

# BAUDICHTENKONZEPT

## BDK

### HALLEIN 2019

ÜBERARBEITUNG HINSICHTLICH  
DER ZUSCHLAGSKRITERIEN

## INHALTSVERZEICHNISS

Verfahrensablauf.....	1
Anlass für die Überarbeitung.....	2
Erläuterung der Umrechnungsformel.....	4
Festlegung der Dichteklassen.....	6
Kriterien für Zu- und Abschläge.....	8
Änderung des BDK .....	9

## VERFAHRENSABLAUF

Strukturuntersuchung für das BDK 1997	1. HJ 1997
Endgültiger Beschluss der GV für das BDK 1997	1997-12-04
GV-Beschluss für die Umrechnung des BDK von GFZ auf BMZ:	2001-11-17
GV-Beschluss für die Änderung der Umrechnungsformel:	2007-10-11
GV-Beschluss für die Änderung der Zuschlagskriterien:	2010-06-24
GV-Beschluss für die Änderung des Gebietsdatenblatt 8:	2012-12-13
GV-Beschluss für die Änderung der Zuschlagskriterien:	2019-06-18

## ANLASS FÜR DIE ÜBERARBEITUNG 2019

Anlass der Überarbeitung 2019 war der problematische Vollzug hinsichtlich Einhausungen von Tiefgaragenein- und ausfahrten im Bauverfahren (Abstandsunterschreitungen bei nachträglichen Einhausungen, Lärmbelästigung, Umwelteinflüsse, Dichteproblem, usw.)

## ANLASS FÜR DIE ÜBERARBEITUNG 2012

Anlass für die Überarbeitung im Jahr 2012 war das Bauvorhaben Betreutes Wohnen in Rif und somit die Änderung des Gebietes 8 Steinbachfeldweg.

## ANLASS FÜR DIE ÜBERARBEITUNG 2010

Hintergrund für die Überarbeitung 2010 war zum einen die Änderung des ROG durch welche die § 14 Verträge gem. ROG 1998 durch eine vergleichbare Regelung im § 18 ROG 2009 ersetzt wurden. Damit war das Zuschlagskriterium für den „geförderten Wohnungsbau insbesondere Mietwohnungsbau, wen entsprechende § 14 Verträge vorliegen“ anzupassen. Die Praxis hatte weiters ergeben, dass die Formulierung „geförderter Mietwohnungsbau“ bei wörtlicher Interpretation entgegen der eigentlichen Intention fast immer zu einem Zuschlag führt. Weiters soll dem verstärkte Bedarf an betreubarem Wohnen durch eine Zuschlagsregelung Rechnung getragen werden.

## ANLASS FÜR DIE ÜBERARBEITUNG 2007

Das Baudichtenkonzept ist ein Planungsinstrument der örtlichen Raumplanung. Es ist einerseits Gelenk zwischen dem Räumlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan, andererseits übernimmt das Baudichtenkonzept wichtige Aufgaben für die Erstellung der gesetzlich erforderlichen Bebauungspläne. Das Baudichtenkonzept ist als „freiwillige Selbstbindung“ der Gemeinde gedacht und dient der Baubehörde als Handhabe. Damit sollen Verfahren rascher abgewickelt und eine Gleichbehandlung sichergestellt werden.

Bei der ursprünglichen Erstellung des Baudichtenkonzeptes war es Ziel ein Nachverdichtungspotential im Sinne der Raumordnungszielsetzungen zu schaffen und dadurch den Grünflächenverbrauch zu beschränken.

2001 wurde die das BDK von den anfänglichen GFZ-Festlegungen auf BMZ-Festlegungen umgearbeitet.

Bedingt durch Gesetzesnovellen des ROG war die Ermittlung von Geschossflächenzahlen insbesondere im geneigten Gelände sowie bei teilweise ausgebauten Dachgeschossen zunehmend schwieriger geworden. Somit war auch eine Umsetzung des 1997 beschlossenen Baudichtenkonzeptes nicht in der ursprünglich angestrebten Eindeutigkeit möglich. Durch die damals durchgeführte Umrechnung in Baumassenzahlen wurde die Idee der Transparenz in der Frage der baulichen Ausnutzbarkeit einzelner Grundstücke gestärkt.

