

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 – 370-2023-2
44. Kontaktgespräch
Ständiger Arbeitskreis Bauordnung;
Protokoll

Wien, 12. Oktober 2023

Datum	Uhrzeit	Ort
06.10.2023	09:00 Uhr	MD-BD, 1, Rathausstraße 8, Hochparterre, Sitzungszimmer

Anwesende (ohne Titel)	MD-BD, KBI MD-BD, KBI MD-BD, KBI MD-BD, KBI MA 21 A und B MA 37 MA 37 MA 37 MA 64 MA 64 WKW WKW Baucon memma-immobilien Lenikus Lenikus BauConsult WIEBE	Rauscher, entschuldigt Schlossnickel Leithner Berger Demcisin Cech Markouschek Gutternigh Fuchs Pass-Dolezal Klugsberger Wolfinger Ulreich Bauer Raith Hrebak Rader Reinprecht Fritsch-Raffelsberger
------------------------	---	--

Es besteht kein Einwand zum letzten Protokoll.

Folgende Fragen wurden eingebracht und werden erörtert:

Abschnitt A

eingebracht von Hrebak:

1) MA37/ KSB zum Thema Mindestabstand zur Grundstücksgrenze und Ausführung dieser Bereiche

Derzeit wird von der KSB gefordert: Terrassen müssen aus Brandschutzgründen einen Mindestabstand von 1 m zur Grundstücksgrenze aufweisen. Diese Fläche muss ein Kiesdach oder Gründach aufweisen.

In diesem Bereich dürfen lt. KSB auch weder Möbel platziert werden, noch ein nichtbrennbarer Terrassenbelag ausgeführt werden.

Zum einen sind Möbel grundsätzlich nicht Gegenstand der OIB Richtlinie und auch nicht Inhalt von Einreichplänen.

Nicht nachvollziehbar ist, warum ein Terrassenbelag nicht bewilligungsfähig ist, wenn dieser den brandschutztechnischen Anforderungen entspricht (umgekehrt könnte argumentiert werden, dass auf einem Kiesdach ebenfalls Möbel platziert werden könnten).

Auf welcher rechtlichen Basis erfolgt diese Forderung seitens der KSB?

Antwort zu Frage 1

In Punkt 4 der OIB-Richtlinie 2 wird im 2. Absatz festgehalten, dass in den Abstand von 2,00 m zur Grundgrenze nur dann untergeordnete Bauteile (Dachvorsprünge, Vordächer, Erker, Balkone) hineinragen dürfen, wenn für diese, zusätzliche brandschutztechnische Maßnahmen getroffen werden. Das bedeutet, dass dieser Streifen von 2,00 m grundsätzlich brandlastfrei zu halten ist. Im Hinblick auf Punkt 3.1.9 der OIB-Richtlinie 2, wo für Dachöffnungen sowie Öffnungen in Dachgauben und ähnlichen Dachaufbauten ein Abstand von 1,0 m erforderlich bzw. ausreichend ist, wird seitens der MA 37 – KSB bei Dächern bzw. Terrassen mit einem brandlastfreien Streifen zur Grundgrenze von 1,0 m (statt 2,0 m) das Auslangen gefunden.

2) Anregungen zur Weisungsdatenbank

Bis dato gibt es u.W. keine Möglichkeit, über Neuveröffentlichungen von Weisungen der MA 37 informiert zu werden. Wir regen eine entsprechende Mailliste (bzw. Alternative wie z.B. Newsletter etc.) seitens der MA 37 an.

Antwort zu Frage 2

Die Weisungssammlung der MA 37 wurde auf ein neues System umgestellt. Sie ist derzeit leider nicht von außen abrufbar. Im 1. Quartal 2024 soll das wieder möglich sein.

Die MA 37 bietet an, neue Weisungen an die Mailadresse zu übermitteln, an die auch das gegenständliche Protokoll versendet wird. Es wird auch geprüft, ob eine Benachrichtigungsmöglichkeit im neuen System möglich ist.

