



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 – 2043-2022-2

Wien, 06.02.2023

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

Datum	Uhrzeit	Ort
21.10.2022	09:00 Uhr	Haus der Wiener Wirtschaft, Straße der Wiener Wirtschaft 1, 1020 Wien - Bauteil A / Ebene 0 / Saal 1

Anwesende (ohne Titel) Für den Magistrat der Stadt Wien:	Rauscher	MD-BD, KBI
	Schlossnickel	MD-BD, KBI
	Leithner	MD-BD, KBI
	Schrammel	MD-BD, KBI
	Lundström	MA 19
	Gutternigh	MA 37
	Cech	MA 37
	Kucera	MA 37
	Pass-Dolezal	MA 64
	Klugsberger	MA 64
Für die Kammer: (Arch.-Ing.)	Binder	
	Ronaghi-Bolldorf	
	Tanzer	
	Urban	
	Poduschka	
	Rudnicki	
Für die WKO: (LI Bau Wien)	Hawlik	
	Reinprecht	

Zum Aktenvermerk über das 64. Arbeitsgespräch werden keine Einwände vorgebracht.

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

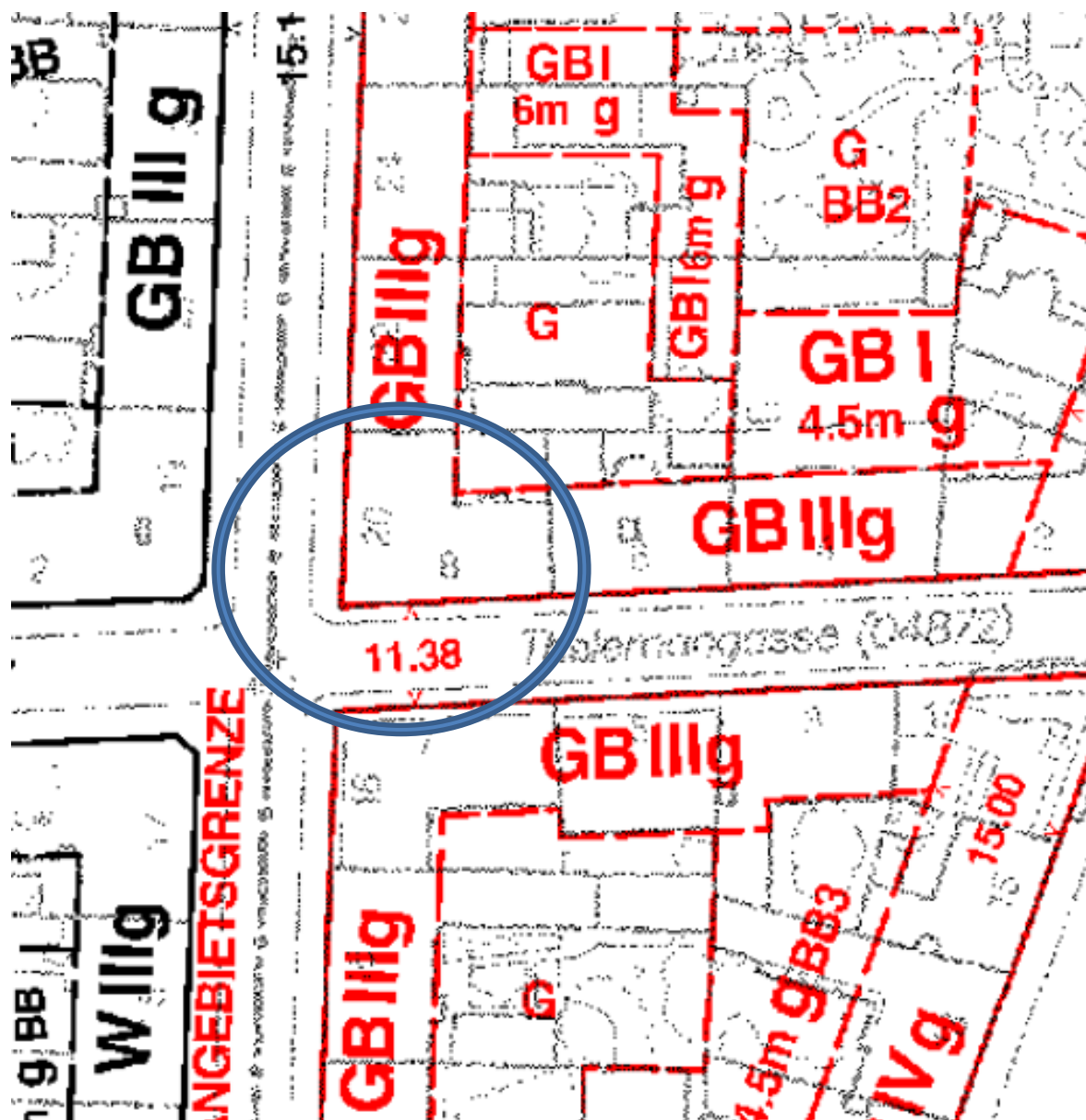
Umgang mit Erläuterungsberichten zu Plandokumenten

