

Die Bedeutung der Bauordnungsnovelle für die Zukunft der Stadt

Erste gemeinsame Pressekonferenz der Planer:innen und der Immobilienwirtschaft

Um den Klimawandel nicht weiter anzuhetzen, sind tiefgreifende Änderungen unseres von fossilen Energieträgern angetriebenen Wirtschaftssystems erforderlich.

Das betrifft in besonderem Maß das Herstellen, Ertüchtigen und Erhalten von Wohn-, Arbeits- und Lebensraum, also der gebauten Umwelt – und damit der Architektur- und Ingenieurbauwerke –, die gemeinsam mit dem mit ihr verbundenen Mobilitätsaufkommen für drei Viertel der CO₂-Emissionen verantwortlich ist.¹

Die Wiener Bauordnung ist in Österreich insofern einzigartig, als sie auch die Flächenwidmung regelt und Wien kein eigenes Raumordnungsgesetz hat. Damit kommt diesem Gesetz eine besondere Bedeutung bei den Herausforderungen des Klimawandels zu.

Die Dramatik der Entwicklung, insbesondere hinsichtlich der Abkoppelung der Energieversorgung des Lebensraums, aber auch der Herstellung von Gebäuden von fossilen Energieträgern, erfordert schnelles Handeln. Mit dem Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWG) sollen voraussichtlich bis 2040 alle fossil betriebenen Heizungen in Österreich dekarbonisiert werden. Es ist derzeit nicht absehbar, wie dieses Ziel erreicht werden soll. Gleichzeitig sind Planer:innen und die Wirtschaft mit langen Verfahrensdauern und dem Problem konfrontiert, dass es nahezu unmöglich ist, bei Neu-, Zu- und Umbauten innovative Lösungen bewilligt zu bekommen. Ein Großteil der Wiener Flächenwidmungs- und Bebauungspläne entspricht nicht den aktuellen Zielen der Stadtplanung und stammt teilweise noch aus dem letzten Jahrhundert. Energieversorgung durch erneuerbare Energien, Dekarbonisierung, Anpassung an den Klimawandel waren damals noch kein Thema. „Eine klimafitte Zukunft des Lebensraums ist nur möglich, wenn die bereits bestehende Stadt und die Bauplätze selbst als Ressource betrachtet werden“, so *Arch. DI Bernhard Sommer*, Präsident der zt: Kammer. Das erfordert neue Zugänge und neue städtebauliche Strategien, vor allem in der bereits gebauten Stadt.

Um in der kurzen Zeit die erforderlichen Sanierungsschritte zu setzen und den Verbrauch von Grund und Boden zu stoppen, müssen die Flächenwidmung, die Bauordnung und die Verfahrenskultur so umgestaltet werden, dass Innovation und rasche Entscheidungen möglich sind. „Eine zukunftsfitte Stadt ist eine Stadt der kurzen Entscheidungswege!“, betont *Mag. Hans Jörg Ulreich*, Baurätersprecher der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Wien. Dafür müsste zum Beispiel die Baubehörde eine neue Prüfkultur entwickeln, die sich auf Fragen der Nachbarschaftsrechte und hoheitliche Aspekte beschränkt. Derzeit berichten Planer:innen von überschießenden Prüfungen, in deren Rahmen stückchenweise immer neue Aspekte, die für die Bewilligungsfähigkeit mitunter gar nicht relevant sind, infrage gestellt werden, mit dem Ergebnis, dass Bauakte nicht abgeschlossen werden.

