

# Update Wiener Bauordnung

Die Änderungen in der Wiener Bauordnung 2018

Wirtschaftskammer Wien  
Landesinnung Bau Wien

**Mag. Gerald Fuchs**

**Magistrat der Stadt Wien**

**Magistratsabteilung 37 – Baupolizei**

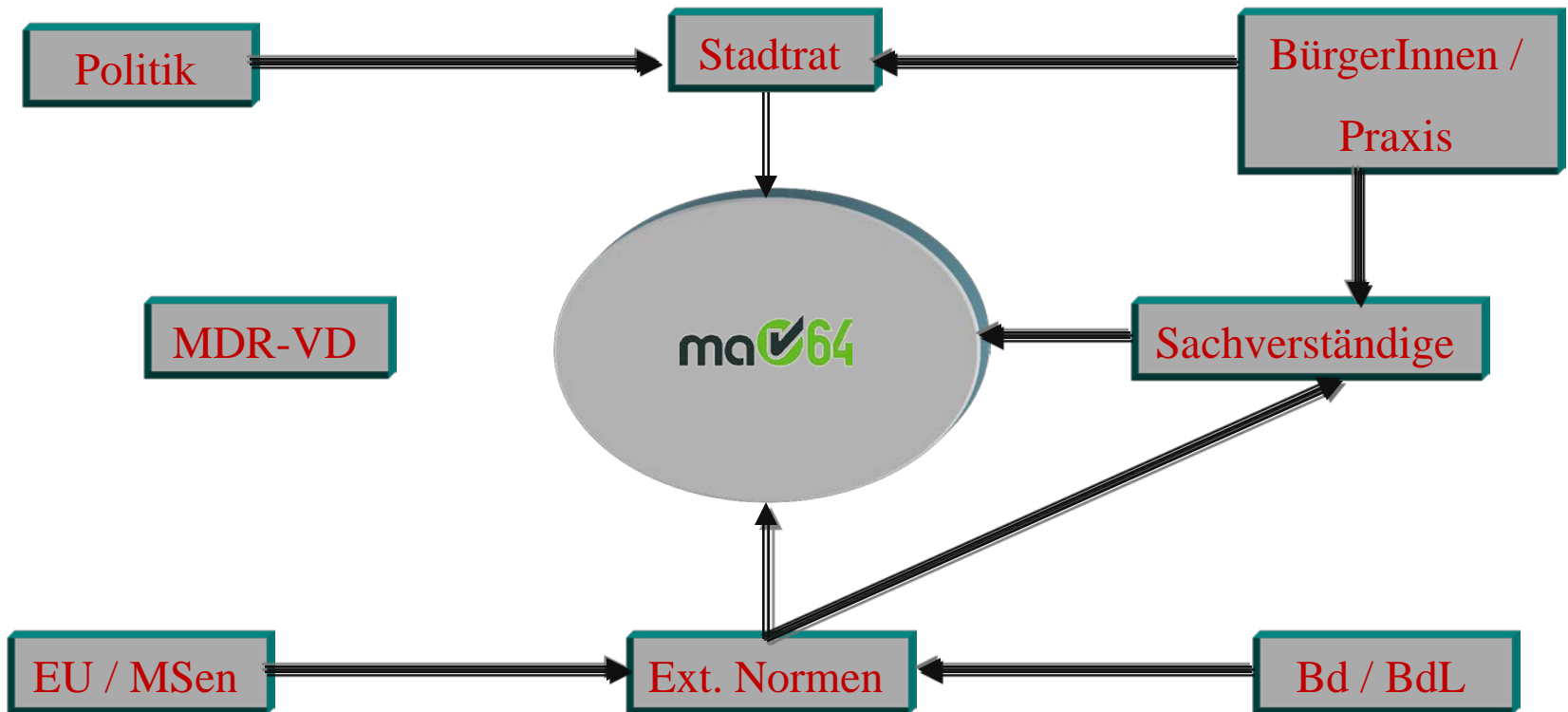
**Stabstelle Recht**

Tel: 01-4000-37025

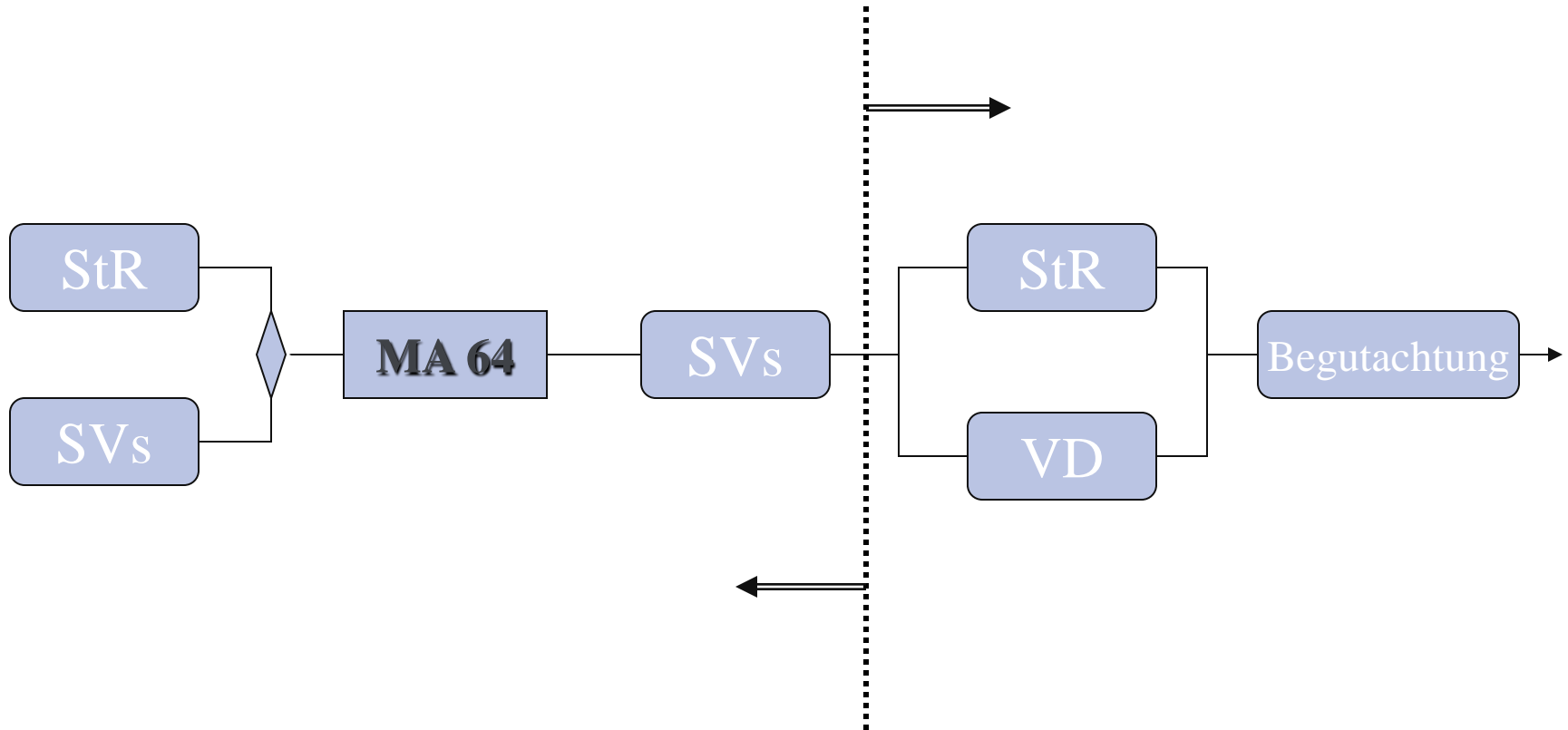
E-Mail: [gerald.fuchs@wien.gv.at](mailto:gerald.fuchs@wien.gv.at)



