



Magistratsdirektion der Stadt Wien  
Geschäftsbereich Bauten und Technik  
Stadtbaudirektion  
Gruppe Behördliche Verfahren  
und Vergabe  
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](mailto:bv@md-bd.wien.gv.at)  
[www.wien.at/mdbd/](http://www.wien.at/mdbd/)

MD BD - 964/2005

Wien, 25. Juni 2012

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

## **Aktenvermerk**

über das am **Mittwoch, den 13. Juni 2012** durchgeführte **19. Kontaktgespräch des Arbeitskreises Fachverband der Immobilientreuhänder und der Baubehörde Wien**

### Besprechungsteilnehmer (ohne Titel):

Für den Magistrat der	Wedenig	MD-BD, Gr. BVV
Stadt Wien:	Schlossnickel	MD-BD, Gr. BVV
	Leithner	MD-BD, Gr. BVV
	Nausch	MA 21 A
	Schönfeld	MA 21 B
	Cech	MA 37
	Krenn	MA 37
	Ebner	MA 37
	Donner	MA 64
	Kirchmayer	MA 64
Für die WKW:	Lenikus	(Firma Lenikus)
	Rader	(Firma Lenikus)
	Ulreich	(WKÖ)
	Wolfinger	(WKW)
	Kreiner	(Firma Kallco)

WEDENIG begrüßt die BesprechungsteilnehmerInnen und erkundigt sich, ob es Einwände zum Aktenvermerk des 18. Kontaktgespräches gibt. Da es keine Änderungswünsche gibt, wird der Aktenvermerk vom 5. März 2012 als angenommen erklärt.

**Folgende Themen werden erörtert:**

1.) Nachträgliche Anbringung von Balkonen

WKW: Zur Handhabung des § 71 BO im Zusammenhang mit Projekten zur nachträglichen Anbringung von Balkonen, insbesondere an Hoffassaden von Gründerzeithäusern im Nahbereich der Grundstücksgrenze besteht Konsens, dass der Ausnahmebestand in der Ladung genau beschrieben werden muss. Fraglich sind nun die Konsequenzen im Falle des Nichterscheinens des (ordnungsgemäß geladenen) Anrainers. Dazu gibt es in der MA 37 unterschiedliche Vorgehensweisen:

Position1:

Der Anrainer hat sein Recht, Einwendungen einzubringen nicht wahrgenommen und damit verwirkt. Die MA 37 kann den Balkon somit (bei Vorliegen der weiteren Voraussetzungen) bewilligen.

Position 2:

Bei Nichterscheinen des Anrainers wird dessen ausdrückliche Zustimmung nachgefordert. Dafür erscheint die Rechtsgrundlage aber fraglich.

CECH berichtet, dass die einheitliche Vorgehensweise bei der Errichtung von Erkern im Jour Fixe der MA 37 vom 25.5.2012 besprochen wurde und wie folgt festgelegt wurde:

„Bei der Errichtung von Balkonen gemäß § 71 BO sind die Situierung und die Ausführung dieser Balkone in der Ladung zur Verhandlung genau zu beschreiben (insbesondere die Abweichung). Wenn NachbarInnen ordnungsgemäß zur Verhandlung geladen wurden und nicht zur Verhandlung kommen oder sich verschweigen, ist deren Zustimmung anzunehmen. Eine ausdrückliche Zustimmung ist nach dem Wortlaut des § 71 BO nur bei Minderung der Bebaubarkeit der Nachbargrundstücke erforderlich.“

2.) Kleingaragen im EG

WKW: Darf man bei kleinen Liegenschaften in ruhigen Seitengassen bei Neubauten die Garagen so anordnen, dass man nur rücklings rausfahren kann, wenn man sonst nicht die erforderlichen Stellplätze schaffen kann? Im Altbau ist dies ja möglich, wenn man mindestens drei neue Parkplätze schafft, im Neubau hingegen werden hier unterschiedliche Positionen eingenommen.

