

Magistrat der Stadt Wien  
MD-BD | Rathausstraße 8, 1. Stock  
1010 Wien  
Telefon +43 1 4000 82690  
Fax +43 1 4000 99 82700  
post@md-bd.wien.gv.at  
wien.gv.at

MDBD-1618-2025-1

Wien, 12. März 2025

70. Arbeitsgespräch Koordination Baubehörde  
Kammer der Ziviltechniker:innen, Architekt:innen und  
Ingenieur:innen für Wien, Niederösterreich und Burgenland  
Protokoll

Datum            Uhrzeit            Ort  
28.02.2025      09:00 Uhr      1040 Wien, Karlsgasse 9

Anwesende (o.T.): Für den Magistrat der Stadt Wien:	Rauscher            MD-BD, KBI Schlossnickel      MD-BD, KBI Kobermaier          MA 19 Lundström          MA 19 Demcisin            MA 21 Cech                MA 37 Gutternigh          MA 37, entschuldigt Markouschek        MA 37 Fuchs               MA 37 Pass-Dolezal        MA 64 Klugsberger        MA 64, entschuldigt
Für die Kammer der Ziviltechniker:innen, Architekt:innen und Ingenieur:innen für Wien, Niederösterreich und Burgenland:	Tanzer Ronaghi-Bolldorf Hawlik Poduschka Schiller
Für die WKO, Landesinnung Bau Wien:	-----

Zum Aktenvermerk über das 69. Arbeitsgespräch werden keine Einwände vorgebracht.

**Folgende von Kammermitgliedern eingebrachte Fragen/Themen werden erörtert:****1. Workshopserie zum Thema architektonische Begutachtung im Sinne des § 85 BO****Antwort zu Frage 1**

Am 10.3.2025 wird der vorrausichtlich letzte Workshop aus der Workshopserie zum Thema „architektonische Begutachtung im Sinne des § 85 BO“ mit Vertreter\*innen der Kammer der Ziviltechniker:innen, Architekt:innen und Ingenieur:innen für Wien, Niederösterreich und Burgenland sowie der MD-Geschäftsbereich Bauten und Technik und den Magistratsabteilungen 19, 21 und 37 stattfinden.

Als Ergebnis der Gespräche wird u.a. ein Prüfschema auf Basis der Bestimmungen des § 85 BO in der geltenden Fassung erarbeitet, das als Grundlage für den Prozess der Begutachtung dienen wird. Weiters wird die Empfehlung eines „Vorabgutachtens“ über das örtliche Stadtbild im Sinne des § 85 Abs. 1 BO ausgearbeitet. Darauf aufbauend kann die architektonische Planung der Projekte nachvollziehbar erfolgen. Alle erarbeiteten Dokumente sollen für die Fachöffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

**2. Baumschutz**

aus 68. Sitzung vom 22.03.2024:

Liste der Bäume Wuchshöhen und Kronendurchmesser - abgestimmt zwischen MA 28, MA 37 und MA 42

Zum Baumschutz und auch zum Schutz der Straßenbäume gibt es v.a. von Seiten der Bauherren Kritik, Stichworte:

- Balkone
- Druckbelüftung

**Antwort zu Frage 2**

Die Abstände, die zulässige Vorbauten von Straßenbäumen enthalten müssen, sind im Zuge der BO-Novelle 2023 im § 83 BO Abs. 5 definiert worden. Diese Abstände sind nicht einzuhalten, wenn eine Bestätigung des Magistrats vorliegt, dass die Einhaltung eines geringeren Abstands aufgrund der Baumart oder einer geringeren Wuchshöhe zu keinen Beeinträchtigungen dieser Bäume führt. Diesfalls ist der in der Bestätigung festgelegte Abstand einzuhalten.

Zur „Unterstützung“ der Behörde können Gutachten von Baum-Sachverständigen dienen. Im Einvernehmen mit der MA 42 können auch gemeinsame Begehungen mit dem privaten Gutachter vor Ort hilfreich sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich eine eventuelle Notwendigkeit einer Druckbelüftungsanlage aus der OIB-Richtlinie 2 ergibt und nicht aus der TRVB 112 und das erst für Gebäude der GK 5.

