



Geplante Novellierung der steiermärkischen Bebauungsdichteverordnung 1993

Technische Begutachtung der Auswirkungen und kritische Würdigung

12. April 2023

Univ.-Prof. Mag.rer.soc.oec. DDipl.-Ing. Dr.techn. Gottfried Mauerhofer
Dipl.-Ing. Dominik Ehmann, BSc



1. Aufgabenstellung
2. Thema Erschließungen
3. Thema Balkone
4. Thema Wandstärken im Neubau
5. Zusammenfassung & Empfehlungen



- 1. Aufgabenstellung**
2. Thema Erschließungen
3. Thema Balkone
4. Thema Wandstärken im Neubau
5. Zusammenfassung & Empfehlungen

Begutachtungsinhalt

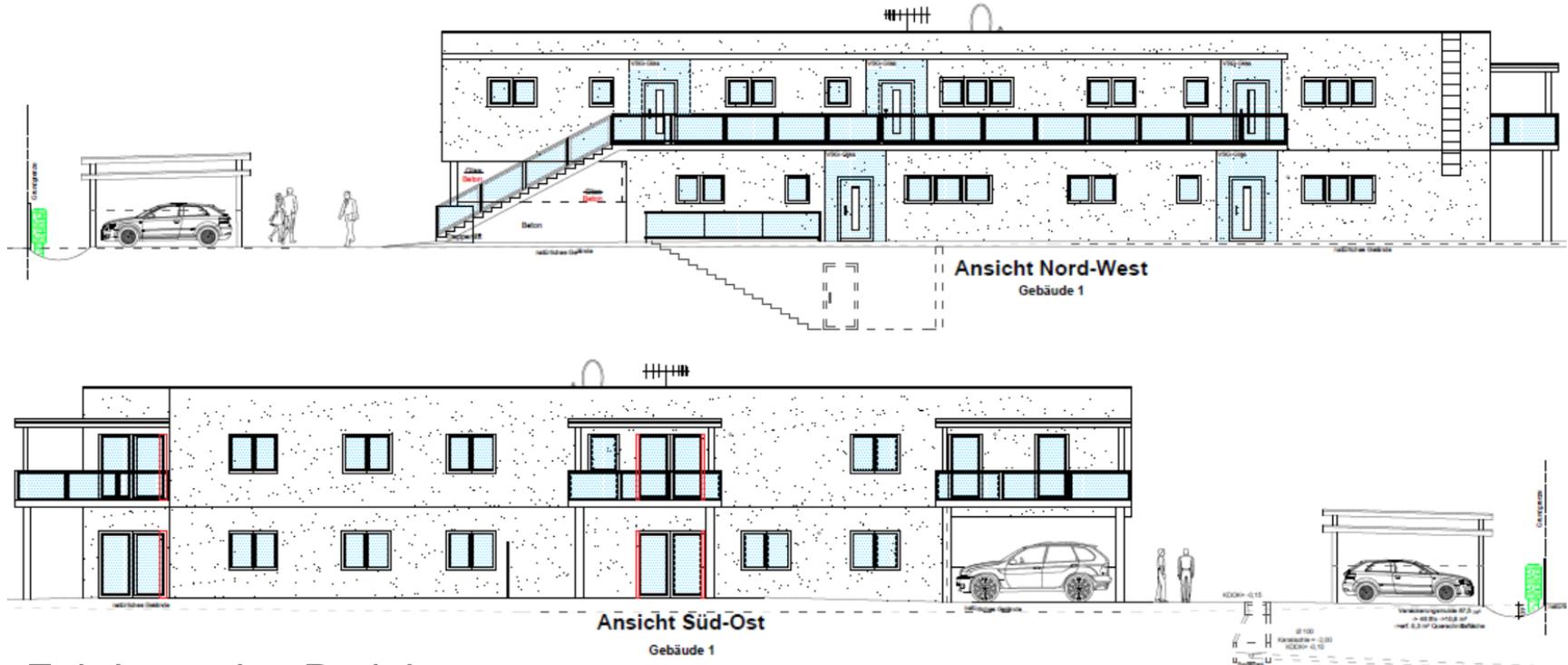
Ziel dieser Begutachtung ist, die wirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Novellierung der steiermärkischen Bebauungsdichteverordnung 1993 bei aktuellen Grundkosten für einen „idealtypischen Wohnbau“ (Neubau) in der Steiermark zu untersuchen.

Hierfür werden zwei tatsächliche Wohnbauvorhaben in der Steiermark als Case Studies herangezogen.

Sämtliche Ergebnisse oder Zwischenergebnisse ergeben sich ausschließlich aus den beiden angeführten Case Studies, wodurch sämtliche Zahlenangaben sich ausschließlich auf diese beiden Wohnbauten in der Steiermark beziehen.

Überdies werden allgemeine, kritische Anmerkungen sowie Empfehlungen zur geplanten Novelle dargelegt.

Case Study 1: Wohngebäude Graz



Eckdaten des Projektes:

- 5 Wohneinheiten (in Gebäude 1), ca. 388 m² WNFL
- Erschließung mittels offenen Laubengang
- Offene Balkone
- Ziegelmassivbauweise mit WDVS

Case Study 2: Wohngebäude Graz-Umgebung



Eckdaten des Projektes:

- 9 Wohneinheiten, ca. 749 m² WNFL
- Erschließung mittels offenen Laubengang
- (Dach-) Terrassen / keine Balkone
- Stahlbeton- bzw. Ziegelmassivbauweise mit WDVS



1. Aufgabenstellung
2. **Thema Erschließungen**
3. Thema Balkone
4. Thema Wandstärken im Neubau
5. Zusammenfassung & Empfehlungen

Änderung § 1 Abs. 4 Z 4 Bebauungsdichteverordnung

Ursprünglich durch § 1 Abs. Abs. 4 Z 1 Bebauungsdichteverordnung geregelt.¹

Erschließungsflächen ohne Gebäudeeigenschaft (wie offene Laubengänge, offene Treppenanlagen etc.) waren in der Bebauungsdichteberechnung bislang nicht zu berücksichtigen.²

Geplante Novellierung:

„Flächen zur vertikalen und horizontalen Erschließung des Gebäudes (Treppenanlagen, Gänge, Laubengänge, Brücken, Aufzüge etc.) unabhängig von deren Gebäudeeigenschaft.

