

Rathausstraße 8, 1. Stock
1082 Wien
Telefon +43 1 4000 82690
Fax +43 1 4000 99 82700
post@md-bd.wien.gv.at
wien.gv.at

MD BD – 2207-2022-1

Wien, 14.03.2022

41. Kontaktgespräch
Ständiger Arbeitskreis Bauordnung;
Fachgruppe Wien der Immobilien-
und Vermögenstreuhandler –
Baubehörde Wien
Protokoll

Datum	Uhrzeit	Ort
25.02.2022	09:00 Uhr	Videokonferenz

Anwesende (ohne Titel)		
	MD-BD, KBI	Rauscher (teilweise)
	MD-BD, KBI	Schlossnickel
	MD-BD, KBI	Leithner
	MA 21 A und B	Nausch
	MA 37	Cech
	MA 37	Markouschek
	MA 37	Gutternigh
	MA 37	Fuchs
	MA 64	Pass-Dolezal
	MA 64	Klugsberger
	MA 19	Kobermaier
	MA 19	Lundström
	WKW	Wolfinger
	WKW	Ulreich
	SÜBA	Kirschner
	Baucon	Bauer
	mema-immobilien	Raith
	Lenikus	Hrebak
	BauConsult	Reinprecht

Es besteht kein Einwand zum letzten Protokoll.

Folgende Fragen wurden eingebracht und werden erörtert:

Abschnitt A

eingbracht von Ulreich:

1) Relation Abbruchbescheinigung MA 19 zu Baubewilligungs-Verfahren

Es wird um Genehmigung der Errichtung eines Neubaus angesucht (gem. § 70 BO Wien, keine Schutzzone). Dieses Verfahren endet i.d.R. mit einer Baugenehmigung (ausschließlich) für die angesuchten Maßnahmen; in diesem Fall eben Errichtung eines Neubaus.

Auf dem Bauplatz steht ein konsentiertes Bestandsgebäude (Errichtung vor 1945).

Für den (grundsätzlich bewilligungsfreien) Abbruch dieses Bestandsgebäudes ist eine Bestätigung der MA 19 gem. § 60 (1) erforderlich.

Bislang wurden diese Verfahren seitens Baupolizei als voneinander komplett getrennt geführt, d.h. einerseits Bauansuchen für den Neubau, andererseits Anzeige des Abbruchs unter Beilage der positiven Bestätigung für den Abbruch.

Frage:

Stellt die (positive) Bestätigung der MA 19, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht, eine Vorfrage im Ermittlungsverfahren eines angesuchten Neubaus dar?

Bzw. würde eine negative Bestätigung der MA 19 eine (abgesonderte) Genehmigung des Neubaus hindern?

Antwort zu Frage 1

Nach der derzeitigen Rechtslage kann man einen Neubau einreichen, ohne dass die Bestätigung der MA 19 vorliegt. Es handelt sich um zwei getrennte Verfahren. Es wird aber empfohlen, vor der Einreichung des Neubaus die Frage des Abbruchs zu klären.

Das Bestandsgebäude ist in den Plänen nicht gelb darzustellen.

eingbracht von Raith:

2) Bessere Ausnutzung der Dachgeschoßzone bei Vorgabe „nur ein Dachgeschoß“

Aus dem PD 7253 ist eine Beschränkung auf sechs Hauptgeschoße ablesbar (Punkt 3.2.2) – generell gültig für sämtliche Gebäude an Verkehrsflächen bis zu einer Breite von 15,17 m. Dies schränkt die Wohnnutzfläche der Zinshäuser ein, ohne Rücksicht auf die Höhe bestehender Gebäude - viele Baukörper nach 1945 im Plangebiet haben 8-9 Geschoße (inkl. Staffelgeschoß).

Uns ist dabei aufgefallen, dass bei vielen Zinshäusern in diesem Gebiet daher auch nur ein eingeschossiger DG-Ausbau möglich ist. Dies fördert wieder Luxusobjekte mit großen Raumhöhen und erhöht die Baukosten in Relation zur möglichen Nutzfläche.

