

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 – 243114-2020-2
37. Kontaktgespräch
Ständiger Arbeitskreis Bauordnung;
Fachgruppe Wien der Immobilien-
und Vermögenstreuhänder –
Baubehörde Wien
Protokoll

Wien, 05.06.2020

Datum	Uhrzeit	Ort
15.05.2020	13:30 Uhr	Videokonferenz

Auf Grund von technischen Problemen vertagt auf 27.05.2020, 9.00 Uhr,
Ort: MA 37 Zentrale, Zimmer E49

Anwesende (ohne Titel)		
	MD-BD, KBI	Jarolim
	MD-BD, KBI	Schlossnickel
	MA 21 A und B	Nausch
	MA 37	Cech
	MA 37	Markouschek
	MA 37	Gutternigh
	MA 64	Klugsberger, entschuldigt
	MA19	Steiner
	Lenikus GmbH	Hrebak
	Lenikus GmbH	Rader
	SÜBA	Kirschner
	Baucon	Bauer
	WKW	Reinprecht
	WKW	Wolfinger

Es besteht kein Einwand zum letzten Protokoll.

Folgende Fragen wurden eingebracht und werden erörtert:

Frage 1 (eingebracht von Ulreich)

Optimierung der Verfahrensabläufe:

Bei einem Planwechsel im Westen gab es geringfügige Änderungen an der Druckbelüftungsanlage. Trotz vorgelegtem Brandschutzgutachten wurde der Akt an die KSB geschickt. Die KSB hatte nur minimale Anmerkungen (Ei-Beschriftung von drei Fenstern) und trotzdem wurde der Akt nach Ergänzung neuerlich zur Kontrolle an die KSB gesandt.

Erinnerlich hatte Herr Wedenig einmal angeordnet, dass zumindest Korrekturen nicht mehr an die KSB geschickt werden dürfen. Die Kontrolle, ob der Aufforderung entsprochen wurde, sollte im Kompetenzbereich der Sachbearbeiter möglich sein.

Antwort zu Frage 1:

Es gilt die unveränderte Regelung, dass die neuerliche Vorlage nur erfolgt, wenn die KSB das in ihrer Stellungnahme verlangt.

Frage 2 (eingebracht von Ulreich)

Judikatur zu § 106 Abs.2

Es gibt ältere Vidierungen, mit denen die MA 19 einer Erhöhung der Gebäudehöhe zugestimmt hat. Hier verlangt die Gebietsgruppe West im Zusammenhang mit der Prüfung einer etwaigen Verminderung der Bebaubarkeit des Nachbargrundstücks den Nachweis, dass die Belichtung „faktisch“ nicht beeinträchtigt wird, obwohl es zahlreiche Entscheidungen des Verwaltungsgerichts gibt, dass es rechtlich irrelevant ist, wenn eine faktische Beeinträchtigung vorliegt. Relevant ist immer § 106 Abs.2 - sprich die Gebäudehöhe ohne Überschreitung – siehe Zitat VwGH:

Die entscheidungswesentliche Rechtsfrage liegt hier darin, dass § 106 Abs. 2 BauO für Wien bei der Bildung der Lichtprismen nicht auf die Gebäudehöhe, die sich mit der bewilligten Überschreitung ergibt, abstellt, sondern auf die Gebäudehöhe, die sich ohne diese Überschreitung ergibt. Auf diese Weise kann durch die Bewilligung der Überschreitung der Gebäudehöhe die Belichtung der Hauptfenster eines gegenüberliegenden Gebäudes zwar faktisch vermindert werden, nicht aber rechtlich, weil die Belichtung des Nachbargebäudes so zu berechnen ist, als ob die Überschreitung der Gebäudehöhe nicht bewilligt worden wäre. Mit anderen Worten, kann daher die Bewilligung der Überschreitung der Gebäudehöhe die Bebaubarkeit des Nachbargrundstückes nicht dadurch einschränken, dass die Aufenthaltsräume im Nachbargebäude wegen der Überschreitung nicht ausreichend belichtet wären.