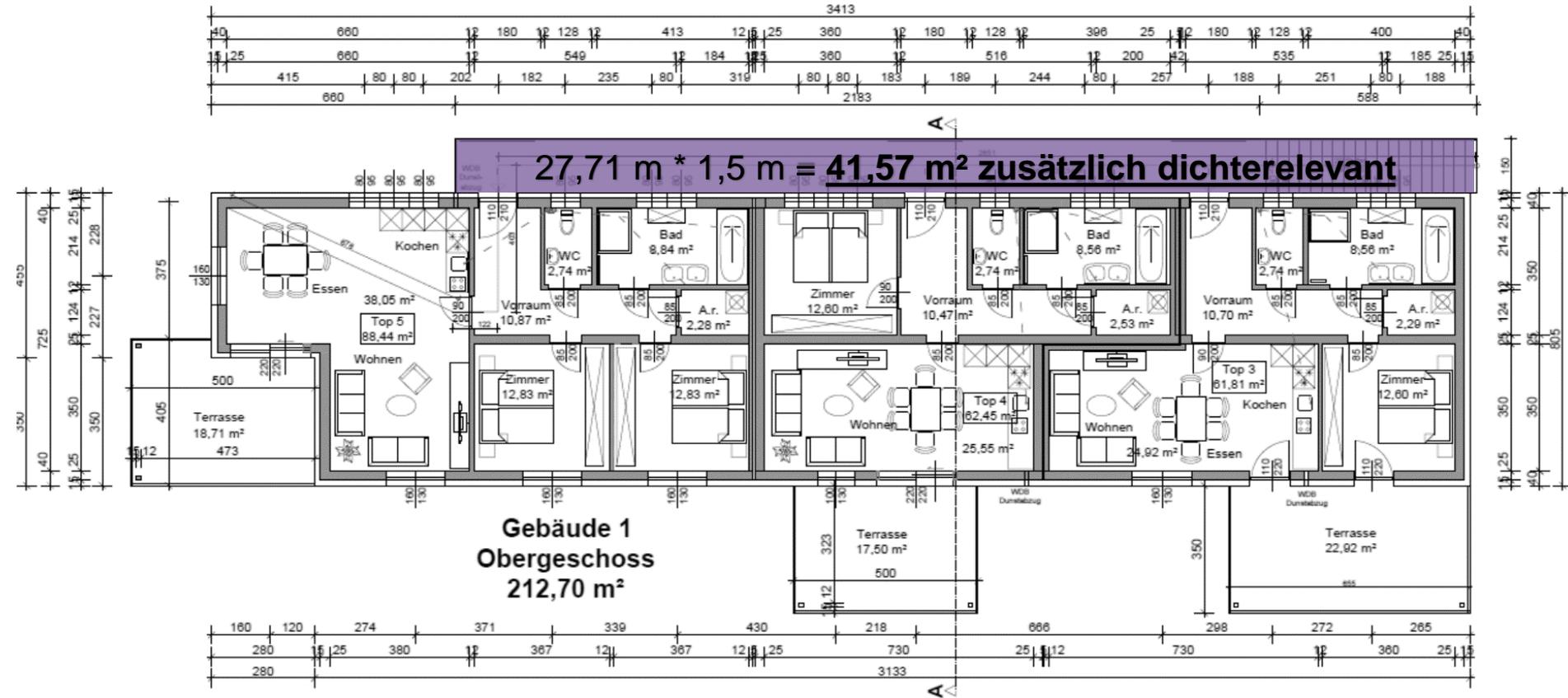
Nicht darunter fallen Erschließungsflächen, die Teil der Außenanlagen sind und keine Gebäudeeigenschaft aufweisen.“³

¹ vgl. Bebauungsdichteverordnung 1993

² vgl. WALCHER, M.; WALLNER, M.: Auslegung der Bebauungsdichteverordnung.

³ Land Steiermark, Abteilung 13 Umwelt und Raumordnung: Begutachtungsentwurf.

