

Rückblick Fachengruppe zur Wiener Bauordnungsnovelle

am 9. / 10. November 2022
im Wiener Rathaus



**Stadt
Wien**

Geschäftsgruppe
Wohnen, Wohnbau,
Stadterneuerung und Frauen



Am 9. und 10. November 2022 nahmen über 120 interne und externe Expert*innen aus Politik und Verwaltung, Wissenschaft und Forschung sowie aus der Baupraxis an einer Fachenquête zur Wiener Bauordnungsnovelle teil. Dies erfolgte ganz im Sinne der Ursprungsbedeutung des Wortes „Enquete“ an einer groß angelegten Untersuchung, Erhebung und Befragung zu Themen wie „Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel“, „leistbares und qualitätsvolles Wohnen“ und „Verfahrensvereinfachung bzw. -beschleunigung“.

Im Rahmen dieser zwei Tage wurden zahlreiche Inputs und Anregungen aus fachlichen Vorträgen, Podiumsdiskussionen sowie aus den Beiträgen des Publikums vor Ort und auch online gesammelt, die in die weitere Gestaltung der Wiener Bauordnung einfließen. Die positive Grundstimmung der Veranstaltung zeugte von einem konstruktiven Dialog und einer verantwortungsvollen Herangehensweise zur Überarbeitung der Wiener Bauordnung von Seiten aller Interessenvertreter*innen. Auf der Enquete wurde ein breites Spektrum an Themen und Formaten angeboten, um die Komplexität möglichst vieler baurechtlicher und -technischer Themenfelder zu beleuchten. Die Wiener Bauordnung stellt in den genannten drei Themenbereichen ein wesentliches Instrument zur Gestaltung dar, daneben sind aber zahlreiche Bundesgesetze (insb. das Mietrechtsgesetz, die Straßenverkehrsordnung 1960, aber auch das derzeit in Verhandlung stehende Erneuerbaren-Wärme-Gesetz) und die OIB-Richtlinien relevant.

Ziel war es, durch die Enquete Impulse für die legislative Vorbereitung, aber auch für den nachfolgenden politischen Diskurs zu erhalten. Während der zwei Tage der Enquete konnten alle Teilnehmer*innen – im Saal und online – ihre Fragen und Anregungen durch ein digitales Konferenztool einbringen. Diese Fragen und Anregungen konnten auch „gevolet“ werden. Die höchst gevoteten Beiträge wurden jeweils auch auf der Bühne mit den Vortragenden diskutiert. Im Folgenden finden Sie eine Zusammenfassung der Beiträge und Diskussionen der Enquete.

Einleitung

Nach Begrüßungsworten durch die Vorsitzende des Wohnbauausschusses und Landtagsabgeordnete Waltraud Karner-Kremser betonte Stadtbaudirektor Bernhard Jarolim in seinem anschließenden Statement die Komplexität der Wiener Bauordnung. Beide bedankten sich bei allen Beteiligten für den langjährigen konstruktiven Dialog. Weiters wies Jarolim darauf hin, dass es bisher bereits zahlreiche Novellierungen der Bauordnung gegeben habe und auch nach der Enquete noch weitere folgen werden, ganz nach dem Motto „nach der Novelle ist vor der Novelle“.

Vor Einstieg in die inhaltliche Diskussion gaben Christina Pass-Dolezal und Cornelia Klugsberger (beide MA 64 - Stadt Wien) einen Einblick in die Entstehung der Enquete: Bereits im Vorfeld langten zahlreiche Anregungen und Vorschläge ein, die in einem intensiven Prozess gesammelt, nach Themen geclustert und fachlich geprüft wurden. Auf die Frage, was diese Bauordnungsnovelle von anderen unterscheidet, wiesen sie darauf hin, dass die bevorstehende Novelle einerseits ein zentrales Vorhaben der aktuellen Legislaturperiode ist, andererseits viele große Themen behandelt werden, die nicht selten mit Zielkonflikten einhergehen. Vor diesem Hintergrund wurde versucht, eine möglichst breite Konsultation zu starten, um wichtige Stakeholder*innen bereits frühzeitig einzubinden und einen offenen und konstruktiven Dialog zu ermöglichen.



Cornelia Klugsberger und Christina Pass-Dolezal
(beide MA64 -Stadt Wien) © David Bohmann



Stadtbaudirektor Bernhard Jarolim (Stadt Wien)
© David Bohmann

Qualitätsvolles und leistbares Wohnen

Herausforderungen im Hinblick auf leistbares Wohnen

Die Einleitung zum Themenblock „qualitätsvolles und leistbares Wohnen“ bildete ein Video, in dem entsprechende Errungenschaften aber auch Herausforderungen aus Expert*innensicht beleuchtet wurden. Zu diesem Zweck wurden Interviews mit Thomas Ritt (Arbeiterkammer Wien), Andrea Faast (Wirtschaftskammer Wien), Klaus Baringer (Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen) und Wolfgang Schwetz (Schwetz Strategics) geführt (siehe Video).



© David Bohmann

Erfahrungen mit der Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“

In einem Interview mit Bernhard Steger (MA 21A - Stadt Wien), berichtete dieser von ersten Ergebnissen einer derzeit laufenden Evaluierung der 2018 eingeführten Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“. Ziel dieser Widmungskategorie war es, ein zeitgemäßes und leistbares Wohnen langfristig abzusichern. Die Widmungskategorie stellte zudem ein Novum im gesamten deutschsprachigen Raum dar. Die ersten Plandokumente erfolgten 2019, seit damals gibt es 14 Plandokumente mit 750.000 m² Wohnbaufläche.

Laut Steger hat sich die Widmungskategorie nach ersten Einschätzungen grundsätzlich bewährt, konkret ausgewiesene Grundsätze der Ausgestaltung der Widmungskategorie haben positiv dazu beigetragen. Mittels einer Umfrage der MA 21A waren auch Interessensverbände zum Erfahrungsaustausch eingeladen. Im Detail könnten zukünftig Nachschärfungen erforderlich sein (z.B. hinsichtlich der Ausnahme der Bauklasse I). Bei Neufestsetzungen bei Betriebsbaugebieten haben sich Diskrepanzen in der Handhabung der Widmungskategorie ergeben, auf die Rücksicht zu nehmen sein wird. Auch die Anwendung auf gemischte Baugebiete („rosa Zone“) gemäß Fachkonzept „Produktive Stadt“ soll präzisiert werden, um zusätzlichen Wohnbau ohne Gefährdung der Betriebs- oder anderweitiger planerischer Anforderungen zu ermöglichen.

