



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
E-Mail: bv@md-bd.wien.gv.at
www.wien.at/mdbd/

MD BD – 189720/2013

Wien, 20. Dezember 2013

**Ständiger Arbeitskreis Bauordnung;
Fachverband der Immobilientreuhänder -
Baubehörde Wien**

Aktenvermerk

über das am **Montag, den 4. November 2013** durchgeführte **23. Kontaktgespräch des Arbeitskreises Fachverband der Immobilientreuhänder und der Baubehörde Wien.**

Besprechungsteilnehmer (ohne Titel):

| | | |
|-----------------------|---------------|----------------|
| Für den Magistrat der | Wedenig | MD-BD, Gr. BVV |
| Stadt Wien: | Leithner | MD-BD, Gr. BVV |
| | Schlossnickel | MD-BD, Gr. BVV |
| | Nausch | MA 21 |
| | Cech | MA 37 |
| | Markouschek | MA 37 |
| | Kirchmayer | MA 64 |
| | Kniefacz | MA 19 |
| | Gutternigh | MA 37 |
| Für die WKW: | Lenikus | Firma Lenikus |
| | Rader | Firma Lenikus |
| | Wolfinger | WKW) |
| | Kallinger | WKW |
| | Knob | Firma Kreiner |
| | Ulreich | WKW |
| | Niedermayer | SÜBA |

WEDENIG begrüßt die BesprechungsteilnehmerInnen und fragt nach, ob es Einwände oder Änderungswünsche zum Aktenvermerk des 22. Kontaktgespräches gibt. Da dies nicht der Fall ist, wird dieser Aktenvermerk als angenommen erklärt.

Es wird vereinbart, in Zukunft jeweils den Entwurf des Aktenvermerkes über das Kontaktgespräch vorab an WOLFINGER zur Durchsicht bzw. für etwaige Ergänzungen zu übermitteln.

WEDENIG stellt MARKOUSCHEK als neuen technischen Direktor der MA 37 und Nachfolger von Otto KRENN vor. Gleichzeitig informiert er über die Aufgaben und Verantwortung von MARKOUSCHEK in dieser Position.

Folgende Themen werden erörtert:

WKW: *„Gemäß § 81 Abs. 6 der Wiener Bauordnung dürfen Gaupen höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen. Über Antrag darf eine Überschreitung bis höchstens zur Hälfte der Gebäudefront zugelassen werden. Besteht ein Anspruch des Bauwerbers darauf, dass dieses Ansuchen dem Bezirksbauausschuss zur Genehmigung zugewiesen wird?“*

CECH: Die Bestimmungen des § 81 Abs. 6 BO müssen eingehalten werden. Anträge auf Überschreitung der Gaupenlänge bis höchstens zur Hälfte der Gebäudefront werden jedenfalls dem Bauausschuss gemäß §133 BO vorgelegt (nicht wie bei § 69 BO, wo bei negativem Ermittlungsergebnis der Akt von der MA 37 dem Bauausschuss des Bezirkes nicht vorgelegt werden muss). Es ist aber durchaus möglich, dass dem Bauausschuss negative Stellungnahmen bzw. ein negativer Bescheidentwurf betreffend die Überschreitung der zulässigen Gaupenlänge vorgelegt werden.

KNIEFACZ: Grundsätzlich sollte für straßenseitige Gaupen mit dem zulässigen Drittel der Gebäudefront das Auslangen gefunden werden. Er informiert, dass die MA 19 eine neue Richtlinie betreffend Gaupen in Ausarbeitung hat.

WKW: *„Bei bestehenden Drei-Fronten-Häusern bzw. bei Gebäuden mit U-förmigem Grundriss ergeben sich zwei Giebelflächen, die meistens in einer Linie liegen und durch den Lichthof getrennt sind. Sind diese beiden Flächen als eine (unterbrochene) Giebelfläche, also maximal 50 m², zu berechnen, oder sind es zwei Giebelflächen, die jeweils 50 m², also gemeinsam 100 m² haben dürfen?“*

CECH: Es handelt sich hier um zwei Giebelflächen.

WKW: *„Gemäß OIB 4 Punkt 2.2.6 ist ein ausreichender Abstand zwischen Türen und Treppenaustritt einzuhalten. Ist damit bei einer 120 cm breiten Treppe eine Abstands-Länge von 120 cm oder muss dort 150 cm für den Wendekreis vorgesehen werden?“*

SCHLOSSNICKEL: Dieser Punkt ist eine zielorientierte Anforderung hinsichtlich Nutzungssicherheit und betrifft à priori nicht die Barrierefreiheit. Hinsichtlich der Erfüllung dieser Anforderung verweisen die Erläuterungen zur OIB-RL 4 auf Bild 8 der ÖNORM B 5371:2011.