KRENN führt aus, dass neben den Anforderungen der BO und des WGarG auch die Bestimmun-

gen des § 14 Abs. 3 StVO zu beachten sind, wonach sich der Lenker eines Fahrzeuges beim Rückwärtsfahren von einer geeigneten Person einweisen lassen muss. Von der MA 37 wurde früher in Bescheiden auf diese Bestimmung der StVO hingewiesen. Es wird überlegt, dies nunmehr auch wieder aufzunehmen.

Festgehalten wird, dass diese Bestimmung nichts mit den Anforderung des Wiener Garagengesetzes zu tun hat, auch nicht mit § 5 WGarG, wonach dreimal so viele Stellplätze zu schaffen sind, als auf den öffentlichen Verkehrsflächen durch die Herstellung der Ein- und Ausfahrten untergehen.

CECH erklärt, dass die MA 37 eine einheitliche Festlegung ausarbeiten wird.

### 3.) Anwendung des § 69 BO durch die MA 37

WKW (ULREICH): Der immer deutlicher zu Tage tretende Bedarf der Nachverdichtung hat zu einer erkennbar flexibleren Betrachtung der MA 21 im Zusammenhang mit der Beurteilung der Intentionen alter Widmungen geführt. Dem gegenüber scheinen nun die Gebietsgruppen zögerlich, Ausnahmebewilligungen nach § 69 BO zu vertreten. Die schriftliche Argumentation der Abweichung obliegt freilich dem Bauwerber - welche Rolle spielt die MA 37 in der magistratsinternen Meinungsfindung?

Warum wird eine Überschreitung der First-über-Traufe-4,5 m-Regel um 20 cm nicht nach § 69 BO bewilligt, wenn man dadurch eine zweckmäßige Nutzung, also ein zweites Dachgeschoß mit 2,5 m Raumhöhe schaffen kann?

WEDENIG führt aus, dass die Zuständigkeiten und der Ablauf des Verfahrens in einem Leitfaden zur ZI. MA 37 – Allg. 20173/2009 vom 19. Oktober 2010 festgelegt und auf der Homepage der MA 37 publiziert ist. Um das Verfahren nicht aufzuhalten und trotzdem die vorgesetzten Stellen einzubinden und zu informieren, werden im Regelfall von den GebietsgruppenleiterInnen Aktenvermerke über die grundlegenden Fakten ihrer Entscheidung verfasst und über View4 an alle involvierten magistratsintern Stellen elektronisch kommuniziert. (Nur) In komplexen, grenzwertigen Fällen wird die Entscheidung in ein Koordinationsgespräch, an dem alle beteiligten und vorgesetzten Stellen teilnehmen, verlagert. Grundsätzlich haben die MA 21 A und die MA 21 B zunächst gutachterlich zu prüfen, ob die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes durch die Ausnahme unterlaufen wird oder nicht (§ 69 Abs. 1 BO). Der MA 37 obliegt als Baubehörde und federführende bzw. letztverantwortliche Dienststelle die Gesamtbeurteilung aller im Verfahren eingeholten Gutachten. Eine Bewilligung kann nur erteilt werden, wenn die Anforderungen des § 69 Abs. 1 BO nachvollziehbar eingehalten werden und ein positiver Effekt im Sinne des § 69 Abs. 2 BO durch den Bauwerber schlüssig nachgewiesen wird. Bei letzterem reichen ausschließlich ökonomische

Effekte nicht aus. Dieses System hat sich insgesamt sehr bewährt und die Erfahrung zeigt, dass unter Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen mit dem neuen § 69 BO durchaus sehr ambitionierte Projekte realisiert werden. Jedenfalls ist § 69 BO kein Widmungsinstrument; die Baubehörde darf sich keine Kompetenzen des Gemeinderates, dem die Festsetzung der Plandokumente und damit auch eine allfällig gewollte „Nachverdichtung“ obliegt, anmaßen. Bei einer zu weitgehenden Auslegung des § 69 BO würde die Baubehörde Amtsmissbrauch begehen.

