



Magistratsdirektion der Stadt Wien
Geschäftsbereich Bauten und Technik
Stadtbaudirektion
Kompetenzzentrum Bauforschung,
Regulative Bau, Ingenieurservices,
Normen (KBI)
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
Wien, 3. Oktober 2017

MD BD – 153235/2017/DSTK

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

AKTENVERMERK

über das am Freitag, den 29. September 2017 durchgeführte 32. 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, KBI
	Kniefacz	MA 19
	Nausch	MA 21
	Cech	MA 37
	Gutternigh	MA 37
	Fuchs	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

Es besteht kein Einwand zum letzten Protokoll.

Folgende Fragen werden erörtert:

Frage 1 (eingebracht von Bauer)

Gewerblich genutzte temporäre Wohneinheiten & Widmungskategorien

Sind gewerblich genutzte "serviced apartments", also Hotelzimmer mit ein oder mehreren Schlafzimmern und Wohnküche, die für ein paar Tage bis mehrere Monate vermietet werden, im Erdgeschoß mit der Widmung W-GV bzw. GB-GV vereinbar?

Antwort zu Frage 1:

Die BO kennt den Begriff "serviced apartments" nicht. Begriffe der BO sind „Wohnungen“, „Beherbergungsstätten“ und „Beherbergungsbetriebe“. Man muss daher den Einzelfall beurteilen. Kriterien für die Beurteilung sind z.B. die Existenz gemeinschaftlicher Einrichtungen bzw. eines tatsächlichen Services. Die Begründung von Wohnungseigentum an einzelnen Einheiten ist dann ein Indiz für eine Wohnung, wenn z.B. Nutzer und Eigentümer ident sind. Beherbergungsstätten und –betriebe sind im „Geschäftsviertel (GV)“ zulässig.

Frage 2 (eingebracht von Ulreich)

Ausladung von Erkern

Gem. § 84 (2) BO sind Erker über das zulässige Volumen zu berechnen, und an einer Gebäudefront frei anzuordnen (L der Fassade/3 x Gebäudehöhe zulässig x 1,5m Ausladung):

Bauteile vor den Baufluchtlinien und in Abstandsflächen und Vorgärten

§ 84. (2) Über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen, in Vorgärten und in Abstände gemäß § 79 Abs. 5 erster Satz dürfen außerdem folgende Gebäudeteile vorragen:

Auf eine Breite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudefront Erker, Treppenhausvorbauten und Aufzugsschächte sowie auf eine Breite von höchstens der Hälfte der betreffenden Gebäudefront Balkone, sofern die Ausladung der Balkone höchstens 2,50 m und der anderen Bauteile höchstens 1,50 m beträgt und sie von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 3 m, im Gartensiedlungsgebiet von mindestens 2 m, einhalten; die sich daraus für Erker ergebende Kubatur an einer Gebäudefront kann unter Einhaltung dieser Ausladung und des Abstandes von Nachbargrenzen an dieser Front frei angeordnet werden. An Gebäuden, deren Gebäudehöhe nach den Bestimmungen des § 75 Abs. 4 und 5 zu bemessen ist, dürfen solche Vorbauten, mit Ausnahme von Balkonen, an den Straßenfronten nur eine Ausladung von höchstens 1 m aufweisen. Darüber hinaus sind Abschattungsvorrichtungen sowie bis zu insgesamt zwei Drittel der Gebäudefront Balkone im Sinne des ersten Halbsatzes über gärtnerisch auszugestaltenden Flächen, ausgenommen Abstandsflächen, zulässig;

Festsetzung eines Plandokuments:

Bei Einschränkung für die Errichtung von Erkern für die lt. BO zulässige Ausladung von 1,5m durch (Entlang von Baulinien an allen öffentlichen Verkehrsflächen ist die Errichtung von Erkern, Balkonen und Loggien sowie von Bauelementen, die der Gliederung und architektonischen Gestaltung der Schauseiten der Gebäude dienen, an Straßen bis zu einer Breite von 16,0 m bis zu

einer Ausladung von höchstens 0,6 m, an Straßen von mehr als 16,0 m Breite bis höchstens 0,8 m zulässig.

