



INITIATIVE FÜR EIN  
UNVERWECHSELBARES  
GRAZ

Jakoministraße 9, 8010 Graz - officejk@unverwechselbaresgraz.at - www.unverwechselbaresgraz.at

Graz, 01. 04. 2022

# BAUBOOM UND LEERSTAND – NOVELLIERUNGSBEDARF

**Betreffend das Stmk. Baugesetz, das Raumordnungsgesetz  
und die Bebauungsdichteverordnung**

## STEIERMÄRKISCHES BAUGESETZ

### Stopp der Ausnutzung der maximalen Bebauungsdichte

Das im BG eingeräumte Recht, den maximalen Bebauungsdichtewert des Flächenwidmungsplanes ausnutzen zu können, führt zu einer meist ziellosen Verdichtung von Baumasse; da die meisten Bauprojekte Anlegerprojekte sind, wird nicht der Bedarf an Wohnraum (Anzahl und Größe der Wohnungen) in Betracht gezogen, sondern die Abschöpfung der maximalen Rendite. Dieses Recht führt zudem die Raumordnung ad absurdum, da der Spielraum einer ausgewogenen Raumplanung zwischen minimalem und maximalem Verdichtungsgrad nicht mehr existiert.

**Forderung:** § 29 Abs.2 BG soll ersatzlos entfallen, Die Gemeinde hat auf die jeweils vorgesehene Nutzung sowie die sich aus der Festlegung der Bebauungsdichte ergebenden Folgen (wie Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, Versorgung durch öffentliche Einrichtungen und Anlagen) Bedacht zu nehmen.

### Mehr Nachbarrechte

Während in Bebauungsplänen die Lage und Größenordnung der Baukörper weitestgehend bestimmt werden und sowohl die Nachbarn als auch die Öffentlichkeit mitwirken können und nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat klare Rechtsverhältnisse existieren, wurden im Baurecht die Nachbarrechte de facto abgeschafft.

Die Reduktion der Nachbarrechte auf die Abstände und den Immissionschutz lässt alle weiteren wichtigen Aspekte wie die Einhaltung der Raumordnungspläne – Stadtentwicklungskonzept bzw. örtliches Entwicklungskonzept und Räumliches Leitbild – außer Acht; Betroffene haben keine Möglichkeit dagegen wirkungsvoll aufzutreten. Die Behörde kann also Baubewilligungen erteilen, die diesen Verordnungen widersprechen ohne rechtliche Konsequenzen fürchten zu müssen.

**Forderung:** Die Nachbarrechte müssen zumindest dahingehend gestärkt werden, dass bei Nichteinhaltung von Raumordnungsplänen – Überschreitung der Bebauungsdichte, Missachtung von Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes (örtliches Entwicklungskonzept) und des Räumlichen Leitbildes – die betroffenen Nachbarn eine Parteistellung erhalten.

## Offene Erschließungsflächen als integrativer Gebäudeteil

Offene Erschließungsflächen und Stiegenhäuser werden lt. BG nicht in die Bruttogeschosßflächen eingerechnet. So entstehen Steiermark weit mehr und mehr Wohnobjekte mit offenen Stiegenhäusern und Laubengängen, die das Stadtbild bzw. Ortsbild negativ beeinflussen und vielfach mit semi-transparenten Einhausungen versehen oder unter Umgehung der Bestimmungen nachträglich geschlossen werden. Wenn Loggien in die Bruttogeschosßfläche einzubeziehen sind und ein annähernd gleich ausgebildeter Laubengang nicht, dann entsteht eine Ungleichbehandlung.

**Forderung:** Es müssen sämtliche Erschließungsflächen, wie Stiegenhäuser, Laubengänge in die Ermittlung der Bruttogeschosßflächen einbezogen werden. Dies wird in der gesamten Bundesrepublik Deutschland angewendet und gehörte auch in der Steiermark bis 1991 zum Rechtsbestand.

## Höhere Qualitätskriterien für Wohnbau

Analog zum geförderten Wohnbau sollen auch für den frei finanzierten Wohnbau höhere Qualitätskriterien sowohl für den Bau als auch für die Größe und Ausgestaltung des Freiraums gelten.

## Stopp von Abbruch

Im BG sind außer eigentumsrechtlichen und diversen technischen Voraussetzungen keine inhaltlichen Begründungen für den Abbruch erforderlich; eine Bestandserhaltung wird nur im Fall von Denkmalschutz oder Altstadtschutz geprüft. In Wien gilt seit kurzem die Regelung, dass vor 1945 errichtete Gebäude nicht mehr ohne weiteres abgerissen werden dürfen.

