



Magistratsdirektion der Stadt Wien
Geschäftsbereich Bauten und Technik
Stadtbaudirektion
Gruppe Umwelttechnik und
behördliche Verfahren
Rathausstraße 8, 1. Stock
1082 Wien
Tel.: +43 1 4000 82690
Fax: +43 1 4000 99 82690
post@md-bd.wien.gv.at
www.baudirektion.wien.at

MD BD – 148946/2016/DSTK

Wien, 4. Oktober 2016

Ständiger Arbeitskreis Bauordnung;
Fachgruppe Wien der Immobilien-
und Vermögenstreuhandler –
Baubehörde Wien

AKTENVERMERK

über das am Freitag, den 23. September 2016 durchgeführte 30. Kontaktgespräch des Arbeitskreises der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhandler und der Baubehörde Wien.

Besprechungsteilnehmer/innen (ohne Titel):

| | | |
|-----------------------|---------------|------------|
| Für den Magistrat der | Wedenig | MD-BD, GUB |
| Stadt Wien: | Schlossnickel | MD-BD, GUB |
| | Kniefacz | MA 19 |
| | Toth | MA 21 |
| | Cech | MA 37 |
| | Gutternigh | MA 37 |
| | Markouschek | MA 37 |
| | Fuchs | MA 37 |
| | Kirchmayer | MA 64 |
| | Klugsberger | MA 64 |

| | | |
|--------------|------------|--------------|
| Für die WKW: | Ulreich | WKW |
| | Wolfinger | WKW |
| | Rader | Lenikus |
| | Bauer | Baucon |
| | Reinprecht | Breitenender |
| | Kirschner | SÜBA |
| | Auböck | KIBB |

Es besteht kein Einwand zum letzten Protokoll.

Folgende Fragen werden erörtert:

Frage 1 (eingebracht von Auböck)

Prozedere Zustimmung durch Grundverwaltung MA28:

Seit der letzten Bauordnungsnovelle sind Balkone über der Baulinie – sprich über dem Gehsteig - zulässig. Im Zuge der Einreichplanung wurde eine Vidierung der MA 28 eingeholt, im Baubewilligungsbescheid werden die Balkone genehmigt und eine Gebrauchsabgabe vorgeschrieben. Der Baubewilligungsbescheid ergeht nun an den Bauwerber und an die MA 28 als Grundeigentümerin der Gehsteige. D.h. der MA 28 kommt nun innerhalb der vierwöchigen Frist das Recht auf ein Rechtsmittel zu.

§72 Bauordnung besagt nun, dass der Baubeginn erfolgen darf, wenn „... die Baubewilligung gegenüber dem Bauwerber und jenen Personen, die spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen gemäß § 134 Abs. 3 erhoben haben, rechtskräftig ist...“

Somit entsteht, da die MA 28 bei der Bauverhandlung keine Einwendungen erhoben hat, die Situation, dass zwar mit dem Bau begonnen werden dürfte, aber bis zum Ablauf der vierwöchigen Rechtsmittelfrist Rechtsunsicherheit besteht, ob nicht doch seitens der MA 28 ein Rechtsmittel erhoben wird.

Fragen:

- a) ist die Interpretation des §72 Bauordnung richtig, dass Rechtskraft gegenüber dem Grundeigentümer für einen Baubeginn nicht notwendig ist?*
- b) Wäre es angesichts dieser Problematik nicht sinnvoller der MA 28 die Baubewilligung nur in Abschrift zukommen zu lassen? (keine Möglichkeit zum Rechtsmittel)*

Antwort zu Frage 1:

Der Grundeigentümer ist Partei im Bauverfahren, der Bescheid ist daher zuzustellen, unabhängig ob es sich um die MA 28 handelt. Auf Grund des Wortlautes des § 72 BO kann mit dem Bau begonnen werden, auch wenn der Bescheid gegenüber einem Grund(mit)eigentümer noch nicht rechtskräftig ist. Wird von einem Grund(mit)eigentümer Beschwerde erhoben und darin die Zustimmung zurückgezogen, dann ist mit Beschwerdeentscheidung die Baubewilligung aufzuheben und der Bau einzustellen.

Frage 2 (eingebracht von Auböck)

Zeitpunkt der Verbücherung von Servitutsverträgen:

In größeren Entwicklungsgebieten mit mehreren Bauplätzen werden Themen wie Garagenzufahrten, Leitungen und Kinderspielplätze oftmals über Servitute geregelt. Es gibt keine einheitliche Vorgangsweise, zu welchem Zeitpunkt der entsprechende Servitutsvertrag unterfertigt bzw. im Grundbuch verbüchert sein muss.

Teilweise wird gefordert, dass dies bis zur Bauverhandlung erfolgen muss, was die Problematik mit sich bringt, dass – auch nur geringfügige - nachträgliche Änderungen immer Änderungen im Grundbuch mit sich führen.