Ist hier die Einschränkung auch auf die Berechnung, oder lediglich auf die Errichtung anzuwenden?

Antwort zu Frage 2:

In der Weisungssammlung der MA 37 ist als Ergänzung vom 27.10.2016 zur „Erkerweisung“ festgelegt:

„Die gemäß §84 Abs. 2 lit. a BO frei anordenbare Erkerkubatur ergibt sich aus dem Drittel der Front multipliziert mit der mittleren Gebäudehöhe der Front und der gesetzlich zulässigen Tiefe (1,50 m). Hinweis: Damit wird klargestellt, dass Beschränkungen im Bebauungsplan über die Ausladung der Erker sich nicht auf die Erkerkubatur auswirken.“

Frage 3 (eingebracht von Lenikus)

Gewendelte Haupttreppe

Darf eine Haupttreppe (Fluchtweg) nun unter gewissen Umständen in Wohngebäuden (barrierefrei zu gestalten) gewandelt/gekrümmt sein?

OIB4:2015 Pkt. 3.2.3 schließt dies aus, jedoch ist in den Erläuterungen zu Pkt. 3.2.1 unter gewissen Voraussetzungen eine gekrümmte Lauflinie als gleichwertig zu betrachten. Bzw. Erläuterungen Pkt. 3.2.3 „Bergung über [...] stark gerundete Treppen [...] nicht möglich.“ Siehe auch letzter Absatz?

Antwort zu Frage 3:

Gemäß Punkt 3.2.3 der OIB-Richtlinie 4:2015 müssen Haupttreppen (ausgenommen Wohnungstreppe) in Gebäuden und Gebäudeteilen, die barrierefrei zu gestalten sind, geradläufig sein. Im Sinne des § 2 der Wiener Bautechnikverordnung kann auch von dieser Bestimmung der OIB-Richtlinie 4 abgewichen werden, wenn der Bauwerber nachweist, dass das gleiche Schutzniveau wie bei Anwendung der OIB-Richtlinien eingehalten wird. Hinweise, wie dieser Nachweis für eine Treppe mit gekrümmter Lauflinie geführt werden kann, finden sich z.B. in der Weisungssammlung der MA 37 („Haupttreppen bei Änderungen von Bestandsgebäuden“ vom 25.1.2016, ZI. MA 37-Allg. 62375-2016) und in den erläuternden Bemerkungen zur OIB-Richtlinie 4:2015.

Frage 4 (eingebracht von Firma Lenikus)

Rettungsweg über Fassade

Darf für diese Fenster (oder nur unter gewissen Voraussetzungen) ein elektrisch betriebener Sonnenschutz (z.B. Raffstore) hergestellt werden?

(Brandfall - Stromausfall - Rettung im geschlossenen Zustand nicht möglich)

Antwort zu Frage 4:

Der Sonnenschutz muss im Brandfall stromlos geschaltet werden bzw. von der Brandmeldeanlage hochgefahren werden können.

Frage 5 (eingebracht von Firma Wolfinger)

Neuorganisation des Geschäftsbereichs BAUTEN UND TECHNIK in der MD-BD

Wir bitten um Erläuterung der neuen Organisation, insbesondere folgender Aufgabenbereiche:

- o Kompetenzzentrum Bauforschung, Regulative Bau, Ingenieurservices, Normen*
- o Steuerungsgruppe strategisches Normen- und Standardisierungsmanagement*

Antwort zu Frage 5:

Innovation, fachübergreifendes Denken und Arbeiten sowie flexibles Agieren sind unverzichtbar, um Antworten auf die Herausforderungen der Zeit zu finden. Mit fünf Kompetenzzentren soll die seit 1835 als Wiener Stadtbauamt und seit 1920 als Wiener Stadtbaudirektion bestehende Einrichtung strukturell breiter aufgestellt werden und für den Magistrat und die Politik flexibler agieren können. Es wird die prozess- und projektorientierte Zusammenarbeit mit den Dienststellen gestärkt und die Leistungen der Stadtbaudirektion gezielter auf den Bedarf ausgerichtet.

