



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
www.wien.at/mdbd/

MD BD - 964/2005

Wien, 21. November 2012

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

Aktenvermerk

über das am **Mittwoch, den 17. Oktober 2012** durchgeführte **20. 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
	Nausch	MA 21 A
	Schönfeld	MA 21 B
	Cech	MA 37
	Krenn	MA 37
	Ebner	MA 37
	Kniefacz	MA 19
Für die WKW:	Lenikus	(Firma Lenikus)
	Rader	(Firma Lenikus)
	Ulreich	(WKÖ)
	Wolfinger	(WKW)
	Kreiner	(Firma Kallco)
	Bauer	(Firma Baucon)

WEDENIG begrüßt die BesprechungsteilnehmerInnen und fragt nach, ob es Einwände zum Aktenvermerk des 19. Kontaktgespräches gibt. Da es keine Änderungswünsche gibt, wird der Aktenvermerk vom 25. Juni 2012 als angenommen erklärt.

WOLFINGER stellt BAUER als neuen Besprechungsteilnehmer der WKW vor.

WEDENIG stellt KRENN als Leiter der Fachgruppen bzw. Technischen Direktor der MA 37 vor. In seiner neuen Rolle soll er insbesondere die Einheitlichkeit der Auslegung von technischen Fragen in der MA 37 sicherstellen und Festlegungen bei Auslegungsdifferenzen treffen.

WEDENIG ersucht die WKW, in Zukunft technische Fragen, bei welchen es Differenzen mit der/dem jeweiligen SachbearbeiterIn bzw. DezernatsleiterIn der MA 37 und den PlanerInnen bzw. BauträgerInnen gibt, direkt an KRENN zu richten. Im gegenständlichen Kontaktgespräch sollen grundsätzlich nur Fragen erörtert werden, die von der MA 37 alleine nicht lösbar sind bzw. über den Zuständigkeitsbereich der MA 37 hinausgehen.

WEDENIG ersucht auch, die Fragen und Antworten zu den jeweiligen Themen den Mitgliedern der Kammer zur Kenntnis zu bringen, sodass nicht immer wieder gleichlautende Fragen auftauchen.

Folgende Themen werden erörtert:

1.) Ausnützbarkeit von Bauplätzen/Begriff „BGF“

WKW: Die Frage der Ausnützbarkeit von Bauplätzen nach Brutto-Geschoßflächen (BGF) ist weder legislativ noch durch entsprechende Richtlinien hinreichend geklärt. Fallbezogene Ausnahmeregelungen (z.B. Aspern oder Sonnwendviertel) erschweren die Beurteilung.

Insbesondere gibt es keine klare Aussage, inwieweit unterirdische Geschoßflächen zur BGF zählen. Jüngste Auskünfte zu dieser Frage schaffen keine Rechtssicherheit, weil sie bei Anknüpfung an § 87 Abs. 8 BO dem dort festgeschriebenen Wortlaut widersprechen, der weder von „geringfügig unter Niveau“ noch von einer bestimmten Nutzung unterirdischer Geschoße ausgeht.

Da weder die Begriffe „Brutto-Geschoßflächen“ noch „oberirdische bzw. unterirdische Geschoßfläche“ dem Rechtsbestand der Bauordnung in Bezug auf die bauliche Ausnützbarkeit von Bauplätzen angehören, scheint eine dringende legislative Überarbeitung bzw. ein Schließen dieser Gesetzeslücken notwendig.

WEDENIG erwidert, dass in der ggst. Frage auf Initiative der MD-BD, Gruppe Berhördliche Verfahren und Vergabe zwischenzeitlich folgende Festlegungen zwischen der MA 21 A, MA 21 B und MA 37 getroffen wurden:

„In Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen wird zur Begrenzung jener Flächen, die einen Indikator für die Nutzungsdichte bzw. -menge darstellen, manchmal eine maximale (oberirdische) Bruttogeschoßfläche (BGF) in Form einer besonderen Bestimmung (BB) festgesetzt. So findet sich die maximale Bruttogeschoßfläche z.B. im PD 7767 als BB 10 für das Gebiet des Hauptbahnhofes, im PD 7918 in mehreren BB's (als oberirdische Bruttogeschoßfläche) für das Gebiet der Seestadt Aspern sowie im PD 7882 ebenfalls in mehreren BB's für den Bereich Nordbahnhof.

In der Verwaltungspraxis hat es bis dato unterschiedliche Auslegungen dieser Kenngröße gegeben; in einer Auslegung wurde z.B. die Fläche der Treppenläufe in jedem Geschos eingerechnet, in einer anderen Auslegung hingegen (nur) die projizierte Fläche der Treppenläufe im untersten Geschos (das von der jeweiligen Treppe erschlossen wird) und in einer weiteren Auslegung wurden bzw. werden die Stiegenhäuser gänzlich aus der genannten Bruttogeschoßfläche lt. Bauungsbestimmung herausgenommen.

Im Zuge einer gemeinsamen Interpretation und Konkretisierung der fraglichen BB's mit den Planungsabteilungen wird nunmehr festgelegt, dass mit einer maximalen (oberirdischen) Bruttogeschoßfläche (BGF) in erster Linie eine Begrenzung jener Flächen erfolgen soll, die einen Indikator für die Nutzungsdichte bzw. -menge darstellen. Durch eine bewusste Differenzierung mit der baulichen Ausnutzung, die durch die bebaubaren Flächen und die zulässigen Gebäudehöhen ermöglicht wird, sollten mit den ggst. BB's u.a. Anreize zur Errichtung großzügigerer Geschosshöhen geschaffen werden. Die BGF wurde nicht zuletzt auch deswegen als geeigneter Parameter betrachtet, weil Bruttogeschoßfläche (BGF) und Geschosflächenzahl (GFZ) bzw. Geschosflächen-dichte (GFD) gängige städtebauliche Kenngrößen sind und damit die Überprüfung der BGF grundsätzlich sehr einfach ist (Gebäudegrundfläche x Anzahl der Geschosse abzüglich bestimmter Flächen).

