

QUALITÄTSMOLLE NACHVERDICHUNG DURCH DIE GRÜNRAUMVERORDNUNG

WIEN WÄCHST. WAS BEDEUTET DAS FÜR DIE GRÜNRAUM- VERSORGUNG?

Die Bevölkerung in Wien wächst und die Nachfrage an Wohnraum steigt. Einerseits werden neue Wohnungen in großen Stadterweiterungsgebieten (z.B. Seestadt Aspern) geschaffen, andererseits spielt Nachverdichtung der bestehenden Stadtviertel eine große Rolle. Gebäude werden hier beispielsweise aufgestockt oder innerstädtische Brachflächen bebaut. Neubauvorhaben, aber auch Um-, Aus- oder Zubauten an Gebäuden führen zu einer höheren Bebauungs- und Bevölkerungsdichte und erhöhen den Druck auf bestehenden Grünraum. Schon heute ist in den gründerzeitlich geprägten Bestandsquartieren die Bebauungs- und Bevölkerungsdichte hoch und der Bedarf an ausreichend wohnungsnahen und öffentlichen Grünflächen nicht gedeckt (MA22 o.J.). Nicht zuletzt aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels, sollte Grünraum aber von „nice-to-have“ zu einem fixen Bestandteil der Daseinsvorsorge werden – und zwar flächendeckend für alle, unabhängig von Wohnort oder Einkommen. Eine weitere Verdichtung in der Bestandsstadt muss daher mit einer ausreichenden Grünraumversorgung (Versorgung mit Grünflächen wie Parks usw.) einhergehen.

Für die Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichem Grün ist die Stadt Wien zuständig. Doch auch sie hat nur begrenzte Flächenreserven für die Schaffung neuer Grünräume zur Verfügung.

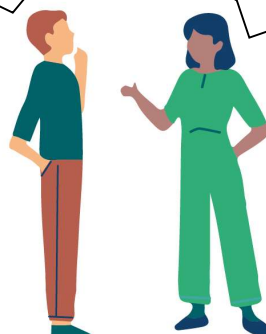
DAS UNGENUTZTE POTENZIAL DER FREIRÄUME AM BAUPLATZ.

Freiräume am Bauplatz wie Höfe oder Dächer stellen ein Potenzial an Freiflächen dar und können bestehende Defizite ausgleichen, indem sie die öffentliche Grünraumversorgung ergänzen.

Grünflächen am Bauplatz leisten einen wichtigen Beitrag zur Klimawandelanpassung für Stadtgebiete mit hoher Dichte und erhöhen die Lebensqualität der Bewohner:innen. Aktuell weisen jedoch zahlreiche Innenhöfe – speziell in der gründerzeitlich geprägten Bestandsstadt – einen hohen bis sehr hohen Versiegelungsgrad mit geringer Aufenthaltsqualität auf (asphaltierte Flächen, Mülltonnen, Auto- und Fahrradabstellplätze etc.). Auf Parzellen- bzw.

Pro 100 m² Wohnnutzfläche müssen **mind. 12,5 m² für das Auto** zur Verfügung gestellt werden. Und wie viele m² Grünraum sind zu schaffen?

Leider 0 m² Grünraum! Für Grünraum gibt es keine verpflichtenden Angaben, die an die Wohnnutzfläche gebunden sind.



Bauplatzebene sieht die Wiener Bauordnung Möglichkeiten vor, die Gestaltung und Größe der unbebauten Freiflächen zu bestimmen (siehe Infobox zu rechtlich bindenden Vorgaben für den Freiraum am Bauplatz). Diese Bestimmungen sind rechtlich bindend, wirken sich aber vor allem bei Neubauvorhaben aus. Wird hingegen ein bestehendes Gebäude aufgestockt und damit die Bevölkerungsdichte erhöht, sind daran keine Verpflichtungen zur Grünraumversorgung gekoppelt.

Anders sieht es bei der Versorgung mit Pkw-Stellplätzen aus: Bei Neu- und Zubauten sowie Änderung der Raumwidmung oder Raumteilung müssen Stellplätze am Bauplatz geschaffen werden. In Wien gibt es also eine gesetzlich geregelte Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen, aber keine Verpflichtung zur Schaffung von Grünraum.

