



**Amt der Oö. Landesregierung**  
**Direktion Verfassungsdienst**  
**4021 Linz, Landhausplatz 1**

15. April 2020

**VORSCHLÄGE zum BEGUTACHTUNGSENTWURF vom 13.02.2020 betreffend das Landesgesetz, mit dem das Oö. Raumordnungsgesetz 1994, die Bauordnung 1994 und das Oö. Bautechnikgesetz 2013 geändert werden. (Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2020)**

**Damit könnten Zu-, Um- und Erweiterungsbauten auf bereits bestehenden Flächen erleichtert werden ohne Inanspruchnahme von neuem Grünland oder Grundverbrauch.**

■ **Neue Definition „Geschoßfläche-Zahl“:**

**„Die Geschoßfläche-Zahl ist das Verhältnis der Geschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes.“**

Das würde ohne große Abänderung der bestehenden Raumordnung eine Verbauung in die Höhe erlauben – KEIN Zusammenzählen aller Geschoße.

z.B. bisher : bei 1000m<sup>2</sup> Grundstück mit 0,6 Bebauung = 600m<sup>2</sup> Bebauung,

**Das bedeutet bei einer Bebauung von 3 Stockwerken mit 0,6 Bebauung:**

**NEU - 0,6 x 3 Geschoße x 600m<sup>2</sup> = 1.800m<sup>2</sup> mögliche Bebauung.**

**Kein Mehrverbrauch von Grünland.** Bestehende Bauten könnten so besser und kostengünstig in die Höhe erweitert werden. Damit würden sich Baukosten erheblich verbilligen. Altbauten könnten ohne riesige Mehrkosten, weil bessere Nutzung möglich, aufgestockt werden. 10 % der Geschoßfläche-Zahl könnte zur Vorschreibung neuer Grünanlagen, waagrecht oder senkrecht, zur Auflage gemacht werden.

■ **Neue Definition Geschoß: „ein Gebäudeabschnitt zwischen den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume (...), wenn die jeweils geforderte Raumhöhe erreicht wird und mit allseits raumhohen Wänden umschlossen ist.“**

Dadurch würden Parkebenen zwischen Geschoßen ermöglicht und es verbleibt mehr Grundstücksfläche, die man für Grün- und Erholungsbereiche nutzen kann.

■ **Eine durchdachte Mischung von Widmungen in Kombination mit entsprechender Bebauungshöhe und Dichte ermöglicht den Bau von Wohlfühlbereichen für Menschen, an denen sie ihre Bedürfnisse für Wohnen, täglichen Bedarf und Freizeit kombinieren können. Z.B: Wohnen, Einkaufen, Freizeitflächen, oberirdische Parkgeschoße als Zwischengeschoße, Sportstätten, Gastgewerbe ...**

■ **Die lichte Höhe eines Vollgeschoßes auf bis zu 3,00 Meter zulassen. Z.B: höhere Klein-LKW.**

- Entwicklungen außerhalb des Stadtkerns müssen zulässig sein, wenn diese ohne Grünlandverbrauch zur Schaffung von Grün-, Wohn-, Handels-, Gewerbe- und/oder Parkflächen führen. Durch bestehende Bauten am Stadtrand, kann auch der Stadtkern profitieren.

In Landeshauptstädten werden entsprechende Konzepte und Projekte bereits realisiert. Kleinere Gemeinden oder Bezirksstädte wollen den Vorteil der höheren Bauweise nicht einsehen und verhindern damit günstige Baukosten.

**Diese neuen Bestimmungen würden eine große Investitionswelle auslösen. Alleine bei unserem Unternehmen ein zweistelliger Millionenbetrag. Die Wirtschaft könnte damit, bei Gleichschaltung aller Bundesländer, teilweise die Kosten der Pandemie hereinbringen.**

Freundliche Grüße  
ALGIN Immobilien GmbH