Wenn der Beschwerdeführer argumentiert, die bewilligte Überschreitung der Gebäudehöhe würde die Bebaubarkeit seiner Liegenschaft einschränken, so ist ihm entgegen zu halten, dass § 106 Abs. 2 BauO grundsätzlich ausschließt, dass eine Bewilligung der Überschreitung der Gebäudehöhe die Bebaubarkeit der Nachbarliegenschaft einschränkt. § 69 Abs. 1 Z 1 BauO für Wien hat daher in Fällen der Überschreitung der Gebäudehöhe grundsätzlich keine rechtliche Bedeutung. Die Voraussetzung des § 69 Abs. 1 Z 1 BauO für Wien für die Bewilligung der Überschreitung der Gebäudehöhe an der straßenseitigen Gebäudefront ist daher im Hinblick auf die speziellere Bestimmung des § 106 Abs. 2 BauO für Wien, die eine Beschränkung der Bebaubarkeit durch eine Überschreitung der Gebäudehöhe ausschließt, erfüllt.

Antwort zu Frage 2:

Das zitierte Judikat war eine Entscheidung des Verwaltungsgerichts Wien VGW (nicht vom VwGH) in einem Einzelfall und kann nicht als richtungsweisende Entscheidung verstanden werden.

Die Frage, ob die Bebaubarkeit der Nachbarliegenschaft durch die Bauführung beeinträchtigt ist (in der Praxis, ob der Lichteinfall durch raumbildende Dachaufbauten beeinträchtigt ist), ist grundsätzlich von der MA 37 zu beurteilen. Raumbildende Dachaufbauten dürfen im gesetzlichen Ausmaß in das Lichtprisma hineinragen. Fragen des Stadtbildes sind von der MA 19 zu beurteilen.

Frage 3 (eingebracht von Ulreich)**Artikel V (6) BO für Wien**

Bei zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle 2014 bereits bestehenden Gebäuden sind, soweit städtebauliche Rücksichten nicht entgegenstehen, Bauführungen zur Schaffung oder Erweiterung eines Dachraumes für die Errichtung von Wohnungen durch Erhöhung der Dachneigung bis zum Erreichen des Gebäudeumrisses gemäß § 81 Abs. 4 auch dann zulässig, wenn dadurch die zulässige Gebäudehöhe, Bestimmungen des Bebauungsplanes über die gärtnerische Ausgestaltung der Grundfläche, die Herstellung von Flachdächern oder Baufluchtlinien nicht eingehalten werden; die bestehende Gebäudehöhe darf durch solche Bauführungen unbeschadet des Abs. 5 nicht überschritten werden. § 68 Abs. 1 findet Anwendung.

a) *Hier besteht ein Widerspruch "in sich":*

***Städtebauliche Rücksichten** (die wohl durch das Plandokument definiert sind) stehen diesen Maßnahmen immer entgegen, sonst wäre die ganze Bestimmung ja nicht erforderlich. D.h. im Falle einer Begutachtung durch die MA 21 bezgl. dieser städtebaulichen Rücksichten ist immer mit einer negativen Stellungnahme zu rechnen.*

In der Praxis werden daher nur wenige Projekte (auf Basis von MA 37 frei festgelegten Kriterien) zur Begutachtung zur MA 21 weitergeleitet.

Kriterien zur Weiterleitung sind z.B. die Höhe der betroffenen konsentierten Bauwerke im Verhältnis zu anderen Bauwerken auf dem Bauplatz (z.B. im Blockrand).

Es entsteht daraus eine im Gesetz aus meiner Sicht nicht gedeckte Vorgehensweise der Unterscheidung zwischen Projekten, die ich aus dem Gesetz nicht lesen kann.