3) Beobachtung zu Verfahrensdauern

Zum Thema „verzögerte Verfahren“ müssen wir feststellen, dass die Bearbeitungszeiten bei unseren aktuellen Projekten wieder länger werden (speziell in der Gebietsgruppe West). Eine Überlastung der MA 37 erscheint derzeit auch auf Grund des starken Einbruchs bei Baueinreichungen als eher nicht nachvollziehbar.

Antwort zu Frage 3

Die MA 37 berichtet, dass die Verfahrensdauer generell sinkt. Es läuft derzeit auch ein Organisationsprojekt in der MA 37. Es ist u.a. angedacht, die Prüftätigkeit mehr in den Bereich der Bauausführung zu verlagern. Es wird dadurch eine Beschleunigung der Bewilligungsverfahren erwartet. Das bedingt auch, dass Bauansuchen konsequent zurückgewiesen werden müssen, wenn die Unterlagen nicht vollständig vorgelegt werden.

Es ist bereits eine Umleitung der allgemeinen Telefonklappen der MA 37 zum Stadtservice eingerichtet. Dadurch wird die telefonische Erreichbarkeit verbessert. Zusätzlich wird die MA 37 bei Routineanfragen entlastet. Diese werden nun vom Stadtservice rasch beantwortet.

eingebracht von Raith:

4) Projektverzögerungen und Befristung von Baubewilligungen

Wie wird nun mit Baugenehmigungen umgegangen, die nicht ausgenutzt werden können, aufgrund eines langen Verfahrens betreffend Abbruchbewilligung oder auch, weil die Finanzierung nicht mehr sichergestellt werden kann?

Dieses Problem wird nun immer häufiger auftreten, da Projekte nicht mehr so leicht umgesetzt werden können. Ein neuerliches Verfahren würde alle Seiten mit einem zeitlichen und finanziellen Aufwand belasten.

Eventuell sollte man über Änderungen im § 74 noch für die anhängige Novelle nachdenken.

Unterfrage: Kann ein Baubeginn gesetzt werden, obwohl ein Abbruch (mit Abbruchbewilligung) noch nicht abgeschlossen oder begonnen ist?

Antwort zu Frage 4

In dem konkreten Anlassfall ist durch die BO-Novelle 2018 eine Bewilligungspflicht für den Abbruch eingetreten. Das Verfahren für den Abbruch hat länger gedauert. Die Gültigkeitsdauer der Baubewilligung konnte nicht verlängert werden.

Die Novelle der BO wird zukünftig im § 63 Abs. 1 lit. q BO vorsehen, dass dem Bauansuchen für Neu- und Zubauten auf Liegenschaften mit bereits vorhandenen Bauwerken, die diesem Bauvorhaben entgegenstehen und deren Abbruch eine Bewilligungspflicht gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO unterliegt, eine rechtskräftige Abbruchbewilligung anzuschließen sein wird.

Die Novelle der BO bringt hinsichtlich Gültigkeitsdauer der Bewilligung grundsätzlich keine Änderung.

Anmerkung zur Verlängerung der Bauvollendungsfrist: Lt. Judikatur muss der Antrag innerhalb der offenen Frist eingebracht werden.

Antwort zur Unterfrage: ja, der gesetzte Baubeginn muss auf die Errichtung des Neubaus abzielen.

eingebracht von Ulreich:

5) Stadtbäume – Anleiterbarkeit- Balkone

Die aktuelle Behördenpraxis führt zu komplexen Abstimmungen mit MA 42 und MA 68 betreffend Wuchshöhen und -breiten von Bäumen und diesbezüglich oft zu Prognosen, die (weitere) starke Einschränkungen für straßenseitige Balkone bedeuten bzw. zu alternativen Brandschutzmaßnahmen.

Immer öfter sind dann Druckbelüftungsanlagen erforderlich, die neben der Investition (rund € 50.000,-) auch erheblichen (monatlichen) Wartungsaufwand (bis zu 25 % der Gesamtbetriebskosten) auslösen.

