

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 – 42843-2021-3
40. Kontaktgespräch
Ständiger Arbeitskreis Bauordnung;
Fachgruppe Wien der Immobilien-
und Vermögenstreuhandler –
Baubehörde Wien
Protokoll

Wien, 21. September 2021

Datum	Uhrzeit	Ort
17.09.2021	09:00 Uhr	Videokonferenz

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

Es besteht kein Einwand zum letzten Protokoll.

Folgende Fragen wurden eingebracht und werden erörtert:**Frage 1** (eingebracht von Hrebak)**a) Bessere Ausnutzung der Dachgeschoßzone bei Vorgabe „nur ein Dachgeschoß“**

Die Beschränkung in der Flächenwidmung mit nur einem Dachgeschoß sollte abgeschafft werden. Das äußere Erscheinungsbild hat oft nicht zwingend mit der "inneren Nutzung" des Gebäudes zu tun. Mit einer Galerieebene kann z.B. dasselbe Außenerscheinungsbild erzeugt werden wie mit zwei Geschoßen.

Mit dieser Änderung kann wertvoller zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden ohne dass das zulässige Volumen vergrößert wird.

b) alternativ oder zusätzlich zu Pkt. A)

Definition einer "Galerie"/"Galeriegeschoß"/"Galerieebene" sollte in die Wr.BO aufgenommen werden, da der VWG die Definition eventuell anders sehen könnte als die MA 37 (Weisung).

Antwort zu Frage 1

Aus fachlicher Sicht der MA 21 ist diese Bestimmung sinnvoll und notwendig. Sie sollte mit Augenmaß festgelegt werden und ist bei Überarbeitungen der Plandokumente im Fokus. Die Vorschläge werden für die nächste Novelle der Bauordnung vorgemerkt.

Frage 2 (eingebracht von Bauer)**Gültigkeit von Baubescheiden**

Gemäß § 74 BO für Wien ist ein Baubescheid vier Jahre ab dem Tag der Rechtskraft gültig. In dieser Zeit ist es zulässig, Abweichungen vom Bauvorhaben (max. § 60 (1) c bzw. solange es sich um kein Aliud handelt) gemäß § 73 einzureichen.

- a) Genügt es, die vollständigen Unterlagen am vorletzten Tag der 4-jährigen Frist einlaufen zu lassen oder
- b) muss die Bauverhandlung noch innerhalb der 4-jährigen Frist erfolgen oder
- c) muss der Bescheid innerhalb der 4-jährigen Frist erstellt werden oder
- d) muss der Bescheid innerhalb der 4-jährigen Frist rechtskräftig sein?

Antwort zu Frage 2

Der Baubeginn muss innerhalb der vier Jahre Gültigkeitsfrist gesetzt werden. Innerhalb der vier Jahre Bauvollendungsfrist der Baubewilligung müssen die wesentlichen raumbildenden Elemente des Projekts hergestellt sein. Ein Planwechsel ändert diese Frist nicht. Der Planwechsel kann aber auch nach Ablauf der Bauvollendungsfrist eingebracht werden. Ebenso können nachträgliche

Bewilligungen nach Ende der Bauvollendungsfrist eingebracht werden. Ansuchen zur Bewilligung von Zubauten können auch innerhalb der offener Bauvollendungsfrist eingebracht werden.

Frage 3 (eingebracht von Bauer)

Einladung zur Bauverhandlung

Bei der Einladung zur Bauverhandlung gemäß § 70(2) BO für Wien hat es in der Vergangenheit Mängel bei der Einhaltung der 3-wöchigen Frist gegeben. Wir haben angeregt, den tatsächlichen Zeitpunkt des Anschlags in den Nachbarliegenschaften genau zu protokollieren, um für alle Beteiligten Rechtssicherheit zu erlangen.

Wie ist da der Stand der Dinge?

