

Magistrat der Stadt Wien  
MD-BD | Rathausstraße 8, 1. Stock  
1010 Wien  
Telefon +43 1 4000 82690  
Fax +43 1 4000 99 82700  
post@md-bd.wien.gv.at  
wien.gv.at

MDBD – 2566-2025-1  
47. Kontaktgespräch  
Ständiger Arbeitskreis Bauordnung;  
Protokoll

Wien, 5. März 2025

| Datum      | Uhrzeit   | Ort   |
|------------|-----------|---|
| 21.02.2025 | 09:00 Uhr | MD-BD, 1, Rathausstraße 8, Hochparterre, Sitzungszimmer |

|                        |  |
|------------------------|--|
| Anwesende (ohne Titel) | MD-BD, KBI Rauscher (ab 09.30 Uhr)<br>MD-BD, KBI Schlossnickel<br>MD-BD, KBI Berger<br>MD-BD, KGU Oblak (teilweise)<br>MA 19 Kobermaier<br>MA 19 Lundström<br>MA 21 A und B Demcisin<br>MA 37 Cech (ab 09.30 Uhr)<br>MA 37 Fuchs<br>MA 37 Gutternigh<br>MA 64 Klugsberger<br>WKW Wolfinger<br>WKW Ulreich<br>WKW Bauer<br>DEBA Schleifer<br>memma-immobilien Raith<br>Lenikus Hrebak<br>Reinprecht Consulting Reinprecht<br>WIEBE Fritsch-Raffelsberger<br>SÜBA Kirschner<br>Wolfinger Consulting Russ |
|------------------------|--|

Zum letzten Protokoll gibt es folgende Richtigstellung:

Die Wortfolge „1 Baum/250 m<sup>2</sup>“ am Ende der Überschrift der Frage 13 lautet richtig „1 Baum/200 m<sup>2</sup>“.

### **Themen für das 47. Kontaktgespräch MD-BD und Immobilientreuhänder**

#### **1) Kastenfenster; Sanierung, Austausch**

Wir haben jetzt bei gründerzeitlichen Sanierungsprojekten um die 1.000 qm Wohnnutzfläche schon Baukosten von über € 5.500,- netto – das ist mehr als das Doppelte der Kostenobergrenze der Wohnbauförderung.

Viele dieser Mehrkosten gehen auf öffentliche Vorgaben zurück, wobei der Großteil davon gar nicht explizit im Gesetz steht, sondern auf neue bzw. geänderte bzw. verschärzte Auslegungen zurückzuführen ist:

Bei gegliederten Fassaden ist es im Förderverfahren oft schwierig, die geforderten Energiekennzahlen zu erreichen und gelingt das manchmal nur, wenn man 20 Jahre alten 2-Scheiben Fenster auf 3-Scheiben Passivhausfenster tauscht. Wenn man dann lt. MA 19 (gemäß Beilage) statt der zuvor schon einheitlichen Kunststofffenster alles auf Kastenfenster umbauen muss, werden die Ziele der Wohnbau-förderung wohl kaum realisiert (weil die Sanierung nicht stattfindet).



**Fenstertausch (3-Scheiben) Bedingung für Wohnbauförderung**

MA19:

1. Im vorliegenden Objekt werden seitens der MA19 die straßenseitigen Fenster nur als Kastenfenster genehmigt. Die äußere Ebene ist einfach verglast, mit den dünnen „Original“-Profilen auszuführen. Die innere Ebene maximal 2-fach-verglastes Isolierglas mit geringfügig größeren Profilen. Es ist ein 1:10 Detail (Grundriss + Schnitt + Ansicht) zu liefern.

2. Es wird nur ein Sonnenschutz (Außenmarkise) wie am Haus Lenausgasse 10 (wohnfonds\_wien) genehmigt werden.

In diesem Zusammenhang auch Frage & Antwort 2) aus dem letzten Kontaktgespräch (20.9.2024) – gibt es hierzu neue Informationen?

## 2) Kastenfenster versus moderne Isolierglasfenster + Beschattung

Hier berichten Kollegen, dass sich die MA 19 auch außerhalb von Schutzzonen gegen den Austausch der Kastenfenster ausspricht, selbst wenn dort schon mehr als 50% der Fenster neu sind. Manchmal wird auch der Rückbau der neuen Fenster auf Kastenfenster gefordert. Hier gebe ich zu bedenken, dass die Mehrzahl der Bewohner die neuen Isolierglasfester präferiert, weil diese viel besser nutzbar (kippbar) und durch Standardprodukte (Muster beiliegend) zu beschatten sind. Im Bestand ist der nachträgliche Einbau von Klimaanlagen de facto unmöglich. Wenn auch keine wirksamen Außenbeschattungen möglich ist, werden solche Wohnungen monatelang kaum bewohnbar. Wie kann hier eine Abwägung erfolgen, die auch die Perspektive der Bewohner\*innen einbezieht?