Zum Aspekt des Brandschutzes wird neuerlich darauf verweisen, dass die vorgeschriebenen Brandschutztüren einem Vollbrand stundenlang widerstehen und die Feuerwehr in Wien sehr rasch agiert (in rund 7' vor Ort / mobile Entlüftung des Stiegenhauses innerhalb von rund 15').

Wir alle wollen mehr Bäume in der Stadt - aber die Relation zwischen der Häufigkeit eines Feuerwehreinsatzes und der mittlerweile vorherrschenden, restriktiven Praxis scheint diskussionswürdig. Weiters ist weder dem Stadtbild noch den Bewohnern gedient, wenn Balkone auf höhere Geschoße beschränkt bleiben müssen.

Angesichts dessen regen wir einen Dialog an, wie man die städtischen Ziele mit gelinderen Mitteln erreichen kann (z.B. gezielte Baumschnitte auf Kosten der Liegenschaft, Rettungskonzepte etc.).

Antwort zu Frage 5

BO Novelle bringt neue Festlegungen zum Schutz der Straßenbäume. Die Verwaltungspraxis der neuen Bestimmungen zum Schutz des Straßenbaumes kann im Zuge von Koordinationsbesprechungen mit den Fachdienststellen und der MD-BD evaluiert werden. Konkrete Fälle können an die MD-BD, KBI übermittelt werden.

eingebracht von Wolfinger:

6) Interpretationsregeln

Im Zuge des letzten JF Barrierefrei berichtete ein in der MA 37 tätiger Kollege, er hätte im Hause gelernt, dass im Falle widerstreitender Normen die strengere gelte.

Geläufig sind u.a. die sprachlich-grammatische Auslegung, die systematische Auslegung (im öff. Recht insbesondere rangkonforme Auslegung), die historische Auslegung und die teleologische Auslegung.

Möglicherweise liegt hier eine Verwechslung vor - ev. mit dem Lex-specialis-Grundsatz (Vorrang der speziellen Bestimmung). Eine Klarstellung erscheint uns wichtig.

Antwort zu Frage 6

Es kommt auf den Zusammenhang der Normen an. Der Zweck, die Entstehungsgeschichte etc. sind im Einzelfall zu beurteilen. Wenn mehrere Regelungen gelten, sind alle anzuwenden.

7) Bestandsschutz und Bedeutung der Spielräume des § 68 BO

Die allgemeine Diskussion um den Vorrang des Bauens im Bestand und der in Wien (aus mehreren Motiven) zusätzliche Fokus auf Bestandsschutz lenken die Aufmerksamkeit darauf, dass man vom Gebäudebestand bei weitem nicht die gleichen technischen Qualitäten fordern darf wie für den Neubau (bzw. überzogene Standards leistbares Bauen und Wohnen im Bestand konterkarieren).

§ 68 BO wurde in den letzten Jahren mit dem Ziel novelliert, die Spielräume für Abweichungen bei baulichen Maßnahmen im Bestand zu erweitern. Unserer Erfahrung nach, werden die damit gegebenen Spielräume in der Verwaltungspraxis nur teilweise genutzt.

Wie könnte man hier – im Interesse des Bestandsschutzes – noch mehr Bewusstsein schaffen?

Antwort zu Frage 7

Für die Bewilligung von Abweichungen von den bautechnischen Anforderungen gibt es mit den Bestimmungen des § 68 BO, des § 2 WBTV und den Abweichungsregelungen der OIB-Richtlinien für Bauführungen im Bestand einen ausreichenden Rahmen. Die Abweichungen von den aktuellen Anforderungen und die Anwendung des jeweiligen Ausnahmetatbestandes sind im Einzelfall vom Bewilligungswerber ausreichend zu begründen.

Abschnitt C - zum Entwurf der BO-Novelle lt. Stand der öffentlichen Begutachtung im Sommer:

eingebracht von Raith:

8) Auslegung § 50a WGarG

Beziehen sich die Prozentsätze auf die m² NFl. oder auf die Anzahl der Stellplätze?