- b) *Wenn ein konsentiertes Bestandsgebäude auf das die Artikelbestimmung angewendet werden kann, (z.B. Bauwerke im "G"), teilweise eine Baufluchtlinie überragt in einen Bereich mit Bauklasse, dann ergibt sich an der Baufluchtlinie, die überragt wird, die Erfordernis, dass genau dort (nämlich an der Baufluchtlinie) die Gebäudehöhe eingehalten werden muss. Eine "Ansteilung" ist dann z.B. in einem Teilbereich erst mitten im konsentierten Bestandsgebäude möglich. Das bedeutet formal und bautechnische höchst komplexe Teilsituationen, die ja (davon gehe ich aus) der Gesetzgeber gerade im Bereich konsentierter Bestandsgebäude lösen bzw. hintanstellen wollte.*

Antwort zu Frage 3:

Art V Abs. 6 BO wurde in der BO-Novelle 2014 eingefügt (LGBl. Nr. 25/2014 vom 15.07.2014). Die Bestimmung des Art V Abs. 6 BO ist grundsätzlich als Ausnahmebestimmung zu sehen. Ziel dieser Bestimmung ist jedoch - nach den Ausführungen in den Vorbemerkungen zum Landesgesetzblatt - Dachgeschloßausbauten für Wohnzwecke, soweit sie mit einer „Ansteilung“ („Aufklappung“) des bestehenden Daches verbunden sind, zu erleichtern.

Art V Abs. 6 BO wurde in der BO-Novelle 2018 (LGBl. Nr. 69/2018 vom 21.12.2018) neuerlich überarbeitet und präzisiert. In den erläuternden Bemerkungen wird dazu ausgeführt: „In Abs. 6 wird klargestellt, dass bei Ansteilung des Daches — entsprechend der baubehördlichen Praxis - § 68 Abs. 1

BO anwendbar ist. Weiters wird ein Abweichen auch von Bestimmungen des Bebauungsplanes zur Herstellung von Flachdächern ermöglicht.“

Nicht jede Bebauungsbestimmung ist im Sinne der „städtebaulich Rücksichten“ zu verstehen. Es können der Anwendung dieser Bestimmung wohl nur wesentliche städtebauliche Rücksichten entgegenstehen, sonst hätte der Absatz 6 de facto keinen Anwendungsspielraum.

Durch die Überprüfung der Entscheidungen der Behörde im Instanzenzug vor dem VGW wird ein größerer Fokus auf ordnungsgemäße Ermittlungsverfahren gelegt. Um Verfahrensmängel zu vermeiden, werden von der Baubehörde Stellungnahmen der MA 21 A und B eingeholt.

Es werden von der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder konkrete Beispiele beigebracht, um die derzeitige Verwaltungspraxis zu evaluieren. Die MA 37, die MA 21 A und B prüfen an Hand der Beispiele die Festlegungen im QM der MA 37 zur Einholung von Stellungnahmen von der MA 21 A und B und versuchen Kriterien für die „städtebaulichen Rücksichten“ festzulegen, die die Anwendbarkeit dieser gesetzlichen Bestimmung im Sinne des Gesetzgebers weiterhin ermöglicht.

Frage 4 (eingebracht von Ulreich)

Weisung betr. Fronten bei bebaubaren Teilen des Bauplatzes (bei %-Ausnutzbarkeits-Festsetzungen)

WEISUNGSDATENBANK MA 37 / STADT WIEN

Titel:	Innenhof
Publikation:	12.1.2004 17.12.2014 20.9.2018
Gültig Ab:	Aktualisierung LINK: 20.9.2018
Gültig Bis:	-
Freigabe:	Dr. Cech SR
Qualitätssicherung:	Ing. R. Nowak TOAR
Inhaltliche Verantwortung:	Ing. A. Nowak TAR
Version:	1.02
Quelle:	-
Rechtsgrundlagen:	[\$81BO]
Teilprozesse:	[GENA01b]
Themen:	[Hof, Innenhof, Lichthof]

Innenhöfe (das sind auch Höfe an Nachbargrenzen, wenn die Feuermauer fehlt), die laut Bebauungsplan bebaut werden dürfen, sind **nicht als eigene Fronten** in Rechnung zu stellen, da bei Bebauung oder Nichtbebauung derartiger Innenhöfe keine Nachbarrechte verletzt werden können.
Auf die Belichtung bestehender Hauptfenster in diesen Innenhöfen ist zu achten.