### Antwort zu Frage 2

Die MA 19 beschäftigt sich mit diesem Thema und entwickelt Szenarien zum Tausch der Fenster. Es wird ein pragmatischer Zugang gesucht, ev. abgegrenzt für unterschiedliche Gebiete. Zur Beurteilung bauphysikalischer Aspekte kann die MB-BD unterstützend tätig sein.

### Antwort zu Frage 1

Es ist zu beurteilen, ob der Tausch bewilligt wurde oder bewilligungsfrei durchgeführt wurde. Wenn ein „grüner Zettel“ (Anmerkung: früher verwendetes Formular zur Anzeige des Fenstertausches bei der MA 19) vorliegt, ist damit der rechtskonforme Tausch der Fenster nachgewiesen.

Zum Sonnenschutz wird auf den Werkstattbericht (Ausgabe 2020) der MA 19 hingewiesen (der Werkstattbericht ist mit dem Bundesdenkmal abgestimmt), in dem die Varianten für Gründerzeithäuser dargestellt sind.

<https://www.digital.wienbibliothek.at/wbrup/download/pdf/3489402?originalFilename=true>

Somit ist dokumentiert, dass verschiedene Typen von Sonnenschutz zum Einsatz kommen können (je nach Einzelsituation zu beurteilen).

Die Verwaltungspraxis der MA 19 ist, dass Kastenfenster dann gefordert werden, wenn die Kastenfenster das prägende Charakteristikum des Ortsbildes sind. Wenn zum Beispiel Kunststofffenster prägend sind, wird der Rückbau nicht gefordert.

Schutzzonen sind gesondert zu beurteilen.

## 2) Weiterentwicklung des Bestands: Abbruch-Neubau im Vergleich zu Aufstockung

Im Vergleich zu Abbruch und Neubau gibt es durch Aufstockung von 1-2-geschossigen Altbauten gewaltige Mehrkosten (das Mauerwerk ist meist bis ins EG durchsalzt, Bestandswände müssen mit Epoxidharzen vollgespritzt werden).

Gerade im Interesse von Klimawende und Dekarbonisierung sind wir alle aufgerufen, einen kosten-effizienten und pragmatischen Umgang für die Weiterentwicklung des Bestands zu finden.

Gibt es dazu neue Ansätze im Magistrat?

## **Antwort zu Frage 2**

Dieser Behauptung kann aus bautechnischer Sicht durchaus gefolgt werden, da insbesondere bei Lasterhöhungen und bei einem Personenzuwachs von mehr als 50% gegenüber der Bestandssituation nahezu Neubaukriterien zur Anwendung gelangen (Grundlasten, seismische Lasten) und dadurch in der Regel eine massive Substanzveränderung des Baubestandes erforderlich wird.

Aus baurechtlicher Sicht kann aber einer wirtschaftlichen Argumentation für ein Abweichen von diesen Vorschriften (§ 68 BO), insbesondere aufgrund der daraus resultierenden Gefahr für Leib und Leben zukünftiger Bewohner\*innen, keinesfalls zugestimmt werden, sodass die Frage der Bebaubarkeit der Liegenschaft samt Alternativenprüfung vor dem Bauverfahren zu klären sein wird.

Der Mangel einer durchfeuchten, durchsalzten Wand kann grundsätzlich im Rahmen eines Gutachtens zur wirtschaftlichen Abbruchreife angeführt werden. Im Einzelfall wird zu prüfen sein, ob eine schuldhafte Vernachlässigung vorliegt oder nicht.

### **3) Status der Gespräche betreffend Auslegung § 85 BO**

Gibt es hierzu neue Informationen? Die Fragen dazu aus dem letzten sowie vorletzten Kontaktgespräch in diesem Zusammenhang waren:

#### **5) Reduktion der Flächenausnutzung durch MA 19**

Welche Rechtsgrundlage erlaubt es der MA 19, die Flächenausnutzung eines Bauplatzes durch Untersagung von lt. Bauordnung zulässigen Gebäudeteilen und Freiflächen zu reduzieren? Beispiele hierfür sind das Untersagen von raumbildenden Dachaufbauten, das Verbot von eingeschnittenen Terrassen im Dachgeschoss, die Tiefe der Auskragung von straßenseitigen Balkonen.