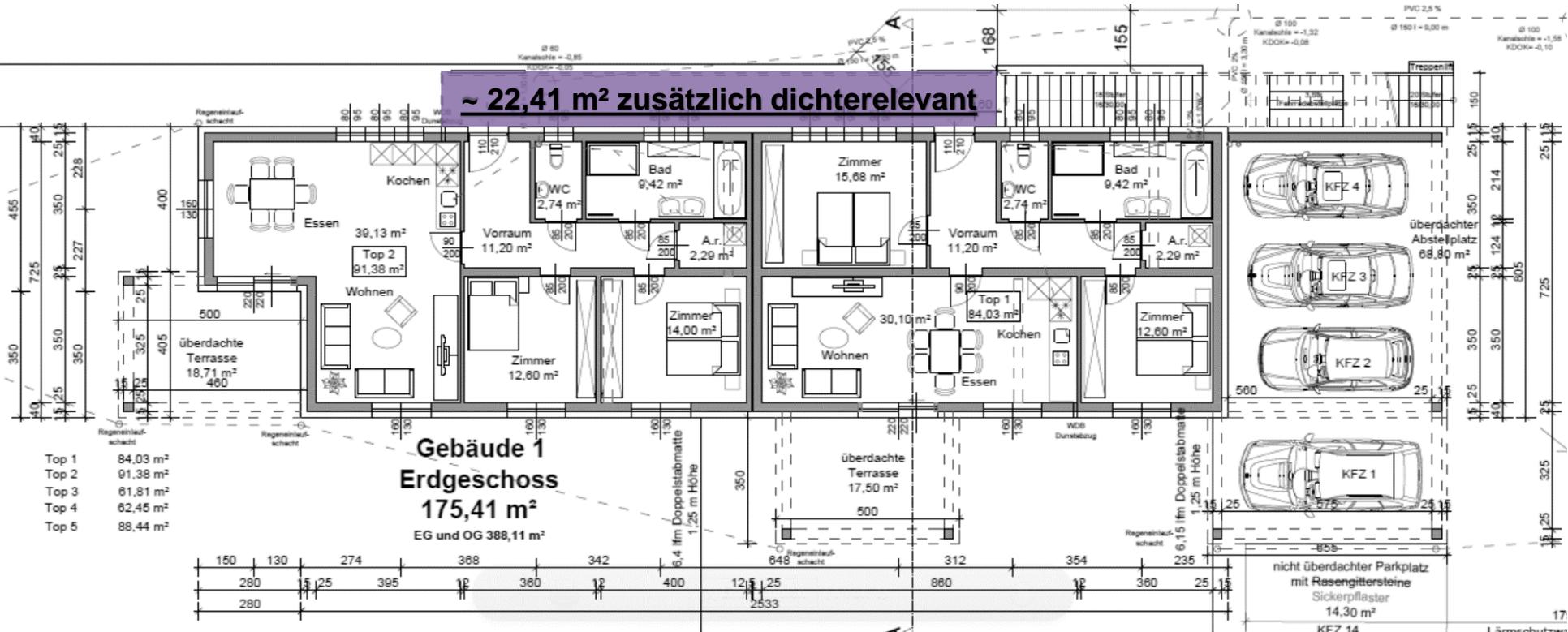
Case Study 1: Wohngebäude Graz, 1. OG



zusätzlich dichterelevant: 41,57 m²

* berechnet lt. vorliegendem Begutachtungsentwurf samt dessen Erläuterungen

Case Study 1: Wohngebäude Graz, EG



zusätzlich dichterelevant: 22,41 m²

* berechnet lt. vorliegendem Begutachtungsentwurf samt dessen Erläuterungen

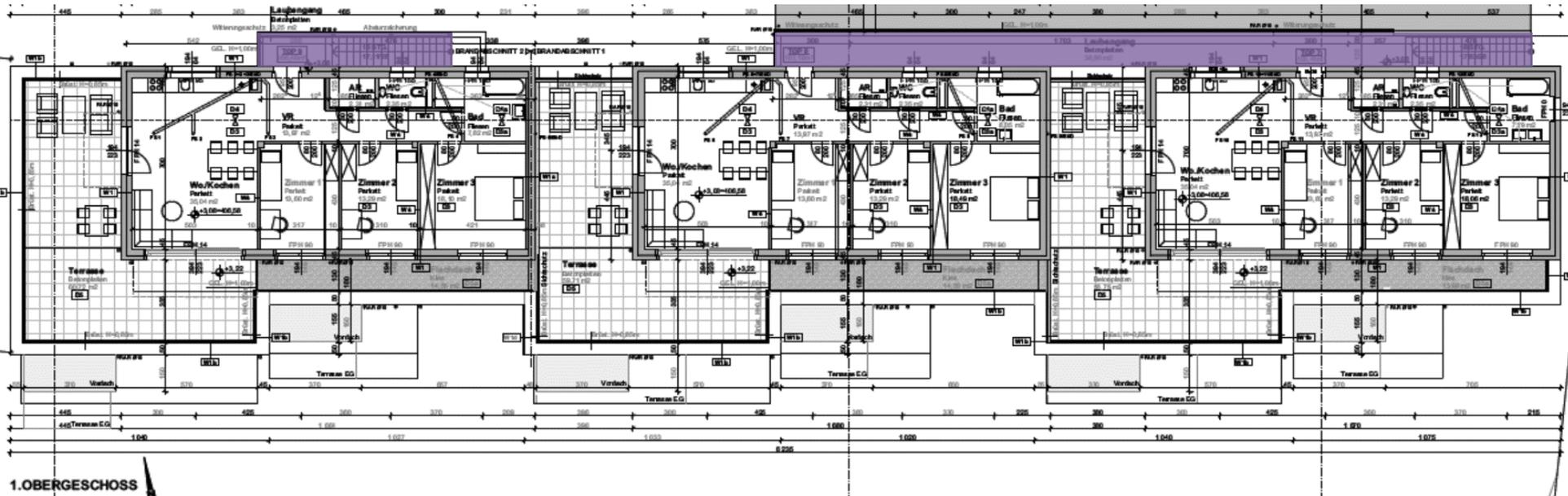
Case Study 2: Wohngebäude Graz-Umgebung, OG

zusätzlich dichterrelevant: 57 m²

* berechnet lt. vorliegendem Begutachtungsentwurf samt dessen Erläuterungen

1,5 m * 7,64 m
= 11,46 m²

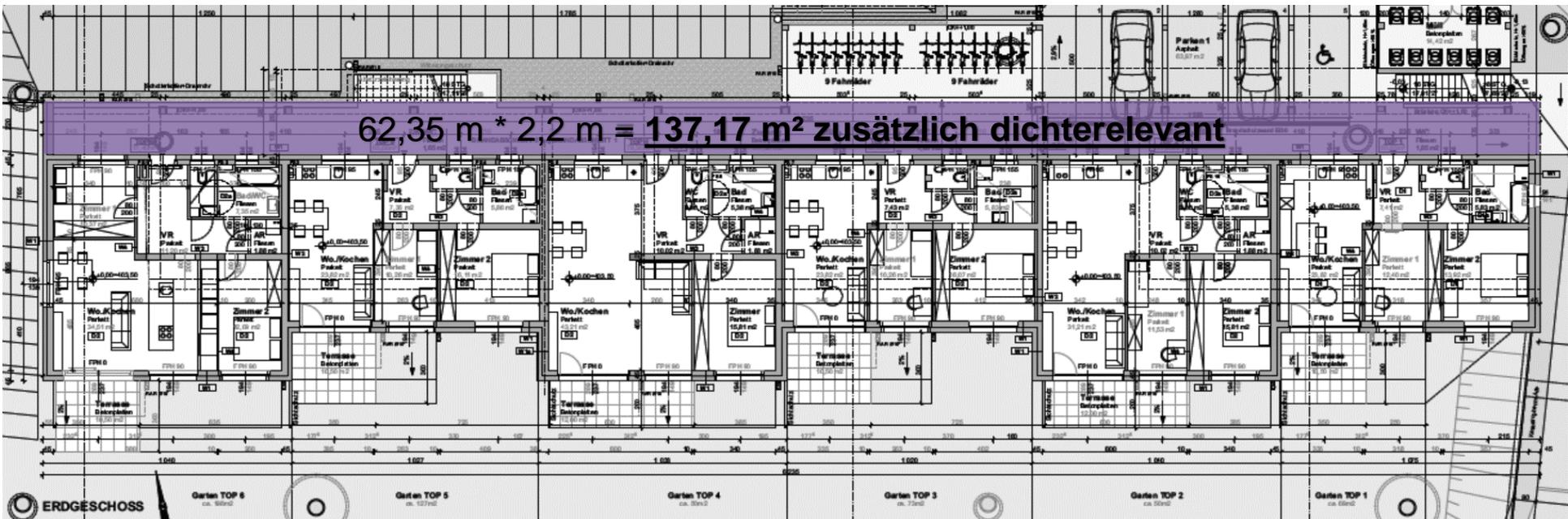
1,5 m * 30,36 m
= 45,54 m²



Case Study 2: Wohngebäude Graz-Umgebung, EG

zusätzlich dichterelevant: 137,17 m²

* berechnet lt. vorliegendem Begutachtungsentwurf samt dessen Erläuterungen



Folgenabschätzung betreffend die geplante Änderung § 1 Abs. 4 Z 4 Bebauungsdichteverordnung

	lt. gültiger Verordnung	lt. geplanter Novelle	Differenz	Erhöhung der BBD
Case Study 1	466,00 m ² BGF	+ 41,57 m ² + 22,41 m ² = 529,98 m ² BGF	63,98 m ² BGF	14 %
Case Study 2	883,63 m ² BGF	+ 57,00 m ² + 137,17 m ² = 1077,8 m ² BGF	194,17 m ² BGF	22 %

durchschnittliche Abweichung: 17,85 %

Überblick Folgen:

- Für die beiden angeführten Wohnbauten (Case Study 1 & 2) würden im Durchschnitt **ca. 18 % mehr Grundstücksflächen beansprucht** werden. Umgekehrt ausgedrückt, könnten auf einem gegebenen Grundstück **ca. 15 % weniger Wohnnutzfläche bzw. Wohnungen** errichtet werden.
- Bei einem aktuellem Grundstückskostenanteil¹ von in etwa 641 € / m² WNFL würden die **Kosten im Falle der beiden Case Studies alleine** aus diesem Titel um **ca. 115 € / m² WNFL** steigen.