Sinnvoll erschiene die Vorgangsweise der Baueinreichung eine von allen Seiten unterfertigte Absichtserklärung beizulegen und die Verbücherung bis spätestens zum Zeitpunkt der Fertigstellungsanzeige des frühesten Bauplatzes vorzunehmen. Wird diese Ansicht geteilt?

Antwort zu Frage 2:

Es reicht aus, eine unterfertigte Punktation im Sinne des § 885 ABGB oder Vereinbarung im Bauverfahren bis zur Bauverhandlung beizubringen. Eine Verbücherung ist bis zur Fertigstellungsanzeige durchzuführen und nachzuweisen. Eine diesbezügliche Auflage wird im Baubescheid formuliert.

Frage 3 (eingebracht von Auböck)

Definition „Wohngebäude“ i.Z.m. §118 (3b) BO für Wien:

In §118 (3b) der BO für Wien ist die Verpflichtung zum Einsatz solarer Energieträger mit Ausnahme von

Wohngebäuden statuiert. Wie ist nun ein Wohngebäude definiert?

Überwiegende Wohnnutzung analog den Bildungszwecken, d.h. mehr als 50% der Nutzflächen?

Antwort zu Frage 3:

Ja, Wohngebäude sind im § 119 Abs. 1 BO definiert (Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend für Wohnzwecke bestimmt sind).

Frage 4 (eingebracht von Reinprecht)

Umfang zulässiger baulicher Änderungen im Zuge der Fertigstellungsanzeige:

Im Zuge der baulichen Realisierung kommt es immer zu kleinen Abweichungen gegenüber der baubewilligten Plänen und es muss wohl für alle Beteiligten das Ziel sein, diese in einem schlanken Verfahren dem Konsens zuzuführen.

Für Änderungen im Inneren des Gebäudes sind die Rahmenbedingungen durch § 73 BO für Wien weitestgehend klar – in Bezug auf die Gebäudehülle erscheint eine weitere Klärung wünschenswert:

Alles was mit einem statischen Geringfügigkeitsgutachten und mit einem Gutachten der MA19 oder der ArchitektInnen über die nicht maßgebliche Änderung der äußeren Gestalt bestätigt werden kann, sollte mit der Fertigstellungsanzeige erledigt werden können. Damit nicht - wie derzeit noch erforderlich - ein Planwechsel gemacht werden muss.

Antwort zu Frage 4:

Es gibt bereits einzelne Festlegungen der MA 37 zu Änderungen von Geschäftseingängen, Entfernen von Abgasanlagen, Änderungen von Fenstern, die keine Änderung der äußeren Gestaltung darstellen. Darüber hinaus ist im Einzelfall zu entscheiden (Bauinspektionen der MA37) und im Zweifelsfall kann die MA 19 befasst werden.

Frage 5 (eingebracht von Niedermayer)
Planwechsel durch § 70a Verfahren

Ist es denkbar bei einer rechtskräftig bewilligten Neubauplanung ohne Balkone durch einen Planwechsel nach § 73 kurz nach Baubeginn nachträglich Balkone bei einem Balkonverbot durch ein § 70a Verfahren zu bewilligen?

§ 73 Abweichungen von bewilligten Bauvorhaben

Beabsichtigte Abweichungen von Bauplänen, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, sind wie Änderungen an bereits bestehenden Bauwerken zu behandeln, wobei die Abweichungen den Umfang des § 60 Abs 1 lit. c nicht überschreiten dürfen; dadurch wird die Gültigkeitsdauer der ursprünglichen Baubewilligung beziehungsweise Bauanzeige nicht verlängert.

§ 60 Ansuchen um Baubewilligung

(1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die §§ 62, 62a oder 70a zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken: (...)

- c) Änderungen oder Instandsetzungen von Bauwerken, wenn diese von Einfluss auf die Festigkeit, die gesundheitlichen Verhältnisse, die Feuersicherheit oder auf die subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn sind oder durch sie das äußere Ansehen oder die Raumeinteilung geändert wird, sowie jede Änderung der bewilligten Raumwidmungen oder des bewilligten Fassungsraumes eines Bauwerkes; im Falle einer Änderung der Verwendung von Aufenthaltsräumen in Wohnzonen die rechtmäßig bestehende Benützung der Aufenthaltsräume als Wohnungen oder Betriebseinheiten im gesamten Gebäude, sofern diese unter Berücksichtigung der beantragten Änderung nicht ausdrücklich als Wohnungen oder Betriebseinheiten bereits gewidmet sind. (...)*

(3) Bestimmungen des Bebauungsplanes stehen der Zulässigkeit von Bauführungen gemäß Abs 1 lit. c nicht entgegen.

