



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 82695
post@md-bd.wien.gv.at
www.baudirektion.wien.at

MD BD - 209717/2018/DSTK

Wien, 21. März 2018

33. Kontaktgespräch
Ständiger Arbeitskreis Bauordnung;
Fachgruppe Wien der Immobilien-
und Vermögenstrehänder –
Baubehörde Wien

AKTENVERMERK

über das am Freitag, den 16. März 2018 durchgeführte 33. Kontaktgespräch des Arbeitskreises der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstrehänder und der Baubehörde Wien.

Besprechungsteilnehmer/innen (ohne Titel):

Für den Magistrat der Stadt Wien:	Jarolim	MD-BD, KBI
	Schlossnickel	MD-BD, KBI
	Nausch	MA 21
	Cech	MA 37
	Gutternigh	MA 37
	Donner	MA 64
entschuldigt:	Kniefacz	MA 19
	Fuchs	MA 37

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

Es besteht kein Einwand zum letzten Protokoll.

Folgende Fragen werden erörtert:

Frage 1 (eingebracht von Reinprecht)

Bauteile vor der Baulinie gem. § 83 BO, Breite der Garageneinfahrten an der Baulinie

- a) Kann für Gebäudeteile gem. §83 Abs. (1), für die ja keine Zustimmung Voraussetzung ist, die Bewilligung der MA28 verweigert werden?
Im konkreten Fall wurde verlangt, dass bestätigt wird, dass keine Keller- und Grundmauern (a) sowie Gebäudesockel (b) vorragen dürfen und bis zu einer Höhe von 2,5m ab Gehsteig OK keine Gebäudeteile mehr als 7cm vorragen dürfen. In unserem Fall waren das architektonische Gestaltungselemente (Faschen) bis 15cm gem. (e), betrifft aber auch Fallrohre gem. (h).
Zur Begründung wurde gesagt, dass der Gehsteig in voller Breite den Fußgängern und für Einbauten vorbehalten sein muss, bzw. dass sich Sehbeeinträchtigte an vorstehenden Bauteilen verletzen könnten.
- b) Ist es richtig, dass auch kleinflächige vorstehende Gebäudeteile gem. §83 Abs. (1) und (2) bauwerksinnenseitig entwässert werden müssen, bzw. ab welcher Fläche ist das außenseitige Entwässern (Abtropfen) unzulässig?
- c) Dürfen auch Brandschutzgesimse oder ähnliche Elemente, die als architektonische Gestaltungselemente im nach Bebauungsplan zulässigen Ausmaß vorgesehen sind (zu beurteilen nach §83 Abs. (2) a)), in das 5m-Profil hineinragen?
Unserer Meinung nach sind diese Gebäudeteile nach Abs. (4) zu beurteilen und daher ab einer Höhe von 2,5m über Gehsteig OK zulässig; und sind nicht wie Balkone gem. (2) g) erst ab 5m erlaubt
- d) Bei einer Tiefgarage mit 20 Stellplätzen soll lt. MA 28 und MA 46 ein Haltebereich für den „Gegenverkehr“ hinter der Baulinie geschaffen werden. Dadurch wird eine breitere Garageneinfahrt erforderlich, verbunden mit Problemen im Zusammenhang mit der Nutzung der Erdgeschoßzone (z.B. Zugang zum Müllraum, Hauseingang). Ist diese Anforderung angesichts anderer städtischer Ziele (z.B. Stadtbild, belebte Erdgeschoßzonen) angemessen?

Antwort zu Frage 1:

Es ist zwischen der Bauordnung (BO), der Straßenverkehrsordnung (StVO) und dem Zivilrecht zu unterscheiden. Die in § 83 Abs. 1 BO genannten Bauteile sind nach der BO zulässig und vom Grundeigentümer baurechtlich nicht zu verhindern. Aspekte der Verkehrssicherheit nach der StVO und zivilrechtliche Haftungen sind davon unberührt.

Baurechtlich ist die Ableitung von Niederschlagswässern im § 99 BO und im Punkt 3.1.2 der OIB-Richtlinie 3 geregelt. Demnach sind Einrichtungen zur technisch einwandfreien Sammlung und Ableitung von Niederschlagswässern bei Bauwerken dann erforderlich, wenn die beim Bauwerk anfallenden Niederschlagswässer auf Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücke gelangen können oder eine gesammelte Ableitung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (z.B. Durchfeuchtung von Mauerwerk, Rutschungen) erforderlich ist. Dabei können Flächen geringen Ausmaßes (z.B. Gesimse, Vorsprünge, Balkone) außer Betracht gelassen werden. Zivilrechtliche Haftungen der BauwerkseigentümerInnen bleiben davon unberührt.

Reinprecht wird das Gespräch mit Lux, Gruppenleiter der MD-BD, Kompetenzzentrum technische Infrastruktur, bauliche Sicherheit im öffentlichen Raum, KTI, betreffend die Verwaltungspraxis der MA 28 zu diesem Themenkreis suchen.