Außerdem gibt es auch andere Ausführungen, die in Tabelle 2b der OIB-Richtlinie 2 enthalten sind. Gerade für kleinere Gebäude der GK 5 ist die Variante 4 der Tabelle 2b geschaffen worden. Wenn kleinere Gebäude der GK 4 entsprechen, so ist dafür keine DBA erforderlich.

Abweichungen gemäß §2 WBTV sind für jeden Einzelfall gesondert zu prüfen, wobei seitens des\*r Antragstellers\*in eine entsprechend schlüssige und nachvollziehbare Begründung vorzulegen ist.

Die abgestimmte Baum-Liste liegt noch nicht vor. Sie wird Inhalt der nächsten magistratsinternen Abstimmungsgespräche sein.

### **3. MA 28 – bitte um Update**

*Auszüge aus der Antwort zur letzten Sitzung:*

*(...) Zur Vorgangsweise im Zusammenhang mit Zustimmungen der MA 28 zu Bauteilen vor der Baulinie (z.B. Bauwerksbegrünungen, Balkone) werden weitere Besprechungen in der MD-BD, KBI stattfinden. Eine Liste mit Namen und Zuständigkeiten wurden von der MA 28 schriftlich übermittelt und liegen dem Protokoll bei (sh. Beilage 1). (...)*

### **Antwort zu Frage 3**

Nach Maßgabe der Ressourcen werden magistratsinterne Abstimmungen mit den zuständigen Abteilungen durchgeführt werden.

### **4. Weisungsdatenbank**

Am 6.2.2025 hat ein Besprechungstermin mit Vertreter\*innen der MA 37, der Kammer, der WKW u.a. betr. Weisungsdatenbank der MA 37 stattgefunden. Es wird um ein Update ersucht.

### **Antwort zu Frage 4**

Die Weisungsdatenbank der MA 37 für Externe ist online.

Wie schon bei dem gemeinsamen Meeting angesprochen, werden die baurechtlichen Weisungen, die von der MA 37 externen Businesskund\*innen zur Verfügung gestellt werden, vor der Publikation inhaltlich auf Richtigkeit und Aktualität geprüft. Freigegebene Weisungen werden dann in liveray publiziert.

In Zuge dieses Prozesses wurden und werden auch Weisungen behoben und eingezogen (nicht mehr gültig).

Wie erst jüngst festgestellt wurde, gab es Probleme mit der Zugriffsberechtigung für die Kammer, die nicht im Bereich der MA 37 lagen. Diese Probleme sollten in Kürze behoben sein.

Frau Ing. Alexandra NOWAK, Leiterin Referat CIMS in der MA 37, steht als Ansprechperson für Kammermitglieder bei Frage zur Weisungsdatenbank zur Verfügung, z.B. wenn Weisungen in der Plattform nicht gefunden bzw. vermisst werden.

Kontaktdaten: Telefon +43 1 4000 37021, [alexandra.nowak@wien.gv.at](mailto:alexandra.nowak@wien.gv.at)

## 5. Freihalten ober- und unterirdische Bebauung seit der Novelle 2023

§76 WBO

NOVELLE 2023

(10a) In jedem Fall müssen mindestens 15 vH der Fläche des Bauplatzes, die 500 m<sup>2</sup> übersteigt, von jeder ober- und unterirdischen Bebauung frei bleiben und dürfen darüber hinaus auch nicht versiegelt werden; dies gilt nicht, wenn die so frei zu haltende Fläche geringer als 5 m<sup>2</sup> wäre.

Vom Freihalten einer solchen Fläche kann abgesehen werden, soweit dies für die zweckmäßige Nutzung der Liegenschaft unerlässlich ist.

Diesfalls ist gleichzeitig im Ausmaß der Unterschreitung ein begrüntes Dach mit einer mindestens 30 cm hohen durchwurzelbaren Substratschicht auszuführen. Dabei ist die ordnungsgemäße Versickerung oder Speicherung der Niederschlagswässer zu gewährleisten.