§ 70a Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

(1) Wird den Bauplänen und erforderlichen Unterlagen gemäß § 63 die im Rahmen seiner Befugnis abgegebene Bestätigung eines Ziviltechnikers, der vom Bauwerber und vom Planverfasser verschieden ist und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis steht, angeschlossen, dass sie unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften 3) verfasst sind, findet das vereinfachte Baubewilligungsverfahren und nicht das Baubewilligungsverfahren gemäß § 70 Anwendung. Hievon sind ausgenommen: (...)

15. Bauvorhaben, die sich auf bereits begonnene Bauführungen beziehen und über den Umfang des § 60 Abs 1 lit. c hinausgehen.

Antwort zu Frage 5:

Grundsätzlich ja, die Zustimmungen der MA 28 und der MA 19 bleiben davon unberührt.

Frage 6 (eingebracht von Bauer)

Einlagerungsräume in Obergeschossen:

Wir planen gerade einen Neubau und haben im Keller bzw. EG aufgrund der Garage zu wenig Platz für alle Einlagerungsräume. Die Überlegung ist, jeweils im gleichen Geschoß wie die zugehörigen Wohnungen diese Einlagerungsräume als einzelne Räume unterzubringen mit dem Vorteil der kurzen Wege.

Bei Einlagerungsräumen in unterirdischen Geschossen benötigt man gemäß Punkt 3.12 der OIB 2 eine Brandrauchentlüftung. Wenn wir diese oberirdisch, also direkt vom Stiegenhaus einzeln zugänglich schaffen, brauchen wir dann pro Einlagerungsraum:

- 1) Eine EI2-30 C-Türe oder muss diese nicht selbstschließend sein ?*
- 2) Eine Be- und Entlüftung (über Dach) des Einlagerungsraumes ?*
- 3) Eine Brandrauchentlüftung pro Einlagerungsraum zur öffentlichen Verkehrsfläche ?*
- 4) Für jeden Einlagerungs-Raum eine vorgelagerte Schleuse?*
- 5) Macht es einen Unterschied, ob ein Raum für mehrere Wohnungen gedacht ist oder pro Wohnung ein eigener Einlagerungsraum außerhalb des Wohnungsverbandes ist?*

Antwort zu Frage 6:

Für Einlagerungsräume in oberirdischen Geschossen gibt es in der OIB-Richtlinie 2 nur bedingt konkrete Anforderungen; in der gängigen Praxis wird es aber ein Raum mit erhöhter Brandgefahr sein (siehe Punkt 3.9 der OIB-Richtlinie 2), sodass die Anforderungen an Wände, Decken und Türen eindeutig geregelt sind. Hinsichtlich der Entrauchung ist die Fläche des Raumes maßgebend. Sofern es sich um Einzelräume (Fläche höchstens ca. 10 m²) handelt, ist eine Entrauchungsöffnung nicht erforderlich. Sofern durch die zusammenhängenden Einlagerungsräume größere Flächen entstehen, ist eine Entrauchungsöffnung ins Freie im Ausmaß von 0,5 m² notwendig. Grundsätzlich wird festgehalten, dass eine Entrauchungsöffnung von Einlagerungsräumen ins Freie dem Zweck dient, dass bei einem Brand die Entrauchung nicht über das Gebäudeinnere (z.B. Treppenhäuser) erfolgen muss, sondern die Feuerwehr diesen unmittelbar ins Freie ableiten kann.

- zu 1) Gemäß Zeile 3.1 der Tabelle 2a, Zeile 3.2 der Tabelle 2b und Zeile 3.2 der Tabelle 3 der OIB-Richtlinie 2 müssen Türen von Betriebseinheiten bzw. sonstigen Räumen in Wänden von Treppenhäusern in EI2 30-C ausgeführt werden.
- zu 2) Aus brandschutztechnischer Sicht ist eine Be- und Entlüftung nicht erforderlich; hier ist die OIB-Richtlinie 3 maßgebend (Achtung: Be- und Entlüftung ist von Entrauchung zu unterscheiden!).
- zu 3) In Abhängigkeit der Größe kann eine Entrauchungsöffnung erforderlich werden (siehe Ausführung oben)
- zu 4) Eine Schleuse ist nur erforderlich, wenn der Einlagerungsraum in Verbindung mit einem Treppenhaus gemäß Tabelle 2b, Variante 3 (Schleuse und Rauchabzugseinrichtung) errichtet wird.
- zu 5) Grundsätzlich nein; in Abhängigkeit der Größe und Lage können jedoch unterschiedliche Anforderungen entstehen (siehe Ausführungen allgemein bzw. unter Punkten 1 bis 4).

Angemerkt wird, dass bei der brandschutztechnischen Beurteilung von Einlagerungsräumen immer der Zusammenhang im gesamten Projekt zu beachten ist.