**11) MA 19 zu § 85 BO (bezugnehmend auf die Beantwortung der Frage 7 im 45. Kontaktgespräch):****7) MA 19 zu § 85 – straßenseitige Dachaufbauten**

Viele Architekten berichten, dass die MA 19 keine straßenseitigen Dachaufbauten mehr zulässt. Das Gesetz sieht diese nach wie vor grundsätzlich zu. Wird die ablehnende Haltung aus § 85 jetzt generell so interpretiert?

**Antwort zu Frage 7**

Die MA 19 stellt Folgendes fest:

Straßenseitig sind raumbildende Aufbauten nach wie vor erlaubt, sie sollen dem §81 Abs. 6 BO entsprechen und nicht als Fremdkörper in einer anderen Gestaltungssprache den Dachkörper verunklären.

Auch der §85 BO ist zu beachten, da die einheitliche Gestaltung des örtlichen Stadtbilds nicht gestört werden darf und dies auch für die Dachlandschaft gilt. Bauformen, welche für das örtliche Stadtbild nicht charakteristisch sind, und Baukörper, welche der Maßstäblichkeit des örtlichen Stadtbilds nicht entsprechen, können das örtliche Stadtbild stören oder beeinträchtigen.

Liegt es nicht im Ermessen der MA 37, auf Ansuchen des Bauherrn eine Entscheidung nach Abwägung aller Interessen (nicht nur städtebauliche Interessen), sondern auch Möglichkeiten zur Dachbegrünung, Wärmepumpenaufstellfläche, PV-Aufstellfläche somit Umsetzung des politischen Willens herbeizuführen?

<https://www.wien.gv.at/spezial/klimafahrplan/klimaschutz-wien-wird-klimaneutral/gebaude/>

Mit jeder Gaupe oder Raumbildenden Element wird neuer hochwertiger Wohnraum geschaffen, der einen Umbau wirtschaftlich macht und somit einen Umbau ermöglicht.

Mit jedem begonnenen Projekt (nicht bewilligtem Projekt) werden Hofflächen entsiegelt und es starten auch die anderen Umbaumaßnahmen wie hocheffiziente Wärmeversorgung, die die Klimaziele erreichbarer machen.

**16) Gutachten zur Auslegung von § 85 Wr. BO (durch MA19)**

Derzeit gibt es große Probleme im Bauverfahren, weil die MA 19 die Bauordnung extrem restriktiv auslegt und das aktuelle Stadtbild über die geplante Widmung stellt. Man kauft also ein Zinshaus mit der Möglichkeit lt. Widmung noch 3 Geschoße draufzusetzen – aber sie erlauben dir nur mehr 1 Geschoß, wenn die Häuser daneben derzeit noch niedriger sind.

Wenn diese Praxis nicht umgehend gestoppt wird, werden gewaltige Werte und auch Baulandressourcen vernichtet. Wir haben daher auf Grund der Dringlichkeit über die Fachgruppe beiliegendes Gutachten bei RA Busta beauftragt, um die Baudirektion gegen die Rechtsmeinung der MA 19 zu unterstützen.

**Antwort zu Frage 3**

Im März 2025 wird der dritte und voraussichtlich letzte Termin in einer Reihe von Workshops stattfinden. In diesen Workshops arbeiten die Vertreter\*innen der MA 19, anderer Magistratsabteilungen und der Baudirektion sowie Vertreter\*innen der Kammer der Ziviltechniker:innen, Architekten:innen und Ingenieur:innen für Wien, Niederösterreich und Burgenland an einer abgestimmten Vorgangsweise im Zuge von architektonischen Begutachtungen im Sinne des § 85 BO. Es wird u.a. ein Prüfschema auf Grundlage des § 85 BO erarbeitet.

Die MA 19 weist darauf hin, dass außerhalb des Welterbes und der Schutzzonen kein grundsätzliches Verbot der Aufstockung bestehender Gebäude aus Gründen des Stadtbildes gibt. Die Abteilungsleitung der MA 19 steht im Anlassfall für Gespräche zur Verfügung.

Es wird weiters darauf hingewiesen, dass es für die architektonische Begutachtung bei der MA 19 ein Online Terminbuchungssystem gibt: [Architektonische Begutachtung - Terminvereinbarung](#).