„Anfrage eines Mitglieds:

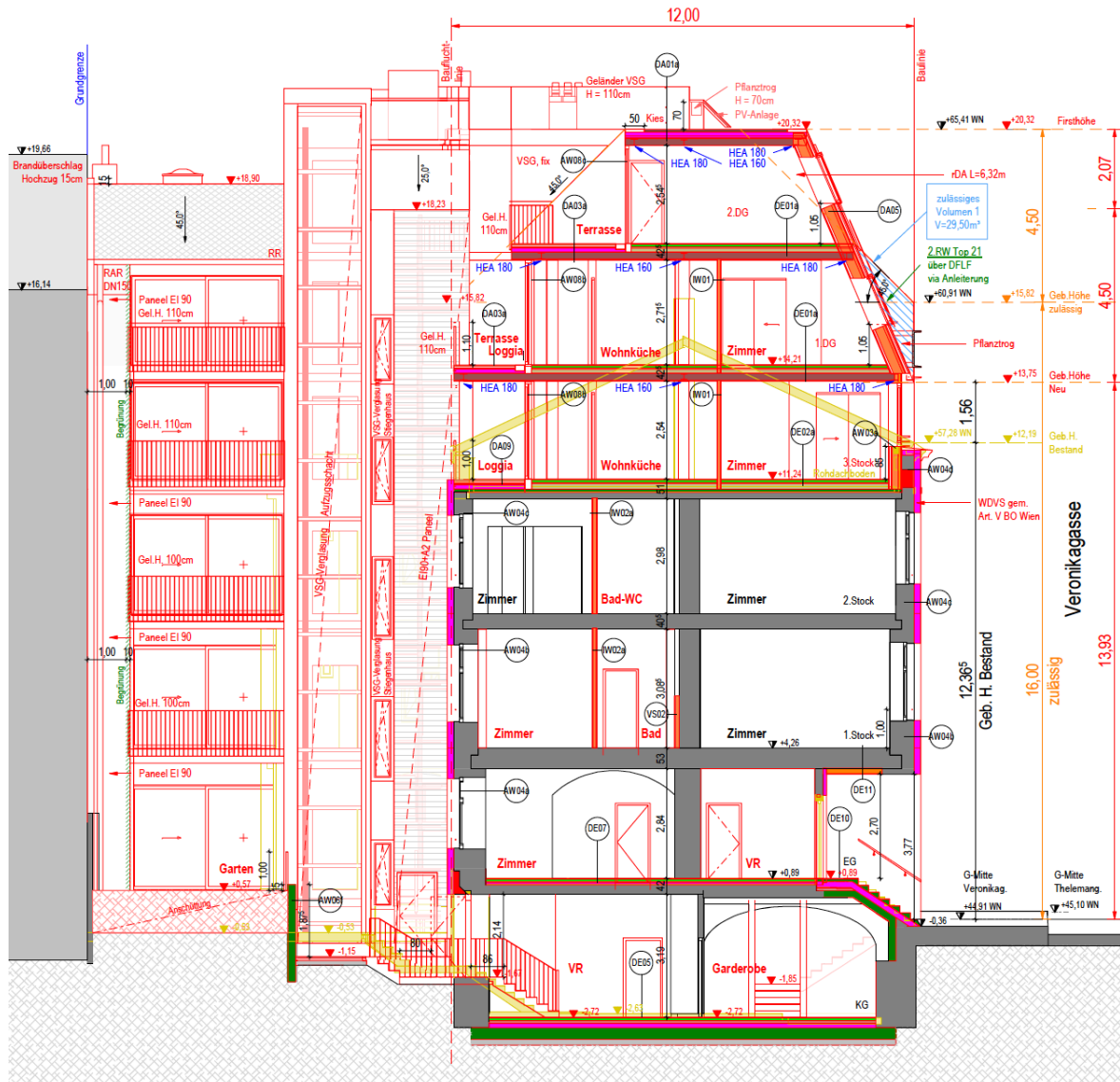
Unterlagen:

Projekt Thelemangasse 8 / Veronikagasse 20, 1170 Wien

- *Erläuterungsbericht der MA21*
- *Stellungnahme der MA21 zu Projektantrag*
- *Ansuchen gem. §69 BauO Wien*
- *Flächenwidmungs- u. Bebauungsbestimmungen*







Ansicht Nord Hof / Schnitt B-B

Info dazu:

- Eckgrundstück, GB III g, 16m
- In der Veronikagasse GH 15m,
- in der Thelemanngasse nach §75(4) 11,38+3=14,38m, Anwendung §75(5)
- EG-Niveau 96cm ü. Gehsteig OK

Themen-/ Fragestellung:

Der angesuchte §69 wird seitens MA 21 mit der Begründung abgewiesen, weil im Erläuterungsbericht zum Plandokument 7426 aus 2002 mit der Firsthöhenbeschränkung auf 4,50m das 2. Dachgeschoß verhindert werden sollte:

Aus stadtgestalterischen Gründen soll der höchste Punkt der Dächer nicht höher als 4,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen, um höchstens ein Dachgeschoß errichten zu können. Die Errichtung von Erkern, Balkonen und vorragenden Loggien

Stellungnahme zu dieser Fragestellung:

In den letzten Jahren gab die Judikatur dem Wortlaut des Gesetzes und nicht den Intentionen des Gesetzes Recht. Mit dieser Logik kann nur dem Wortlaut des Plandokumentes gefolgt werden, welches als Verordnung Gesetzescharakter hat, und nicht dem Erläuterungsbericht.

In der Regel sind wir nicht immer glücklich darüber, dass dem Wortlaut, der Formulierung und Grammatik eines Gesetzes, mehr Bedeutung zugestanden wird als der zugrundeliegenden Intention. Das trifft dort zu, wo das Ziel tatsächlich nicht eindeutig ausgedrückt wurde.

2002 und auch davor galt die Möglichkeit im Bebauungsplan auf Geschößzahlen zu beschränken als gängige Praxis. Die Beschränkung auf 4,50m Firsthöhe um das 2. DG zu verhindern kann nicht nachvollzogen werden.

Generell kann festgestellt werden, dass in den Erläuterungs- und Diskussionsberichten zu Bebauungsplanentwürfen auch gegenläufige Ziele und Zielkonflikte erkannt werden.

Im Bestandserhalt wollte man unserer Meinung nach auch auf den Bestand und in diesem Fall auf seine Geschößhöhen und -aufteilung Rücksicht nehmen, welche auch eine Qualität darstellen. (EG-Niveau auf 0,96m, hohe Raumhöhen)"

Beantwortung:

MA 21: Die Abweichung unterläuft aus folgenden Gründen die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans.