Antwort zu Frage 3

Siehe dazu auch Antwort zu Frage 2 des 39. Kontaktgesprächs vom 12.3.2021:

Es ist in den Verfahrensanweisungen der MA 37 festgelegt, den Aushang zu fotografieren und das Datum des tatsächlichen Aushangs mit Aktenvermerk zu dokumentieren. Die Fotos sind im elektronischen Akt protokolliert.

Frage 4 (eingebracht von Kirschner)

aufschiebende Wirkung Revision VwGH

Aufgrund diverser Faktoren wurden die letzten Jahre vermehrt aufschiebende Wirkungen in Wien durch den Verwaltungsgerichtshof der revisionswerbenden Partei zuerkannt. Ein Faktor ist sicher, dass Nichtvorhandensein der möglichen Parteistellung der Nachbarn im baupolizeilichen Verfahren nach §129 BO Wien. Gibt es aus Sicht der MA 37 Lösungsansätze für diese Unsicherheit im Verwaltungsverfahren?

Antwort zu Frage 4

Die Spruchpraxis des VwGH hat sich in den letzten Jahren leider komplett geändert. Die Behörde hat keinen Möglichkeiten der Einflussnahme. Eine gesetzliche Festlegung zur Aberkennen der aufschiebenden Wirkung scheint ebenso zu weitreichend zu sein wie eine mögliche Parteistellung der Anrainer im Auftragsverfahren.

In der Publikation *bauaktuell* Nr. 200/2019 wurde dazu eine rechtliche Abhandlung veröffentlicht (sh. Beilage B).

Frage 5 (eingebracht von Reinprecht)

Handhabung Einreichung Bauphysik

Dazu gibt es einige Fragestellungen die in der Beilage A zusammengefasst sind.

Antwort zu Frage 5

zu Punkt 1 bis 3

Grundsätzlich darf auf die einzelnen Richtlinien, Merkblätter und Unterstützungen unter <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/planen/richtlinien/rl-bauphysik.html> hingewiesen werden, wobei insbesondere

<https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/wuksea-gebaeudepunkt.pdf>

<https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/energieausweis-fertigstellungsanzeige.pdf>

zu beachten sind. Damit sollten die unter Punkten 1 bis 3 angeführten Inhalte und Fragen ausreichend erklärt sein.

Fragen zur Adresse eines Gebäudes können auf Grundlage der entsprechenden Pläne und Unterlagen mit der MA 37 – Gruppe GWR (Gebäude- und Wohnungsregister) abgeklärt werden.

Der Umstand, dass die Erklärung über hocheffiziente Energiesysteme oftmals erst nachgefordert werden muss, erschwert der MA 37 – KSB, Referat Bauphysik eine rasche Bearbeitung. Es sollten daher BauwerberInnen, PlanverfasserInnen bzw. EinreicherInnen dafür sorgen, dass diese Erklärung bereits mit der Einreichung abgegeben wird. Alternativ ist auch ein gemeinsames Hochladen mit dem Energieausweis in WUKSEA möglich.

Wenn diese Daten der MA 37 – KSB, Referat Bauphysik bei der manuellen Prüfung der Energieausweise bekannt sind, erfolgt eine gesammelte Mängelliste. Leider wird diese Mängelliste aber seitens der VerfasserInnen der Energieausweise oftmals nur stückweise abgearbeitet, sodass scheinbar weitere Aufforderungen entstehen.

zu Punkt 4 (PV-Verpflichtung)

Sofern das Hofgebäude und das Straßengebäude eine energetische Einheit bilden, ist eine Konzentration der erforderlichen PV-Fläche auf einem der Gebäude zulässig. Sofern das Hofgebäude jedoch eine selbständige Einheit bildet (z.B. komplett von Straßengebäude getrennt; ev. anderer Energieträger), ist die erforderliche PV-Fläche auf dem Hofgebäude anzubringen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es für Wohngebäude einen Ausnahmetatbestand gibt: die Behörde hat auf Antrag von der Verpflichtung abzusehen, wenn der Einsatz der solaren Energieträger technisch oder wirtschaftlich nicht zweckmäßig ist. In der nächsten BO-Novelle könnte eine Änderung zur Flexibilisierung der Bestimmung angedacht werden.