Um Härtefälle zu vermeiden, aber auch um den gesetzlichen Bestrebungen der Verdichtung nach Innen zu entsprechen wurde 2001 - nach Abwägung mehrerer Varianten - eine Umrechnungsformel gewählt die den einzelnen Grundeigentümer keinesfalls schlechter stellen sollte. Somit wurden die Dichtepotentiale vor allem bei ebenen Grundstücken weiter erhöht.

Die Praxis der letzten Jahre hat gezeigt, dass Bauwerber zunehmend die von der Stadtgemeinde zugestandenen Möglichkeiten hinsichtlich der Dichte nutzen wollen, ohne die sonstigen strukturellen Gegebenheiten der Umgebung zu berücksichtigen.

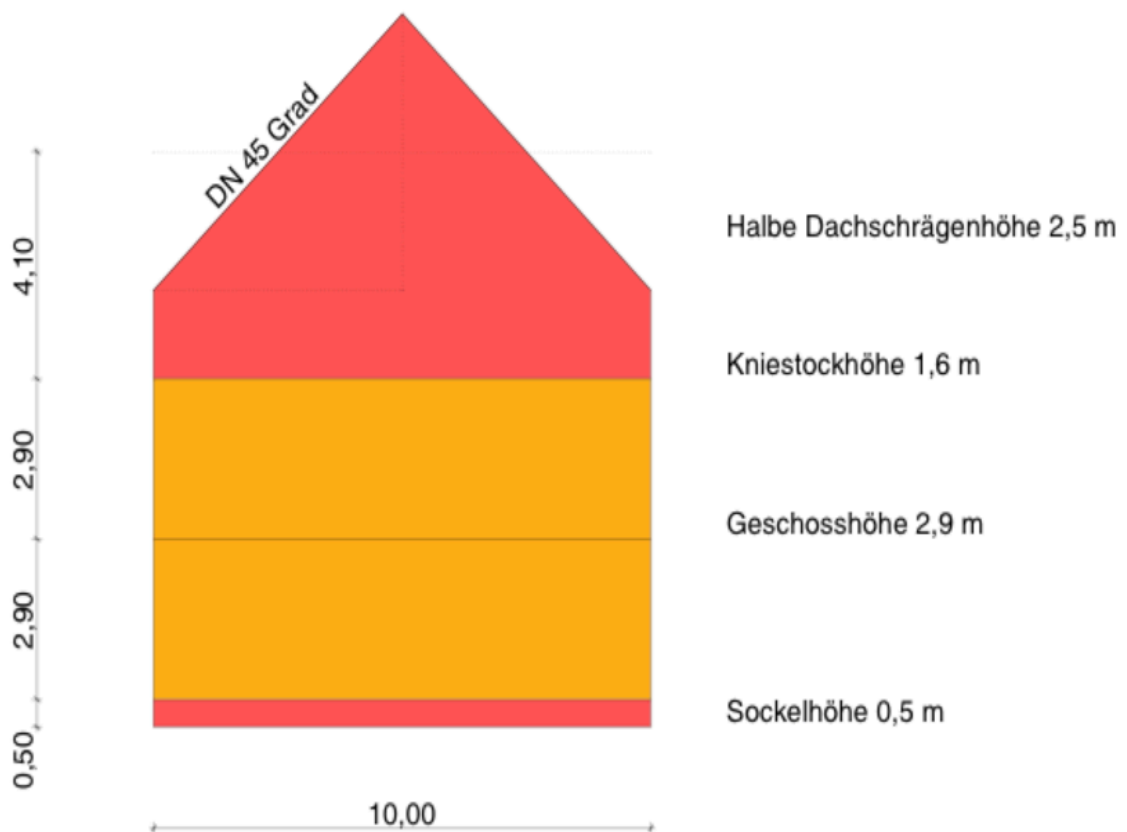
Mit der geänderten Stellplatzverordnung wurden bei größeren Bauvorhaben zudem Tiefgaragen unumgänglich. Damit ist wiederum auch ein Bonus für die Dichte verbunden - was zu einer weiteren Verschärfung beitrug.

Die seither zu beobachtende Entwicklung bzw. die Problematik der fehlenden Berücksichtigung von Bestandsstrukturen seitens der Bauwerber bewog die Gemeindevertretung 2007 dazu die ursprünglich tendenziell großzügige Umrechnung zu überdenken.