Warum ist diese Einschränkung für ein ganzes Gebiet notwendig, wenn eine Höhe durch die Bauklasse sowieso vorgegeben wird?

Antwort zu Frage 2

Es werden unterschiedliche Ziele mit den Festsetzungen verfolgt. Zum einen soll die Gebäudehöhe geregelt werden zum anderen die Raumhöhen der Geschoße. Derartige Festsetzungen sollen aber auch dazu beitragen, den Altbestand zu erhalten.

eingebraucht von Wolfinger:

3) Rechtlicher Stufenbau BO für Wien und Bebauungsplan

Grundsätzlich limitiert die Bauordnung die Anordnung von Balkonen:

§ 84 (4) Gänge vor Außenwänden (Außengänge) dürfen über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen und die Vorgärten vorragen, wenn sie die gemäß Abs. 2 für Balkone geltenden Vorschriften einhalten; Außengänge und Balkone dürfen insgesamt eine Breite von höchstens der Hälfte, über gärtnerisch auszugestaltenden Flächen von höchstens zwei Dritteln der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen.

Die BO für Wien bietet in § 5 Abs. 4 lit. d aber zusätzlich auch die Möglichkeit, im Bebauungsplan „Bestimmungen über die flächenmäßige beziehungsweise volumenbezogene Ausnützbarkeit“ festzusetzen.

Ist es richtig, dass diese Bestimmung eine Rechtsgrundlage bietet, bei der Neufestsetzung oder Abänderung des Bebauungsplans (über die oben angeführte grundsätzliche Limitierung hinausgehende) Spielräume für Balkone (bzw. andere - auch volumsbildende - Bauteile) einzuräumen, die im Baubewilligungsverfahren als „lex specialis“ im Rang über § 84 Abs. 4 stehen?

Antwort zu Frage 3

Den Rahmen der möglichen Festsetzungen im Bebauungsplan bilden die Festlegungen im Gesetz. Darüber hinaus können die Festsetzungen in Bebauungsplänen nicht gehen.

4) Sammelgarage und Stellplatzregulativ

Die Verordnung von Stellplatzregulativen und die Bündelung der Parkierung in Sammelgaragen entsprechen (je nach Standort) den Planungsstrategien der Stadt Wien.

Wie die folgende Tabelle anhand eines Beispiels aufzeigt, kann die konsequente Umsetzung dieser Strategien dazu führen, dass die damit Hand in Hand gehenden Verlagerungen auf einzelne Baufeldern zu einer bauplatzbezogenen Überschreitung der Obergrenze des Stellplatzregulativs führen, obwohl insgesamt das Stellplatzregulativ eingehalten wird.

	Stellplatzverpflichtung gemäß GaragenG	Stellplatzregulativ 80%	Planung Garage	Delta zu Limit Stellplatzregulativ
Bauplatz A	80	64	80	16
Bauplatz B	60	48	64	16
Bauplatz C	40	32	0	-32
Summe	180	144	144	0

Liegen aus anderen Projekten (z.B. Seestadt Aspern) Erfahrungen vor, wie man im Bauverfahren damit umgehen kann?

Antwort zu Frage 4

Die Verortung der Sammelgaragen wird bei der Erstellung der Plandokumente mitgeplant. Für die Baufelder, auf denen die Sammelgaragen errichtet werden sollen, wird anstelle einer prozentuellen Begrenzung eine Obergrenze von Stellplätzen festgesetzt.

Bei der Formulierung des Stellplatzregulativ bestehen grundsätzlich Spielräume, sodass Verlagerungen innerhalb eines mehrere Bauplätze umfassenden Projekts (wie im o.a. Beispiel) ermöglicht werden können.

Auslegungsfragen können im Einzelfall mit der MA 37 abgeklärt werden.

5) Definition bzw. Abgrenzung Begriff „Büro- und Geschäftsgebäude“

Die BO für Wien bietet in § 5 Abs. 4 lit. w die Möglichkeit, „die Unzulässigkeit der Errichtung von Büro- und Geschäftsgebäuden“ zu verordnen.