zu Punkt 5 (Vorprüfung)

Im Hinblick auf die eingeschränkten Ressourcen in der MA 37 – KSB, Referat Bauphysik ist eine Vorprüfung vor dem Hochladen nicht möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass eine „Korrektur“ der Energieausweise für die EnergieausweiseinbringerInnen nicht vorgesehen ist. Konkrete Fragen werden im Vorfeld – nach Studium der unter

<https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/planen/richtlinien/rl-bauphysik.html>

zur Verfügung gestellten Merkblätter und Richtlinien – weiterhin von der MA 37 – KSB, Referat Bauphysik beantwortet.

zu Punkt 6 und 7 (Planwechsel, Fertigstellungsanzeige)

Bei Energieausweisen, die mit der Vorhabenkennung „Bauvorhaben“ eingebracht werden, liegt die Bearbeitungszeit der manuell zu prüfenden Energieausweise bei derzeit ca. 3 Wochen. Lediglich bei Energieausweisen, die mit der Vorhabenkennung „Sanierung“ eingebracht werden, ist derzeit mit einer längeren Bearbeitungszeit zu rechnen. Es wurden aber die Gebietsgruppen darüber informiert, dass in einem solchen Fall eine Kontaktaufnahme mit der Leiterin des Referates Bauphysik zu erfolgen hat, damit eine manuelle Prüfung der Energieausweise erfolgt.

Beim Einbringen der Energieausweise im Zuge von Planwechseln und Fertigstellung wird ausdrücklich auf <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/energieausweis-fertigstellungsanzeige.pdf> hingewiesen. Die Frage, wann ein Planwechsel nicht mehr möglich ist, der „Verlust des Konsensschutzes“ vorliegt bzw. die aktuell geltenden Anforderungen einzuhalten sind, ist im Einzelfall durchaus diffizil. Es obliegt den AntragsstellerInnen dies schlüssig und nachvollziehbar zu belegen. Dieser Nachweis ist unbedingt beim Einspielen des Energieausweises in WUKSEA anzuschließen.

Frage 6 (eingebracht von Ulreich)

Leitfaden Fassadenbegrünung

Der grundsätzlich sehr beeindruckende und engagierte Leitfaden Fassadenbegrünung beinhaltet einen drastischen Pferdefuß, denn die Beachtung der drei Seiten über den Brandschutz erweist sich als massiver Hemmschuh für Begrünungen. Sieh dazu die widersprüchliche Gegenüberstellung der Seiten 23 und 62:



Dringlich zu überprüfen wäre der Praxisbezug - auch im Hinblick auf die vielfach beworbenen und geförderten Berta-Blumentröge, deren Aufsteller wohl kaum damit rechnen, Brandsperren einbauen und regelmäßig Rückschnitte gegen den Brandüberschlag vornehmen zu müssen. Die behördliche Bewilligung von Begrünungen wird generell infrage gestellt.

Antwort zu Frage 6

Es wird festgehalten, dass es sich bei Fassadenbegrünungen um eine sog. „Bekleidung“ handelt, sodass sowohl die Bestimmungen gemäß Tabelle 1a der OIB-Richtlinie 2 bzw. Tabelle 1 der OIB-Richtlinie 2.3 (jeweils Anforderungen an das Brandverhalten) als auch Punkt 3.5 der OIB-Richtlinie 2 bzw. Punkt 2.3 der OIB-Richtlinie 2.3 (Jeweils Anforderungen betreffend Maßnahmen zur wirksamen Einschränkung der Brandweiterleitung über die Fassade sowie das Herabfallen großer Fassadenteile) einzuhalten sind.