Frage 7 (eingebracht von Wolfinger)

Technische Aufbauten für Gebäude mit 35m Höhenbeschränkung:

Die Gebäudekategorie von Häusern mit einer Höhenbeschränkung von 35 m gewinnt immer größere Bedeutung – auch für den geförderten Wohnbau. Eine Limitierung besteht für solche Projekte ohnedies durch den Schwellenwert von 32 m aus der OIB-Richtlinie 2. In der planerischen Praxis und der baulichen Umsetzung ist es nun eine große Herausforderung, wenn sämtliche technische Aufbauten das 35 m-Limit einhalten müssen, insbesondere stellen die Aufzugsüberfahrten ein Problem dar. Wenn man die gewidmete Bauhöhe auch wirklich ausnützen will, wird man aktuell nahezu gezwungen, die letzte Wohnebene durch interne Treppen zu erschließen. Da die Nachfrage nach kompakten Wohnungen immer größer wird – und dies auch im geförderten Wohnbau immer mehr zur Planungs- bzw. Qualitätsmaxime erhoben wird – stellt sich die Frage, ob es wirklich sinnvoll ist, in den obersten Geschoßen lediglich Maisonette-Wohnungen zu planen und zu errichten. Dem Problem kann begegnet werden, indem man auch bei einer Gebäudehöhe von 35 m zulässt, dass technische Aufbauten, insbesondere Liftüberfahrten diese Höhe bis zu einem Ausmaß von höchstens 1,5 m überschreiten dürfen. Aus stadtplanerischen bzw. stadtgestalterischem Interesse können begleitende Festlegungen getroffen werden, damit diese technischen Aufbauten vom Stadtraum möglichst wenig sichtbar sind (Mindestabstand zur Gebäudefront, einzuhaltendes Lichtraumprofil o.a.).

Vorschlag für eine legistische Klarstellung in § 7f Abs. 1 BO:

„Hochhäuser sind Gebäude, deren oberster Abschluss einschließlich aller Dachaufbauten gemäß § 81 Abs. 6 und 7 mehr als 35 m über dem tiefsten Punkt des anschließenden Geländes beziehungsweise der festgesetzten Höhenlage der anschließenden Verkehrsfläche liegt. Zulässig sind über der Höhe von 35m allerdings technisch bedingte Dachaufbauten wie insbesondere Aufzugsschächte mit einer Höhe bis 1,5 m.“

Vorweg wäre es bereits jetzt wertvoll, zumindest hinsichtlich kleiner Lüftungsaufbauten und dergleichen einen gewissen Spielraum zu schaffen.

Antwort zu Frage 7:

Der Textvorschlag wurde bereits als Vorschlag für eine legistische Änderung eingebracht. Derzeit gibt der Wortlaut der BO keinen Interpretationsspielraum.

Frage 8 (eingebracht von Ulreich)

Brandschutz im nachträglichen DG-Ausbau:

Erfreulicherweise wurde die MA37B mit der Prüfung von Erleichterungen für nachträgliche Dachgeschoßausbauten befasst.

Liegt dazu mittlerweile ein Ergebnis vor?

Antwort auf Frage 8:

Die diesbezüglichen Erläuterungen der MA 37 wurden mit 23.8.2016 aktualisiert und sind auf der Homepage der MA 37 abzurufen.

Frage 9 (eingebracht von Wolfinger)
Behördenverfahren in Zusammenhang mit UVP-Arealen

Ursprüngliche Anfrage:

Aufgrund der großen Stadtentwicklungsprojekte sind wir immer öfter mit Baubewilligungsverfahren konfrontiert, die eine zugrundliegende UVP berücksichtigen müssen.

Abweichungen einzelner Bauansuchen vom Rahmen der UVP wurden im Sonnwendviertel zunächst ohne Einbeziehung der MA22 bewilligt. Mittlerweile ist die MA37/10 dazu übergegangen, für einzelne § 69- Verfahren die MA22 zu befragen, um die Konformität der Abweichungen prüfen zu lassen.

Einige Überlegungen dazu:

