



Rathausstraße 8, 1. Stock
1082 Wien
Telefon +43 1 4000 82690
Fax +43 1 4000 99 82700
post@md-bd.wien.gv.at
wien.gv.at

MD BD – 2043-2022-1

Wien, 18.05.2022

64. Arbeitsgespräch Koordinationsstelle Baubehörde-
Kammer der Ziviltechniker*innen, Architekt*innen und
Ingenieur*innen
Protokoll

Datum	Uhrzeit	Ort
04.03.2022	09:00	Videokonferenz

Anwesende (ohne Titel):
Für den Magistrat der
Stadt Wien:

Rauscher	MD-BD, KBI
Schlossnickel	MD-BD, KBI
Leithner	MD-BD, KBI
Kobermaier	MA 19
Lundström	MA 19
Gutternigh	MA 37
Markouschek	MA 37
Cech	MA 37
Fuchs	MA 37
Pass-Dolezal	MA 64
Klugsberger	MA 64

Für die Kammer (o.T.):
(Arch.-Ing.)

Hoppe
Ronaghi-Bolldorf
Rösner
Tanzer
Urban

Für die WKO (o.T.):
(LI Bau Wien)

Reinprecht

Zum Aktenvermerk über das 63. Arbeitsgespräch werden keine Einwände vorgebracht.

Folgende, von Kammermitgliedern eingebrachte, Fragen/Themen werden erörtert:

1 Themen aus bisherigen Sitzungen

1.1 Erreichbarkeit der MA37 und der MA19 seit COVID

Das „brennendste Thema“: Erreichbarkeit der MA 37 und MA 19:

Kollegen beklagen verstärkt, dass die MA 37 und MA 19 Mitarbeiter schwer erreichbar sind und Verfahren sehr lange dauern.

Antwort aus 63. Sitzung (Auszug):

„Auf Grund der starken Konjunktur werden weit mehr Bauansuchen eingereicht, als im gleichen Zeitraum der vergangenen Jahre. Zusätzlich gehen bzw. gingen viele erfahrene Mitarbeiter*innen der MA 37 in Pension. In beiden Abteilungen wurden die Telefonanlagen umgestellt und laufen noch nicht optimal. An der Behebung dieser technischen Probleme wird intensiv gearbeitet. „

Wir sind der Meinung, dass die Kommunikation zwischen Planverfassern und Behörde in Zukunft noch viel mehr gefördert werden soll. Wir sind überzeugt, dass wir im Regelfall das gleiche Ziel haben: möglichst gute Projekte mit reibungsarmen Verfahren.

Wir glauben auch, dass der persönliche verbale und der oft auch informelle Austausch auf beiden Seiten Informationsgewinn bringt.

(Siehe dazu auch Antwort aus vor. Sitzungen zu „Projektvorbesprechungen“ sinngemäß: „in diesen langen Zeiträumen (bis zu 2 Jahre, z.B.) sind legistische und judizielle Änderungen nicht unwahrscheinlich.“ (Auszug aus Antwort von 22.03.2021))

Wir hoffen daher, dass die physischen Termine in Bälde wieder möglich sein werden und befürworten die Einrichtung der online-Terminvergaben (nach Vorbild der MA 19) für den Parteienverkehr in der MA 19 und MA 37 aus.

Antwort zu 1.1:

Die Probleme mit den Telefonanlagen in der MA 19 und in der MA 37 sind noch nicht ganz gelöst. An der Behebung dieser technischen Probleme wird weiter intensiv gearbeitet.

Die Planeinsichten in der MA 37 sind mittlerweile standardisiert und funktionieren problemlos.

Es wird zu bedenken gegeben, dass nicht jedes Projekt mit der MA 37 vorbesprochen werden muss und aus Kapazitätsgründen auch nicht vorbesprochen werden kann.

Darüber hinaus wird auf das neue „Rundum-Service zu Bauen in Wien“ der MA 37 aufmerksam gemacht (weitere Informationen dazu siehe unter [Rundum-Service Bauen in Wien - Anmeldung, Ablauf, Kontakt](#))

1.2 Workshop MA21/19 – Folgetermin

Der Folgetermin mit der MA 19 wird bilateral vereinbart.

Wir halten es für sinnvoll, den Termin nach den zu erwartenden Judikaturen beim Verwaltungsgerichtshof abzuhalten.

Antwort zu 1.2:

Die vorgeschlagene Vorgangsweise wird zur Kenntnis genommen.

1.3 Digitale Einreichung und BIM – Update

Könnten Sie uns ein Update aus Ihrer Sicht dazu geben?

Antwort zu 1.3:

GUTTERNIGH berichtet, dass die Zusammenarbeit bei Pilotprojekten zwischen Stadt Wien, TU, und Kammer der Architekten*innen und Ingenieurkonsulent*innen für Wien, Niederösterreich und Burgenland gut funktioniert. Die MA 19 arbeitet mit ihrer Planungsabteilung seit drei Jahren mit BIM. MARKOUSCHEK erklärt, dass die digitale Baueinreichung sehr gut angenommen wird. Die Anwendung der DBE soll weiter intensiviert werden.

1.4 Ausnutzbarkeit bei % Beschränkung und Drittel-Bebauung

§76 (10) Im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet mit Ausnahme der Geschäftsviertel und Betriebsbaugebiete darf bei offener, bei offener oder gekuppelter, bei gekuppelter und bei der Gruppenbauweise das Ausmaß der bebauten Fläche nicht mehr als ein Drittel der Bauplatzfläche betragen.

Unabhängig von [%] oder % und Alter des Plandokuments ist die Auslegung der 1/3-Bauweise gem. §76 Abs. 10 ungeklärt, wenn der Bauplatz über mehrere Widmungskategorien reicht. Uns geht es nicht um eine maximale Ausnutzbarkeit, sondern um eine Klarstellung. Sollte „Teil des Bauplatzes“ gemeint sein, dann sollte es in der Bauordnung, den Plandokumenten oder ergänzenden Verordnungen festgesetzt werden.

Antwort zu 1.4:

Die neue Weisung der MA 37 „Flächenmäßige Ausnutzbarkeit von Bauplätzen, Interpretation von Bebauungsplänen“ vom 22.12.2021, MA 37- 1532120-2021 (sh. Beilage) ist ausgearbeitet und wird in Kürze in der Weisungssammlung der MA 37 ersichtlich sein.

2 Neue Themen und Fragen

2.1 Wiener Bauordnungsnovelle 2021

Es wird vereinbart, dass es bilaterale Gespräche zwischen der Kammer und der MA 37 geben wird um Auslegungsprobleme der Bauordnung für Wien zu klären.

Die Punkte 2.1.1 (Flächenreduktion der Gebäude in der BK I auf 350m² statt 470m²) und 2.1.2 Neue Abstandsbestimmungen in der Bauklasse I) werden direkt von der MA 37 beantwortet bzw. in bilateralen Gesprächen geklärt.