Arch. DI Sophie Ronaghi-Bolldorf, Vorstandsmitglied der zt: Kammer, weist auf konkrete Zielkonflikte und Überregulierung hin, die dazu führen, dass so einfache und wichtige

¹ Alleine durch die Nutzenergie (Heizen, Beleuchten, Kühlen) machen die Emissionen der Gebäude 30 % des gesamten CO₂-Ausstoßes in Österreich aus. Gebäude und Städte wirken sich aber auch auf die Mobilität aus, sie können Verkehrsflüsse hervorrufen oder verhindern. Bezieht man den Bereich Mobilität/Verkehr mit ein, so kann man davon ausgehen, dass durch das Entwerfen, Planen und Errichten von Gebäuden und der damit zusammenhängenden Infrastruktur – und damit auch durch ein Gesetz wie die Wiener Bauordnung – ca. 75 % der CO₂-Emissionen beeinflusst werden.

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel wie das Errichten von Balkonen an der Flut von Vorschriften und Zuständigkeiten scheitern. „Am Beispiel der Planung von Balkonen zeigt sich, dass die Änderung eines einzelnen Paragraphen nicht ausreicht, um die Qualität des Lebensraums zu verbessern. Eine ganzheitliche Betrachtung der Gesetze und Zuständigkeiten ist erforderlich“, so Ronaghi-Bolldorf.

In der Stadtplanung werden zwar schon seit Jahren Entsiegelung, Begrünung und Förderung von Baukultur als Ziele formuliert. Aufgrund der veralteten Flächenwidmung können diese Ziele jedoch kaum umgesetzt werden. *Mag. Klaus Wolfinger*, Bauträgersprecher des Österreichischen Verbands der Immobilienwirtschaft (ÖVI), fordert daher schlanke und flexible Abwägungsverfahren, bei denen Strukturen und Qualitäten eine wichtigere Rolle spielen als Fluchtlinien.

Die Vertreter:innen der zt: Kammer betonen in diesem Zusammenhang, dass Ziele wie die Dichte oder die überwiegende Nutzung weiterhin, ja sogar mehr denn je von der Politik festgelegt werden müssen. Es ist auch sinnvoll, Anforderungen hinsichtlich der Nutzung von Umweltenergien oder anderen lokal vorhandenen Ressourcen gesetzlich zu definieren. Die Ziele sollen und müssen in der Gesellschaft ausdiskutiert und dann politisch vorgegeben werden – nicht aber der Weg, wie diese Ziele zu erreichen sind. Derzeit regelt die Bauordnung aber im Gegenteil mit Leidenschaft das „Wie“, statt auf das „Was“ zu fokussieren, wobei das „Was“ aufgrund – auch historisch bedingter – unterschiedlicher Zielvorgaben zum Teil gar nicht klar definiert ist. *Arch. DI Evelyn Rudnicki*, Vorsitzende der Architekt:innen der zt: Kammer, reklamiert einen „Experimental-Paragraphen, um kreative Lösungswege anhand neuester Forschung praktisch ausloten zu können“.

Als Beispiel für einen typischen Zielkonflikt führt *DI Sebastian Beiglböck*, Geschäftsführer der Vereinigung Österreichischer Projektentwickler der Immobilienbranche (VÖPE), die bauwerkintegrierte Photovoltaik an, die im Widerspruch zu den Auflagen des Brandschutzes steht. Zwar gibt es hier eine Menge an Vorgaben, doch aufgrund fehlender Zieldefinitionen ist der Konflikt nicht auflösbar, obwohl technologische Lösungen vorhanden wären. „Die Politik soll Ziele vorgeben und bei der technischen Umsetzung mehr auf die Innovationskraft und Kreativität der Planer:innen und der Wirtschaft vertrauen“, so Beiglböck.

Architekt:innen und Ingenieur:innen haben Erfahrung damit, komplexe Aufgabenstellungen zu lösen und neue Ansätze zu entwickeln. Sie sind als Planer:innen, als Berater:innen, kommissionell in Preisgerichten und als Beirat:innen tätig. Die Abwägung und Optimierung unter Berücksichtigung verschiedener Ziele (Stadtbild, Leitungen, Baumschutz) ist eine typische Planungsaufgabe. Die derzeitigen gesetzlichen Vorgaben ermöglichen aber nur das Abarbeiten von Listen, und jedes „Nein“ in der Liste führt zur Ablehnung eines Projekts. Auf diese Weise kann es zu keiner Innovation kommen.