Wir sind immer wieder mit unterschiedlichen Interpretationen seitens MA37 zu diesem Thema konfrontiert. Warum die Weisung (manchmal) nicht gilt, wird divers begründet – z.B.:

- *eingeschnittener Hof nur bis ca. 5m², dann Wertung als Front ...*
- *Über den Bebauungsgrad ergeben sich indirekt "fiktive" Baufluchtlinien, an diesen entstehen Fronten, an denen die Gebäudehöhe einzuhalten ist...*
- *Hof muss zumindest im EG bebaut sein, damit keine Front entsteht...*

Aus meiner Sicht sind Bestimmungen über die Gebäudehöhe und Ausnutzbarkeitsbestimmungen in % zwei unterschiedliche Bestimmungen, die getrennt betrachtet werden können und müssen.

D.h. (vereinfacht): die Gebäudehöhe ist an den Grundgrenzen einzuhalten. Von dort kann im 45° Umriss ansteigend zur Bauplatzinnenseite eine Dachform (unter Einhaltung der Firstbestimmungen) gebildet werden. Sofern %-Angaben der Bebaubarkeit vorhanden sind, können dann Baumassen aus diesem fiktiven Baukörper "herausgestanzt" werden, und der jeweilig zulässige Bebauungsgrad erfüllt werden. Die entstehenden Höfe bilden lt. Weisung keine Fronten, auch dann nicht wenn diese Höfe bis zur Grundgrenze ragen. Die erforderliche Belichtung auf eigene Fenster ist in diesen Höfen erforderlichenfalls nachzuweisen.

Nachbarrechte werden bei Anwendung in dieser Art nicht berührt (da die Anordnung der %-beschränkten Baumasse ja auf dem Bauplatz frei ist, und der Nachbar keine Rechte auf eine bestimmte Anordnung der Baumassen hat), und der Gesetzgeber hat ja offensichtlich auf die Festlegung von Baufluchtlinien (an denen Fronten mit gebäudehöhenrelevanten Fronten ex lege entstehen) verzichtet.

Bitte um diesbezügliche Klarstellung für die Anwendung der Weisung bei nach %-Angaben geregelten bebaubaren Bereichen/ Bauplätzen.

Antwort zu Frage 4:

Die Festsetzung von exakten Grenzen engen interpretatorische Spielräume ein. Bis zum nächsten Gespräch werden dazu praktische Beispiele nachgereicht und erörtert.

Frage 5 (eingebracht von Bauer)

Dachaufbau

In den meisten Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen steht, dass Flachdächer begrünt ausgeführt werden müssen. Bei vielen Dachausbauten geht sich das zweite Dachgeschoß konstruktiv nur ganz knapp aus, daher werden oft nur schlanke Blechdächer mit Minstdämmung ausgeführt. Wenn man darauf noch einen Gründach-Aufbau mit z.B. 30cm Drainage- und Humus-Schichte ausführt, wird der zulässige Umriss gemäß §81(4) überschritten oder kann man das nachträglich ähnlich wie Artikel 5 Absatz 6 handhaben oder ist eine Bepflanzung baurechtlich gar nicht relevant?

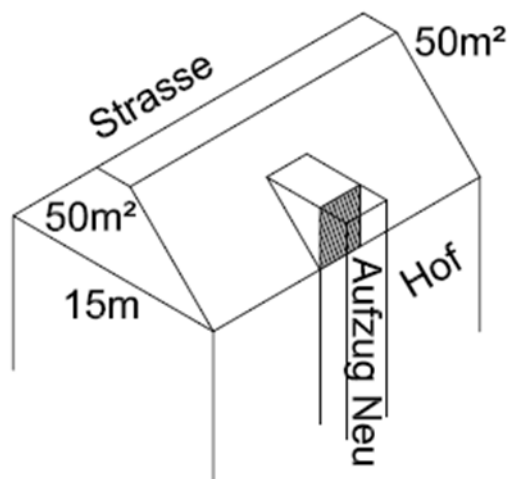
Antwort zu Frage 5:

Der technisch notwendige Aufbau für das Gründach in der im Plandokument vorgeschriebenen Qualität ist innerhalb der festgesetzten Höhe des Daches bzw. der Gebäudehöhe unterzubringen. Überschreitungen durch ein Gründach in einer besseren Qualität als vorgeschrieben sind allenfalls einer Ausnahme im Sinne des § 69 BO zugänglich.

