



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 – 153235/2017/DSTK

Wien, 15. März 2017

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

AKTENVERMERK

über das am Freitag, den 3. März 2017 durchgeführte 31. Kontaktgespräch des Arbeitskreises der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder und der Baubehörde Wien.

Besprechungsteilnehmer/innen (ohne Titel):

Für den Magistrat der Stadt Wien:	Schlossnickel	MD-BD, GUB
	Nausch	MA 21
	Cech	MA 37
	Gutternigh	MA 37
	Markouschek	MA 37
	Kirchmayer	MA 64

Für die WKW:	Ulreich	WKW
	Wolfinger	WKW
	Rader	Lenikus
	Hrebak	Lenikus
	Bauer	Baucon
	Reinprecht	Breitender
	Kirschner	SÜBA
	Auböck	KIBB

Es besteht kein Einwand zum letzten Protokoll.

Folgende Fragen werden erörtert:

Frage 1 (eingebracht von Auböck)

§ 53 Straße und Anliegerleistungen

Eine § 53 Straße (inkl. Straßenkanal) wird vom Bauträger auf dessen Kosten errichtet. Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens fordert die Baubehörde nun zusätzlich die Vorlage der Berechnung der Anliegerleistungen (Kanaleinmündungsgebühr und Anliegerbeitrag gem. § 51).

Aus unserer Sicht findet hier der Versuch einer doppelten Überwälzung von Kosten auf den Bauträger statt, da die Straße und der Kanal ja ohnehin vom Bauträger bezahlt werden. Dies erscheint keinesfalls sachgerecht.

Gibt es für diesen Fall eine einheitliche Verwaltungspraxis?

Antwort zu Frage 1:

Der Anliegerbeitrag fällt nicht an, da der Gemeinde keine Kosten entstehen.

Beim Kanal ist die Situation etwas anders. Dabei geht es um die Kosten zur endgültigen Beseitigung der Abwässer über das gesamte Kanalnetz bis zum Vorfluter.

Es ist die gesamte Gebühr (Front- und Flächengebühr) vorzuschreiben. Im Wege einer „Nachsicht“ gemäß Abgabenordnung kann die Frontgebühr von der MA 6 nachgesehen werden.

Frage 2 (eingebracht von Reinprecht)

Auslegung zur Anzahl der Pflichtstellplätze bei Planwechsel

Wenn sich der Schwellenwert ändert, dann wird nur der Wert des Planwechsels herangezogen, nicht der Gesamtwert des Projekts. Das wäre nach derzeitiger Gesetzeslage rechtlich korrekt, wird aber von manchen Baupolizisten anders gehandhabt, z.B.:

Einreichung 2007 m² = 20 Stellplätze

durch Schächte etc. fallen im Zuge eines Planwechsels Flächen weg und es bleiben schlussendlich

1995 m² = 19 Pflichtstellplätze.

Gibt es für diesen Fall eine einheitliche Verwaltungspraxis?

Antwort zu Frage 2:

Es gibt eine festgelegte Vorgangsweise der MA 37. Der „Planwechsel“ ist eine eigenständige Bewilligung. Es ist keine Durchrechnung des gesamten Bauvorhabens möglich. Es ist jeweils im konkreten Verfahren zu beurteilen, ob der Schwellenwert überschritten wird oder nicht.

Frage 3 (eingebracht von Reinprecht)

Verfahren vor den Landesverwaltungsgerichten

Die mit Bundesgesetzblatt Nr. 24/2017 eingeführte Verfahrenshilfe könnte Rechtsmittelverfahren zur Erlangung von Baubewilligungen beträchtlich in die Länge ziehen.

Gibt es Einschätzungen wie das entscheidende Kriterium, dass nämlich „die beabsichtigte Prozessführung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint“ geprüft und beurteilt werden soll?

Antwort zu Frage 3:

Das Verwaltungsgericht hat über diesbezügliche Anträge zu entscheiden. Es kann daher zu Verzögerungen kommen. Die Auslegung des Mutwillens liegt ebenfalls beim Verwaltungsgericht.

Frage 4 (eingebracht von Firma Lenikus)

Bemessung Balkonbreite

Wie ist die max. Balkonbreite zu ermitteln, wenn die seitlichen Abgrenzungen der Balkone nicht im rechten Winkel zur Gebäudefront angeordnet werden. (z.B. in Trapezformen)?