WKW: „Gemäß OIB 4 Punkt 2.5.1 müssen im Neubau alle Türen, ausgenommen im Wohnungsinneren, eine Durchgangslichte von mindestens 90 cm aufweisen. Gilt das auch für die Türbreite der Einlagerungsräume im Keller, die sich ja nicht im Verlauf von Haupteingang bis einschließlich Wohnungseingangstüren befinden?“

SCHLOSSNICKEL: Nein, denn die Anforderung im Punkt 2.5.1 der OIB-RL 4 lautet: „Die Breite der nutzbaren Durchgangslichte von Türen hat mindestens 80 cm zu betragen, bei zweiflügeligen Türen gilt dies für den Gehflügel. Bei Bauwerken, die barrierefrei zu gestalten sind, müssen Türen im Verlauf von Haupteingang von Wohngebäuden bis einschließlich der Wohnungseingangstüren eine Breite der nutzbaren Durchgangslichte von mindestens 90 cm aufweisen.“

WKW: „In der B1600 und der OIB RL 4 sind Wendekreise für Rollstuhlfahrer mit 150 cm Durchmesser für alle Bereiche innerhalb einer Wohnung vorgesehen. Beide Regelwerke sind für ganz Österreich konzipiert. In der Wiener Bauordnung werden im §119 (3) größere Wendekreise, z.B. 180 cm im Bad oder 200 cm in der Küche vorgeschrieben (ev. Raummaß ohne Einrichtung?). Können wir davon ausgehen, dass eine Planung, die der OIB 4 entspricht, in Wien bewilligungsfähig ist?“

SCHLOSSNICKEL: Es wird auf Punkt 2.2 der Zusammenfassung baurechtlicher Interpretationen zum Barrierefreien Planen und Bauen in Wien verwiesen (sh. Website der MA 37

<http://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/zusammenfassung-barrierefreies.pdf>)

wo diese Frage ausführlich abgehandelt wird.

WKW: „In der Weisung MA37-Allg.32683/2013 von 13.8.2013 ist geregelt, dass die bestehende Stiege nicht verändert werden muss, wenn nur ein zusätzliches (Dach-) Geschoß erschlossen wird. Bei einer Aufstockung von mehr als einem Dachgeschoß muss die Haupttreppe in den Bestandsgeschoßen den Bestimmungen der B1600 entsprechen. Heißt das, dass diese bestehende Treppe nicht mehr gewandelt sein darf? Zählt eine Maisonette mit Eingang in der unteren Ebene als zweigeschossiger Zubau?“

Die Frage der geradläufigen Treppen beschäftigt unzählige Planer und OIB-Anwender, die dazu zu durchaus unterschiedlichen Interpretationen kommen (siehe z.B. die blg. Analyse eines Architekten). Zu berücksichtigen ist dabei auch folgende Passage zum Anwendungsbereich der ÖNORM B 1600:

Bei Zu- und Umbauten, baulichen Änderungen bzw. Adaptierungen kann von den Vorgaben dieser ÖNORM abgewichen werden, wenn deren vollständige Einhaltung aus bautechnischen Gründen nicht möglich ist.

Eine erhöhte Flexibilität für das Planen im Bestand vertritt auch ganz klar Frau Architektin DI Klenovec, allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für barrierefreies Planen und Bauen. Diese Einschätzung hat auch deshalb großes Gewicht, weil sie in der Erstellung der ÖNORM B1600 zentral tätig war. Sehr viele alte gewendelte Treppen sind u.a. wegen des Steigungsverhältnisses deutlich besser begehbar, als die „Standard-Treppe“ nach OIB. Gefordert wird für die Planung im Bestand also eine verstärkt teleologische Interpretation im Sinne § 2 Wr. Bau-technikVO. Kann der vorletzte Absatz der Weisung vom 13.08.2013 in diesem Sinne verstanden werden?“

SCHLOSSNICKEL: In der zitierten Weisung der MA 37 wird festgelegt, wie mit Hauttreppen in Bestandsgebäuden bei Umbauten und Zubauten umzugehen ist. Bei Maisonetten im DG ist die Erschließungsebene maßgebend.