Im Anschluss an das Interview erhielt die Aussage aus dem Publikum, dass die Widmungskategorie in allen Bauklassen und gleich verteilt in allen Bezirken zielführend sei, viel Zuspruch, aber auch Widerspruch. Auf die Frage, ob die Widmungskategorie nachweisbar dämpfend auf die Bodenpreise gewirkt hat, wurde darauf hingewiesen, dass ein solcher Nachweis mit Blick auf die Vielzahl von Einflussfaktoren nur schwer geführt werden kann. Diskutiert wurde auch, ob der Anteil geförderter Wohnbauprojekte seit Einführung der Widmungskategorie gestiegen sei, dafür sei aus Sicht Bernhard Stegers ein längerer Evaluierungszeitraum erforderlich. Seitens des Publikums wurde der Wunsch nach einer verbesserten Berücksichtigung der heranrückenden Wohnbebauung an emittierende Betriebe sowohl flächenwidmungsspezifisch als auch im Rahmen einer Novellierung der Bauordnung geäußert. Weiters wurde angeregt, Widmungen für geförderten Wohnbau vorzusehen, die bei Neubauten infolge von Abbrüchen schlagend werden, wobei aus Sicht Stegers bereits bei Einführung der Widmungskategorie Einigkeit darüber bestanden habe, in bestehende Widmungen nicht einzugreifen. In einer anschließenden Saalrunde wurde über weitere Themen wie insbesondere die mögliche Einschränkung der Neubauleistung durch die Regelung des „geförderten Wohnbaus“ und den auf dem Wohnbau aktuell lastenden Preisdruck diskutiert.

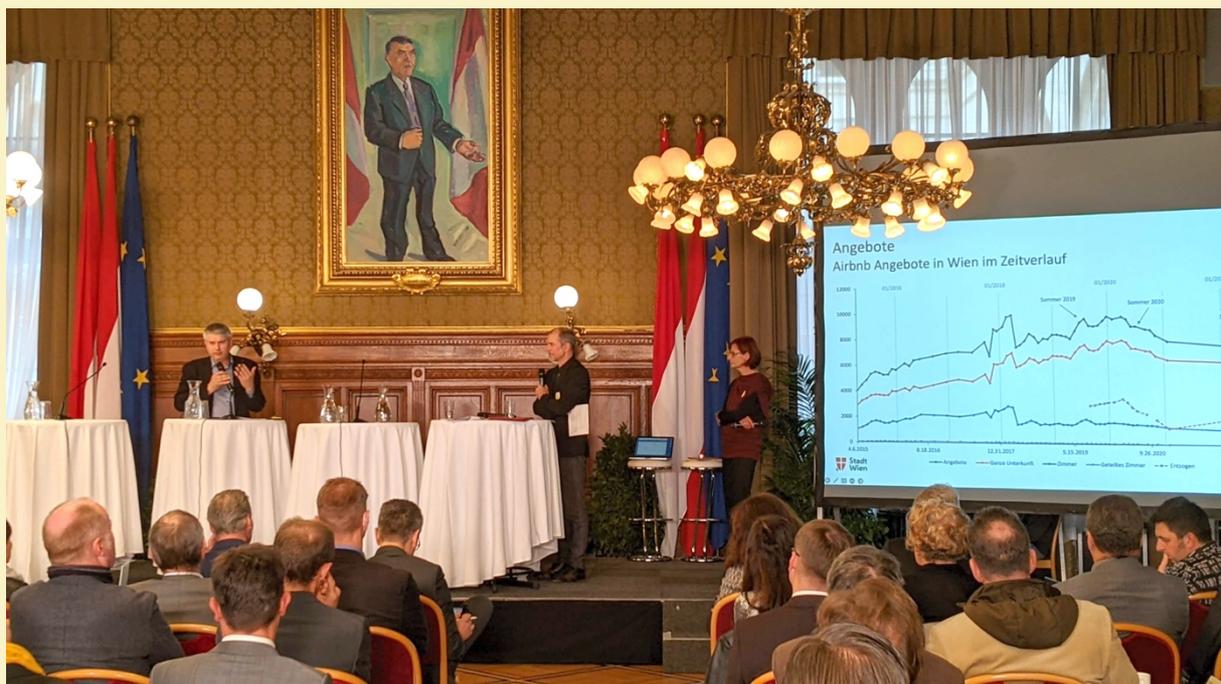


Bernhard Steger (MA 21B - Stadt Wien) © David Bohmann

Aktuelle Entwicklungen in der Kurzzeitvermietung

Um eine quantitative Einordnung des Phänomens „Kurzzeitvermietung“ zu ermöglichen, präsentierte Wolfgang Hassler (MA 23 – Stadt Wien) in einem Impulsvortrag die entsprechenden statistischen Erhebungen der MA 23 (mit Fokus auf den marktgrößten Anbieter). Die Zahl der Wohnungen, die durch Kurzzeitvermietungen der Wohnnutzung entzogen werden, wird aktuell auf ca. 2.000 Wohnungen geschätzt (mit einem zuletzt bemerkbaren moderaten Anstieg) (siehe Präsentation).

Cornelia Klugsberger (MA 64 – Stadt Wien) und Beatrix Rauscher (MD Bauen und Technik – Stadt Wien) stellten im Anschluss die ersten Überlegungen für eine Novelle der Bauordnung im Bereich Kurzzeitvermietung dar. Grundsätzliches Ziel ist es, das Grundbedürfnis der Bevölkerung nach angemessenem und leistbarem Wohnen zu befriedigen. Ziel einer geordneten Stadtentwicklung ist es auch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Nutzung zu Wohnzwecken und anderen Formen der Nutzung herzustellen. Ein pauschales Verbot ist weiterhin nicht angedacht, jedoch gibt es Überlegungen, die bestehende Regelung weiterzuentwickeln und auf ganz Wien auszuweiten. Ergänzende Definitionen (z.B. des Wohnzwecks) und möglichst konkrete Bestimmungen sollen zum einen Bürger*innen Rechtsicherheit geben, aber auch eine effiziente behördliche Vollziehung und Kontrolle ermöglichen.