Antwort zu Frage 4:

Es ist die längste sich ergebende Ansichtsbreite des Balkons in Rechnung zu stellen.

Frage 5 (eingebracht von Firma Lenikus)

Zwischenpodesttiefe

Bei Haupttreppen ist nach 20 Stufen ein Podest zu errichten; Lt. OIB4 Pkt. 3.2.2. ist jedoch die Podesttiefe nur bei Richtungsänderung (mind. lichte Treppenlaufbreite) definiert. Wie tief ist das Zwischenpodest bei geraden Treppenläufen auszubilden?

Antwort zu Frage 5:

Es gibt diesbezüglich keine Anforderung in der OIB-Richtlinie 4. Man kann zur Treppenplanung z.B. die ÖNORM B 5371 heranziehen.

Frage 6 (eingebracht von Firma Lenikus)

OIB-Richtlinie 3 Pkt. 11.3.1. Raumhöhe

Dürfen die Mindestraumhöhe und Mindestbreite von Fluchtwegen durch z.B. Fluchtwegleuchten, Schilder, Beleuchtungskörper, etc. eingeschränkt werden und in welchem Ausmaß?

Antwort zu Frage 6:

Die OIB-Richtlinie 3 reglementiert Anforderungen an die lichten Raumhöhen von Aufenthaltsräumen und von anderen Räumen. Die OIB-Richtlinie 4 reglementiert Anforderungen an die lichten Durchgangshöhen von Treppen, Rampen und Gängen sowie an die Höhe der nutzbaren Durchgangslüchte von Türen. Der Begriff „Höhe der nutzbaren Durchgangslüchte“ und die bei Türen zulässigen Einbauten in der Höhe sind darüber hinaus in den Begriffsbestimmungen zu den OIB-Richtlinien definiert.

Anforderungen an die Mindestbreite von Fluchtwegen sind in der OIB-Richtlinie 4 reglementiert. Ebenfalls in der OIB-Richtlinie 4 sind jene Einbauten und vorstehenden Bauteile definiert, durch die erforderliche Mindestbreiten der Gänge und Treppen im Verlauf von Fluchtwegen eingeengt werden dürfen (z.B. Handläufe, Pfeiler, Verzierungen Beschläge von Türen).

Darüber hinaus kann zur Beurteilung der Zulässigkeit von Einengungen durch die in der Frage angesprochenen Objekte auch das „Durchgangsprofil“ herangezogen werden, das im Bild 10 der ÖNORM B 5371 dargestellt ist.

Frage 7 (eingebracht von Firma Lenikus)

§ 112 Wr. BO: Schutz vor Rutsch-, Stolper- und Absturzunfällen

Erfordernis einer Absturzsicherung z.B. auf einer Brücke, welche sich über einem Biotop/Schwimmbecken befindet? Ist für ein entleertes Schwimmbecken eine Absturzsicherung vorzusehen?

Antwort zu Frage 7:

Bauwerke sind gemäß § 112 Abs. 3 BO dem Verwendungszweck entsprechend mit Absturzsicherungen auszustatten. Eine Brücke über ein Biotop oder Schwimmbecken ist daher nicht zwingend mit einer Absturzsicherung zu versehen. Aus baurechtlicher Sicht ist das entleerte Becken nicht mit einer Absturzsicherung zu versehen. Zivilrechtliche Haftungsbestimmungen bleiben davon unberührt.

Frage 8 (eingebracht von Wolfinger)

Technische Aufbauten für Gebäude mit 35m Höhenbeschränkung

Die Gebietsgruppe West hat mich kürzlich auf das PD 8187 (1120, Dr.Boehringer-Gasse) aufmerksam gemacht, weil damit ein neuer Weg beschritten würde. Aus den BB:

5.2. Es wird bestimmt, dass das höchst zulässige Ausmaß des umbauten Raums insgesamt

585.000 m³ inkl. aller zulässigen Dachaufbauten im Sinne des § 81 BO nicht überschreiten darf.

5.3. Die höchst zulässige Gebäudehöhe wird mit 35 m festgesetzt.

Auch wenn da in Pkt. 5.3 von Gebäudehöhe die Rede ist - also nicht vom obersten Abschluss einschließlich aller Dachaufbauten (wie in § 7f formuliert) - ist hier aber keine grundsätzlich neue Linie erkennbar.

Sehe ich es richtig, dass eine allfällige Flexibilisierung für technische Aufbauten einer Novelle des § 7f vorbehalten bleibt?