- Selbstverständlich muss sich die Behörde vergewissern, dass die Rahmenbedingungen der zugrundliegenden UVP eingehalten werden.
- Sofern die Toleranzschwellen letztlich überschritten werden, stellt sich auch die spannenden Frage,
- ob dann die früher bewilligten Projekte noch unter der „Latte der Schwelle durchfahren können“ und die später ansuchenden Projekte letztlich mit einer „zero-tolerance“-Situation konfrontiert sind (vielleicht nicht gerecht, aber nicht so ohne weiteres anders handhabbar).
- Eine Prüfung, ob es zu Konflikten mit den Rahmenbedingungen der zugrundliegenden UVP kommt,
- kann doch nur dann sinnvoll und zulässig sein (Behördenressourcen, Ziel zügiger Verfahren etc.), wenn das Einzelprojekt in den quantitativ sensiblen Parametern ein „Mehr“ ansucht, zB. mehr Fläche > mehr Bewohner bzw. Nutzer > höhere Stellplatzverpflichtung etc.
- Eine „prozessuale Ehrenrunde“ erscheint unzulässig, falls bloß Abweichungen von Fluchtlinien bzw.
- eine Kubaturmehrung im Interesse größerer Raumhöhen unter Einhaltung der im Bebauungsplan vorgegeben BGF angesucht wird.
- Es erscheint für - auch zukünftige Verfahren – sehr wichtig, hier Grundregeln aufzustellen, um die Abläufe flott zu halten, zB:
 - Welche Abweichungen sind überhaupt sensibel (ev. Definition seitens MA22)?
 - Wie hoch ist die Gesamtoleranz für das Gebiet?
 - Ev. Definition von Toleranzen für Teilgebiete bzw. Bauplätze?
 - Klare Richtlinien für das Verfahren!

Auskunft der MA37:

- Zur Genehmigungspflicht eines Bauvorhabens nach dem UVP-G-2000:

Mit BGBl. I Nr. 153/2004 (UVP-G Novelle 2004) wurde der Tatbestand „Städtebauvorhaben“ erstmals in das UVP-G 2000 aufgenommen: „Städtebauvorhaben mit einer Nutzfläche von mehr als 100.000 m² (Anhang Z 1 Z 18 lit. b leg. cit.)“ waren UVP-pflichtig.

Mit der UVP-G Novelle 2012 erfolgte eine Änderung der Z 18 lit. b leg. cit. dahingehend, als diese seit Inkrafttreten der gegenständlichen Novelle (3. August 2012) normiert: „Städtebauvorhaben mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 15 ha und einer Bruttogeschossfläche von mehr als 150.000 m².“ In den parlamentarischen Materialien sowie im „Rundschreiben UVP-G 2000“ des BMLFUW (2015) wird hinsichtlich des Begriffes der „Bruttogeschossfläche“ in Z 18 lit. b leg. cit. idF der UVP-G Novelle 2012 auf die Materiengesetze der Länder, konkret auf § 1 Z 10 NÖ Raumordnungsg 1976 verwiesen.

Unter Städtebauvorhaben sind nach Fußnote 3a zu diesem Tatbestand „Erschließungsvorhaben

zur gesamthaften multifunktionellen Bebauung mit Wohn- oder Geschäftsbauten einschließlich der zugehörigen Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufszentren, Einrichtungen zur Nahversorgung, Kindergärten, Schulen, Veranstaltungsflächen, Hotels und Gastronomie, Parkplätze udgl.“ zu verstehen.

Für den Charakter eines Städtebauvorhabens sind nach dem „Rundschreiben UVP-G 2000“ des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft vom 20.2.2006 dessen Multifunktionalität sowie der Gesamtwille bzw. die gemeinsame Planung des Vorhabens ausschlaggebend. ⁵

Das UVP-G 2000 ordnet in § 3 Abs. 3 weiters an, dass die nach den bundes- oder landesrechtlichen Verwaltungsvorschriften, auch soweit sie im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde zu vollziehen sind, für die Ausführung des Vorhabens erforderlichen materiellen Genehmigungsbestimmungen von der Behörde in einem konzentrierten Verfahren mit anzuwenden sind (konzentriertes Genehmigungsverfahren).

• Zu beantragten Abweichungen im Bauverfahren der MA 37:

Als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben im UVP-Verfahren wird unter anderem auch der geltende oder beabsichtigte Flächenwidmungs- und Bebauungsplan herangezogen. Die dort festgesetzten Beschränkungen der Bebaubarkeit (Fluchtlinien, Ausnutzbarkeitsbeschränkungen, Kubaturen und Flächenkennwerte, etc.) bilden letztendlich die Basis des UVP-Bescheides.

Würde nun eine andere Behörde als die für UVP-Verfahren zuständige MA 22 im Rahmen von Ausnahmegenehmigungen die im UVP-Verfahren für das Bauvorhaben eindeutig dargestellten Grenzwerte mit Überschreitung ohne Prüfung im Sinne des § 17 Abs. 10 UVP-G 2000 ermöglichen, dann wären die Bezug nehmenden Bescheide mit Nichtigkeit bedroht.