Wolfgang Hassler (MA 23 - Stadt Wien), Wolfgang Gerlich und Hanna Posch (PlanSinn) © Gert Domenig (PlanSinn)

In den Anmerkungen und Fragen gab es viel Zustimmung für den Vorschlag, dass die Regelungen strenger kontrolliert werden sollten. Gleichzeitig gab es Zweifel an den Kontrollmöglichkeiten. Auf die Frage der Vereinbarkeit von einschränkenden Regelungen der Kurzzeitvermietung mit dem Grundsatz der Eigentumsfreiheit wurde auf aktuelle Judikatur des Verfassungsgerichtshofes hingewiesen. Es wurde auch die Frage gestellt, wohin sich Nachbar*innen/Anrainer*innen mit Beschwerden zur Kurzzeitvermietung wenden sollten. Hier wurde die MA 37 als Ansprechstelle genannt. Die Überlegung, ob man dem Phänomen nicht mit „drakonischen Strafen“ gegen Übertretungen begegnen

müsse, wurde skeptisch gesehen. Zunächst müssen die viel größeren Schwierigkeiten der Nachverfolgung in Angriff genommen werden. Andererseits wurde im Publikum hinterfragt, ob es bedingt durch die vergleichsweise geringe Anzahl an Kurzzeitvermietungen wirklich negative Auswirkungen auf den Wiener Wohnungsmarkt gäbe.

Schutz der Gründerzeit

Zum Thema Schutz der Gründerzeit stellte zunächst der Architekturjournalist Wojciech Czaja internationale Beispiele für den Umgang mit Gründerzeithäusern vor. Er legte dar, wie viele Gründerzeithäuser in den letzten Jahrzehnten durch Neubauten ersetzt wurden und verwies auf die Schwierigkeit, dass für Altbau und Neubau vielfach die gleichen Regeln und Vorgaben gelten, obwohl mitunter unterschiedliche Voraussetzungen hinsichtlich Raumhöhen, Richtwertzins etc. gegeben sind. Den Abschluss der Präsentation bildeten die Überlegungen des Vortragenden, wie günstige Rahmenbedingungen für den Erhalt der Gründerzeit ausgestaltet sein könnten (siehe Präsentation).

Im Anschluss holte Werner Auer ([wohnfonds_wien](#)) Wiener Leuchtturmbeispiele vor den Vorhang. Nach einer Darstellung der breiten Palette an Fördermöglichkeiten seitens der Stadt Wien wurden drei konkrete Beispiele für geförderte Sanierungen vorgestellt - darunter auch der SMART Block Geblergasse, bei dem erstmals ein nachhaltiges Anergienetz in einem gründerzeitlichen Häuserblock umgesetzt wurde (siehe Präsentation).



© David Bohmann

Einen Einblick in den aktuellen Stand der Reformüberlegungen gewährten sodann wieder Cornelia Klugsberger (MA 64 – Stadt Wien) und Beatrix Rauscher (MD Bauten und Technik – Stadt Wien). Anknüpfend an die Maßnahmen der letzten Jahre sollen weitere Schritte gegen den Abriss von erhaltenswürdigen Gebäuden vorgesehen werden. Überlegt wird dazu beispielsweise eine Ausweitung des Bauwerksbuches auf alle Bestandsgebäude und eine dahingehende Dokumentationspflicht der Instandhaltungsmaßnahmen sowie eine verpflichtende Erstüberprüfung des Gebäudes mit Erstellung des Bauwerksbuches. Zudem wird angedacht, die Bewilligung von Neubauten erst zu ermöglichen, wenn eine rechtskräftige Abbruchgenehmigung vorliegt.

Auf die Inputs folgte eine Debatte mit Sebastian Beiglböck (Vereinigung Österreichischer Projektentwickler der Immobilienbranche), Bernhard Jarolim (MD Bauten und Technik – Stadt Wien) und Sophie Ronaghi-Bolldorf (Kammer der ZiviltechnikerInnen, ArchitektInnen und IngenieurkonsulentInnen für Wien, Niederösterreich und Burgenland). Einig waren sich die Debattierenden, dass die Erhaltungspflichten im Bereich der Gründerzeithäuser oft vernachlässigt werden. Neben Pflichten seien auch Anreizsetzungen von Bedeutung. Zudem wurde auf die umfassenden Sanierungsinitiativen der Stadt Wien hingewiesen und betont, dass effiziente Verfahrensstrukturen ausschlaggebend sind.



v.l.n.r. Werner Auer (Wohnfonds Wien), Baudirektor Bernhard Jarolim (Stadt Wien), Cornelia Klugsberger (MA 64 – Stadt Wien), Beatrix Rauscher (MD-BD - Stadt Wien), Sebastian Beiglböck (Vereinigung Österreichischer Projektentwickler der Immobilienbranche), Wojciech Czaja (Journalist), Sophie Ronaghi-Bolldorf (Kammer der ArchitektInnen und IngenieurkonsulentInnen für Wien, Nö und Bgl.) © Gert Domenig (PlanSinn)

Aus dem Publikum wurde zum Teil eine „schärfere Vorgangsweise“ im Vollzug bei den Erhaltungspflichten eingefordert. Die entsprechenden Pflichten und Sanktionen sollten verschärft werden, um die Schwelle für Abbrüche zu erhöhen. Gutachten durch andere Expert*innen als die Abbruchwerber*innen selbst könnten zweckdienlich sein, wobei die

Kompetenzen von Amtssachverständigen als auch die hohe Expertise der Ziviltechniker*innen von den Diskutant*innen auf der Bühne hervorgehoben wurden. Als sinnvoll erschien es allen am Podium, dass gerade in der Gründerzeit liegenschaftsübergreifende Infrastrukturmaßnahmen (Versickerung, Energielösungen etc.) erleichtert werden sollten. Eine blockweise Betrachtung sollte wieder verstärkt werden. Problematisch erscheinen jedoch Fälle, in denen Abbrüche mit einem minimalen Erhalt von Bestandsstrukturen bereits als Sanierung argumentiert werden.