Die MD-BD, KBI wird zum Thema Dimensionierung von Garageneinfahrten eine Besprechung mit den zuständigen Magistratsabteilungen führen.

Frage 2 (eingebracht von Bauer)

Schaffung von Dachraum durch Ansteilen eines Flachdaches

Beim Merkblatt „Dachausbau leicht“ war es damals nicht möglich, in ein Flachdach einen Dachausbau einzubauen. Gemäß Artikel V Abs. 6 ist die Mindestneigung eines Daches nicht angeführt, es besteht aber die explizite Möglichkeit der Schaffung eines Dachraumes. Ist damit gemeint, dass man im Zeitalter der ONR 24009 auch ein 2 Grad-geneigtes Dach auf 45 Grad ansteilen kann? Wenn dadurch die zulässige Gebäudehöhe nicht eingehalten werden muss, ist dann die maximale Summe von 100m² für alle Giebelflächen des (Hof-) Gebäudes zu berücksichtigen?

Antwort zu Frage 2:

Das Ansteilen eines Flachdaches ist gemäß Art. V Abs. 6 BO und im Sinne der Festlegung der MA37 im Jour-fixe Nr. 294 vom 14.9.2016 (sh. Weisungsdatenbank der MA 37) zulässig, wenn städtebauliche Rücksichten nicht entgegenstehen.

Frage 3 (eingebracht von Bauer)

Ansteilung von Dachflächen bei H-Traktern

Bei sogenannten H-Traktern, also bei einem Gebäude mit einem durch ein gemeinsames Stiegenhaus verbundenen Straßen- und einem Hoftrakt, überschreitet man im Zuge einer Ansteilung der 4 Dachflächen auf 45 Grad in den meisten Fällen die Summe aller Giebelflächen von maximal 100m². Ist es denkbar, den Straßentrakt gemäß §81(1) und den Hoftrakt gemäß 81(2) getrennt voneinander zu betrachten, um beide Dächer ausbauen zu können?

Antwort zu Frage 3:

Ein derartiger H-Trakter ist grundsätzlich als ein Gebäude zu sehen. Die Berücksichtigung der Giebelflächen und die Behandlung von rechnerischen Gebäudehöheüberschreitungen zufolge Einberechnung von Giebelflächen(anteilen) ist den Festlegungen der MA 37 zur Gebäudehöhe zu entnehmen (sh. Weisungsdatenbank der MA 37).

Frage 4 (eingebracht von Lenikus)

Definition Gebäudefront (Annahme: offene Bebauung) bei stark verwinkelten und bei geschwungenen Gebäudegrundrissen (Beilage 1 bzw. Beilage 3):

Wie ist die Gebäudefront im Sinne des §81 Abs.6 BO (auch unter Berücksichtigung der MA37 Weisung vom 15.11.2012, sowie vom 11.11.2015, 23.11.2015, 04.04.2016) bei komplexeren Gebäudegrundrissen (verwinkelt oder geschwungen) als Berechnungsgrundlage für Vorbauten und Gaupenlängen anzunehmen?

Antwort zu Frage 4:

Die baurechtliche Beurteilung der beschriebenen Bauteile ist in den Weisungen der MA 37 (sh. Weisungsdatenbank der MA 37) hinreichend festgelegt. Die gegenständlichen Fallbeispiele stimmen damit grundsätzlich überein. Architektonisch außergewöhnlich gestaltete Gebäude sind im Einzelfall hinsichtlich der Interpretation der Gebäudefronten auch mit der MA 19 abzustimmen.

Frage 5 (eingebracht von Lenikus)

Berechnung und Nachweis von Erker- Kubaturen an Gebäudeecken bzw. an abgerundeten Ecken/ Fronten (Beilage 2 bzw. Beilage 3):

Lt. §84 Abs.2 lit. a der Wr.BO ist die Anordnung und die max. mögliche Erkerkubatur an den jeweiligen Gebäudefronten (einzeln betrachtet) klar definiert.

Wie sind die Bestimmungen nun bei Gebäudeaußen/- und Innenecken (90Grad/ Stumpfer Winkel/ Spitzer Winkel, geschwungene Gebäudefronten etc.) anzuwenden und die Kubatur nachzuweisen?

Antwort zu Frage 5:

Die baurechtliche Beurteilung der beschriebenen Bauteile ist sinngemäß in den Festlegungen der MA 37 zu Balkonen in Abstandsflächen (sh. Weisungsdatenbank der MA 37) zu entnehmen.

Themen in Bezug zur bevorstehenden oder einer weiteren Novelle der BO für Wien und des GaragenG

Frage 6 (eingebracht von Bauer)

Regulierung des Abbruchs von Gebäuden?

Für die nächste Bauordnungsnovelle ist in Diskussion, dass der Abbruch von Bauwerken außerhalb der Schutzzone und Gebieten mit Bausperre nicht mehr bewilligungsfrei (gemäß §62a (1) 2.) möglich sein könnte.