Im Sinne der o. a. Zielsetzungen ist es daher systemkonform, jene Flächen, die in den einzelnen Geschossen keine waagrechte, geschlossene Fläche, sondern – auf die Geschossebene bezogen – „Luftraum“ darstellen (wie insbesondere Schächte, Lufträume von Atrien oder Galeriegeschossen, aber auch Treppenläufe), gänzlich aus der Ermittlung der BGF herauszuhalten. Da Treppenhäuser und ihre Dimensionierung ebenso wie die Dimension von Aufzugsschächten (Fahrkörben) von besonderer Bedeutung für die Barrierefreiheit sowie für die Sicherheit im Brandfall (Fluchtwege) sind, wäre die Anrechnung dieser Flächen auf die BGF auch kontraproduktiv zur Erreichung der Zielsetzung, in diesen Bereichen besondere Qualitätsstandards zu erreichen.

Die (oberirdische) Bruttogeschoßfläche umfasst demnach Flächen von Räumen und raumergänzende Flächen (z.B. auch die umschlossenen Flächen von Loggien), soweit es sich um waagrechte, betretbare Flächen in der jeweiligen Geschossebene handelt (inklusive der waagrechten Schnittfläche von raumbildenden Wänden bzw. Konstruktionselementen). Die für die Erschließung von Nutzungseinheiten erforderlichen waagrechten Flächen in der Ebene der Geschosse sind in die

BGF, unabhängig von ihrer Lage und von der Frage der Raumbildung, einzurechnen (also auch außenliegende Laubengänge).

Die ÖNORM B 1800 bzw. Regelungen („Brutto-Grundfläche, BGF“) bleiben von dieser, im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehenden Bestimmung unberührt. Ebenso die BGF im Zusammenhang mit dem Energieausweis. Die Magistratsabteilungen 21 A und 21 B werden in diesem Zusammenhang bei Neufestsetzungen in Zukunft auf konkrete Normbegriffe zurückgreifen.“

2.) Mindestbelichtungsfläche Hauptfenster vs. Denkmalschutz; ist § 68 Abs. 1 BO anwendbar?

WKW: Wenn durch bestehende (denkmalgeschützte) Fenster, auf Grund deren geringen Glasfläche (schon jetzt) keine ausreichende Belichtung möglich ist, ist mit der Begründung *„...Umbauten in rechtmäßig bestehenden Gebäuden auch dann zu bewilligen, wenn sie eine Abweichung des Baubestandes von den Bestimmungen dieses Gesetzes (bloß) mindern oder die Einhaltung dieser Bestimmungen (Mindestbelichtungsfläche) einen unverhältnismäßigen Aufwand erforderte.“* die Abweichung von der erforderlichen Belichtungsfläche gemäß § 68 Abs. 1 BO bewilligbar?

Insbesondere auch dann, wenn die Fenster bereits vor Umbau für Wohnräume gewidmet waren, ohne dass eine den heutigen gesetzlichen Anforderungen bzw. Normen entsprechende Belichtung gegeben ist?

Ist § 68 BO auch bei Widmungsänderungen in andere Nutzungen (z.B. Büro oder Hotel) anwendbar?

Ist auf Grund von Vorgaben des Bundesdenkmalamtes und Forderung des Denkmalschutzes, dass Fensterflächen nicht vergrößert werden dürfen, die Erleichterung des § 68 BO anwendbar (Vorliegen öffentl. Interesses)?

CECH/KRENN halten dazu fest, dass bei jedem Projekt beurteilt werden muss, ob es „Härten“ technischer oder/und wirtschaftlicher Natur gibt. Grundsätzlich ist es natürlich möglich, § 68 BO auch im Zusammenhang mit „Zwängen“ aus dem Denkmalschutz im Zusammenhang mit dem Baubestand anzuwenden; konkrete Grenzen sind diesbezüglich aber nicht definierbar (es ist daher in jedem Einzelfall abzuwägen).

3.) Belichtungsflächen bei anderer Nutzung als Wohnen/genauere Definition

WKW: Haben Büroräume die gleiche Anforderung an Belichtung wie Wohnungen? Für welche

Räume eines Büros müssen diese Anforderungen erfüllt werden (Definition Aufenthaltsraum bei Büronutzung)?

WEDENIG/KRENN halten fest, dass Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büros grundsätzlich die gleichen Anforderungen bezüglich der erforderlichen Belichtung haben; sowohl nach § 106 Abs. 1 BO als auch nach der OIB-RL 3.

WKO: Haben Hotelräume die gleiche Anforderung an die Belichtung wie Wohnungen? Für welche Räume eines Hotels müssen diese Anforderungen erfüllt werden (Definition Aufenthaltsraum bei Hotelnutzung)?

KRENN informiert, dass zufolge § 121 Abs. 2 BO einzelne Unterkunftsräume den Anforderungen für Aufenthaltsräume entsprechen müssen; für Beherbergungsstätten genügt allerdings eine vergleichene Raumhöhe von 2,2 m, sofern für jede Schlafstelle des Aufenthaltsraumes ein Luftraum von min. 15 m³ zur Verfügung steht.

4.) Sind Abweichungen der Firsthöhe durch einen Planwechsel bewilligbar?