§ 2 WBTV ist anwendbar, in der Argumentation des Sicherheitsniveaus können u.a. folgende Aspekte berücksichtigt werden: Nutzungsfrequenz, Personenbilanz (gesteigert oder ev. unverändert aufgrund von Wohnungszusammenlegungen), Fluchtbalkon verfügbar etc..

WKW: *„Die Stellplatzregelung soll von 1/1 Wohnung auf 1/100 m² kommen. Wenn man jetzt dann Wohnungen mit je 135 m² baut, muss man dann 4 statt 3 Stellplätze schaffen?“*

WEDENIG: Es wird die Summe der Wohnungsfläche eines Gebäudes zu addieren sein, wobei jeweils (nur) volle 100 m² zählen.

WKW: *„Man soll zukünftig in der Widmung „G“ ein Bestandsgebäude wieder auf 45 Grad ansteilen dürfen, ohne einen Zubau auszulösen. Ist der Analogieschluss zulässig, dass das auch für die Teile eines Rohdachbodens, die vor der Baulinie liegen, gelten soll?“*

WEDENIG: Nein, dieser Schluss ist nicht zulässig, da das Aufklappen in „G“ voraussichtlich als „Artikel Bestimmung“ kommen wird, die sich konkret auf „G“-Flächen bezieht.

WKW: *„Dürfen auf der Oberseite von Erkern Terrassen geschaffen und Geländer errichtet werden?“ „Dürfen auf Flachdächern von Dachausstiegen, Stiegenhäusern u.dgl., welche gemäß BO über den maximal zulässigen Gebäudeumriss ragen, Terrassen geschaffen und Geländer errichtet werden?“*

CECH: Nicht raumbildende Gebäudeteile „untergeordneten Ausmaßes“ sind auf der Oberseite von Erkern zulässig (siehe: <http://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/rl-erker.pdf>). Dies ist grundsätzlich eine stadtgestalterische Frage. Das Gutachten der MA 19 ist daher ausschlaggebend.

WKW: *„Unter welche Regelung fallen Schwimmbiotope, welche Abstände zu Nachbargrundstücken müssen eingehalten werden? Wird dabei zwischen tiefer Schwimmzone und flacher Regenerationszone unterschieden? Gibt es Regelungen hinsichtlich der Wasservolumen und wird dabei zwischen tiefer Schwimmzone und flacher Regenerationszone unterschieden? Gibt es Regelungen für die*

bauliche Ausgestaltung der Biotope? Gibt es Einschränkungen (Lage zu Grundgrenzen, Ausmaß, etc.) hinsichtlich der Errichtung unterirdischer bzw. unter Wasser liegender Bauteile von Biotopen (Fundamente, Stützwände, etc.)? Gibt es unterschiedliche Regelungen für Schwimm- und Gartenbiotope?“

CECH: Biotope werden als Teil einer gärtnerischen Ausgestaltung gesehen. Schwimmbiotope bestehen in der Regel aus einem Schwimmbereich und einem „Regenerationsbereich“. Der Schwimmbereich ist meist durch Stützmauern befestigt und ist baurechtlich daher anlog zu Schwimmbecken zu sehen. Das heißt, dass mit den baulichen Maßnahmen ein Abstand von 3 m zu den Nachbargrenzen eingehalten werden muss. Die zulässigen 60 m² gelten nur für den Schwimmbereich.

WKW: *„Im Hinblick auf das stadtplanerische Ziel, Wohnen und Arbeiten stärker zu verschränken (keine isolierten Monostrukturen), werden nutzungsoffene Gebäudestrukturen angestrebt“.*

Einschlägige Planungskonzepte gehen davon aus, innerhalb geeigneter Flächenwidmung (z.B. gemischtes Baugebiet) die BO-Anforderungen sowohl für die Wohnnutzung als auch für die Nutzung als Büro- & Geschäftszwecke kumulativ zu erfüllen, um in der faktischen Gebäudenutzung langfristig flexibel zu sein. Welche Raumwidmung kann diesfalls eingereicht werden (es gibt ja bereits Beispielsfälle für solche „nutzungsoffene“ Baubewilligungen? (Aufenthaltsraum oder Wohnen / Arbeiten)“

WEDENIG: Bis zur Bauordnung aus 1930 war mit der Raumwidmung „Aufenthaltsraum“ sowohl die Nutzung als Büro als auch als Wohnung zulässig. Seit 1930 ist dies – aus nachvollziehbaren Gründen – nicht mehr zulässig. Eine allfällige Änderung bzw. Rahmenbedingungen dazu müsste allenfalls mit entsprechender Begründung auf politischer Ebene eingebracht werden.

