

Planungsgrundlagen zur Bebauungsbestimmung „Begrünung der Fassaden“

Begrünte Fassaden als Beitrag für ein „smartes“ Wien

Positive Effekte von Fassadenbegrünungen

Das globale Klima wird heißer, die Anzahl der Hitzetage und Tropennächte im Stadtgebiet steigt kontinuierlich. Diesen Auswirkungen des Klimawandels muss die Stadt Wien entgegenwirken. Ein wirkungsvolles Mittel dafür ist die Begrünung. Im dicht bebauten Stadtgebiet müssen auf geringer Fläche vielfältige Nutzungen Platz finden. Deshalb ist die platzsparende Form der Fassadenbegrünung besonders gut geeignet, einen klimawirksamen Beitrag für die Stadt zu leisten.

Infolge der Beschattung und Strahlungsabsorption durch das Laub heizen sich Gebäudeoberflächen weniger stark auf, durch die Verdunstungsleistung der Pflanzen wird die Umgebung zusätzlich gekühlt. Die Bausubstanz wird vor Temperaturextremen und Schlagregen geschützt. Durch Feinstaubbindung und Filterwirkung wird die Luftqualität verbessert. Außerdem haben bestimmte Formen der Fassadenbegrünung zusätzlich schall- und wärmedämmende Wirkung. Auch die Artenvielfalt in der Stadt wird durch diese Begrünungsmaßnahmen erhöht. Damit leistet Fassadenbegrünung einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. So wird die Lebensqualität der Stadtbevölkerung erhöht.

Bisherige Grundlagen und Maßnahmen der Stadt

Zielsetzungen für eine verstärkte Umsetzung von Fassadenbegrünungen sind in mehreren Grundlagen der Stadt Wien enthalten. Das Wiener Regierungsprogramm¹ sieht vor, dass natürliche Kühlungsmöglichkeiten durch vertikale Grünflächen und Dachbegrünungen geschaffen werden sollen. Auch die Smart City Wien Rahmenstrategie² weist darauf hin, dass Gebäude und öffentliche Räume durch Dach- oder Fassadenbegrünungen oder Beschattungen „passiv“ gekühlt werden sollen. Ähnliche Zielsetzungen sind im STEP 2025³ enthalten und in den Fachkonzepten Öffentlicher Raum und Grün- und Freiraum. Zudem wurden im Jänner 2020 im Wiener Gemeinderat Baukulturelle Leitsätze zu Klimaschutz und Klimawandelanpassung, beschlossen.

Darüber hinaus weisen zahlreiche Publikationen und Leitfäden auf die stadtklimatische Wirksamkeit von Fassadenbegrünungen hin. Diese bieten auch normative Grundlagen für die Umsetzung. Besonders erwähnt werden soll dazu der Urban Heat Islands

¹ <https://www.wien.gv.at/politik/strategien-konzepte/regierungsbereinkommen-2015/pdf/regierungsbereinkommen-2015.pdf>

² <https://smartcity.wien.gv.at/site/initiative/rahmenstrategie/>

³ <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008394b.pdf>

Strategieplan⁴, der Leitfaden Fassadenbegrünung⁵, die FLL Fassadenbegrünungsrichtlinie⁶ und die ÖNORM L 1136 Vertikalbegrünung im Außenraum (Entwurf in Bearbeitung).

Bebauungsbestimmung „Begrünung der Fassaden“

Die Bauordnungsnovelle 2018 hat durch eine Anpassung des § 5 Abs. 4 lit. k der Bauordnung für Wien nunmehr die Möglichkeit eröffnet, in den Bebauungsplänen Bestimmungen zur Begrünung von Fassaden vorzusehen. Eine geordnete, transparente und nachvollziehbare Anwendung der Bestimmung soll durch die gegenständlichen Planungsgrundlagen ermöglicht werden. Dabei soll allen relevanten räumlichen, stadtklimatischen, baulichen, technischen, ökonomischen und rechtlichen Rahmenbedingungen Rechnung getragen werden.

⁴ <https://www.wien.gv.at/umweltschutz/raum/pdf/uhi-strategieplan-druck.pdf>

⁵ <https://www.wien.gv.at/umweltschutz/raum/pdf/fassadenbegruenung-leitfaden.pdf>

⁶ <https://shop.fll.de/de/fassadenbegruenungsrichtlinie-2018.html>

1_ Wann und wo kommt die Bestimmung zur Anwendung?

Vorschreibung von Fassadenbegrünungen bei Neubauten im gesamten Stadtgebiet

Anwendung im gesamten Stadtgebiet

Damit die vielfältigen positiven Effekte der Fassadenbegrünung für möglichst viele Wienerinnen und Wiener spürbar sind, ist eine Vorschreibung der Bebauungsbestimmungen zur Fassadenbegrünung grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen. Bei der zukünftigen Festsetzung von Fassadenbegrünungen wird nicht zwischen Bestandstadt und Stadtentwicklungsgebieten unterschieden.