Entsprechende nachweisfreie Ausführungsvarianten wurden auf Basis von Forschungsprojekten (MA 39) erarbeitet. Diese sind und waren im Leitfaden der MA 22 enthalten. Dieser befindet sich derzeit in Überarbeitung. Da mittlerweile aber der Stand der Technik der Grünfassaden fortgeschritten ist und weitere Prüfergebnisse auf Basis von ausgeführten Fassadenbegrünungen vorliegen, wurden diese – bis zur Herausgabe des neuen Fassadenleitfadens der MA 22 – in einem eigenen Merkblatt der MA 37 – KSB (siehe <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/fassadenbegruenung-2021.pdf>) veröffentlicht.

Es ist richtig, dass die im Fassadenleitfaden der MA 22 angeführten Beispiele teilweise etwas verwirrend sind. Dies wird bei der nächsten Überarbeitung behoben werden.

Nach Aussage der MA 39 handelt es sich bei den im Merkblatt der MA 37 – KSB angeführten Ausführungen um jene, die in der Praxis überwiegend zum Einsatz kommen. Derzeit sind Prüfungen über Grünfassaden auf Wärmedämmverbundsystemen sowie Holzfassaden im Gange. Mit einem Ergebnis kann vermutlich Ende des Jahres gerechnet werden; diese werden dann im Merkblatt der MA 37 – KSB wieder kommuniziert werden.

Ausdrücklich darf darauf hingewiesen werden, dass Bepflanzungen auf Balkonen, Terrassen und dgl., sofern sie über max. ein Geschosß reichen, ohne weitere Maßnahmen aufgestellt bzw. angeordnet werden dürfen.

Frage 7 (eingebracht von Ulreich)**Verkürztes Flächenwidmungsverfahren**

Im Zuge der öffentlichen Auflagen ist ablesbar, dass die MA21 vermehrt vom verkürzten Flächenwidmungsverfahren Gebrauch macht.

Welcher Erfahrungsbericht lässt sich aus den bisherigen Verfahren ableiten?

In welchem Maße ist damit eine Einsparung der Dauer bzw. der Ressourcen verknüpft?

Antwort zu Frage 7

Es wurden bisher 20 Plandokumente nach diesem Verfahren von Gemeinderat beschlossen. Aus Sicht der MA 21 ist das Verfahren positiv zu sehen. Der Erhebungsaufwand ist für die kleineren Plangebiete geringer, es kann die Bearbeitung durch die GebietsreferentInnen durchgeführt werden. Es ist allerdings auch in diesen Fällen auf den Gleichheitsgrundsatz zu achten und das Umfeld des Plangebiets zu betrachten.

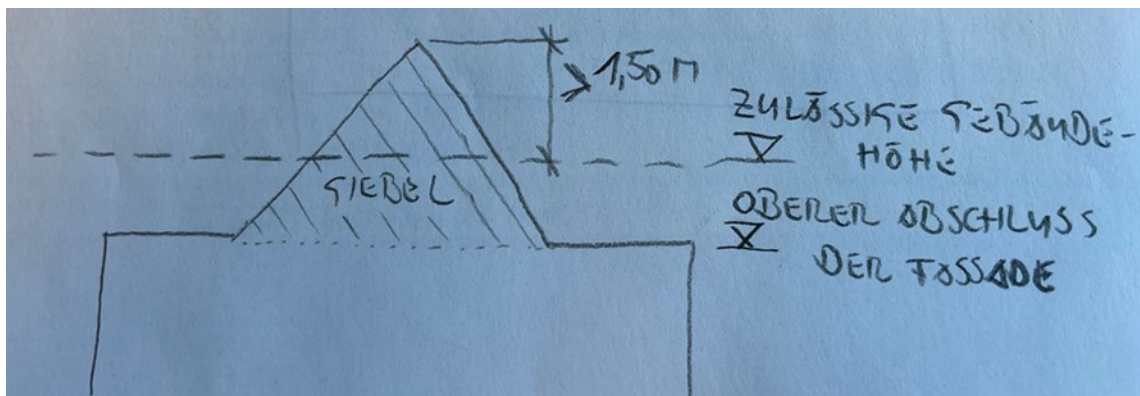
Frage 8

Giebel

Gemäß § 81 Abs. 1 BO ist bei Gebäuden, die an der Baulinie errichtet werden, die Giebelfläche bei der Berechnung der Gebäudehöhe an der Straßenfront voll miteinzubeziehen. Das heißt, dass die durchschnittliche Gebäudehöhe, die sich aus der Summe der Fassadenfläche und der Giebelfläche ergibt, die zulässige Gebäudehöhe einhalten muss.