WKW: Ist bei vorliegender Baubewilligung (und erfolgtem Baubeginn) die Änderung der Höhenlage des Dachfirstes um z.B. 40 cm, bei sonst gleichbleibender Gebäudehöhe durch einen Planwechsel bewilligbar, oder ist eine Neueinreichung erforderlich (Konformität mit Flächenwidmung vorausgesetzt)?

Was, wenn sich solche Planabweichungen auf Grund von Detailabstimmungen mit dem Bundesdenkmalamt ergeben bzw. aus Vorgaben des Denkmalschutzes resultieren (Vorliegen öffentl. Interesses)?

WEDENIG/KRENN halten fest, dass bei einer Erhöhung des Firstes § 60 Abs. 1 lit. a BO (Zubau) zum Tragen kommt; daher kommt allenfalls nur eine Baubewilligung gemäß § 70 BO in Verbindung mit § 73 BO in Frage.

Falls die Erhöhung des Firstes nur in Verbindung mit einer Ausnahmegewilligung nach § 69 BO möglich ist, kann das öffentliche Interesse in Schutzzonen (§ 69 Abs. 3 BO) u.U. auch mit Forderungen des Bundesdenkmalamtes begründet werden.

5.) Begriff „Aufenthaltsräume“ und Küchen

WKW: Die OIB-Richtlinie 3 regelt in Punkt 9 die Anforderungen an die Belichtung für Aufenthaltsräume. In Pkt.1 wird auf die „OIB-Richtlinien-Begriffsbestimmungen“ verwiesen. In diesem Doku-

ment werden (in der Fassung 2011) als „Aufenthaltsraum“ u.a. nur Wohnküchen definiert. Eine „bloße Küche“ im Gründerzeithaus (Orientierung zu einem Lichthof, Fläche von rund 8 m²) ist demnach kein Aufenthaltsraum. Dies ist auch von der Nutzung her schlüssig, da neben der Küchenzeile, Küchengeräten und notweniger Verkehrsfläche keine Restfläche mehr verbleibt, die für einen Aufenthalt in diesem Raum geeignet ist.

Dennoch wird von Außenstellen die Meinung vertreten, dass solche Küchen Aufenthaltsräume wären und dabei eine „historische Interpretation“ angestrengt. Wir bitten um Klarstellung, dass solche Küchen keine Aufenthaltsräume sind.

CECH/KRENN bestätigen, dass nach der OIB-Richtlinie 3, auch in der Fassung 2011, Küchen, die keine „Wohnküchen“ sind, nicht als Aufenthaltsraum gelten. Eine „bloße Küche“ im Gründerzeithaus (Orientierung zu einem Lichthof jeglicher Größe) ist jedoch weiterhin ein Aufenthaltsraum, weil nicht übersehen werden darf, dass damalige Rechtsvorschriften dies vorsahen. Eine allfällige Widmungsänderung einer bestehenden (konsentierten) „Küche“ in einen Nebenraum unter Beifügung der Bezeichnung „kein Aufenthaltsraum“ ist ohnehin jederzeit möglich. Eine Widmungsänderung einer derartigen Küche in einen anderen Aufenthaltsraum ohne Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen an einen Aufenthaltsraum ist jedoch nicht zulässig.

6.) Belichtung von Küchen - Notkamine

WKW: Laut den Begriffsbestimmungen OIB 2011 neu ist ein Aufenthaltsraum: „Ein Raum, der zum länger dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt ist (z.B. Wohn- und Schlafräum, Wohnküche, Arbeitsraum, Unterrichtsraum), nicht dazu zählen jedenfalls Badezimmer und Toiletten.“ Ist es zulässig, den Flächenanteil der Kochnische der Wohnküche aus dem Nachweis der Belichtungsfläche auszunehmen?

CECH und KRENN berichten, dass im MA 37-Jour fixe Nr. 238 vom 22. Juli 2011 bereits Folgendes festgelegt wurde: „Bei einem Wohnraum mit Kochnische muss, auch wenn diese beiden Bereiche nicht baulich voneinander getrennt sind, die Belichtung nur für den Wohnraumanteil gewährleistet sein. In diesem Fall müssen die beiden Bereiche aber planlich bzw. grafisch abgegrenzt, getrennt gewidmet und mit getrennten Flächenmaßen ausgewiesen sein.“

WKW: Ist ein Notkamin (der ja in einem Aufenthaltsraum stehen muss) der in der „weit innenliegenden“ (soweit, dass man eine Potterie bis zu einem allfälligen Ofen im Aufenthaltsraum braucht) Kochnische steht zulässig, oder müsste dann der Teil der Kochnische wieder als Aufenthaltsraum gesehen werden (und der Belichtungsnachweis einschließlich der Fläche der Kochnische geführt werden).

WEDENIG erläutert, dass der Anschluss an einen Notrauchfang wohl auch im Bereich einer offenen Küche sein darf. Dieser Teil des Raumes wird – wie von CECH und KRENN angeführt – zwar nicht zur Belichtung herangezogen, aber der gesamte Raum ist im Zusammenhang mit der Notrauchfangfrage als eine Nutzungseinheit zu werten. Der Anschluss eines Ofens mit einem entsprechenden Abgasrohr muss aber technisch möglich sein. Eine allfällige spätere räumliche Trennung der Kochnische vom Wohnraum ist dann aber nur mehr zulässig, wenn auch der Anschluss an den Notkamin in einem Aufenthaltsraum bleibt bzw. einen solchen verlegt wird.