#### 4) Straßenbäume, Balkone

Wenn ein Baum vor dem Haus steht, werden keine Balkone mehr bewilligt (Sorge, dass die Bäume sich nicht entfalten könnten), was die konsultierten Baumsachverständige nicht nachvollziehen können.

Dazu wird angemerkt, dass fast alle derzeitigen Wiener Straßenbäume nicht mehr klimatauglich sind, am falschen Platz bzw. viel zu engen Erdkörpern dahinvegetieren und jahrelang nicht oder nur schlecht gepflegt wurden.



Ungeachtet der Baumgrößen muss Ihnen leider mitgeteilt werden, dass in Folge des Baumbestandes die von Ihnen skizzierten Balkone nicht umsetzbar sind.

Gemeinhin sind derartig auskragende Strukturen nahe Bäumen erst am vierten Stockwerk vorstellbar. Französischer Balkone mit bis zu 20cm Auskragung sind ab dem dritten Stock möglich.

Die Zielbaumart der Deinhartssteinstraße ist Acer campestre „Elsrijk“ der bis zu 12m hoch und 6 m breit werden kann.

Die bereits gepflanzten Bäume an jeder Adresse weise folgende zu erwartenden Dimensionen auf:

|   |               |
|---|---------------|
| Acer platanoides 'Crimson King' - Höhe 12-20m | Breite 8-10m  |
| Acer monspessulanum - Höhe bis 8m             | Breite bis 7m |
| Acer platanoides „Columnare“ - Höhe bis 10m   | Breite bis 4m |



Sehr kleine Baumscheibe mit 2 Bügeln



Abstand Gebäude zum Stamm 268cm

#### Antwort zu Frage 4

Die Abstände, die zulässige Vorbauten von Straßenbäumen einhalten müssen, sind im Zuge der BO-Novelle 2023 im § 83 BO Abs. 5 definiert worden. Diese Abstände sind nicht einzuhalten, wenn eine Bestätigung des Magistrats vorliegt, dass die Einhaltung eines geringeren Abstands aufgrund der Baumart oder einer geringeren Wuchshöhe zu keinen Beeinträchtigungen dieser Bäume führt; diesfalls ist der in der Bestätigung festgelegte Abstand einzuhalten.

Zur „Unterstützung“ der Behörde können Gutachten von Baum-Sachverständigen dienen. Im Einvernehmen mit der MA 42 können auch gemeinsame Begehungen mit dem privaten Gutachter vor Ort hilfreich sein.

ULREICH führt aus, dass in der Verwaltungspraxis beim Ansuchen um Baumfällung eine rechtskräftige Baubewilligung beizubringen ist. OBLAK bietet an, diese Praxis mit den Dienststellen zu erörtern.

Die MA 37 weist darauf hin, dass die Gültigkeitsfrist für Bewilligungen von Baumfällungen grundsätzlich zwei Jahre beträgt Gemäß § 5 Abs. 6 Baumschutzgesetz kann die Behörde diese Frist abweichend festsetzen.

Angemerkt wird weiters, dass eine Baumliste wertvoll wäre zur Einschätzung, welche Baumart erfahrungsgemäß wie groß werden wird (Höhe, Kronendurchmesser).

**Einschub Wolfinger:**

Die Gebühren für Geothermie im öffentlichen Gut sind sehr hoch und bringen Dekarbonisierungsprojekte über die Grenze der Wirtschaftlichkeit bzw. stellen einen Lenkungseffekt in Richtung Luftwärmepumpen dar, die weniger energieeffizient sind und im Kühlbetrieb Wärme abgeben. Es wird angeregt, die Gebühr zu evaluieren.

**5) Straßenbäume, Druckbelüftungsanlage**

Wenn es vor einem Gebäude Bäume oder Straßenbahnen gibt, dann muss man eine teure Druckbelüftungsanlage (ca. € 40-60.000,-) einbauen, deren Wartung laufend ca. 20% der Betriebskosten verschlingt.

Die Vorgabe kommt aus der neuen TRVB (Soll-Bestimmung: bei 10m und alle 3 Geschoße Einblasung) in Kombination mit dem nun unzulässigen Baumschnitt (und deren Dimensionierungsauslegung für die Zukunft). Ein zweiter Rettungsweg ist aufgrund der Umstiege und Rückenschutz auch eine sehr teure Alternative, die im Brandfall vermutlich von wenigen Personen genutzt wird (Kinder, gebrechliche Menschen) und sicher auch für das Stadtbild irgendwann zum Problem wird.