PRIVATE IN DIE PFLICHT NEHMEN – AUCH BEI DER GRÜNRAUMVERSORGUNG!

Planerische Maßnahmen wie Um-, Aus- und Zubauten führen in der Regel zu finanziellen Vorteilen bei dem oder der Grundeigentümer:in. Um ein qualitätsvolles Wachstum gewährleisten zu können, muss die öffentliche Hand gleichzeitig den durch die bauliche Verdichtung wachsenden Bedarf an öffentlichem Grünraum abdecken und finanzieren. Die profitierenden Grundeigentümer:innen sollen deshalb im Sinne eines Interessenausgleichs an diesen Kosten beteiligt werden.

FORDERUNG! GRÜNRAUMVERPFLICHTUNG BEI ALLEN NEUBAUTEN ABER AUCH BEI UM-, AUS- UND ZUBAUTEN.

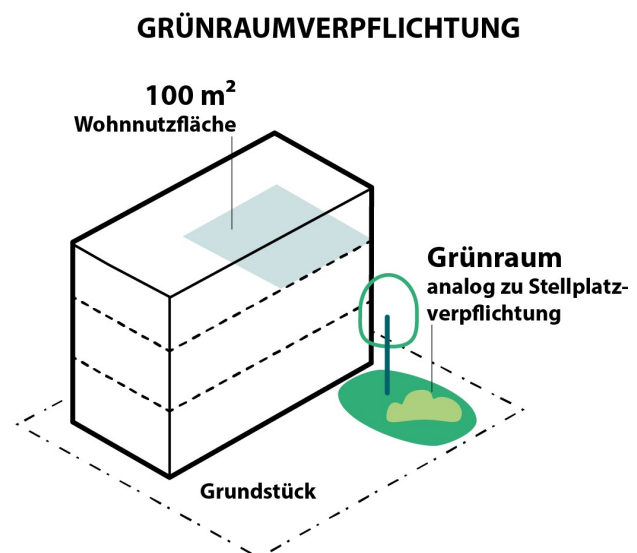
Bei Neu- und Zubauten sowie Änderung der Raumwidmung oder Raumteilung entsteht für den oder die Bauwerber:in eine Grünraumverpflichtung.

Pro 100 m² Wohnnutzfläche muss unversiegelter Grünraum für alle Bewohner:innen am Grundstück zur Verfügung gestellt werden. Die Größe des zu erstellenden Grünraums könnte analog zur Stellplatzverpflichtung ablaufen (siehe Infokasten zur Stellplatzverpflichtung).

Der geforderten Grünraumverpflichtung kann folgendermaßen nachgekommen werden:

- Errichtung von Grünraum am Grundstück oder
- Entrichtung einer zweckgebundenen Ausgleichsabgabe

Wo Grünraum nicht errichtet oder zugänglich gemacht werden kann, muss eine finanzielle, zweckgebundene Abgabe geleistet werden. Der Bezirk verwendet diese Mittel dann, um im Gebiet neuen öffentlichen Grünraum zu schaffen durch:



- Ankauf von Flächen für die Schaffung von Grünraum
- Errichtung von Grünraum auf stadteigenen Flächen
- Erweiterung von bestehenden Parks und Umgestaltung von Straßen zu Straßenparks (verkehrsberuhigte Straßen mit hohem Grünanteil und Aufenthaltsqualität)

Neue Grünraumverpflichtung analog zur bestehenden Stellplatzverpflichtung

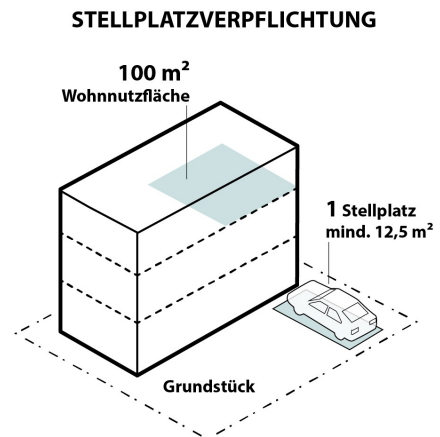
Bei Neu- und Zubauten sowie Änderung der Raumwidmung oder Raumteilung entsteht für den oder die Bauwerber:in eine Stellplatzverpflichtung (§48 Abs. 1 WGarG 2008):