Es gibt Fälle, wo die Bauwerksbegrünung an den starren Brandschutzvorschriften scheitert oder wo Regenwasser nicht zur Bewässerung von Straßenbäumen verwendet werden kann, weil Regenwasser nur versickern (!) oder in den Kanal eingeleitet werden darf. „Unsere Stadtplanungs- und Baukultur muss den zeitgemäßen Bedürfnissen in Bezug auf Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Mobilität Rechnung tragen. Durch unabhängige Ziviltechniker:innen und zielführende Digitalisierung würden die Behörden entlastet. Wenn die fachliche Expertise mehr Gewicht bekommt, kann der Fokus auf das Erreichen von Zielen gelegt werden, auf diese Weise wird die notwendige Innovation gefördert und Verfahren werden beschleunigt“, erklärt *DI Karl Grimm*, stellvertretender Vorsitzender der Ingenieurkonsulent:innen der zt: Kammer.

Zusammenfassend hält Bernhard Sommer fest: „Die Ziele, die Politik und Stadtplanung formuliert haben, sind durchaus anspruchsvoll, die derzeitige Gesetzeslage und die Kultur ihrer Anwendung erlauben aber kaum, sie auch umzusetzen, schon gar nicht in der

vorgegebenen kurzen Zeitspanne. Die Bauordnungsnovelle hat das Potential, einen Innovationsschub hervorzubringen.“

Unsere wichtigsten Forderungen:

Regeln an den tatsächlichen Bedarf anpassen, Überregulierung beenden:

Die Mehrzahl der Regeln und Kennzahlen zielt auf den Neubau ab und damit auf ein Niveau, das die historische Bausubstanz überfordert. Für ein ressourceneffizientes Planen mit dem Bestand müssen die technischen Standards „übersetzt“ und flexibler gehandhabt werden. Im Hinblick auf Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimawandelanpassung können die Gesetzgebung und der Stand der Technik nicht mit dem Tempo der Forschung und technologischen Entwicklung mithalten. Um eine andere Verwaltungspraxis herbeizuführen, ist die Politik gefordert, Vorschriften und Gesetze besser abzustimmen und auf ihre Notwendigkeit und Zielsetzung zu prüfen. Das würde auch die Kosten des Bauens verringern und Wohnraum leistbarer machen.

Die kulturelle Qualität von Städtebau und Architektur fördern:

Wir wollen eine Förderung von qualitativ hochwertiger, identitätsstiftender und ressourcenschonender Stadtplanung und Architektur, die den erhaltenswerten Baubestand sorgfältig einbindet. In Zukunft müssen Strukturen und Qualitäten eine wichtigere Rolle spielen als Fluchtlinien. Durch die Einrichtung von interdisziplinären Gremien aus Dienststellen und unabhängigen Expert:innen können Abwägungsverfahren und innovative Ansätze demokratisch und fachlich legitimiert und Prozesse somit effizienter durchgeführt werden.

Der Schlüssel zum Erfolg bei der Gestaltung einer lebenswerten Umwelt liegt in der Vielfalt der Lösungen. Der Rahmen dafür muss durch Gesetze und klare Zielvorgaben seitens der demokratisch legitimierten Entscheidungsträger sowie durch die Verwaltungspraxis geschaffen werden. Die Zielvorgaben müssen durch transparente Verfahren, wie etwa Architektur- und Stadtplanungswettbewerbe, qualitativ abgesichert werden.