Die stadtplanerischen Zielsetzungen sind im dicht bebauten Gebiet, insbesondere in der Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum und für gemischte Nutzungen unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung sowie der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes Wohnen unter Berücksichtigung eines entsprechenden Frei- und Grünflächenanteils zu sehen. Die Vorgabe zur Lage und Dachneigung des höchsten Punktes des Daches mit nicht mehr als 4,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe, zielt auf die Herstellung einer möglichst homogenen Dachlandschaft ab und um höchstens ein Dachgeschoß errichten zu können. Die im Plan dargestellte bauliche Eckausbildung wird über die Veronikagasse und Thelemangasse geführt. Aus den Planunterlagen ist ersichtlich, dass für beide Straßenfronten die gleiche Gebäudehöhe vorgesehen wird. Die Planinhalte des vorliegenden Plans beinhalten eine Überschreitung der maximal zulässigen Firsthöhe, im Detail um weitere 2,07 m. Das Maß der Überschreitung kann hierbei in Anbetracht der Beschränkung als nicht gering bewertet werden. Die Maßstäblichkeit und Position der Dachkörperausbildung sowie die funktionale Eingliederung der geplanten Dachzone in die Umgebung wird hierbei herangezogen. Die Schaffung zeitgemäßen Wohnraums – auch durch Nutzung entsprechender Potentiale durch den Ausbau von Dachgeschossen in gut erschlossenen Gebieten – entspricht grundsätzlich den Zielsetzungen der Stadtplanung und kann einen Beitrag zur gewünschten örtlichen Stadterneuerung leisten. Allerdings verfolgt das rechtsgültige Plandokument 7426 ausdrücklich das Ziel nur 1 Dachgeschoß zu ermöglichen. Die dargestellte bauliche Eckausbildung tritt jedoch stadträumlich massiv in Erscheinung und bewirkt eine unangemessene, im Sinne einer baublockunverträglichen Verdichtung der Bebauungsstruktur im Straßenraum bzw. Hofbereich.

Die funktionale Notwendigkeit der geplanten Projektdimensionierung – Schaffung eines zusätzlichen Vollgeschoßes in der Dachebene – ist nicht nachvollziehbar. Sie beinhaltet eine erhebliche Überschreitung, die sich nicht nur auf einen geringen Teil der Straßenfront bezieht. Dem bestehenden Planungsziel, die Nutzung des Dachraumes auf 1 Geschoß zu beschränken, um ortsunüblich hohe Dachformen zu vermeiden, wird nicht entsprochen. Die straßenseitigen

Gebäudefronten bzw. die weiterführende Dachausbildung tragen nicht wesentlich in ihrer konzipierten Höhenlage zu den Voraussetzungen für ausreichend klimatische Randbedingungen (wie zum Beispiel Besonnung, Belichtung, Belüftung) - vor allem im Bereich des Straßenabschnittes Thelemangasse mit einer Querschnittsbreite von 11,38 m - bei. Der geführte Nachweis für den ausreichenden freien Lichteinfall wird zur Kenntnis genommen, konnte aber nur unter Mithilfe einer „Verschwenkung“ des Lichtprismas erreicht werden. Für den Straßenabschnitt Veronikagasse beinhaltet die vorgesehene geänderte Dachkörperausbildung im Bereich des seitlichen Dachabschlusses aktuell eine vertikal ausgerichtete Dachabstufung. Diese bauliche Ausführung schafft eine zusätzliche Feuermauer zum niedrigeren Nachbarbestand. Es ist eine homogene Angleichung an die zulässige Gebäudehöhe der anschließenden nächstgelegenen Dachflächen bzw. Gebäudefronten, ebenfalls in der Bauklasse III (drei), anzustreben. Eine Reduzierung der projektierten Feuermauer ist städtebaulich betrachtet zielführender. In diesem Kontext und hinsichtlich der oben genannten stadtplanerischen Zielsetzungen (Erhaltung des charakteristischen Erscheinungsbildes, Errichtung von maximal 1 Dachgeschoß, Berücksichtigung der Belichtungsverhältnisse in Abhängigkeit von Straßenbreiten und der (Neu)- Bautätigkeit auf zusammenhängende vorhandene gründerzeitliche bestehende Bausubstanzen) entspricht das Vorhaben nicht den Intentionen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans.

MA 37: Die Überschreitung der zulässigen Firsthöhe um 2,07 m ergibt sich durch die Herabsetzung der Gebäudehöhe gegenüber der zulässigen Gebäudehöhe, wobei die MA 19 diese nicht gefordert hat. Das Projekt wird in der nächsten Koordinationsbesprechung § 69 besprochen.

MA 19

Mitgliedermeldungen zu Stellungnahmen der MA19

Seit Frühjahr 2022 erreichen uns gehäuft Mitteilungen der Mitglieder, dass die Stellungnahmen der MA19 nicht nachvollziehbar seien und der Dialog schwer zu führen sei.

Leider halten sich die Kollegen mit konkreten Beispielen zurück und bleiben außerdem anonym (nicht einmal wir kennen sie).

Wir bitten um folgende Klarstellungen:

Stadtbild vorhanden / beabsichtigt

Außerhalb der Schutzzonen sollte zur Beurteilung durch die MA19 aus unserer Sicht dem beabsichtigten Stadtbild Vorrang gegeben werden.