DONNER ergänzt, dass Ausnahmebestimmungen wie § 69 BO grundsätzlich restriktiv auszulegen sind. Darüber hinaus ist immer auf den Einzelfall abzielen. Generelle Aussagen, wie ein Wunsch nach städtebaulicher „Nachverdichtung“, sind hier nicht zu berücksichtigen.

WOLFINGER räumt ein, dass die Planer gefordert sind, die positiven Effekte im Sinne des § 69 Abs. 2 BO schlüssig nachzuweisen. Sollte eine über die Möglichkeiten des § 69 BO hinausgehende „Nachverdichtung“ notwendig sein, so ist die Politik anzusprechen bzw. sind andere Strategien zu finden.

SCHÖNFELD erläutert, dass bei der Festsetzung der Plandokumente die „4,5 m Firsthöhe“ dann auf die ausgeführte Gebäudehöhe bezogen wird, wenn auf die Sicherung des Bestandes abgezielt wird.

NAUSCH ergänzt, dass die Festsetzung der „4,5 m Firsthöhe“ (gegenüber der gesetzlichen 7,5 m Firsthöhe) mit dem Ziel erfolgt ist, nur ein (1) Dachgeschoß zu ermöglichen. Dafür sollte aber eine bessere Qualität (durch Galerien oder höhere Raumhöhen) erreicht werden. Damit ist der Wunsch der WKW nach „Nachverdichtung“ im Wege des § 69 BO problematisch.

#### 4.) Anwendbarkeit der OIB Richtlinien:2011

WKW: Wann werden die OIB Richtlinien:2011 in Wien in Kraft treten? Welche Übergangsbestimmungen sind vorgesehen - ist die neue Fassung dann auf laufende Projekte anzuwenden (Datum der Bescheiderlassung maßgeblich) oder wird auf den Stichtag der Einreichung abgestellt werden?

DONNER erklärt, dass die Novellierung der Wiener Bautechnikverordnung (WBTV) bereits im Laufen ist. Sie soll mit 1.1.2013 In-Kraft-Treten. Zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens anhängige Ansuchen sind nach der alten Rechtslage abzuhandeln.

CECH ergänzt, dass im Sinnen des § 2 WBTV die OIB Richtlinien:2011 bereits jetzt anwendbar sind.

5.) Belichtung nach OIB Richtlinie 3:2011

WKW: Wie erfolgt der Belichtungsnachweis (nach OIB- Richtlinie 3, Punkt 9.1.3.) in einem Aufenthaltsraum mit zwei oder mehreren Fenstern, wenn über einem Fenster ein Balkon mit 2,5 m Auskragung positioniert ist. Wie wird der Zuschlag für das Hineinragen berechnet?

SCHLOSSNICKEL erläutert, dass im Punkt 9.1.3 der OIB-Richtlinien 3:2011, wo Folgendes festgelegt ist: „Ragen Bauteile desselben Bauwerks mehr als 50 cm horizontal gemessen in den erforderlichen freien Lichteinfall hinein, so muss die Lichteintrittsfläche pro angefangenem Meter, gemessen vom Eintritt des vorspringenden Bauteils in den freien Lichteinfall, um jeweils 2 % der Bodenfläche des Raumes erhöht werden. Bauteile, die höchstens 50 cm in den freien Lichteinfall ragen, bleiben somit unberücksichtigt.“

