



## Stellungnahme zur Bauordnungsnovelle 2020

Sehr geehrte Damen und Herren!

Fridays for Future Wien möchte zur derzeit in Begutachtung befindlichen Bauordnungsnovelle 2020 folgende Stellungnahmen abgeben:

### **1) Zur geplanten PV-Pflicht für Wohngebäude (BO §118 (3c)):**

Die geplante Verpflichtung ist grundsätzlich geeignet, die Produktion von klimaneutraler Energie in Wien voranzutreiben und wird von unserer Seite ausdrücklich begrüßt. Um Mehrdeutigkeiten zu vermeiden, empfehlen wir, die Formulierung "umweltschonender Energieträger" durch "klimaneutraler Energieträger" zu ersetzen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass eine zusätzliche Verpflichtung zu Mehrkosten im Wohnungsneubau führt. Um ein weiteres Ansteigen der Wohnkosten in Wien zu verhindern, sind Begleit- oder Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen. Als eine Bewegung für Klimagerechtigkeit ist uns wichtig, dass Klimaschutz sozial verträglich umgesetzt wird. Wir schlagen daher vor, die Novelle dahingehend zu ergänzen, dass die Stellplatzpflicht (Wiener Garagengesetz 2008 §48) gestrichen wird.

### Begründung:

Die Kosten im Wohnungsneubau betreffen unmittelbar zwar nur eine relativ kleine Personengruppe. Aber da erfahrungsgemäß die Preise für gebrauchte Wohnungen und die Mieten den Preisen im Neubau folgen, ist der gesamte Wohnmarkt betroffen, wobei die Eigentümer von bestehenden Wohnungen den Großteil der Wertsteigerung ohne eigene Investitionen abschöpfen können.

Die Abschaffung der Stellplatzverpflichtung ist aus mehreren Gründen gut als Ausgleichsmaßnahme geeignet:

- a) Die Maßnahme steht im Einklang mit den Verkehrs- und Klimazielen der Stadt Wien - insbesondere der Reduktion des privaten PKW-Besitzes.
- b) Die Stellplatzverpflichtung ist veraltet. In ihrer heutigen Form wurde sie eingeführt, um die "Verparkung" des öffentlichen Raumes zu reduzieren. Wie wir wissen, hat sich diese Erwartung nicht erfüllt. Außerdem steht mit der Parkraumbewirtschaftung inzwischen ein wirksames Instrument zur Verfügung.
- c) Die Stellplatzverpflichtung ist ein wesentlicher Preistreiber im Wohnbau. Pro Stellplatz, der nicht errichtet werden kann (z.B. bei Dachgeschoßausbau), müssen 12000 Euro Ausgleichsabgabe an die Stadt entrichtet werden. Die Einnahmen durch die Ausgleichsabgabe werden

verwendet, um Tiefgaragen zu errichten. Wobei der Eigentümer bzw. Bewohner der neu gebauten Dachgeschoßwohnung aber daraus noch keinen Anspruch auf Nutzung eines Tiefgaragenplatzes hat. Das heißt, der Dachgeschoßausbau wird im Beispiel um 12000 Euro verteuert - ohne Nutzen für die Bewohner. Zum Vergleich: Das Parkpickerl kostet in Wien 10 Euro/Monat also 120 Euro/Jahr. Um 12000 Euro bekommt man für 100 Jahre ein Parkpickerl. Falls es in Wien einen Mangel an Tiefgaragen gibt, wäre es sowohl sozialpolitisch als auch klimapolitisch angemessener, das Budget dafür aus der Parkraumbewirtschaftung zu lukrieren.

## **2) Zu BO §118 (3) - Klarstellung erforderlich:**

Der Text lautet in der Novelle unverändert "Bei Neu-, Zu- und Umbauten [...] müssen hocheffiziente alternative Systeme eingesetzt werden, sofern dies technisch, ökologisch und wirtschaftlich realisierbar ist." Hier ist dringend eine Klarstellung erforderlich, welcher Aufwand wirtschaftlich zumutbar ist.

### Begründung:

Die Lebenszyklus-Kosten sind für alle üblichen Systeme (Gas, sowie die im Gesetz näher bestimmten hocheffizienten Alternativen) in den meisten Fällen sehr ähnlich. Die aktuelle Praxis der Behörde ist, dass eine Gasheizung bewilligt wird, selbst wenn die Kostenschätzung nur minimal geringer ist als für die Alternativen. Daher ist es gängige Praxis der Bauphysiker und Planungsbüros, den Spielraum bei der Kostenschätzung zu nutzen, um vom Auftraggeber unerwünschte Alternativen schlecht zu rechnen und damit auszuschließen.