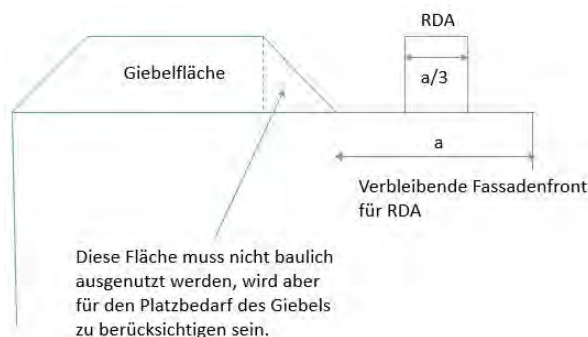
2.2.1 Raumbildende Aufbauten – Sichtweise der Baupolizei. Es gibt zum Beispiel eine interne Weisung, die wir nicht in der Weisungsdatenbank gefunden haben, die fordert, dass die raumbildenden Aufbauten erkennbar sein soll und von einer (theoretischen) Dachfläche umgeben sein soll.

Die Intention des neuen Begriffes „raumbildender Aufbau“ war es, sich von der historisch geprägten Begrifflichkeit einer „Gaupe“ zu lösen – eine umgebende Dachfläche sollte also kein Kriterium sein.

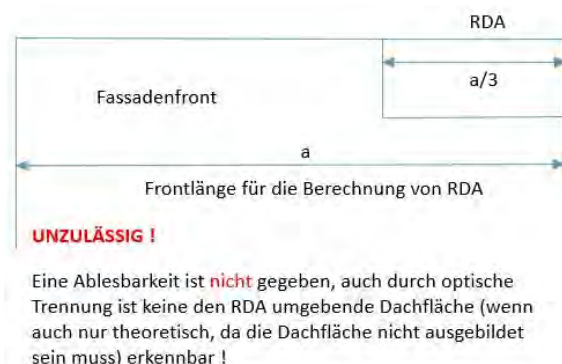
Wir bitten um Veröffentlichung dieser für uns relevanten Weisungen, um nicht aus Unkenntnis dieser auf Probleme zu stoßen.

Antwort zu 2.1.1:

Die Weisung ist in der Weisungsdatenbank unter „Giebel und raumbildende Dachaufbauten“ Publikation: 30.03.2021 enthalten:



Ein Nebeneinander von Giebelflächen und raumbildenden Dachaufbauten (RDA) ist nicht ausgeschlossen, die einzelne Funktion muss aber innerhalb der Front eindeutig ablesbar sein.



Bei einem Fassadensprung nach §81 Abs.2 BO und einer gleichzeitigen Anordnung von raumbildenden Dachaufbauten (RDA) ist eine Aneinanderreihung dieser Flächen ohne Ablesbarkeit nicht möglich.

Aus der gängigen Judikatur ergibt sich die Schlussfolgerung, dass ein raumbildender Dachaufbau, der dem Wesen nach außerhalb des zulässigen Dachumrisses nach § 81 Abs.4 BO den Ersatz für die ehemaligen Dachgauben darstellt, nach wie vor ein untergeordneter Bestandteil der Dachlandschaft zu sein hat, der gleichzeitig auch von einer, wenn auch nur theoretisch existierenden Dachlandschaft umgeben sein muss. Das vollkommene Fehlen einer solchen wie in der angeführten Skizze ersichtlich ist, kann vor den Gerichten nicht schlüssig argumentiert werden, da vielmehr der Eindruck einer geschlossenen Front entsteht.

2.2.2 Raumbildende Aufbauten – Beurteilung durch die MA 19

Die MA 19 wird in die Beurteilung der Raumbildenden Aufbauten - und zwar auch hofseitig - einbezogen – dürfen wir dazu die Kriterien kennen?

Antwort zu 2.2.2:

Die MA 19 beurteilt raumbildende Dachaufbauten (rDa) im Sinne des §81(6) BO hinsichtlich Maßstäblichkeit und Entsprechung zu den Proportionen der darunterliegenden Fenster.

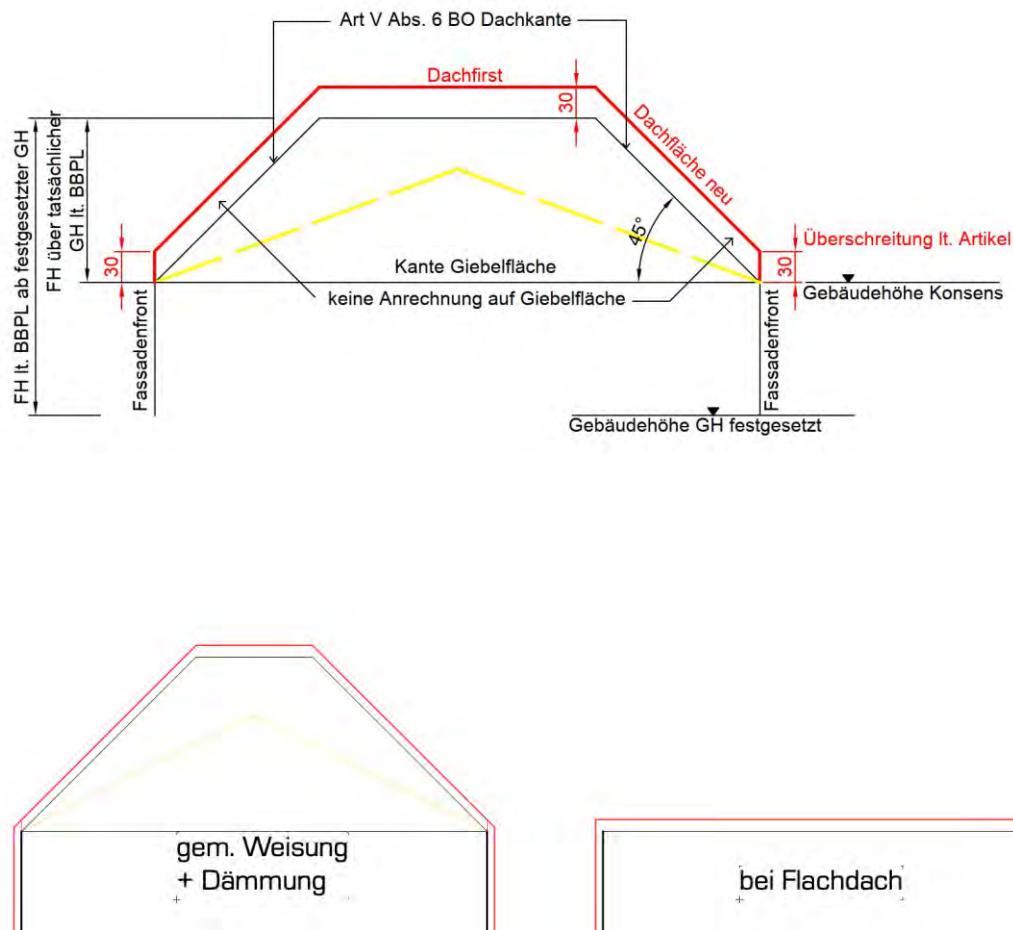
2.3 Artikel V (Absatz 5)

Art. V (5) An zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle LGBl. für Wien Nr. 33/2004 bereits bestehenden Gebäuden dürfen Wärmedämmungen bis 20 cm über Fluchtlinien und in Abstandsflächen sowie in Abstände gemäß § 79 Abs. 5 vorragen. Zur Anbringung einer Wärmedämmung, zur Herstellung einer Hinterlüftungsebene oder einer Kombination dieser Maßnahmen darf bei diesen Gebäuden die bestehende Gebäudehöhe bzw. der oberste Gebäudeabschluss um nicht mehr als 30 cm überschritten werden.