Eine Weiterentwicklung der Kriterien für Abbruchreife wäre aus Sicht einiger Teilnehmer*innen zielführend, es sollten nicht nur kulturelle und wirtschaftliche Aspekte, sondern z.B. auch Nachhaltigkeitsüberlegungen dabei berücksichtigt werden. In der Diskussion wurde von einigen Teilnehmer*innen ein Problem darin gesehen, dass Neubau und Altbau die gleichen Bedingungen erfüllen müssen. Klargestellt wurde auch, dass ein wesentlicher Hebel für eine gute Entwicklung der Gründerzeitgebiete im Mietrecht liegt. Eine Gegenüberstellung der Qualitäten eines künftigen Neubaus mit den Potenzialen eines zum Abbruch angesuchten Bestandes wäre aus Sicht einiger Teilnehmer*innen zwar komplex aber lohnend. Vorgeschlagen wurde beispielsweise den Neubau in Gründerzeitvierteln an der Geschoßhöhe und Anzahl der Nachbar*innen zu orientieren. Das impliziere nicht zuletzt auch eine wesentliche wirtschaftliche Betrachtung.



Thomas Madreiter (Planungsdirektor - Stadt Wien) und Franz Kobermaier (MA19 – Stadt Wien) © David Bohmann

Stellplatzverpflichtung

Das im Wiener Garagengesetz verankerte Thema Stellplatzverpflichtung wurde von Michael Gehbauer (Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen), Markus Rumelhart (Bezirksvorsteher 6. Bezirk) und Gerald Bischof (Bezirksvorsteher 23. Bezirk) aus verschiedenen Blickwinkeln beleuchtet. Als Einstieg ins Thema berichteten die Diskutanten von ihren Erfahrungen, die mit Blick auf die unterschiedlich gelagerten Stellplatzbedürfnisse in den Innen- und Außenbezirken der Stadt Wien durchaus divers ausfallen.

Im 23. Bezirk ist die derzeitige Stellplatzverpflichtung nur knapp ausreichend, während in den dicht bebauten Innenstadt-Bezirken, wie z.B. Mariahilf ein großer Nutzungsdruck auf den öffentlichen Raum spürbar ist (Schanigärten, Radabstellanlagen, E-Scooter, Zustelldienste, E-Ladestellen). Stellplätze im öffentlichen Raum werden schon jetzt vielfach umgenutzt. Trotz sinkender Kfz-Zahlen im 6. Bezirk nimmt der Parkplatz-Druck



Michael Gehbauer, Markus Rumelhart und Gerald Bischof (v.l.n.r.) © Gert Domenig (PlanSinn)

allerdings im öffentlichen Bereich nicht merklich ab. Einer der Hauptgründe dürften die vielen leerstehenden privaten Parkplätze sein, die oft zu teuer angeboten werden. In den Neubaugebieten der Außenbezirke finden sich wiederum nur noch wenige Stellplätze im öffentlichen Raum.

Einig waren sich die Diskutanten, dass künftig noch mehr qualitativ hochwertiger, nutzbarer und klimafitter öffentlicher Raum entstehen soll. Michael Gebauer führte aus, dass es eine bedarfsgerechte Beurteilung braucht, wie viele Stellplätze errichtet werden müssen. Auch der leistbare, soziale Wohnbau könnte von einer Lockerung profitieren. Sammelgaragen oder mehrstöckige Garagen könnten ein Lösungsansatz sein. Grundgedanke ist aber die Evaluierung, wie das Mobilitätsverhalten zukünftig aussehen soll.

In der anschließenden Diskussion gab es viele Stimmen für eine Anpassung der Stellplatzverpflichtung. Dabei wurde das Züricher Modell als positives Beispiel genannt: je

besser die Anbindung an den öffentlichen Verkehr, desto niedriger könnte die Stellplatzverpflichtung ausgestaltet werden. Dem gegenüber wurde die Anregung aus dem Publikum zur Abschaffung der Stellplatzverpflichtung (vgl. Hamburg) am Podium kritisch gesehen, da auch Anrainer*innen- oder Besuchsverkehr weiterhin zu erwarten sein wird. Vielmehr brauche es eine genaue Abwägung.

Generell sollte die leistbare Nutzung/Anmietung von vorhandenen Garagenplätzen stärker fokussiert werden. Einige Teilnehmer*innen befürworteten auch ein Verbot von neuen Stellplätzen in Erdgeschosszonen, um das Funktionieren des öffentlichen Raums zu stärken. Angeregt wurde auch die Abgabe gänzlich entfallen zu lassen. Gefordert wurde auch die Inpflichtnahme von Autolenker*innen anstelle von Grund- bzw. Gebäudeeigentümer*innen.

Klimaschutz und Klimawandelanpassung

Klimaschutz und Bauen

Im Interview mit Robert Lechner (Pulswerk GmbH, Österreichisches Ökologieinstitut, Klimarat der Stadt Wien) und Renate Hammer (Institute of Building Research & Innovation) waren sich beide einig, dass die Gesamtsituation bereits dramatisch ist und wir uns mitten im Klimawandel befinden. Klima-Analysekarten zeigen bereits jetzt Problemzonen auf – Hitze und Trockenheit sind in Wien angekommen. Die Expert*innen erläuterten, dass die Temperaturen in Österreich deutlich über dem globalen Schnitt der Erhitzung liegen. Beide nehmen an, dass sich die Durchschnittstemperaturen der kommenden Jahre in Österreich um vier Grad erhöhen werden, wenn im internationalen Schnitt zwei Grad erreicht werden. Als wichtigste Komponente gegen die Überhitzung der Stadt wurde die Schaffung von qualitativ hochwertigen blau-grünen Infrastrukturen genannt. Empfohlen wurde, dass Kaltluftschneisen vor allem bei Neubauten auf der Ebene des Flächenwidmungsplans berücksichtigt werden müssten – dies könnte als mögliche neue Widmungskategorie angedacht werden. Ebenso sei es wichtig, das Referenzklima Hitzeinsel in den OIB-Richtlinien einzuführen, denn Kühlbedarf sei bereits jetzt vorhanden. Der Gebäudesektor wurde von beiden als einer der wichtigsten Player im Bereich Klima eingeschätzt, insbesondere auf die Energieeffizienz von Gebäuden oder auch auf außenliegenden klimaresilienten Sonnenschutz wird ein Augenmerk zu legen sein. Handlungsbedarf wurde auf vielen Ebenen gesehen – Bauordnung, OIB-Richtlinien, Lösungen auf nationaler Ebene.