7.) Anordnung von Balkonen und Gaupen

WKW: Dürfen Balkone gemäß § 84 Abs. 2 BO frei übereinander, also geschoßweise versetzt, angeordnet werden? Wenn ja, warum nicht auch Gaupen gemäß § 81 Abs. 6 BO?

KNIEFACZ erläutert, dass die geschoßweise versetzte Anordnung von Balkonen grundsätzlich zulässig ist. Bei der Situierung der Gauben ist dies aber nicht zulässig. Eine geschoßweise versetzte Anordnung ist nur dann möglich, wenn das gesetzlich zulässige Ausmaß insgesamt nicht überschritten wird. Eine z.B. vom Bundesdenkmalamt geforderte „versetzte Anordnung“ kann ggf. bei der Beurteilung der gestalterischen Frage berücksichtigt werden.

8.) Detailfragen zu Bebauungsbestimmungen

WKW: Verändert ein nachträglich angebrachter Wärmeschutz gemäß § 83 Abs. 1 lit. c BO die Gebäudehöhe?

WEDENIG hält fest, dass eine nachträglich an bestehende Gebäude aufgebrachte seitliche Wärmedämmung im Zusammenhang mit Artikel V Abs. 5 BO die Frage Gebäudehöhe unberührt lässt.

WKW: Beeinflusst das auch die Bebaubarkeit des vis-a-vis-Nachbarn gemäß § 75 Abs. 4 BO oder ist immer der Abstand der gewidmeten Baulinien relevant? In welchen Fällen zählt der tatsächliche Abstand der bestehenden Gebäude für den § 75 Abs. 4 BO?

CECH erläutert, dass eine nachträglich aufgebrachte Wärmedämmung gemäß Artikel V Abs. 5 BO für die Bemessung der Gebäudehöhe auf der vis à vis Seite nicht relevant ist; es zählt grundsätzlich der Baulinien- bzw. Baufluchtlinienabstand.

WKW: Laut § 62a Abs. 1 Z 31 BO kann man 20 cm Wärmedämmung aufbringen und damit auf 2,80 m an die Nachbargrenze heranrücken (ohne Bewilligung); wird damit nicht der § 84 BO verletzt?

CECH führt aus, dass gemäß Artikel V Abs. 5 BO nur 16 cm Wärmedämmung aufgebracht werden dürfen, damit darf (aber) auf 2,84 m an den Anrainer herangerückt werden.

9.) Fenster in Feuermauern

Sind EI-90 Fenster ohne Zustimmung des Nachbarn in Feuermauern zulässig? Auch, wenn man diese öffnen kann?

CECH/KRENN halten zunächst fest, dass ein Fenster in EI 90 ohne eine entsprechende Selbstschließfunktion ein Widerspruch in sich ist. Grundsätzlich sind aber EI-Verglasungen zulässig, wobei derartige Verglasungen hinsichtlich Wärme-, Schall- und Brandschutz grundsätzlich die Anforderungen an eine Außenwand erfüllen müssen, damit keine Zustimmung der Nachbarn erforderlich ist.

10.) Detailfragen Stellplätze

WKW: Gibt es Mindestanforderungen für freiwillige Stellplätze? Thema Smart-Parkplätze.

WEDENIG erläutert, dass grundsätzlich auch für PKW-Stellplätze, die keine Pflichtstellplätze sind, sowie für die zugehörigen Rangierflächen die Anforderungen gemäß Punkt 2.7 der OIB-Richtlinie 4 gelten. Pflichtstellplätze müssen jedenfalls diese Maße einhalten. In vorwiegend von Dauerparkern benutzten Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen ist ein Abweichen von den in der OIB-RL 4 festgelegten Maßen für „freiwillige“ Stellplätze denkbar, sofern die Gleichwertigkeit im Sinne des § 2 der Wiener Bautechnikverordnung (WBTV) nachgewiesen wird. In diesem Fall müssen solche Stellplätze in den Plänen mit dem Vermerk „nicht als Pflichtstellplatz geeignet“ versehen werden. Weiters sind – um § 2 WBTV zu entsprechen – die geringeren Stellplatzgrößen bzw. Rangierflächen sowie die jeweiligen Nutzungsbeschränkungen (z.B. Benützung nur durch kleinere KFZ) vor Ort entsprechend zu kennzeichnen.

WKW: Können zur Sicherstellung von Pflichtstellplätzen auch Parkplätze herangezogen werden, die bereits vor dem Garagengesetz 1957 bestanden haben?

KRENN/CECH erläutern, dass konsensgemäße, freiwillige Stellplätze, die nach den bisherigen Bestimmungen die Voraussetzungen für Pflichtstellplätze erfüllt haben (2,30 m x 4,80 m, 6 m breite Fahrgasse), grundsätzlich auch nach den neuen Bestimmungen (WBTV ab 2013 bzw. OIB RL 2011) geeignet sind, eine Stellplatzverpflichtung zu erfüllen.

WKW: Welche Neigung dürfen Stellplätze haben, quer und längs?

WEDENIG hält dazu ganz allgemein fest, dass dann, wenn weder die BO noch die WBTV bzw. die OIB-Richtlinie konkrete Maße/Werte vorgeben, der Stand der Technik bzw. allfällige einschlägige ÖNORMEN als Basis heranzuziehen sind. Für barrierefreie Stellplätze gilt jedenfalls ÖNORM B 1600, Pkt. 4.2.4 (möglichst horizontal und maximal 3 % Gefälle).

WKW: Manche Bezirke „erlauben“ nicht mehr, die Stellplätze abzulösen, wenn man keine schaffen kann. Ist das rechtlich gedeckt?