Diese Artikelbestimmung ist an keine weiteren Bedingungen (städtebauliche Interessen) geknüpft. Aus der Weisung „Aufklappung Dach“ vom 10.5.2019, Version 1.00:

Antwort zu 2.3:

In dieser Skizze sind die bewilligungsfreie Erhöhung der Dachkonstruktion als auch die darauffolgende mögliche Ansteilung der Dachflächen auf 45° dargestellt. Die beigefügten Skizzen beziehen sich exakt auf den angeführten Tatbestand. Die Erhöhung der zulässigen Firsthöhe ist nur in Verbindung mit der neuen, um 30 cm höheren Bemessungsebene der Gebäudehöhe zu sehen und kann nicht isoliert betrachtet werden. Städtebauliche Interesse sind dafür keine Voraussetzung.



2.4 Artikel V (Absatz 6)

Art. V (6) Bei zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle 2014 bereits bestehenden Gebäuden sind, soweit städtebauliche Rücksichten nicht entgegenstehen, Bauführungen zur Schaffung oder Erweiterung eines Dachraumes für die Errichtung von Wohnungen durch Erhöhung der Dachneigung bis zum Erreichen des Gebäudeumrisses gemäß § 81 Abs. 4 auch dann zulässig, wenn dadurch die zulässige Gebäudehöhe, Bestimmungen des Bebauungsplanes über die gärtnerische Ausgestaltung der Grundfläche, die Herstellung von Flachdächern oder Baufluchtlinien nicht eingehalten werden; die bestehende Gebäudehöhe darf durch solche Bauführungen unbeschadet des Abs. 5 nicht überschritten werden. § 68 Abs. 1 findet Anwendung.

2.4.1 Frage 1 zu Artikel V (Absatz 6):

Anders als bei Absatz 5, gilt es hier städtebauliche Rücksichten zu berücksichtigen.

Nun berichten immer mehr Kollegen von Fällen, bei denen Gebäude die zulässige Gebäudehöhe, Bestimmungen des Bebauungsplanes über die gärtnerische Ausgestaltung der Grundfläche, die Herstellung von Flachdächern oder Baufluchtlinien nicht einhalten, sie außerdem gem. §60(1)d oder

§62a(5a) nicht abgebrochen werden dürfen und nach Rückfrage bei der MA 21 städtebauliche Rücksichten gegen die Aufklappung sprechen.

Wir meinen, dass wenn das öffentliche Interesse am Erhalt des Gebäudes derart groß ist, dass es nicht abgebrochen werden darf, dann müssen bestandsverlängernde Maßnahmen zulässig sein.

Oder das Interesse am Erhalt ist eben nicht groß genug und es darf abgebrochen werden.

Antwort 2.4.1:

Die Frage umfasst 3 verschiedene Aspekte:

- Baubestand in Schutzzonen
- Baubestand mit Errichtungsdatum vor 1.1.1945
- Baubestand außerhalb der geltenden Bebauungsbestimmungen

Die Besonderheit bei den Bauobjekten, wo Artikel V (6) BO vornehmlich zur Anwendung kommt, ist die bereits existierende bauliche Ausnutzung, bei der die Bestimmungen des Bebauungsplanes eine niedrigere oder gar keine Bebauungsmöglichkeit erlauben. Diese Gebäude abzutragen hieße, den erworbenen baulichen Konsens zu verlieren und sich an die geltenden – restriktiven – Bestimmungen des Bebauungsplanes halten zu müssen.

Bei geplanten teilweisen Abbrüchen ist auch der Umstand zu berücksichtigen, dass es zu einem möglichen Verlust von existierender konsensgemäßer Bebauung kommt und dies nicht durch einen Zubau – meist außerhalb von bebaubaren Grundstücksteilen – ohne Anwendung des § 69 BO, der wiederum sehr restriktiv auszulegen ist, kompensiert werden kann.

Die Thematik Umgang mit Gebäuden, welcher durch gesetzliche Bestimmungen geschützt sind, ist schon in anderen Beantwortungen diskutiert worden.

Bezüglich der Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben existiert eine Weisung der MA 37, welche auch in der Weisungsdatenbank unter „Aufklappung Dach“ Publikation: 28.08.2020 einsehbar ist:

„Bei Bauvorhaben zur Erhöhung der Dachneigung ist eine Beiziehung der MA 21 A/B als Fachdienststelle für die allfällige Beurteilung der Verletzung städtebaulicher Rücksichten nur dann erforderlich, wenn die Bebauungshöhe von Gebäuden im Hof eine gleiche oder höhere Gebäudehöhenentwicklung wie die angrenzende straßenseitige Blockrandbebauung auf der gleichen Liegenschaft aufweist und angesichts einer bereits sehr dichten Bebauung bei den in Frage stehenden Bauwerken eine Beeinträchtigung der Belichtungsverhältnisse im Bestand bereits vorliegt.

Eine Ausnahme bilden die sogenannten H-Trakter (ein Straßentrakt wird über ein gemeinsames Stiegenhaus mit dem dahinterliegenden Hoftrakt erschlossen); da in diesem Fall die der Straße abgewandten Gebäudeteile eine funktionale Einheit mit dem Vordertrakt bilden, ist auch bei gleicher oder höherer konsensgemäßer Gebäudehöhe eine Beiziehung der MA 21 A/B im Regelfall nicht erforderlich.

Die Argumentation der Nichteinhaltung gärtnerisch zu gestaltender Flächen durch den vorhandenen Baubestand ist für die Verletzung städtebaulicher Rücksichten alleine nicht ausreichend, da ansonsten die gesetzliche Regelung des Art. V Abs.6 BO de facto nie angewendet werden könnte.

Eine Verletzung der städtebaulichen Rücksichten im Rahmen eines Fachgutachtens ist seitens der Behörde nur dann zu berücksichtigen, wenn dabei auch schlüssig und nachvollziehbar auf die spezifischen Festlegungen für das jeweilige Planungsgebiet (z. B der Entwurfsbericht zum geltenden Plandokument) in Bezug auf das zu genehmigende Projekt eingegangen wird. In der Regel ist eine Beiziehung der MA 21 A/B, vor allem bei niederem Baubestand hofseitig nicht erforderlich. Bei Projekten, die offensichtlich erstinstanzlich nicht in Rechtskraft erwachsen werden, ist eine Beiziehung der Fachdienststellen MA 21 A/B sinnvoll, es ist jedoch auf die nachvollziehbare Begründung der Verletzung städtebaulicher Rücksichten wie obenstehend zu achten.“

Quelle JF MA 37 Nr. 337 vom 28.08.2020

2.4.2 Frage 2 zu Artikel V (Absatz 6) – Einhaltung der Bfl:

Kolleg*innen berichten, dass für das Aufstocken eines Gebäudes, das über die Baulinie ragt, eine §69-Ausnahme erforderlich wäre, obwohl der Zubau die Bebauungsbestimmungen einhält. Jedenfalls kommt uns die Forderung nach einem §69 nicht logisch vor, denn Zitat aus dem §69:

(...) Diese Abweichungen dürfen die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nicht unterlaufen. Darüber hinaus darf

1. (...)

2. (...)