In der anschließenden Diskussion wurde nochmals das Erreichen der Klimaziele 2040 thematisiert und speziell der Ausstieg aus den fossilen Energieträgern zur Erzeugung von Raumwärme. Gefordert wurde von vielen Teilnehmer*innen, dass es hierfür einen Zeitplan und klare Verpflichtungen benötige. Auch für Einfamilienhäuser müssten Vorkehrungen getroffen werden. Weitere Themen der Diskussion waren die Rückhaltung von Regenwasser, der Einsatz des Schwammstadtprinzips, die Wichtigkeit von Bäumen in

ebener Fläche bzw. von Bepflanzung zur Kühlung und die Entsiegelung bereits versiegelter Flächen. Auch eine Verschärfung des Baumschutzgesetzes wurde von einigen Teilnehmer*innen gefordert. Auf die Frage, welche Städte als Vorbild gelten könnten, antwortete Robert Lechner, dass die Stadt Wien hier eine deutliche Vorreiterinnenrolle einnimmt. Von einigen Teilnehmer*innen wurde der Vorschlag zur Umrüstung von Kies- zu Gründächern befürwortet. Eingebracht wurde auch, dass strategische Überlegungen aus der Stadtklimaanalyse beim Bauen berücksichtigt werden müssten.



Gerhard Cech (MA37 - Stadt Wien) und Beatrix Rauscher (MD-BD - Stadt Wien) © David Bohmann

Gestaltung des Öffentlichen Raums

Der Impulsvortrag von Lilli Lička (Institut für Landschaftsarchitektur, Universität für Bodenkultur Wien) beschäftigte sich mit der Frage, wie qualitativ hochwertiger öffentlicher Raum in Wien ausgestaltet werden kann. Lilli Lička merkte in ihrem Beitrag an, dass es in Wien einen großen Unterschied gäbe zwischen den zahlreichen guten Konzepten zum öffentlichen Raum und den Qualitäten, die man tatsächlich in den öffentlichen Räumen der Stadt findet. Sie forderte eine stärkere Nutzung der vorhandenen Raumressourcen wie Brachen und Straßen. Es bräuchte Treffpunkte, an denen Begegnung, Beobachtung, Austausch und Treffen stattfinden könne. Gefordert wurde die Pflanzung von resilienten Bäumen im gewachsenen Boden und die Anhebung der Ersatzzahlungen, wenn Baumfällungen vorgenommen werden. Bezüglich der gärtnerischen Ausgestaltung sollte ein maximaler Versiegelungsgrad in der Bauordnung festgelegt und die Wasserretention mittels Schwammstadt-Prinzip erleichtert werden. Auch wurde vorgeschlagen, in der Bauordnung eine neue Widmungskategorie

„öffentlicher Raum“ einzuführen und eine Zone von 40 cm vor der Hausfassade als frei verfügbare Fläche z.B. für Fassadenbegrünung vorzusehen (siehe Präsentation).

In der anschließenden Diskussion wurde auf die Vereinbarkeit von großkronigen Bäumen und Balkonen im Straßenraum eingegangen. Auch eine Novellierung des Baumschutzgesetzes wurde von Teilnehmer*innen vorgeschlagen, dabei war auch die Höhe der Ausgleichsabgabe Thema. Festgehalten wurde, dass das Baumschutzgesetz ein eigenständiges Landesgesetz ist und daher unabhängig von der Novellierung der Bauordnung besteht. Auch die Bezirke leisten dabei einen wesentlichen Beitrag. Diskutiert wurden auch Möglichkeiten zur Entsiegelung der Stadt. Dazu betonte Lilli Lička, dass es neben der Bauordnung auch Instrumente für Veränderungen im Bestand, wie beispielsweise zur Entsiegelung von Flächen, bräuchte. Einen zusätzlichen Nutzen könnte ein Blick in italienische Städte, im Sinne einer Überarbeitung von Vorschriften zu Gebäudeabständen, Belichtung und Schattenverhältnissen wie z.B. im Sinne von Arkaden bieten.

Bodenentsiegelung und gärtnerische Ausgestaltung

Florian Reinwald (Institut für Landschaftsplanung, Universität für Bodenkultur Wien), stellte die Ergebnisse der Grundlagenstudie „Das Große rote G wird grün“ der Wiener Wohnbauforschung vor. Die Studie zeige Handlungsbedarf im Bereich der „gärtnerischen Ausgestaltung“ auf, denn diese ist im Gesetzestext nicht näher definiert, ebenso wenig wie das „unbedingt erforderliche Ausmaß“ von befestigten Wegen etc. Das begünstige zu einem teilweise sehr hohen Versiegelungsgrad in Wiener Kleingärten, Gartensiedlungs- und Wohngebieten. Florian Reinwald erläuterte die klimatische Wirkung durchgrünter Siedlungen z.B. als Kaltluftkorridore. Mit der Bodenversiegelung gehe der Verlust von Biodiversität bzw. von relevanten Bodenfunktionen einher. Empfohlen wurde eine qualitative und quantitative Präzisierung des Begriffs, außerdem die Ausweitung der Bebauungsbestimmung auf alle Flächenkategorien, Begleitmaßnahmen wie Beratung und Förderungen, sowie Ressourcen für die Vollzugskontrolle (siehe Präsentation).



