



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 – 667-2024-1

Wien, 22.03.2024

68. Arbeitsgespräch Koordination Baubehörde
Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten
Protokoll

Datum	Uhrzeit	Ort
15.3.2024	9:00 Uhr	Landesinnung Bau Wien, 1., Wolfengasse 4, Sitzungszimmer

Anwesende (o.T.):

Für den Magistrat der Stadt Wien:

Rauscher	MD-BD, KBI
Schlossnickel	MD-BD, KBI
Berger	MD-BD, KBI
Oblak	MD-BD, KGU
Lundström	MA 19
Demcisin	MA 21
Cech	MA 37
Gutternigh	MA 37
Markouschek	MA 37
Fuchs	MA 37
Pass-Dolezal	MA 64
Klugsberger	MA 64

Für die Kammer der Architekten und
Ingenieurkonsulenten:

Binder
Ronaghi-Bolldorf
Hawlik
Grimm
Poduschka

Für die WKO, Landesinnung Bau Wien:

Reinprecht
Neumayer

Zum Aktenvermerk über das 67. Arbeitsgespräch wird angemerkt, dass sich die avisierte Nachbesprechung zu den eingebrachten Vorschlägen zur BO-Novelle nicht im Protokoll wiederfindet. Dazu wird neuerlich festgestellt, dass die eingebrachten „30 Punkte“ in einer gesonderten Besprechung erörtert werden. Die Einladung wird durch die MA 64 ergehen.

Folgende von Kammermitgliedern eingebrachte Fragen/Themen werden erörtert:

1. Beschleunigung der Verfahren

Die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten berichtet über positive Rückmeldungen der Kammermitglieder zu der spürbaren Beschleunigung der Verfahren (MA 37, MA 37-KSB, WUKSEA).

2. Fragen zur Anwendung der BO-Novelle 2023

2.1. Anregung zu kleinen Arbeitsrunden zur Vollziehung BO-Novelle

Derzeit finden magistratsintern Abstimmungen zu den unterschiedlichen Themen statt. Im Bedarfsfall wird die MA 37 an die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten und die Landesinnung Bau Wien herantreten.

2.2. Vorbauten gem. § 83; Abstimmung mit MA 28 und MA 42

Wie wird mit den neuen Bestimmungen im Zusammenhang mit § 54, § 83 BO umgegangen?

Beantwortung:

*Es soll künftig vermehrt Rücksicht auf Bäume, sowohl am Grundstück, als auch im Straßenraum, bei der Ausgestaltung von Vorbauten und der Situierung von Gehsteigauf- und -überfahrten genommen werden. Bisher war es üblich, dass sich Bauführer*innen erst im Zuge der Bauführung mit dem Thema Baumschutz auseinandergesetzt haben, oft nur im Zusammenhang mit Baumfällungen. Künftig soll bereits vor Beginn der Planung im Zuge einer Bestandsaufnahme, die Lage und Größe der Bäume als Rahmenbedingung in die Planung einfließen. Durch Optimierung der Planung soll so ein Beitrag dazu geleistet werden, dass der vorhandene Baumbestand nach Möglichkeit erhalten bleiben kann, bzw. mit geringstmöglichen Auswirkungen zu rechnen ist. Sollten trotzdem Bäume entfernt werden müssen, wird empfohlen, beim MBA rechtzeitig Ansuchen für erforderliche Baumfällungen einzubringen.*

Angeregt wird eine Zusammenstellung von „Best-Practice Beispielen“ durch die Kammer bzw. Landesinnung. Es gibt bereits gute Erfahrungen in diesem Zusammenhang, etwa mit „Wurzelvorhängen“, die zum Erhalt von Bäumen beigetragen haben (Beispiel Wien Museum).

Weiters ist zu bedenken, dass Bäume Lebewesen sind, die sich verändern. Darauf ist im Zuge von Bewilligungen Rücksicht zu nehmen. Auch wird darauf hingewiesen, dass sich Bäume im Straßenraum auf Fremgrund befinden und entsprechend sorgsam ist mit dem fremden Eigentum umzugehen. Es wird künftig im Nahbereich von Bäumen nicht mehr möglich sein das gesamte Erkervolumen oder Balkonvolumen auszunutzen, wenn dadurch ein Baum zu Schaden kommt.

*Um die Abstimmung mit den betreffenden Dienststellen zu erleichtern werden dazu die Ansprechpartner*innen der MA 28 und der MA 42 eruiert und in geeigneter Weise bekannt gegeben.*

Zur Planung der Vorbauten und für den Nachweis der Anleiterbarkeit wäre eine abgestimmte Liste der für jede Baumart zu erwartenden Wuchshöhe und des zu erwartenden Durchmessers der Baumkrone hilfreich. Die MA 37 sagt zu, ihre Liste mit jener der MA 42 abzugleichen. Es wird geprüft, in welcher Form diese Informationen veröffentlicht werden können.