3. das vom Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst werden und (...)“

Antwort zu 2.4.2:

Sofern die weitere bauliche Erweiterung (horizontal als auch vertikal) eines Gebäudes vor der Baulinie in funktionalem Zusammenhang mit dem existierenden Bestand steht, sind öffentliche Rücksichten auf jeden Fall durch die Verlängerung der Lebensdauer des Gebäudes berührt, sodass eine solche Erweiterung eine Bewilligung einer Abweichung von den Vorschriften des Bebauungsplanes gemäß §69 BO bedarf.

Ein funktionaler Zusammenhang wird immer dann gegeben sein, wenn gemeinsame Leitungen, Erschließung, technische Infrastruktur usw. die geplante Erweiterung umfassen, auch wenn diese selbst die Bebauungsbestimmungen einhält.

2.5 Frage Artikel V Absatz 5 und 6 in Kombination mit §81 (6)

Aus unserer Sicht ist eine Kombination Aufklappen + 30cm Anheben + raumbildender Aufbau gem. §81(6) zulässig, da die bestehende Gebäudehöhe damit nicht überschritten wird.

Siehe auch §60 (1)

(...) Zubauten sind alle Vergrößerungen eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung, ausgenommen die Errichtung von zulässigen Aufbauten (§ 81 Abs. 6). (...)

Und auch aus §60 (1)

(...) Der Einbau von Wohnungen oder Teilen davon in das Dachgeschoß gilt nicht als Umbau. (...)

Antwort zu 2.5:

Aus Sicht der Baupolizei ist dies angesichts der Bewilligungsfreiheit (§ 62a Abs.1 Z 31 in Verbindung mit Art. V Abs.5 BO) in den letzten Jahren in der Praxis kumulativ gehandhabt worden. Solange es keine Judikatur der Höchstgerichte gibt, die eine solche Vorgangsweise ausschließt, ist der Äußerung beizupflichten.

2.6 Frage VGW - Erkenntnis von 2021 Auswirkungen auf §69

Firsthöhenüberschreitung / Raumbildende Aufbauten

Beispiel: Firsthöhenüberschreitung um 1m Aufklappung + raumbildende Aufbauten gem. §81(6) straßenseitig.

Nach Durchsicht der Erkenntnis des LVG Wien:

Das Anheben der Dachhaut um 30cm ist nicht Gegenstand dieser Erkenntnis. Aus Sicht der Kammervertreter ist die Kombination Aufklappen und Anheben um 30cm zulässig.

Die §69-Ausnahme wurde aufgehoben, da im Erläuterungs- bzw. Motivenbericht der MA 21 steht, dass die 4,5m festgelegt wurden, damit eben nur ein Dachgeschoß errichtet werden kann. Die Abweichung von der Intention des FW- und B-Plans ist vom Gericht nachvollziehbar berücksichtigt worden, wenngleich sie uns als Architekten nicht zeitgemäß erscheint.

Die Kombination von Dachgaube/Raumbildender Aufbau gem. §81 Abs.6 wurde vom Gericht nicht geklärt, dazu fehlte eine Rechtsprechung des VWGH.

Das Verbot einer solchen Kombination wäre aus Sicht der Kammervertreter nicht förderlich.

Zusammenfassung:

Grundsätzlich ist eine Rechtsprechung durch die Gerichte vom Magistrat der Stadt Wien in weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Eine Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofs oder Verfassungsgerichtshofs ist zwingend zu berücksichtigen.

Die Entscheidungen des Landesverwaltungsgerichts werden in der Regel berücksichtigt, es gibt jedoch auch widersprüchliche Erkenntnisse (insbesondere im Bereich Abbruch.)

Unsere Gedanken dazu:

Dass die Intention der 4,5 m Firsthöhe darin bestand nur 1 Dachgeschoß zuzulassen, können wir nicht nachvollziehen. Die Möglichkeit der Beschränkung auf 1 Dachgeschoß ist im Bebauungsplan möglich (siehe 1. Bezirk, z.B. und z.B. in der Bauklasse III ergibt sich im Neubau normalerweise ein DG1 mit Drempel und dann noch ein 2tes Dachgeschoß.) Stadt Wien in weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Antwort zu 2.6:

Text JF MA 37 Nr. 354:

„Bei Anwendung der Ausnahme einer Firsthöhenüberschreitung gemäß § 69 BO ist nicht automatisch davon auszugehen, dass durch die Reduktion des obersten Punktes eines Gebäudes auf 4,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe nur ein Dachgeschoss zulässig sei. Vielmehr zeigt sich in der Praxis oftmals die generelle Möglichkeit der Planung eines 2. Dachgeschosses, wenn auch nur mit der Mindestraumhöhe von 2,10 m. Durch die Inanspruchnahme einer Ausnahme hinsichtlich der im Bebauungsplan fest gelegten Firsthöhenbeschränkung könnte eine Raumhöhe von 2,50 m realisiert werden, wobei die Argumentation einer zeitgemäßen Ausbildung von Wohnraum zutreffend wäre.“

Gerade bei der Überschreitung der zulässigen Firsthöhe, also Anwendung des Ausnahmetatbestandes des §69 BO wird zwingend die zuständige Fachabteilung MA21 A/B eingebunden. Sofern hier eine positive gutachterliche Beurteilung erfolgt, sind aus Sicht der MA 37 die Voraussetzungen zur Bewilligung auch eines zweiten Dachgeschosses gegeben.

2.7 Bauwerke von geschichtl., kultureller oder künstl. Bedeutung §85(3)

§85 (3) Baumaßnahmen an einzelnen Bauwerken von geschichtlicher, kultureller oder künstlerischer Bedeutung sowie die Errichtung von Bauwerken und Baumaßnahmen in der Umgebung solcher Bauwerke sind unzulässig, wenn deren Eigenart oder künstlerische Wirkung oder das örtliche Stadtbild beeinträchtigt würde. Hierbei bleiben die besonderen, den Denkmalschutz betreffenden gesetzlichen Bestimmungen unberührt.

Aus Baurecht Wien 7. Auflage Geuder/Fuchs: 3) Trotz der salvatorischen Klausel bestehen im Hinblick auf den Kompetenzbereich des Denkmalschutzes verfassungsrechtliche Bedenken; dies gilt nicht für den Schutz des Stadtbildes.

Wir meinen, dass §85 Abs. 3 nicht gleichzusetzen ist mit einer Schutzzone. Denn auch wenn nun durch die Novelle einzelne Gebäude Teil einer Schutzzone sein können, so muss sich diese immer noch auf ein „GEBIET“ beziehen. Wir bitten um eine Klarstellung, was damit gemeint ist.

Antwort zu 2.7:

Der Denkmalschutz fällt nicht in den Kompetenzbereich der MA 19. Der Denkmalschutz bezieht sich nicht auf das Stadtbild.

Der §85 (3) bezieht sich auch auf Gebäude außerhalb von Schutzzonen, welche eine künstlerische Wirkung haben können, auch wenn sie weder in der Schutzzone, noch unter Denkmalschutz stehen. Die geschichtliche, kulturelle oder künstlerische Bedeutung kann auch bei Gebäuden außerhalb von Schutzzonen erkannt werden und bei Bauvorhaben wird darauf geachtet, dass diese bedeutenden Charakteristika dem Stadtbild erhalten bleiben und durch die Baumaßnahmen nicht verfremdet werden.