Frage 6 (eingebracht von Bauer)

Volumen durch Aufzugs-Neubau

Die u.a. Abbildung zeigt einen bestehenden Dachausbau mit maximalen Giebeln. Wenn man einen Aufzug neu dazu baut, löst man eine Giebelflächen-Überschreitung aus oder ist das eine Haltestellenanbindung gemäß §81(6)?



Giebel oder 81(6)?

Antwort zu Frage 6:

Hier liegt eine Haltestellenanbindung im Sinne des § 81 Abs. 6 BO vor und somit keine weitere Giebelfläche. (Durch direkte Beantwortung siehe Mail von Dr. Cech vom 25.3.2020 erledigt.)

Frage 7 (eingebracht von Bauer)

Volumen Stiegenhaus

In der Weisung MA37-856024/2014 Seite 6 befindet sich das Stiegenhaus komplett innerhalb eines Neubau-Gebäudes und ist meiner Meinung daher nicht vergleichbar, oder?

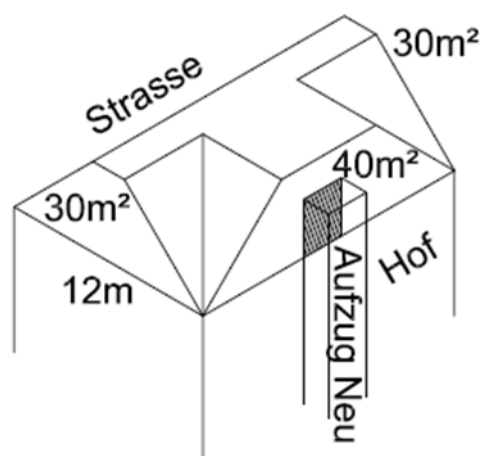
Antwort zu Frage 7:

Die Skizze befasst sich mit dem unter Frage 8 beschriebenen Problem und hat nichts mit Haltestellenanbindungen zu tun. (Durch direkte Beantwortung siehe Mail von Dr. Cech vom 25.3.2020 erledigt.)

Frage 8 (eingebracht von Bauer)

Giebelfläche bei nachträglichem Dachausbau

Die u.a. Abbildung zeigt die maximale Giebelfläche bei einem nachträglichem Dachausbau, analog zu Abb. zu Frage 6 müsste man eigentlich die Fläche für die Haltestellenanbindung subtrahieren dürfen, oder?



Giebel abzüglich 81(6)?

Antwort zu Frage 8:

Die MA 37 hat in der zitierten Weisung 856024/2014 Folgendes festgelegt:

Treppenhaus, Aufzugsschacht §81 Abs. 6

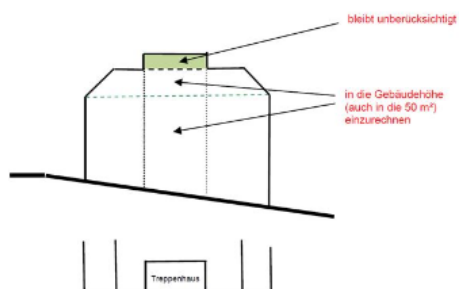
*Publikation: 5.8.2014

Teilprozesse: **GENA01b**

Themen: **Aufzug, Gebäudehöhe, Giebelfläche, Treppenhaus**

Rechtsgrundlagen: **§81BO**

An Außenwänden liegende Treppenhäuser bzw. Aufzugsschächte sind nur in dem Maße nicht in die Gebäudehöhe bzw. Giebelfläche einzurechnen, als sie über den nach § 81 Abs. 1 bis 5 BO ergebenden Umriss ragen.