Antwort auf Frage 8:

Ja.

Frage 9 (eingebracht von Wolfinger)

BGF-Definition

Die Interpretation der zulässigen BGF (siehe u.a. AV zum 20. Kontaktgespräch aus 2012) führt nach wie vor zu Diskussionen. Zuletzt haben die ÖBB im Zuge der Fragebeantwortung zum laufenden Bieter-Verfahren für Bauplätze am Helmut Zilk-Park folgende Auskunft gegeben:

Liegenschaftsverwertungen freifinanzierter Bauplätze im Projektgebiet „Leben am Helmut Zilk Park“ am Hauptbahnhof Wien - FRAGEBEANTWORTUNG 3.2.2017

Fragen zur BGF

27. Ist es korrekt, dass die ÖNORM B1800 inkl. Beiblatt zur Ermittlung der BGF Anwendung findet? Demnach müssten neben den Aufzugsschächten (in jedem Geschoß), den Stiegenläufen samt Podesten auch Balkone (siehe ÖNORM B 1800 Beiblatt 1:2014_3.14) zur BGF gezählt werden.

Laut telefonischer Auskunft der Magistratsabteilung „MA37 Baupolizei“ (Hr. Lonek: gerhard.lonek@wien.gv.at) findet die o.g. Norm keine Anwendung sondern es wird Bezug genommen auf eine Anordnung der MA21, nach der im Projektgebiet Hauptbahnhof für die Ermittlung der BGF in Abweichung zur Norm wie folgt gerechnet wird: Balkone sind in der BGF nicht zu berücksichtigen, Schächte nur in dem Geschoss, in dem sie beginnen, Stiegenläufe samt Podesten werden überhaupt nicht mitgerechnet. Im Zweifelsfall sollten sich die Interessenten noch an o.g. Stelle informieren.

Kann diese Interpretation für die konkreten Bauplätze (PD 8091) bestätigt werden?

Antwort zu Frage 9:

Die historische Festlegung aus dem Jahr 2012 (sh. Punkt 1 AV des 20. Kontaktgesprächs vom 21.11.2012) ist auf aktuelle Projekte nicht mehr anzuwenden. Es sind die jeweiligen Festlegungen in den gültigen Plandokumenten anzuwenden.

Der Text, der derzeit in den Plandokumenten für Festsetzung im Sinne des § 5 Abs. 4 lit. d BO zur Anwendung kommt, lautet:

„Auf den mit BBx bezeichneten Grundflächen darf die Brutto-Grundfläche gemäß ÖNORM EN 15221-6 von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen, ausgenommen Balkone und Dachterrassen, insgesamt höchstens y m² betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.“

Fragen zur Anwendung älterer Plandokumente sind an die MA 21 zu richten.

Frage 10 (eingebracht von Wolfinger)

Baubewilligungsverfahren für Sammelgaragen

Um den aktuelle Zielen der Wiener Stadtplanung zu entsprechen, werden die Pflichtstellplätze für größere Stadtentwicklungsgebiete nicht Bauplatz für Bauplatz sondern vorrangig in Sammelgaragen geplant, insbesondere um den öff. Raum von einer Vielzahl an Garageneinfahrten freizuhalten und auch Synergien zu nutzen.

Allerdings gestalten sich Bewilligungsverfahren für solche Bauplätze mit Sammelgaragen jüngst schwierig, weil die Sammelgarage - bezogen auf den einzelnen Bauplatz – ein hohes Maß an freiwilligen Stellplätzen aufweist und daher höhere Anforderungen an die Umweltauswirkungen gestellt werden.

Wie kann sichergestellt werden, dass insbesondere in der Prüfung und Beurteilung der Umweltauswirkungen von Sammelgaragen eine Gesamtbetrachtung über das gesamte Stadtentwicklungsprojekt angestellt wird?

Antwort zu Frage 10:

Aus baurechtlicher Sicht sind derartige Stellplätze freiwillige Stellplätze. Sie sind nach dem für diese Stellplätze festgelegten Prozedere zu beurteilen.

Eine Deregulierung wäre legistisch umzusetzen.

Frage 11 (eingebracht von Wolfinger)

Anforderungen an Belichtung

In den Fällen des § 75 (4a) gelten u.a. bei Festsetzung eines städtebaulichen Schwerpunkts die Beschränkungen der Gebäudehöhe im Sinne § 75 (4) nicht, wenn für benachbarte Aufenthaltsräume zumindest der seitliche Lichteinfall gewährleistet ist (bewusst auf die Fragstellung fokussierte bzw. verkürzte Zitate des Gesetzestextes).