Gemäß Judikatur des VwGH ist die Giebelfläche der lotrechte Abschluss des Dachraumes nach außen und liegt demnach jenseits der Gebäudehöhe.

Gemäß § 81 Abs. 1 BO darf an der Straßenfront die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m beim oberen Gebäudeabschluss überschritten werden, wenn dies in derselben Front wieder ausgeglichen wird. Aus dieser Bestimmung folgt aber nicht, dass die Giebelfläche über der Straßenfront die zulässige Gebäudehöhe das Ausmaß von 1,50 m über der zulässigen Gebäudehöhe nicht überschreiten dürfe (vgl. Judikatur des VwGH).



Antwort zu Frage 8

Die zulässige Staffelung der Front ist unabhängig von einem Giebel zu sehen. Giebel an der Straßenfront zählen bei der Gebäudehöhenberechnung mit. An Hand von konkreten Beispielen wird das Problem von MA 37 und Wirtschaftskammer Wien, Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder bilateral weiter diskutiert.

Frage 9

Verfahrensdauer, Erreichbarkeit der Behörde

Nach wie vor erhalten wir aus der Kollegenschaft laufend Berichte über schleppende Verfahren und Schwierigkeiten, mit der Baupolizei in Kontakt zu treten. Dazu einige Beispiele (überwiegend GG West):

- Wiederholte Anrufe werden von Referenten über mehrere Tage nicht entgegengenommen. Parallele Mails mit der Bitte um Kontaktaufnahme bleiben tagelang unbeantwortet. Erst die schriftliche Urgenz über Vorgesetzte führt zu einem (missmutigen) Rückruf.
- Die Ausstellung des vom Referenten fertig gestellten Baubescheids verzögert sich über einige Wochen. Schließlich stellt sich heraus, der Bescheid sei in der Schreibstube liegen geblieben.

- *Bauausschuss 7. Juni 2021 - Bis Anfang September kein Baubescheid, dieser wurde nun für nächste Woche angekündigt (von Bauausschuss bis Baubescheid rund drei Monate)*

- *Zitate aus einem Mail eines Kollegen:*
 - 26.05.2021 - Einreichung gem. §70b (kl. Einfamilienhaus)*
 - 15.06.2021 - Info seitens der MA37 das an einem Eck der Bauplatz Thema ist (war aus GBA nicht ersichtlich) und sohin Anraten auf*
 - 21.06.2021 - Zurückziehung des Einreichungsverfahrens; erst nach Bauplatzschaffung kann erneut gem. §70b eingereicht werden kann*
 - [Anm.: ein anderes Einreichprozedere (§70-Verfahren) ist lt. BO Wien in der GK I m.E. nicht möglich.]*
 - Ende Juni 2021 - Eingabe Bauplatzschaffung seitens des Geometers bei der MA64*
 - Ende Aug. 2021 - Nachfrage Geometer bei MA64 mit der Antwort: „Auf Grund von Homeoffice ist der Bearbeiter alleine im Büro und kommt (auf Grund der zahlreichen Telefonate) nicht zum Abarbeiten der Projekte; daher wird die Abwicklung mind. noch 6 Monate dauern und nicht vor Weihnachten das notwendige Gutachten erstellt.“*
 - Info I: Der Geometer hat alles für die schnelle formelle Erledigung vorbereitet.*
Die Bauplatzgröße ändert sich nicht – es handelt sich daher NUR um einen FORMALAKT
 - Info II: Sollte die BO-Novelle VOR erneuter möglicher Einreichung rechtskräftig werden, ist das Projekt in der vorliegenden Form in großen Teilen obsolet.*
 - Fazit: Bearbeitungsdauer von rd. 8 Monaten für einen Formalakt, der vermutlich schnell erledigt ist.*

Antwort zu Frage 9

Trotz nach wie vor bestehender COVID-Einschränkungen ist der Betrieb in der MA 37-Baupolizei und den anderen Dienststellen gewährleistet.