VOR NOVELLE:

(10a) In jedem Fall müssen mindestens 10 vH der Fläche des Bauplatzes, die 500 m<sup>2</sup> übersteigt, von jeder ober- und unterirdischen Bebauung frei bleiben und dürfen darüber hinaus aus auch nicht versiegelt werden; dies gilt nicht, wenn die so frei zu haltende Fläche geringer als 10 m<sup>2</sup> wäre.

Diese Vorschrift kommt nicht zur Anwendung, wenn das Freihalten einer solchen Fläche der zweckmäßigen Nutzung der Liegenschaft entgegenstehen würde und eine ordnungsgemäße Entsorgung oder Speicherung der Niederschlagswässer gewährleistet ist.

Aus unserer Sicht sind zur zweckmäßigen Nutzung bei Wohngebäuden jedenfalls Stellplätze, Fahrradabstellräume, aber auch Einlagerungsräume (kleine Wohnungen), Haustechnikräume etc...

Es ist jedenfalls zu betonen, dass aus Kostengründen kaum jemand unnötig unterirdisch bebaut.

### Antwort zu Frage 5

Die seitens der Kammer vorgebrachten Argumente für eine Abweichung sind schlüssig und nachvollziehbar. Die Schaffung von Pflichtstellplätzen bzw. bei innerstädtischen Baulücken die benötigten Platzreserven könne wohl ebenfalls für alle Arten von Gebäudenutzungen als Begründung zur Abweichung herangezogen werden. Aussagekräftige Erfahrungswerte liegen mangels entsprechender Einreichungen noch nicht vor.

## 6. Versickerung, Regenwassermanagement

Gibt es einen Baugrundkataster in dem Versickerungswerte enthalten sind bzw. jene Bereiche gekennzeichnet sind, in denen eine Versickerung auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist? Sonst müsste für jeden (auch kleinen) Neubau ein teures Bodengutachten mit Versickerungsversuch erstellt werden.

### Antwort zu Frage 6

Einen expliziten Kataster, der die Wasserdurchlässigkeit des Bodens (KF-Wert) ausweist, gibt es nicht. Die Stadt Wien stellt aber auf den Seiten

<https://www.wien.gv.at/umweltschutz/raum/bodenkarten.html> und  
<https://www.wien.gv.at/verkehr/grundbau/kataster.html>

Angaben über Bodenbeschaffenheit und Bodenaufbau zur Verfügung (Bohrprofile allerdings kostenpflichtig). Diese Informationen können zur Ersteinschätzung jedenfalls herangezogen werden. Die MA 29 verweist in diesem Zusammenhang auf die jeweiligen Bohrprofile (KF-Wert Angaben).

Gleichzeitig besteht aber auch die Möglichkeit über Feldversuche die Wasserdurchlässigkeit des Bodens relativ einfach und unkompliziert zu ermitteln. Angaben zur Versuchsanordnung finden sich beispielsweise auf <https://versickerung.org/wasserdurchlaessigkeit-boden>, ein Beispiel zur Anwendung auf [KF-Wert Ermittlung anhand eines Versickerungsversuchs](#). Angemerkt werden muss, dass die im Video dargestellte Methode insofern nicht ganz korrekt ausgeführt wurde, als dass die Seitenflächen der Schürfgrube ebenfalls abgedeckt hätten werden müssen. Nach Rücksprache mit der MA 29 ist die gezeigte Versuchsanordnung und Ausführung durchaus geeignet die Wasserdurchlässigkeit des Bodens nachzuweisen, ohne ein aufwendiges Bodengutachten zu erstellen.

## 7. Verfahrenszeiten

Derzeit sind lange Durchlaufzeiten bei der MA 37-KSB (5-6 Monate) – wir wissen, dass es da einen Langzeit-Krankenstand gibt.

Durchlaufzeiten in der MA 37-A (2-3 Monate).

