



Magistratsdirektion der Stadt Wien
Geschäftsbereich Bauten und Technik
Stadtbaudirektion
Kompetenzzentrum Bauforschung,
Regulative Bau, Ingenieurservices,
Normen (KBI)
Rathausstraße 8, 1. Stock
1082 Wien
Tel.: +43 1 4000 82700
Fax: +43 1 4000 99 82700
E-Mail: post@md-bd.wien.gv.at
www.baudirektion.wien.at

MD BD-150641-2019-1

Wien, 01.04.2019

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

AKTENVERMERK

über das am Freitag, den 01. März 2019 durchgeführte 35. Kontaktgespräch des Arbeitskreises der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhandler und der Baubehörde Wien.

Besprechungsteilnehmer/innen (ohne Titel):

Für den Magistrat der Stadt Wien:	Jarolim	MD-BD, KBI
	Schlossnickel	MD-BD, KBI
	Nausch	MA 21 A und MA 21 B
	Cech	MA 37
	Markouschek	MA 37
	Kirchmayer	MA 64
	Klugsberger	MA 64
	Kniefacz	MA 19
Für die WKW:	Wolfinger	WKW
	Hrebak	Lenikus GmbH
	Bauer	Baucon
	Reinprecht	BIP Immobilien Development GmbH
	Kirschner	SÜBA

Es besteht kein Einwand zum letzten Protokoll.

Folgende Fragen werden erörtert:

Frage 1 (eingebracht von Hrebak)

Möglichkeiten der Beschleunigung von Baubewilligungsverfahren speziell bei Ladung von verstorbenen bzw. nicht auffindbaren (ev. ins Ausland verzogenen) Anrainern

Bei Baubewilligungsverfahren, bei denen Anrainer geladen werden müssen, kann es vorkommen, dass Anrainer verstorben oder nicht auffindbar sind (z.B. ins Ausland verzogen, etc.).

Bei verstorbenen Anrainern kann es mitunter Monate bzw. Jahre dauern, bis die Rechtsnachfolge geklärt ist. Dadurch wird das Bewilligungsverfahren immens aufgehalten.

- a) Wie funktioniert das interne Prozedere bei der Baubehörde derzeit grundsätzlich?
- b) Gibt es Möglichkeiten für eine schnellere Abwicklung und Verkürzung des Bewilligungsverfahrens (z.B. Überlegung Verstorbene anzuerkennen, Fristen, etc.)?

Antwort zu Frage 1:

Das Prozedere ist klar und im Zustellgesetz geregelt:

Wenn eine Partei nachweislich vom gegenständlichen Verfahren Kenntnis hat, an der von dieser selbst angegeben oder der im ZMR oder Grundbuch eingetragenen Adresse nicht zugestellt werden kann und die Person die Änderung der Abgabestelle der Behörde nicht bekannt gegeben hat, kann die Behörde gemäß § 23 iVm § 8 ZustG unmittelbar durch Hinterlegung im Akt („Hinterlegung ohne vorausgehenden Zustellversuch“) rechtswirksam zustellen.

Ortsabwesenheiten, die einen Zeitraum von vier Monaten übersteigen, führen zu einem „Untergang“ der Abgabestelle und sind sodann einer unbekannteren Abgabestelle gleichzuhalten. In diesem Fall ist es möglich – sofern nicht § 23 iVm § 8 ZustG zur Anwendung kommt – eine Zustellung durch öffentliche Bekanntmachung gemäß § 25 ZustG mittels Anschlag an der Amtstafel vorzunehmen. Es ist jedoch mit Bedacht auf die Wichtigkeit der Sache eine Interessenabwägung vorzunehmen und gegebenenfalls nicht nach § 25 ZustG vorzugehen, sondern einen Abwesenheitskurator gemäß § 11 ZustG bestellen zu lassen. Die Bestellung ist von Amts wegen beim Bezirksgericht des letzten (bekannten) gewöhnlichen Aufenthalts, falls ein solcher bekannt nicht bekannt ist, beim Bezirksgericht Innere Stadt zu beantragen.