© David Bohmann

Susanne Formanek (GrünStadtGrau) erläuterte die Bedeutung von Fassaden- und Dachbegrünung für die Kühlung der Stadt. Sie stellte die Leistungen der Begrünung in den Bereichen Biodiversität, Mikroklima, Regenwassermanagement und

Gebäudeoptimierung vor und führte aus, dass es derzeit schon technisch möglich sei, Grauwasser in der Begrünung und für eine Wärmerückgewinnung einzusetzen. Sie berichtete, dass der „Green Market Report“ behördliche Genehmigungen als eine der größten Hürden für Fassadenbegrünung aufzeigt. Derzeit sei nur jedes zehnte Flachdach im Neubau in Österreich begrünt. Sie empfahl den Wiener Solarleitfaden (ausgearbeitet durch die MA 20 – Stadt Wien) und wies auf die Wiener Fördermöglichkeit für Solargründächer ebenso hin wie auch auf die unterschiedlichen Möglichkeiten, Photovoltaikanlagen und Begrünung zu kombinieren. Abschließend deponierte Formanek die Bedeutung von präzisen Vorgaben für rasche Bauverfahren (siehe Präsentation).

An die Vorträge anschließend informierten Cornelia Klugsberger (MA 64 – Stadt Wien) und Beatrix Rauscher (MD Bauten und Technik – Stadt Wien) über die bisherigen Vorüberlegungen im Bereich Klimaschutz. Dazu zählen etwa eine Klarstellung der „gärtnerischen Ausgestaltung“ sowie eine Präzisierung zum nicht versiegelten Anteil. Denkbar wäre zudem die Einführung einer Baumpflanzungsverpflichtung bei oberirdischen, nicht überdachten Stellplätzen. Im Bereich der Photovoltaik sollen die bestehende Verpflichtung weiterentwickelt und die Rahmenbedingungen für Photovoltaik-Flugdächer verbessert werden. Zudem müssen Lösungen für Zielkonflikte z.B. zwischen Begrünung und Brandschutz gefunden werden. Im Rahmen der Bauordnungsnovelle berücksichtigt werden sollen auch die komplexen, aber umso bedeutenderen Dekarbonisierungsbestrebungen der Stadt Wien.



© David Bohmann

In der anschließenden Diskussion wurde betont, wie wichtig es sei, blaue und grüne Infrastruktur gemeinsam zu denken, um Kühlungsmöglichkeiten zu schaffen. Dass der Begrünung des öffentlichen Raums aufgrund der Mindest-Gehsteigbreite eine gewisse Schranke gesetzt ist, wurde mit Barrierefreiheitserwägungen begründet. In der Debatte



Josef Taucher (Klubobmann, LAbg. und GR SPÖ) und Stadtbaudirektor Bernhard Jarolim © David Bohmann

um die mikroklimatischen Effekte von Fassadenbegrünungen wurde die Meinung vertreten, dass diese oft eine gute Alternative bieten, wenn eine Baumpflanzung nicht möglich ist. Durchwegs werden jedoch Bäume als effektivere Maßnahme gesehen. Seitens des Publikums wurde auf die Einschränkungen hingewiesen, die sich aus einer unterirdischen Versiegelung etwa in Zusammenhang mit Garagenplätzen ergeben können. Thematisiert wurde auch die Versiegelung durch Swimming-Pools und Parkplätze.

Ressourcenschonung und Dekarbonisierung

Ein Video-Beitrag mit Bernadette Luger (MD Bauten und Technik – Stadt Wien) und Christian Pöhn (MD Bauten und Technik – Stadt Wien) leitete in das Thema Ressourcenschonung und Dekarbonisierung ein.

An der anschließenden Debatte nahmen Thomas Kreitmayer (Programm „Raus aus Gas“ in der MD Bauten und Technik – Stadt Wien), Doris Österreicher (Institut für Raumplanung, Universität für Bodenkultur Wien), Sylvia Berndorfer (Bereichsleitung für Klimaangelegenheiten – Stadt Wien) und Elisabeth Teufelsbauer (Abteilung Energiedienstleistungen und Kundenkonzepte, Wien Energie) teil.

Nach Einschätzung der Podiumsteilnehmer*innen ist Wien in der Dekarbonisierung im Neubau auf einem guten Weg, Handlungsbedarf gäbe es jedoch hinsichtlich des Gebäudebestands. Über die Herangehensweise der Stadt Wien an die ambitionierten Dekarbonisierungsziele informierte Thomas Kreitmayr. So sollen im Rahmen des Programms „Raus aus Gas“ in den kommenden drei Jahren die notwendigen Grundlagen geschaffen werden und erste Pilotprojekte durchgeführt werden. Der große Roll-Out ist sodann für die Folgejahre geplant. Von einer Verdoppelung an Kund*innen-Anfragen zu neuen Fernwärme-Anschlüssen konnte indessen Elisabeth Teufelsbauer berichten. Für Wiener*innen brauche es durch eine klare Energieraumplanung (auch im Bestand) einen Zeithorizont, welche Gebäude in Wien wann mit Fernwärme versorgt werden können. Zusätzlich müsse auch auf den Ausbau von Nahwärme-Netzen gesetzt werden. Weitere alternative Systeme, in die investiert wird, seien beispielsweise Wärmepumpen und Tiefengeothermie. Sylvia Berndorfer verwies auf den Wiener Klimafahrplan. Sie betonte die Relevanz des Mobilitätssektors, der einen großen Anteil an den Treibhausgasemissionen habe. So werde es z.B. Ladeinfrastruktur für E-Autos brauchen und verpflichtende Radabstellanlagen im Neubau. Doris Österreicher hob die Bedeutung des systemischen Denkens in der Dekarbonisierung hervor. Durch die Betrachtung ganzer Quartiere statt einzelner Gebäude, könne eine höhere Effizienz erreicht werden. In weiterer Folge sollten nachhaltigere Komponenten und Materialien und schließlich Material-Recycling in Betracht gezogen werden. Es brauche außerdem auch andere Regulative wie z.B. Änderungen des Mietrechtsgesetzes, auf die der Wiener Landesgesetzgeber keinen Einfluss habe.

Aus dem Publikum wurde auf den Energiebedarf für den Gebäudebetrieb hingewiesen. Weil dieser auch im Verhältnis zum eingesetzten Material im unsanierten Bestand besonders hoch ist, sei hierauf ein Fokus zu setzen. Die erbetene Veröffentlichung der Fernwärmeverfügbarkeit sei laut Vertreter*innen der Stadt Wien angedacht.