Wir stellen uns die Frage, ob die Prüfung der MA37-A in jedem Bauverfahren notwendig ist. (Normmaße der Aufzugsschächte, ev. über ein Bestätigungsformular möglich)

MA 46 – Baustelleneinrichtung: Verfahren zur Verkehrsverhandlung wird erst nach Baubescheid begonnen – danach Wartezeit ca. 2 Monate.

### Antwort zu Frage 7

Zur Dauer der Verfahren der MA 37:

Die derzeitige Verfahrensdauer bei der MA 37 – KSB ist durch einen Langzeit-Krankenstand, dessen Ende nicht absehbar ist und der Nicht-Verlängerung einer neu eingetretenen Mitarbeiterin vorübergehend etwas länger. Andererseits wurde mit 17.2.2025 ein neuer Mitarbeiter aufgenommen,

der voraussichtlich eine rasche Unterstützung darstellen wird, sodass in den nächsten Wochen eine langsame Reduktion der Durchlaufzeiten erfolgen wird.

Die Gruppe A hat im Jahr 2024 ca. 950 Stellungnahmen zu Baubewilligungsverfahren erstellt, von denen etwa 200 negativ waren. Die Aufzugsplanung ist leider viel zu häufig derart mangelhaft oder unklar, sodass jedenfalls eine Planungskorrektur erforderlich ist. Die Mitarbeiter\*innen der Gruppe A sind bemüht bereits vor der Erstellung einer negativen Stellungnahme mit Planverfasser\*innen telefonisch in Kontakt zu treten, um die Stellungnahmen trotz Mängeln möglichst positiv zu schreiben (Mängelpunkte, deren Korrekturen dann durch die Bewilligungsdezernate zu prüfen sind und somit ohne eine neuerliche Vorlage in der Gruppe A). Ohne diese Bemühungen wären wahrscheinlich mehr als 200 Stellungnahmen negativ.

Beispiele für seit Jahren immer wiederkehrende Mängel sind z.B.:

- fehlender Schnitt durch den Aufzugsschacht bzw. fehlende Darstellung aller Ladestellen im Schnitt
- Überschreitung des max. zulässigen Abstandes zwischen zwei aufeinanderfolgenden allgemein zugänglichen Haltestellen
- fehlende Schachtabmessungen
- Mangelhafte/unvollständige Planung von Wohnungsfahrten
- Mangelhafte/unvollständige Planung von Kellerhaltestellen
- Darstellung und Planung von Bauprodukten und Anlagen, deren Einbau bzw. Verwendung nach dem nationalen Recht unzulässig wären (z.B. Hebeplattformen für KFZ/Personenbeförderung)
- Vernachlässigung der Bestimmung des § 111 Abs. 4 BO in Bezug auf den sicheren Fluchtweg von der Aufzugshaltestelle
- fehlender Witterungsschutz bei Ladestellen im Freien
- fehlende Angabe hinsichtlich des Schachtmaterials
- falsche Darstellung von Treppenschrägaufzügen bzw. dessen Nachrüstbarkeit (meist aufgrund fehlendem Wissen, wie diese Anlagen funktionieren)
- nicht nachvollziehbare Wendekreise vor den Aufzugsladestellen
- fehlende Schachtentlüftung

Reduzierte Schachtkopfhöhen bzw. reduzierte Schachtgrubentiefen haben zur Folge, dass ein Verfahren gemäß § 6a ASV 2015 notwendig ist. Fehlen hierfür die erforderlichen Begründungen für dieses Verfahren, gibt es keinen positiven Bescheid von der Marktüberwachungsbehörde und es gibt keine positive Vorprüfung durch eine/n Aufzugsprüfer\*in. Der Aufzug darf somit nicht errichtet werden und es wird ein Planwechsel notwendig sein.

Die von der Baupolizei genehmigten Unterlagen dienen als Grundlage für die Aufzugsprüfung. Sollte der/die Aufzugsprüfer\*in sich nicht an geltende Vorschriften und Regelwerke halten, müsste seine/ihre Bestellung widerrufen werden, weshalb die Aufzugsprüfer\*innen sehr daran interessiert sind, nur Aufzugsprojekte freizugeben, welche allen Vorschriften und Regelwerken entsprechen. Damit müssen aber auch die Baupläne diesen Anforderungen entsprechen.