Ist es korrekt, dass dies Falls nachzuweisen sind,

- a) *sowohl die Belichtungserfordernisse nach OIB-RL 3 Pkt. 9.1.2 für die auf eigenem Grund geplanten Aufenthaltsräume als auch,*
- b) *dass für benachbarte Liegenschaften keine Einschränkung der Bebaubarkeit entsteht?*

Für Schutzzonen macht § 75 (6) die Beschränkungen der Gebäudehöhe im Sinne § 75 (4) wirkungslos, ohne Belichtungsanforderungen für benachbarte Liegenschaften voraus zu setzen.

- c) *Kann daraus abgeleitet werden, dass weder für die eigene noch für die benachbarte Liegenschaft ein Belichtungsnachweis nach OIB-RL 3 geführt werden muss?*

Antwort zu Frage 11:

Zu Punkt a) Ja

Zu Punkt b) Ja; Alternative: eine privatrechtliche Zustimmung liegt vor

Zu Punkt c) Ja, an den Gebäudefronten, die zur öffentlichen Verkehrsfläche gerichtet sind
(sh. § 106 Abs. 4 BO)

Frage 12 (eingebracht von Wolfinger)

Verglasungen im Sinne des § 81 Abs.7 BO

Gibt es Richtlinien oder Judikatur zum „untergeordneten Ausmaß“ von Verglasungen, die den zulässigen Gebäudeumriss überschreiten dürfen?

Antwort zu Frage 12:

Das „untergeordnete Ausmaß“ beurteilt die MA 19, weil es sich um eine architektonische Frage handelt.

Frage 13 (eingebracht von Wolfinger)

Novelle BO und WGarG

Wie ist der aktuelle Stand der Dinge?

Antwort zu Frage 13:

In der MA 64 werden Themen weiter gesammelt. Im Programm „Wien neu denken“ beschäftigt sich ebenfalls eine Arbeitsgruppe mit Verfahrenserleichterungen.

Die nachstehende Frage wurde im direkten Kontakt zur Behörde bereits geklärt. Zur breiteren Dokumentation und Information wird sie zusätzlich in den Aktenvermerk aufgenommen:

Frage 14 (eingebracht von Wolfinger)

Bezugshöhe gemäß § 7f der BO

Kann man die beiden Varianten in § 7f alternativ ansprechen (wofür das Wort „beziehungsweise“ spricht):

„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.“

Antwort der MA37:

§ 7f Abs. 1 BO sieht Alternativen vor, allerdings nur zwischen „des anschließenden Geländes“ und „der festgesetzten Höhenlage der anschließenden Verkehrsfläche“. Hintergrund ist der Umstand, dass nicht überall Höhenkoten von Verkehrsflächen vorhanden sind, sodass die Regelung besagt, dass dort, wo es solche Höhenkoten gibt, auf diese abzustellen ist und dort, wo sie fehlen, das anschließende Gelände heranzuziehen ist.

Die Wendung „über dem tiefsten Punkt“ bezieht sich jedoch auf beide Alternativen und nicht nur auf das anschließende Gelände. Es wäre nämlich unsachlich, würde man den tiefsten Punkt nur bei Fehlen von festgesetzten Höhenlagen fordern. Es muss vielmehr auch auf den tiefsten Punkt bei festgesetzten Höhenlagen von Verkehrsflächen abgestellt werden.

Allerdings kann ein ähnlicher Effekt durch eine entsprechende Teilung auf zwei oder mehrere Bauplätze erreicht werden (im Falle unterschiedlicher Umgebungs niveaus). Damit muss nicht die ganze Höhendifferenz in die Berechnung nach § 7f BO einbezogen werden.

Die Regelungen des § 81 BO finden auf die Berechnung nach § 7f Abs. 1 BO keine Anwendung, weil hier ausdrücklich auf den tiefsten Punkt abgestellt wird und damit eine Mittelung ausgeschlossen wird.

Nächstes Kontaktgespräch:

Das nächste Kontaktgespräch findet am **29. September 2017 um 9.00 Uhr** in der MD-BD, Gruppe Umwelttechnik und behördliche Verfahren, 1010 Wien, Rathausstraße 8, 1. Stock statt.

Fragen der WKW sind bis spätestens 15. September 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>