CECH führt aus, dass diese Vorgehensweise gesetzlich nicht gedeckt ist. Wenn die im Garagen-gesetz angeführten Kriterien erfüllt sind, besteht ein Rechtsanspruch darauf, die Pflichtstellplätze abzulösen.

WKW: Die meisten Neubauten können auf Grund der kleinen Grundstücksgrößen die erforderliche Anzahl an Pflichtstellplätzen nicht auf der eigenen Liegenschaft schaffen. Die neuen OIB-RL 2011 fordern noch größere und sinnvollere Abmessungen, das Problem wird aber dadurch noch größer. Soll es in Zukunft nur noch wenige, große Wohnungen geben oder gibt es Überlegungen zum Stellplatz-Regulativ?

CECH verweist auf § 52 Abs. 2 und 3 WGarG, wonach die Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen insoweit zu erfüllen ist, als dies auf dem Bauplatz oder Baulos nach den Grundsätzen einer wirtschaftlichen Bebauung möglich und nach den Vorschriften des 2. Teiles dieses Gesetzes zulässig ist (Abs. 2). Mit Abs. 3 ist festgelegt, dass die Herstellung eines Stellplatzes als unwirtschaftlich gilt, wenn die Herstellungskosten den Betrag der durch Verordnung festgesetzten Ausgleichs-abgabe übersteigen. Für solche Stellplätze ist – sofern der Stellplatz nicht dennoch hergestellt und auch nicht gemäß § 51 WGarG außerhalb des Bauplatzes errichtet wird – eine Ausgleichsabgabe zu entrichten.

11.) Brandüberschlag Balkon/Loggia

WKW: Warum genügt bei einem Balkon ein horizontaler Brandüberschlag von 80 cm bzw. warum braucht man bei einer Loggia einen vertikalen von 120 cm, wenn doch die Brandlast an der gleichen Stelle auftritt?

CECH erläutert die Stellungnahme von Frau SRin Dlin Eder (MA 37-B):

„Die horizontale Auskrantung von 80 cm bei einem Balkon wird seitens der Bundesländervertreter/innen im OIB als ausreichend erachtet, eine Brandübertragung in das unmittelbar über dem Primärbrandherd liegende Geschoß wirksam einzuschränken; u.a. auch deshalb, weil davon ausgegangen werden kann, dass infolge der Witterung auf diesem Balkon keine brennbaren Elemente abgestellt werden, sodass die Balkonplatte als „horizontales Brandschutzschwert“ angesehen werden kann. Bei übereinander liegenden Loggien ist zwischen offenen (unverschließbare Öffnungen) und geschlossenen (mittels Schiebeelemente verschließbare Öffnungen) Ausführungen zu unterscheiden; bei den ersteren (offen) wird ein ähnlicher Effekt wie bei Balkonen erwartet, weswegen keine brandschutztechnischen Anforderungen im Parapetbereich zur wirksamen Einschränkung der vertikalen Brandübertragung erforderlich sind; im zweiten Fall (geschlossen) ist eine ähnliche Situation wie bei einem Wohnraum zu sehen, da mit entsprechender Brandlast in/auf der geschlossenen Loggia gerechnet werden muss, sodass an die Außenseite der Loggia dieselben Anforderungen wie an eine „normale“ Außenwand zu stellen sind (1,20 m deckenübergreifender Au-

ßenwandstreifen ODER 0,80 m horizontale Auskragung).“

12.) Barrierefreiheit in Stiegehäusern

WKW: Muss man auf Zwischenpodesten in Stiegehäusern in Wohngebäuden den Wendekreis von 150 cm für den nachträglichen Treppenlift oder für die Rettungskräfte mit Bahre vorsehen? Darf dieser Kreis über die erste Stufe hinauskragen? Sind daher Zwischenpodeste mit 134 x 134 cm zulässig?

WEDENIG verweist auf die Zusammenfassung baurechtlicher Interpretationen zum barrierefreien Planen und Bauen, Punkte 4.8, 4.2 und 4.12 (siehe Website der MA 37).

13.) Unterschrift der Miteigentümer auf Einreichunterlagen

WKW: Gemäß § 63 Abs. 1 lit. c BO müssten alle 3 bzw. 4 Parteien jeweils alle Unterschriften aller Miteigentümer aufweisen. Manche Referenten akzeptieren aber, dass einige Unterschriften als Zustimmung nur auf Beilagen bzw. weiteren einzelnen Parteien sind. Wie ist hier die einheitliche Vorgangsweise?

CECH und KRENN verweisen auf die Bestimmungen der §§ 63 Abs. 1 lit. c und 65 Abs. 1 BO. Allfällige weitere Fragen werden in einer bereits eingerichteten Arbeitsgruppe der MA 37 mit der Kammer der Architekten für Wien, NÖ und Burgenland „Anforderungen an Einreichpläne“ erörtert. KRENN wird über dort getroffene Vereinbarungen auch in der ggst. Kontaktstelle berichten.

14.) Kompensationsmaßnahmen Statik

WKW: Seit August müssen nun für alle Veränderungen an einem bestehenden Gebäude Kompensationsmaßnahmen gesetzt werden, also neuerdings für einen Türdurchbruch mit 80/200 ein Stahlrahmen, weil die Erleichterung von der MA 37S zurückgezogen wurde. Welche neuen wissenschaftlichen Erkenntnisse der Erdbebenforschung gibt es und wer definiert den Stand der Technik?