Leider erkennt die Gruppe A seit Jahren keine Reduktion der (auszugsweise) aufgelisteten Planungsmängel, obwohl sich die Regelwerke und Vorschriften in diesem Bereich nicht geändert haben. Damit kann aber auch die angedachten Erleichterungen nicht weiterverfolgt werden.

In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden der MA 37 „Aufzüge und Kraftbetriebene Parkeinrichtungen, Darstellungen in Bauplänen“ verwiesen. Dieser Leitfaden ist nach wie vor online verfügbar:

<https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/merkblatt-aufzuegplaene.pdf> (Richtlinien – Aufzug und Maschinentechnik)

Er enthält z.B. detailliertere Informationen hinsichtlich erforderlicher Darstellungen und Kotierungen in den Plänen.

#### Zur Dauer der Verfahren der MA 46:

Die MA 46 hat nachstehende schriftliche Stellungnahme übermittelt:

Die MA 46 ist in Wien als Straßenverkehrsbehörde tätig. Das Vorliegen der Baubewilligung ist grundsätzlich KEINE Voraussetzung für die Erteilung der Bewilligung gem. §90 Straßenverkehrsordnung (StVO; „Arbeiten auf und neben der Straße“) und ggf. die Vorschreibung von Gebrauchsabgaben nach dem Wiener Gebrauchsabgabegesetz (GAG)! Insofern kann die o. a. Aussage so nicht vollinhaltlich bestätigt werden.

Auszug StVO §90 – Stand 24.2.2025:

§ 90. Arbeiten auf oder neben der Straße.

(1) *Wird durch Arbeiten auf oder neben der Straße der Straßenverkehr beeinträchtigt, so ist hiefür unbeschadet sonstiger Rechtsvorschriften eine Bewilligung der Behörde erforderlich. Die Bewilligung ist auf Antrag des Bauführers zu erteilen, wenn die Beeinträchtigung nicht wesentlich ist oder wenn es möglich ist, für die Aufrechterhaltung der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs in anderer Weise zu sorgen.*

(2) *Die Bestimmungen des Abs. 1 finden keine Anwendung auf ...*

(3) *Die Bewilligung ist unter Berücksichtigung der Art und des Umfangs der Bauführung und der Verkehrsbedeutung der Straße zur Wahrung der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs bedingt, befristet oder mit Auflagen (z. B. Absperrung mit rot-weiß gestreiften Schranken) zu erteilen. Geschwindigkeitsbeschränkungen aus Anlass von Arbeiten auf oder neben der Straße dürfen nur von der Behörde und nur im unbedingt notwendigen Ausmaß und nur für die unbedingt notwendige Strecke angeordnet werden.*

(4) *Der Antragsteller hat dem Antrag sämtliche Unterlagen beizulegen, die erforderlich sind, damit die Behörde das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß Abs. 1 beurteilen kann.*

Für die MA 46 ist vielmehr wichtig, dass der Bauführer (im Regelfall die Baufirma) um Bewilligung nach §90 StVO ansucht und alle Unterlagen vorlegt, die für die Erteilung der Bewilligung notwendig sind. Dazu gehören ein Bauzeitplan bzw. zumindest genaue Angaben von Baubeginn und voraussichtlichem Bauende, sowie der notwendige Umfang der Arbeiten. Dies steht in keinem direkten Zusammenhang mit der Baubewilligung. Klar ist aber auch, dass die MA 46 nicht auf „Verdacht“ eine Bewilligung für bestimmte Zeiträume ausstellt, obwohl noch gar nicht gearbeitet werden darf, weil die Baubewilligung noch gar nicht vorliegt. Insofern ist es verständlich, dass die beiden Bewilligungen in einem gewissen faktischen Zusammenhang stehen. Wenn für das Ansuchen der Baufirma bei der MA 46 eine Baubewilligung notwendig ist, so ergibt sich das nicht aus der Straßenverkehrsordnung (StVO), sondern aus dem „normalen“ Regelablauf zur Errichtung von Bauwerken. Seitens der MA 46 wird das Vorliegen der Baubewilligung vor Einreichung um Bewilligung nach §90 StVO als sinnvolle Vorgangsweise zur Kenntnis genommen.