Sophie Ronaghi-Bolldorf (Kammer der ArchitektInnen und IngenieurkonsulentInnen für Wien, Nö und Bgld.) und Wolfgang Gerlich (PlanSinn) © Gert Domenig (PlanSinn)

Grundsätzlich sei geplant, dass von 600.000 fossil versorgten Haushalten langfristig etwa die Hälfte durch Fernwärme und dezentrale Nahwärmenetze versorgt werden sollen. Zur Frage nach der Dekarbonisierung der Fernwärme wurde am Podium geantwortet, dass bereits große Projekte in Richtung Groß-Wärmepumpen (z.B. Hauptkläranlage Simmering) und Geothermie geplant sind und umgesetzt werden. Weitere aus dem Publikum eingebrachte und von den Diskutant*innen aufgegriffene Vorschläge betrafen folgende Themen: Ausweitung der Energieraumplanung auf den Bestand, Förderungen der thermischen Verbesserung der Gebäude, verbindliche Grenzwerte für CO₂ pro Quadratmeter. Einigkeit herrschte am Podium über die Vermeidung von Biogas als Energieträger. Angeregt wurden auch Anreizsysteme für ressourcenschonende Bauweisen bzw. zur Wiederverwertung von Baustoffen, die allerdings möglicherweise in anderen Instrumenten verankert werden müssten.

In einer Saalrunde wurde betont, dass bereits jetzt schon viele Förderungen im Rahmen von Sanierungsoffensiven ausgeschüttet werden und die Magistratsdirektion Bauten und Technik derzeit an der Definition eines „Zirkularitätsfaktors“ arbeite. Erwähnt wurde auch, dass der Wechsel von Hoch- zu Niedrigtemperatursystemen eine (auch kostentreibende) Herausforderung für Bauträger*innen sei, da dies eine Änderung des gesamten Heizungssystems voraussetze.

Verfahrensbeschleunigung und -vereinfachung

Cornelia Klugsberger (MA 64 – Stadt Wien) und Beatrix Rauscher (MD Bauten und Technik – Stadt Wien) berichteten eingangs über die laufende Evaluierung und Prüfung von bestehenden Verfahrenstypen (insbesondere § 70b BO, der erst 2018 neu eingeführt wurde). Ziel sei es, weitere Vereinfachungspotentiale zu identifizieren und Doppelgleisigkeiten zu vermeiden. In diesem Sinn wird auch geprüft, ob der Kreis der bewilligungsfreien und anzeigepflichtigen Bereiche erweitert werden könnte.

Debatte Verfahrensinnovation, -beschleunigung und -vereinfachung

In der anschließenden Debatte tauschten Gerhard Cech (MA 37 – Stadt Wien), Evelyn Rudnicki (Kammer der ZiviltechnikerInnen, ArchitektInnen und IngenieurkonsulentInnen für Wien, Niederösterreich und Burgenland), Klaus Wolfinger (Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft) und Thomas Madreiter (MD Bauten und Technik – Stadt Wien) ihre Einschätzungen zum Thema aus.

Gerhard Cech berichtete, dass die Mitarbeiter*innen der MA 37 derzeit viele Einreichungen und große Projekte zu bearbeiten haben. Klarere und inhaltlich vereinfachte Bestimmungen in der Bauordnung würden das Ziel der Verfahrensbeschleunigung unterstützen. Ein Grund für Verzögerungen liege auch in der häufigen Vorlage von unvollständigen Unterlagen. Fast in jedem Fall seien Aufforderungen zur Überarbeitung seitens der MA 37 erforderlich. Als Vertreterin der

Ziviltechniker*innen-Kammer sprach sich Evelyn Rudnicki zwecks Verfahrensbeschleunigung für eine Ausweitung der Befugnisse von Ziviltechniker*innen aus. Zur Entlastung der MA 37 könnten alle bautechnischen Fragen von Ziviltechniker*innen geprüft werden. Darüber hinaus sollten die digitalen Einreichungen optimiert werden, z.B. durch eine gemeinsame Überarbeitung des Einreichleitfadens. Zur besseren Orientierung würden sich die Ziviltechniker*innen zudem mehr Transparenz über den aktuellen Bearbeitungsstand wünschen. Außerdem empfahl sie die Einrichtung einer Ombudsstelle für komplizierte Verfahren. Klaus Wolfinger stellte die Frage, wie Dekarbonisierung und klimaschutz-angepasste Planung besser in Projekte – vor allem in der dicht bebauten Stadt – integriert werden könnte. Er betonte, dass das Potential der Nachverdichtung groß sei und diese mit Bestrebungen nach Entsiegelung nicht in Widerspruch stehe. Weiters schlug er vor, ein Verfahren zu schaffen, das zwischen Paragraph 69 und dem Widmungsverfahren angesiedelt ist. Betont wurde seitens der Stadt, dass die bereits in der Bauordnung implementierten vereinfachten Baubewilligungsverfahren der Paragraphen 70a und 70b der Bauordnung noch nicht ausreichend unter den Projektplanenden bekannt sein dürften. Ein zusätzliches Verfahren könnte auch die Anwender*innen überfordern. Auch seien in den Verfahren stets Anrainer*innenrechte und die Rechte der Bezirksvertretungen zu berücksichtigen. Thomas Madreiter wies auf die hohe Widmungsleistung der letzten Jahre hin. Mit Projekten wie BRISE und stetig weiterentwickelten Überlegungen zur Kreislaufwirtschaft wird die Basis für nachhaltige Vereinfachungen gelegt. Qualität und Kubatur müssten stets gegeneinander abgewogen werden. Einigkeit herrschte unter den Diskutant*innen darüber, dass Prozesse und Regeln einfacher und schneller werden müssten, ohne dabei auf Qualitäten zu verzichten, um alle anstehenden Herausforderungen zu bewältigen.

Aus dem Publikum wurde der Vorschlag nach einem „gläsernen Akt“, also nach der digitalen Echtzeit-Einsichtnahme in den Status des Bauaktes, eingebracht. Laut MA 37 sei dies bereits in Vorbereitung. Der Wunsch nach weitgehenden Vereinfachungen wurde mit dem Hinweis kommentiert, dass bestimmte notwendige Überprüfungen durch die Behörde schon verfassungsrechtlich geboten seien. Man könne im Übrigen schon jetzt jedes Verfahren nach Paragraph 70a führen, sofern bestimmte Voraussetzungen erfüllt werden. Aus diesem Grund sei es auch nicht notwendig, diese Bestimmung zukünftig zum Standard zu machen. Auf die Frage einiger Teilnehmer*innen, wie bei verkürzten Verfahren die Information der Bezirke sichergestellt werden kann, verwiesen Vertreter*innen der Stadt Wien auf ein elektronisches System, das auch den Bezirksvorstehungen zur Verfügung stehe. Kontrovers diskutiert wurde die Rolle der Bezirksbauausschüsse bzw. die Anregung ihrer Änderung.