CECH hält ausdrücklich fest, dass ihm keine Änderungen bzw. Zurückziehungen irgendwelcher Erleichterungen bekannt sind; von der Magistratsabteilung 37 wird als Stand der Technik und als Forderung aus der BO für Wien grundsätzlich Folgendes gesehen und gelebt (Stellungnahme DI Dr. SCHALLY):

Bei den sogenannten Gründerzeithäusern sind alle Zwischenwände jedenfalls aussteifend und für die horizontale Tragfähigkeit solcher Gebäude unbedingt erforderlich, da die vorhandenen Holzbalkendecken (z.B. Dippelbaum und/oder Tramdecken) keine Scheibenwirkung in Deckenebene aufweisen. Nicht nur bei dem Abbruch einer solchen Wand, sondern auch bei jeder Schwächung (z.B. durch neue Türdurchbrüche) muss die ursprüngliche Tragfähigkeit in jedem Fall erhalten bzw.

wiederhergestellt (also die Schwächung kompensiert) werden.

15.) Aufbauten und Raumhöhen DG Ausbau

WKW: Laut OIB Richtlinien, Ausgabe 2011 sollen Dachausbauten bauphysikalisch nachhaltiger ausgebaut werden, bzw. sind nicht-kompakte Baukörper nur noch mittels kontrollierter Wohnraumlüftung in den Griff zu bekommen. Das erfordert natürlich dickere Aufbauten, wie soll sich das mit 6,00 m über letzter Rohdecke (Statik!) als Dachausbau leicht realisieren lassen?

CECH stellt klar, dass der 6 m hohe „Grenzumriss“ nicht von der Rohdecke, sondern von der Oberkante der neuen Fußbodenebene 1 gemessen wird bzw. diese Regelung grundsätzlich für einen Dachgeschossausbau mit Galerieebene und nicht für eine „Aufstockung“ konzipiert ist.

WKW: Sobald eine Raumhöhe größer als 2,50 m kotiert ist, besteht Gefahr, dass das seitens der Baubehörde als Dachausbau schwer gesehen wird. Allerdings gibt es auch Normen für Bautoleranzen, sodass man mindestens 2,52 m Raumhöhe ausführen muss, um dem Kunden baurechtlich einen Aufenthaltsraum zu gewährleisten. Wie kommen wir aus dem Dilemma?

CECH entgegnet, dass von der MA 37-S als „DG-schwer“ nur eine Überschreitung der erwähnten „Grenzhöhe“ (6,0 m) oder einer Geschoßhöhe von über 3,0 m angesehen wird.

16.) Umwidmung von Büro in Wohngebäude

WKW: In Wien haben wir einerseits eine anhaltend hohe Leerstandrate bei Bürobauten, andererseits kommen wir mit dem Wohnbau nicht nach. Könnte man den § 68 BO zumindest zeitlich begrenzt etwas lockerer interpretieren, damit man nicht bei reinen Umwidmungen gemäß § 60 Abs. 1 lit. a BO auch ohne Umbau aus einem Büro- ein Wohngebäude machen kann?

WEDENIG/DONNER entgegnet, dass der Verwaltung bei der Handhabung des § 68 BO kein Interpretationsspielraum im ggst. Sinn bleibt.

17.) Gartenhäuschen/Nebengebäude/bebaute Fläche

WKW: Zählen bewilligungsfreie Gartenhäuschen gemäß § 62 a Abs. 1 Z 5 BO als Nebengebäude im Sinne des § 82 Abs. 1 BO und somit zur bebauten Fläche gemäß § 80 BO? Wenn ja, müssten einige Saletten und Werkzeughütten in Kleingartengebieten abgerissen werden.

WEDENIG/CECH halten fest, dass auch bewilligungsfreie Nebengebäude zur bebauten Fläche zählen. Darüber hinaus stellen sie fest, dass Gebäude im Kleingartengebiet unter das Wiener Kleingartengesetz und nicht unter die BO für Wien fallen.

18.) Flucht- und Rettungswege bei Maisonette-Wohnungen

WKW: Im Bezug auf die OIB 2 Ausgabe 2007, Punkt 5.1, 5.2

Müssen Flucht- und Rettungswege bei Maisonette-Wohnungen (Wohnung mit 2 - 3 oder mehr Wohnebenen, in jeder Ebene sind Aufenthaltsräume) für alle Ebenen erfüllt werden? Z.B: Muss aus jeder Ebene zumindest ein Fluchtweg zu einem fest verlegten Rettungswegsystem vorhanden sein, oder genügt ein einziger 2. Fluchtweg für die gesamte Wohnung in der Erschließungsebene?

Gibt es eine Differenzierung dieser Anforderung nach Fluchtebene/Gebäudeklasse?

CECH berichtet, dass in den Erläuterungen der MA 37 vom 23. Dezember 2009 (Ersatz für die Ausgabe vom 25. August 2008), MA 37-B/27690/2008 in Punkt 7.1 festgelegt ist, dass es bei Maisonetten-Wohnungen genügt, wenn die Anforderungen gemäß Punkt 5.1.2 der OIB-RL 2 für die Erschließungsebene erfüllt werden, wobei die tatsächliche Fluchtweglänge von höchstens 40 m gemäß Punkt 5.1.1 (c) der OIB-RL 2 davon unberührt bleibt. Auf Grund der Zugänglichkeit für die Feuerwehr zur Durchführung von Löschmaßnahmen wurde von einer zweigeschossigen Maisonette ausgegangen. Darüber hinaus sind der MA 37 keine mehrgeschossigen Dachgeschoßausbauten bekannt, wo der Rettungsweg auf Grund der Mehrgeschoßigkeit ein Problem gewesen wäre.