Innerhalb der Schutzzonen wird gemäß § 85 Abs 5 bzw. Abs 6 vorgegangen, wobei auf die jeweilige Schutzzonencharakteristika eingegangen werden soll.

Beantwortung:

MA 19: Es wird immer eine Abwägung zwischen dem beabsichtigten und dem gegebenen Stadtbild geben, auch außerhalb der Schutzzone. Jedes Stadtgebiet hat eigene Charakteristika, welche in der jeweiligen Situation herausgefiltert und analysiert werden müssen. Es kann keine Pauschalisierung hinsichtlich des Stadtbilds geben!

Öffentlicher Raum

Das Stadtbild kann aus unserer Sicht nur aus dem öffentlich zugänglichen Raum beurteilt werden, z.B. Innenhöfe – es sei denn welche mit einem öffentlichen Durchgang – können aus dem öffentlichen Raum nicht eingesehen werden.

Raumbildende Aufbauten (siehe auch Punkt 2.2)

*§ 85 Abs 6: 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.*

Aus unserer Sicht ist mit „Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße“ und „Maßstab des Gebäudes“ gemeint, dass die raumbildenden Aufbauten mit ihren Fenstern in der Teilung und Anordnung zum Maßstab des Gebäudes passen sollen. Einzelne „stehende Fenster“, die mit ihren Außenbauteilen dann kleiner sein müssen, sind u.E. nicht gemeint.

Beantwortung:

MA 19: Die raumbildenden Dachaufbauten werden aufgrund ihrer Proportionen als Bauteil in Relation zu den Fenstern der Hauptgeschoße und zum Maßstab des Gebäudes gesetzt. Die Anordnung und die Teilung der Fenster sind ebenfalls von Bedeutung.

Gebäudehöhe /First –Bebauungsplan

„Gebäudehöhe

In den Plandokumenten finden sich einige Begriffe oder Begriffserweiterungen zur Gebäudehöhe.

z.B. tatsächliche Gebäudehöhe, ausgeführte Gebäudehöhe, etc...

wir würden versuchen, diesen in der Koordinationsgruppe eine Definition zuzuordnen.

Gebäudehöhe und Giebelflächenberechnung

Gebäude auf dem gleichen Bauplatz, die unterschiedliche Widmungen oder Bauklassen aufweisen – wie soll die Gebäudehöhe und Giebelfläche berechnet werden?

- *Mit dem Wortlaut aus § 85 (1) und auch (2) „Schnittlinie Außenwandfläche mit der Oberfläche des Daches“ ist keine „theoretische Gebäudehöhe“ formuliert. Daher glauben wir, dass sie nur berechnet werden können, wenn sie tatsächlich eine Außenwand aufweisen. (z.B. Reihenhäuser, odgl.)*

Beantwortung:

In der Wissensdatenbank der MA 37 sind genaue Regelungen wie Gebäudehöhe- und Giebelflächenberechnungen durchgeführt werden müssen, gespeichert.

Um offene Fragen zu klären soll eine Besprechung in kleiner Runde (Kammer, MA 37) abgehalten werden.

Allgemeines:

Um weitere offene Fragen zu klären wird seitens der Kammer zu einer Besprechung mit MA 19, MA 21 und MA 37 eingeladen werden. Die Kammer wird eine Tagesordnung an die Besprechungsteilnehmer*innen aussenden.

Nächstes Arbeitsgespräch:

Das 66. Arbeitsgespräch findet am **24. März 2023, um 9:00 Uhr**, in der Kammer der Ziviltechniker*innen, Architekt*innen und Ingenieur*innen Wien, Niederösterreich, Burgenland (4., Karlsgasse 9) statt.

ACHTUNG: Es ergeht keine gesonderte Einladung!

Dipl.-Ing. Peter Leithner
+43 1 4000 82693

Mit freundlichen Grüßen
Die Gruppenleiterin i.V.

Dipl.-Ing. Paul Oblak
Obersenatsrat

Ergeht:

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

Nachrichtlich:

1. Herrn Stadtbaudirektor
2. MD-BD - Kompetenzzentrum soziale und kulturelle Infrastruktur, BetreiberInnenservice, 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##