Bei der Festsetzung oder Abänderung eines Plandokuments soll die entsprechende Bestimmung im gesamten Bauland ab einer festgesetzten Gebäudehöhe von über 7,5 m und in der geschlossenen Bauweise, in der Gruppenbauweise und in Strukturgebieten⁷ gelten. Aufgrund brandschutztechnischer Vorgaben, soll bei Gebäuden mit einer festgesetzten Gebäudehöhe von über 26 m von einer generellen Ausweisung Abstand genommen werden⁸. Auch bei größeren Abständen zwischen Gebäudefront und Bau- bzw. Straßenfluchtlinie (wie Vorgärten) hat eine Begrünung der betreffenden Fronten zu erfolgen. Ebenso soll bei Industriegebieten (Widmungskategorie des Baulands), insbesondere aufgrund des Beitrags zum Kleinklima und zur Attraktivierung des öffentlichen Raums, eine entsprechende Festsetzung erfolgen. Kleinvolumigere Bauvorhaben wie klassische Einfamilienhäuser, Gartensiedlungen und Kleingartengebiete sind von dieser Bestimmung ausgenommen. Aufgrund der klimatischen Wirkungsweise dieser Gebiete, wie etwa der erhöhte Grünflächenanteil, kann hier von einer zwingenden Fassadenbegrünung Abstand genommen werden.

In Abhängigkeit der örtlichen Verhältnisse (Hitzeinseln, höhere Lärm- und Schadstoffimmissionen, viele versiegelte Flächen, etc.) kann jedoch auch bei anderen Bauweisen und Widmungskategorien eine Fassadenbegrünung vorgeschrieben werden, etwa bei großvolumigen Bauvorhaben im Grünland oder im Sondergebiet (wie Umspannwerk/Mistplatz).

Um der Verschiedenartigkeit öffentlicher Räume und der örtlichen Gegebenheiten im Stadtgebiet Rechnung zu tragen, können jedoch auch einzelne Straßenzüge von der Bestimmung zur Begrünung der Fassaden ausgenommen werden oder der Umfang der Verpflichtung reduziert werden, wenn sie bereits im Bestand oder gemäß vorliegender Planungen einen sehr hohen Begrünungsanteil aufweisen. Kriterien für die Beurteilung können unter anderem der Baumüberschirmungsgrad, der Anteil der Grünflächen und unversiegelten Flächen oder der Abstand zwischen Bäumen und Fassade sein.

⁷ In Strukturgebieten (gem. §77 der Bauordnung für Wien) ohne festgesetzte Gebäudehöhe kommt die Bestimmung bei einem obersten Abschluss des Daches von mehr als 7,5 zur Anwendung. Bei einem obersten Abschluss des Daches von mehr als 26 m soll von einer generellen Ausweisung der Bestimmung Abstand genommen werden.

⁸ Gebäude mit erhöhten brandschutztechnischen Anforderungen werden einer gesonderten Begutachtung unterzogen.

Vorschreibung für Neubauten

Ziel ist es, die Bebauungsbestimmungen zur Fassadenbegrünung möglichst umfassend zur Anwendung kommen zu lassen. Dies ist am effizientesten bei Neubauprojekten möglich. Hier können Begrünungsmaßnahmen bereits von Beginn der Planungen an berücksichtigt werden. Dadurch ist die Umsetzung vergleichsweise einfach möglich, sowohl in Bezug auf die planerische Berücksichtigung als auch auf bauliche Maßnahmen. Durch die Möglichkeit mit einzelnen Gebäudeteilen hinter die Bau- oder Straßenfluchtlinie zurückzurücken kann eine Beeinträchtigung von schmalen Gehsteigen durch Begrünungsmaßnahmen weitgehend vermieden werden⁹.

2_Welches Begrünungsausmaß soll erfolgen?

Mindestens ein Fünftel der Frontflächen mit freier Verteilung

Im Allgemeinen ist mindestens ein Fünftel der betreffenden Fronten zu begrünen

Zur Anwendung kommen soll die Vorschreibung generell bei Neubauten, die eine Gebäudehöhe von 7,5 m überschreiten. Hier sind die laut § 5 Abs. 4 lit. k der Bauordnung für Wien bestimmten Frontflächen grundsätzlich im Ausmaß von mindestens einem Fünftel zu begrünen, wobei die oberste Bemessungshöhe für die Berechnung des Umfangs der Verpflichtung 21 m Gebäudehöhe beträgt. Unter Frontflächen sind die jeweiligen Ansichtsflächen der ein Gebäude nach außen abschließenden Wände (Umfassungswände) zu verstehen.