§ 120 Abs. 1 BO definiert wie folgt:

„Büro- und Geschäftsgebäude sind Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend Büro-, Geschäfts- und Lagerräume enthalten. In solchen Gebäuden dürfen auch einzelne kleinere Werkstätten untergebracht sein.“

In welchen Gebieten wurde von diesem Verbot bislang Gebrauch gemacht und welche stadtplanerischen Intentionen lagen dem zugrunde?

Wie sollte man den Begriff „Geschäftsraum“ interpretieren, zumal die Bauordnung selbst keine Definition bietet und aus dem allgemeinen Sprachgebrauch kein präziser Begriffsinhalt ableitbar ist?

Antwort zu Frage 5

Ziel der Stadtplanung ist, Nutzungsmischung zu ermöglichen und zu verhindern, dass reine Wohn- oder Geschäftsgebäude entstehen. Im 6. und 7. Bezirk gibt es z.B. derartige Festlegungen.

Angemerkt wird, dass der Geschäftsraum im Sinn der BO nicht als Geschäftsraum im gewerberechtlichen Sinn zu sehen ist.

eingbracht von Hrebak:

6) Barrierefreie Anpassbarkeit nach § 119 (3) BO für Wien:

Ein Käufer erwirbt eine Wohnung in einem bereits bewilligtem, jedoch noch nicht fertiggestellten (mehrgeschossigen) Wohnbau, welche nach §119 (3) nachträglich ohne erheblichen Aufwand anpassbar zu errichten ist.

Ein Käufer wünscht nun eine Grundrissänderung welche nicht exakt der Zusammenfassung baurechtlicher Interpretationen" MA 37 (erstmalige Publikation März 2020) "Barrierefreies Planen und Bauen in Wien" (sowie OIB RL4 Pkt. 7.4.2.) entspricht.

Kann daher ein Planwechsel/ Bauanzeige aufgrund des expliziten Kundenwunsches auch trotz "nicht" vollständig barrierefreier Anpassbarkeit" genehmigt werden?

Antwort zu Frage 6

Die Anpassbarkeit der Wohnungen muss weiterhin im Sinne des § 119 Abs. 3 BO und im Sinn des Punktes 7.4.2 der OIB-Richtlinie 4 möglich sein, wenn der Bedarf für diese Anpassung gegeben ist. Es ist nicht zulässig, durch Kundenwünsche die leichte Anpassbarkeit zu verunmöglichen.

7) Anrainer im Bauverfahren und Zustellprobleme

Allg.: Für die Zustellungen behördlicher Dokumente gilt grundsätzlich das Zustellgesetz (Bundesgesetz über die Zustellung behördlicher Dokumente).

Am 08.02.2022 erhielten wir dazu vom Rechts-Referat der MA 37 folgende Information:

Als Anrainer gelten die, die zum Zeitpunkt zur Verhandlung bzw. Verständigung von der Behörde geladen sind. Erhebt ein Anrainer Einspruch und verkauft dieser sein Eigentum, so geht der Einspruch auf den Käufer über. Kommen später Anrainer dazu, haben diese kein Einspruchsrecht.

Gemäß § 64 (1)a Wr.BO sind auf dem Lageplan Namen und Anschriften der Anrainer aller Eigentümer der benachbarten Liegenschaften einzutragen.

1. Sind hier die Daten aus dem Grundbuchsatzug zu verwenden oder sind diese zusätzlich mit dem ZMR bzw. Firmenbuch abzugleichen?

Welcher Zeitpunkt ist hier baurechtlich gültig, der Zeitpunkt kurz vor Abgabe der Einreichung?

Zu welchem Zeitpunkt wird rechtlich festgestellt, wer Anrainer ist?

Baueinreichung, Ausschreibung Bauverhandlung, Bauverhandlung (was, wenn mehrere), Datum Bescheid Baugenehmigung, sonstiges Datum?