- Bauverhandlungen finden statt. Es wird nach § 70 Abs. 2 BO zunächst den AnrainerInnen die Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme eingeräumt und eine Verhandlung nur mehr mit jenen durchgeführt, die Einwendungen erhoben haben. Das reduziert die Menge an TeilnehmerInnen an Bauverhandlungen und hat sich in der Praxis gut bewährt.
- MitarbeiterInnen der MA 37, die sich im Homeoffice befinden, sind genauso erreichbar wie im Büro. Die Kanzlei verbindet auf die jeweiligen Handys. E-Mail-Anfragen sind vom Ort der Tätigkeit unabhängig.
- Planeinsichten und Projektbesprechungen können nach Terminvergabe vorgenommen werden. Für Projektbesprechung wird die Möglichkeit von Web-Konferenzen geboten. Siehe dazu auch den nachstehenden Hinweis auf der Homepage der MA 37:

Bitte beachten Sie:

Um die Gefahr der Ansteckung mit dem Coronavirus (COVID-19) auch weiterhin so gering wie möglich zu halten, sind **Planeinsichten und Projektbesprechungen im Rahmen des Parteienverkehrs nur nach Terminvereinbarung** möglich.

Für Projektbesprechungen bietet Ihnen die Baupolizei, ebenfalls nach Terminvereinbarung, die Möglichkeit von Web-Konferenzen an.

In den Amtshäusern muss zwingend ein Mund-Nasen-Schutz getragen werden.

Bitte beachten Sie die derzeit gültigen [Coronavirus-Sicherheitsvorkehrungen](#) in den Wiener Ämtern.

Für das Einbringen von Unterlagen ist die Servicestelle montags bis freitags von 8 bis 15 Uhr erreichbar.

- Bei Problemen gibt es wie immer die Möglichkeit, sich an die jeweiligen Vorgesetzten (DezernatsleiterInnen, AbteilungsleiterInnen) zu wenden.

Anfragen per Email sind grundsätzlich an das Postfach der Abteilungen (und zusätzlich in Abschrift an die SachbearbeiterInnen) zu richten. Somit ist gewährleistet, dass die Eingaben an die jeweiligen Vertretungen der SachbearbeiterInnen weitergeleitet und bearbeitet werden.

Die MA 64 weist ausdrücklich darauf hin, dass auch im Homeoffice der volle Dienstbetrieb aufrechterhalten wird. Die zitierte Aussage kann nicht verifiziert werden und widerspricht jedenfalls den Tatsachen.

Fragen zur aktuell in öffentlicher Begutachtung stehenden „kleinen“ Bauordnungs- Novelle:***Frage 10*****Vorbemerkung**

Der als „kleine“ Novelle präsentierte Entwurf enthält bei näherer Betrachtung doch sehr manifeste Veränderungen, deren Tragweite in einem interdisziplinären Dialog unter Einbindung von Planern und Bauwerbern betrachtet hätten werden sollen.

Schwer verständlich ist die Einflechtung eines so tiefgreifenden Projekts wie der Neudefinition der Bauklasse I in eine Novelle, die aufgrund internationalem Konnex unter hohem Termindruck steht (Seveso-Richtlinie und Welterbe). Dies umso mehr als sich seit Jahren dringliche Novellenthemata gesammelt haben, für die von der Praxis (Planer und Bauwerber) sehr konkrete Vorschläge ausgearbeitet wurden, die auch auf der Ebene der Stadtverwaltung bereits nachvollzogen wurden und zu einem guten Teil mitgetragen werden.

