



## **4.08 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz. 8. Änderung**

### **Stellungnahme und kritische Würdigung**

**19. September 2023**

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

Dipl.-Ing. Dominik Ehmann, BSc



1. Terrassenhäuser ( § 8 Abs 5)
2. Baumbestand ( § 26 Abs 1a)
3. Rückwidmungen bzw. Bebauungsbeschränkungen ( § 26 Abs 7a)
4. Hellbezugswert für Fassaden ( § 26 Abs. 7c)
5. Gründächer ( § 26 Abs 24)

## Terrassenhäuser

Änderungsvorschlag § 8 Abs 5:

- *„Zulässig sind: Bebauungen mit einem zweigeschossigen Erscheinungsbild, wobei zusätzlich ein zurückversetztes zweites Obergeschoss oder ein ausgebautes Dachgeschoss zulässig ist [sic!] und abgetreppte mehrgeschossige Bebauungen, die an keiner Stelle eine größere Gebäudehöhe als 7,50 m erreichen. Über dem zurückversetzten zweiten Obergeschoss sind keine Dachterrassen u. dgl. zulässig. In steilen Hanglagen darf die talseitige Gebäudefront dreigeschossig sein, sofern die Auswirkungen für das Umfeld verträglich und die Einfügung in das straßen-Orts- [sic!] und Landschaftsbild gegeben ist. Es sind auch in diesen Fällen höchstens 3 oberirdische Nutzungsebenen zulässig.“ (Verordnung 4.08 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz, 8. Änderung - Entwurf, S. 5-6)*

Was bedeutet hier der Term „Dachterrassen u. dgl.“?

Hinsichtlich der Rechtssicherheit wäre eine präzise Ausformulierung der Bedeutungen von „u. dgl.“ anzustreben!

Bei vorliegendem Verordnungswortlaut ist zu erwarten, dass im Zuge der Rechtsanwendung unterschiedliche Interpretationen bzw. Auslegungen aufkommen.

## Baumbestand

Änderungsvorschlag § 26 Abs 1a:

- „Berücksichtigung von erhaltenswerten Baumbeständen bei der Situierung von baulichen Anlagen auf allen Bauplätzen“ (Verordnung 4.08 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz, 8. Änderung - Entwurf, S. 7)

*„Alter Baumbestand trägt wesentlich zum Landschaftsbild als auch zu einem angenehmen Kleinklima im Stadtgebiet bei. Bereits zu Beginn jeglicher Planung ist dieser daher zu berücksichtigen. Als erhaltenswert wird hierbei ein vitaler Baumbestand mit einem Mindeststammumfang ab 50 cm gemessen 1 m über der Geländeoberkante verstanden. In diesen Fällen ist auf die Freihaltung des Wurzelbereiches von Gebäuden und unterirdischen Einbauten, Leitungen u.dgl. zu achten.“ (Punkt 18. Erläuterungsbericht, S. 16)*

Grundsätzlich sei angemerkt, dass der Wunsch nach einer grüneren Stadt mit einem vitalem Baumbestand zu begrüßen ist und Maßnahmen im Zusammenhang der Klimakrise als notwendig erachtet werden.

Der Änderungsvorschlag steht jedoch **im Widerspruch zum Wunsch nach leistbarem Wohnraum**. Ebenso wird dadurch in manchen Fällen die **Gestaltungsfreiheit** extrem eingeschränkt (Situierung von Gebäuden etc.).

Eventuell wären **verpflichtende Neupflanzungen** (z.B. im Verhältnis von zwei Neupflanzungen zu einer Entnahme), welche mit einer höheren **Gestaltungsfreiheit** und **leistbarem Wohnraum** einhergehen würde, dem Änderungsvorschlag **vorzuziehen**.

## Baumbestand

Grundsätzlich sei festgehalten, dass in der Stadt Graz der Schutz des Baumbestandes bereits mit der Grazer Baumschutzverordnung geregelt ist.

Gemäß § 1 Grazer Baumschutzverordnung sind grundsätzlich alle Bäume ab einem Stammumfang von 50 cm sowie klein- und langsamwüchsige Laubgehölze ab einem Stammumfang von 25 cm im Stadtgebiet - innerhalb der Baumschutzzone - auf öffentlichen und privaten Grundstücken geschützt. Durch die damit verbundene Genehmigungspflicht (auch von Grabungen im Wurzelbereich) ist den berechtigten Interessen hinsichtlich des schützenswerten Baumbestandes im Stadtgebiet von Graz bereits ausreichend Rechnung getragen worden, wodurch diese Interessen auf Basis einer individuell-behördlichen Überprüfung bereits sichergestellt sind.