2. In der Praxis ergibt sich oft, dass die Ladung der Anrainer leider erst nach 6-12 Monate (oder noch später) erfolgt. Dadurch ergeben sich dann oft Differenzen im Grundbuch und somit über die Parteien. Die Baubehörde kontaktiert die Anrainer offensichtlich meistens auf Basis Grundbuchsstand (und ZMR?) kurz vor der Ladung und nicht lt. Anrainerliste am Plan, wodurch es zu Verwirrung kommt. Es wäre daher praxistauglicher auf Angaben von Namen und Adressen am Lageplan zu verzichten oder nur die Anrainer zu laden, welche am Plan vermerkt sind.
3. Forderung für die Vorgehensweise, wenn Anrainer nicht an der Adresse im Grundbuch bzw. im ZMR erreichbar sind: Rechtliche Klarstellung, dass ausschließlich die im GB genannte Zustelladresse für die Ladung/Information des Anrainers relevant ist – wenn nicht zustellbar, weil die Adresse nicht mehr korrekt, dann gilt es als zugestellt? Es sollte dann sofort eine Kundmachung an der Amtstafel durchgeführt werden.

4. Anrainer mit Adresse im Ausland: Da hier nicht immer Rückscheine retour kommen, fordern wir, dass nach einer kurzen festgelegten Frist (2 Wochen, ev. 4 Wochen) ebenfalls eine Kundmachung an der Amtstafel erfolgen soll.

Antwort zu Frage 7

Zustellungen sind die Achillesferse behördlicher Verfahren, so auch baubehördlicher Bewilligungsverfahren. Nur wenn eine rechtswirksame Zustellung gegeben ist, kann auch eine Baubewilligung in Rechtswirksamkeit erwachsen. Dies ist insbesondere dann problematisch, wenn sich erst zu einem späteren Zeitpunkt ein Zustellversuch als unwirksam erweist und damit auch die fehlende Rechtskraft einer Baubewilligung angenommen werden muss.

Die gesetzlichen Regelungen ob Zustellungen liegen in bundesrechtlichen Bestimmungen, insbesondere dem Zustellgesetz und unterliegend nicht der Disposition der Baubehörde.

Eine Zustellung hat grundsätzlich an einer gültigen Abgabestelle des Empfängers zu erfolgen, wo sich diese Person regelmäßig aufhält. Eine Meldeadresse gemäß ZMR ist hierfür ein wichtiges Indiz.

Hinsichtlich etwaiger Eigentümerwechsel ist grundsätzlich zu beachten, dass einerseits Parteistellung der „Rechtsfigur“ des Eigentümers zukommt, unabhängig von der Person. Damit ist ein Wechsel in der Person des Eigentümers für das Verfahren grundsätzlich unbeachtlich. Gesetzte Verfahrenshandlungen oder Erklärungen müssen nicht wiederholt werden. Andererseits müssen Schriftstücke, so v.a. eine abschließende Baubewilligung an den aktuellen Eigentümer und die dazu richtige Person gültig zugestellt werden.

Bei Problemfällen der Zustellung, insbesondere, wenn die Abgabestelle vorhanden oder eruierbar ist, kann eine Zustellung auch mittels Aushang an der Amtstafel oder durch Hinterlegung ohne vorherigen Zustellversuch erfolgen. Die Anforderungen dazu sind aber sehr streng und die Behörde muss zuvor alle zumutbaren Schritte unternommen haben. In schwierigen Fällen um Zustellprobleme steht die MA 37-Recht unterstützend zur Verfügung. Es kann aber ggf. auch der Bauwerber mit dienlichen Informationen unterstützend beitragen.

ZMR-Abfragen sind im Fachinformationssystem BauFis der MA 37 vorgesehen. Für Private sind ZMR-Abfragen nicht möglich.