Folgende Kompetenzzentren ersetzen die bisherigen Gruppen:

- Kompetenzzentrum soziale und kulturelle Infrastruktur, Betreiberinnenservice, Nutzerplattformen (KSI) unter der Leitung von DI Werner Schuster, MBA.
- Kompetenzzentrum technische Infrastruktur, bauliche Sicherheit im öffentlichen Raum (KTI) unter der Leitung von DI Dr. Peter Lux.
- Kompetenzzentrum grüne und umweltbezogene Infrastruktur, Umwelt (KGU) unter der Leitung von DI Paul Oblak.
- Kompetenzzentrum übergeordnete Stadtplanung, Smart City Strategie, Partizipation, Gender Planning (KPP) unter der Leitung von DI Thomas Madreiter.
- Kompetenzzentrum Bauforschung, Regulative Bau, Ingenieurservices, Normen (KBI) unter der Leitung von DI Bernhard Jarolim.

Mit der Transformation der „Gruppen“ in „Kompetenzzentren“ fällt die alteingesessene, streng hierarchische Dienststellenzuordnung weg. Es wird die prozess- und projektorientierte Zusammenarbeit mit den Dienststellen gestärkt und die Leistungen der Stadtbaudirektion gezielter auf den Bedarf ausgerichtet.

Frage 6 (eingebracht von Firma Wolfinger)

Entfall der Stellplatzverpflichtung für Kleinparzellen (zu A 1b)

Auch angesichts der Judikatur des VfGH z.B. zum RichtwertG (Stichwort „rechtspolitischer Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers“) halten wir die Forderung für sachgerecht. Zur vertieften Begründung der sachlichen Rechtfertigung übersenden wir eine Analyse, die belegt, dass die Errichtung von Garagen für Kleinparzellen planerisch, technisch, wirtschaftlich & ökologisch zu deutlich schlechteren Lösungen führt als dies für Grundstücke ab 1.000 m² der Fall ist. (siehe Anlage C)

Antwort zu Frage 6:

Der Vorschlag ist in den derzeit laufenden Prozess zur Novelle der BO für Wien eingebracht und wird dort behandelt.

Frage 7 (eingebracht von Firma Wolfinger)

Flexibilisierung bei der Planung von Freibereichen (zu A 4)

Zu bedenken ist, dass das Positionspapier sehr wohl von der Schaffung zumindest eines barrierefreien Freiraums ausgeht. Es erscheint uns nicht diskriminierend, wenn weitere Freiräume einer Wohnung den Anforderungen hinsichtlich Wendekreis nicht gerecht werden.

Als Analogie kann u.a. die Maisonette herangezogen werden: auch da geht man davon aus, dass Teile der Wohnung barrierefrei sind und andere eben nicht.

Antwort zu Frage 7:

Die Anforderungen, dass bei (barrierefreien) Freibereichen wie Terrassen, Balkonen, Loggien und dergl. eine Bewegungsfläche von 1,5 m Durchmesser vorhanden sein muss und dass zumindest bei einer Tür zu jedem Freibereich die Schwelle bzw. der Türanschlag beidseits 3 cm nicht übersteigen darf, ist im Punkt 7.3 der OIB-Richtlinie 4:2015 definiert. Daher wird REINPRECHT einen Vorschlag zur Überarbeitung dieses Punktes in den Evaluierungsprozess für die Erarbeitung der OIB-Richtlinien, Ausgabe 2019 einbringen. Dieser Evaluierungsprozess wird im OIB im Herbst 2017 beginnen.

Frage 8 (eingebracht von Reinprecht)

Erweiterung der Nutzung bestehender Gebäude in „rot G“ (zu B 7)

Das Positionspapier regt die Novellierung von Art. V Abs. 6 erster Halbsatz der BO an, um für Bestandsgebäude auch bei einer Flachdachbestimmung den Ausbau des Dachraums zu ermöglichen. Die Stellungnahme verweist darauf, dass die Anwendung für Flachdächer bereits aktuell möglich ist. Die behördliche Praxis & Judikatur zeigt allerdings, dass solche Ansuchen immer wieder restriktiv gehandhabt werden. Daher raten wird weiterhin dringend zur Klarstellung im Zuge der Novelle.