2.8 Technische Einbauten über Baulinien

Wenn ein außerhalb des Bestandhauses geführter Leitungsstrang (über Eigenrund) geführt wird ist das möglich solange der Schacht (die Verkleidung) oben OFFEN ist! Das erschwert die gesamtheitliche Sanierung der Bestandsgebäude da diese meistens mit einer TGA Zentrale im KG (oder DG) versehen werden und dass die beste Art der Zuleitung die Bestandseinheiten zerstörungsfrei mit Medien zu versorgen.

Antwort 2.8:

Das Problem sollte durch eine Ergänzung des § 83 Abs. 2 BO um solche Leitungen gelöst werden.

2.9 §70a und §70b

Wenn der Bauwerber die Zustimmungen der Nachbarn in Form von Unterschriften auf den Bauplänen beibringt, kann dann die Frist gem. §70a (8) nach Baubeginn entfallen?

siehe §134 Abs.3? (...) Nachbarn erlangen keine Parteistellung, wenn sie der geplanten Bauführung auf den Bauplänen oder unter Bezugnahme auf diese ausdrücklich zugestimmt haben. (...)

Wir glauben, dass viele Bauherrn beim §70a zögern, weil es keinen Beschied gibt.

Aus §70a (10) (...) gilt das Bauvorhaben als mit rechtskräftigem Bescheid gemäß § 70 bewilligt.

Antwort zu 2.9:

Da sowohl § 70a als auch § 70b BO auf § 134 Abs. 3 BO verweisen, ist auch die Regelung, dass Nachbar*innen keine Parteistellung erlangen, wenn sie der Bauführung (...) zugestimmt haben, mittelbarer Inhalt dieser Verfahren. In solchen Fällen steht den Nachbar*innen nach der erteilten Zustimmung kein weiteres Einspruchsrecht (mehr) zu.

Es liegt im Wesen dieser Verfahren, dass kein Bescheid über die Baubewilligung erstellt wird, sondern nur über die erhobenen Einwendungen der Nachbar*innen.

Nächstes Arbeitsgespräch:

Das 65. Arbeitsgespräch findet am **21. Oktober 2022, um 9:00 Uhr**, statt. Die Örtlichkeit wird zeitgerecht bekanntgegeben.

ACHTUNG: Es ergeht keine gesonderte Einladung!

Dipl.-Ing. Ernst Schlossnickel, SR
+43 1 4000 82698

Mit freundlichen Grüßen
Die Gruppenleiterin

Dip.-Ing. Peter Leithner, OStBR
+43 1 4000 82693

Dipl.-Ing.ⁱⁿ Beatrix Rauscher
Senatsrätin

Beilage:

Weisung der MA 37 „Flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Interpretation von Bebauungsplänen“ vom 22.12.2021, MA 37- 1532120-2021

Ergeht:

1. MA 19
2. MA 37
3. MA 64
4. Kammer der Architekten*innen und Ingenieurkonsulent*innen für Wien, Niederösterreich und Burgenland –mit dem Ersuchen um Weiterleitung des ggst. Protokolls an alle Besprechungsteilnehmer*innen bzw. an die aktuell Delegierten!
5. Wirtschaftskammer Österreich, Landesinnung Wien Bau – mit dem Ersuchen um Weiterleitung des ggst. Protokolls an alle Besprechungsteilnehmer*innen bzw. an die aktuell Delegierten!

Nachrichtlich:

1. Herr Stadtbaudirektor
2. MD-BD - Kompetenzzentrum soziale und kulturelle Infrastruktur, Betreiber*innenservice, Nutzerplattform
3. MD-BD - Kompetenzzentrum technische Infrastruktur, bauliche Sicherheit im öffentlichen Raum
4. MD-BD - Kompetenzzentrum übergeordnete Stadtplanung, Smart City Strategie, Partizipation, Gender Planning
5. MA 21

##signaturplatzhalter##



Stabstelle
Dresdner Straße 73-75, 2. Stock
1200 Wien
Telefon +43 1 4000 37010
Fax +43 1 4000 99 37010
post@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Telefon	Datum
MA 37- 1532120-2021	Mag. Fuchs, Obermagistratsrat DI Gutternigh, Senatsrat	4000-37025 4000-37301	Wien, 22. Dez. 2021

Flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen Interpretation von Bebauungsplänen

Zur Erreichung einer einheitlichen Vorgangsweise bei der Handhabung der prozentuellen Beschränkungen der bebaubaren Flächen in Plandokumenten der MA 21 - Stadtteilplanung und Flächenwidmung wird im Einvernehmen mit den betroffenen Dienststellen Folgendes festgelegt:

1. Einleitung

In **aktuellen Bebauungsplänen** kann die Festsetzung einer Beschränkung der bebaubaren Flächen unterschiedlich **ausgewiesen sein**.

Angabe im Plandokument:

z.B. auf 100 m ² oder auf	100 m ²
20% der Bauplatzfläche oder auf	20%
20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes	[20%] oder in BB

Beispiel textliche Festlegungen ab 2001: PD 7634 vom 25. Feb. 2005

4. 5. Auf den mit **BB 5** bezeichneten Flächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 50 v. H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen.
4. 6. Auf den mit **BB 6** bezeichneten Flächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 40 v. H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen.

Die Weisung im MA 37 Jour Fixe Nr. 341 vom 21. Dez. 2020 wird behoben und durch nachfolgende Handlungsanweisung ersetzt:

2. Beurteilung und Handhabung der prozentuellen Beschränkungen in Bebauungsplänen:

Es ist bei der Beurteilung prozentueller Bebauungsbestimmungen der Entstehungszeitpunkt der Plandokumente insofern relevant, als eine Unterscheidung zwischen Plandokumenten mit Entstehungszeitpunkt vor 27. April 2001 (ohne eigene Planzeichenverordnung der MA 21) und danach getroffen wird.

2.1.

Plandokumente, die vor der Novelle LGBl. 36/2001 Kundmachung am 26. April 2001 ausgearbeitet wurden: § 5 Abs. 4 lit. d BO hat damals nur Beschränkungen der Ausnützbarkeit für ganze Bauplätze zugelassen, sodass sich die Prozentsätze grundsätzlich auf den **ganzen** Bauplatz beziehen.

2.2.

Plandokumente, die nach der Novelle LGBl 36/2001 ausgearbeitet wurden und sich auf Zeichenerklärungen nach 2001 bzw. 2007 beziehen: hier gelten nicht nur einzelne textliche Festlegungen über Prozentsätze, die sich auf Bauplatzteile beziehen, sondern vor allem bei Plandokumenten, die sich auf die Zeichenerklärung 2007 oder jünger beziehen auch die Prozentangaben in Klammer, insbesondere solche mit textlicher Beschreibung als **auch** Prozentangaben ohne Klammer oder sonstige Beschreibung.

Begründung:

Leitprinzip der gängigen Judikatur ist

- die Berücksichtigung einer verhältnismäßigen Aufteilung und
- es darf durch festgesetzte prozentuelle Beschränkungen am Ende / in Summe zu keiner Vermehrung der Bebaubarkeit kommen.

Diesen Grundprinzipien wird durch die vorliegende Handlungsanweisung entsprochen.