Abschnitt B

**Im direkten Kontakt zur Behörde bereits geklärte Fragen,
die zur breiteren Dokumentation in den Aktenvermerk aufgenommen werden könnten**

eingebracht von Bauer:

8) Zustimmung Nachbarn für Unterschreitung der Abstandsvorschriften durch Aufzugszubau

Wir planen aktuell einen Dachausbau auf einer Liegenschaft, deren Hof nur 3-4 Meter tief ist und wir mit einem 2m-Liftzubau die 3m Abstand zur Grundgrenze keinesfalls einhalten können. Das

Nachbargebäude steht allerdings weit genug entfernt, um den Lichteinfall nicht zu beeinträchtigen. Daher meine Frage:

- a) Artikel V(4): Für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle LGBl. für Wien Nr. 33/2004 bereits bestehende Gebäude sind im Bauland Baubewilligungen nach § 70 für Aufzugszubauten auch dann zu erteilen, wenn sie Baufluchtlinien überschreiten, durch sie die Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit oder die zulässige Gebäudehöhe nicht eingehalten werden oder sie in Abstandsflächen oder sonstige gärtnerisch auszugestaltende Flächen ragen. Dabei ist ein Abstand von 3 m von den Nachbargrenzen einzuhalten, sofern der Nachbar nicht einem geringeren Abstand zustimmt und der gesetzliche Lichteinfall für die Nachbarliegenschaft nicht beeinträchtigt wird; die bebaute Fläche des Aufzugszubaus ist in die Fläche gemäß § 79 Abs. 3 nicht einzurechnen.
- b) § 71. Bauwerke, die vorübergehenden Zwecken dienen oder nicht dauernd bestehen bleiben können, sei es wegen des bestimmungsgemäßen Zweckes der Grundfläche, sei es, weil in begründeten Ausnahmefällen die Bauwerke den Bestimmungen dieses Gesetzes aus sachlichen Gegebenheiten nicht voll entspricht, kann die Behörde auf eine bestimmte Zeit oder auf Widerruf bewilligen. Für sie gelten die Bestimmungen dieses Gesetzes insofern nicht, als nach Lage des Falles im Bescheid auf die Einhaltung dieser Bestimmungen verzichtet worden ist. Der Bewilligung dürfen durch dieses Gesetz gegebene subjektiv-öffentliche Rechte nicht entgegenstehen und es darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen nicht vermindert werden, es sei denn, dass der Berechtigte der Bewilligung ausdrücklich zugestimmt hat oder keine Parteistellung (§ 134 Abs. 3) erlangt hat.

Die beiden rot-eingefärbten Textstellen unterscheiden sich geringfügig, aber inhaltlich wesentlich: Bei hofseitigen Balkonzubauten über die Baufluchtlinie kann gelegentlich auf 1m zur Nachbargrenze herangerückt werden. Üblicherweise wird die Bauverhandlung so ausführlich ausgeschrieben, dass die Nachbarn erkennen können, dass mit den Balkonen herangerückt wird. Wenn niemand zur Verhandlung kommt bzw. niemand einen Einwand einbringt, darf der Balkon zumindest auf Widerruf errichtet werden. Die Nachbarn haben aber dann kein Mitspracherecht mehr.

Natürlich könnte man auch im Vorfeld alle Zustimmungen aller Miteigentümer*innen der Nachbarliegenschaft einholen, es wird zwar immer viele geben, denen es egal ist, aber aktive Zustimmung bekommt man niemals von allen. Daher ist die Vorgehensweise seitens der Behörde aus Sicht der Bauwerber begrüßenswert, weil es Balkonzubauten ermöglicht und nicht verhindert.

Anders scheint es mir aber bei Aufzugszubauten an ein bestehendes Gebäude: Wenn es nicht gelingt, im Vorfeld alle Zustimmungen aller betroffenen Miteigentümer*innen wie in unserem Fall einzuholen, kann das Dachgeschoß nicht ausgebaut werden, weil wir mit dem Aufzug nicht den Abstand von 3m einhalten können.

Oder gibt es in solchen Fällen eine Weisung und Handhabe, wie man einen Aufzugszubau und damit einen Dachausbau ermöglichen kann?

