

Ideen für die Wiener Bauordnung

Arbeitspapier der Vereinigung Österreichischer Projektentwickler (VÖPE)

Zusammenfassung des „VÖPE-Ideentag Bauordnung Wien“ am 02.09.2021

Stand: 15.02.2022

Das Land Wien arbeitet an einer umfassende Bauordnungsnovelle für die aktuelle Legislaturperiode, die ihren Schwerpunkt auf soziale, wirtschaftliche und klimapolitische Themenstellungen setzt. Die VÖPE ist in laufenden Austausch mit den Verantwortlichen, um die Forderungen und Ideen der Projektentwicklungsbranche einbringen zu können.

Die folgenden Ergebnisse wurden von vier Arbeitsgruppen in Tischrunden mit jeweils einem Host erarbeitet:

- Klimaschutz und Ressourcenschonung
- Bodenschutz und Flächennutzung
- Reduktion der Baukosten und günstigere Wohnungen
- Verfahrensbeschleunigung und -vereinfachung

Leitlinie waren dabei die im Wiener Regierungsübereinkommen definierten Schwerpunkte für die Novelle¹.

1. Überblick

Um die Ziele der Stadt Wien zu erreichen, wurden von den von der VÖPE geladenen Experten vor allem folgende Schwerpunkte genannt:

- Als übergeordneter Vorschlag wurde eine interdisziplinäre Kommission zu Novellierung der BO mit Planern & Entwicklern angeregt.
- Eine Beschleunigung und Flexibilisierung von Verfahren;
- Innovationen bei Verfahren und Instrumenten, um die neuen städtischen Herausforderungen auch bei Widmungen, die beschlossen wurden, als noch andere stadtplanerische Schwerpunkte definiert waren (z.B. „regulatory sandboxes“);
- Anpassung von Planungsinstrumenten an die zeitgemäße Praxis;
- Maßnahmen zur schnelleren Verdichtung bereits gut erschlossener Gebiete;
- Kostenreduktion durch Reform und Deregulierung von Vorschriften und Normen;
- Kostenreduktion durch Digitalisierung von Verfahren und straffe Prozesse, die auch Gebrauch von externen Ressourcen machen.

Es ist geplant, im Rahmen der VÖPE-Arbeitskreise einzelne Themenbereiche vertieft zu behandeln.

2. Arbeitsgruppe Klimaschutz und Ressourcenschonung

Host: Sebastian Beiglböck (VÖPE)

Der Klimaschutz und die Schonung unserer natürlichen Ressourcen gehen uns alle an. Die gebaute Umwelt bietet zahlreiche Hebel, die Klimaziele zu erreichen. Für rund 10% der THG-

¹ Siehe https://www.wien.gv.at/regierungsabkommen2020/files/Koalitionsabkommen_Master_FINAL.pdf, S. 132

Emission ist der Sektor Gebäude in Österreich verantwortlich (Tendenz zum Glück sinkend). Einerseits sind Wärmeschutzstandards und der Einsatz innovativer klimarelevanter Heizungssysteme von Relevanz – hier könnte nicht nur durch Förderungen, sondern auch durch innovative Regularien und Normen klimaschonendes Bauen und Sanieren befördert werden.

Zweitens stellt sich die Frage, wie man Regularien anpassen kann, um den Lebenszyklus eines Gebäudes besser zu berücksichtigen und einen möglichst schonenden Umgang mit den bestehenden Ressourcen zu erzielen – z.B. durch Umnutzung oder „Urban Mining“.

Die Leitfrage(n) der Arbeitsgruppe:

- An welchen Stellen der Bauordnung könnte man ansetzen, um einen klima- und ressourcenschonenden Gebäudesektor zu unterstützen?
- Wie kann der Lebenszyklus eines Gebäudes besser in den Regularien Niederschlag finden?