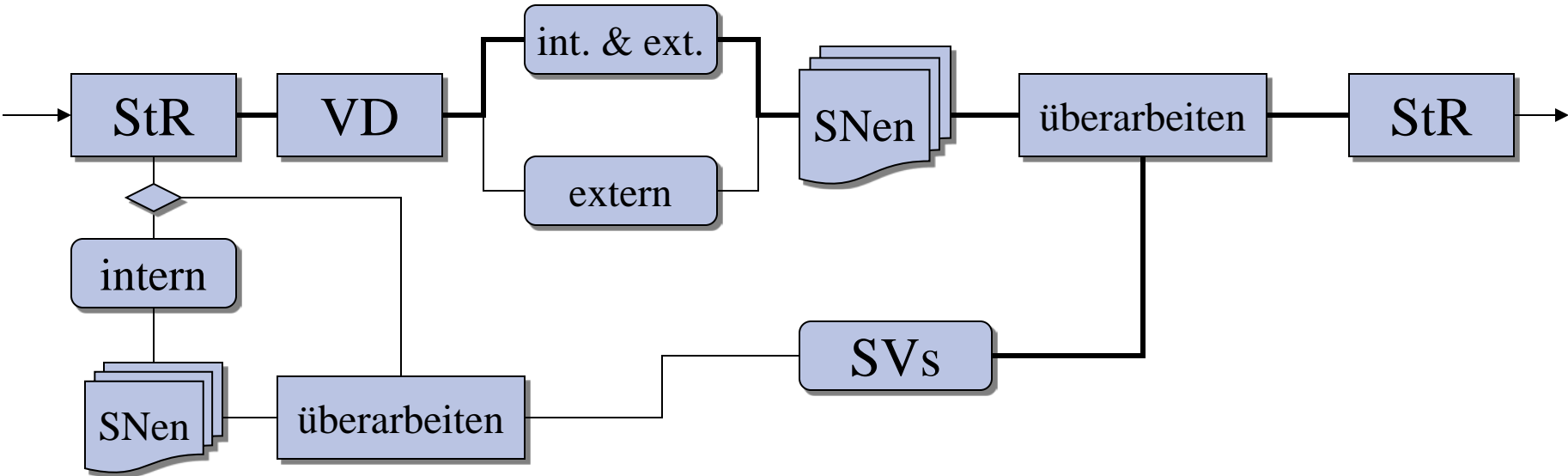
# Baurecht - Der Weg - Impulsgeber



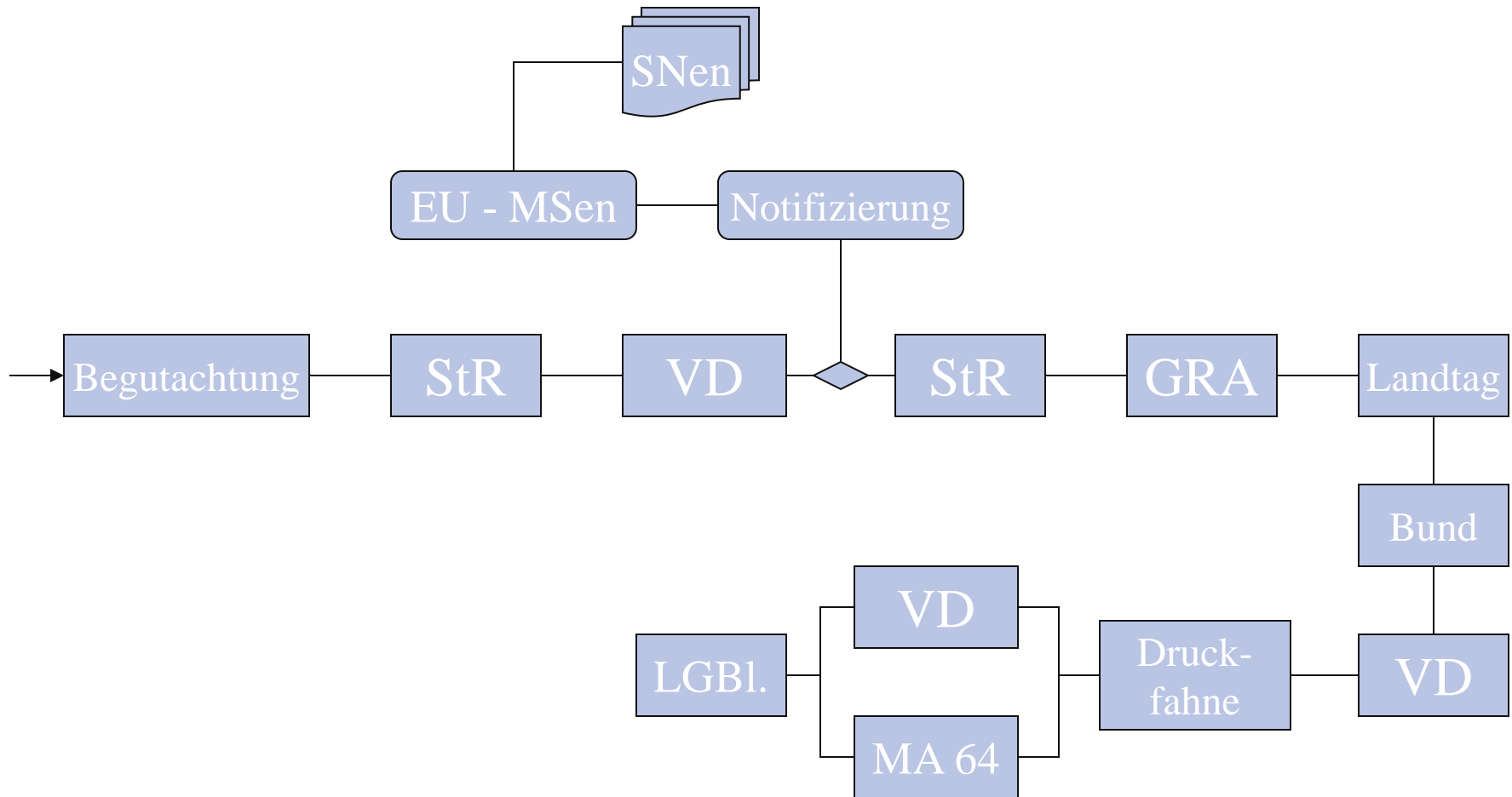
# Der Weg - Etappen



# Der Weg - Begutachtung



# Der Weg - Gesetzgebung



# **Bauordnungsnovelle 2018**

- **Beschlussfassung am 22.11.2018**
- **Kundmachung am 21.12.2018**
- **Landesgesetzblatt Nr. 69/2018**

**Schutz alter Gebäude Novelle vom Juni 2018**

# Inkrafttreten der Bauordnungsnovelle 2018

3 Monate nach der Kundmachung (21.3.2019):

## BO für Wien

§ 2b - Energieraumpläne,

§ 4 Abs. 2 - Austausch der Begriffe förderbar zu gefördert

§ 5 Abs. 4 lit. d – Festsetzung Anteil der geförderten WNFL

§ 6 Abs. 6a – Neufassung zwecks Kategorie geförderter Wohnbau

§ 60 Abs. 1 - Anwendung § 70b

§ 62 Abs. 7, § 128 Abs. 2 Z 10-12, § 128b – Registrierung in Gebäudedatenbank

§ 63 Abs. 1 lit. m – Nachweis bei Widmung geförderter Wohnbau

§ 64 Abs. 1 – Bekanntgabe der Anzahl der Stiegen bei Wohnungseigentum

§ 70b – verkürztes Verfahren

§ 72 Abs. 1, § 73 Abs. 2, § 74 Abs. 1 – redaktionell bezüglich § 70b

§ 118 Abs. 3d und 3e – zusätzliche Solarenergie, Photovoltaik bei Gebäuden

§ 118 Abs. 7 - angepasste Wärmedämmung bei Bkl. I

§ 119 Abs. 5 – Fahrradabstellplätze / 30m<sup>2</sup> WNFL und Entfall Einlagerungsräume

§ 127 Abs. 8 lit. a – Baueinstellung redaktionell § 70b



# Inkrafttreten der Bauordnungsnovelle 2018

3 Monate nach der Kundmachung (21.3.2019):

## WKIG

§ 8 Abs. 2 – stat. Vorbemessung mit Fundierungskonzept bei Errichtung von Kellern

§ 8 Abs. 3 – Nachweis zur Einhaltung max. m<sup>3</sup>, Fassadenabwicklung...

## WGarG 2008

§ 3 Abs. 1 – redaktionell Anpassung § 70b BO

Wasserversorgungsgesetz (WVG) und WWFSG 1989 in neuer Fassung

mit dem der Kundmachung folgenden Tag, das ist der 22.12.2018:

Alle anderen Änderungen: z.B. gewerbl. Vermietung in Wohnzonen, EKZ, Bauanzeige, Bewilligungsfreiheit, Anlagen, Schallschutz, Erleichterungen Anwendung § 68, Barrierefreiheit, Abbruch, Dachaufbauten, Erker, Aussengänge, Aufzüge, Zugänglichkeit von Innenhöfen, Anrainerrechte und Parteienstatus, bauliche Trennung von KIG-Häusern, Berechnung Stellplatzverpflichtung und Auflösung.