Entwicklung und Verfahren beschleunigen:

Die Ziele für eine klimafitte, ressourcenschonende und funktionale Stadt müssen eher heute als übermorgen umgesetzt werden. Die Stadtplanung für morgen ist multidimensional und lässt sich nicht mit Umrissen und Fluchtlinien definieren. Für diese immer komplexeren Anforderungen müssen Verfahrensinstrumente und gesetzliche Weichen eingerichtet werden, die effizient und dynamisch und gleichzeitig transparent und demokratisch sind. Planen und Bauen sollen sich an Zielen orientieren und sich nicht an methodischen und noch dazu überholten Vorgaben abarbeiten müssen.

Mobilität für alle statt Stellplatz für eine:n:

Der öffentliche Raum gewinnt immer mehr an Bedeutung und darf nicht mehr als großer Parkplatz gedacht werden. Auch die Fahrbahnen selbst sind Flächen, die im Zusammenhang mit dem Klimawandel und der Lebensqualität und nicht nur als Fortsetzung des Autoreifens zu denken sind.

Mit der Umbenennung des Garagengesetzes in „Mobilitätsgesetz“ soll ein Umdenken beginnen. Ein Konzept für ein bedarfsgerechtes Stellplatzregulativ wäre ein Zonenplan. Generell sollte eine Entkoppelung von Gebäude und Fahrzeug stattfinden. Bedenkt man, dass beim Bauen der Beton den größten CO₂-Ausstoß verursacht und Garagen üblicherweise aus Beton errichtet werden, wird das Ausmaß dieser Ressourcenverschwendung schnell klar. Meistens werden die vorgeschriebenen Stellplätze nicht einmal genutzt. In Städten wie Wien, wo bereits jetzt der Individualverkehr erfolgreich minimiert werden könnte, ist so eine Vorgangsweise unverantwortlich. Denken wir an standort-, nutzungs-, bedarfsbezogene und optimierte Mobilität und nutzen wir den öffentlichen Raum als wertvollen und lebenswerten Aufenthalts- und nicht nur als Abstellraum!

Zielkonflikte vermeiden:

Gravierende politische Zielkonflikte, wie sie derzeit in der Wiener Bauordnung und zwischen den Landes- und Bundesgesetzen existieren, führen zu Pattsituationen (zum Beispiel bei der Gehsteigbreite, der Fassadenbegrünung oder der Errichtung von Balkonen). Gerade die komplexen Herausforderungen von heute erfordern es, klare Ziele und Prioritäten zu definieren und diese ständig zu evaluieren und nachzujustieren. Die Wiener Bauordnung ist eines der mächtigsten Landesgesetze. Klar ist aber auch, dass sie nicht regeln kann, was in die Kompetenz anderer Gesetzgeber oder Gesetzesmaterien fällt, wie etwa leistbare Mieten, Denkmalschutz, Kurzzeitvermietung und vieles mehr.

Behörden entlasten:

Durch unabhängige Ziviltechniker:innen und zielführende Digitalisierung können die Behörden entlastet und die Verfahren beschleunigt werden. Die Expertise und Verantwortung der Ziviltechniker:innen reicht für die mit weitreichenden Haftungen und Verantwortlichkeiten verbundene Fertigstellungsanzeige, bei der Einreichung findet sie aber keine Anerkennung.

Vorhandene Ressourcen nützen:

Die knappste und wertvollste Ressource ist Grund und Boden. Aber auch die Bestandsstadt selbst muss heute als Ressource betrachtet werden. Die ideale Stadtentwicklung berücksichtigt die vorhandenen Möglichkeiten umfassend und erlaubt und fördert Lösungen entlang klimagerechter und gesellschaftlicher Zielvorgaben.

Pressekontakt:

Mag. Eva-Maria Rauber-Cattarozzi



Kammer der ZiviltechnikerInnen |
ArchitektInnen und IngenieurInnen
Wien. Niederösterreich. Burgenland.

A-1040 Wien, Karlsgasse 9
T [+43.1.505 17 81-29](tel:+431505178129)
F [+43.1.505 10 05](tel:+4315051005)
M+43 664 9241998
eva-maria.rauber@arching.at