6.) Unterschied zwischen der Widmung „öDg“ und „Dg“

WKW: Darf ein „öDg“ oder ein „Dg“ vom Liegenschaftseigentümer „geschlossen“ oder verbaut werden? Sofern die Widmung „öDg“ / „Dg“ erst durch eine Widmungsänderung für einen bisher nicht so gewidmeten Bereich festgelegt wird, ist diese Umwidmung und der Durchgang ab dann vom bestehenden Liegenschaftseigentümer zu dulden? Welche rechtlichen Möglichkeiten hat der Liegenschaftseigentümer, sich gegen eine solche de facto Enteignung zur Wehr zu setzen? Sofern die Widmung „öDg“ / „Dg“ w.o. durch eine Umwidmung festgelegt wird, und zu diesem Zeitpunkt bereits um eine Baugenehmigung angesucht wurde, in der diese Flächen des „öDg“ / „Dg“ oder Teile dieser Flächen verbaut werden sollen, ist der Durchgang sodann vom Liegenschaftseigentümer dennoch zu dulden und von Bauwerken freizuhalten? Wird in einem solchen Fall die Baugenehmigung erteilt und kann diese tatsächlich konsumiert werden, also die Flächen des „öDg“ / „Dg“ verbaut werden? Wie würde der Durchgang rechtlich durchgesetzt werden? Sofern die Widmung „öDg“ / „Dg“ w.o. durch eine Umwidmung festgelegt wird, und zu diesem Zeitpunkt bereits eine Verbauung der Flächen des „öDg“ / „Dg“ oder eine Teilverbauung vorliegt, ist der Durchgang sodann vom Liegenschaftseigentümer dennoch zu dulden bzw. in der Natur herzustellen? Wie würde dies rechtlich durchgesetzt? Muss abgebrochen werden?

SCHÖNFELD erklärt, dass sowohl ein „öDG“ als auch ein „DG“ von Bebauung freizuhalten ist. Der „öDG“ stellt hingegen auch einen Enteignungstitel für die Stadt Wien dar, um ggf. eine Dienstbarkeit (Servitut) zu erwirken. Der Bezirk muss hierfür allerdings einen Ausbaubeschluss fassen. Auf Nachfrage der WKW erklärt er, dass meist die Höhe des Durchganges mit 3,5 m festgesetzt wird.

NAUSCH ergänzt, dass ein „öDG“ nicht ausgeführt bzw. der Zugang abgesperrt werden kann, wenn kein Servitut besteht und der Bezirk den Ausbaubeschluss noch nicht gefasst hat.

KIRCHMAYER erläutert, dass ein „öDG“ nicht mehr abgesperrt werden darf, wenn er in der Natur

bereits hergestellt ist. Eine Enteignung wird von der Stadt natürlich dann nicht betrieben, wenn der Durchgang freiwillig hergestellt wird. Auf Nachfrage der WKW erklärt er, dass ein allfälliger Bestand von der Neufestsetzung eines „öDG“ oder „DG“ nicht betroffen ist.

#### 7.) Anwendbarkeit § 68 BO

WKW: Die Passage „Umbauten einzelner Geschoße“ in Absatz 1 des § 68 BO stellt nach dem reinen Wortsinn offenbar nicht auf eine fix limitierte Zahl solcher Geschoße ab. Ist die Schlussfolgerung zutreffend, dass im Falle mehrerer von einem Umbau betroffener Geschoße die Relation zu den nicht von Änderungen betroffenen Bestandsgeschoßen maßgeblich ist? Gibt es für diese Relation Erfahrungswerte?

KIRCHMAYER führt aus, dass grundsätzlich jeder Einzelfall zu prüfen ist. WEDENIG ergänzt, dass auch zu beurteilen ist, ob die Geschosse „umgebaut“ (§ 60 Abs. 1 lit. a BO) oder baulich geändert (§ 60 Abs. 1 lit. c BO) werden (z.B. Einbau von Nassgruppen in allen Geschoßen).

#### 8.) Barrierefreiheit – Spezialkonstellation Aufzug

WKW: Zur barrierefreien Erschließung eines Dachgeschoßausbaues muss ein bestehender Aufzug verlängert werden. Da der Aufzug für die Dachgeschoßwohnungen nicht bis in das Erdgeschoß geführt ist und es auch nicht möglich ist (die Fläche unter dem Schacht im EG ist vermietet) in das Erdgeschoss zu verlängern, gibt es die Möglichkeit im 3. Bestandsobergeschoß über eine horizontale Verbindung zu einem Aufzug anzuschließen der von der Straße barrierefrei erreichbar ist. Ist es zulässig, auch auf Basis der Richtlinie Lt. MA 37 - Allg. 27690/2008 vom 7. Jänner 2009 „Personenaufzüge gemäß Bauordnung für Wien (BO) - Technikonovelle 2007, Anforderungen an die Barrierefreiheit, auf diesem Verbindungsweg maschinelle Aufstiegshilfen im Sinne der BO (Behindertenschrägaufzüge mit klappbaren Plattformen) zur Überbrückung von Stufen einzubauen?