Jedenfalls gelten diese Regelungen nur für Gebäude mit einem Fluchtniveau von nicht mehr als 22 m. Bei Gebäuden mit einem Fluchtniveau von mehr als 22 m ist gemäß OIB-Richtlinie 2.3 bzw. ehem. ONR 22000 in jedem Geschöß ein unmittelbarer Zugang zu einem Treppenhaus erforderlich; lediglich bei nachträglichen Dachgeschoßzubauten gibt es abweichende Regelungen (diese werden in der bis Jahresende überarbeiteten DG-Ausbau-Richtlinie der MA 37 enthalten sein).

WKW: Gibt es eine Differenzierung dieser Anforderung nach Anzahl der Wohnebenen, zählt eine Dachterrassenebene als „Wohnebene mit Aufenthaltsraum“?

CECH stellt klar, dass die o.a. Regelungen sich auf „Räume“ beziehen, eine Dachterrasse bleibt hier daher außer Betracht; stellt die obere Ebene jedoch eine Galerie mit einem Ausgang auf eine Dachterrasse dar, so ist die Galerieebene hinsichtlich der Fluchtwege zu betrachten (die Dachterrasse selbst jedoch wiederum nicht, da sie keinen Raum darstellt).

WKW: In Ergänzung zur OIB 2 Ausgabe 2011, Punkt 5.1.2 (hier wird auf „nicht mehr als zwei Wohnebenen“ reduziert). Wenn eine Wohnebene mehr als 3 Wohnebenen hat, muss dann in jeder Ebene ein Rettungsweg sein oder nur in der 1.Ebene (Erschließungsebenen) und in der 3. Ebene? Wenn die Erschließungsebene die 2. Ebene ist, ist dann die Anwendung der Bestimmung sinngemäß (Flucht über jeweils nur 1 Geschoß) erlaubt und ein 2. Rettungsweg nur in der Erschließungsebene ausreichend oder muss in allen drei Ebenen ein 2. Rettungsweg errichtet werden?

CECH berichtet über die Stellungnahme der MA 37-B (SRⁱⁿ DIⁱⁿ EDER): Die Intention der Regelun-

gen in der OIB-Richtlinie beschränkt sich auf Standardsituationen (in diesem Fall zweigeschossige Maisonette-Wohnungen); da mehrgeschossige Maisonette-Wohnungen den Ausnahmefall darstellen, kann keine allgemeine Antwort zur theoretischen Frage gegeben werden; insbesondere, da u.a. die Größe der einzelnen Geschoße/Ebenen, das Fluchtniveau, die Zugänglichkeit für die Feuerwehr maßgebend sind; vermutlich wird es auch mit der Einhaltung der Fluchtweglänge von höchstens 40 m aus der obersten Ebene bis zum Treppenhaus schwierig werden.

19.) Stiegenhäuser

WKW: Laut §111 BO gilt: „Jeder notwendigen Stiege muss mindestens ein eigener Personenaufzug zugeordnet sein.“ „Reine“ Fluchtstiegenhäuser fallen nicht unter diese Bestimmungen.

Was gilt als „reines“ Fluchtstiegenhaus bzw. ist ein Fluchtstiegenhaus?

Ist dieses so auszuführen, dass der Austritt aus diesem Stiegenhaus tatsächlich nur im Erdgeschoss möglich ist, also z.B. Türen im 1. Stock aus Richtung des Stiegenhauses nicht geöffnet werden können, bzw. nur mit einem Feuerwehrschlüssel (da die Fluchtstiegenhäuser ja im Notfall auch Zugänge für die Einsatzkräfte sind) oder genügt die „einfache“ planliche Festlegung eines Stiegenhauses als Fluchtstiegenhaus?

WEDENIG verweist auf Punkt 4.6. der Zusammenfassung baurechtlicher Interpretationen zum barrierefreien Planen und Bauen in Wien; hier wird Folgendes festgestellt:

„Die Begriffe „notwendige Stiege“ (§ 111 Abs. 1 BO) und „Haupttreppe“ (OIB-Richtlinien) sind als vertikale Verbindungswege zur barrierefreien Erschließung von mehrgeschossigen Gebäuden in der Regel gleichzusetzen. Das bedeutet, dass bei jeder Haupttreppe, die auch der komfortmäßigen Erschließung eines Gebäudes dient, die Herstellung eines Personenaufzuges erforderlich ist.

Für die Festlegung, welche Treppen als Haupttreppe im Sinne einer notwendigen Treppe zu qualifizieren ist, kann das Erschließungskonzept eines Gebäudes, die Art und Intensität der Nutzung der Treppe, die Anordnung von Hausbrieffachanlagen (Briefkästen) oder/und Gegensprechanlagen, die Ausführung der Treppe (Gestaltung) und die Anordnung von Türknauf oder Türdrücker beim Ausgang als Nachweis dienen.

Das heißt: Treppenhäuser ohne zugeordnetem Personenaufzug dürfen nur als Treppenhäuser im Zuge von Fluchtwegen mit Ausgangsfunktion ausgeführt werden. Solche Treppenhäuser dürfen keine Kennzeichen für einen Gebäudezugang, keine Hausbrieffachanlage (Briefkästen), keine Ruf- bzw. Gegensprechanlagen aufweisen und die Treppenhaustür (Fluchttür) darf von außen nicht offenbar sein.