Ergebnisse

Neue Anreizsysteme und Priorisierung innovativer Projekte

Um innovative Projekte, insbesondere die, die der Erreichung der Klimaziele der Stadt Wien dienen, zu fördern, ist eine Priorisierung in den Verfahren anzudenken.

- Einrichtung von magistratsinternen Strukturen (eigene Dienststelle, Kommission etc.), die sich prioritär klimafreundlichen Projekten annimmt („**fast lane**“);
- Ausnahmen vom Bebauungsplan nach § 69 stärker an die Ziele der Stadtplanung nach § 1 koppeln, - als neuen „**Klimaparagraphen**“ („**regulatory sandbox**“);
- **Erleichterung einer Nachverdichtung** als Beitrag zu den Klimazielen;
- **Erleichterung von Bestandskonvertierungen** im Sinne der Ressourcenschonung (statt Abbruch und Neubau) z.B. durch Ermöglichung einer „**Bonuskubatur**“;
- Vorteile bei Baubewilligungen bei hohen **Recyclingquoten** und ressourcenschonenden **Rückbaukonzepten**;
- **Energieautarke Projekte** beschleunigen.

Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

Eine wesentliche Problematik mit den sich in jüngster Zeit gravierend veränderten Prioritäten der Stadtplanung ist, dass Flächenwidmungen nur in sehr langen Zeiträumen (um die 20 Jahre) aktualisiert werden und somit Stadtplanungsziele der Vergangenheit widerspiegeln (viele Flächenwidmungspläne gehen noch von einer schrumpfenden Stadt aus und berücksichtigen Klimaschutz und Ressourcenschonung nicht!). Für eine bessere Berücksichtigung sollte eine stärkere Dynamisierung für eine Verdichtung der Bestandsstadt erreicht werden:

- Mehr Anreize für Sanierung:
 - Leichtere **Erweiterung von Bestandsgebäuden**;
 - Erleichterung der Sanierung von **Bestandsgebäude ohne baubehördlichen Konsens** (v.a. in Innenhöfen, tw. auch Grünland);
- Widmung offener gestalten, Erleichterungen bei Nachweis eines **Drittverwendungskonzepts** (alternative Nutzungen einer Immobilie);
- abgehen von starren „Widmungskästchen“ – sondern **Flächenwidmungs- und Bebauungspläne mit mehr Flexibilität** (vgl. Strukturgebiete);
- Vertreter der Bauträger in den **Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung** entsenden.

Messbarkeit

Um die meisten der vorgenannten Ziele umsetzen zu können, müssen Systeme der Messbarkeit entwickelt werden, die auch in der Bauordnung abgebildet sein sollten.

- Bereits etablierte **Immobilien-Zertifizierungen** können für viele Arten der Projektbewilligung herangezogen werden;
- Die Bewertungen sollten noch stärker auf den **Lebenszyklus** fokussieren;
- Eine **gesamtheitliche Betrachtung des Ressourcenverbrauchs** eines Projektes (Ökobilanz) sollte entwickelt werden.

Rahmenbedingungen

Um Klimaschutz und Ressourcenschonung weiter voranzutreiben, braucht es auch zeitgemäße und innovative Rahmenbedingungen (auch wenn diese nicht immer im Gesetz verankert werden können).

- **Instrumente der Digitalisierung** sollten in allen Verfahren vorangetrieben werden;
- **OIB-Richtlinien** sollten bei der Konvertierung von Bestandsgebäuden angepasst werden;
- Modelle, wie **lokale Märkte** ressourcenschonend für Bauprojekte aktiviert werden können, sollten entwickelt werden.

3. Arbeitsgruppe Bodenschutz und Flächennutzung

Host: Gerd Pichler (ARE Austrian Real Estate GmbH)

Um Boden zu schützen, ist Bauen und Verdichten auf bereits versiegelten Flächen oder innerhalb des bereits verbauten Gebiets oberste Priorität. Umnutzungen und Verdichtungen sind allerdings oft mit Mobilisierung von Grundstücken und langwierigen Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes oder anderen Genehmigungen verbunden.