Weiters wird vom Strategischen Normenmanagement der MD-BD geprüft, ob eine Überarbeitung der ÖNORM B 1121 „Schutz von Gehölzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zweckmäßig wäre. Die Schutzmaßnahmen im Kronenbereich sind in der Norm derzeit nicht ausreichend dargestellt, werden aber zukünftig immer mehr an Bedeutung gewinnen.

2.3. Zustimmung der MA 28

Es wird von höchst unterschiedlichen Bearbeitungszeiten im Zusammenhang mit erforderlichen Zustimmungen bei der MA 28 berichtet. Die Zeiträume reichen von 14 Tagen bis 14 Monaten. Auch werden Zustimmungen äußerst restriktiv gehandhabt. Auch eine Liste mit Ansprechpartner*innen wäre hilfreich.

Beantwortung:

Die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten bzw. die Landesinnung werden eine Liste mit Themen / Fallbeispielen zusammenzustellen, auf deren Basis eine interne Abstimmung bzw. Optimierung mit der MA 28 erfolgen kann.

2.4. Fahrradabstellplätze

Es sind für Wohnbauprojekte große Mengen an Fahrradabstellplätzen („Fahrradbatterien“) erforderlich. Es stellt sich die Frage, ob diese auch mit platzsparenden Varianten hergestellt werden können. Die Erläuterungen zum Gesetz sind strenger formuliert als das Gesetz selbst.

Beantwortung:

In der Bauordnung werden für Fahrradabstellanlagen Qualitätsmerkmale zielorientiert formuliert. Für die konkrete Detailplanung können unterschiedliche Regelwerke herangezogen werden (z.B. RVS-Richtlinie 03.02.13 Radverkehr, Broschüre [„Radabstellanlagen bei Gebäuden“](#) der MA 18). Die Verwahrung hat sicher, stabil, zugänglich für alle (barrierefrei) zu sein, Türen sollen mit dem Fahrrad bedienbar sein. Die Zufahrt mit Lastenfahrrädern kann auch über eine Garagenrampe erfolgen. Hängevorrichtungen (z.B. in Kombination mit anderen Abstellvorrichtungen) sind nicht verboten.

*Es gibt keine „Hauptnutzungen“ und „Nebennutzungen“. Es sind die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen. Die Auflassung einer Wohnung für einen Fahrradraum ist nicht gefordert. Die Behörde hat gemäß § 119a BO von der Einhaltung der Bestimmungen teilweise oder gänzlich abzuweichen, wenn die Bauwerber*innen den Nachweis erbringen, dass die Errichtung von Fahrradabstellplätzen bei der Schaffung von Wohnungen in bestehenden Gebäuden technisch unmöglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist.*

Im Bereich der Bestandsstadt kann in begründeten Einzelfällen die Möglichkeit einer Bewilligung gem. § 71 BO für überdachte Anlagen im Freien in Betracht gezogen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Ausnahmegewilligungen grundsätzlich restriktiv anzuwenden sind.

2.5. Unbestimmte Gesetzesbegriffe

Es finden sich in der Bauordnung Beispiele von ähnlichen Formulierungen, wie „nicht zumutbar“ oder „nicht vertretbar“. Wie sind diese zu verstehen?

Beantwortung:

Die unterschiedlichen Formulierungen haben ihren Hintergrund in den unterschiedlichen EU-Richtlinien, die durch die Bauordnung umgesetzt werden müssen. Die Formulierungen sind bei dieser Richtlinienumsetzung genau zu übernehmen. Sie sind daher nicht immer gleichlautend, auch wenn sie sinngemäß das gleiche bedeuten.

Diese legistischen Formulierungen sind der BO nicht unbekannt (z.B. im § 54 Abs. 5 BO und § 68 Abs. 1 BO) und ermöglichen einen Interpretationsspielraum in der Anwendung der jeweiligen Bestimmung.

2.6. Verbot der Einleitung von Niederschlagswässern gem. § 99 BO

Was ist ein „unverhältnismäßiger Aufwand“? Gibt es hierzu eine Weisung? Es ist spürbare Unsicherheit bei den Referenten vorhanden. Baugrundkataster / Zonenplan wäre hilfreich.

Wie ist das bei einem Um- / Zubau bzw. DG-Ausbau auszulegen?

Beantwortung:

Eine abgestimmte Vorgangsweise für die Anwendung ist derzeit innerhalb der MA 37 in Ausarbeitung. Die Versickerung ist jedenfalls liegenschaftsabhängig zu beurteilen.