Antwort auf Frage 8:

Die zitierte Artikelbestimmung ist grundsätzlich auch in bebaubaren Bereichen anzuwenden, in denen ein Flachdach gefordert ist, da es sich dabei um eine Bestimmung betr. Gebäudehöhe handelt. Es dürfen allerdings städtebauliche Rücksichten nicht entgegenstehen.

Frage 9 (eingebracht von Reinprecht)

Klarstellung für die Schaffung von Fenstern zu öffentl. Erholungsflächen (zu B 10)

Die Forderung des Positionspapiers geht davon aus, dass die Schaffung von Fenstern gegen öffentliche Erholungsflächen generell sinnvoll ist und zulässig sein sollte.

Antwort zu Frage 9:

Der Vorschlag ist in den derzeit laufenden Prozess zur Novelle der BO für Wien eingebracht und wird dort behandelt.

Frage 10 (eingebracht von Reinprecht)

Flexibilisierung für Giebel u.a. von Flügelbauten (zu B 11)

Zur Verdeutlichung und als Grundlage für eine vertiefende Diskussion siehe Anlage D.

Antwort zu Frage 10:

Der Vorschlag ist in den derzeit laufenden Prozess zur Novelle der BO für Wien eingebracht und wird dort behandelt. Die MA 64 wird zur vertieften Diskussion zeitnah eine eigene Besprechung organisieren.

Frage 11 (eingebracht von Reinprecht)

Reduktion der Mindestabstände für Balkone und Vorbauten (zu B13)

Zur Verdeutlichung und als Grundlage für eine vertiefende Diskussion siehe Anlage E.

Ein Mindestabstand zum Schutz von Nachbarn ist in gewissen Situationen gerechtfertigt – mit 1 m (aus Brandschutzgründen ohnedies meist geboten) sollte aber das Auslangen gefunden werden.

Antwort zu Frage 11:

Der Vorschlag ist in den derzeit laufenden Prozess zur Novelle der BO für Wien eingebracht und wird dort behandelt.

Frage 12 (eingebracht von Ulreich)

Flexibilisierung der Planung hoforientierter Bauteile (zu B 14)

Die Kernfrage scheint uns zu sein, ob es Aufgabe der BO ist, Rahmenbedingungen zu schaffen für Fragen, die auf zivilrechtlicher Ebene gut lösbar sind.

Antwort zu Frage 12:

Der Vorschlag ist in den derzeit laufenden Prozess zur Novelle der BO für Wien eingebracht und wird dort behandelt.

Frage 13 (eingebracht von Ulreich)

Flexibilisierung für den Entfall von Notkaminen im Bestand (zu B 18)

Uns geht es um eine sinnvolle Anpassung der Regelung, die inhaltlich der seinerzeitigen Öffentlichkeitsarbeit der Politik entspricht.

In Ausarbeitung sind gerade Studien der TU zum Abkühlverhalten und zu den Risiken von Innendämmung im Altbau.

Antwort zu Frage 13:

Der Vorschlag ist in den derzeit laufenden Prozess zur Novelle der BO für Wien eingebracht und wird dort behandelt.

Frage 14 (eingebracht von Ulreich)

Gesondertes Rechtsmittelverfahren bei Beschwerden ohne Substanz (zu C3)

*Zur Verdeutlichung und als Grundlage für eine vertiefende Diskussion siehe Anlage F.
Es gilt Verzögerungen des Baubeginns jedenfalls hintanzuhalten.*

Antwort zu Frage 14:

In der Verwaltungspraxis wird in diesen Fällen bereits ein gesonderter Bescheid(punkt) erlassen, um die Baubewilligung von dem speziellen Anrainervorbringen getrennt behandeln und absprechen zu können.

Nächstes Kontaktgespräch:

Das nächste Kontaktgespräch findet am **16. März 2018 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 2. März 2018 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:

SR Dipl.-Ing. Ernst Schlossnickel
4000 82698

Dipl.-Ing. Bernhard Jarolim
Senatsrat

Beilagen

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 Be-
sprechungsteilnehmer/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, KSI

MD-BD, KPP

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>