¹ LAMMER, S; REISINGER, S.: Wohnbauprojekte in der Pipeline Steiermark.

Kritische Würdigung hinsichtlich der geplanten Änderung § 1 Abs. 4 Z 4 Bebauungsdichteverordnung

- Fraglich ist, ob eine Verschärfung der BebauungsdichteVO hinsichtlich des Themas „Erschließungen“ nun tatsächlich notwendig ist.
- **Die geplante Änderung steht dem Wunsch nach leistbarem Wohnbau stark entgegen.**
- **Zudem widerspricht die Änderung der bisherigen Systematik**
 - hinsichtlich der **Bedeutung von der Gebäudeeigenschaft**
 - und der **Regelung zu den Balkonen.**
- Die geplante Novellierung schränkt die architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten ein (vgl. aktuelle Architekturwettbewerbe in der Steiermark).

¹ vgl. Land Steiermark, Abteilung 13 Umwelt und Raumordnung: Erläuterungen zum Begutachtungsentwurf.



1. Aufgabenstellung
2. Thema Erschließungen
3. **Thema Balkone**
4. Thema Wandstärken im Neubau
5. Zusammenfassung & Empfehlungen

Änderung § 1 Abs. 4 Z 1 Bebauungsdichteverordnung

In der aktuell gültigen Bebauungsdichteverordnung ist keine explizite Regelung für Balkone zu entnehmen.¹

Zu der aktuellen Fassung halten WALCHER und WALLNER fest:

*„Insgesamt sprechen daher bereits auf Ebene der Auslegung mehr Argumente dafür, den Begriff „Gebäude“ in der BebauungsdichteVO nicht anhand der Legaldefinition des § 4 Z 29 Stmk BauG auszulegen, sondern ein abweichendes Begriffsverständnis zu unterstellen. **Nach diesem erfüllen nur zumindest fünfseitig umschlossene Bereiche den Gebäudebegriff. Bloß überwiegende Umschließung reicht nicht aus.**“²*

¹ vgl. Bebauungsdichteverordnung 1993

² WALCHER, M.; WALLNER, M.: Auslegung der Bebauungsdichteverordnung.

Änderung § 1 Abs. 4 Z 1 Bebauungsdichteverordnung

Geplante Novellierung:

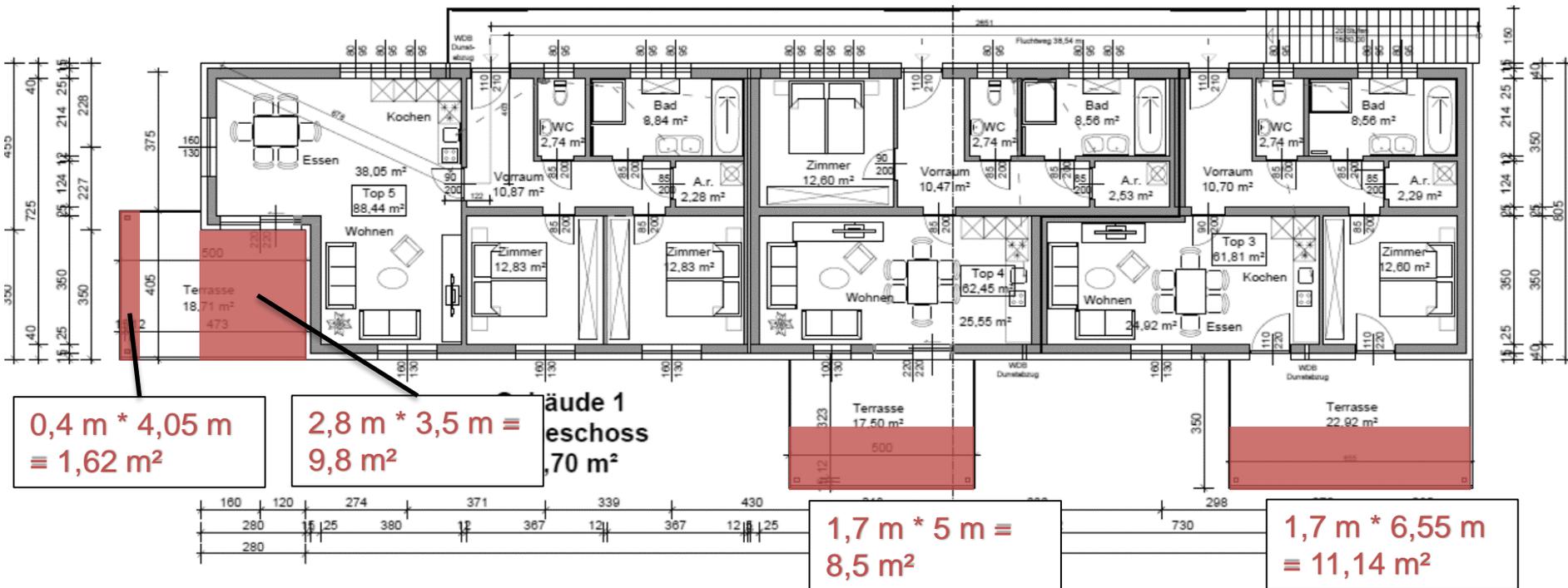
„ (4) Als Gesamtfläche der Geschoße gilt

1. bei Geschoßen, ausgenommen Keller gemäß Z 2, die Summe der Bruttogeschoßfläche, wenn das Geschoß überwiegend über dem angrenzenden Geländeniveau liegt und für die jeweilige Nutzungsabsicht eine bewilligungsfähige Raumhöhe vorliegt oder die jeweilige Raumhöhe als bewilligt gilt. Von der Ebene der Außenwandfläche des Gebäudes bis zu 1,80 m vorspringende Balkone mit Gebäudeeigenschaft bleiben unberücksichtigt. Über dieses Maß hinausgehende Teile des Balkons mit Gebäudeeigenschaft werden in die dichtrelevante Geschoßfläche einbezogen;“¹

¹ Land Steiermark, Abteilung 13 Umwelt und Raumordnung: Begutachtungsentwurf.

