

## Positionspapier zur Novelle der Bauordnung für Wien und ihrer Nebengesetze

Für die von der Wiener Stadtregierung im Regierungsübereinkommen von November 2015 angekündigte Überarbeitung werden folgende Änderungen für eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung dringend angeregt:

### A LEISTBARES WOHNEN

#### 1. Stellplatzverpflichtung

##### a. Aussetzen der Stellplatzverpflichtung

###### für eine freiwillige & bedarfsgerechte Errichtung von Stellplätzen

Um die Baukosten zu senken und damit den Preis von Wohnraum für Wohnungssuchende attraktiver gestalten zu können, sollte die Stellplatzverpflichtung für die Dauer von fünf Jahren ausgesetzt werden. Eine Ausweitung der Nachbarrechte gegenüber der bisherigen Rechtslage soll aber damit nicht erfolgen, sollten vom Bauwerber die Stellplätze in jenem Ausmaß freiwillig hergestellt werden, das der bis dato geltenden Stellplatzverpflichtung entspricht.

Vorschlag: In § 50 Abs. 9 des Wiener Garagengesetzes 2008 wird nach der Z 2 der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und die Z 3 angefügt die lautet wie folgt: „3. ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle LGBl für Wien Nr. xx/xxxx für die Dauer von fünf Jahren für sämtliche Wohngebäude.“

In § 134a Abs. 1 lit. e BO wird nach dem zweiten Satz der Strichpunkt durch einen Punkt ersetzt und ein dritter Satz angefügt, der lautet wie folgt: „Dies gilt auch bei Stellplätzen für Wohnraum die im entsprechenden Verhältnis der Aufenthaltsraumfläche (§ 50 Abs. 1 WGarG 2008) freiwillig geschaffen werden;“

Zu überlegen wäre eine Ausweitung dieser Aussetzung auch auf andere Nutzungsarten, insbesondere innerstädtisches Gewerbe.

### Erläuterung:

In Städten wie Berlin, Hamburg und Basel hat es sich bewährt, dem Bauwerber das Ausmaß der errichteten Stellplätze zu überlassen. Die Bauwerber wissen am besten, wie viele Stellplätze für das konkrete Projekt im Hinblick auf Zielpublikum, Nachfrage sowie technische und baupraktische Rahmenbedingungen angemessen sind.

Die Effekte dieser Beobachtungsphase sollten nach drei Jahren evaluiert werden, um die Regelung rechtzeitig vor Ablauf der Beobachtungsfrist zu justieren oder dauerhaft in den Gesetzesbestand zu überführen.

### **b. Keine Stellplatzverpflichtung bei unwirtschaftlicher Herstellung**

#### *insbesondere bei Kleinparzellen*

Unabhängig von der vorerst befristeten Aussetzung soll die Stellplatzverpflichtung generell entfallen, wenn etwa auf Grund der räumlichen Situation oder mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand eine Abfahrt ins Untergeschoß nicht hergestellt werden kann und die Voraussetzungen vom Bauwerber entsprechend dargelegt werden. Insbesondere auf Kleinparzellen sind Tiefgaragen - auch infolge der gestiegenen technischen Anforderungen an die Errichtung von Garagen (Stellplatzabmessungen, Rampenneigung, Verharrungsflächen etc.) - nicht mehr mit vernünftigem Aufwand herstellbar (Relation zwischen Erschließungsfläche und tatsächlich geschaffener Stellplätze!). Damit können nicht nur Baukosten und der Wohnungsaufwand deutlich reduziert werden (gerade bei Kleinparzellen nehmen die auf Garagen entfallenden Baukosten einen erheblichen Anteil ein), sondern auch die Erdgeschoßzone ist von den optisch keineswegs ansprechenden Garageneinfahren freigespielt (gerade bei den Kleinparzellen wird sonst ein beträchtlicher Anteil der Frontlänge dadurch in Anspruch genommen).