In Erbschaftsangelegenheiten ist bis zur Einantwortung die Verlassenschaft Rechtsperson und wird, durch die zukünftigen Erben vertreten, sobald diese eine (allenfalls bedingte) Erbserklärung abgegeben haben. Die Zustellung an diese erfolgt im Wege des zuständigen Notars, falls die Erben nicht bekannt sind. Falls (noch) niemand eine Erbserklärung abgegeben hat, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die Bestellung eines Kurators zu beantragen.

Frage 2 (eingebracht von Bauer)

Bau-Maßnahme im Gründerzeit-Haus

Welche Bau-Maßnahme im Gründerzeit-Haus gilt als Baubeginn bzw. ab welcher ist eine Bauanzeige und ab welcher eine Baubewilligung erforderlich:

- a) Parkettboden abschleifen
- b) Parkettboden neu verlegen
- c) Blindboden teilweise ausbessern
- d) Bretter-Blindboden gegen gleich schweren Spanplatten-Blindboden tauschen
- e) Bestehende Beschüttung ergänzen

- f) *Bestehende Beschüttung gegen eine leichtere tauschen*
- g) *Ausstopfen der Tramdecke mit mineralischer Wolle*
- h) *Anbringen einer abgehängten Leichtbau-Decke*

Antwort zu Frage 2:

Die Beispiele a) und b) unterliegen nicht dem Regelungsumfang der BO.

Die Beispiele c) bis e) sind als Instandsetzung einzustufen und daher bewilligungsfrei.

Für die Beispiele f) bis h) genügt eine Bauanzeige gemäß § 62 BO.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass auch durch die bewilligungsfreie Baumaßnahme keine Verschlechterung des Schutzniveaus des rechtmäßigen Bestandes vorgenommen werden darf.

Frage 3 (eingebracht von Wolfinger)

Begrünung von Flachdächern

Diskutiert wird immer wieder, in welchem Ausmaß technische Einrichtungen bei lt. Bebauungsplan zu begrünenden Flachdächern integriert werden können. In den Plandokumenten finden sich dazu unterschiedliche Formulierungen wie z.B.

„... entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden, sofern es sich nicht um Glasdächer handelt. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.“

„... sind bis zu einer Dachneigung von 15 Grad entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen.“

Der zulässige Umfang technischer Aufbauten wird unterschiedlich gehandhabt. Zu Photovoltaikanlagen finden sich in der Weisungsdatenbank dazu u.a. folgende Aussagen:

„Die Erfüllung der gesetzlichen Verpflichtung zur Herstellung von Photovoltaikanlagen im unbedingt erforderlichen Ausmaß stellt keine Abweichung von Bestimmungen des Bebauungsplanes, die eine Begrünung des Daches vorsehen, dar. Es ist daher in einem solchen Fall eine Ausnahme nach § 69 BO nicht erforderlich.“

„Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf begrünten Flachdächern ist nicht grundsätzlich auszuschließen. Der Wortlaut in Plandokumenten: „technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten im erforderlichen Ausmaß sind zulässig“, bedeutet, dass die Fotovoltaikanlage einer extensiven Dachbegrünung nicht entgegenstehen darf.“

Dies sind wertvolle Klarstellungen – sie lösen aber noch nicht alle Herausforderungen für Planer, Bauwerber und auch Behörde. Zunächst ist davon auszugehen, dass die Abschattung durch Photovoltaikpaneele die Vegetation von Gründächern beeinträchtigt. Auch die Wartung der technischen Einrichtungen gerät leicht in Konflikt mit der Begrünung. Nimmt man dies in Kauf und „überlagert“ man Photovoltaik und Begrünung, so bleibt - selbst bei beeinträchtigter Vegetation - immerhin der ebenfalls wichtige Effekt des Regenwassermanagements durch Gründächer.

Die Passage „Photovoltaikanlage in im unbedingt erforderlichen Ausmaß“ erscheint aber unzureichend zumal die BO die Bauwerber ja nicht direkt zur Errichtung von Photovoltaikanlagen verpflichtet (§ 118 lautet auch in der Fassung der Novelle „Solarthermie oder Photovoltaik“). Die sind Bauwerber vielmehr aufgerufen, „umweltschonende Energieträger“ in ihre Projekte zu integrieren. Somit ist noch nicht zweifelsfrei klargestellt, dass die Errichtung von Fotovoltaikanlagen ohne § 69-Verfahren zulässig ist.