Projekt BRISE – Verfahren der Zukunft

Thomas Mayer (MD Bauten und Technik – Stadt Wien) und Jasmin Huber (MA 37 – Stadt Wien), stellten in ihrem Impuls das Pilot-Projekt BRISE vor. Ziel von BRISE – „Building Regulations Information for Submission Involvement“ – sei es, den Prozess im Bauverfahren von der Einreichung bis zur Genehmigung vollständig zu digitalisieren. Zum Einsatz kommen dabei 3D-Modellierung, künstliche Intelligenz und Augmented Reality.

Durch die Gegenüberstellung eines Referenz-Modells und des Bauantragsmodells werde die Einhaltung der Baubestimmungen automatisch überprüft. Entscheidungen von Referent*innen brauche es nur noch in komplexen Fällen. Dies führt zu Zeit-, Geld- und Ressourcen-Ersparnissen und einer Effizienzsteigerung. Der Pilot-Betrieb ist voraussichtlich im Dezember 2022 abgeschlossen. (siehe Präsentation und Video)



Jasmin Huber und Thomas Mayer (beide Stadt Wien) © David Bohmann

Verfahren der Zukunft – Was können wir aus BRISE lernen?

Wie sich Verfahren der Zukunft gestalten könnten diskutierten die beiden Impulsgeber*innen im Anschluss gemeinsam mit Klemens Himpele (CIO der Stadt Wien), Harald Urban (Technische Universität Wien) und Beatrix Hornschall (Verwaltungsgericht Wien).

Harald Urban erläuterte in seiner Wortmeldung die Vorteile der Digitalisierung im Sinne des Forschungsprojektes BRISE sowie des openBIM („Building Information Modeling“) im Sinne einer modellbasierten Planung und Visualisierung. Seiner Einschätzung nach werde BRISE in zehn Jahren in breiter Umsetzung sein. Alle Podiumsteilnehmer*innen waren sich einig, dass diese neuen Technologien die Verfahren beschleunigen werden. Beatrix Hornschall betonte, dass dafür auch die entsprechende technische Ausstattung an den Arbeitsplätzen notwendig sein wird. Klemens Himpele führte aus, dass sich mit den neuen Technologien die Arbeitswelten, -aufgaben und -prozesse in den Behörden stark verändern werden. Das Personal wird geschult werden müssen. Einiges wird von künstlicher Intelligenz übernommen werden. Dadurch könnten sich Verwaltungsgerichte und Planer*innen auf komplexe bzw. Grenzfragen konzentrieren. Jedoch müssten vor allem Medienbrüche hintangehalten werden. Für Laien werde es einfacher werden, Bauvorhaben zu begreifen, auch ohne Pläne lesen zu können. Langfristig ermöglicht die

Digitalisierung die Schaffung umfangreicher Unterlagen zu den verbauten Materialien und damit eine gute Grundlage für die Kreislaufwirtschaft. Beatrix Hornschall betonte auf Anfrage aus dem Publikum, dass die finale Verantwortung bei der Prüfung von Bauprojekten weiterhin bei den Entscheidungsträgern liegen müsse. Auch die Archivierung werde eine Herausforderung bleiben.

Zum Umgang mit bestehenden Akten (z.B. wegen Archivierung oder Zubauten) wurde besprochen, dass BRISE vorläufig ergänzend zum Einsatz kommen und die analoge Variante also vorerst bestehen bleiben soll. Die Frage nach dem hohen Energieverbrauch digitaler Archivierung kommentierte Klemens Himpele mit dem Hinweis, dass vor allem die künstliche Intelligenz viel Energie verbrauche. Hier brauche es in den kommenden Jahren jedenfalls innovative Lösungen, um Energie einzusparen.

Ausblick durch Vertreter*innen der Politik

Zum Abschluss waren mit Peter Sittler (ÖVP), Dietbert Kowarik (FPÖ), Georg Prack (Die Grünen), Selma Arapović (NEOS) und Waltraud Karner-Kremser (SPÖ) Vertreter*innen aller im Wiener Landtag vertretenen Fraktionen eingeladen die zurückliegenden beiden Tage zu resümieren und einen Ausblick auf die Bauordnungsnovelle zu wagen.



v.l.n.r.: Peter Sittler (LAbg. und GR ÖVP), Dietbert Kowarik (LAbg. und GR FPÖ), Bettina Emmerling (Klubobfrau NEOS Wien), Waltraud Karner-Kremser (LAbg. und GRin SPÖ), Selma Arapović (LAbg. und GRin NEOS), Georg Prack (LAbg. und GR Die Grünen) © David Bohmann

Die Abgeordneten nutzten diese Gelegenheit, um sich für die intensive, interdisziplinäre Arbeit an der Bauordnungsnovelle und die Organisation der Enquete zu bedanken. Lobend hervorgehoben wurden die fachliche Arbeit, die hoch gesteckten Ziele sowie die offene Diskussion. Gleichzeitig gab es auch Stimmen, denen zufolge trotz der inhaltlichen Breite der Diskussion einige wichtige Themen, wie z.B. Nachbarschaftsrechte oder städtebauliche Verträge, nicht besprochen wurden. Im Sinne der gemeinsamen Ziele wurde eine Fortsetzung des konstruktiven Dialogs und eine weitere Einbindung in die Diskussionen gewünscht. Angeregt wurde zudem ein Blick auf die Herangehensweise anderer Bundesländer oder anderer Städte. Große Einigkeit bestand am Podium hinsichtlich der Notwendigkeit, im Klimaschutz schnell große Schritte zu gehen.

Mit der Fachenquete wurde ein erster Meilenstein zur kommenden Bauordnungsnovelle gesetzt.