SCHLOSSNICKEL erklärt, dass mit Punkt 4.10 der Zusammenfassung baurechtlicher Interpretationen zum barrierefreien Bauen und Wohnen (Stand 23. April 2012 siehe Website der MA 37) die Herstellung der maschinellen Aufstiegshilfen präzisiert ist. Die Bestimmungen des § 68 Abs. 5 BO sind für nachträgliche Aufzugseinbauten und Aufzugszubauten anzuwenden. Die beschriebene Bauführung erscheint daher zulässig.

#### 9.) Barrierefreiheit bei Umwidmung im Bestand

WKW: In einem bestehendem Haus soll ein Büro in eine Ordination und in eine Wohnung umgebaut/umgewidmet werden. Die Fläche der neuen Wohnung ist knapp über 50% der Geschoßfläche. Sind innerhalb der neu geschaffenen Wohnung die Grundsätze des barrierefreien Bauens zu berücksichtigen? Wie weit sind die Grundsätze barrierefreien Bauens für die Erschließung der

Wohnung im allgemeinen Bereich zu berücksichtigen? Ist ein bestehender Aufzug anzupassen, z.B. die Kabinengröße? Ist der Zugang zum Aufzug im EG barrierefrei (mit Rampen) zu gestalten? Müssen bestehende Vorlegestufen zu Rampen geändert werden? Ist eine barrierefreie Erschließung über einen Nebeneingang (Hof) erlaubt? Ist der Wendekreis vor der Wohnungseingangstüre im Obergeschoß zwingend erforderlich – auch wenn tragende Konstruktion geändert werden müssen?

CECH erklärt, dass bei baulichen Änderungen im Sinne des § 60 Abs. 1 lit c BO die Anforderungen an das barrierefreie Planen und Bauen nicht erfüllt werden müssen. Es darf durch baulichen Änderungen aber keinesfalls zu einer Verschlechterung der Situation kommen. Eine Änderung von 50 % der Geschoßfläche ist nicht als „Umbau“ anzusehen.

#### 10.) BO-Novellen 2012

WKW: Stand der Dinge? Offenbar sind nun drei Novellen geplant (Techniknovelle zur Umsetzung der Gebäuderichtlinie, Techniknovelle für OIB 2011 und die bereits lange diskutierten und tlw. dringend herbeigesehnten diversen materiellen Neuerungen). Die Novelle zur Umsetzung der Gebäuderichtlinie schafft in einigen Fällen keine Klarheit über das Ausmaß der Verpflichtungen zur thermischen Verbesserung. Wird dann auch die Möglichkeit vorgesehen, ein Dach im Zuge energetischer Verbesserung um 20cm höher zu bauen (analog zusätzliche nachträgliche Wärmedämmung wie bei den Fassaden)?

DONNER führt aus, dass das Begutachtungsverfahren der Novelle zur WBTV bereits gestartet ist. Die Begutachtung der Techniknovelle 2012 (Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie) ist abgeschlossen. Weitere BO-Novellen sind in Vorbereitung.

#### 9) Nächstes Kontaktgespräch:

Das nächste Kontaktgespräch findet am **Mittwoch, den 17. Oktober 2012, um 9.00 Uhr** in der MD-BD, Gruppe Behördliche Verfahren und Vergabe in **1010 Wien, Rathausstraße 8, 1. Stock** statt.

Mit freundlichen Grüßen

Der Gruppenleiter:

e.h.

Dipl.-Ing. Ernst Schlossnickel  
4000 82698

Dipl.-Ing. Hermann Wedenig  
Senatsrat

Ergeht an:

MD-BD, Gruppe Hochbau

MD-BD, Gruppe Planung

Magistratsabteilung 19

Magistratsabteilung 21 A

Magistratsabteilung 21 B

Magistratsabteilung 22

Magistratsabteilung 37

Magistratsabteilung 42

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