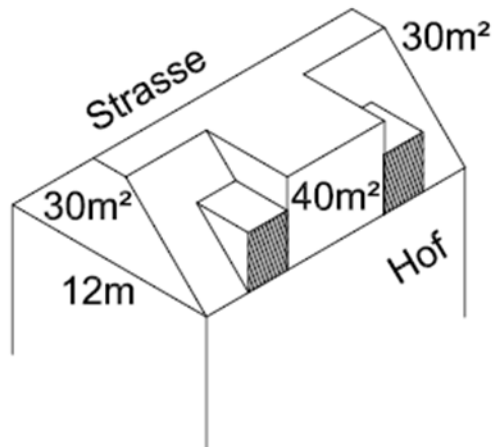


Da die Aufzugshaltestelle innerhalb des Giebels zu liegen kommt, ist vom Giebel kein weiterer Abzug möglich; es bleibt bei 40 m² Giebelfläche. (Durch direkte Beantwortung siehe Mail von Dr. Cech vom 25.3.2020 erledigt.)

Frage 9 (eingebracht von Bauer)

raumbildender Dachaufbau neben Giebel

Mit der Beantwortung der ersten Frage des 21. Kontaktgesprächs von 6.3.2013 wurde geklärt, dass eine Gaube ÜBER einem Giebel zulässig ist. Analog dazu müsste auch ein raumbildender Dachaufbau (vormals Gaube) NEBEN einem Giebel zulässig sein. Die Frage stellt sich, ob damit auch der zulässige Umriss des Giebels der Hoffassade – wie in der u.a. Abbildung - überschritten werden darf?



Giebel + Dachaufbau?

Antwort zu Frage 9:

Das Mischen von raumbildenden Dachaufbauten und Giebelflächen ist in horizontaler Weise schon deshalb nicht zulässig, da der Giebel als solcher nicht mehr erkennbar ist. Bei Anordnung von Giebelflächen, notwendigen Aufbauten nach § 81 Abs. 6 BO wie Stiegenhäusern oder Aufzugschächten neben den zulässigen Dachaufbauten im 1/3 Ausmaß könnte außerdem eine vollflächige Verbauung an der Front herbeigeführt werden, was eindeutig vom Gesetzgeber nicht beabsichtigt war, weil man die Dachfläche jedenfalls als solche noch erkennen können muss. (Durch direkte Beantwortung siehe Mail von Dr. Cech vom 25.3.2020 erledigt.)

Frage 10 (eingebracht von Bauer)

Abbruch Drempelwand bei Dachausbau

In der Gebietsgruppe West wurde folgende Auskunft erteilt: Wenn man bei einem bewilligten Dachausbau, dessen bestehende Gebäudehöhe höher als die zulässige ist, die Drempelwand abbricht, ohne das neue Dach schon errichtet zu haben, verliert man den Konsens und darf dann nicht mehr so hoch bauen. Stimmt das?

Antwort zu Frage 10:

Die Entfernung und der Wiederaufbau der Drempelwand führen nicht zum Untergang des Konsenses.

Frage 11 (eingebracht von Bauer)

Verfahrensdauer Gebietsgruppe West

Mittlerweile wartet man in der Gebietsgruppe West über ein halbes Jahr auf die Bescheid-Ausstellung nach einwandfreier Bauverhandlung ohne Ausnahmen. Es dauert 8 Wochen, bis ein Vorgesetzter im Nebenzimmer unterschreibt. Jeder Referent hat angeblich 70-80 Projekte zu bearbeiten. Warum wird bei der MA 19 laufend Personal aufgestockt und bei der MA 37 nicht einmal nachbesetzt? Wie und wo können wir unterstützen, damit Verfahren nicht jahrelang dauern und mehr gebaut werden kann?

Antwort zu Frage 11:

Die MA 37 hat mit Stand 1. Mai 2020 vier Ausbildungsstellen zusätzlich zum regulären Personalstand besetzt, um die bevorstehenden Pensionierungen abfangen zu können. Es ist somit auch für die Zukunft ein gleichbleibender Personalstand sichergestellt.