Case Study 1: Wohngebäude Graz, 1. OG

Anmerkung: Die drei Balkone (hier als „Terrassen“ tituliert) erfahren aufgrund der Überdachung und Glasbrüstung („Umschlossenheit“ > 50 %) Gebäudeeigenschaft.¹

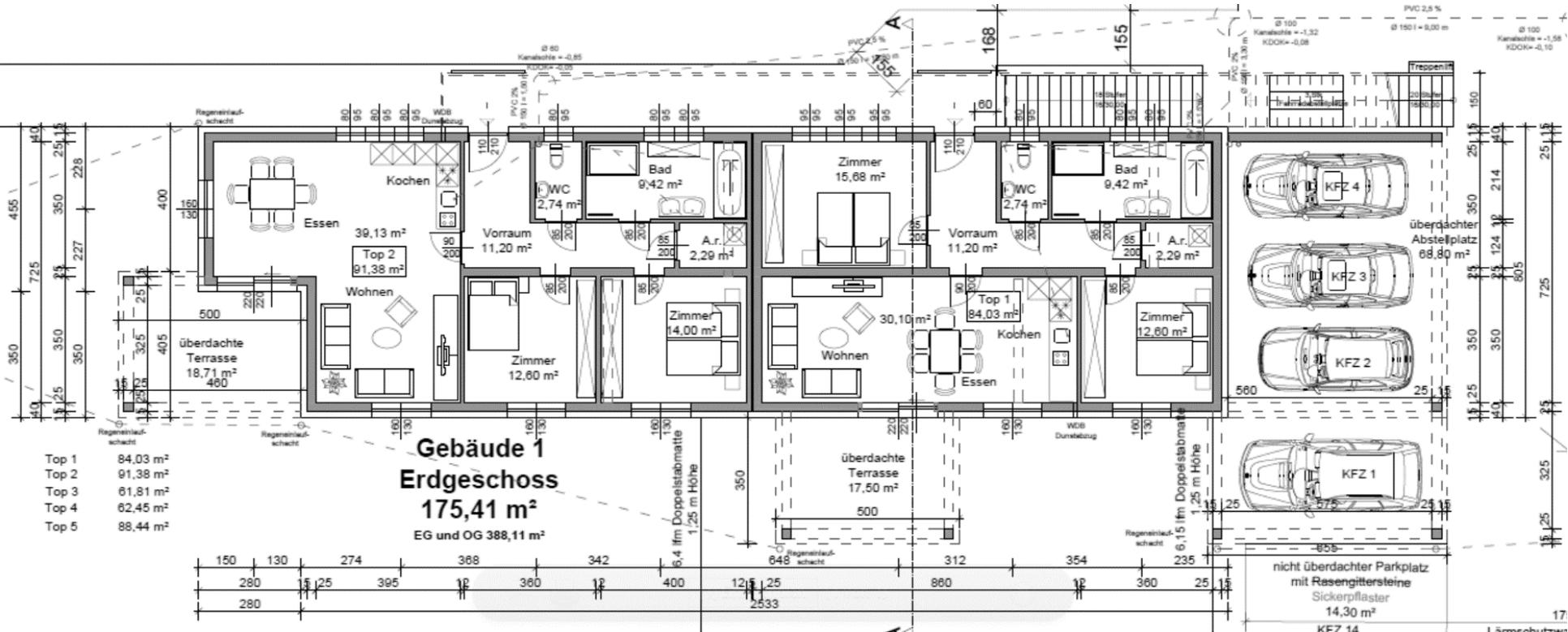


zusätzlich dichterelevant: 31,06 m²

* berechnet lt. vorliegendem Begutachtungsentwurf samt dessen Erläuterungen

¹ vgl. Land Steiermark, Abteilung 13 Umwelt und Raumordnung: Erläuterungen zum Begutachtungsentwurf.

Case Study 1: Wohngebäude Graz, EG



Überdachte Terrassen sind hier mangels Gebäudeeigenschaft hier nicht dichterelevant. → keine Änderung hierbei durch die Novelle!

Folgenabschätzung betreffend die geplante Änderung § 1 Abs. 4 Z 1 Bebauungsdichteverordnung

	lt. gültiger Verordnung	lt. geplanter Novelle	Differenz	Erhöhung der BBD
Case Study 1	466,00 m ² BGF	+ 31,06 m ² = 497,06 m ² BGF	31,06 m ² BGF	6,67 %

Anmerkung: Für Case Study 2 konnte diese Untersuchung nicht durchgeführt werden, da bei diesem Wohnbauprojekt auf Balkone zugunsten (Dach-) Terrassen verzichtet wurde.

Überblick Folgen:

- Für den untersuchten Wohnbau (Case Study 1) müssten **ca. 7 % mehr Grundstücksflächen beansprucht** werden.
Umgekehrt ausgedrückt, könnten auf einem gegebenen Grundstück **ca. 6 % weniger Wohnnutzfläche bzw. Wohnungen** errichtet werden.
- Bei einem aktuellem Grundstückskostenanteil¹ von in etwa 641 € / m² WNFL würden die **Kosten der untersuchten Case Study** alleine aus diesem Titel um **ca. 43 € / m² WNFL** steigen.

¹ LAMMER, S; REISINGER, S.: Wohnbauprojekte in der Pipeline Steiermark.

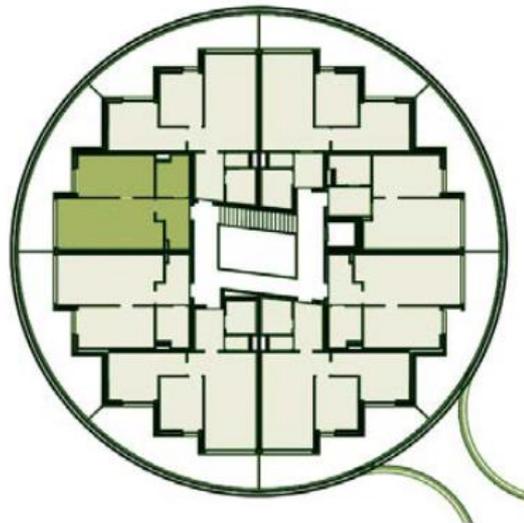
Kritische Würdigung hinsichtlich der geplanten Änderung § 1 Abs. 4 Z 1 Bebauungsdichteverordnung

Folgende Definitionen würden der Klarstellung bedürfen:

- „Gebäudeeigenschaft“: Wann liegt diese nun vor?
- „Ebene der Außenwandfläche“: Die angeführten Beispiele in den Erläuterungen sind trivialer Gestalt. **Fraglich ist, wie dieser Begriff bei architektonisch anspruchsvollen Projekten ausgelegt werden soll?** Hier ein aktuelles Beispiele aus Graz:



Haus D, Obergeschoß 3



Quelle Abbildung: IFA AG: Folder Green Paradise.