Wir ersuchen auf Grund der hohen finanziellen Belastung für eine DBA um Prüfung, ob es hier nicht wieder Vereinfachungen/Erleichterungen für kleine Projekte geben kann.

- z.B., wenn Bäume nur auf aktuelle Größe zu bewerten sind
- wenn weniger als X Wohneinheiten und/oder unter 1.000m<sup>2</sup> Nutzfläche je Stiegenhaus.
- wenn durchgesteckte Wohnungen
- wenn Balkone vorhanden sind
- wenn Zugänglichkeit zum Hof über Nachbargrund möglich ist
- oder Ähnliches.

Da gerade bei vielen kleinen Projekten der Platz sehr beschränkt ist und die Kosten einer DBA auf wenige Wohnungen aufgeteilt werden müssen.

**Antwort zu Frage 5**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich eine eventuelle Notwendigkeit einer Druckbelüftungsanlage aus der OIB-Richtlinie 2 ergibt und nicht aus der TRVB 112 und das erst für Gebäude der GK 5.

Außerdem gibt es auch andere Ausführungen, die in Tabelle 2b der OIB-Richtlinie 2 enthalten sind. Gerade für kleinere Gebäude der GK 5 ist die Variante 4 der Tabelle 2b geschaffen worden. Wenn kleinere Gebäude der GK 4 entsprechen, so ist dafür keine DBA erforderlich.

Abweichungen gemäß §2 WBTV sind für jeden Einzelfall gesondert zu prüfen, wobei seitens des\*r Antragstellers\*in eine entsprechend schlüssige und nachvollziehbare Begründung vorzulegen ist.

## 6) Wienkanal

Gibt es hierzu neue Informationen?

### 15) Wienkanal

Nach neuen Auskünften muss nun beim Ansuchen um Einleitung von Regenwasser in den öffentlichen Kanal ein Bodengutachten über die Versickerungsfähigkeit des Bodens beigebracht werden. Dies betrifft aber anscheinend noch nicht jedes Projekt. Gibt es hierzu bereits nähere Informationen?

#### Antwort zu Frage 15

Das gesamte Regenwassermanagement ist zu betrachten. Eine Verpflichtung zur Herstellung einer Brauchwasserleitung ergibt sich daraus nicht zwingend. Im Fokus steht der natürliche Wasserkreislauf. Es wird diesbezüglich ein Dokument zum Download erarbeitet.

## Antwort zu Frage 6

Die MA 45 hat in Abstimmung mit Wien Kanal und der MA 37 ein Informationsblatt zum Thema Regenwassermanagement publiziert. Das Informationsblatt „Empfehlungen und Hinweise zur möglichen Nutzung/Versickerung/Speicherung von Niederschlagswasser in Hinblick auf § 99 der Bauordnung für Wien (BO)“ kann über die Homepage der MA 37 unter der Rubrik: „Richtlinien – Baurecht“ abgerufen werden und ist direkt mit dem MA 45-Downloadbereich verlinkt:

<https://www.wien.gv.at/umwelt/gewaesser/ahs-info/pdf/regenwassermanagement-bauverfahren.pdf>