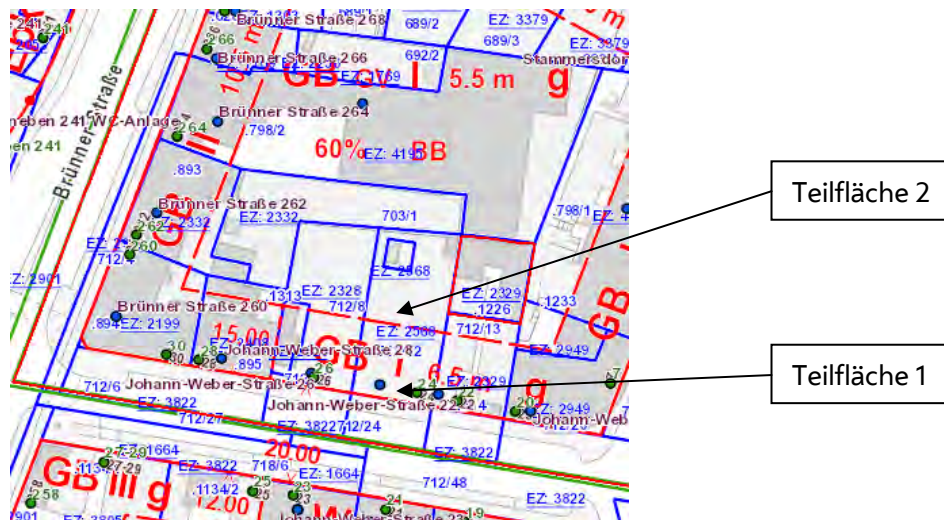
Die nachfolgende Berechnungsmethodik berücksichtigt die Betrachtung des gesamten Bauplatzes, die verhältnismäßige Aufteilung der bebaubaren Teilflächen und die Vermeidung von zu hoher Bebauungsdichte als Beurteilungsmaßstäbe, da ansonsten die Tendenz des jeweiligen Bebauungsplanes im Hinblick auf allfällige Beschränkungen der bebaubaren Teilflächen konterkariert wird.

3. Beurteilung und Handhabung der prozentuellen Beschränkungen in Bebauungsplänen:

3.1.1. Beispiel unterschiedliche Beschränkung der Bebaubarkeit bei Plandokumenten vor Novelle 2001:

PD 7058 vom 08.04.1999: Adresse 21., Johann-Weber-Straße 24:

Es gibt keine Planzeichenverordnung und keine textlichen Beschreibungen!



Bauplatzgröße: 554,00 m²

Teilfläche 1: GB I 6,5m g: 240,00 m²

Teilfläche 2: GBGV I 5,5m g 60 %: 314,00 m²

Die Teilfläche 1 kann zur Gänze bebaut werden, für die Berechnung der baulich beschränkten Teilfläche 2 ist immer die gesamte Bauplatzgröße heranzuziehen.

Daher max. zul. Bebauung Teilfläche 1 mit 240,00 m² + 554,00 x 0,60 = 572,40 m² aber es sind nur 554,00 m² vorhanden.

Bei einem größeren Bauplatz wäre zusätzlich die gesetzliche Vorschrift gem. § 76 Abs. 10 BO zu berücksichtigen, sofern nicht eine Ausnahmeregelung in Anspruch genommen wird.

3.1.2. Beispiel einheitliche Beschränkung der Bebaubarkeit auf sämtlichen Bauplatzteilen:

PD 7030 aus 1999, bis 7030K aus 2011: Adresse 23., Siebenhirtensstraße 12a:



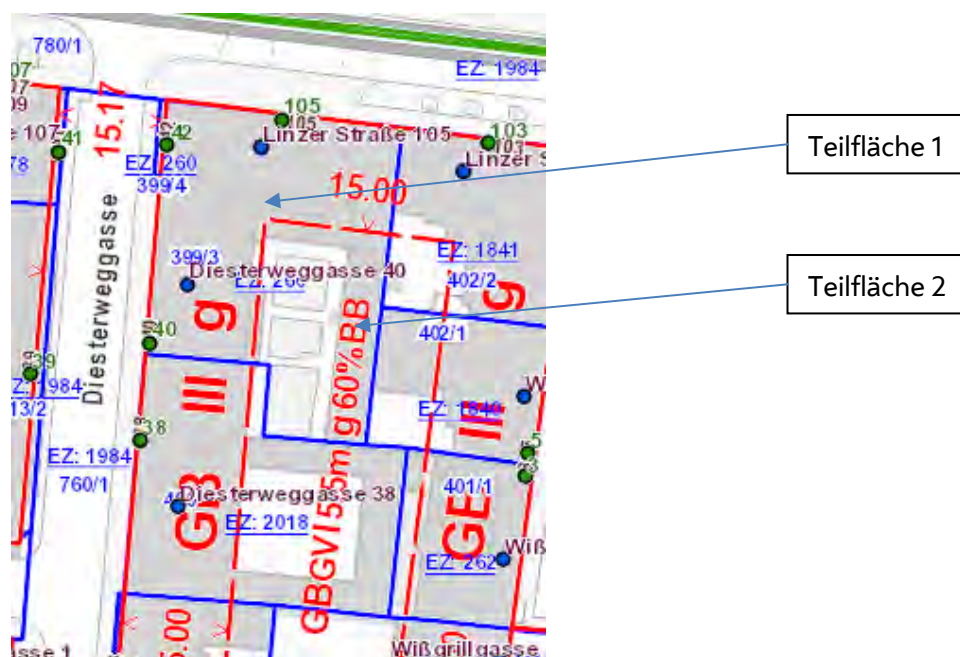
Bauplatzgröße: 8.001,00 m²

Rest Vorgarten

Es können maximal 60 % der gesamten Bauplatzfläche für Hochbauten verwendet werden, also max. 4.800,60 m² für den gesamten Bauplatz. Diese Ausnutzung kann auch auf die Teilflächen aufgeteilt werden.

3.2.1. Plandokumente nach Novelle LGBI. 36/2001 mit unterschiedlichen Bebauungsbeschränkungen:

Beispiel 1: PD 7509 vom 19.12.2003: Adresse 14., Linzer Straße 105:



Es gibt keine textliche Erklärung zur Prozentbeschränkung!

Für die rechtliche Bedeutung der roten Planzeichen ist die „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 BO) nach 2001 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.