Gemäß § 17 Abs. 9 UVP-G 2000 sind die nachfolgenden Genehmigungsbehörden an den UVP-Bescheid über das Städtebauvorhaben gebunden. Es liegt daher in der Verantwortung der Baubehörde, beantragte Änderungen hinsichtlich der Ausnutzbarkeitsbestimmungen, der Bruttogeschossfläche oder von Stellplätzen innerhalb der einzelnen Baufelder oder Baugruppen vor Erlassung eines baurechtlichen Bescheides dahingehend zu prüfen, ob genehmigte Grenzwerte überschritten werden. Sind die jeweiligen Änderungen vom UVP-Bescheid nicht gedeckt, stellt sich die Frage, ob diese iSd § 17 Abs. 10 leg. cit relevant sind: Gemäß § 17 Abs. 10 UVP-G 2000 können Genehmigungsbescheide gemäß Z 18 leg. cit. bis zu deren Ausführung nach den Bestimmungen des § 18b geändert werden. Änderungen im Sinne von § 18b sind betreffend Vorhaben der Z 18 des Anhanges 1 nur Änderungen der Flächeninanspruchnahme oder der Bruttogeschossfläche, des Ausmaßes der Versickerungsflächen, der Anzahl und räumlichen Verteilung der KFZ-Stellplätze, der Gebäudehöhen, der Art der Nutzung und der räumlichen Verteilung der Gesamtkontingente (Bruttogeschossfläche samt prozentueller Anteile der Nutzungsarten), der Energieversorgung, des Verkehrs und Erschließungssystems sowie des Systems der Abfall- und Abwasserentsorgung, soweit unter Zugrundelegung des Beurteilungsmaßstabes im durchgeführten UVP-Verfahren keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

Es ist daher gerade bei Abweichungen von den vorliegenden UVP-Grenzwerten und den Bebauungsvorschriften erforderlich, im Bauverfahren seitens der Baubehörde MA 37 eine entsprechende Anfrage an die MA 22 zu stellen, welche per se noch kein aufwendiges Prüfverfahren nach UVP-Gesetz auslöst. In der Folge veranlasst die MA 22 eine diesbezügliche Prüfung durch die Amtssachverständigen (insbesondere zu den Themenbereichen Verkehr, Luft und Lärm) und übermittelt zeitnah eine Stellungnahme an die MA 37, welche parallel dazu das baurechtliche Verfahren (ausgenommen Bescheiderlassung) weiterführt.

Die Beurteilung, ob Toleranzschwellen in Zusammenhang mit früher bewilligten Projekten überschritten wären, liegt nicht im Ermessen der MA 37. Letztlich besteht auch für EinschreiterInnen immer die Möglichkeit, im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben auftretende Veränderungen durch eine Anfrage an die zuständige MA 22 im Sinne des § 17 Abs. 10 UVP-G 2000 einer Prüfung zu unterziehen.

Weitere Entwicklung im Anlassfall (siehe auch Pkt. 11 und 12):

Für das konkrete Projekt, wo es im Rahmen des § 69 um eine Höhenüberschreitung von 1,22m sowie eine Abweichung von der Baulinie um knapp 4m geht (ohne Erhöhung der BGF lt. Plandokument), gab es inzwischen ein erstes Vorgespräch mit den Juristen der MA22, die angekündigt haben, die MA39 als Amtssachverständige beizuziehen.

Es ist nachvollziehbar, dass die MA22 aus formalen Gründen zu befassen ist. Im konkreten Anlassfall wird man dieses Prozedere nun einmal durchspielen - im Vorgespräch wurde immerhin erarbeitet, dass höchstens eines der in der UVP bearbeiteten Schutzgüter bzw. Kriterien betroffen sein kann: nun will die MA22 den Aspekt der Schattenwirkung näher prüfen.

Neuerliche Anregung:

Gerade bei Arealen wie am Hauptbahnhof, wo die Grundlage der UVP mehrfach justiert wurde, erscheint eine inhaltliche Überprüfung solcher Abweichungen überschießend.

Die Herausforderungen für die MA22 liegen zudem darin, den maßgeblichen Bezugs-Masterplan zu identifizieren – noch dazu weicht offenbar auch der gültige Flächenwidmungsplan vom UVP-Masterplan ab.

Es erscheint nach wie vor geboten, hier Richtlinien und praktikable Abläufe zu entwickeln, zumal komplexe Verfahren weder im Interesse des Magistrats noch der Bauwerber sein können.

Antwort zu Frage 9:

Die MA 22 hat der MA 37 zugesagt, diesbezügliche Anfragen rasch zu beantworten. Es ist aber aus Gründen der Rechtssicherheit und auf Grund der Judikatur erforderlich, die MA 22 in diesen Fällen einzubeziehen.

Frage 10 (eingebracht von Wolfinger)

Ersatz für die historische Bezeichnung „Gaube“ und Neudefinition raumbildender Dachaufbauten in zeitgemäßer Formensprache:

Die Judikatur zur Gaube ist uneinheitlich und der historische Begriff der „Gaube“ erscheint für die weitere Zukunft auch nicht einer sinnvollen Interpretation dienlich.