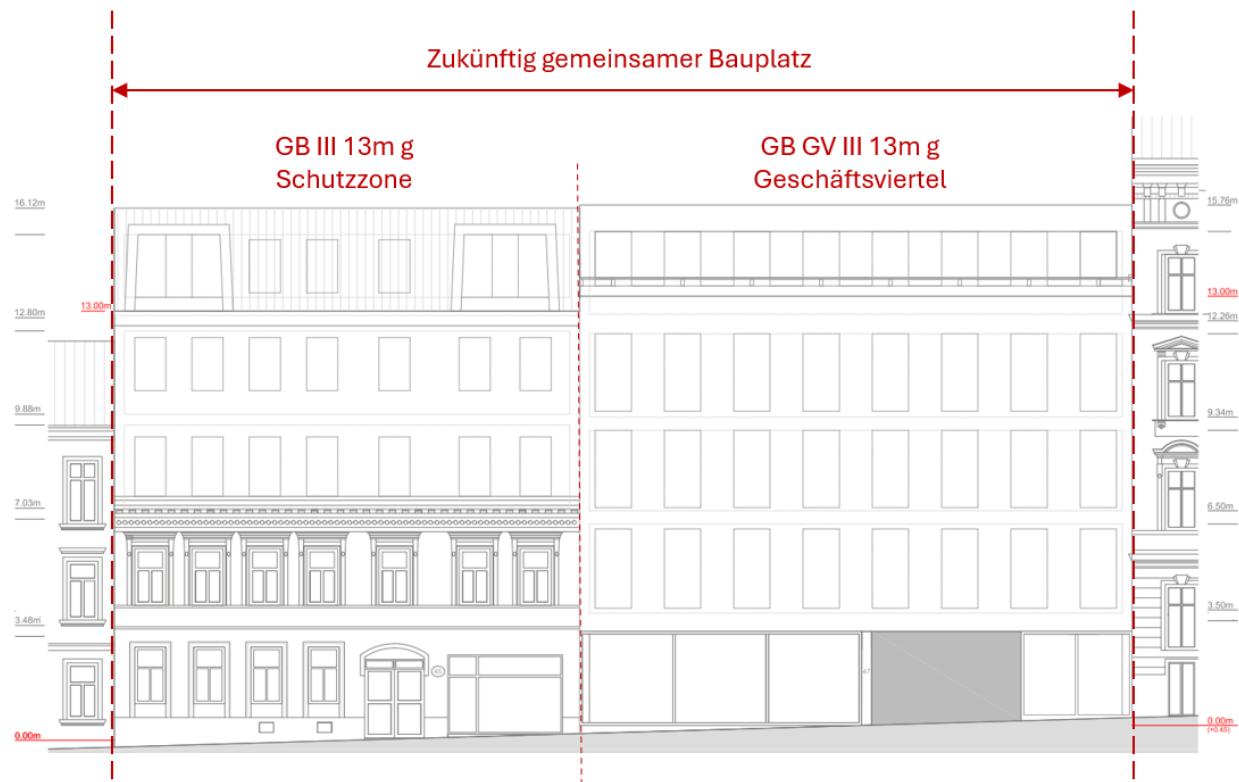
## 7) Bemessung der Gebäudehöhe bei Geländegefälle und Bauplätzen mit mehreren Parzellen

Zwei aneinander angrenzende Parzellen sollen gemeinsam und synergetisch beplant werden. Angestrebt wird dafür die Schaffung eines gemeinsamen Bauplatzes.

Das Gelände weist in der Summe ein Gefälle von ca. 1m auf.

Grundsätzlich gilt gemäß § 81 Abs. 1 BO für Wien der gemittelte Nullpunkt je Parzelle (siehe Skizze). Kann bzw. muss die Mittelung über die gesamte Länge erfolgen, wenn ein gemeinsamer Bauplatz geschaffen wird?

Wie wird für das GV das Niveau des 1.OG ermittelt? Kann auch hier gemittelt werden (je Parzelle bzw. In Summe)?



### Antwort zu Frage 7

Die gemittelte Höhe des anschließenden Geländes bzw. der Straße ist relevant für die Bemessung der Gebäudehöhe als auch für zulässige Vor- und Aufbauten von Gebäuden. Daher kann die Mittelung immer für das einzelne funktional und konstruktiv selbstständige Gebäude vorgenommen werden. Laut beiliegender Skizze muss daher nicht über die gesamte Länge gemittelt werden, sondern kann, sofern es sich um Gebäude im vorgenannten Sinn handelt, auch entsprechend der Gebäudefront abschnittsweise erfolgen.

§6 Abs.10 BO für Wien normiert die Lage von Wohnungen im Geschäftsviertel eindeutig:

„In als Geschäftsvierteln ausgewiesenen Teilen des Wohngebietes oder gemischten Baugebietes dürfen die im jeweiligen Widmungsgebiet zulässigen Bauwerke oder Anlagen errichtet werden; Wohnungen dürfen jedoch unbeschadet des Abs. 13 nur errichtet werden, wenn der Fußboden an jeder Stelle mindestens 3,5 m über dem anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche liegt.“

## 8) Kurzzeitvermietung

Anknüpfend an Frage 10 des letzten Kontaktgesprächs:

Gibt es aktuelle Erfahrungen bei Kurzzeitvermietungen hinsichtlich der Verfahrensdauer?

Mitunter wird aus der Praxis berichtet, dass das Zusammenspiel vor allem mit der MA36 sehr schleppend sei (im konkretem Projekt Verfahrensdauer bereits 2,5 Jahre und es liegt noch keine Entscheidung vor).

Es wäre wünschenswert, hier Klarheit zu bekommen.

Gibt es eine Frist, innerhalb der die Behörde, in dem Fall die MA36, entscheiden muss?