# Übergangsbestimmungen

## Bisherige gesetzliche Bestimmungen gelten

- für alle zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieser Novelle anhängige Verfahren und
- alle zugesicherten Förderungen im Sinne der §§ 29 und 56 WWFSG 1989

## Ausnahme:

- § 129 Abs. 2b BO (Erteilung von Bauaufträgen)
- § 50 Abs. 1a WGarG (Stellplatzberechnung für bestehende Wohnungen)

Festlegungen im Bebauungsplan betr. Beschränkung der Einleitung von Niederschlagswässern gelten nicht für Baubewilligungsverfahren, die nach dem In-Kraft-Treten dieser Novelle anhängig gemacht werden.

Für Gebiete, für die im Flächenwidmungsplan „förderbarer Wohnbau“ ausgewiesen ist, erlischt diese Zusatzwidmung mit In-Kraft-Treten dieser Novelle

## Ziele und Inhalt der Novelle

- Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung
- Leistbares Wohnen
- Klimaschutz
- Sicherheit
- Größerer Gestaltungsspielraum
- Sonstiges
- Schutz alter Gebäude (Novelle Juni 2018)

# Verfahrensvereinfachung und Beschleunigung

- Entfall der mündlichen Bauverhandlung, Parteienstatus
- Vereinfachtes Bauverfahren bei kleineren Bauführungen
- Vereinfachtes Widmungsverfahren
- Technische Anlagen
- Bestimmungen zu Barrierefreiheit und Aufzügen klarer regeln
- Kreis der bewilligungsfreien und anzeigepflichtigen Bauführungen ausweiten
- Bauvollendungsfrist
- Gebäudedatenbank
- Entfall des Melde- und Anzeigeverfahrens nach dem Wasserversorgungsgesetz

# Bauanzeige § 62 Abs. 1 BO

## Gesetzesinhalt:

Z 3. den Austausch von Fenstern und Fenstertüren in Schutzzonen und bei Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden;

Z 4. alle sonstigen Änderungen und Instandsetzungen von Bauwerken (§ 60 Abs. 1 lit. c), die keine **wesentliche** Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes bewirken, nicht die Umwidmung von Wohnungen **oder die Schaffung von Stellplätzen** betreffen und keine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen auslösen.