Betreffend den zeitlichen Verlauf der Erteilung der Bewilligung nach §90 StVO darf angemerkt werden, dass hierfür die Durchführung eines verkehrsbehördlichen Ermittlungsverfahrens notwendig ist. Auf der Homepage der MA 46 ist daher Folgendes angeführt (Auszug – siehe auch <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/verkehr/organisation/verkehrsflaeche/baustofflagerungen.html#>):

*Für Baustellen, Baustofflagerungen und die Aufstellung von Gerüsten, Containern und Kränen im Straßenraum ist eine Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung (§ 90 StVO) und gegebenenfalls eine Bewilligung nach dem Gebrauchsabgabegesetz (GAG) der Abteilung für Verkehrsorganisation und technische Verkehrsangelegenheiten (MA 46) erforderlich.*

#### *Fristen und Termine*

*Circa 6 Wochen für Antrag, Ermittlungsverfahren, Ortsverhandlung und Ausstellung der Bewilligung (Bescheid). Ist die Einrichtung von Lagerflächen oder Containern auf der Straße erforderlich (Bewilligung nach dem Gebrauchsabgabegesetz), muss der Antrag mindestens 8 Wochen vorher gestellt werden.*

Auszug Wiener Gebrauchsabgabegesetz (GAG):

#### *§ 2 Erteilung der Gebrauchserlaubnis*

*(1) Die Erteilung einer Gebrauchserlaubnis ist nur auf Antrag zulässig. Wenn für die Durchführung eines Vorhabens eine Gebrauchserlaubnis erforderlich ist, gilt als Antrag auf Erteilung der Gebrauchserlaubnis*

- 1. das Ansuchen um Erteilung der baupolizeilichen oder straßenpolizeilichen Bewilligung,*
- 2. die Einreichung nach § 70a sowie § 70b der Bauordnung für Wien.*

*Ein Antrag auf Erteilung einer Gebrauchserlaubnis nach Tarif A Post 11 ist mindestens 4 Wochen, ein Antrag auf Erteilung einer Gebrauchserlaubnis nach Tarif D Post 1 und D Post 4 mindestens 8 Wochen, vor der beabsichtigten Gebrauchnahme einzubringen.*

Anmerkung: Der Tarif D Post 1 betrifft Lagerungsflächen, der Tarif D Post 4 Containeraufstellungen, beides auf öffentlichem Grund in der Gemeinde, der als Verkehrsfläche dem öffentlichen Verkehr

dient, samt den dazugehörigen Anlagen und Grünstreifen einschließlich seines Untergrundes und des darüber befindlichen Luftraumes.

Die 8 Wochen Dauer für das Ermittlungsverfahren, die Abhaltung der Ortsverhandlung und die Ausstellung des Bescheides ist daher bereits im Gesetz vorgesehen. Sofern alle zu beurteilenden Unterlagen mit dem Antrag vorgelegt werden, wird diese Frist im Regelfall jedoch unterschritten.

## **8. Beherbergungsstätten BO-Novelle 2023**

In laufenden Verfahren wird bei gleicher Rechtslage eine neue Weisung zur Anwendung verpflichtend, die ein eingereichtes und kurz vor Bewilligung stehendes Projekt umwirft.

Es sind aus unserer Sicht ein paar Widersprüche enthalten:

Ad 3.) Lt. MA37 kann eine einzelne Nutzungseinheit keine Beherbergungsstätte darstellen.

Das widerspricht der langjährigen Praxis einer „Etagenpension“. Es kann eine große Nutzungseinheit alle Anforderungen an eine Beherbergungsstätte erfüllen:

- Mehrere zentral verwaltete Unterkunftsäume
- eine gemeinschaftlich genutzte Anlage (z.B. Frühstücksraum, Gepäckdepot, ...)