Außerdem gibt es einen Trend zu flexibleren Nutzungen: Wohnen, Arbeiten, aber auch Freizeitnutzung, finden nicht mehr immer an strikt getrennten Orten statt. Vielmehr ist Homeoffice mittlerweile an der Tagesordnung, immer mehr Betriebe sind „mischfähig“, d.h. emissionsarm und daher mit Wohnnutzungen integrierbar. Gemischt genutzte und belebte Gebiete, wie in der Gründerzeit noch üblich, erlangen ihre Attraktivität wieder. Das Wiener Modell „Produktive Stadt“ adressiert das Problem, allerdings noch mit durchwachsenen Ergebnissen.

Die Leitfrage(n) der Arbeitsgruppe:

- Was braucht es für Änderungen an der Bauordnung, um bodenschonende Neubau- und Verdichtungsmaßnahmen leichter umsetzen zu können?
- An welchen Stellen der Bauordnung könnte man ansetzen, um den neuen Lebenswelten der Mischung von Wohnen und Arbeiten gerecht zu werden?
- Wie können Baufelder und Gebäude durch eine Reform der Regularien künftig flexibler nutzbar gemacht werden?

Ergebnisse

Bodenverbrauch reduzieren

Um den Bodenverbrauch nachhaltig zu reduzieren, braucht es vor allem neue Möglichkeiten der Verdichtung sowie der Umnutzung und Konvertierung in der Bestandsstadt.

- **Potenziale bei der innerstädtischen Verdichtung** und bei **Bestandswidmungen** heben:
 - aktuelle Ziele der Stadt und der Stadtplanung besser berücksichtigen;
 - Viele „Besondere Bestimmungen“ in den Bebauungsplänen entsprechen nicht mehr den aktuellen Zielsetzungen – Update notwendig;
 - Auflösung der teils widersprüchlichen politischen Ziele (z.B. Schutz von Einfamilienhaussiedlungen vs. Verdichtung);
- Abschaffung der **Bestimmung „Geschäftsviertel“** hofseitig:
 - Flächen sind attraktiv für Wohnungen und nicht zwingend für Geschäftsflächen erforderlich;
 - Entwickler könnten so kreative Lösungen zu gemischten Gebäuden schaffen.

Flächenwidmung modernisieren und dynamisieren

Die derzeitigen Instrumente des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes sind sehr statisch und unflexibel. Um die städtischen Ziele zu erreichen, müssen wir kreativen Lösungen gegenüber offenstehen:

- **Offenere Widmungspolitik und innovationsoffene Stadt**
 - Nicht sämtliche Fluchtlinien der Baukörper müssen im Plandokument verordnet werden;
 - Mehr flexible Instrumente nach dem Vorbild der Strukturwidmungen;
- **Abweichungen vom Bebauungsplan**
 - Der § 69 sollte zur Erreichung der aktuellen Ziele der Stadtplanung nutzbar gemacht werden („Klimaparagraph“);
 - Ein alternatives Instrument für projektbezogene Abweichungen vom Bebauungsplan könnte zwischen § 69 und Widmungsverfahren geschaffen werden.

Mobilität, Garagengesetz

Eine Neugestaltung der Stellplatzverpflichtung würde eine Win-Win-Situation für Umwelt und Wirtschaft ermöglichen.

- **Nicht genutzte Stellplätze** verursachen einen hohen Ressourcenverbrauch und hohe Kosten.
- Eine starre Stellplatzverpflichtung widerspricht den Nachhaltigkeitszielen und wäre daher durch ein neues Modell zu ersetzen (z.B. **Zonenmodell** oder **keine Verpflichtung außer bei expliziter Verordnung**).
- **Dislozierte Pflichtstellplätze** bzw. die Erleichterung von Sammelgaragen wären anzudenken.

Fachkonzept „Produktive Stadt“

Für die Evaluierung des Fachkonzepts wurden einige Vorschläge gemacht, die zwar nur mittelbar mit der BO-Novelle zu tun haben, die aber auch im Rahmen von Instrumenten der Bauordnung unterstützt werden können.