**Eine darüber hinausgehende Verankerung eines – davon abweichenden – grundstückbezogenen Vegetationsschutzes auf übergeordneter raumplanerischer Ebene erscheint daher regulatorisch widersprüchlich und überschießend!**

## Rückwidmungen bzw. Bebauungsbeschränkungen

Änderungsvorschlag § 26 Abs 7a:

- „Überprüfung von Rückwidmungen bzw. Bebauungsbeschränkungen in betroffenen Baulandgebieten“ (Verordnung 4.08 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz, 8. Änderung - Entwurf, S. 8)

Die angeführten Möglichkeiten von Rückwidmungen bzw. Bebauungsbeschränkungen werden hinsichtlich der **Rechtssicherheit kritisch zu betrachten** sein.

Ein damit korrespondierender Eingriff in Eigentumsrechte wäre jedenfalls vor Rechtswirksamkeit der gegenständlichen Verordnung hinsichtlich Gesetzes- und Verfassungskonformität kritisch zu würdigen.

Unabhängig der rechtlichen Fragestellungen wird angemerkt, dass Rückwidmungen bzw. Bebauungsbeschränkungen grundsätzlich **im Widerspruch zum Wunsch nach leistbarem Wohnraum** stehen.

## Rückwidmungen bzw. Bebauungsbeschränkungen

Änderungsvorschlag § 26 Abs 7a:

*„Erhalt stadtklimatologisch **besonders sensibler Bereiche***

- [...]
- **Überprüfung von Rückwidmungen bzw. Bebauungsbeschränkungen in betroffenen Baulandgebieten“** (Verordnung 4.08 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz, 8. Änderung - Entwurf, S. 8)

In Vergleich hierzu sind die Erläuterungen – welche im Widerspruch zur Verordnung stehen – deutlich restriktiver formuliert, da dort nur von Rücknahme von „**extrem gefährdeten Bauland**“ die Rede ist. Hier besteht die Möglichkeit von Rückwidmungen also nur im Zusammenhang mit einer **extremen Naturgefahr für das konkrete Grundstück**:

*„Durch die steigenden Auswirkungen des Klimawandels kommt den Naturgefahren eine immer größere Bedeutung zu. Im Weiteren sind daher sowohl bestehende Baulandflächen als auch Neuausweisungen vertieft zu prüfen und daraus abgeleitet raumplanerische Schritte zu setzen. Diese können von unterlassenen Neuausweisungen, Ausweisungen mit engen Beschränkungen als auch Beschränkungen für bestehendes Bauland oder die Rücknahme von extrem gefährdeten Bauland reichen.“* (Punkt 7. Erläuterungsbericht, S. 15)

## Rückwidmungen bzw. Bebauungsbeschränkungen

Aus den zuvor genannten Gründen sollte der letzte Aufzählungspunkt im neuen § 26 Absatz 7a entweder gestrichen oder anders (restriktiver) formuliert werden.

### Vorschlag zur Formulierung:

- Überprüfung von unbedingt erforderlichen Rückwidmungen in Baulandgebieten, die nachweislich von einer extremen (Natur-)Gefährdung betroffen sind und bei denen durch sonstige verhältnismäßige Bebauungsbeschränkungen keine Abhilfe zur Gefahrenvermeidung geschaffen werden kann – dies unter Berücksichtigung eigentumsrechtlicher Beschränkungen und Entschädigungsansprüchen.

## Hellbezugswert für Fassaden

Änderungsvorschlag § 26 Abs. 7c:

- „Einsatz von hellen Oberflächenmaterialien mit geringer Wärmespeicherfähigkeit, angestrebt wird ein Hellbezugswert zwischen 30 und 85“ (Verordnung 4.08 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz, 8. Änderung - Entwurf, S. 8)

Die vorgeschlagene Einschränkung betreffend Hellbezugswert sei zwar aus Sicht der Reduktion von urbanen Hitzeinseln grundsätzlich zu begrüßen, jedoch schränkt dies stark die Gestaltungsfreiheit der Architektur ein.

Korrekterweise bezieht sich die Verordnung in erster Linie auf den Hellbezugswert. Den Regeln der Technik sind jedoch andere Grenzwerte hierfür zu entnehmen:

1. Gemäß ÖNORM B 6400-1 ist bei Fassadenfarben ein Hellbezugswert von größer, gleich 25 einzuhalten.
2. Die DIN 55699 definiert betreffend Hellbezugswert die Untergrenze von 20. Bei Unterschreitung des Hellbezugswert von 20, bezieht sich diese Norm jedoch auf den TSR-Wert (Total Solar Reflectance, in Deutsch: Totale solare Rückstrahlung), welcher dann nicht niedriger als 25 sein darf.