Zur Beschleunigung der Verfahren wird die Einreichung im Vereinfachten Verfahren nach § 70a BO empfohlen, sofern die Ausnahmetatbestände des § 70a Abs. 1 BO nicht zur Anwendung kommen. Bauverhandlungen können auf Grund der Corona-bedingten Abstandsregelungen nur mit einem begrenzten Personenkreis stattfinden. Wo dies auf Grund der AnrainerInnenstruktur nicht gegeben ist (z.B. Wohnungseigentumsobjekte mit vielen MiteigentümerInnen), wird das Verfahren nach § 70 Abs. 2 BO angewendet. In diesem Verfahren werden die AnrainerInnen zunächst nur über das Projekt informiert, haben die Möglichkeit Akteneinsicht zu nehmen und innerhalb einer Frist Einwendungen zu erheben. Eine allfällige Bauverhandlung findet dann nur mehr mit jenen AnrainerInnen statt, die Einwendungen erhoben haben.

Frage 12: (eingebracht von Reinprecht)**Kontinuität der Rechtslage**

Auffassungsänderungen der Rechtslage, Entscheidungen des VwGH und daraus folgend restriktive Weisungen an die Gebietsgruppen führten und führen vermehrt zu grundlegenden Projektänderungen im laufenden Verfahren, somit:

- *Verzögerungen,*
- *erheblichen Mehraufwand auf Planungsseite und*
- *Verlust an Rechtssicherheit.*

*Vor allem starke Auswirkungen hatten diese dabei auf z.B.: Art V /5 & Art V /6 BO für Wien und
Bebauungsbestimmungen zur Einschränkung der Firsthöhe (4,5m vs 7,5m)*

*Obwohl Projekte mit allen relevanten Behörden vorbesprochen waren, sind Entscheidungen des VwGH
und daraus folgend restriktive Weisungen Grund, warum Projekte oftmals grundlegende Änderungen
innerhalb der Verfahren erfuhren.*

*Projekte, die teilweise Planungsphasen von über einem Jahr haben, können nie adäquat auf die
rasanten Änderungen der Rechtsauffassung reagieren.*

Da ein Ende dieses Trends nicht abzusehen ist, stellen sich folgende Fragen:

- a) Was kann man zur Verbesserung der Gesetzeslage tun, damit der VWGH weniger oft
„durchkreuzt“.*

- b) Wie kann man MA37 u. MA21 (u. MA19) besser zusammenschalten und
Projektvorbesprechungen, was interne Weisungen betrifft, verbindlicher gestalten?*

*Es leiden unter der gegenwärtigen Situation alle beteiligten Behörden, Bauwerber und Architekten.
Sollten wir nicht im Sinne der Rechtssicherheit und schlanker Baukosten gemeinsam eine Lösung
suchen?*

Antwort zu Frage 12:

Die Judikatur ist für die Behörde ohne „Übergangsfristen“ anzuwenden. Eine differenzierte
Sichtweise kommt allenfalls bei Einzelentscheidungen des VGW in Frage.

Frage 13: (eingebracht von Ulreich & Wolfinger)

Nachverdichtung & Handhabung § 69

*Seit dem letzten Kontaktgespräch schreibt die EU im „green deal“ den sparsamen Umgang mit Grund
und Boden vor. Im türkis – grünen Koalitionsabkommen soll die Nachverdichtung forciert werden.*

*In Wien passiert leider das Gegenteil, weil § 69-Ansuchen extrem restriktiv ausgelegt werden – nunmehr
auch seitens der MA 19.*

Wir bitten um ein Update zur Verlängerung der Koordinationsgespräche für das Jahr 2020.

Antwort zu Frage 13:

Die Grenzen durch die Judikatur des VwGH sind sehr eng gelegt, jede Ausnahme ist für sich zu betrachten. Die Begründungen müssen für das Projekt und die spezielle Situation der Liegenschaft bezogen sein.