- **Produktive Stadt & geförderten Wohnbau in Projekte der „rosa“ Zone einzubringen ist wirtschaftlich kaum darstellbar.** Querfinanzierung von Betriebsflächen ist in der Regel nur durch freifinanziertes Wohnen möglich.
- Alternativ könnte auch die Stadt Wien (z.B. Wirtschaftsagentur) als „Betreiber“ der Gewerbeflächen auftreten.

- Eine **höhere Flexibilität bei den unterschiedlichen Nutzungen** würde eine nachhaltigere Bewirtschaftung ermöglichen (wer kennt die Bedarfe möglicher Mieter in 10 Jahren?).

4. Arbeitsgruppe Reduktion der Baukosten und günstigere Wohnungen

Host: Christian Farnleitner (SoReal GmbH)

Dass Wohnen in Wien noch „leistbar“ sei, ist nach wie vor ein Aushängeschild der Stadt Wien. Doch explodierende Grundstückspreise und steigende Bau- und Materialkosten treiben die Preise für Eigentum und Miete und treffen nicht nur gewerbliche Entwickler, sondern auch den geförderten Wohnbau. Stetig zunehmende Auflagen und immer komplexer werdende gesetzliche Regelungen tragen ebenfalls zur Erhöhung der Baukosten bei. Effekte von preisdämpfenden Maßnahmen, wie z.B. der 2/3-Maßnahme im geförderten Wohnbau, greifen derzeit nicht spürbar.

Die Leitfrage(n) der Arbeitsgruppe:

- An welchen Stellen der Bauordnung könnte man ansetzen, um Baukosten zu reduzieren?
- Wie könnte man zu einer besseren Mobilisierung von Grundstücken kommen, um das Grundstücksangebot am Markt zu verbessern?

Ergebnisse

Baukostensenkung

Die Bau- und damit die Wohnkosten können durch eine Reihe von Maßnahmen – sowohl regulatorischer, verfahrenstechnischer als auch bautechnischer Natur – gesenkt werden.

- Regulatorische Maßnahmen
 - **Stellplatzregulativ reformieren** / abschaffen (insbesondere Tiefgaragen verteuern Immobilien maßgeblich);
 - **Normvorgaben** (Bauqualitäten und Standards) überarbeiten und kritisch hinterfragen (z.B. Rohbauabdichtung Dusche, Brandschutz, überschießende Erdbebensicherheit...);
 - **Barrierefreiheit adaptieren** – es ist überschießend, wenn jedes Top barrierefrei ist – lieber auf einen Teil eines Gebäudes beschränken (alternativ: für Maßnahmen zur Barrierefreiheit zweckgewidmete Ausgleichsabgabe);
- Verfahren und technische Maßnahmen
 - **Kürzere Behördenverfahren:** z.B. durch volle Digitalisierung, Human Resource Management;
 - **Maximaldauer von Bauverfahren,** kürzer als im Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetz festlegen (Vorbild Bayern);
 - **Vereinfachte Verfahren für neue und nachhaltige Bauformen,** z.B. zugelassene zertifizierte Holz-Modulbauweise;
 - **Bauträgerwettbewerbe vereinfachen.**

Mobilisierung von Bauland

Die Mobilisierung von geeigneten Baulandreserven in Wien ist zwar komplex, durch geeignete Maßnahmen können aber durchaus noch Potenziale geweckt werden.