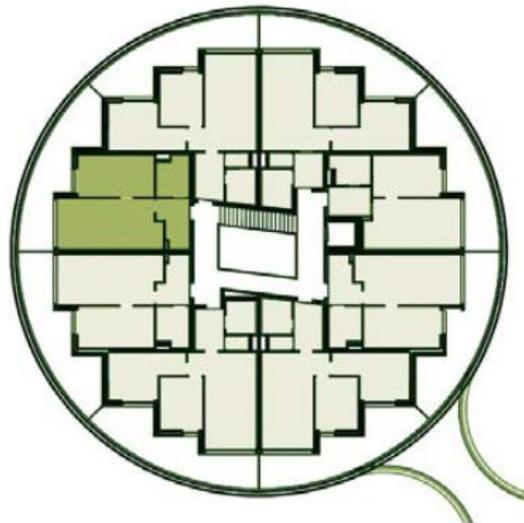
Kritische Würdigung hinsichtlich der geplanten Änderung § 1 Abs. 4 Z 1 Bebauungsdichteverordnung

Auch Erläuterungen führen betreffend „Außenwandfläche“ zu keiner Klarheit: „Unter Außenwandfläche ist die Bezugsebene der Außenwandfläche der **Hauptfassade** und nicht die zurückspringenden Wandteile wie zum Beispiel Loggien, oder vorspringende Bauteile, wie Zierglieder, Simse udgl. zu verstehen.“

- Wo ist hier die Hauptfassade zu finden?

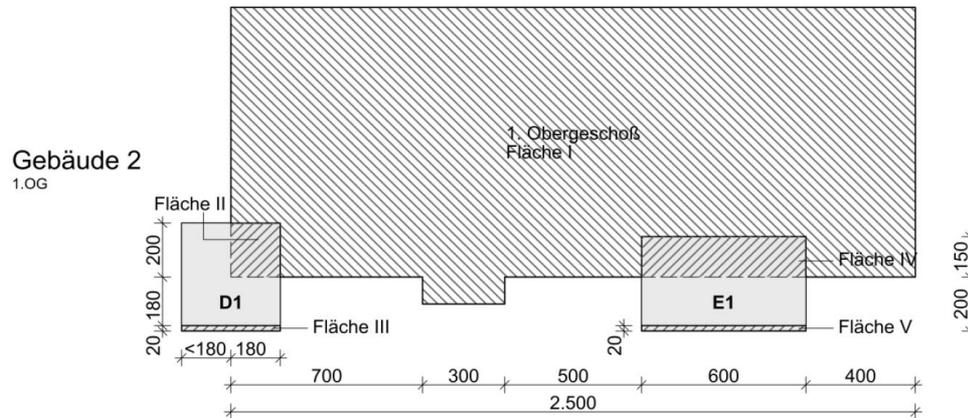


Haus D, Obergeschoß 3



Quelle Abbildung: IFA AG: Folder Green Paradise.

Kritische Würdigung hinsichtlich der geplanten Änderung § 1 Abs. 4 Z 1 Bebauungsdichteverordnung



Warum in den Erläuterung zum Begutachtungsentwurf¹ bei Bauteil D1 eine **Teilflächenbetrachtung** (Aufteilung zw. Loggia und Balkon) herangezogen wird, **können wir aufgrund des Begutachtungsentwurf² nicht nachvollziehen.**

- Die **Betrachtung in Teilflächen** (Aufteilung zw. Loggia und Balkon) führt aufgrund des gegebenen Interpretationsspielraums jedenfalls zu keiner höheren Rechtssicherheit (Klarheit der Verordnung).
- Überdies werden dadurch die Berechnung und Überprüfung der Bebauungsdichte komplexer und Baubewilligungsverfahren eventuell verlangsamt.

¹ vgl. Land Steiermark, Abteilung 13 Umwelt und Raumordnung: Erläuterungen zum Begutachtungsentwurf.

² vgl. Land Steiermark, Abteilung 13 Umwelt und Raumordnung: Erläuterungen zum Begutachtungsentwurf.

Quelle Abbildung: Land Steiermark, Abteilung 13 Umwelt und Raumordnung: Erläuterungen zum Begutachtungsentwurf.

Kritische Würdigung hinsichtlich der geplanten Änderung § 1 Abs. 4 Z 1 Bebauungsdichteverordnung

- Sachlich **nicht nachvollziehbar** ist, warum die **Ausgestaltung der Brüstung von Balkonen einen Einfluss auf die Bebauungsdichte** haben soll.¹
 - Dies würde die gestalterische Freiheit sowie eine frei, individuelle Architektur konterkarieren.

- Warum Balkone ab einer Auskragung von 1,80 m zur Bebauungsdichte zählen sollen², bleibt fraglich?
 - Dies würde vermehrt zu sehr **schmalen, kaum nutzbaren Balkonen** führen und keinen weiteren Zweck dienen.
 - Überdies würde dies die **Berechnung und Überprüfung** der Bebauungsdichte **komplexer** gestalten.
 - Die **Festlegung mit 1,80 m** entzieht sich jeglicher sachlichen Begründung und wirkt **willkürlich**.
 - **In Salzburg z.B.** sind bis zu **3 m** ohne Dichterelevanz möglich.

¹ vgl. Land Steiermark, Abteilung 13 Umwelt und Raumordnung: Erläuterungen zum Begutachtungsentwurf.

² vgl. Land Steiermark, Abteilung 13 Umwelt und Raumordnung: Begutachtungsentwurf.

Kritische Würdigung hinsichtlich der geplanten Änderung § 1 Abs. 4 Z 1 Bebauungsdichteverordnung

- Fraglich ist, ob eine Verschärfung der BebauungsdichteVO hinsichtlich des Themas „Balkone“ nun tatsächlich notwendig ist.
- Die geplante Änderung steht einem leistbaren Wohnbau mit ansprechenden Außenflächen entgegen.
- Die geplante Änderung steht der Zielsetzung der Novelle entgegen, wobei folgende Punkte nicht erfüllt sind:¹
 - Klare Vorstellungen (keine Unklarheiten)
 - Vereinfachung der Berechnung (durch Teilflächenbetrachtung deutlich komplexer)
 - Beschleunigung des Verfahrens
- Die geplante Änderung steht einer modernen, individuellen Architekturgestaltungen entgegen (vgl. aktuelle Architekturwettbewerbe in der Steiermark).