Das zuletzt zur Beschlussfassung bestenfalls im Jahr 2023 angekündigte Projekt einer „großen“ Bauordnungs-Novelle wirft die Frage auf, nach welchen Gesichtspunkten die Prioritätensetzungen erfolgt.

Antwort zu Frage 10

Es gibt eine Vielzahl an Änderungsvorschlägen der BO, die laufend von Externen und Internen eingebracht werden. Es werden alle Vorschläge aufgenommen, nach Themen geclustert und strukturiert abgearbeitet. Die Kompetenz und Verantwortung, welche Themen zu welchem Zeitpunkt aufgegriffen werden, liegt allerdings beim Landesgesetzgeber. Darüber hinaus werden von der Politik ein gesellschaftlicher Interessenausgleich zu den Themen hergestellt und Prioritäten gesetzt.

Es sind eine große Novelle der BO u.a. zum Thema Klimaschutz und Klimaanpassung und eine große BO-Enquete im Lauf der Legislaturperiode in Aussicht gestellt.

Neben den Notwendigkeiten der Umsetzung von EU-Richtlinien wurden in die aktuelle Novelle der BO die Problematik der großen Baukörper in Siedlungsgebieten aufgenommen, die in den vergangenen Monaten auch medial große Resonanz gefunden haben. Die vorgeschlagenen Änderungen stellen aber die derzeit geltenden Eckpunkte der Bebaubarkeit von Bauplätzen nicht in Frage.

Frage 11**Restriktionen Bauklasse I****a) Widersprüchlichkeit des Ziels**

Bei allem Verständnis für Konflikte im Zusammenhang mit überraschenden Veränderungen des Stadtbilds sowie das Bestreben, allzu krasse Maßstabsprünge zu vermeiden, erscheint das Signal dieser Restriktionen in starkem Widerspruch zu den in der Fachwelt einhelligen Empfehlungen der Raumplanung zu stehen.

Zudem forciert der Stadtentwicklungsplan verdichtete Bauweisen und die Klimastrategie der Stadt wird wohl kaum eine Rückkehr zu kleinteiligen Bebauungen mit all ihren Nachteilen empfehlen können: ineffiziente Bodennutzung, ineffiziente Nutzung von Baustoffen und anderen Ressourcen, Wärmeverluste durch größere Hüllfläche etc.

b) Systematik der Umsetzung

Die Bauklasse I ist in Wien keinesfalls eine vorrangige „Einfamilienhaus-Kategorie“, sondern wird in sehr unterschiedlichem stadträumlichem Kontext festgesetzt.

Fragwürdig erscheint, dass aus der Öffentlichkeitsarbeit ablesbare Ziel der Stadtpolitik über eine Neudefinition der Bauklasse I umzusetzen. Die (als Ziel grundsätzlich sehr wohl nachvollziehbare) Vermeidung allzu krasse Maßstabsprünge wäre fachgerecht ortsbezogen vorzunehmen. Das in der Systematik der Wiener Raumordnung dafür vorgesehene Instrument ist der Bebauungsplan.

Dementsprechend hat die Stadtplanung in sensiblen Gebieten zuletzt auch entsprechende Neufestsetzung des Bebauungsplans vorgenommen (vgl. z.B. PD 6816E an der Alten Donau).

Auch Aspekte des Stadtbilds (wie in der Öffentlichkeitsarbeit von politischer Ebene argumentiert) wären kontextbezogen zu bearbeiten. Die Neudefinition der Bauklasse I ist kein fachlich adäquater Weg, die Stadtbildfragen zu lösen.