Diese Treppen dürfen eine Stufenhöhe von max. 18 cm und müssen einen Stufenauftritt von min. 27 cm haben. Treppen, die im Freien im Zuge von Fluchtwegen angeordnet sind, haben grundsätzlich dieselben Anforderungen wie allgemeine Gebäudetreppen zu erfüllen. Treppen mit offenen Plattenstufen dürfen im Sinne des § 2 Wiener Bautechnikverordnung ausgeführt werden, wenn diese Treppen im Zuge von Fluchtwegen ausschließlich von oben nach unten begangen werden. Treppen, die im Freien im Zuge von Fluchtwegen angeordnet sind, können auch aus Gitterrosten hergestellt werden. Die Öffnungen der Rippenabstände sind gem. Punkt 7.4 der ÖNORM B 1600:2012 herzustellen: bei runder Ausführung: Durchmesser ≤ 2 cm; bei eckiger Ausführung: Öffnungsfläche ≤ 4 cm². Handläufe und Markierungen dieser Treppen sind normgemäß auszuführen.

Diese Festlegung kann unter sorgfältiger Beachtung des Bundes-Behindertengleichstellungsgesetzes sowohl auf Sonderbauten (Schulen) als auch auf andere Gebäudearten Anwendung finden. Im Einzelfall kann dazu die Sachverständigenmeinung der Kompetenzstelle barrierefreies Planen, Bauen und Wohnen in Wien der MA 25 eingeholt werden.“

20.) Notwendigkeit einer CO Warnanlage/Absaugung bei Garagen mit FOK max. 3,0m unter dem Gelände

möglicher Widerspruch OIB 3 2011 und ÖNORM; derzeit gelten bzw. mit Geltung der OIB 2011 folgenden Bestimmungen:

laut ÖNORM H 6003, Ausgabe 2005 (derzeit gültig) ist eine natürliche Lüftung möglich wenn:

- Garagenbodenniveau nicht tiefer als 3 m unter Geländenniveau
- Lüftung direkt ins Freie und max. Abstand 20m
- Lüftungsquerschnittsfläche min. $f_x \times p_x = 0,3$ (Fahrzeugfrequenz) * (Stellplatzanzahl)

OIB RL 3, Ausgabe 2011 Punkt 8.3:

Natürliche Lüftung ist möglich wenn:

- Garagenbodenniveau nicht tiefer als 3 m unter Geländenniveau
- natürliche BRE laut OIB 2.2 Tabelle 2 vorhanden ist -> Co-Warnanlage nicht erforderlich
- Hälfte der BRE-Schächte muss min. 2 m über Gelände ragen
- alle Lüftungsöffnungen müssen min. 5 m von Fenstern von Aufenthaltsräumen entfernt sein

Laut OIB RL 2.2, Tabelle 2 sind bei Garagen $250 < \text{Fläche} \leq 1600$ letztendlich insgesamt 1% der Fläche für Zu- und Abluftöffnung notwendig, um eine natürliche BRE zu gewährleisten.

Diese 1% Lüftungsfläche entspricht nicht zwingend der geforderten Lüftungsquerschnittsfläche der

ÖNORM H 6300, kann defacto kleiner als die laut H 6300 geforderte Fläche sein.

a) sind beide Vorschriften zu erfüllen?

b) gilt die neuere Vorschrift aus der OIB RL 2011?

c) Zusatzfrage zur Stellplatzanzahl: sind Motorradabstellplätze im Sinne der ÖNORM H 6300 als Stellplatz zu zählen?

LEITHNER recherchiert dazu bei der MA 36 und MA 37 Folgendes:

Da die OIB RL im Gegensatz zur ÖNORM H 6003 durch die Wiener Bautechnikverordnung (WBT-VO) für verbindlich erklärt wurde, ist für eine Lüftungstechnische Beurteilung im Bauverfahren die OIB RL heranzuziehen. Diese Vorgangsweise wird auch bei Anwendung bzw. In-Kraft-Treten der OIB RL 2011 beibehalten.

Demnach muss man nicht beide Vorschriften einhalten, vielmehr wird die ÖNORM H 6003 (nur) für die Berechnung der Garagenlüftung bei einer CO-Steuerung herangezogen.

Bei Motorradabstellplätzen werden in der Praxis für die Lüftungstechnische Berechnung zwei Motorräder wie ein Kraftfahrzeug gerechnet (da keine Studien über das Emissionsverhalten von Motorrädern bei niedrigen Geschwindigkeiten und kaltem Motor bekannt sind).

21.) Wohnungsnummerierung

CECH weist darauf hin, dass gemäß § 49 Abs. 3 BO Wohnungen je Stiege fortlaufend, also mit 1, 2, 3 usw. zu nummerieren sind. Bezeichnungen wie E1, 2.2.1 oder andere können im Gebäude- und Wohnungsregister nicht eingetragen werden.

Nach Diskussion und Bericht von BAUER über unterschiedliche Vorgangsweisen der MA 37 in der Praxis wird festgehalten, dass neue Dachgeschosswohnungen nach der letzten fortlaufenden Nummer anzuhängen sind; ist also die höchste Wohnungsnummer eines Wohnhauses 20, dann erhalten die neuen DG-Wohnungen die Top-Nummern 21, 22, usw.

Die in der Praxis auch angetroffene Forderung, dass unbesetzte bzw. durch Wohnungszusammenlegungen aufgelassene Nummern aus den unteren Stockwerken zu verwenden sind, entspricht nicht der festgelegten Vorgangsweise der MA 37.

22) Nächstes Kontaktgespräch:

Das nächste Kontaktgespräch findet am **Mittwoch, den 6. März 2013, 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.

Dipl.-Ing. Peter Leithner
4000 82693

Dipl.-Ing. Hermann Wedenig
Senatsrat

Ergeht an:

Magistratsabteilung 19

Magistratsabteilung 21 A

Magistratsabteilung 21 B

Magistratsabteilung 22

Magistratsabteilung 37

Magistratsabteilung 36

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

MD-BD, Gruppe Hochbau

MD-BD, Gruppe Planung