## Erläuterung:

Verwaltungsvereinfachung bei gleichzeitiger Berücksichtigung des Schutzgedankens von ortsbildwirksamen Objekten

Unwesentliche Änderung: bei Fenstern im cm Bereich, barrierefreie Erschließung bei Geschäftseingängen

## Anmerkung:

Anpassung an die bisherige Verwaltungspraxis

# Bewilligungsfreie Bauvorhaben § 62a Abs. 1 Z 13-34 BO

Gesetzesinhalt:

Bisher:

- Bewilligungsfrei: Flugdächer auf unmittelbar zu bebauenden Flächen , Werbeanlagen (3,5m Höhe), Skulpturen bis (3,0m Höhe), Werbeschilder an Gebäuden (3,0m<sup>2</sup>), Außenjalousien und Markisen außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre.

Neu (ergänzt)

- Solche Bauwerke bzw. Bauwerksteile sind nunmehr auch in Schutzzonen bewilligungsfrei, wenn sie [dem Gebrauchsabgabegesetz 1966 unterliegen](#).

Erläuterung:

Vermeiden von Doppelgleisigkeiten, da gemäß § 2 Abs. 2 GAG 1966 die Gesichtspunkte des Stadtbildes ohnehin zu prüfen sind.

# Bewilligungsfreie Bauvorhaben § 62a Abs. 3 BO

Gesetzesinhalt:

- Alle in Abs. 1 genannten Bauwerke müssen den Bebauungsvorschriften nicht entsprechen wenn sie max. drei Monate bestehen.
- Container als Ausweichlokale oder für politische Zwecke in Wahlzeiten, Veranstaltungszelte, Podien und dgl. sowie Baustellenrichtungen müssen den Bebauungsvorschriften nicht entsprechen auch wenn sie länger als drei Monate bestehen.
- Voraussetzung: subjektiv-öffentliche Nachbarrechte dürfen hierdurch nicht verletzt werden

Erläuterung:

Verwaltungsvereinfachung

# Bewilligungsverfahren § 70 BO

Gesetzesinhalt:

Sämtliche an Wohnungseigentümer gerichteten verfahrensleitenden Schriftstücke der Behörde sind auf die gleiche Art und Weise wie Ladungen zur mündlichen Verhandlung anzuschlagen und gelten mit der Anbringung dieses Anschlags als zugestellt.

**Entfall einer Verhandlung** im Bewilligungsverfahren bei nachweislicher Verständigung durch Behörde (Akteneinsicht und Einwendungen binnen min. 3 Wochen möglich)

Erläuterung:

Anschlag von Schriftstücken im Verfahrensgang nicht nur die Ladung zur Verhandlung, aber weiterhin Bescheidzustellung.

Die Nachbarn sind jedenfalls dann „nachweislich“ verständigt, wenn bei der Behörde die erfolgte Zustellung im Sinne des Zustellgesetzes – etwa durch Vorliegen eines Rückscheines oder Zustellscheines – dokumentiert ist.



# Parteienstatus § 134 BO

Gesetzesinhalt:

Nachbarn erlangen **keine** Parteistellung, wenn sie der geplanten Bauführung auf den Bauplänen oder unter Bezugnahme auf diese ausdrücklich zugestimmt haben.

Erläuterung:

- Verfahrensvereinfachung
- Anlehnung an § 6 Abs. 6 NÖ. BO 2014 – bis dato in Wien keine solche Zustimmung rechtlich möglich.

# Verfahren f. Bauwerke kleinen Umfangs § 70b BO

Gesetzesinhalt:

Anwendung bei Bauvorhaben im Gartensiedlungsgebiet sowie bei Bauvorhaben in der Bauklasse I mit einer bebauten Fläche von höchstens 150 m<sup>2</sup> (Anm: je Gebäude):

- Vorlage von Bauplänen 2-fach
- Nachweis des Bauloses oder Bauplatzes
- die Nachweise gemäß § 63 Abs. 1 lit. e, g, h, j, k und l BO

**Ausschließungsgründe:**

- Notwendige Ausnahmen (§§ 69, 76 Abs. 13 oder 119 Abs. 6 BO)
- Bauvorhaben in Gebieten mit Bausperre
- der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen sowie von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden
- Grundabteilungsbewilligung noch nicht vorliegend bzw. bei Bauverbot
- Bewilligungen nach § 71 BO
- Bauvorhaben, die sich auf bereits begonnene Bauführungen beziehen und über den Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c BO hinausgehen.

## Verfahren f. Bauwerke kleinen Umfangs § 70b BO

- Nach Anzeige des Baubeginns (§ 124 Abs. 2) sofortiger Baubeginn möglich (aber nur bei Vollständigkeit der Unterlagen).
- Behördliche Prüffrist 3 Monate ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen, in Schutzzonen 4 Monate, bei Mängeln Untersagung der Bauführung mit Bescheid.
- Untersagungsbescheide gemäß Abs. 3 gelten auch dann als rechtzeitig zugestellt, wenn sie der Behörde wegen Unzustellbarkeit zurückgestellt werden.
- Akteneinsicht für Nachbarn ab Einreichung des Bauvorhabens und Einwende bis längstens drei Monate nach Baubeginn möglich.
- Bei nachträglichen Baubewilligungen Verpflichtung zur nachweislichen Information der Nachbarn, Fristenlauf der Einwendungen an diese gekoppelt.
- Bei positivem Verfahrenslauf gilt Bauvorhaben als mit rechtskräftigem Bescheid gemäß § 70 bewilligt; Vorschreibung der Leistungen wie in § 70a BO.

# Gebäudedatenbank § 128 b BO

Gesetzesinhalt:

- Verpflichtung des Bauwerbers, für einen Neu- oder Zubau sowie für die Schaffung, Zusammenlegung oder Teilung von Nutzungseinheiten unter Bezugnahme auf den Gebäude- und Adresscode spätestens bis zur Erstattung der Fertigstellungsanzeige **eine elektronische Gebäudebeschreibung nach den genannten Merkmalen des GWR-Gesetzes** in der behördlichen Gebäudedatenbank zu registrieren.
- Nach vollständiger Registrierung erhält man eine Bestätigung, die in Folge der Fertigstellungsanzeige anzuschließen ist. - § 128 Abs. 2 Z 10 BO

Erläuterung:

Durch die neue Verpflichtung soll der GWR-Datenbestand der Stadt vervollständigt werden.

Anmerkung:

Die Verpflichtung bezieht sich, dem Wortlaut des § 128 Abs. 2 Z 10 folgend, immer auf das von der Bauführung betroffenen Gebäude.