## ERLÄUTERUNG DER UMRECHNUNGSFORMEL

Die Umrechnungsformel aus dem Jahr 2001 berücksichtigte, auch ein Dachgeschoss im Sinne des ROG und einen entsprechenden Sockel.

Bei geringen Gebäudehöhen stellen Sockel und Dachräume (in der unteren Skizze Rot dargestellt) daher einen erheblichen Anteil am Gebäudevolumen dar. Diese Problematik wurde bei geneigten Grundstücken weiter verschärft. Folglich wurden die Dichtepotentiale tendenziell erhöht.



Ziel der Überarbeitung der Umrechnungsformel war die „Nebenvolumen“ (Rot dargestellt) zu reduzieren. Damit sollte die Gewichtung auf die eigentlich beabsichtigte Nutzfläche gelenkt und der Spielraum verringert werden. Um dieses Ziel zu erreichen war vor Allem das theoretische Dachvolumen zu reduzieren. Der bei niedrigeren Gebäuden erhebliche Volumenanteil von ausbaubaren Dachgeschossen wurde durch die (formale) Senkung der Kniestockhöhe sowie durch das Reduzieren der Dachneigung von den theoretisch möglichen 45 Grad auf praktisch üblichere 30 Grad verringert.

Weiters wurde die für das Dachvolumen bei geneigten Dächern ebenfalls wesentliche rechnerische Gebäudetiefe um 2 Meter verringert.

Auch die Sockelhöhe wurde um (rechnerische) 20 cm auf das in der Bewilligungspraxis üblichere Maß von 30 cm reduziert.



Die 2001 festgelegte Umrechnungsformel änderte sich daher wie folgt:

$$\text{BMZ} = (\text{GFZ}/\text{Geschosse}) \times (\text{Geschosse} \times 2,9 + 1,45 + 0,5)$$

Die neue Umrechnung wirkt sich naturgemäß am stärksten in jenen Bereichen aus, in denen von geringen Gebäudehöhen ausgegangen wird. In der Dichteklasse 1 wird die Baumasse daher um ca. 28% reduziert, wogegen die Verringerung in den höheren Dichteklassen bei rund 18% liegt.

Die Auswirkungen im Detail sind nachstehen tabellarisch dargestellt.

<b>Annahme: Gebäudetiefe 8 m, Sockelh. 30 cm, Dachn. 30 Grad, ohne DG</b>									
Dichteklasse	GFZ alt (Regelwert)	Geschosse	Geschoss GFZ	Nutzhöhe	Dachwert	Sockelwert	BMZ neu	BMZ derzeit	Verringerung
1	0,4	2	0,20	5,8	1,45	0,3	1,5	2,1	28,10%
2	0,5	3	0,17	8,7	1,45	0,3	1,7	2,2	20,83%
3	0,7	3	0,23	8,7	1,45	0,3	2,4	3,1	21,34%
4	0,9	4	0,23	11,6	1,45	0,3	3,0	3,6	16,56%
5	1,2	4	0,30	11,6	1,45	0,3	4,0	4,9	18,27%
6	1,7	4	0,43	11,6	1,45	0,3	5,7	6,9	17,77%
7	3	4	0,75	11,6	1,45	0,3	10,0	12,2	17,93%

## FESTLEGUNGEN DER DICHTEKLASSEN

### **Baudichten (Übersichtsplan IV-1)**

Im BDK wird die Dichte über sieben Baudichteklassen gelenkt, welche den Datenblättern für die Einzelgebiete entnommen werden kann. (Falls einzelne Grundstücke durch mehrere Klassen bestimmt werden, ist zu interpolieren.) Der Plan IV-1 zeigt diese Baudichten in einer zusammenfassenden übersichtlichen Darstellung:

Klasse 1: BMZ bis 1,9 - Regelwert 1,5.

Klasse 2: BMZ 1,4 bis 2,4 - Regelwert 1,7.

Klasse 3: BMZ 2,1 bis 3,1 - Regelwert 2,4.

Klasse 4: BMZ 2,7 bis 3,7 - Regelwert 3,0.

Klasse 5: BMZ 3,3 bis 5,0 - Regelwert 4,0.

Klasse 6: BMZ 4,7 bis 7,3 - Regelwert 5,7.