Ad. 3) Was unterscheidet „Wohn-“ und „Zimmereinheiten“

Ad. 5) Die Nutzungseinheiten müssen funktional eine Einheit bilden. Was ist damit gemeint? Weshalb ist ein „Verstreuen“ im Widerspruch zur Bauordnung? Wo ist die Grenze beim „Nicht-Verstreuen“? z.B. 3x übereinanderliegend bildet auch einen „Gebäudefeil“.

Ad. 6. und 10. Die Anlagen für das „gemeinschaftliche Wirtschaften oder Wohnen“ soll mit anderen Nutzungseinheiten der Beherbergungsstätte eine funktionale Einheit bilden. Wo steht das im Gesetz? Es ist oft üblich, dass (auch bei großen Betrieb) im EG eine Lobby / Lounge ist, die anderen Nutzungseinheiten aber z.B. im DG – oder Lounge an der Straße und andere Nutzungseinheiten im Hof liegen

Ad. 7. Hier steht, dass z.B. Wohnküchen, „die funktional in einem Zusammenhang mit einer Nutzungseinheit stehen“ keine Anlagen für das gemeinschaftl. Wirtschaften und Wohnen sind. Das ist ein Widerspruch zu Punkt 6. der Weisung, wo eine funktionale Einheit gefordert wird.

Ad.8. Die Forderung nach einer „Trennwand zu Räumen anderer Nutzung“ impliziert, dass diese Anlage innerhalb einer Nutzungseinheit liegt?

Ad. 10. Die Anlage für das gemeinsame Wirtschaften und Wohnen muss allen Gästen der Beherbergungsstätte frei zugänglich sein – dazu ist nicht zwingend ein Zugang aus allgemeinen Teilen der Liegenschaft erforderlich, wenn mehrere Unterkunftsäume und diese Anlage in einer Nutzungseinheit liegen.

Ergänzende Frage:

Gilt für den Brandschutz das Merkblatt für §129a? Hinsichtlich Brandschutzes sollte es da keine Unterschiede geben, denn auch bei einer Befristung auf 5 Jahre (mit möglicher Verlängerung) ist die Nutzung eine „Beherbergung“.

Gilt für Beherbergungsstätten bis 10 Betten jedenfalls NICHT die OIB 2– Punkt 7.3? – denn lt. Begriffsbestimmung der OIB-RL liegt erst bei mehr als 10 Betten eine Beherbergungsstätte vor.

### **Antwort zu Frage 8**

Die Festlegung von Auslegungen zu bestimmten Rechtsmaterien muss für alle Verfahren gelten; eine Unterscheidung zwischen anhängigen und neu eingereichten Verfahren ist hier nicht möglich.

Die von § 121 Abs. 1 BO verlangte zentrale Verwaltung von Beherbergungsbetrieben setzt verschiedene (mindestens zwei) Nutzungseinheiten voraus. Eine Wohneinheit enthält alle für eine Wohnung relevanten Ausstattungsmerkmale (z.B. Sanitärräume), eine Zimmereinheit nicht. Wichtig ist, dass diese Einheiten aus einem allgemeinen Bereich erreichbar sind.

Ein „Verstreuen“ der Nutzungseinheiten über das ganze Gebäude widerspricht § 121 Abs. 1 BO insofern, als dort verlangt ist, dass die Beherbergungsstätte als eigenes Gebäude oder als Teil eines Gebäudes errichtet werden kann.

Es müssen gemeinschaftliche Anlagen für das Wohnen oder Wirtschaften vorhanden sein, was voraussetzt, dass sie allen Nutzer\*innen der Beherbergungsstätte zur Verfügung stehen. Wohnküchen wurden nur insofern als gemeinschaftliche Anlagen ausgeschlossen, als sie funktional im Zusammenhang mit einer Nutzungseinheit stehen.