Durch die laufenden Koordinationsgespräche zum § 69 BO hat sich die Sichtweise der beteiligten Abteilungen geschärft. Darüber hinaus wurde die Kommunikation zwischen den Abteilungen intensiviert. Die Koordinationsgespräche zum § 69 BO werden weitergeführt und Ende 2020 neuerlich evaluiert.

Frage 14: (eingebracht von Wolfinger)

Festsetzung von Fassadenbegrünung als Bebauungsbestimmung

MA21 A und MA21 B sprechen seit Ende 2019 davon, dass in künftigen Plandokumenten eine Bebauungsbestimmung festgesetzt werden wird, die Fassadenbegrünung vorschreibt.

Wie weit sind die dafür in Ausarbeitung befindlichen „Planungsgrundlagen“ gediehen?

Wir regen an, bei der Formulierung auch auf die Erfahrung von Planern und Bauträgern zurückzugreifen!

Antwort zu Frage 14:

Die angesprochenen Planungsgrundlagen befinden sich bereits zur weiteren Veranlassung auf politischer Ebene. Sie sollen zur Beschlussfassung in den Gemeinderat gebracht werden.

Frage 15: (eingebracht von Ulreich)

Außenbeschattungen und Stadtbild

Im Zuge der Ankündigung der Außenbeschattungs-Förderung wurde angekündigt, dass die MA 19 ein Merkblatt ausarbeitet, welche Maßnahmen mit dem Stadtbild verträglich sind.

Gibt es da schon was? Der nächste Sommer kommt bestimmt!

Antwort zu Frage 15:

Es wird in Kürze einen Leitfaden der MA 19 geben. Gründerzeitliche Fassaden sind berücksichtigt. Zuständige Sachbearbeiterin ist Frau Dipl.-Ingⁱⁿ Prinz-Brandenburg, Telefon +43 1 4000 88490, claudia.prinz-brandenburg@wien.gv.at.

Allfälliges (ad hoc eingebracht von Reinprecht, Wolfinger):

- Nachgefragt ist ein Ansprechpartner der MA 25 für den Nachweis der Grundkostenangemessenheit in Gebieten für geförderten Wohnbau (im Sinne des § 6 Abs.

6a BO als Beleg für das Ansuchen um Baubewilligung): Ing. Martin Groyss, Telefon +43 1 4000 25261, martin.groyss@wien.gv.at.

- Es wurden unterschiedliche Auslegungen der Stellplatzberechnungen in den Gebietsgruppen der MA 37 festgestellt, wodurch sich massive finanzielle Auswirkungen in den Projekten ergeben. Es werden Beispiele dafür an die MA 37 übermittelt und dort evaluiert.
- Es wird informiert, dass in der Begutachtung zur BO-Novelle 2020 eine Stellungnahme der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder eingebracht wurde. Darin wurden die Berücksichtigung neuer Themen angeregt: GV als Bebauungsbestimmung bzw. Bauwerksbegrünung über der Grundgrenze zum Nachbarn.

Nächstes Kontaktgespräch:

Das 38. Kontaktgespräch findet am **Freitag 25. September 2020 um 9.00 Uhr** in der MA 37 - Baupolizei, 1200 Wien, Dresdner Straße 73-75, Erdgeschoß, Besprechungszimmer E 49 statt.

Fragen der WKW sind bis spätestens 11. September 2020 zu übermitteln.

Achtung: Es ergeht **keine** gesonderte Einladung!

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

Mit freundlichen Grüßen
Der Gruppenleiter

Dipl.-Ing. Bernhard Jarolim
Obersenatsrat

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 Email: immo@wkw.at – **mit dem höflichen Ersuchen um Weiterleitung an alle Besprechungsteilnehmer/innen bzw. an die aktuell Delegierten!**)

Nachrichtlich:

1. Büro der GGr. Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung
2. Büro der GGr. Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen
3. Frau Stadtbaudirektorin
4. MD-BD, KPP
5. MD-BD, KSI
6. MD-BD, KTI
7. WKW, Herrn Mag. Klaus Wolfinger, (per Email: office@klaus-wolfinger.at)



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Information zur Prüfung des elektronischen Siegels
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>