Klasse 7: BMZ bis 10,0.

Für Betriebsgebiete werden im Baudichtenkonzept keine Festlegungen getroffen, da hier - funktionell bedingt - sehr unterschiedliche Baumassen anfallen.

Im Sinne von flexibleren Entwicklungsmöglichkeiten für Betriebe sollen die Dichten für Betriebsgebiete über Bebauungspläne gelenkt werden.

### **Funktion und Siedlungsstruktur**

Die Siedlungsentwicklung lässt sich nicht allein durch die Baudichte lenken. Die funktionelle Zielsetzung für das betreffende Gebiet (innerhalb der Gesamtgemeinde) und die Baustruktur bestimmen das Erscheinungsbild des Stadtteiles. Wie in den Gegenüberstellungen von Baudichten und tatsächlicher Bebauung eines Grundstückes gezeigt wurde, müssen vergleichbare Gebäudetypen nicht unbedingt zu vergleichbaren Dichten führen.

Daher wurden in den Datenblättern für die Einzelgebiete auch Festlegungen für die Funktion des betreffenden Einzelgebietes im Stadtkörper aufgenommen.

Weiters wurde die bestehende Siedlungsstruktur aufgenommen und Zielfestlegungen für die Entwicklung dieser Struktur formuliert. (Geschoßanzahl, Bebauungsart, Strukturhaltung oder Strukturumbau u.a.)

## **Handlungsanalyse (Plan IV-2)**

Der Plan IV-2 zeigt in einer Übersicht jene zukünftig erforderlichen Maßnahmen für die Siedlungsbereiche, welche in den Datenblättern für die Einzelgebiete festgelegt wurden.

Für die Festlegung der entsprechenden Schritte der Handlungsanalyse waren insbesondere die eingangs erwähnten Grundsätze des Salzburger Raumordnungsgesetzes (ROG 2009) zu berücksichtigen.

Weiters war das Salzburger Landesentwicklungsprogramm als gesetzliche Grundlage zu beachten. Schließlich war auch das Sachprogramm „Siedlungsentwicklung und Betriebsstandorte im Salzburger Zentralraum“ als gesetzliche Grundlage heranzuziehen. (z.B. „haushälterische Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland; „Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen“ u.a.)

Nachstehende Handlungsbereiche (Maßnahmenkategorien) können unterscheiden werden:

### Räume der Bestandserhaltung / -entwicklung

Bebaute Gebiete, in denen Entwicklungen (z.B. Baulückenschließungen, An- und Ausbauten bestehender Gebäude) unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung und entsprechend dem vorherrschenden städtebaulichen Strukturtyp erfolgen sollen.

### Räume der Nachverdichtung

Bebaute Gebiete, welche keine ihrer Stellung im Gemeindegebiet entsprechende „haushälterische Nutzung von Grund und Boden“ aufweisen. Hier sollen Entwicklungen in Form einer zusätzlichen Verdichtung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung erfolgen.

### Räume des strukturellen Umbaus

Räume des strukturellen Umbaus sind gegenwärtig ihrer Stellung im Gemeindegebiet gemäß unterbewertete oder falsch genutzte Räume, die entweder umstrukturiert oder einer intensiveren baulichen Nutzung zugeführt werden sollen.

### Räume des Neubaus

Bei den Räumen des Neubaus handelt es sich um baulich ungenutzte Gebiete in städtebaulich günstigen Lagen, im Anschluss an bereits bebaute Gebiete.

## KRITERIEN FÜR ZU- UND ABSCHLÄGE

Regelwerte sind durchschnittliche Richtwerte.

Die spezifische städtebauliche Situation kann eine Modifikation der im BDK festgelegten Regelwerte erfordern. Im Rahmen einer Bauplatzerklärung kann daher eine GFZ festgelegt werden, welche vom Regelwert abweicht. Derartige Abweichungen der Regelwerte können jedoch nur innerhalb der angeführten Bandbreiten erfolgen.