Es ist offensichtlich Absicht des Gesetzgebers, alternativen Systemen einen gewissen Vorrang zu geben. Durch die aktuelle Praxis der Behörde ist dieser Vorrang jedoch nahezu zahnlos bzw. allenfalls auf eine psychologische Wirkung beschränkt. Eine klare Definition, was wirtschaftlich zumutbar ist, kann die genannten Manipulationen wirksam verhindern und §118 (3) wesentlich aufwerten.

Anscheinend war auch der Gesetzgeber von der Wirksamkeit des §118 (3) enttäuscht - schließlich hat er in der vergangenen Novelle über die Energieraumpläne ein gebietsweises Verbot von Gasheizungen eingeführt. Im Vergleich dazu erscheint die Schließung von Hintertüren im §118 (3) wesentlich schneller, einfacher und billiger umsetzbar.

## **3) Ergänzung BO §118 (3) - Abgrenzung Gas und hocheffiziente Alternativen:**

§118 (3) enthält eine offene Liste von hocheffizienten alternativen Systemen, die von der Behörde noch ergänzt werden kann. Die MA37 veröffentlicht ein Merkblatt zur Auslegung der BO [*Merkblatt*], aus dem hervorgeht, dass unter gewissen sehr allgemeinen Umständen auch eine Heizung mit beliebigen Energieträgern (insbesondere fossiles Gas) als hocheffizientes alternatives System anerkannt wird. (Seite 11/19, vorletzter Absatz). Wir schlagen vor, §118 (3) dahingehend zu ergänzen, dass eine wirksame Obergrenze für die spezifischen CO<sub>2</sub>-Emissionen eingeführt wird, mit denen ein System noch als hocheffizient gilt. Im Vergleich mit anderen hocheffizienten

Systemen erscheinen spezifische CO<sub>2</sub>-Emissionen von 4 kg/m<sup>2</sup>a angemessen.

[Merkblatt]: <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/merkblatt-waermschutz-2020.pdf>

Begründung:

Die Vorgehensweise der Behörde steht zwar im Einklang mit OIB-Richtlinie 6 (durch die Wiener BautechnikVO gesetzlich verbindlich), widerspricht aber dem Geist der BO §118 (3). Der Gesetzgeber wollte anscheinend, dass bei größeren Bauvorhaben der Einsatz klimaschonender Heizsysteme geprüft wird. Die in [Merkblatt] etablierte Regel läuft darauf hinaus, dass bei nur 16,7% besserer Dämmung als im Neubau ohnehin vorgeschrieben, diese Prüfung entfallen und Gas verwendet werden kann. Auf Grund dieser sehr geringen Hürde entfällt die vom Gesetzgeber gewünschte Prüfung bei Neubauprojekten fast immer.

Österreich will 2040 klimaneutral sein. Gasheizungen haben eine Lebensdauer von 30 Jahren, wie die Stadt Wien selbst in der Smart-City-Rahmenstrategie schreibt. Grünes Gas aus biologischen oder technischen Quellen wird nur sehr eingeschränkt zur Verfügung stehen und für viele Anwendungen gebraucht werden. Daher ist es wichtig, dass Gas nur dort eingesetzt wird, wo keine Alternative zur Verfügung steht oder die außerordentliche Effizienz und Klimaverträglichkeit der Alternativen erreicht wird.

**4) Neue Transparenzbestimmung in BO §118:**

Wir schlagen vor §118 um einen Absatz zu ergänzen, der die Behörde dazu verpflichtet zu erfassen und mindestens jährlich zu veröffentlichen, wie oft welches Heizsystem genehmigt wurde und wie oft welche Ausnahmebestimmungen angewendet wurden:

- a) für Absatz (3) die Häufigkeit der Gründe, warum kein hocheffizientes alternatives System zum Einsatz kam.
- b) für Absatz (3b) wie oft die gegenständlichen Verpflichtung auf Ersatzflächen erfüllt wurde.
- c) für Absatz (3c) wie oft ein Antrag auf Ausnahme von der gegenständlichen Verpflichtung gestellt wurde und wie oft dies gewährt wurde.

Die Veröffentlichung kann in aggregierter Form erfolgen, aber sollte nach Kategorien aufgeteilt sein, welche Rückschlüsse auf die Anforderungen an Heizungssysteme ermöglichen. Zum Beispiel Neubau/Zubau/Sanierung, nach Verwendungszweck, Brutto-Grundfläche etc.

Begründung:

Die Sammlung der beschriebenen Informationen ist für die Qualitätssicherung der Arbeit der Behörde sowie die Stadtentwicklung und Energieraumplanung wertvoll. Eine Veröffentlichung der Informationen hilft der Bau- bzw. Gebäudetechnikbranche, Marktlücken beim Angebot hocheffizienter alternativer Systeme zu identifizieren und entsprechende Angebote zu entwickeln.