Nach fallweiser Anwendung ist die Zugänglichkeit eines Balkons oder einer vorgelagerten Dachterrasse von der Funktion einer Gaube nicht umfasst und ist auch darauf abzustellen welche Räume dahinter situiert sind. Zur Beseitigung der dadurch entstehenden Planungsunsicherheiten sollte die Definition der Gauben in der BO neu in zeitgemäßer Form gefasst werden, wobei auch ein Verzicht auf den Bezug auf die Proportionen der Fenster der darunterliegenden Geschoße erfolgen soll.

Vorschlag für eine Neufassung von § 81 Abs. 6 BO:

„Der nach den Abs. 1 bis 5 zulässige Gebäudeumriss darf durch einzelne nichtraumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes überschritten werden; mit raumbildenden Aufbauten darf der Dachumriss durch ergänzende raumbildende Dachaufbauten sowie im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugsschächte und Treppenhäuser überschritten werden. Ergänzende raumbil-

dende Dachaufbauten, in denen Räume oder Teile von Räumen liegen dürfen, von denen aus Dachterrassen, Balkone etc. begangen werden können und die mehrere Dachgeschoßebenen enthalten können, treten als solche gesondert in Erscheinung und dürfen nicht höher als der höchste zulässige Punkt des Daches sein. Die ergänzenden raumbildenden Dachaufbauten dürfen an Straßenfronten insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen, an allen anderen Fronten die Hälfte der betreffenden Gebäudefront. Auf Antrag ist eine Überschreitung dieses Ausmaßes an Straßenfronten bis höchstens zur Hälfte der betreffenden Gebäudefront zuzulassen und an allen anderen Fronten über die gesamte Gebäudefront, wenn dies eine zweckmäßigere oder zeitgemäßere Nutzung des Bauwerks bewirkt, der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes oder der Schaffung von Wohnraum dient; ...“

Wir würden diesen Vorschlag nun gerne – vor allem auch mit der MA19 – diskutieren.

Antwort zu Frage 10:

Eine praktikable Verfeinerung der BO, um die gelebte Praxis abzubilden, wäre wünschenswert und notwendig.

Die nachstehenden Fragen wurden im direkten Kontakt zur Behörde bereits geklärt. Zur breiteren Dokumentation und Information werden sie zusätzlich in den Aktenvermerk aufgenommen:

Frage 11 (eingebracht von Wolfinger)

Baufluchtlinienüberschreitung / Eckbauplatz

Sachverhalt (formuliert vom planenden Architekten):

Unser Bauplatz verfügt über eine Widmung W III g. Diese grenzt an einer Seite mit einer Baufluchtlinie an ein BB3-Feld. Dort ist die Errichtung oberirdischer Bauten untersagt. Aus städtebaulichen Motiven suchen wir um eine Überschreitung dieser Baufluchtlinie um bis zu 3,90 m an.

Begründung: Im Masterplan ist ein Zwillingssplatz beschrieben - die Bebauung auf dem Nachbarbauplatz (C 20.A) definiert dessen Abgrenzung aber neu, sodass wir unser Bauvolumen so verschieben wollen, dass die einprägsame Form des im Masterplan beschriebenen Zwillingssplatzes wiederhergestellt wird. Damit erhält der auf dem benachbarten Bauplatz geschaffene Platz eine abschließende Kante durch unser Volumen.

Wir streben also vorrangig eine städtebaulich klare Situation an, was von der MA21 auch gutgeheißen wird.

Auch nach Einschätzung der MA37 ist diese Abweichung nach § 69 bewilligungsfähig.

Da es sich um einen Eckbauplatz handelt und durch die Widmung des gegenüberliegenden Bauplatzes und die Straßenbreite sich i.S. § 75 Abs. 4 an den Hauptfronten unterschiedliche Gebäudehöhen ergeben, argumentieren wir die größere Höhe gemäß § 75 Abs. 5 auch für die andere Hauptfront.

Im Rahmen des zweistufigen Wettbewerbs wurde die von uns beabsichtigte Lösung mit MA19 (Herrn Kniefacz) und MA21 (Herrn Hmrcir) besprochen und von beiden positiv beurteilt.

Fragestellung:

Auf die abstrakte Ebene gebracht, geht es hier also um den Umgang in - nun immer häufigeren - Gebieten mit relativ freien Plandokumenten (die Bebauungsbestimmungen lassen Spielräume zu, die aber auch bauplatzübergreifende Konsequenzen haben).

Es wäre zu klären, wie § 75 Abs. 5 zu interpretieren ist, und ich bitte um Auskunft, ob folgende Einschätzung zutreffend ist:

Wenn man voraussetzt, dass eine Abweichung von Fluchtlinien nach § 69 bewilligt werden kann, ist die Anwendung von § 75 Abs. 5 auf das faktische Volumen zu beziehen (und nicht auf ein fiktives Volumen, das sich unter Anwendung der Fluchtlinien laut Bebauungsplan ergibt).