Antwort MA 37:

Wie Sie richtig aus der Gegenüberstellung der beiden Gesetzesstellen gefolgert haben, muss bei Art. V Abs. 4 BO eine aktive Zustimmung der Nachbar*innen vorliegen und es reicht nicht (wie bei § 71 BO), dass eine Bauverhandlung mit der Erwähnung des Art V Abs. 4 BO ausgeschrieben wird und der/die Nachbar*in keine Einwendungen erhebt.

Wenn es sich um einen notwendigen Aufzug handelt, wird man mit § 71 BO nicht weiterkommen, weil der Aufzug ja auf die Bestandsdauer des Dachgeschossausbaues vorhanden sein muss und bei einem Widerruf der Bewilligung des Aufzuges auch die Bewilligung für den Dachgeschossausbau „in der Luft hängen“ würde.

Es gibt eine Richtlinie der MA 37, dass in solchen Fällen für den Aufzugsschacht § 69 BO angewendet werden kann, was natürlich voraussetzt, dass die Bebaubarkeit der Nachbarliegenschaften nicht beschränkt wird.

Ansonsten kann ich das Thema nur für die 2023 geplante Novelle vormerken, wozu wir ja Vorschläge für Verfahrensbeschleunigungen einbringen sollen. Die Angleichung des Art V Abs. 4 BO an § 71 BO wäre da ein sehr geeigneter Vorschlag.

9) Pool am Dach und Brandschutz:

Wir planen aktuell einen kleinen Pool auf einem bestehenden Flachdach eines eingeschossigen Hofgebäudes innerhalb des zulässigen Umrisses in der Bauklasse 1. An der Grundgrenze grenzt die Feuermauer des Nachbarn an und diese überragt unser Vorhaben um ca. 10 Meter in der Höhe.

Während wir mit der neuen Holzterrasse einen Meter Abstand zur Grundgrenze (Geländer, Kiesbett oder Blumentrog) einhalten, stellt sich die Frage, ob das mit Wasser gefüllte Becken (Stahl oder Beton) bis zur Grundgrenze gebaut werden darf. Oder besteht aus brandschutztechnischen Überlegungen die Gefahr, dass im Winter die hölzernen Gartenmöbel im Pool gelagert werden könnten? Diese könnte man ja bequemer auf den 1m-breiten Kiesstreifen legen.

Macht es einen Unterschied, ob das Schwimmbecken (kleiner als 50m³) auf das Flachdach gestellt wird (Oberkante des Beckenrandes befindet sich noch unter der zulässigen Gebäudehöhe) oder im Boden versenkt wird (Absturzsicherung gemäß OIB wird vorgesehen)?

Wäre das mit einer Bauanzeige umsetzbar, weil es den Umriss nicht vergrößert und keine wesentliche Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes (kleines Hofgebäude) bewirkt?

Antwort MA 37 (leicht gekürzt):

Zu Ihrer gestrige Anfrage kann ich Ihnen nach Rücksprache mit der KSB mitteilen, dass aus Brandschutzsicht keine Einwände gegen ein solches Projekt bestehen.

Baurechtlich gesehen gibt es ebenfalls keine speziellen Beschränkungen für Pools am Dach. Die Regelung des § 79 Abs. 6 BO kommt nur auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen zur Anwendung, sodass Pools innerhalb eines Gebäudes davon nicht erfasst sind.

Ob ein solcher Pool mit Bauanzeige verwirklicht werden kann, hängt vom äußeren Erscheinungsbild ab. Wenn der Pool nicht über den bestehenden Gebäudeabschluss hinausragt, wird er wohl keine Änderung des äußeren Erscheinungsbildes nach sich ziehen, denn maßgeblich dafür ist die frontale Ansicht und nicht ein etwaiger Blickwinkel von hoch oben auf der Feuermauer des Nachbargebäudes. Fraglich ist nur, ob die Absturzsicherung so unscheinbar ausgeführt werden kann, dass sie nicht Erscheinung tritt. Selbst bei einer Glasausführung braucht man Steher, die nicht zu übersehen sind. Daher erscheint insgesamt doch eine Baubewilligung angebracht.

eingbracht von Ulreich:

10) Baueinreichung und Nachweis Beseitigung der Abwässer

Lt. §64 BO Wien haben Baupläne zu enthalten:

g) die Angabe über die Art der Beseitigung der Abwässer;

Frage: Wie umfangreich ist das zu verstehen, bzw. was genau ist hier seitens des Bauwerbers im Bewilligungsverfahren zu leisten?