¹ vgl. Land Steiermark, Abteilung 13 Umwelt und Raumordnung: Erläuterungen zum Begutachtungsentwurf.



1. Aufgabenstellung
2. Thema Erschließungen
3. Thema Balkone
4. **Thema Wandstärken im Neubau**
5. Zusammenfassung & Empfehlungen

Änderung § 1 Abs. 5 Bebauungsdichteverordnung

Aktuelle Fassung der Bebauungsdichteverordnung:

„Wände mit einer Wandstärke von mehr als 30 cm sind mit 30 cm zu berechnen.“¹

Geplante Novellierung:

„Bauphysikalische Maßnahmen (z.B. Wärmedämmmaßnahmen) an bestehenden Gebäuden bleiben bei der Berechnung der Bebauungsdichte unberücksichtigt.“²

¹ § 1 Abs. 5 Bebauungsdichteverordnung 1993

² Land Steiermark, Abteilung 13 Umwelt und Raumordnung: Begutachtungsentwurf.

Case Study 1: Wohngebäude Graz

Bebauungsdichte		lt. gültiger Verordnung		lt. geplanter Novelle	
Geschoss	Teilflächen	Berechnung	BGF (30 cm)	Berechnung	BGF (45 cm)
EG	TF 1	$27,93 \text{ m} * 7,85 \text{ m} =$	$219,25 \text{ m}^2$	$28,23 \text{ m} * 8,15 \text{ m} =$	$230,07 \text{ m}^2$
	abzgl. TF 2	$- 3,50 \text{ m} * 2,80 \text{ m} =$	$-9,80 \text{ m}^2$	$- 3,50 \text{ m} * 2,80 \text{ m} =$	$-9,80 \text{ m}^2$
OG	TF 3	$33,93 \text{ m} * 7,85 \text{ m} =$	$266,35 \text{ m}^2$	$34,23 \text{ m} * 8,15 \text{ m} =$	$278,97 \text{ m}^2$
	abzgl. TF 4	$- 3,50 \text{ m} * 2,80 \text{ m} =$	$-9,80 \text{ m}^2$	$- 3,50 \text{ m} * 2,80 \text{ m} =$	$-9,80 \text{ m}^2$
Summe			466,00 m²		489,45 m²

Differenz	23,45 m²
entspricht	5,03 %

Case Study 2: Wohngebäude Graz-Umgebung

Bebauungsdichte Geschoss Teilflächen	lt. gültiger Verordnung		lt. geplanter Novelle	
	Berechnung	BGF (30 cm)	Berechnung	BGF (45 cm)
EG	TF 1	10,10 m * 9,25 m = 93,43 m ²	10,40 m * 9,55 m = 99,32 m ²	99,32 m ²
	TF 2	10,50 m * 7,20 m = 75,60 m ²	10,20 m * 7,50 m = 76,50 m ²	76,50 m ²
	TF 3	10,10 m * 9,25 m = 93,43 m ²	10,40 m * 9,55 m = 99,32 m ²	99,32 m ²
	TF 4	10,50 m * 7,20 m = 75,60 m ²	10,20 m * 7,50 m = 76,50 m ²	76,50 m ²
	TF 5	10,10 m * 9,25 m = 93,43 m ²	10,40 m * 9,55 m = 99,32 m ²	99,32 m ²
	TF 6	10,75 m * 7,20 m = 77,40 m ²	10,75 m * 7,50 m = 80,63 m ²	80,63 m ²
OG	TF 7	16,41 m * 7,60 m = 124,72 m ²	16,71 m * 7,90 m = 132,01 m ²	132,01 m ²
	TF 8	16,50 m * 7,60 m = 125,40 m ²	16,80 m * 7,90 m = 132,72 m ²	132,72 m ²
	TF 9	16,40 m * 7,60 m = 124,64 m ²	16,70 m * 7,90 m = 131,93 m ²	131,93 m ²
	Summe	883,63 m ²	928,24 m ²	928,24 m ²

Differenz	44,61 m²
entspricht	5,05 %

Folgenabschätzung betreffend die geplante Änderung § 1 Abs. 5 Bebauungsdichteverordnung

- In beiden Case Studies müssten **ca. 5 % mehr Grundstücksflächen konsumiert** werden.
Umgekehrt ausgedrückt, könnten auf einem gegebenen Grundstück **ca. 5 % weniger Wohnnutzfläche bzw. Wohnungen** errichtet werden.
- Bei einem aktuellem Grundstückskostenanteil¹ von in etwa 641 € / m² WNFL würden die **Kosten der beiden Case Studies** alleine aus diesem Titel um **ca. 32 € / m² WNFL** steigen.

¹ LAMMER, S; REISINGER, S.: Wohnbauprojekte in der Pipeline Steiermark.

Kritische Würdigung hinsichtlich der geplanten Änderung § 1 Abs. 5 Bebauungsdichteverordnung

- Die aktuelle Fassung der BebauungsdichteVO nimmt stark Bezug auf den Klimaschutz, indem Wandstärken von Außenwänden größer 30 cm mit lediglich 30 cm Stärke in der Bebauungsdichteberechnung berücksichtigt werden.
- Durch die geplante Änderung würde diese Regelung der BebauungsdichteVO lediglich bei „*bestehenden Gebäuden*“ Anwendung finden.
- Projektentwicklungen im Neubau in der Steiermark würden aus diesem Titel – unabhängig von deren Nutzungsart (Wohnen, Büro, Gewerbe etc.) – vermehrt mit einer geringeren Dämmstärke geplant und ausgeführt werden.
- Bei einer klimagerechten Dämmstärke im modernen Neubau würden dem Bauherren bzw. Projektentwickler dadurch nicht nur erhöhte Baukosten, sondern auch eine geringere Flächenausnutzung zufallen.