Folgende Kriterien können Zu- oder Abschlägen erfordern:

### Kriterien für Abschläge

- \* Naturräumliche Besonderheiten wie Randbereiche zu geschützten Landschaftsteilen, Landschaftsschutzgebieten o.ä., exponierte Hanglagen,
- \* Lage im Ufer- oder Randbereich von Gewässer, ev. erf. Biotopvernetzung u.a.
- \* Erhaltenswerter Baumbestand oder erf. Fortführung und Neuanlage von Vegetationsstrukturen (§ 61 ROG 2009).
- \* Ortsbildprägende niedrige Bestandsdichten und Übergangsbereiche.
- \* Immissionsschutztechnische Überlegungen.

### Kriterien für Zuschläge

- \* Zentrale Lage im Stadtgebiet.
- \* Spezifische Lage im Siedlungsgebiet (Differenzierungen innerhalb eines Siedlungsgebietes aus gestalterischen Gründen oder zur Betonung des Zentrums u.a.)
- \* Mietwohnungsbau, wenn entsprechende „§-18-Vereinbarungen“ gemäß den Bestimmungen des ROG 2009 vorliegen.
- \* Gemeinbedarfseinrichtungen oder siedlungsspezifische Folgeeinrichtungen.
- \* Ortsbildprägende hohe Bestandsdichten und Übergangsbereiche.
- \* Geringe Grundstücksgröße, um unbeabsichtigte Härten für Grundeigentümer zu vermeiden.
- \* Tiefgaragen. Wenn alle erforderlichen Plätze in der Tiefgarage untergebracht sind, und die Tiefgaragenein- und -ausfahrten eingehaust sind, wird ein Zuschlag von 20% zum Regelwert festgelegt. Zwischenwerte sind linear zu interpolieren (z.B. wenn 50% der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden resultiert daraus ein Dichtebonus von 10%). Die Bedingung der Einhausung der Tiefgaragenein- und -ausfahrten findet jedenfalls Anwendung, wenn diese lärmschutz- und/oder witterungstechnisch erforderlich ist. Die Einhausung der Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind bis zu 90 m<sup>3</sup> je Ein- und Ausfahrt nicht in die bauliche Ausnutzbarkeit einzurechnen.
- \* Immissionsschutztechnische Überlegungen. Bauten welche z.B. Lärmschutzfunktionen übernehmen und daher eine besondere Dichte /Geschlossenheit erfordern.
- \* Betreubares Wohnen bis zu 30% mit lineare Interpolation in Abhängigkeit der Nutzfläche analog der Tiefgaragenregelung mit folgenden Voraussetzungen:
  - Gemeinschaftsraum
  - Barrierefreiheit (mit ergänzenden Bedingungen zum BauTG)
  - Wohnungsvergaberecht für die Gemeinde



## ÄNDERUNGEN DES BDK

Das von der GV beschlossene BDK legt also die Dichtebandbreiten verbindlich fest. Eventuell erforderliche Änderungen der Dichtebandbreiten sind daher nur in folgenden Fällen möglich.

### **1. Flächenwidmungsplan und Bebauungspläne**

Der Flächenwidmungsplan ist gemäß § 67 (8) ROG 2009 und Bebauungspläne sind gemäß § 68 (3), 69 (3) bzw. 71 (6) ROG 2009 von der GV zu beschließen. Für diese Fälle könnten notwendige Abweichungen vom BDK parallel mit den gegenständlichen Verordnungen genehmigt werden.  
GV-Beschluss erforderlich.

### **2. Einzelfallentscheidungen (Baulücken)**

Wie bereits oben angeführt, ist bei der Einzelfallbeurteilung von Baulücken (im Rahmen einer Bauplatzerklärung) kein Überschreiten der Dichtebandbreiten möglich. Erscheint eine Überschreitung von Bandbreiten nach eingehender Prüfung eines Einzelfalles jedoch begründbar, ist der GV die Befassung mit einem Abänderungsantrag zum BDK vorzuschlagen. Bei der Entscheidungsvorbereitung für solche Einzelkorrekturen ist jedoch besonders auf die Rahmenbedingungen und auf die örtlichen Besonderheiten zu achten.  
GV-Beschluss erforderlich.

### **3. Dachbodenausbau**

Bei der Erstellung des BDK 1997 war es Ziel den Ausbau bestehender ausbaufähiger Dachböden zu ermöglichen, auch wenn dadurch der oberste GFZ-Grenzwert überschritten würde. Mit der 2001 erfolgten Dichtefestlegung als BMZ wurde diese Regelung obsolet.