Wir haben eine Aufforderung seitens der MA 37 siehe Anhang erhalten.

Alle Punkte wurden von uns bereits elektronisch nachgereicht. **Punkt I.3) ist noch offen:**

- 3) die Zustimmung des Betreibers des Straßenkanals zur Einleitung bestimmter Mengen an **Niederschlagswässern** sowie der Nachweis, dass die nicht in den Kanal eingeleitete Menge der Niederschlagswässer beseitigt oder gespeichert wird;

Dazu drei Themen:

- Das **Bestandsgebäude mit einer bebauten Fläche rd. 50m²** ist bereits an den Hauskanal angeschlossen.
- Es wäre jetzt im Zuge dieses Bewilligungsverfahrens für das **Einfamilienhaus mit einer bebauten Fläche von 87,60m²** ein Gutachten (rd. € 2.000,-) erforderlich, erst dann kann Wien Kanal die Zustimmung geben.
- Da das Objekt verkauft werden soll, und der neue Eigentümer dann den Kanal errichten muss, wird er im Zuge der Errichtung all das brauchen und bei der Fertigstellung ohnehin abgeben müssen.

Standpunkt: meiner Ansicht nach ist dieser Aufforderungspunkt „übers Ziel geschossen“.

Was raten Sie?

Antwort MA 37 (leicht gekürzt):

Da Hauskanäle nach § 62a Abs. 1 Z 15 BO bewilligungsfrei sind, ist es nicht erforderlich, diese planlich darzustellen; es geht nur um die Beschreibung, was in den Straßenkanal eingeleitet wird (nur Schmutzwässer oder auch Niederschlagswässer).

Dass Wien Kanal für die Zustimmung zur Einleitung ein Gutachten verlangt, ist uns neu. Es gibt dazu einen Online-Antrag auf der Homepage von Wien Kanal, der an sich ziemlich einfach funktioniert. Natürlich müssen Sie die zu erwartende Menge an Niederschlagswässern angeben, aber das müsste sich aus der Dachfläche relativ einfach errechnen lassen.

Wenn Wien Kanal einer Einleitung von Niederschlagswässern in den Kanal nicht zustimmt, müssen Sie diese versickern oder, wenn der Baugrund eine Versickerung nicht zulässt, Retentionsmaßnahmen setzen, damit nicht zu viel versickert wird. Das muss aber schon bei der Baubewilligung geplant sein und kann nicht auf die Fertigstellung verschoben werden. Für die Versickerung kann Ihnen die MA 29 – Grundbau Auskunft über die Bodenbeschaffenheit geben, was Sie für die Baugrube sowieso brauchen. Es gibt Fälle, wo Baugruben verfüllt werden mussten, weil der Hang sonst in Bewegung geraten wäre.

Wenn Sie die Befassung von Wien Kanal zunächst vermeiden wollen und eine Versickerung auf dem Grundstück möglich ist, können Sie für die Baubewilligung als Beseitigungsart für die Niederschlagswässer Versickerung angeben und bei der Fertigstellung dann mit Zustimmung von Wien Kanal auf Einleitung in den Kanal umstellen. Das wäre eine Möglichkeit der Verlagerung auf die Fertigstellungsanzeige.

eingebraucht von Wolfinger:

11) Belichtungsnachweis

Haben Balkone/Balkonbänder einen Einfluss auf den Belichtungsnachweis?

Nachweis Belichtung generell verschwenkter Lichteinfall zulässig?

Zusammenhang § 75 Abs 4a BO für Wien und Belichtungsnachweis?