**Es ist unverständlich, warum nicht auf den moderneren TSR-Wert referenziert wurde.**

**Warum die Grenzwerte nicht den Regeln der Technik basieren, ist nicht nachvollziehbar.**

**Überdies erscheinen die Grenzwerte, zwischen 30 und 85, willkürlich gewählt.**

## Hellbezugswert für Fassaden

*„Der Hellbezugswert gilt für alle opake Fassadenbereiche/-materialien, wobei untergeordnete Bauteile abweichen dürfen. Belichtungsflächen (Fenster, Türen, ...) und verglaste Bereiche sind davon ausgenommen. Auch bei mehrschaligen Fassaden ist der Hellbezugswert von allen maßgeblichen Fassadenbauteile einzuhalten.*

*Additive bzw. bewegliche Fassadenteile (Sonnenschutz, Rollos, Jalousien, ... [sic!]) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten.“ (Punkt 21. und 22. Erläuterungsbericht, S. 20)*

Nicht nachvollziehbar sei, dass additive bzw. bewegliche Fassadenteile, wie Sonnenschutz, Rollos, Jalousien, etc., ebenso einen Hellbezugswert einhalten sollen. Hier ist mit deutlichen Einschränkungen der Gestaltungsfreiheit zu rechnen. Der Effekt auf das urbane Mikroklima wäre erst nachzuweisen.

Bezüglich Rechtssicherheit sei angemerkt, dass die Aufzählung bzw. Definition von sogenannten „additive bzw. bewegliche Fassadenteile“ auch im Erläuterungsbericht offen bleibt.

## Gründächer

Änderungsvorschlag § 26 Abs 24: (Verordnung 4.08 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz, 8. Änderung - Entwurf, S. 11)

*„... Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter ~~300 m<sup>2</sup>~~ 60m<sup>2</sup>, sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist. ...“*

Grundsätzlich sind Gründächer in urbanen Gebieten zu forcieren, da diese der urbanen Überhitzung entgegenwirken und mit ihnen eine Retention von Niederschlägen einhergeht. Das nun auch Dachflächen ab 60 m<sup>2</sup> (anstatt erst ab 300 m<sup>2</sup>) zu begrünen sind, ist aus diesen Gründen zu goutieren.

*„ ... Eine extensive Dachbegrünung ist mit einer Vegetationstragschicht von mind. 15cm auszuführen. ...“*

Grundsätzlich sind die Mindestbegrünungs-Aufbaudicken durch die ÖNORM L 1131 geregelt. Warum hier eine von den Regeln der Technik abweichende Aufbaudicke gefordert wird, ist nicht nachvollziehbar und steht dem Wunsch nach leistbarem Wohnraum entgegen (Wirtschaftlichkeit).

Die vorgeschlagene Aufbaudicke von 15 cm erscheint willkürlich gewählt.

## Gründächer

Änderungsvorschlag § 26 Abs 24: (Verordnung 4.08 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz, 8. Änderung - Entwurf, S. 11)

„... In Bereichen mit schlecht sickerfähigem Boden und entsprechender Hang- bzw. Oberflächenwasserproblematik ist die Dachbegrünung überwiegend als intensive Dachbegrünung auszuführen. ...“

Was bedeutet hierbei der Term „überwiegend“? Bezieht sich „überwiegend“ hier auf das gesamte Gebiet mit z.B. „*schlecht sickerfähigem Boden*“ oder auf das jeweilige Bauvorhaben oder das gegenständliche Dach?

Hinsichtlich der Rechtssicherheit wäre eine präzise Ausformulierung der Bedeutungen von „überwiegend“ anzustreben!

Bei vorliegendem Verordnungswortlaut ist zu erwarten, dass im Zuge der Rechtsanwendung unterschiedliche Interpretationen bzw. Auslegungen aufkommen.

„... Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden. ...“

Unter welchen Voraussetzungen wird eine Ausnahme erteilt und weshalb?

Um Rechtssicherheit zu erlangen, wird eine detaillierte Definition der Ausnahmemöglichkeiten nötig sein.

## Zu untersuchende Novelle

Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz: Verordnung 4.08 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz 8. Änderung – Entwurf. GZ.: A 14-088058/2023/0001.

Benedikt, E. M.: Erläuterungsbericht zum 4.08 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz 8. Änderung – Entwurf. GZ.: A 14-088058/2023/0001.

## Rechtsnormen

Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 22.06.1995, über den Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Graz.

## Normen

AUSTRIAN STANDARD INSTITUTES: ÖNORM B 6400-1: Außenwand-Wärmedämm-Verbundsysteme (WDVS) - Teil 1: Planung und Verarbeitung. Ausgabe 2017-09-01.

DEUTSCHE INSTITUT FÜR NORMUNG: DIN 55699: Anwendung und Verarbeitung von außenseitigen Wärmedämm-Verbundsystemen (WDVS) mit Dämmstoffen aus expandiertem Polystyrol-Hartschaum (EPS) oder Mineralwolle (MW). Ausgabe 2017-08.

AUSTRIAN STANDARD INSTITUTES: ÖNORM L 1131: Gartengestaltung und Landschaftsbau - Begrünung von Dächern und Decken auf Bauwerken - Anforderungen an Planung, Ausführung und Erhaltung. Ausgabe 2010-06-01.



**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