Je 100 m² Wohnnutzfläche muss ein Stellplatz geschaffen werden – und das unabhängig davon, wie gut das Wohngebäude bereits an den öffentlichen Verkehr angebunden ist. Auch für anders genutzte Gebäude (z.B. Büro-, Geschäfts-, oder Amtsgebäude, Gebäude für Veranstaltungen, Schulen, Sportanlagen etc.) gibt es Vorgaben, wie viele Stellplätze pro Fläche oder Person zu schaffen sind.

Der Stellplatzverpflichtung kann folgendermaßen nachgekommen werden:

- Errichtung eines Stellplatzes am Grundstück *oder*
- Zahlung einer Ausgleichsabgabe an die Stadt Wien (12.000 € je Stellplatz, der nicht am Grundstück errichtet werden kann) *oder*
- vertragliche Sicherstellung eines Stellplatzes außerhalb des Grundstückes im Umkreis von ca. 500 m

Rechtsgrundlage für die Stellplatzverpflichtung bildet das Wiener Garagengesetz 2008 (WGarG 2008).



Während die Stellplatzverordnung zu mehr versiegelter Fläche, weniger Grünfläche, teuren Errichtungskosten und Wohnungskosten durch Tiefgaragenbau führt und zudem die Attraktivität der Autonutzung erhöht, da Stellplatz meist näher als die Haltestelle der öffentlichen Verkehrsmittel ist, führt die Grünraumverordnung zu mehr Grün und Lebensqualität am Grundstück und für die Anwohner:innen.

WELCHE SCHRITTE SIND NOTWENDIG?

- Eine **neue Grünraumverordnung** bildet die **Rechtsgrundlage** für die Grünraumverpflichtung.
- Um die Umsetzbarkeit der Grünraumverpflichtung sicher zu stellen, wird die **Wiener Bauordnung angepasst** (z.B. Belege für das Baubewilligungsverfahren (BO für Wien, §63): Ergänzung zum Nachweis über die Erfüllung der Grünraumverpflichtung)
- Genaues **Ausmaß der Grünraumverpflichtung in m²** ist festzulegen.
- Um die Grundstückseigentümer:innen an Bord zu holen, sind die positiven Effekte zu kommunizieren und **Information und Unterstützung** anzubieten.

Auszug aktuell geltender Bestimmungen für den Freiraum am Grundstück, die um eine neue Grünraumverordnung erweitert werden – zugunsten mehr Grün und klimafitter Gestaltung

Rechtlich bindende Vorgaben für den Freiraum am Bauplatz (Stand April 2023)

Für gebäudebezogene Freiräume am Bauplatz gelten die **Bestimmungen der Wiener Bauordnung (BO für Wien, LGBl 11/1930 idF 70/2021)**:

Vorgaben zur baulichen Ausnützbarkeit (BO für Wien, §76)

- bei Neubauvorhaben auf Bauplätzen mit einer Größe von über 500m²: mind. 10 % der Fläche müssen unversiegelt und frei von ober- oder unterirdischer Bebauung bleiben
- Neubauvorhaben auf Bauplätzen unter 500 m²: dürfen zu maximal 1/3 der Bauplatzfläche bebaut werden. Es gibt aber keine Vorgabe, die unbebauten Flächen auch unversiegelt zu gestalten.