Es werden nunmehr die einzelnen bebaubaren Teilflächen in ein Verhältnis zum gesamten Bauplatz gesetzt, um die max. mögliche Bebauung zu berechnen:

Bauplatzgröße: 1.292,00 m²

Teilfläche 1: GB III g: 810,00 m²

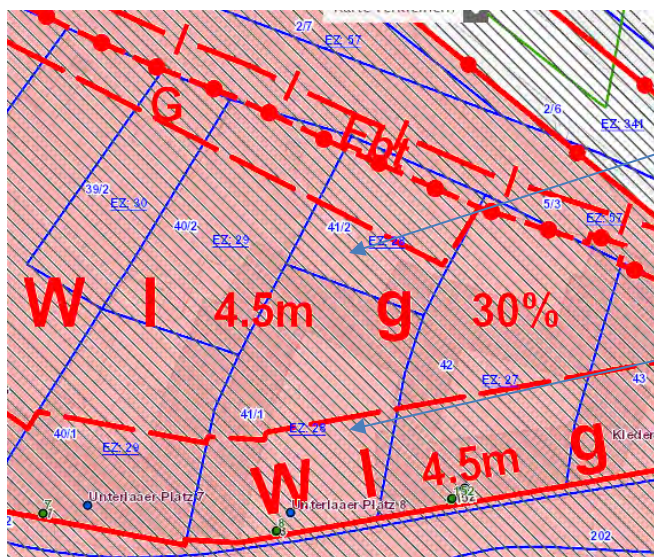
Teilfläche 2: GBGV I 5,5m g 60 %: 482,00 m²

	Teilfläche	Bauplatzgröße	Bebauungsfaktor		bebaubare TF 1		Ausnutzung	Gesamt
					810,00		m2	m2
GB III g	TF1	1292,00 x	1,0 x		810,00	und 482,00	ergibt	810,00
	810,00 m2				beb.TF1	beb.TF2		1099,20
		Bauplatzgröße	Bebauungsfaktor		bebaubare TF 2		Ausnutzung	
					482,00		m2	
GB GV I 5,5 g 60%	TF2	1292,00 x	0,6 x		810,00	und 482,00	ergibt	289,20
	482,00 m2				beb.TF1	beb.TF2		

Da die Summe der bebaubaren Flächen des Bauplatzes mit der Bauplatzgröße deckungsgleich ist, ergibt sich die gleiche Ausnutzung wie bei prozentuellen Bebauungsbeschränkungen in Klammerausdruck, also auf den jeweiligen Bauplatzteil bezogen.

Es ist zusätzlich die gesetzliche Vorschrift gem. § 76 Abs. 10 BO zu berücksichtigen, sofern nicht eine Ausnahmeregelung in Anspruch genommen wird.

Beispiel 2: PD 7181 vom 04.10.2001: Adresse 10., Unterlaaer Platz 6:



Teilfläche 2
EZ 28 Gst. 41/2

Teilfläche 1
EZ 28 Gst. 41/1

Es gibt keine textliche Erklärung zur Prozentbeschränkung, Gültigkeit LGBl. 36/2001!

Es werden nunmehr die einzelnen bebaubaren Teilflächen in ein Verhältnis zum gesamten Bauplatz gesetzt, um die max. mögliche Bebauung zu berechnen:

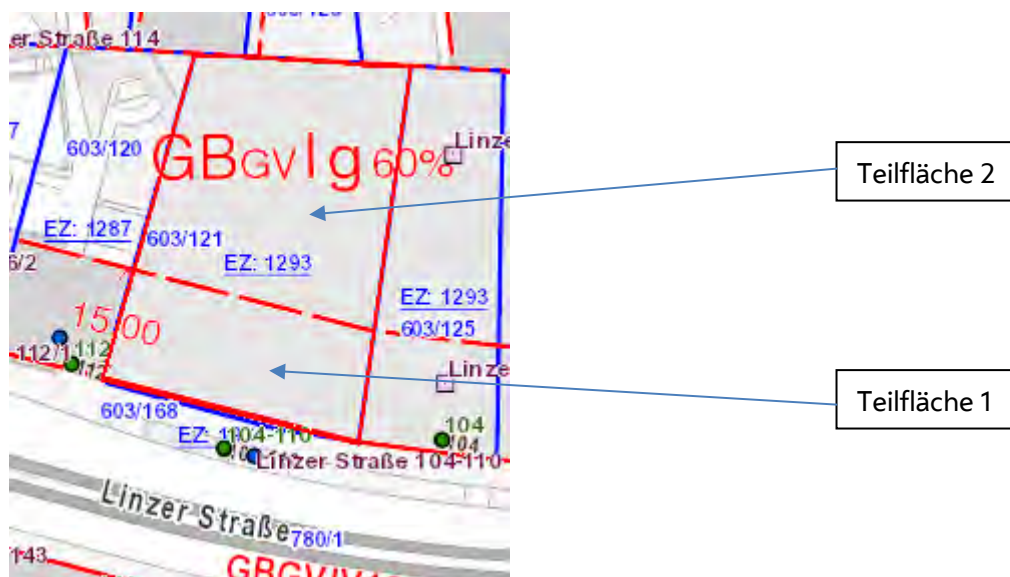
Bauplatzgröße: 885,00 m²

Teilfläche 1: W I 4,5m g: 264,00 m²

Teilfläche 2: W I 4,5m g 30 %: 414,00 m²

Rest: „G“ Widmung und „Ebt“

		Bauplatzgröße		Bebauungsfaktor		bebaubare TF 1		Ausnutzung		Gesamt
						264,00		m2		m2
W I 4,5 g	TF1	885,00	x	1,0	x	264,00	und	414,00	ergibt	344,60
						beb.TF1		beb.TF2	aber max. 264,00 m2	264,00
		Bauplatzgröße		Bebauungsfaktor		bebaubare TF 2		Ausnutzung		
						414,00		m2		
W I 4,5 g 30%	TF2	885,00	x	0,3	x	264,00	und	414,00	ergibt	162,12
						beb.TF1		beb.TF2		



Es gibt keine textliche Erklärung zur Prozentbeschränkung!

Für die rechtliche Bedeutung der roten Planzeichen ist die „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 BO) nach 2007 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.

Es werden nunmehr die einzelnen bebaubaren Teilflächen in ein Verhältnis zum gesamten Bauplatz gesetzt, um die max. mögliche Bebauung zu berechnen:

Bauplatzgröße: 1.491,00 m²

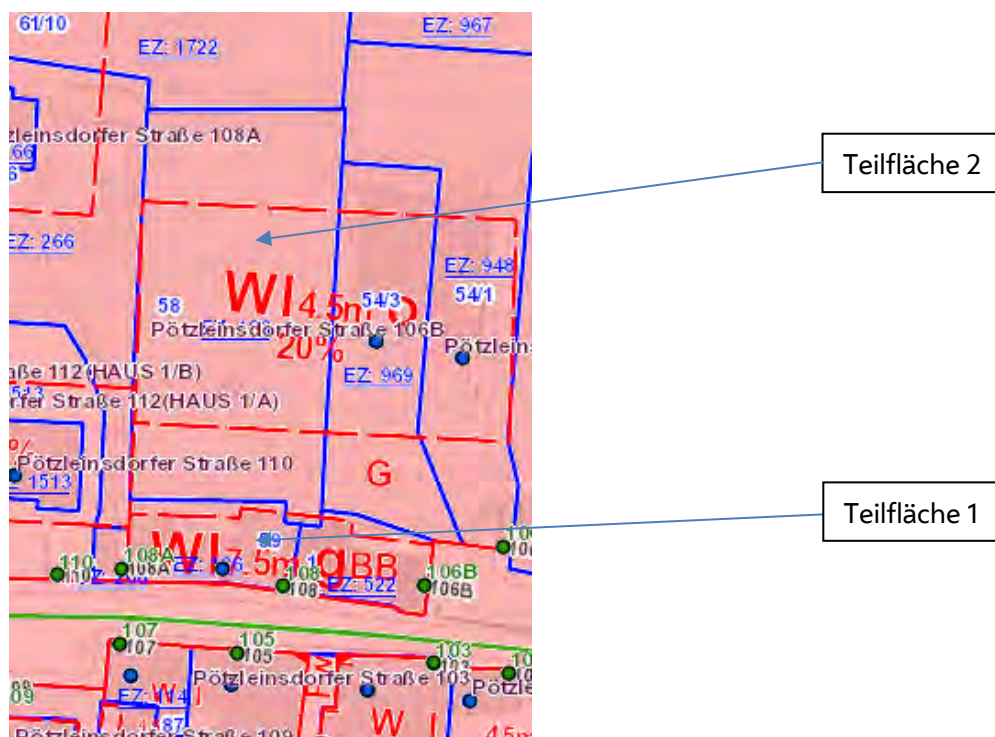
Teilfläche 1: GB III g: 495,00 m²

Teilfläche 2: GBGV I g 60 %: 996,00 m²

	Teilfläche	Bauplatzgröße	Bebauungsfaktor		bebaubare TF 1		Ausnutzung	Gesamt
					495,00		m2	m2
GB III g	TF1	1491,00	x	1,0	x	495,00	und	996,00
	495,00				beb.TF1	beb.TF2	ergibt	495,00
								1092,60
		Bauplatzgröße	Bebauungsfaktor		bebaubare TF 2		Ausnutzung	
					996,00		m2	
GB I g 60%	TF2	1491,00	x	0,6	x	495,00	und	996,00
	996,00				beb.TF1	beb.TF2	ergibt	597,60

Da die Summe der bebaubaren Fläche des Bauplatzes mit der Bauplatzgröße deckungsgleich ist, ergibt sich die gleiche Ausnutzung wie bei prozentuellen Bebauungsbeschränkungen in Klammerausdruck, also auf den jeweiligen Bauplatzteil bezogen.

Beispiel 4: PD 7739 vom 14.12.2006: Adresse 18., Pötzleinsdorfer Straße 108A:



Es gibt keine textliche Erklärung zur Prozentbeschränkung!

Für die rechtliche Bedeutung der roten Planzeichen ist die „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 BO) nach 2001 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.

Es werden nunmehr die einzelnen bebaubaren Teilflächen in ein Verhältnis zum gesamten Bauplatz gesetzt, um die max. mögliche Bebauung zu berechnen:

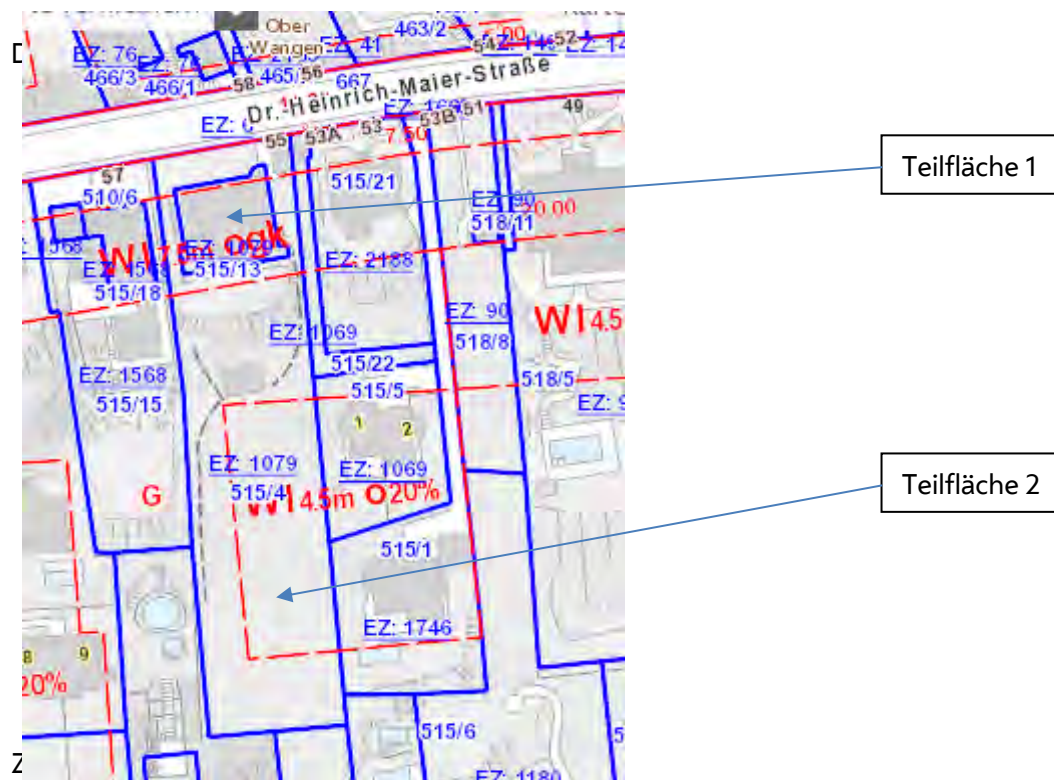
Bauplatzgröße: 1.836,00 m²

Teilfläche 1: WI 7,5 m g: 240,00 m²

Teilfläche 2: WI 4,5 m o 20 %: 864,00 m²

		Bauplatzgröße		Bebauungsfaktor		bebaubare TF 1		Ausnutzung	Gesamt
						240,00		m2	m2
WI 7,5m g	TF1	1836,00	x	1	x	240,00	und	399,13	527,37
						beb.TF1	beb.TF2	aber nur max.	240,00
		Bauplatzgröße		Bebauungsfaktor		bebaubare TF 2		Ausnutzung	
						864,00		m2	
WI 4,5m o 20%	TF2	1836,00	x	0,2	x	240,00	und	287,37	
						beb.TF1	beb.TF2		

Beispiel 5: PD 7739 vom 14.12.2006: Adresse 18., Dr. Heinrich-Maier-Straße 55:



Es gibt keine textliche Erklärung zur Prozentbeschränkung!

Für die rechtliche Bedeutung der roten Planzeichen ist die „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 BO) nach 2001 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.

Es werden nunmehr die einzelnen bebaubaren Teilflächen in ein Verhältnis zum gesamten Bauplatz gesetzt, um die max. mögliche Bebauung zu berechnen:

Bauplatzgröße: 3.120,00 m²

Teilfläche 1: W I 7,5m ogk: 520,00 m²

Teilfläche 2: W I 4,5m o 20 %: 918,00 m²

Zu beachten wäre noch die Bebaubarkeitsbeschränkung aus der Festlegung der offenen Bauweise bei Teilfläche 2 im Hinblick auf die Einhaltung der Abstandsflächen gem. § 79 BO.

		Bauplatzgröße		Bebauungsfaktor		bebaubare TF 1			Ausnutzung	Gesamt
						520,00				
W I 7,5m ogk	TF1	3120,00	x	0,33	x	918,00	und	520,00	ergibt	m2
						beb.TF1		beb.TF2		372,32
										770,67
		Bauplatzgröße		Bebauungsfaktor		bebaubare TF 2				
						918,00				
W I 4,5m o 20%	TF2	3120,00	x	0,2	x	918,00	und	520,00	ergibt	m2
						beb.TF1		beb.TF2		398,35

Der Abteilungsleiter:
i.V.

Dipl.-Ing. Gutternigh
Senatsrat

Ergeht an:

1. Alle Dezernate

Zur gefälligen Kenntnisnahme:

- Frau Vizebürgermeisterin und Stadträtin
für Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung
und Frauen Kathrin Gaál
- Herrn Stadtbaudirektor
- Frau Leiterin des KBI