Umfang der Stellplatzverpflichtung: Zonen

§ 50a. (1) Das Stadtgebiet wird auf Grundlage der Erreichbarkeit der Liegenschaft mit öffentlichen Verkehrsmitteln in Zonen gegliedert (Anlage 1). Der Umfang der Stellplatzverpflichtung ist von der Zone abhängig, in der die Liegenschaft situiert ist.

(2) Der Umfang der Stellplatzverpflichtung ergibt sich aus folgenden Prozentsätzen der nach § 50 Abs. 1 zu schaffenden Stellplätze:

Zone 1: 70 vH

Zone 2: 80 vH

Zone 3: 100 vH

(3) Ist der Umfang der Verpflichtung mit einem Stellplatzregulativ im Bebauungsplan festgesetzt (§ 48 Abs. 2), so geht diese Festsetzung dem Prozentsatz gemäß Abs. 2 vor.

Beispiel:

80% von $880 \text{ m}^2 = 704 \text{ m}^2 = 7$ Stellplätze

80% von $850 \text{ m}^2 = 680 \text{ m}^2 = 6$ Stellplätze

80% von 8 Stellplätze = 6,4 Stellplätze >> 6,4 = 7 Stellplätze?

Antwort zu Frage 8

Die Stellplätze sind wie bisher zu berechnen. Davon ist der neue Prozentsatz zu berechnen. Daher ist die dritte Variante richtig. Allerdings ist auf eine ganze Stellplatzanzahl abzurunden. Das Ergebnis sind 6 Stellplätze.

eingebracht von Hrebak:

9) Geplanter Entfall § 71a – Bewilligung für Bauten langen Bestandes

Muss man definitiv davon ausgehen, dass der § 71a in der Bauordnungsnovelle 23 ersatzlos gestrichen wird?

Wird es eine Übergangsfrist geben?

Wie geht man in Zukunft mit Bauwerken um, die in Teilen bewilligt wurden und dann später Zu- oder Aufbauten ohne Bewilligung erfolgten?

Kann man davon ausgehen, dass einzelne Bauwerksteile bewilligbar bleiben und dann ein bereits bewilligter Bestand zur Gänze eine Bewilligung erhält?

Durch die Streichung des o.a. Paragraphen sind viele Härtefälle zu erwarten, da vielen Personen gar nicht bekannt ist, dass ihre Gebäude bzw. Teile davon baurechtlich nicht bewilligt sind (Generationenwechsel etc.).

Antwort zu Frage 9

Die Bestimmungen des § 71a BO werden zukünftig entfallen. Die Übergangsfrist dafür wird gegenüber dem Entwurf auf 1.1.2027 verlängert werden. Die seit dem Inkrafttreten der Novelle LGBI. für Wien 46/1998 verstrichenen Zeit sollte Eigentümer*innen der von § 71a BO erfassten Bauwerke Gelegenheit zu deren Bewilligung eingeräumt haben.

Die Möglichkeit gemäß § 71b BO eine Sonderbaubewilligung zu erwirken, bleibt weiterhin bestehen. Für Bauwerke, die vor dem 1.5.1997 errichtet worden sind, besteht somit weiterhin die Möglichkeit zu einer rechtlichen Sanierung.

Darüber hinaus ist im Einzelfall zu prüfen, ob bei einem seit langer Zeit bestehenden Bauwerk, für das Bewilligungen nicht aufzufinden sind, ein „vermuteter Konsens“ vorliegt.

eingebracht von Bauer:

10) Z 55: §63 (1)q BO

Bisher konnte man auch mehrere Einreichungen gleichzeitig abgeben, den Mehraufwand bzw. das Risiko trägt schließlich der Bauwerber. Warum muss man zukünftig warten, bis man eine negative Stellungnahme von der MA 19 für den Abbruch hat und warum fließt die Qualität des Entwurfes für den angedachten Neubau nicht ein? Der publizierte Vorschlag würde die Schaffung neuen Wohnraums im urbanen Bereich deutlich verzögern.