Betreffend Brandschutz ist auf die Zusammenstellung unter <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/zusammenstellung-beherbergung-kurzzeitvermietung.pdf> hinzuweisen. Bis zu 10 Betten entsprechen die Anforderungen an den Brandschutz jenen von Wohnungen.

## **9. Fragen der Grundgrenzen**

Das Präsidium der Kammer hat in einem Schreiben vom 8.1.2025 an die MA 37 Fragen zu Aussagen und Vorgehen der MA 37 bei unklaren Grenzverläufen aufgeworfen

### **Antwort zu Frage 9**

CECH führt grundsätzlich aus, dass der Verwaltungsgerichtshof den Grenzverlauf als Vorfrage im Baubewilligungsverfahren ansieht (VwGH 25.6.1996, 95/05/0337). Gemäß § 38 AVG ist die Baubehörde berechtigt, im Ermittlungsverfahren auftauchende Vorfragen, die als Hauptfragen von anderen Verwaltungsbehörden (hier: Vermessungsbehörde) oder von den Gerichten zu entscheiden wären, nach der über die maßgeblichen Verhältnisse gewonnenen eigenen Anschauung zu beurteilen und diese Beurteilung ihrem Bescheid zugrunde zu legen. Allerdings bildet es einen

Wiederaufnahmegrund nach § 69 Abs. 1 Z 3 AVG, wenn die zuständige Behörde (Gericht) nachträglich über eine solche Vorfrage in wesentlichen Punkten anders entscheidet.

Die Diskussion zeigt, dass es sich bei den von der Kammer beanstandeten Aussagen zu Grenzverläufen und zivilrechtlichen Eigentumsverhältnissen, die Anlass für das Schreiben an die MA 37 waren, um solche einzelner Behördenvertreter\*innen handeln dürftet. SCHILLER wird nach Rücksprache mit den Kolleg\*innen und den Auftraggeber\*innen allenfalls konkrete Fälle an CECH zur Prüfung und weiteren Veranlassung übermitteln.

**Folgende weitere Themen werden erörtert:**

**10. Aktuelle Bauordnungsnovelle zur Umsetzung von EU-Richtlinien**

Die MA 64 informiert, dass geplant ist, noch in dieser Legislaturperiode eine Gesetzesnovelle zu beschließen. Die Sammel-Novelle dient ausschließlich der Umsetzung von EU-Richtlinien (EED III, RED III, Gigabit-Infrastrukturverordnung) und betrifft das Wiener Energie- und Klimarechts-Umsetzungsgesetz (WERUG), das Wiener Naturschutzgesetz und die Bauordnung für Wien.

**11. Grünflächen- und Regenwassermanagementfaktor**

Die MA 37 ersucht um freiwillige Anwendung des Grünflächen- und Regenwassermanagementfaktors im Bauverfahren, um im Sinne eines Praxischecks Erfahrungen mit dem Tool zu sammeln. Rückmeldungen und Erfahrungsberichte zur Anwendung des Tools sind direkt an die MA 37 erbeten. Link zu weiteren Infos, Anleitung und Berechnungsblatt:

[Grünflächen- und Regenwassermanagementfaktor - Steuerungselement für Architektur und Städtebau](#)

**Nächstes Arbeitsgespräch:**

Das 71. Arbeitsgespräch findet am **26. September 2025, um 9:00 Uhr**, in der Kammer der Ziviltechniker:innen, Architekt:innen und Ingenieur:innen für Wien, Niederösterreich und Burgenland in Wien 4., Karlsgasse 9 statt.

**ACHTUNG: Es ergeht keine gesonderte Einladung!**

Dipl.-Ing. Ernst Schlossnickel  
Telefon +43 1 4000 82698

Mit freundlichen Grüßen  
Die Gruppenleiterin  
(elektronisch gefertigt)

Dipl.-Ing.in Beatrix Rauscher  
Obersenatsrätin

Ergeht an:

1. MD-BD, KGU
2. MA 19
3. MA 21
4. MA 37
5. MA 64
6. Kammer der Ziviltechniker:innen, Architekt:innen und Ingenieur:innen 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 an:

1. Herrn 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 28
6. MA 46