Es stellt sich die Frage, ob für einen Abbruch von Bauwerken außerhalb der Schutzzone zukünftig für eine Abbruch-Bewilligung die gleichen Nachweise erbracht werden müssen und die gleichen Kriterien gemäß §60.(1) d) gelten wie für Gebäude innerhalb von Schutzonen?

Wäre für einen Abbruch außerhalb der Schutzzone zukünftig ein verkürztes Bauverfahren denkbar, ohne den § 70a (1) 6. zu berühren?

Antwort zu Frage 6:

Der Beginn des Begutachtungsverfahrens der nächsten BO-Novelle ist derzeit nicht bekannt.

Frage 7 (eingebracht von Wolfinger)

Modifikation der Stellplatzverpflichtung nach einem Zonenplan

In einer Fachveranstaltung der MA18 wurden kürzlich Schweizer Modelle des Umgangs mit der Stellplatzverpflichtung vorgestellt. (Im Wissen, dass die politische Willensbildung aktuell nicht in diese Richtung geht) bitten wir um Diskussion des Vorschlags (sh. Beilage 4) rein auf der Fachebene.

Antwort zu Frage 7:

Eine weitere Diskussion in Fachkreisen von bestehenden Modellen zu diesem Themenkreis erscheint, unbeschadet einer legislatischen Umsetzung, sinnvoll.

Frage 8 (eingebracht von Wolfinger)

Status der BO-Novelle 2018

Wann können wir mit dem Start des Begutachtungsverfahrens rechnen?

Antwort zu Frage 8:

Der Beginn des Begutachtungsverfahrens der nächsten BO-Novelle ist derzeit nicht bekannt.

Frage 9, Reinprecht

Vorgarten in der offenen, gekuppelten, offenen oder gekuppelten Bauweise

Hat in der offenen, gekuppelten, offenen oder gekuppelten Bauweise ein Vorgarten im Sinne des § 79 (1) von der Bebauung frei zu bleiben, wenn der Bebauungsplan keine vordere Baufluchtlinie festgelegt hat (sh. Beispiele Beilage 5)

Antwort zu Frage 9:

Der Vorgarten ist gemäß § 79 Abs. 1 BO der an der Baulinie Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie gelegene Grundstreifen, der frei bleibt, wenn durch den Bebauungsplan das Anbauen des Gebäudes an diesen Fluchtlinien untersagt ist. Seine Tiefe beträgt 5 m, soweit im Bebauungsplan nicht eine andere Tiefe festgesetzt wird.

Da in den genannten Beispielen das Anbauen an der Baulinie durch den Bebauungsplan nicht untersagt ist (z.B. durch Festsetzen einer Baufluchtlinie), besteht keine Verpflichtung, einen Grundstreifen (Vorgarten) freizuhalten.

Folgende weitere Themen wurden erörtert:

SCHLOSSNICKEL berichtet, dass von Magistratsdienststellen ein **Leitfaden für die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung** erarbeitet wurde. Der Leitfaden richtet sich in erster Linie an Personen aus der Bauherrschaft, Architektur und Bauwirtschaft und liegt nun im Entwurf vor.

Ausgehend von einer Darstellung der wasserwirtschaftlichen, ökologischen und wirtschaftlichen Zusammenhänge soll das Verständnis für die positiven Auswirkungen naturnaher Regenwasserbewirtschaftung vertieft werden. Es werden Ziele des naturnahen Regenwassermanagements genannt, mögliche Maßnahmen beschrieben sowie deren Vor- und Nachteile betrachtet. Die Maßnahmen werden im Hinblick auf ihre Wirkung bewertet und er enthält Hinweise auf die rechtlichen Möglichkeiten und Rahmenbedingungen sowie eine umfangreiche Liste rechtlicher Grundlagen, Normen Richtlinien und weiterer Informationen.

Der Leitfaden versteht sich auch als Hilfestellung für jene Fälle, bei denen weder die Einleitung in den Kanal, noch eine Versickerung möglich ist, und soll es der Bauherrschaft und BauplanerInnen erleichtern, empfehlenswerte naturnahe Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung zu wählen.

Es wurden Kopien des Leitfadentwurfs an die BesprechungsteilnehmerInnen verteilt. Die Publikation soll in Kürze erfolgen.

Nächstes Kontaktgespräch:

Das nächste Kontaktgespräch findet am **5. Oktober 2018 um 9.00** Uhr in der MD-BD, Kompetenzzentrum Bauforschung, Regulative Bau, Ingenieurservices, Normen (KBI), 1010 Wien, Rathausstraße 8, 1. Stock statt.

Fragen der WKW sind bis spätestens 21. September 2018 zu übermitteln.

Achtung: Es ergeht keine gesonderte Einladung!

Der Gruppenleiter:

SR Dipl.-Ing. Ernst Schlossnickel
4000 82698

Dipl.-Ing. Bernhard Jarolim
Senatsrat

Beilagen 1 bis 5

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, KSI

MD-BD, KPP

MD-BD, KTI

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>