Vorgeschlagen wird eine Diskussion (eventuell anhand von Referenzprojekten) und die Formulierung von Richtlinien, die alltagstaugliche Spielräume innerhalb der Ziele des Gesetzgebers bieten.

Antwort zu Frage 3:

Terrassennutzungen und Photovoltaikanlagen stehen grundsätzlich nicht im Widerspruch zur Dachbegrünung. Die Erfüllung der gesetzlichen Verpflichtung zur Herstellung von

Photovoltaikanlagen stellt keine Abweichung von Bestimmungen des Bebauungsplanes, die eine Begrünung des Daches vorsehen, dar. Es ist daher in einem solchen Fall eine Ausnahme nach § 69 BO nicht erforderlich. Die diesbezügliche Weisung der MA 37 vom 7.8.2018 wird überarbeitet. Seitens der Planungsabteilungen MA 21 A und B kommen neuerdings in den Plandokumenten Formulierungen zur Anwendung, die einen ausreichend Gestaltungsspielraum für technische Aufbauten, Photovoltaikanlagen und Terrassennutzung ermöglichen sollen.

Planungshinweise finden sich z.B. im „Solarleitfaden“ unter <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/energie/pdf/solarfolder.pdf>.

Frage 4 (eingebracht von Reinprecht)

Unwesentlichkeit bei Änderungen des äußeren Erscheinungsbilds i.S. § 62 Abs. 1 (4)

Wie weit reicht die Unwesentlichkeit bei Änderungen des äußeren Erscheinungsbilds?

Ist die Änderung eines Fensters 100 / 134 in eine Tür 90 / 208 eine wesentliche oder eine unwesentliche Änderung?

Planwechsel / Fertigstellungsanzeige?



Antwort zu Frage 4:

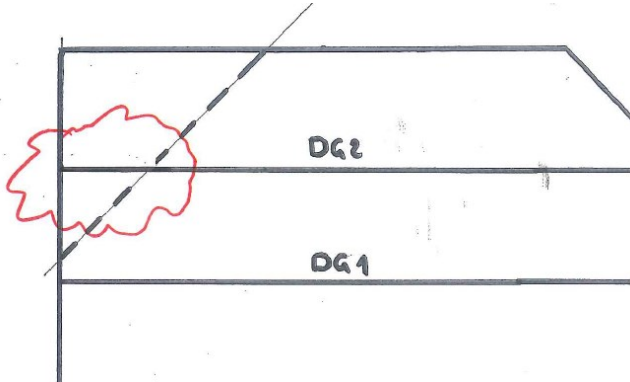
In der BO-Novelle 2018 wurde auch § 62 Abs. 1 Zi 4 novelliert. Im Sinne der bisherigen Verwaltungspraxis wurde das Wort „unwesentliche“ vor der Wortfolge „Änderung der äußeren Gestaltung“ eingefügt. Die Wesentlichkeit lässt sich nicht allein durch Maßzahlen abbilden. Die Änderung eines Fensters in eine Tür z.B. in einem nicht einsehbaren Hinterhof ist grundsätzlich unbedenklich. Man muss im Einzelfall die Wirkung auf das Stadtbild beurteilen.

In der Praxis ist das Einvernehmen mit der MA 37-Bauinspektion herzustellen. Im Zweifelsfall ist die MA 19 zu kontaktieren. Davon unberührt bleibt die Beurteilung im Sinne des §85 BO.

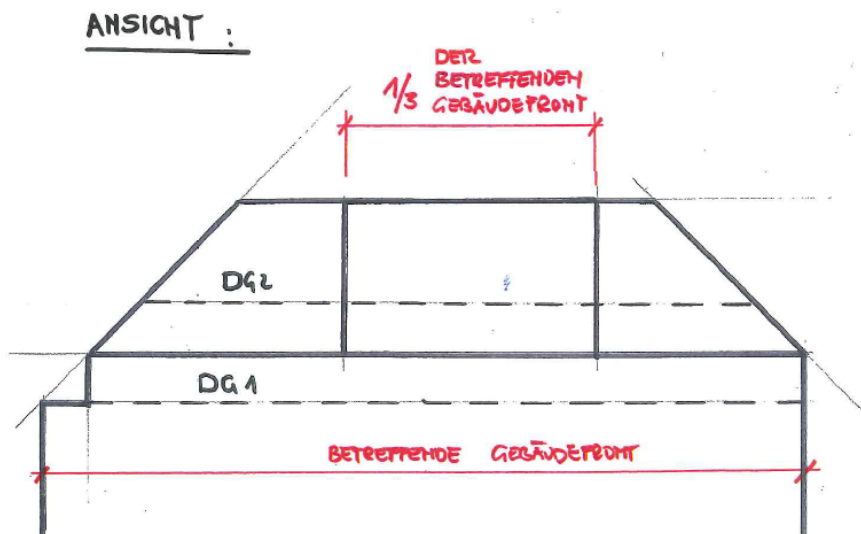
Frage 5 (eingebracht von Kirschner)**Dachaufbauten**