Antwort zu Frage 10

Die Bestimmung bleibt gegenüber dem Entwurf unverändert.

11) Z 57: §63 (6) BO

Wäre es nicht für alle Beteiligten praktisch, wenn sämtliche bewilligungsfreie Baumaßnahmen in Einreichplänen mit entsprechendem Verweis dargestellt werden?

Antwort zu Frage 11

Grundsätzlich ist das nicht vorgesehen. Bezgl. PV-Anlage sind bestimmte Parameter in den Einreichunterlagen darzustellen, um die Erfüllung der Verpflichtung nachvollziehen zu können. Auch bewilligungsfreie Bauführungen müssen den Bauvorschriften entsprechen.

Die MA 37 sieht grundsätzlich kein Problem darin, aus Gründen der Nachvollziehbarkeit bewilligungsfreie Bauteile oder Bauwerke optional in den Plänen darzustellen und zu deklarieren, dass sie nicht Gegenstand des Verfahrens sind.

12) Z 72: Entfall §71a BO

Ich empfehle, die Möglichkeit der nachträglichen Bewilligung für Bauten langen Bestandes beizubehalten, um den Bestand besser rechtlich schützen zu können. Ältere Gebäude, die in jüngster Vergangenheit abgerissen hätten werden sollen, wurden nicht auf deren Konsensmäßigkeit überprüft. Da zukünftig mehr saniert und aufgestockt werden wird, liefert § 71a die Möglichkeit der Rechtssicherheit für Bauwerber*innen und Behörde.

Antwort zu Frage 12

Sh. Frage 9

13) Z 75: §76 BO

Im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet (außer in der geschlossenen Bauweise) darf gemäß § 76 (10) nur ein Drittel bebaut werden. Im vorgeschlagenen § 79 (6) unter Ziff. 7 müssen zwei Drittel dieser nicht bebaubaren Fläche unversiegelt bleiben, das entspricht 2/3 von 2/3, also 4/9 und somit 44,44%.

Der neu geschaffene § 76 (10b) käme daher gar nicht zur Anwendung.

Wir ersuchen um Überprüfung und gegebenenfalls um Korrektur.

Antwort zu Frage 13

Es handelt sich um zwei unterschiedliche Regelungen (oberirdische und unterirdische Versiegelung). Es sind beide Bestimmungen einzuhalten.

14) Z 77: §79 BO

Wenn ein unterirdischer Gebäudeteil weniger als 80cm Überdeckung hat, zählt er zum versiegelten Drittel.

Wenn ein unterirdischer Gebäudeteil mehr als 80cm Überdeckung hat, ist er dann in den 2/3 unversiegelter Fläche zulässig?

Wenn dieser Gebäudeteil dann dem § 79 (6) entspricht, geht es dennoch wegen §76 (10b) nicht, weil dort jegliche unterirdische Bebauung unzulässig ist?

Hier müssten die genannten Bestimmungen m.M. noch harmonisiert werden.

Antwort zu Frage 14

Es handelt sich um zwei unterschiedliche Regelungen. Es sind beide Bestimmungen einzuhalten.

15) Z 103: §119 BO

Jetzt wäre die Chance, das extra WC, das nur in Wien vorgeschrieben ist, zu streichen und diese Regelung entsprechend den OIB-Richtlinien anzupassen. Welche Gründe gibt es, das beizubehalten?

Antwort zu Frage 15

Dieser Vorschlag war schon bei einer der letzten Novellen im Entwurf vorgesehen, wurde aber auf Grund der im Begutachtungsverfahren eingelangten Stellungnahmen nicht umgesetzt. In der gegenständlichen Novelle war dieser Punkt nicht Gegenstand.

Nächstes Kontaktgespräch:

Das 45. Kontaktgespräch findet am **19. April 2024 um 9.00 Uhr in der BD-BD in 1., Lichtenfelsgasse 2, Stiege 5, Halbstock, Sitzungszimmer „Ramba Zamba“ statt.**

Fragen der WKW sind bis spätestens 5. April 2024 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, Stadtneuerung 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##