Antwort der MA 37:

Wenn eine Ausnahme nach § 69 BO erteilt wird, muss sich diese auf den ganzen abweichenden Baukörper in Länge, Breite und Höhe beziehen. Es ist daher grundsätzlich irrelevant, ob auf diesen Baukörper § 75 Abs. 5 BO zur Anwendung kommt oder nicht, weil auch die Höhe nach § 69 BO zu behandeln ist. Dass an dieser Stelle § 75 Abs. 5 BO zur Anwendung käme, wenn dort ein bebaubarer Bereich ausgewiesen wäre, kann aber ein Argument für die Erteilung der Ausnahme in dieser Höhe sein, ebenso wie die architektonische Frage einer einheitlichen Höhenentwicklung.

Frage 12 (eingebracht von Wolfinger)

Einschränkung der Bebaubarkeit von Nachbarbauplatzen durch Ausnahmen nach § 6:

Sachverhalt (formuliert vom planenden Architekten):

Um ein im Sinne des Masterplans quartiersstimulierende Erdgeschossnutzung zu gewährleisten, sehen wir Erdgeschossraumhöhen von bis zu 3,91 m vor. Die geringste Raumhöhe im Erdgeschoss (Platzseite) beträgt 3,37 m und liegt damit um 87 cm über den notwendigen Maß von 2,50 m. Vier Wohngeschosse verfügen über eine Raumhöhe von 2,65 m. Die Überschreitung der Raumhöhe, um eine zeitgemäßere Nutzung der Wohnebenen zu erreichen, beträgt in Summe 60 cm. In der Addition liegen die Raumhöhen um 1,47 über dem Notwendigen.

Aus diesen Motiven suchen wir um eine Überschreitung der Gebäudehöhe um bis zu 1,22 m an. Die Überschreitung an der einzigen Gebäudefront, die die Bebaubarkeit der Nachbargrundstücke einschränkt, beträgt 1,02 m.

Fragestellung:

Wie ist die Zustimmung des Nachbarn nachzuweisen?

- durch Vidierung des Einreichplans*
- schriftliche Erklärung unter Bezug auf den Einreichplan*
- durch ein im Grundbuch verbüchertes Servitut*

Oder genügt es, dass die Einschränkung in der Bauverhandlung unbeeinträchtigt bleibt (diese Interpretation habe ich in der Praxis auch schon erlebt).

Antwort der MA 37:

Im Gegensatz zu § 71 BO verweist § 69 Abs. 1 Z 1 BO nicht auf § 134 Abs. 3 BO über die Möglichkeit, eine Zustimmung auch durch Nichterscheinen bei der Bauverhandlung oder Verschweigen in der Bauverhandlung zu erlangen. Diese Möglichkeit besteht daher im Rahmen des § 69 BO nicht. Es wäre auch das Risiko, hier ein aufwändiges Verfahren durchzuführen, das letztlich am Fehlen der Zustimmung der Anrainer/innen scheitert, zu hoch.

Alle anderen von Ihnen angesprochenen Varianten sind vorstellbar, wobei die MA 37 jedenfalls kein diesbezügliches Servitut verlangen würde. Es muss nur klar und deutlich die Zustimmung zu dem konkreten eingereichten Projekt hervorgehen.

Nächstes Kontaktgespräch:

Das nächste Kontaktgespräch findet am **3. März 2017 um 9.00 Uhr** in der MD-BD, Gruppe Umwelttechnik und behördliche Verfahren, 1010 Wien, Rathausstraße 8, Hochparterre statt.

Fragen der WKW sind bis spätestens 17. Februar 2017 an die MA 37 (und in Abschrift an die MD-BD, Gruppe Umwelttechnik und behördliche Verfahren) zu übermitteln.

Achtung: Es ergeht keine gesonderte Einladung!

Mit freundlichen Grüßen
Der Gruppenleiter:

OStBR Dipl.-Ing. Ernst Schlossnickel
4000-82698

i.V. Dipl.-Ing. Werner Schuster, MBA
Obersenatsrat

Ergeht an:

MA 19
MA 21
MA 37
MA 64

Wirtschaftskammer Wien, Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder,
1041 Wien, Schwarzenbergplatz 14 – **mit dem höflichen Ersuchen um Weiterleitung an alle
Besprechungsteilnehmer/innen bzw. an die aktuell Delegierten!**

Zur gefälligen Kenntnisnahme:

Büro der GGr. Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung
und BürgerInnenbeteiligung

Büro der GGr. Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

Frau Stadtbaudirektorin

MD-BD, Gruppe Hochbau

MD-BD, Gruppe Planung

Aktenrelevanten Schriftverkehr (Beantwortungen, Berichte, Stellungnahmen etc.) bitte an die E-Mail-Adresse post@md-bd.wien.gv.at senden. Sie helfen dadurch mit, Bearbeitungszeiten zu reduzieren.



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Information zur Prüfung des elektronischen Siegels
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>