Bei Gauben die sich über zwei Geschosse erstrecken, durfte die Decke den zulässigen Umriss (45°) nicht überragen (galerieähnliche Gestaltung).

- a) Ist dies mit der neuen Definition „raumbildende Aufbauten“ nun möglich? Siehe Schnitt:



- b) Ist zur Berechnung der maximalen Länge der raumbildenden Aufbauten, die sich über mehrere Geschosse erstrecken, immer das Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront heranzuziehen?

**Antwort zu Frage 5:**

zu a) In der BO-Novelle 2018 wurde der Begriff „Gaube“ durch den Terminus „raumbildende Aufbauten“ ersetzt. Es sollte damit Gestaltungsspielraum gewonnen werden und die enge Auslegung der „Gaube“ in der Judikatur (sowohl hinsichtl. der Dimensionierung als auch der Funktionalität diese Bauteiles) überwunden werden. Es war allerdings nicht das Ziel, überdimensionierte Baukörper am Dach zu ermöglichen. Daher müssen diese Aufbauten in ihren Ausmaßen den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen. Es spricht aus gestalterischer Sicht grundsätzlich nichts dagegen, dass ein Deckenteil in den Aufbau ragt. Die „Gaubenweisung“ der MA 37 wird auf Basis der aktuellen Rechtslage überarbeitet.

zu b) Im Gesetzestext ist die „betreffende Gebäudefront“ angesprochen. Die raumbildenden Aufbauten müssen in ihren Ausmaßen den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen.

Frage 6 (eingebracht von Wolfinger)

Interpretation der Novelle 2018

Dem Vernehmen nach geben einige Inhalte der BO- Novelle auch magistratsintern Anlass für Diskussionen über die Interpretation. Ist es möglich, einen Überblick zu geben, zu welchen Themen Klarstellungen bzw. Weisungen in Vorbereitung sind?

Antwort zu Frage 6:

Es werden alle Weisungen im Hinblick auf die Novelle überarbeitet und aktualisiert. Es wird darüber hinaus ein Merkblatt zu Baugrubenumschließungskonzepten publiziert werden.

Frage 7 (eingebracht von Wolfinger)

Spielplatz-Verordnung

Einige Bestimmungen der SpielplatzVO sind derart strikt formuliert, dass sie bei Bauvorhaben innerhalb der konsolidierten Stadt mit der Ausnutzung der Baufluchtlinien in Konflikt geraten. Insbesondere betrifft dies folgende Passagen:

„Kinder und Jugendspielplätze... ihr Flächenausmaß muss mindestens 500 m² betragen.“

„Kleinkinderspielplätze sind in Sicht- und Rufweite möglichst aller Wohnungen ... anzulegen, ...“

„Kleinkinderspielplätze müssen eine Einrichtung zum Spielen mit Sand aufweisen.“

Hingegen signalisiert die folgende Passage gewisse Spielräume:

„von Hauptfenster ... sollen Kinder- und Jugendspielplätze in einem Abstand von mindestens 15 m angelegt werden.“

Nun erscheint fraglich, ob es den stadtplanerischen Zielen entspricht, die Potenziale des Bebauungsplans unausgeschöpft zu lassen, einzig um die o.a. Festlegungen auf „Komma und Beistrich“ zu erfüllen.