# Gebäudedatenbank § 128 b BO

Gesetzesinhalt:

- Verpflichtung des Gebäudeeigentümers – über Aufforderung der Behörde - eine **elektronische Gebäudebeschreibung nach den genannten Merkmalen des GWR-Gesetzes** in der behördlichen Gebäudedatenbank zu registrieren.

Erläuterung:

Durch die neue Verpflichtung soll der GWR-Datenbestand der Stadt vervollständigt werden.

Anmerkung:

Merkmale des GWR-Gesetzes sind z.B.:

- Gebäudemerkmale (Geschoßflächen, Geschoßanzahl, etc.)
- Wohnungsmerkmale (Anzahl der Wohnräume, Nutzflächen, etc.)
- Bauvorhabenmerkmale (Anzahl der Wohnungen, etc.)

# Leistbares Wohnen

- Erweiterung der Ziele der Flächenwidmung
- Widmungskategorie geförderter Wohnbau
- Änderungen im WWFSG 1989
- Erleichterung bei der Stellplatzverpflichtung
- Änderung im § 119 BO Wohngebäude zu Fahrradabstellplätzen und Einlagerungsräumen

## **Gebiete für geförderten Wohnbau**

### **§ 4 Abs. 2, § 5 Abs. 4, § 6 Abs. 6a BO; § 5 Z 1 WWFSG 1989**

In Gebieten für geförderten Wohnbau dürfen Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen nur geschaffen werden, wenn die auf dem Bauplatz vorgesehenen Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit nach der Wohnnutzfläche überwiegend dem § 5 Z 1 WWFSG 1989 entsprechen.

#### **Angemessenheit Grundkosten:**

im mehrgeschossigen Wohnbau max. 188,- Euro/m<sup>2</sup> oberirdische Bruttogrundfläche (BGF) bei raumbildenden Bauteilen, laufender Bauzins von 0,68 Euro/m<sup>2</sup> BGF im Monat

#### **Belege:**

- Kaufvertrag oder Bestätigung des Magistrats zu Angemessenheit (MA 50)
- grundbücherliches Veräußerungsverbot zu Gunsten Land Wien, spätestens mit Anzeige Baubeginn

# Gebiete für geförderten Wohnbau

## Mindestanteil - Bebauungsplan:

- Anteil an geförderten Wohnungen (Wohnnutzfläche) kann durch besondere Bestimmungen im Bebauungsplan festgesetzt werden; soll 2/3 betragen

## Erfüllung – Fertigstellung:

- Vertragliche Sicherstellung auch auf Bauplätzen innerhalb des Plangebietes
- Mit Fertigstellungsanzeige unterfertigte Förderungszusicherung vorzulegen
  - Ohne Förderung ist die Benützung des Gebäudes nicht zulässig
  - Kein Rechtsmittel bei Ablehnung der Förderung

Anforderungen sind auch bei (Projekt)Änderungen zu beachten (z.B. Planwechsel, Bauanzeige)

Widmungskategorie „förderbarer Wohnbau“ erlischt mit In-Kraft-Treten der Novelle

- Zusatzwidmung erlischt, Haupt-Baulandwidmung „Wohngebiet“ oder „gemischtes Baugebiet“ bleibt



# Wiener Garagengesetz 2008

## Entfall von Pflichtstellplätzen § 48 Abs. 4a:

Entfall von Pflichtstellplätzen möglich, wenn innerhalb von 10 Jahren vor der Antragstellung über 5 Jahre tatsächlich kein Gebrauch gemacht wurde

Voraussetzungen:

- Zustimmung der (Mit)Eigentümer
- Nachweis über den Leerstand
- Verkehrsgutachten hinsichtlich fehlenden Stellplatzbedarfs im Gebiet
- nachvollziehbare Berechnung des Umfangs der Stellplatzverpflichtung
- Keine Unterschreitung des Umfangs gemäß §§ 48 und 50 idF LGBl.  
Nr. 26/2014 (100 m<sup>2</sup> = 1 Pflichtstellplatz)

Dauerleerstände sollen vermieden werden

→ Nur die Qualifikation als Pflichtstellplatz fällt weg, deren **Konsens** bleibt **unverändert** (Bestehen in der Natur) !

# Wiener Garagengesetz 2008

## Reduzierte Stellplatzverpflichtung § 50 Abs. 1a:

Bei einem Zu- oder Umbau oder bei Änderungen der Raumwidmung ist für jede der rechtmäßig bestehenden Wohnungen eine Wohnnutzfläche (WNFI) von 100 m<sup>2</sup> zu berechnen und diese Gesamtfläche der neu geschaffenen Wohnnutzfläche gegenüber zu stellen; Stellplätze sind insoweit zu schaffen, als sich nach den Grundsätzen der Abs. 1 und 2 eine zusätzliche Stellplatzverpflichtung ergibt.

- Umrechnung ist unabhängig von
  - tatsächlicher Größe der bestehenden Wohnung
  - wann / nach welchem Stellplatzschlüssel die Wohnung errichtet / abgeändert
- Berechnung anderer Tatbestände (insbesondere die Fläche der Aufenthaltsräume) ist gesondert vorzunehmen
- Neue Bestimmung ist auch auf Planwechsel anzuwenden
- Reine Wohnungszusammenlegung ist unbeachtlich, da die WNFI nicht geändert wird, bzw. nicht neu entsteht

# Ausstattung von Wohngebäuden gem. § 119 BO

## Fahrradabstellmöglichkeiten:

Für je 30 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist 1 Fahrrad anzunehmen und deren ordnungsgemäße Unterbringung durch Hänge- oder Ständersysteme sicherzustellen. Dabei ist die barrierefreie Zugänglichkeit, die Sicherheit, der Witterungsschutz und die Verfügbarkeit der abgestellten Fahrräder zu gewährleisten.

- Klarstellung der bisherigen Verwaltungspraxis
- Erhöhung des Gestaltungsspielraumes
- Die erforderlichen Fahrradabstellplätze müssen künftig nicht in einem Raum vorgesehen werden, sondern können auch außerhalb des Gebäudes errichtet werden – etwa unter einem Flugdach, das allerdings auf die bebaubare Fläche anzurechnen ist.