CECH ergänzt, dass die TOPs derzeit jedenfalls mit der Nutzungsabsicht (Wohnung oder Büro) bezeichnet werden müssen. Innen ist es dann ausreichend, wenn die Räume mit Aufenthaltsraum und Nebenraum bezeichnet werden. Es ist letztlich auch eine Frage des Wohnungsregisters.

WKW: *„Stand der Dinge punkto Bauordnungs-Novelle?“*

KIRCHMAYER: Die interne Begutachtung wird im Laufe des Novembers abgeschlossen. Danach kann die externe Begutachtung starten und in der Folge der Gesetzgebungsprozess.

WKW: Fragen an Hand eines Beispiels: „Ein Projekt argumentiert eine ausgleichende Gebäudehöhenüberschreitung im Interesse einer größeren Raumhöhe für die Regelgeschoße (§ 69 Abs.2 Ziff.1 zweckmäßigere Flächennutzung – analog § 75 Abs.9 alt). Damit wird übrigens auch ein (unumstrittener) positiver Effekt für das Stadtbild bewirkt, indem an die Traufhöhe eines Nachbargebäudes

angeschlossen wird (also keine Situation für ein Veto aus § 85 heraus, und auch kein Bedarf für eine Argumentation i.S. § 69 Abs.2 Ziff.3 „Herbeiführung eines zeitgemäßen Stadtbildes“).“

WEDENIG: Es ist grundsätzlich nach dem Leitfaden der MA 37 zum § 69 vorzugehen (sh. Website der MA 37 <http://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/leitfaden-69-bo.pdf>). Seitens der BauwerberInnen ist darzulegen, warum ihrer Ansicht nach die Voraussetzungen für eine Abweichung gemäß § 69 vorliegen.

CECH: Größere Raumhöhen stellen einen Mehrwert dar und können in die Argumentation der BauwerberInnen einfließen. Ein Zuwachs an Fläche schließt eine Anwendung des § 69 BO nicht aus, wenn daraus positive Effekte gemäß § 69 Abs. 2 BO resultieren.

WEDENIG: Für die Bemessung bzw. Beurteilung der Gaube ist tatsächliche Gebäudehöhe relevant. Der höchste Punkt des Daches darf maximal 4,5 m über der „neuen“, abweichenden Gebäudehöhe liegen wenn der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan dies zulässt und die MA 19 keinen Einwand dagegen hat.

Ein Kubaturvergleich kann nur ein Teilaspekt in der Beurteilung von Abweichungen des Bebauungsplanes sein. Es ist für die Beurteilung eine Gesamtbetrachtung des Projektes maßgeblich.

Gaupen sind nur zulässig wenn das mit dem Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt wird. Gaupen dürfen grundsätzlich auch ein horizontales Dach haben. Die Interpretation von Gaupen, Gaupenform etc. gemäß § 81 Abs. 6 BO obliegt grundsätzlich den Sachverständigen der MA 19.

Nächstes Kontaktgespräch:

Das nächste Kontaktgespräch findet am **Freitag, den 21. März 2014, um 9.00 Uhr**

in der MD-BD, Gruppe Behördliche Verfahren und Vergabe

in **1010 Wien, Rathausstraße 8, 1. Stock** statt.

Achtung: Es ergeht keine gesonderte Einladung!

Mit freundlichen Grüßen

Der Gruppenleiter:

e.h.

OStBR Dipl.-Ing. Peter Leithner
4000 82693

Dipl.-Ing. Hermann Wedenig
Obersenatsrat

Ergeht an:

Magistratsabteilung 19

Magistratsabteilung 21

Magistratsabteilung 37

Magistratsabteilung 64

Wirtschaftskammer Wien, Fachgruppe für Immobilien- und Vermögenstreuhänder,
Schwarzenbergplatz 14, 1041 Wien – mit dem höflichen Ersuchen um Weiterleitung
an alle BesprechungsteilnehmerInnen bzw. an die aktuell Delegierten!

Zur gefälligen Kenntnisnahme:

Büro der GGr. Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

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

Frau Stadtbaudirektorin

MD-BD, Gruppe Hochbau

MD-BD, Gruppe Planung