In den erläuternden Bemerkungen zur BO-Novelle 2023 ist zum § 99 BO ausgeführt:

„Künftig ist deren Ableitung somit nur noch in Ausnahmefällen und nur in dem Ausmaß zulässig, in dem weder die Versickerung, Verdunstung oder andersartige Zuführung zum natürlichen Wasserkreislauf (z.B. Ableitung zu natürlicher Vegetation bzw. Bepflanzung, Verdunstung über offene Wasserflächen) noch eine sonstige Nutzung (z.B. Bewässerung, Verwendung für Nutzzwecke wie WC-Spülung), möglich ist oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand (z.B. bei baupraktisch undurchlässigem Untergrund bzw. wenn eine sickerfähige Bodenschicht erst in einer Tiefe von mehr als 10 Metern unterhalb der Fundamentunterkante vorhanden ist) bewerkstelligt werden kann.“

2.7. Unterschiedliche bebaubare Flächen / Versiegelung / Entsiegelung

In welcher Art Vorgärten, Abstandsflächen und sonstige gärtnerisch zu gestaltende Flächen gärtnerisch zu gestalten sind, ist nun im § 79 Abs. 6 genau definiert. Zwei Drittel dieser Flächen müssen unversiegelt bleiben und eine bodengebundene Begrünung und Bepflanzung aufweisen. Beide Kriterien müssen erfüllt sein.

Welche Bauwerke und Bauwerksteile auf gärtnerisch zu gestaltenden Flächen zulässig sind und in welchem Ausmaß sie auf das Drittel des versiegelten Anteils anzurechnen sind, ist beispielhaft aufgezählt.

Im Zusammenhang mit der Entsiegelungsverpflichtung ist zu bedenken, dass Baumaßnahmen, die zum Zeitpunkt ihrer Errichtung bewilligungsfrei waren heute ebenfalls Bestandsschutz genießen. Dennoch ist zu beachten, dass sie, auch wenn sie bewilligungsfrei waren, den damaligen baurechtlichen Bestimmungen entsprechen mussten. Eine Anwendung des § 71a BO ist derzeit auch noch denkbar (Anmerkung: der Entfall des § 71a tritt mit 31.12.2027 in Kraft). Eine Bewilligung nach § 69 BO ist in begründeten Ausnahmefällen ebenso möglich.

2.8. Bautafel

Es wird darauf hingewiesen, dass Bautafeln für Bauführungen, deren Baubeginn nach der Novelle bekannt gegeben wurde, bereits den neuen Anforderungen entsprechen müssen.

3. Entwurf zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Schutzgebiet Gründerzeitviertel am Gürtel

Es wurde eine detaillierte Stellungnahme der Kammer zum Entwurf abgegeben. Aus Sicht der Kammer ist mit dieser Festsetzung eine Weiterentwicklung des Bestandes nicht mehr möglich. Ist dieses Plandokument für andere Stadtgebiete beispielgebend?

Beantwortung:

Die MA 21 stellt klar, dass die Situation eine besondere ist und dass daraus kein Trend abzuleiten ist.

Nächstes Arbeitsgespräch:

Das 69. Arbeitsgespräch findet am **4. Oktober 2024, um 9:00 Uhr**, in der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland in Wien 4., Karlsgasse 9 statt.

ACHTUNG: Es ergeht keine gesonderte Einladung!

Dipl.-Ing. Birgit Berger
+43 1 4000 82694
Dipl.-Ing. Ernst Schlossnickel
+43 1 4000 82698

Mit freundlichen Grüßen
Die Gruppenleiterin

Dipl.-Ing.ⁱⁿ Beatrix Rauscher
Obersenatsrätin

Ergeht:

1. MD-BD, Kompetenzzentrum grüne und umweltbezogene Infrastruktur, Umwelt (MD-BD, KGU)
2. MA 19
3. MA 21
4. MA 37
5. MA 64
6. [Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland](#) – **mit dem Ersuchen um Weiterleitung** des ggst. Aktenvermerks an alle Besprechungsteilnehmer*innen bzw. an die aktuell Delegierten!
7. Wirtschaftskammer Österreich, Landesinnung Bau Wien – **mit dem Ersuchen um Weiterleitung** des ggst. Aktenvermerks an alle Besprechungsteilnehmer*innen bzw. an die aktuell Delegierten!

Nachrichtlich:

1. Herrn Stadtbaudirektor
2. MD-BD - Kompetenzzentrum soziale und kulturelle Infrastruktur, Betreiber*innenservice, Nutzerplattform (MD-BD, KSI)
3. MD-BD - Kompetenzzentrum technische Infrastruktur, bauliche Sicherheit im öffentlichen Raum MD-BD, KTI)
4. MD-BD - Kompetenzzentrum übergeordnete Stadtplanung, Smart City Strategie, Partizipation, Gender Planning (MD-BD, KPP)

##signaturplatzhalter##