Eher kurios kann es u.a. dann werden, wenn bauplatzübergreifende Bauvorhaben den Schwellenwert von 50 Wohnungen überschreiten (wie es die Altstadt-Sanierungsstrategie gemäß den Anstrengungen des Wohnfonds Wien und auch der Masterplan Gründerzeit auf Basis des STEP 2025 anstreben). Im Falle der isolierten bzw. sukzessiven Bebauung mehrerer Parzellen käme man gar nicht in die Verlegenheit, einen Jugendspielplatz anzulegen. Ein bauplatzübergreifendes Projekt hingegen, das diverse stadtplanerische Vorteile bietet, kann innerhalb einer durchschnittlichen Gründerzeit-Parzelle keinen Jugendspielplatz schaffen, der allen Kriterien entspricht.

Daher sollten Abweichungen – auch von der Mindestfläche von 500 m² – immer dann zulässig sein, wenn diese erforderlich sind, um mit der Bebauung die Bebauungsbestimmungen auszuschöpfen.

Der MA37 (nicht dem Bezirksbauausschuss) sollte ein pragmatischer Ermessensspielraum bzw. allenfalls die Möglichkeit einer Interpolierung zumindest für einen Übergangsbereich zwischen 50 und z.B. 100 Wohnungen eingeräumt werden.

Antwort zu Frage 7:

In der Diskussion wird auch die Schwierigkeit einer grundbücherlichen Eintragung von Gemeinschaftsspielplätzen angesprochen. Die Vorschläge werden für eine nächste BO-Novelle vorgemerkt.

Frage 8**Bauordnungsnovelle 2019**

Existiert bereits ein Zeitplan für die Bauordnungsnovelle, die zur Implementierung des Projekts „Digitale Baueinreichung“ vorgesehen ist?

Antwort zu Frage 8:

Es sind mehrere Umsetzungsschritte vorgesehen:

Erster Schritt: digitale Einreichung über ein Portal und eine Planparie in Papier (ab März 2019 in der GGRO als Probetrieb) als Angebot an die Bauwerber. Dafür ist keine Änderung der BO erforderlich.

Zweiter Schritt: digitale Einreichung ohne Planparie in Papier mit Ende 2019

Dritter Schritt: digitale Einreichung mit BIM in ca. zwei Jahren.

Für die Schritte zwei und drei werden Novellen der BO erforderlich sein.

Frage 9 (eingebracht von Reinprecht)**Anpassbare Gestaltung von Wohnungen**

Wie ist bei der anpassbaren Gestaltung der Wohnungen auf Grund des Entfalls des bisherigen § 68 Abs. 4 BO in der Novelle 2018 vorzugehen?

Antwort zu Frage 9:

Mit der BO-Novelle 2018 entfällt der bisherige § 68 Abs. 4 BO bzw. wurde dieser neu gefasst. Der Gesetzgeber argumentiert dies damit, dass Anforderungen an Sanitäreinrichtungen hinreichend in Punkt 2.2 der OIB-Richtlinie 3 und die Anpassbarkeit von Wohnungen in § 119 Abs. 3 und in Punkt 7.4 der OIB-Richtlinie 4 geregelt sind. Dieser Argumentation folgend, können daher weiterhin Sanitärräume von Wohnungen im Sinne der barrierefreien Anpassbarkeit zusammengelegt werden.

Nächstes Kontaktgespräch:

Das nächste Kontaktgespräch findet am **20. September 2019 um 9.00 Uhr** in der MD-BD, Kompetenzzentrum Bauforschung, Regulative Bau, Ingenieurservices, Normen (KBI), 1010 Wien, Rathausstraße 8, 1. Stock statt.

Fragen der WKW sind bis spätestens 6. September 2019 zu übermitteln.

Achtung: Es ergeht keine gesonderte Einladung!

Mit freundlichen Grüßen
Der Gruppenleiter:

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

Dipl.-Ing. Bernhard Jarolim
Senatsrat

Ergeht an:

MA 19

MA 21 A

MA 21 B

MA 37

MA 64

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!**

Zur gefälligen Kenntnisnahme:

Büro der GGr. Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung
und BürgerInnenbeteiligung

Büro der GGr. Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen

Frau Stadtbaudirektorin

MD-BD, KPP

MD-BD, KSI

MD-BD, KTI

Nachrichtlich:

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

Aktenrelevanten Schriftverkehr (Beantwortungen, Berichte, Stellungnahmen, etc.) bitte an die E-Mail-Adresse post@md-bd.wien.gv.at senden. Sie helfen dadurch mit, Bearbeitungszeiten zu reduzieren).



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

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