### Antwort zu Frage 8

Bei dem erwähnte Verfahren muss es sich um ein gewerbebehördliches Verfahren handeln, da die neuen Bestimmungen zur Kurzzeitvermietung erst seit Dezember 2023 in Kraft sind und somit ein so langer Rückstand im baubehördlichen Verfahren noch gar entstanden sein kann. Die Verfahren nach § 129 Abs. 1a BO werden zügig abgewickelt, lediglich durch die Anfrage beim Wirtschaftsministerium wegen der möglichen Förderungen kann es zu gewissen Verzögerungen kommen.

Die genauen Umstände im konkreten Verfahren werden von den Immobilientreuhändern der MA 37 nachgereicht.

## 9) § 79 BO Abstandsflächen

Der Weisungsdatenbank ist zu entnehmen:

### 17.5.2011:

*Wenn durch eine bestehende, konsensgemäße Baulichkeit Abstände zu Nachbargrenzen gemäß § 79 BO nicht eingehalten werden, ist ein Zubau, wenn dieser selbst Abstände und Bauweise einhält, und insgesamt die Bestimmungen über die bebaute Fläche eingehalten werden, dennoch denkbar.*

*Ein Ansuchen gemäß § 70a BO „Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren“ ist zulässig, wenn der Altbestand durch eine Benützungsbewilligung oder Fertigstellungsanzeige abgeschlossen ist.*

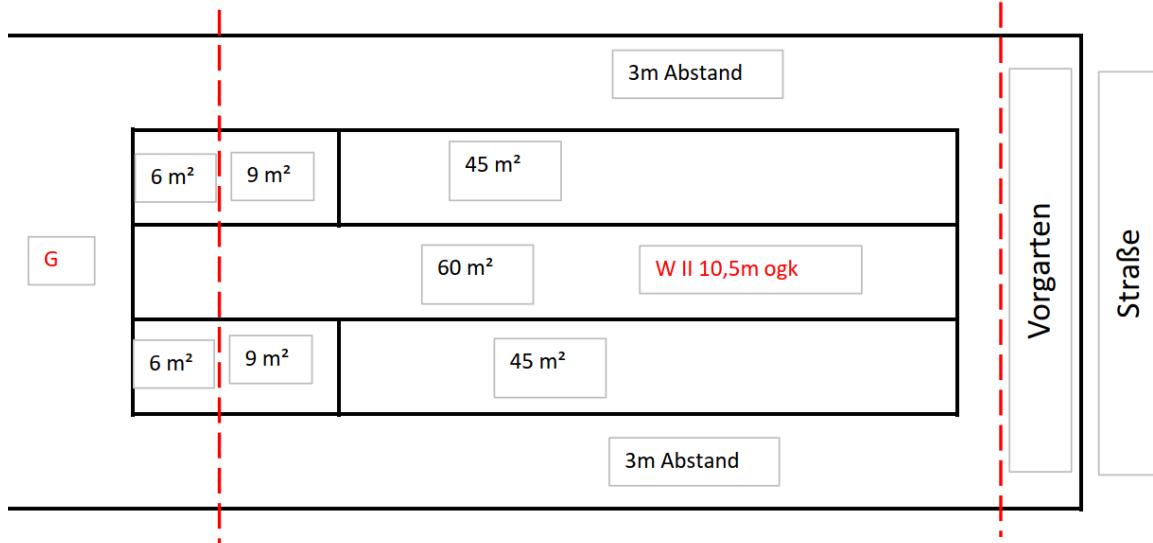
### 25.1.2010:

*Bei einem Zubau muss nicht nur für letzteren, sondern auch für die schon bestehende Baulichkeit die zum Entscheidungszeitpunkt normierte Bauweise eingehalten werden.*

*Insbesondere ist die im § 76 Abs. 10 BO festgesetzte höchstzulässige bebaubare Fläche durch Altbestand und Zubau gemeinsam einzuhalten, da kein Bau erfolgen soll, der der Realisierung des aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes auf lange Zeit entgegensteht.*

Bei dem Projekt ist die Gebäudehöhe des vor 70 Jahren bewilligten Bestandes 6 Meter und soll nur im Bereich der beiden Flächen, die mit 45m<sup>2</sup> bezeichnet sind, auf die zulässigen 10,5m aufgestockt werden. Können die Flächen mit 6m<sup>2</sup> und 9m<sup>2</sup> mit bestehender GH so bestehen bleiben (Drittelp-

Bebauung der gesamten Liegenschaft wird deutlich eingehalten) oder muss etwas abgebrochen werden, um den neuen Wohnraum aufzustocken zu können?