Verpflichtung zur Errichtung von Spielplätzen (BO für Wien, §119)

- bei mehr als 15 Wohnungen: ein Kleinkinderspielplatz (mind. 30 m²)
 - bei mehr als 50 Wohnungen: zusätzlich ein Kinder- und Jugendspielplatz (mind. 500 m²)
- Vorgaben zu Lage, Zugang und Ausstattung der Spielplätze finden sich in der Spielplatzverordnung (LGBl. Nr. 35/2009)

Gärtnerische Ausgestaltung (BO für Wien, §5)

- Im Bebauungsplan besteht die Möglichkeit für Grundflächen, die als Bauland gewidmet sind, eine „Gärtnerische Ausgestaltung“ (G) anzuordnen. Kommt diese Vorschreibung zur Anwendung, steuert sie Begrünung und Versiegelung:
- je angefangener 250 m² Gartenfläche ist eine Baumpflanzung verpflichtend (BO für Wien, §9 Abs.7).
 - bei Neubauvorhaben ab Bauklasse II ist für diese Flächen ein Gestaltungskonzept zu entwickeln (BO für Wien, §3 Abs. 5).

+

Neue Grünraumverordnung

je 100 m² Wohnnutzfläche muss unversiegelter Grünraum geschaffen werden

KONTAKT

AK Wien
Abteilung Kommunalpolitik und Wohnen
stadt@akwien.at

WEITERFÜHRENDE LITERATUR UND LINKS

- Arbeiterkammer Wien (2018): *Wien wächst - Wien baut. Mehr Qualität in mehr Quantität?* Stadtpunkte Nr. 26. AK Wien: Wien. Online: <https://emedien.arbeiterkammer.at/viewer/resolver?urn=urn:nbn:at:at-akw:g-2644011> (Zugriff am 04.04.2023).

- Degros, Algaée; Bagarić, Anna, Bauer, Sabine; Radulova-Stahmer, Radostina; Stefan, Mario; Schwab, Eva (2021): *Basics of Urbanism. 12 Begriffe der territorialen Transformation*. Park Books: Zürich. ISBN 9783038602606
- Gälzer, Ralph (2001): *Grünplanung für Städte: Planung, Entwurf, Bau und Erhaltung*. Stuttgart: Ulmer. ISBN 3800131862.
- Lampugnani, Vittorio M.; Keller, Thomas K.; Buser, Benjamin (2007): *Städtische Dichte. Geschichte, Mechanismen und Trends der Entwicklung der städtischen Dichte*. Avenir Suisse und Verlag Neue Zürcher Zeitung: Zürich. ISBN 9783038232919.
- Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 22 - Wiener Umweltschutzabteilung (o.J.): *Öffentlich zugängliche Grünflächen – Analyse*. Wien. Online: <https://www.wien.gv.at/umweltschutz/umweltgut/oeffentlich.html> (Zugriff am 06.12.2022).
- Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung (2017): *Leitfaden zur Ermittlung der Grünraum Kennwerte als Beitrag zum Lokalen Grünplan*. Wien.
- Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung (2015): *STEP 2025, Fachkonzept Grün- und Freiraum*. Wien. ISBN 9783902576958.
- Roe, Jenny; McCay, Layla (2021): *Restorative Cities – Urban Design for Mental Health and Wellbeing*. Bloomsbury Visual Arts: London, New York, Dublin.
- Sim, David (2019): *Soft City. Building Density for Everyday Life*. Island Press: Washington DC. ISBN 9781642830187.
- Wiener Garagengesetz 2008 – WGarG 2008: Gesetz über das Einstellen von Kraftfahrzeugen, kraftbetriebene Parkeinrichtungen und Tankstellen in Wien.
- Stadt Zürich HBD - Hochbaudepartement (o.J.): *Mehrwertausgleich*. Online: <https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/staedtebau/planung/mehrwertausgleich.html> (Zugriff am 05.04.2023).

ENDNOTES

Dieses Policy Paper entstand im Zuge der Studie *Grünraumgerechtigkeit für eine resiliente Stadt. Visionäre Realitäten*. Bearbeitet durch das **Institut für Landschaftsarchitektur (ILA), Universität für Bodenkultur Wien**

DIⁱⁿ Lilli Lička, DIⁱⁿ Daniela Lehner, DIⁱⁿ Mag.^a Nora Heger, DI Jürgen Furchtlehner, Lisa-Marie Meszaros

Studie im Auftrag der Arbeiterkammer Wien - Abteilung Kommunalpolitik und Wohnen