Antwort MA 37:

Beim Belichtungsnachweis für Liegenschaften im Nahbereich sind (auch umlaufende) Balkone nicht zuzurechnen, weil sie nicht raumbildend sind.

Der Belichtungsnachweis kann generell über den verschwenkten Lichteinfall geführt werden kann (siehe OIB-RL 3 Pkt. 9.1.2: max. 30°).

Der letzte Halbsatz des § 75 Abs. 4a bezieht sich darauf, dass im Falle der Festsetzung eines städtebaulichen Schwerpunkts oder eines Strukturgebiets zwar allfällige Einschränkungen der Gebäudehöhe infolge der Straßenbreite außer Acht gelassen werden können. Der (verschwenkte) Lichteinfall muss aber dennoch nachgewiesen werden.

Folgende weitere Themen wurden erörtert:

- Akteneinsicht durch Anrainer im Vorfeld der Bauverhandlung: Sind Stellungnahmen der Fachdienststellen von der Akteneinsicht umfasst? (Wolfinger):
Antwort:
Es sind die Stellungnahmen der Fachdienststellen von den Parteien einsehbar, auf die der Anrainer ein Anrainerrecht hat.
Aktenteile, die im Verfahren der MA 21 in der öffentlichen Einlage einsehbar sind, sind im § 2 der Bauordnung definiert. Es wird von der MA 21 nach Terminvereinbarung auch nach Abschluss des Verfahrens Akteneinsicht im Umfang wie bei der öffentlichen Auflage gewährt.
- Dr. Cech berichtet über das Rundumservice der MA 37 Baupolizei zur Erörterung komplexer Projekte mit anderen Fachdienststellen. ([Rundum-Service Bauen in Wien - Anmeldung, Ablauf, Kontakt](#))
- MA 64 berichtet über den Zeitplan der BO-Novelle 2023 und der BO-Enquete im Herbst 2022. Es werden derzeit Gespräche mit den Interessenvertretungen vorbereitet.
- Derzeit werden Brandversuche zu Fassadenbegrünungen durchgeführt, um weitere brandschutztechnische Erkenntnisse zu gewinnen und die Erläuterungen der MA 37 - KSB zu brandschutztechnischen Anforderungen bei Fassadenbegrünungen zu evaluieren. Es besteht daher die Möglichkeit, konkrete Probleme, die sich aus der Anwendung der Erläuterungen ergeben im Wege der MD-BD, KBI per Email an post@md-bd.wien.gv.at einzumelden.

Nächstes Kontaktgespräch:

Das 42. Kontaktgespräch findet am Freitag 30. September 2022 um 9.00 Uhr in der MD-BD, KBI, 1., Rathausstraße 8, Sitzungszimmer Hochparterre statt.

Fragen der WKW sind bis spätestens 16. September 2022 zu übermitteln.

Achtung: Es ergeht keine gesonderte Einladung!

Dipl.-Ing. Ernst Schlossnickel
+43 1 4000 82698

Mit freundlichen Grüßen
Die Gruppenleiterin

Dipl.-Ing.ⁱⁿ Beatrix Rauscher
Senatsrätin

Ergeht:

1. MA 19
2. MA 21 A
3. MA 21 B
4. MA 37
5. MA 64
6. Wirtschaftskammer Wien, Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, 1041 Wien, Schwarzenbergplatz 14, per E-Mail: immo@wkw.at
(mit dem höflichen Ersuchen um Weiterleitung an alle Besprechungsteilnehmer*innen bzw. an die aktuell Delegierten!)

Zur gefälligen Kenntnisnahme:

1. Herrn Stadtbaudirektor
2. Büro der GGr. Innovation, Stadtplanung und Mobilität
3. Büro der GGr. Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen
4. MD-BD, KPP
5. MD-BD, KSI
6. MD-BD, KTI

Nachrichtlich:

1. Mag. Klaus Wolfinger, per E-Mail: office@klaus-wolfinger.at

##signaturplatzhalter##