- *Logischer erster Schritt eines solchen Vorhabens ist wohl eine diesbezügliche Evaluierung der Bebauungspläne. Was war deren Ergebnis?*
- *Gab es eine interne Begutachtung des Novellenentwurfs?*
- *Wie erfolgte die Einbindung des Planungsressorts, der MA19 und der MA21?*

c) Stoßrichtung einer Neudefinition der Bauklasse I

Nachvollziehbar erscheint allenfalls eine Regelung über Abstandsflächen. Wenig zielführend bzw. aus anderen Aspekten nachteilig (Stadtbild, qualitätsvolle Flächennutzung – vgl. Walmdächer) erscheinen Restriktionen hinsichtlich Giebel bzw. bebaute Fläche.

d) Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

Im Entwurf des Landesgesetzblattes findet sich folgender Absatz:

Artikel III Übergangsbestimmung

*Für alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen
Verfahren gelten die bisherigen Bestimmungen.*

- *Wie ist es zu verstehen, dass diese für die Praxis hochrelevante Regelung weder in der Gegenüberstellung von geltender Fassung und vorgeschlagener Fassung noch in den erläuternden Bemerkungen angesprochen wird?*
- *Lesen wir die Dokumente richtig, dass Baueinreichungen vor Kundmachung der Novelle nach der aktuellen Rechtslage behandelt werden?*

Sicher ist allen Beteiligten bewusst, dass in den letzten Jahren in Planungen auf eigenem Grundstück investiert und Liegenschaften im Vertrauen auf die geltende Rechtslage erworben wurden.

- *Waren Fragen des Vertrauensschutzes Gegenstand der bisherigen Überprüfung des Novellenentwurfs?*

e) Signale der Öffentlichkeitsarbeit

Verwundert hat auch die Öffentlichkeitsarbeit im Zuge der Ankündigung der Novelle:

Den von aufgebrachten BürgerInnen gerne verwendeten Begriff „Monsterbauten“ auch seitens der politischen Ebene aufzugreifen, erscheint wenig hilfreich für eine sachliche Diskussion über Bauvorhaben und steht in einem Spannungsverhältnis mit der sehr positiven Initiative, auf Bauzäunen mit dem Hinweis auf die Vorteile von Bauprojekten Verständnis für die Bautätigkeit zu wecken.

Auch der in der Öffentlichkeitsarbeit verwendete Begriff „Einfamilienhausgebiet“ erscheint irreführend, zumal die Bauordnung diesen nicht kennt. U.a. sehen wir darin die Gefahr, bei der Bevölkerung falsche Erwartungen zu wecken (vgl. oben: Widersprüchlichkeit des Ziels).

Die absehbare (oder möglicherweise beabsichtigte) Konsequenz waren entsprechende Überschriften in den Medien wie: „Wiens Neubauten sollen kleiner werden“.

In den nächsten Jahren wird all jenen, die sich mit nachhaltiger Stadtentwicklung beschäftigen, von Bürgerinitiativen nun sehr wahrscheinlich laufend entgegengehalten werden, dass die Politik doch etwas Anderes angekündigt hätte. (Werden solche Novellen plakativ angekündigt, kann man realistisch nicht erwarten, dass Laien nach Bauklassen oder anderen Kriterien differenzieren.)

Antwort zu Frage 11

Die MA 37 erläutert die Intentionen der Novelle (sh. Frage 10). Es wird ersucht, Stellungnahmen im offenen Begutachtungsverfahren einzubringen.

Nächstes Kontaktgespräch:

Das 41. Kontaktgespräch findet am Freitag 25. Februar 2022 um 9.00 Uhr als Videokonferenz statt. Fragen der WKW sind bis spätestens 11. Februar 2022 zu übermitteln.

Achtung: Es ergeht keine gesonderte Einladung! Die Zugangsdaten für die Videokonferenz werden gesondert übermittelt.

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

Mit freundlichen Grüßen
Der Gruppenleiter i.V.

Dipl.-Ing. Paul Oblak
Obersenatsrat

Beilagen:

Beilage A Fragestellungen Bauphysik

Beilage B Artikel aus *bauaktuell* Nr. 200/2019; Beseitigungsaufträge

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##