## Entfall der Verpflichtung zur Schaffung von Einlagerungsräumen

# Klimaschutz

- Ergänzung der Planungsziele
- Energieraumpläne
- Begrünung von Gebäudefronten
- Steigerung der Verwendung der Energie aus erneuerbaren Quellen
- Verpflichtung zur Dämmung der obersten Geschoßdecke
- Förderung E-Mobilität

## Energie aus erneuerbaren Quellen § 118 Abs. 3d und 3e BO

In Neubauten sowie bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle von Gebäuden ist die Errichtung von Wärmebereitstellungsanlagen für feste und flüssige fossile Energieträger nicht zulässig.

In *Neubauten* ist die Errichtung von dezentralen Wärmebereitstellungsanlagen für gasförmige fossile Energieträger nicht zulässig.

## Ressourcenschonung § 118 Abs. 7 BO

Bei Zu- und Umbauten sowie bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle von Gebäuden in der Bauklasse I, die nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten, mit Ausnahme der Gebäude gemäß § 118 Abs. 4 (*Anm.: z.B. Gebäude unter Denkmalschutz und in Schutzzonen*), müssen die obersten zugänglichen Decken von beheizten Räumen des gesamten Gebäudes oder die unmittelbar darüber liegenden Dächer so gedämmt werden, dass den Anforderungen für Neubauten an wärmeübertragende Bauteile entsprochen wird.

# Sicherheit

- Abbruchbeginn bei nicht mehr genutzten Gebäuden
- Verbesserter Schutz von Wohnungen bei Bauführungen
- Baugrubensicherungskonzept

# Baubeginn § 72 BO (Abbruchbeginn)

## Gesetzesinhalt:

Mit dem Abbruch eines Gebäudes darf erst begonnen werden, wenn dieses nicht **mehr benützt** wird; widrigenfalls kann die Behörde die Bau- und Abbrucharbeiten einstellen

## Erläuterung:

Beeinträchtigung und Gefährdung der Benutzer soll - unabhängig zivilrechtlicher Vorschriften - verhindert werden

## Anmerkungen:

- Teilabbrüche sind davon nicht erfasst
- Benützung = rechtmäßige Benützung



# Vorschriften zu Bauführungen § 123 BO

Gesetzesinhalt:

Bei Durchführung von Bauarbeiten in Gebäuden mit weiterhin benützten Wohnungen dürfen der bestehende Schutz gegen Niederschlagswässer, die bestehende Strom- und Wasserversorgung, ..... erst unterbrochen beziehungsweise entfernt werden, wenn an ihrer Stelle neue entsprechende Einrichtungen funktionsfähig hergestellt worden sind. Bei Unterbrechung der Funktionsfähigkeit ..... kann die Behörde ..... die Herstellung der Funktionsfähigkeit der bisherigen Einrichtungen oder die Herstellung adäquater Ersatzeinrichtungen auf Gefahr und Kosten des Eigentümers .....

Erläuterung:

- Handlungsmöglichkeit der Behörde auch jenseits der Handlungspflichten bei Gefahr im Verzug (NPM)
- insbesondere auch betreffend die Herstellung geeigneter Ersatzeinrichtungen
- Stromversorgung nunmehr in Abs. 3

# Baugrubenumschließungskonzept – Beleg § 63 BO

Gesetzesinhalt:

In § 63 Abs. 1 lit. h werden die Worte „eines Fundierungskonzeptes“ durch die Worte „eines Fundierungs- und Baugrubenumschließungskonzeptes“ ersetzt.

Erläuterung:

Die Erfahrungen der Praxis zeigen, dass im Falle der Errichtung eines Neu- oder Zubaus die Baugrubensicherung ungenügend geplant bzw. oftmals mangelhaft ausgeführt wird.

Anmerkung:

- Konzept hat ähnlichen Charakter wie Vorstatik – vgl. Statik
- Tatsächliche Gegebenheiten können Änderungen des Konzepts erfordern

## weitere Belege gem. § 63 Abs. 1 BO

### Gesetzesinhalt:

- Schallschutznachweis in **elektronischer** Form
- Zustimmung **des Betreibers des Straßenkanals** zur Einleitung bestimmter Mengen an Niederschlagswässern sowie der Nachweis über Speicherung und Versickerung der darüber verbleibenden Oberflächenwässer

### Erläuterung:

- Nachweise über den Schallschutz und den Wärmeschutz werden bereits nach der derzeitigen Praxis in elektronischer Form übermittelt
- Bisher: Beschränkung der Menge der in den Straßenkanal eingeleiteten Niederschlagswässer durch Festsetzungen im Bebauungsplan = unflexibles Instrument, zumal flächendeckende Festsetzungen erst in etwa 10 bis 15 Jahren zu erwarten;  
Zukünftig: Erforderliche Einschränkungen der Einleitungsmenge im Einzelfall auf zivilrechtlichem Weg

# Größerer Gestaltungsspielraum

- Aufklappen des Daches und Anbringung einer Wärmedämmung
- Anbau an Grenzlinien
- Raumbildende Aufbauten
- Vorbauten
- Erschließung der Höfe
- Ausnahmen von Bauvorschriften
- Bestimmungen zu Barrierefreiheit und Aufzügen

# Zulässiger Dachumriss gem. § 81 BO

## Gesetzesinhalt:

Der nach den Abs. 1 bis 5 zulässige Gebäudeumriss darf durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes sowie durch Aufzugsschächte samt deren Haltestellenanbindungen und durch Treppenhäuser im unbedingt notwendigen Ausmaß überschritten werden; mit weiteren raumbildenden Aufbauten darf der Gebäudeumriss bis zum obersten Abschluss des Daches nur überschritten werden, wenn diese den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen und insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen.

## Erläuterung:

Ersatz des unzeitgemäßen Begriffs „Gaube“ erhöht den Gestaltungsspielraum, keine Ausnahme für Überschreitung des Drittels, Ausmaß muss den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße und dem Maßstab des Gebäudes entsprechen

## Ausnahmen von Bauvorschriften § 68 BO (Neufassung)

### § 68 Abs. 1

Änderungen und Instandsetzungen an rechtmäßig bestehenden Gebäuden, Zubauten, durch die bloß rechtmäßig bestehende Räume (*Anm.: gestrichen „einzeln“*) vergrößert werden, sowie Umbauten (*Anm.: gestrichen „einzeln Geschoße“*) in rechtmäßig bestehenden Gebäuden sind auch zu bewilligen, wenn sie eine Abweichung des Baubestandes von den Bestimmungen dieses Gesetzes mindern oder die Einhaltung dieser Bestimmungen einen unverhältnismäßigen Aufwand erforderte. Die Gründe, die für die Ausführung der Baumaßnahmen sprechen, sind mit den Gründen, die infolge der nicht vollständigen Einhaltung von Bestimmungen hinsichtlich des barrierefreien Bauens dagegen sprechen, abzuwägen. § 69 bleibt unberührt.