- **Stärkere Verdichtung entlang der hochrangigen ÖV-Infrastruktur** ermöglicht auch hohe urbane Qualität;
- **Nachverdichtung bereits gut erschlossener Standorte** (z.B. Garagen, Parkplätze, große Innenhöfe...);
- **Entkoppelung des Fachkonzepts produktive Stadt von der Widmungskategorie geförderter Wohnbau** (siehe auch Arbeitsgruppe Bodenschutz und Flächennutzung);
- **Abgabe für unbebaute bzw. ungenutzte, baulandgewidmete Grundstücke.**

5. Arbeitsgruppe Verfahrensbeschleunigung und -vereinfachung

Host: Florian Kammerstätter (Consulting Company Immobilien GmbH)

Die Diskussion um zu lange Verfahrensdauern ist vermutlich so alt wie die Wiener Bauordnung selbst (erste Fassung 1930 – heute noch vergleichbare Struktur). Auch wenn es mittlerweile eine Vielzahl an vereinfachten Bauverfahren gibt – manche Instrumente wie Widmungsverfahren oder Ausnahmen nach § 69 dauern oft sehr lange und sind bis am Schluss mit schwer kalkulierbaren Risiken verbunden. Das trägt dazu bei, dass Projektentwickler nicht ausreichend schnell und flexibel auf die Nachfrage am Markt reagieren können. So spiegelten sich die Jahre der enormen Bevölkerungszunahme um 2015 erst ab 2017 in einer Zunahme an erteilten Baubewilligungen wider. In der Pandemie waren dazu Verzögerungen wegen fehlender Infrastruktur zu beobachten (keine Laptops...).

Die Leitfrage(n) der Arbeitsgruppe:

- An welchen Stellen der Bauordnung könnte man ansetzen, um Verfahren zu beschleunigen?
- Was braucht es für Maßnahmen, um unbürokratischer, schneller und flexibler planen und bauen zu können?

Ergebnisse

Allgemeines

Vor allem Maßnahmen zur Effizienzsteigerung auf verschiedenen Ebenen werden als zielführend angesehen.

- Ausrollung eines **vollständig digitalen Aktes**;
- Einführung einer **Frist, bis zu der eine Bauverhandlung durchgeführt werden muss**;
- Verfahrenskosten für Private reduzieren durch:
 - Selbstverständnis der **Behörden als Dienstleister**;
 - ausreichend **Personal**;
 - einheitliche / gleichbleibende **Ansprechpartner**;
 - Stärkere **Auslagerung von Aufgaben der Behörden** an Ziviltechniker und andere Sachverständige;
- **Bauanzeigen** als Instrument ausweiten (Katalog von Vorhaben);
- **§ 70a BO sollte BTVG-tauglich gestaltet werden** – Gleichklang von Bauverfahren und Vertrieb.

Instrument der Vorprüfung

In verschiedensten Verfahren erweist sich das Instrument der Projektprüfung durch die Behörden bereits in einem frühen Projektstadium als vorteilhaft für die Planungssicherheit. Deren Potenzial kann noch gestärkt werden.

- **Vorprüfung** sollte mehr Verbindlichkeit erlangen;
- **Nachbarrechte** bereits berücksichtigen, um spätere Beschreitungen des Rechtsweges zu vermeiden;
- Einbindung der **Bezirksvorsteher** bereits in frühem Stadium.
- Thema „Abbrüche“ von Gebäuden: Klärung bereits in der Bauordnung, ab wann **öffentliches Interesse am Erhalt eines Bauwerkes** besteht (Bezug auf Baujahr wenig sachbezogen).

6. Anhang

Angaben zur Veranstaltung

Datum: 2. September 2021, ab 15.30 Uhr

Ort: Haus der Industrie (Industriellenvereinigung)
Schwarzenbergplatz 4
1030 Wien