Das sich hieraus ergebende Flächenmaß der Begrünung kann unter Beachtung des Brandschutzes an der betreffenden Gebäudefront frei angeordnet werden. Auch die Begrünung der Seitenflächen von Erkern und Balkonen kann auf das geforderte Maß angerechnet werden. Schaufensterflächen im Erdgeschoß müssen nicht begrünt werden, zählen jedoch zur Bemessungsgrundlage für die Fläche der Gebäudefronten.

Erforderliche Dichte der Fassadenbegrünung – Stand der Technik

Der abnahmefähige Zustand und die zu erwartende Dichte der Fassadenbegrünung hängen von verschiedenen Standortfaktoren und von der Art der Begrünung ab. Die FLL Fassadenbegrünungsrichtlinie definiert, dass der abnahmefähige Zustand erreicht ist, wenn im Sinne der DIN 18916 die Pflanzen angewachsen sind.

In der ÖNORM L 1136 sind Vorgaben zur Mindestüberdeckung in Abhängigkeit der Begrünungsart von 80% zum zu vereinbarenden Zeitpunkt der Abnahme geplant.

⁹ Siehe § 76 Abs. 8 der Bauordnung für Wien betreffend Zurückrücken von Gebäudeteilen.

Gemäß § 83 Abs. 1 lit. e der Bauordnung für Wien dürfen vorstehende Bauelemente, die als Rankhilfen für Kletterpflanzen zur Begrünung der Fassaden dienen, bis 15 cm die Bau- oder Straßenfluchtlinie überragen. Gemäß Abs. 2 mit Zustimmung des Eigentümers der Verkehrsfläche auch in einem größeren Ausmaß.

Angenommen wird, dass der festgelegte Deckungsgrad der zu begrünenden tragenden Struktur je nach Begrünungsart und Begrünungsziel nach mehreren Jahren erreicht wird.

3_ Welche Übergangsbestimmungen bestehen?

Wahrung der Kontinuität in Planungsprozessen

Übergangsbestimmungen

Um die Planungskontinuität zu wahren, werden Übergangsbestimmungen festgelegt. Bei Planentwürfen, die bereits im Verfahren gemäß § 2 der Bauordnung für Wien sind, müssen zusätzliche Bestimmungen zur Fassadenbegrünung nicht zwingend vorgeschrieben werden.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der gegenständlichen Planungsgrundlagen bereits abgeschlossene detailliertere Planungsprozesse, wie qualitätssichernde Verfahren (z.B. Wettbewerbe), schließen die Festlegung einer Fassadenbegrünung im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nicht aus. Sollten keine grundlegenden gestalterischen Fragen entgegenstehen, ist demnach auch in diesen Fällen eine Vorschreibung der Fassadenbegrünung möglich.

4_ Wie erfolgt die Vollziehung?

Überprüfung durch Baubehörde

Implementierung in Vollziehungsprozesse

Die Einhaltung der Bebauungsbestimmungen zu verpflichtend festgesetzten Fassadenbegrünungen wird im Baubewilligungsverfahren von der Baubehörde anhand der Einreichunterlagen überprüft.

Nach Realisierung des Bauvorhabens bestätigt ein/e Ziviltechniker/in gemäß § 128 Abs. 2 Z. 1 der Bauordnung für Wien im Rahmen der bei der MA 37 zu erstattenden Fertigstellungsanzeige die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung und somit auch die normgemäße Realisierung der projektierten Fassadenbegrünung.

Eine verpflichtend festgesetzte Fassadenbegrünung ist von den Bauwerkseigentümern/innen grundsätzlich auf Bestandsdauer des Gebäudes zu erhalten und normgemäß zu pflegen.

Sollte dieser Verpflichtung nicht bzw. nicht vorschriftsmäßig nachgekommen werden, dies den Behörden zur Anzeige gebracht werden oder sonst wie zur Kenntnis gelangen, ist die

Erlassung von Bauaufträgen und allenfalls deren zwangsweiser Vollzug durch Ersatzvornahme und Zwangsstrafen gesetzlich vorgesehen.

5_ Nächste Schritte

Erhebung der Wirkungen und gegebenenfalls Anpassung

Monitoring und Anpassung

Begleitend zur Umsetzung soll die Anwendung der Bebauungsbestimmung zur Begrünung der Fassaden, insbesondere auch in der Verwaltungspraxis, laufend an konkreten Projekten beobachtet werden. So ist es möglich, gegebenenfalls Anpassungen – wie u.a. auch am inhaltlichen Geltungsbereich der Bestimmung oder den gesetzlichen Rahmenbedingungen – vorzunehmen.