#### **Antwort zu Frage 9**

Im Bereich der 45m<sup>2</sup> Verbauung in den beiden seitlichen Abstandsflächen kann die laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zulässige Gebäudehöhe von 10,5m in der Bauklasse II durch einen Zubau ausgenutzt werden. Bei den in den Abstandsflächen weiteren bebauten Flächen von 9 m<sup>2</sup> innerhalb des bebaubaren Grundstückteils als auch beim verbauten Bereich, der mit jeweils 6 m<sup>2</sup> die fest gesetzte Baufluchtlinie überschreitet, kann nur mehr Art. V Abs.6 BO (Erhöhung der konsentrierten Dachneigung bis 45°) angewendet werden. Eine Verringerung der konsensgemäßen vorhandenen bebauten Fläche ist für die Vornahme der in Rede stehenden Zubauten nicht erforderlich.

#### **10) §70 Abs. 2 Zi 1 BO Präklusionsfrist**

Bisher hat die Präklusionsfrist für Einwendungen mit der 3-wöchigen Frist der schriftlichen Stellungnahme geendet und bei der mündlichen Bauverhandlung konnten keine weiteren Einwendungen vorgebracht werden. Angeblich wurde das kürzlich ausjudiziert, dass die Frist doch erst am Ende der mündlichen Verhandlung endet. Wie wird das rechtssicher für alle gehandhabt?

#### **Antwort zu Frage 10**

Das Verwaltungsgericht Wien hat in einem Erkenntnis aus dem letzten Jahr ausgesprochen, dass trotz der Präklusion im Rahmen eines Verfahrens nach § 70 Abs. 2 BO im Falle der Anberaumung einer Bauverhandlung alle Anrainer\*innen zu laden sind und damit auch nach § 70 Abs. 2 BO bereits präkludierten Anrainer\*innen Einwendungen erheben können. Die MA 37 hat dieses Erkenntnis mit Amtsrevision beim VwGH angefochten. Bis zu einer allfälligen anderslautenden Entscheidung des VwGH bleibt die MA 37 bei ihrer Rechtsansicht, dass im Falle eines Verfahrens nach § 70 Abs. 2 BO

die folgende Bauverhandlung nur mit jenen Anrainer\*innen durchzuführen ist, die im schriftlichen Verfahren Einwendungen erhoben haben.

#### **11) Weisungsdatenbank neu**

Vielen Dank für das Informationsgespräch zur Liferay-Dokumentenplattform am 6.2.!

Die Fachgruppe Immobilientreuhänder wird ihre Mitglieder informieren, sobald die Verknüpfung mit der Website der WK Wien samt Suchfunktion eingerichtet ist.

Ist die Einschätzung realistisch, dass die Aktualisierung der gerade in Prüfung befindlichen Weisungen im Frühjahr abgeschlossen sein wird?

#### **Antwort zu Frage 11**

Die Weisungsdatenbank der MA 37 für Externe ist online. Der Prozess der Aktualisierung der Weisungen ist im Laufen. Ein Enddatum ist nicht absehbar.

#### **12) Grünflächen- und Regenwassermanagementfaktors**

CECH ersucht um freiwillige Anwendung des Grünflächen- und Regenwassermanagementfaktors im Bauverfahren, um im Sinne eines Praxischecks Erfahrungen mit dem Tool zu sammeln.

Rückmeldungen und Erfahrungsberichte zur Anwendung des Tools sind direkt an die an die MA 37 erbeten.

Link zu weiteren Infos, Anleitung und Berechnungsblatt:

[Grünflächen- und Regenwassermanagementfaktor - Steuerungselement für Architektur und Städtebau](#)

#### **Nächstes Kontaktgespräch:**

Das 48. Kontaktgespräch findet am **3.10.2025 von 09.00 bis 11.30 Uhr in der BD-BD in 1., Rathausstraße 8, Hochparterre, Sitzungszimmer** statt.

Fragen der WKW sind bis **spätestens 19.09.2025** zu übermitteln.

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

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

Mit freundlichen Grüßen  
Die Gruppenleiterin

Dipl.-Ing.<sup>in</sup> Beatrix Rauscher  
Obersenatsrätin

Ergeht an:

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

Zur gefälligen Kenntnisnahme an:

1. Herrn Stadtbaurat
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 an:

1. Mag. Klaus Wolfinger, per E-Mail: [office@klaus-wolfinger.at](mailto:office@klaus-wolfinger.at)

##signaturplatzhalter##