Kritische Würdigung hinsichtlich der geplanten Änderung § 1 Abs. 5 Bebauungsdichteverordnung

Die geplante Änderung steht sohin folgenden übergeordneten Zielen entgegen:

- Bekenntnis zu einem leistbaren und nachhaltigen Wohnbau (bzw. Neubau allgemein)
- Ziele der österreichischen Bundesregierung hinsichtlich Bodenverbrauchs
- EU-Bodenstrategie 2021
- Ziele EU-Taxonomie (Dämmstärken → Primärenergiebedarf)



1. Aufgabenstellung
2. Thema Erschließungen
3. Thema Balkone
4. Thema Wandstärken im Neubau
5. **Zusammenfassung & Empfehlungen**

Abschätzung der Folgen der geplanten Novelle

Rechtsnorm	Thema	Erhöhung der BBD durch die geplante Novelle	Erhöhung des Grundstückskostenanteils je Wohnnutzfläche
§ 1 Abs. 4 Z 4	Erschließungen	17,8 %	114,10 € / m ² WNFL
§ 1 Abs. 4 Z 1	Balkone	6,7 %	42,95 € / m ² WNFL
§ 1 Abs. 5	Wandstärken Neubau	5,0 %	32,05 € / m ² WNFL
	Summe	29,5 %	189,10 € / m² WNFL

- Aufgrund der geplanten Novelle müssten - auf Basis der beiden untersuchten Case Studies - (bis zu) **ca. 30 % mehr Grundstücksflächen konsumiert** werden.

Umgekehrt ausgedrückt, könnten auf einem gegebenen Grundstück bis zu **ca. 23 % weniger Wohnnutzfläche bzw. Wohnungen** errichtet werden.

- Bei einem aktuellem Grundstückskostenanteil¹ von in etwa 641 € / m² WNFL würden die **Kosten eines Wohnbauprojektes²** in der Steiermark alleine aus diesem Titel um **ca. 190 € / m² WNFL** steigen.

¹ LAMMER, S; REISINGER, S.: Wohnbauprojekte in der Pipeline Steiermark.

² bezogen auf die beiden untersuchten Case Studies

Abschätzung der Folgen der geplanten Novelle

Rechtsnorm	Thema	Erhöhung der BBD durch die geplante Novelle	Erhöhung des Grundstückskostenanteils je Wohnnutzfläche
§ 1 Abs. 4 Z 4	Erschließungen	17,8 %	114,10 € / m ² WNFL
§ 1 Abs. 4 Z 1	Balkone	6,7 %	42,95 € / m ² WNFL
§ 1 Abs. 5	Wandstärken Neubau	5,0 %	32,05 € / m ² WNFL
	Summe	29,5 %	189,10 € / m² WNFL

- Der Einfluss auf **Mietkosten** kann nur bedingt abgeschätzt werden. Jedoch sollte klar sein, dass die geplante Novelle zu einer Erhöhung der Mietpreise führen kann.
 - Denkbare Erhöhung im Bereich der **freien Mietzinsbildung** (z.B. Teilanwendungsbereich MRG): **bis zu 0,60 € / m² WNFL**
 - Ebenso abhängig von der Angebot- und Nachfragesituation am Markt sowie der Lage und Qualität der Immobilie.
 - Im Vollanwendungsbereich des MRGs besteht diese Gefahr in erster Linie nicht, da diese sich an den Richtwert zu orientieren hat.

Empfehlungen zum Thema Erschließungen

Lösungsvariante 1:

- **Erschließungsflächen ohne Gebäudeeigenschaft sollen bis zu 15 % der maximalen Bebauungsdichte in der Berechnung der Bebauungsdichte nicht berücksichtigen werden.**
 - **Darüber hinaus wäre eine Anrechnung** zur Bebauungsdichte denkbar.
 - Keine negativen Folgen zu erwarten.

Lösungsvariante 2:

- Erschließungsflächen werden wie gehabt mittels § 1 Abs. 4 Z 1 der BebauungsdichteVO geregelt; **ersatzloses streichen des neu geplanten § 1 Abs. 4 Z 4 BebauungsdichteVO.**
 - Einfachste und klarste Regelung, ohne negative Folgen.

Empfehlungen zum Thema Balkone

- Für eine einfachere und klarere Anwendung soll hinkünftig keine Teilflächenbetrachtung herangezogen werden.
 - Bloße Überprüfung hinsichtlich der Gebäudeeigenschaft der jeweiligen Gesamtfläche.
 - Klarstellung erforderlich.
- Klare Definitionen der Begriffe:
 - Gebäudeeigenschaft
 - Hauptfassade
 - Außenwandfläche
- **Die Ausgestaltung der Brüstung von Balkonen soll – abseits der Gebäudeeigenschaft – keinen Einfluss auf die Bebauungsdichte haben.**
- **Balkone ohne Gebäudeeigenschaft sollen keine Einfluss auf die Bebauungsdichte haben.**

Empfehlungen zum Thema Wandstärken im Neubau

- Eine **öko-soziale Novelle** wäre hierbei dringend zu empfehlen:
 - Z.B.: **Wenn der Primärenergiebedarf unter dem Schwellenwert eines Niedrigstenergiegebäudes** (gemäß Annex 1 EU-Taxonomie konform) liegt,
 - dann soll im **Neubau** weiterhin folgende Regelung gelten:
Außenwandstärken **bis 30 cm dichterelevant; darüber mit 30 cm zu berechnen.**
- Dies dient einer Incentivierung zu einem klimagerechten, nachhaltigen Neubau (sowie Wohnbau).
- Anmerkung: Die angedachte Regelung für bestehende Gebäude ist zu begrüßen, soll jedoch auch den Neubau betrachten.

Zu untersuchende Novelle

Land Steiermark, Abteilung 13 Umwelt und Raumordnung: Begutachtungsentwurf zur GZ ABT13-58192/2022-44. V 2.0 aus 06/2020

Land Steiermark, Abteilung 13 Umwelt und Raumordnung: Erläuterungen zum Begutachtungsentwurf zur GZ ABT13-58192/2022-44

Rechtsnormen

Landesrecht konsolidiert Steiermark: Bebauungsdichteverordnung 1993

Literatur / Internetquellen

LAMMER, S; REISINGER, S.: Wohnbauprojekte in der Pipeline Steiermark. Studie zu Wohnbauprojekten in der Steiermark. Wien. EXPOREAL (Hrsg.), 28.10.2022

WALCHER, M.; WALLNER, M.: Auslegung der Bebauungsdichteverordnung. Rechtliche Stellungnahme. HOHENBERG STRAUSS BUCHBAUER RECHTSANWÄLTE (Hrsg.), 2022

IFA AG: Folder Green Paradise. https://www.kaschubek.at/wp-content/uploads/2019/05/FOLDER_GREEN_PARADISE.pdf, abgerufen am 28.03.2023



Univ.-Prof. Mag.rer.soc.oec. DDipl.-Ing. Dr.techn. Gottfried Mauerhofer

Professor für Baumanagement
gottfried.mauerhofer@tugraz.at
+43 664 60873 4250



Dipl.-Ing. Dominik Ehmman, BSc

Universitätsassistent
dominik.ehmann@tugraz.at
+43 316 873 6252

Technische Universität Graz
Institut für Baubetrieb und Bauwirtschaft
Lessingstraße 27/I, 8010 Graz