## Ausnahmen von Bauvorschriften § 68 BO (Neufassung)

§ 68 Abs. 4 (Anm.: Neufassung des bisherigen Abs. 5, vor allem im Hinblick auf die Neufassung des § 111 Abs. 6)

Die Bestimmungen für Personenaufzüge über **Anforderungen gemäß § 111 Abs. 8**, über die **Verbindung aller Geschoße** sowie über die **Anordnung von Haltestellen in jeder Ebene eines Gebäudes**, in der sich **die einzigen Zugänge zu Wohnungen** bzw. Betriebseinheiten befinden, sind bei nachträglicher Aufzugserrichtung sowie bei nicht verpflichtend zu errichtenden Personenaufzügen (§ 111 Abs. 1) nicht anzuwenden, wenn andernfalls auf Grund örtlich gegebener Verhältnisse ein Personenaufzug nicht errichtet werden könnte oder durch den erforderlichen Aufzugsschacht Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse von Wohnungen beeinträchtigt würden oder die Einhaltung dieser Bestimmungen einen unverhältnismäßigen Aufwand erforderte. Dies gilt sinngemäß auch für vertikale Hebeeinrichtungen (§ 111 Abs. 3).

## Ausnahmen von Bauvorschriften § 68 BO (Neufassung)

§ 68 Abs. 5 (Anm.: Treppenschrägaufzüge als Ersatz für Personenaufzüge und vertikale Hebeeinrichtungen für Personen Sh § 115 Abs. 2 Z 2)

- Wenn nicht mehr als ein Geschoß überwunden werden muss, dürfen
  - in rechtmäßig bestehenden Gebäuden bei Bauführungen gemäß Abs. 1 sowie
  - bei Umbauten für Bildungseinrichtungen (z.B. Kindergärten, Schulen)

unvermeidbare Niveauunterschiede anstelle von Personenaufzügen und vertikalen Hebeeinrichtungen **auch durch Treppenschrägaufzüge überwunden** oder ausgeglichen werden.

- Für Niveauunterschiede von nicht mehr als 2 m dürfen auch vertikale Plattformaufzüge errichtet werden, wenn die Fahrbahn für die Benutzer von den Haltestellen aus gut einsehbar ist.
- Für mobilitätseingeschränkte Menschen dürfen zum Eigengebrauch Treppenschrägaufzüge oder vertikale Plattformaufzüge **unabhängig von der Förderhöhe** in rechtmäßig bestehenden Gebäuden eingebaut werden.



# Aufzüge § 111 BO

## Gesetzesinhalt:

- Keine Veränderung zur bisherigen Verpflichtung bei Neubauten mit mehr als zwei Hauptgeschoßen
- Neue Verpflichtung für Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Hauptgeschoßen, aber mit mehreren Nebengeschoßen mit Wohnungszugängen in Hanglagen
- Verpflichtung für Zubauten zur Schaffung neuer Wohnungen oder Betriebseinheiten, wenn das Gebäude vor oder nach dem Zubau mehr als zwei Geschoße aufweist.
- Vertikale Hebeeinrichtungen zulässig, wenn nur zwei Geschoße barrierefrei erschlossen werden müssen.
- Entfall der Regelung für „ÜbereckEinstieg“

## Erläuterung:

- Neufassung zur Klarstellung und besseren Verständlichkeit der Aufzugsverpflichtung bei Neu-, Zu- und Umbauten
- Anpassung an den Stand der Technik

# Barrierefreie Gestaltung von Bauwerken § 115 BO

## § 115 Abs. 2 Z 2

in Verbindungswegen Stufen, Schwellen und ähnliche Hindernisse grundsätzlich vermieden werden; unvermeidbare Niveauunterschiede sind durch entsprechende Rampen, Personenaufzüge **oder vertikale Hebeeinrichtungen** (*Anm.: anstelle von „andere Aufstiegshilfen“, damit wird klargestellt, dass Treppenschrägaufzüge im Neu- Zu- und Umbau nicht zulässig sind, Ausnahmen sh § 68 Abs. 5*) zu überwinden oder auszugleichen, die ständig betriebsbereit zu halten sind.

## § 115 Abs. 3 (neu)

Für Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Hauptgeschoßen ergibt sich aus Abs. 1 und Abs. 2 Z 2 **keine Verpflichtung** zur Herstellung von Personenaufzügen, vertikalen Hebeeinrichtungen oder geschoßverbindenden Rampen.

# Sonstiges

- Grundabteilungen
- Umlegungen
- Wohnzonen
- Einkaufszentren
- Bauliche Änderungen-Bebauungsplan
- Wohnnutzflächendefinition
- Fertigstellungsanzeige
- Bauaufträge
- Baustrafen

# Wohnzone – gewerbliche Beherbergung § 7a BO

kurzfristige Beherbergungszwecke

Behörde (Baubehörde)

# Bauliche Änderungen § 60 Abs. 3 BO

wenn dadurch  
zusätzliche Abweichungen vom Bebauungsplan nicht bewirkt werden

# Fertigstellungsanzeige § 128 Abs. 2 Z 10-12 BO

Gesetzesinhalt:

Der Fertigstellungsanzeige gem. § 128 BO ist ...

- eine Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung gemäß § 128b für jedes der von der Bauführung betroffenen Gebäude anzuschließen (Z 10).
- bei Neu-, Zu- und Umbauten ein Gutachten über die Wasserversorgungsanlage (Verbrauchsanlage) anzuschließen (Z 11).
- bei der Schaffung von Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen in Gebieten für geförderten Wohnbau vom Förderungswerber unterfertigte Förderungszusicherungen gemäß § 29 WWFSG 1989 anzuschließen (Z12).

Anmerkung:

Bestimmungen über Melde- und Anzeigeverfahren gemäß Wasserversorgungsgesetzes im Zusammenhang mit der Herstellung und der Änderung der Trinkwasserinstallationen können im Hinblick auf § 128 Abs. 2 Z 11 BO entfallen.

# Auftragsverfahren § 129 BO

## Gesetzesinhalt:

Bei benützten Gebäuden sind **rechtskräftige Aufträge gem. § 129 Abs. 4** an allgemein zugänglicher Stelle des Gebäudes (jeder Stiege) anzuschlagen.