**Forderung:** Anträge auf Abbruch müssen sowohl gebäudetechnisch als auch städtebaulich geprüft werden, wobei Faktoren der Nachhaltigkeit hinzugezogen werden sollen. Abbruchbewilligungen sollen erst mit Erteilung einer Baubewilligung gegeben werden.

## Kein Kahlschlag von Bäumen

Bei Neubauten kommt es immer wieder zu einem völligen Kahlschlag von Bäumen und Sträuchern sowie Geländemanipulationen, die den Gebietscharakter total verändern.

**Forderung:** Es sollen Bestimmungen in das Steiermärkische Baugesetz aufgenommen werden, welche die Baubehörde dazu verpflichten, für den Schutz der Grünsubstanz und die Erhaltung natürlicher Geländeformen Auflagen in den Baubewilligungsbescheid aufzunehmen

## Verkehrerschließung im öffentlichen Gut

**Forderung:** Grundsätzlich sollen sämtliche Baulandausweisungen im Flächenwidmungsplan durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen werden; die Gemeinden müssen bei der Ausweisung von Bauland auch die infrastrukturellen Folgewirkungen – und dazu zählen vornehmlich Verkehrsflächen (mit der technischen Infrastruktur) und öffentliche Verkehrerschließung – berücksichtigen.

# STEIERMÄRKISCHES RAUMORDNUNGSGESETZ

## Geförderter Wohnbau als neue Widmungskategorie

Um leistbares Wohnen zu ermöglichen, Kosten zu begrenzen und den Bau von geförderten Wohnungen voran zu treiben, soll die Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“ in das Raumordnungsgesetz aufgenommen werden. Bei Großprojekten und Umwandlung von Flächen in Wohngebiet sollen 2/3 der Flächen für geförderten Wohnbau verpflichtend ausgewiesen werden.

## Leerstandserhebungen als Teil der Baulandausweisung

Für die Steiermark soll eine Leerstandsdatenbank eingerichtet werden; mögliche Modelle (z.B. Vorarlberger Modell) zur Nutzung der leerstehenden Wohnungen im Einklang mit den Eigentümern sollen

geprüft und in Angriff genommen werden. Der Ausweisung von Wohnbaugebieten soll nicht nur die Bevölkerungsbilanz, sondern auch eine Leerstandserhebung in der jeweiligen Gemeinde zu Grunde gelegt werden.

### **Sachprogramme als integrativer Bestandteil des Raumordnungsgesetzes**

Sachprogramme sollen als Leitlinien integrativer Bestandteil des ROG und bei der Erstellung von Gutachten richtungsweisend sein; die Erstellung eines Sachprogramms für den Grünraum (Erhalt, Schutz und Ausweitung des Grünraums) soll verpflichtend für alle Gemeinden eingeführt werden.

### **Klimawandelanpassungsstrategie als verbindliche Ergänzung zum Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan**

Sowohl bei der Erstellung des Entwicklungskonzeptes als auch des Flächenwidmungsplanes sollen konkrete Pläne zur Anpassung an den Klimawandel erstellt werden, wie bodenschonende Entwicklung, (nachträgliche) Entsiegelung von Flächen, Erhalt der in Privatbesitz befindlichen grünen Inseln im Ortsgebiet durch Anreizsysteme und Ausweisung von Grünflächen, mehr Bäume und Grünflächen im Straßenraum (Feinstaub und Co<sub>2</sub>-Schlucker) und Anreize für intensive Dach- und Fassadenbegrünung.

## **BEBAUUNGSDICHTEVERORDNUNG**

### **Keine Überschreitung der Bebauungsdichte**

Die Möglichkeit, Bebauungsdichteüberschreitungen in individuellen Bauverfahren (ohne Bebauungsplan) festzulegen, widerspricht dem Raumordnungsgesetz; ein Flächenwidmungsplan (und damit die Bebauungsdichte) werden immerhin mit 2/3 Mehrheit des Gemeinderates beschlossen, wo hingegen eine Überschreitung dieser Verordnung auf Basis eines Einzelgutachtens per Baubescheid von Amts wegen erteilt wird. Zudem haben sich die Begründungen für eine Überschreitung der Bebauungsdichte als sehr willkürlich und den Interessen von einzelnen Investoren angepasst herausgestellt. Der Gewährung einer Bebauungsdichteüberschreitung sind zudem alle legitimen Überprüfungen (Nachbarrechte) entzogen.

Es muss sichergestellt werden, dass Bebauungsdichteüberschreitungen nur aus öffentlichem Interesse – Ensemblekomplettierungen, Reaktion auf das Ortsbild (Gebietscharakter), städtebauliche Schwerpunktsetzungen – in einem Bebauungsplan mittels Verfahren mit Mitsprache der Bewohner/innen und Beschluss durch den Gemeinderat festgelegt werden dürfen.