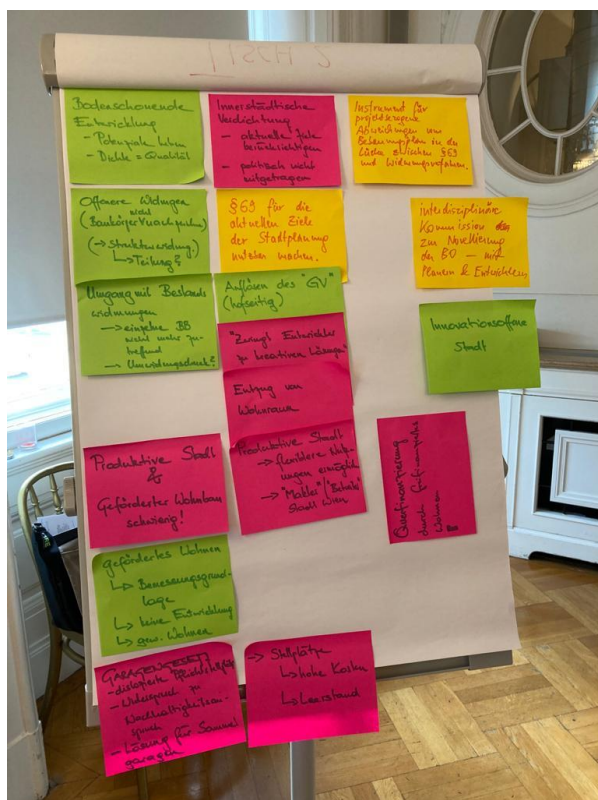
Fotodokumentation der Ergebnisse

Siehe folgende Seiten

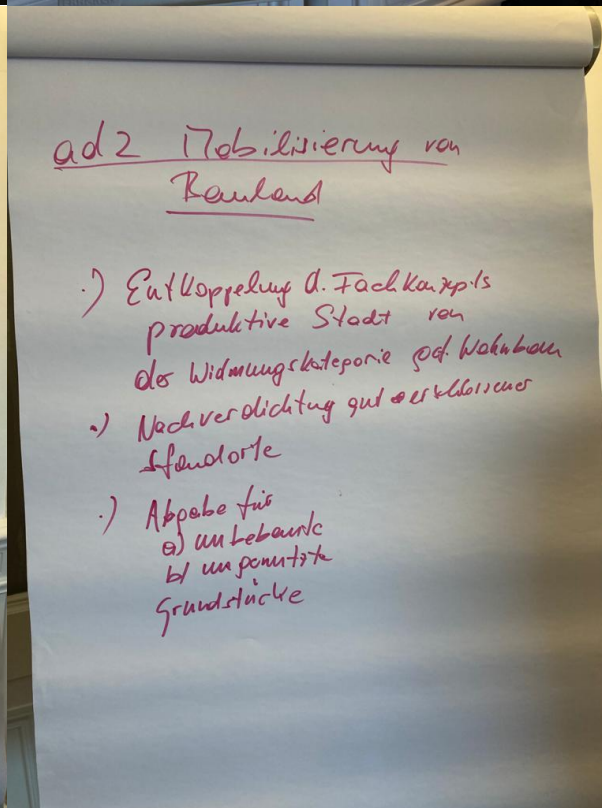
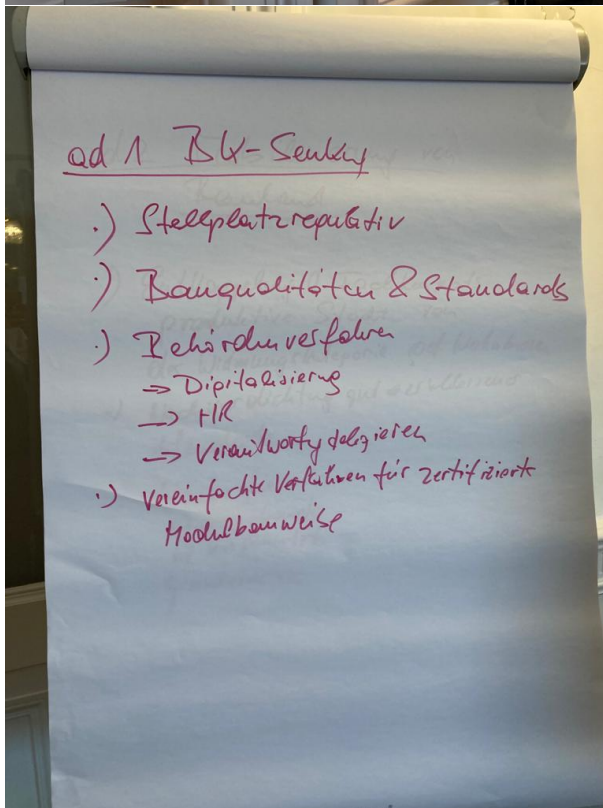
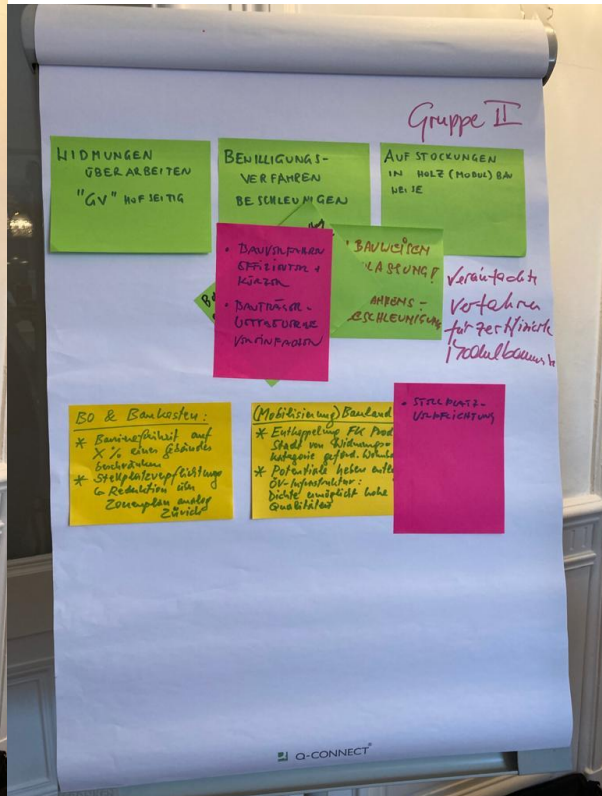
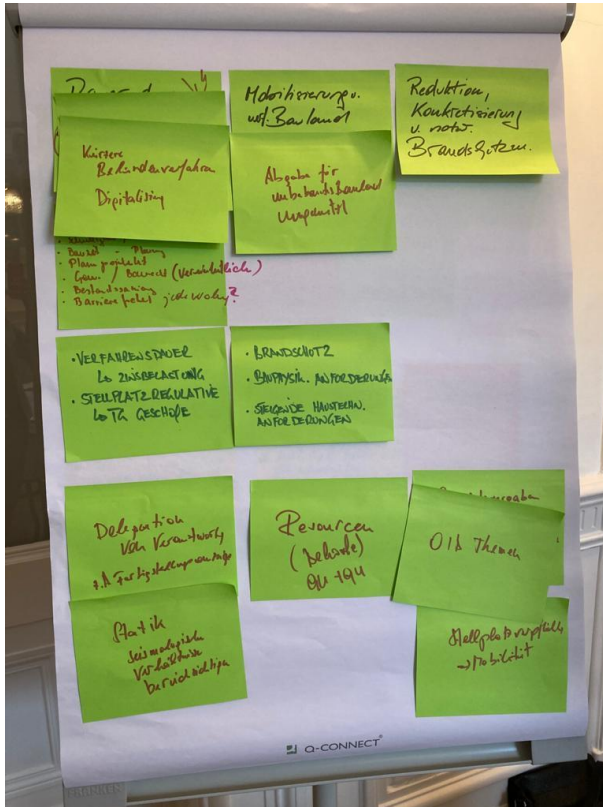
Arbeitsgruppe Klimaschutz und Ressourcenschonung



Arbeitsgruppe Bodenschutz und Flächennutzung



Arbeitsgruppe Reduktion der Baukosten und günstigere Wohnungen



Arbeitsgruppe Verfahrensbeschleunigung und -vereinfachung