## Erläuterung:

- Das MRG normiert, dass Arbeiten, die kraft eines öffentlich-rechtlichen Auftrages vorzunehmen sind, zu den „privilegierten“ Erhaltungsarbeiten zählen, die immer vorweg durchzuführen sind.
- Da sich baubehördliche Aufträge zur Beseitigung von Baugebrechen an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) richten, erhalten aber in der Praxis die Benützer des Gebäudes, insbesondere die Mieter, davon keine Kenntnis.

## Anmerkung:

- Gilt sinngemäß auch für (inhaltliche) VGW-Erkenntnisse.
- Verpflichteter muss Auftrag anschlagen, bis er erfüllt ist

# Wiener Kleingartengesetz (WKIG)

Gesetzesinhalt (auszugsweise):

## § 8 Abs. 2 – neu Z 3:

Bei der Errichtung von Kellergeschoßen statische Vorbemessung einschließlich eines Fundierungs- und Baugrubenumschließungskonzept oder ein Gutachten über statische Geringfügigkeit erforderlich.

## § 12 Abs. 5 - ergänzt:

Nachweis der Einhaltung des zulässigen obersten Abschlusses des Gebäudes über dem verglichenen Gelände und der zulässigen Gesamtkubatur unter Darstellung der Gebäudehöhen im Wege der Fassadenabwicklung und der Dachform sowie der Höhenlage des anschließenden Geländes einschließlich allfälliger Geländeänderungen

Erläuterung:

- Erhöhung der Sicherheit
- Die zulässige Höhe der KLG-Häuser und KLG-Wohnhäuser wird durch deren „obersten Abschluss über dem verglichenen Gelände“ bestimmt. Bei der Einreichung soll dies dokumentiert werden (nicht nur die Einhaltung der Gesamtkubatur)



# Wiener Kleingartengesetz

Gesetzesinhalt (auszugsweise):

## § 12 Abs. 4 - ergänzt:

Zur Unterbringung von Fahrrädern, Gartengeräten u. dgl. ist zusätzlich ein freistehendes, fensterloses, nicht unterkellertes Nebengebäude zulässig, dessen Bodenfläche 5 m<sup>2</sup> und dessen oberster Abschluss 2,20 m nicht übersteigen darf;....

## § 12 Abs. 5 - ergänzt:

..... überdachte Kellerabgänge werden der bebauten Fläche des Kleingartens dann nicht zugerechnet, wenn sie höchstens zur Hälfte ihres Umfanges von Wänden umschlossen sind und die Überdachung eine Breite von 1,20 m sowie eine Fläche von 7 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Erläuterung:

- Anpassung an den Verwendungszweck von Nebengebäuden (§ 12 Abs. 4)
- Mehr Gestaltungsfreiheit – insbesondere im Hinblick auf den Witterungsschutz – Schutz von außenliegenden Kellerabgängen bei Starkregenereignissen (§ 12 Abs. 5)

# Wiener Kleingartengesetz

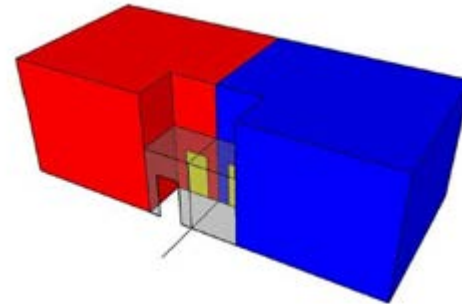
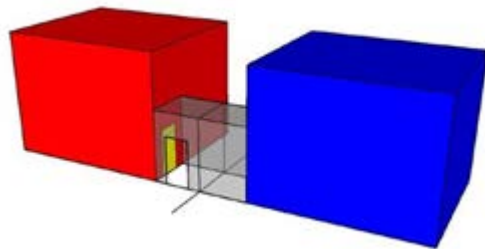
Gesetzesinhalt (auszugsweise):

## § 15 Abs. 2 - ergänzt:

Kleingartenhäuser, Kleingartenwohnhäuser, Nebengebäude und Gebäude auf Gemeinschaftsflächen dürfen, wenn sie an Nachbargrenzen angebaut werden, an diesen keine Öffnungen aufweisen. Diese Wände sind, mit Ausnahme jener von Nebengebäuden, zumindest feuerhemmend herzustellen..

Erläuterung:

- Verhinderung, dass zwei Objekte auf benachbarten Parzellen zu einem Objekt durch Nebengebäude vereinigt werden können.



# Schutz alter Gebäude (Abbrüche)

## Bewilligungsfreie Abbrüche § 62a Abs. 5a lit d BO:

Der Abbruch von Bauwerken

- in der Schutzzone
- in Gebieten mit Bausperre sowie
- von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden,

ist vier Wochen vor Beginn der Behörde vom Bauherrn schriftlich anzuzeigen.

Der Anzeige ist eine Bestätigung des Magistrats (MA 19) anzuschließen, dass an der Erhaltung des Bauwerks infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht. Nach Vorlage einer solchen Bestätigung darf mit dem Abbruch begonnen werden.

- Keine Bestätigung → Bewilligungspflicht
- Erleichterung für Abbruch in Schutzzeiten
- Erfasst alle 1945er Gebäude, unabhängig von Standort oder Größe. Nicht erfasst: Gebäude in Kleingärten

# Schutz alter Gebäude (Abbrüche)

Bewilligungspflicht für Abbrüche § 60 Abs. 1 lit d BO:

Bewilligungspflichtig ist der Abbruch von Bauwerken

- in der Schutzzone
- in Gebieten mit Bausperre sowie
- von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, wenn der Anzeige des Abbruchs gemäß § 62a Abs. 5a BO keine Bestätigung des Magistrats angeschlossen ist, dass an der Erhaltung des Bauwerks infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht.

Die Abbruchbewilligung für Bauwerke in Schutzzonen und für Gebäude, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden darf nur erteilt werden, wenn

- an der Erhaltung des Bauwerks infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht (MA 19)

## Schutz alter Gebäude (Abbrüche)

- Bauzustand derart schlecht, dass Instandsetzung technisch unmöglich (technische Abbruchreife)  
technische Unmöglichkeit, wenn nahezu alle wesentlichen raumbildenden Bauelemente in ihrer Substanz erneuert werden müssen
  - Instandsetzung nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann (wirtschaftliche Abbruchreife)  
Basis für Ertragsermittlung: Gebäude im „Zielzustand“ (Leitfaden MA 25)
- 3 Tatbestände, gesondert darzulegen / zu beantragen

**Viel Erfolg!**