Vorschlag: In § 50 WGarG 2008 soll ein neuer Abs. 8a eingefügt werden, der lautet wie folgt: „Auf Antrag hat die Behörde für einzelne Bauvorhaben von der Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen abzusehen, wenn deren Herstellung samt Zufahrt auf Grund der räumlichen Situation oder aus wirtschaftlichen Gründen nicht zweckmäßig ist. Diese Gründe sind im Antrag nachvollziehbar darzulegen. Ein unverhältnismäßiger Aufwand gilt dann als vermutet, wenn der Bauplatz eine Grundfläche von weniger als 1.000 m<sup>2</sup> aufweist. Das Bauansuchen gilt zugleich als Antrag auf Gewährung einer solchen Ausnahme.“

### **c. Umfang der Stellplatzverpflichtung bei Wohnungen**

#### **Bezug auf die Fläche der Aufenthaltsräume**

Für den Fall, dass der Vorschlag lt. lit.a aktuell noch nicht umgesetzt werden sollte, wird alternativ angeregt, bei der Bemessung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen lediglich jene Fläche in Ansatz zu bringen, die auf Aufenthaltsräume entfällt (so wie es das GaragenG bereits bei Büros und Gewerbeflächen vorsieht).

Vorschlag: In § 50 Abs. WGarG 2008 soll der erste Satz anstelle „Für je 100 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Stellplatz zu schaffen“ lauten: „Bei Wohnungen ist für je 100 m<sup>2</sup> Aufenthaltsraum ein Stellplatz zu schaffen.“.

### **d. Stellplatzverpflichtung bei Umbauten im Bestand**

#### **Berücksichtigung des Bestands**

Für Bauten im Bestand soll zukünftig angenommen werden, dass die Stellplatzverpflichtung in folgendem Ausmaß als erfüllt gilt:

Anzahl der Wohnungen im Bestand lt. Konsens x 100 m<sup>2</sup>

Bis zu dieser anzunehmenden bestehenden Aufenthaltsraumfläche des Objektes entsteht keine Stellplatzverpflichtung. Erst wenn die Aufenthaltsraumfläche nach der Sanierung bzw. Erweiterung diesen Wert übersteigt, ist für den übersteigenden Anteil eine Stellplatzverpflichtung zu ermitteln.

## **2. Flexibilisierung bei der Schaffung von Einlagerungsräumen**

### *Freiwillige & planerisch flexible Errichtung von Einlagerungsräumen*

Um flexiblere Planungsmöglichkeiten vor allem bei der Änderung von Bestandsgebäuden sowie für leistbares Wohnen zu eröffnen, sollten Einlagerungsräume auf freiwilliger Basis errichtet werden. Falls sie geplant werden, sollte die Anforderung entfallen, dass sie zwingend außerhalb des Wohnungsverbandes liegen müssen.

Vorschlag: § 119 Abs. 4 zweiter Satz BO lautet: „*Werden Einlagerungsräume für jede Wohnung geschaffen, können diese auch innerhalb des Wohnungsverbandes vorgesehen werden.*“

## **3. Ersatz für die überholte historische Bezeichnung „Gaube“**

### *Neudefinition raumbildender Dachaufbauten in zeitgemäßer Formensprache*

Nach fallweiser Anwendung ist die Zugänglichkeit eines Balkons oder einer vorgelagerten Dachterrasse von der Funktion einer Gaube nicht umfasst und ist auch darauf abzustellen, welche Räume dahinter situiert sind. Zur Beseitigung der dadurch entstehenden Planungsunsicherheiten sollte die Definition der Gauben in der BO neu in zeitgemäßer Form gefasst werden, wobei auch ein Verzicht auf den Bezug auf die Proportionen der Fenster der darunterliegenden Geschoße erfolgen soll.

Vorschlag: § 81 Abs. 6 BO lautet wie folgt:

*„Der nach den Abs. 1 bis 5 zulässige Gebäudeumriss darf durch nichtraumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes überschritten werden. Der Dachumriss darf durch ergänzende raumbildende Dachaufbauten sowie im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugschächte und Treppenhäuser überschritten werden. Ergänzende raumbildende Dachaufbauten dürfen nicht höher als der höchste zulässige Punkt des Daches sein. Sie müssen in ihren Ausmaßen und Proportionen in Bezug zur darunter liegenden Fassade sowie dem Maßstab des Gebäudes stehen. Die raumbildenden Dachaufbauten dürfen an Straßenfronten insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen, an allen anderen Fronten die Hälfte der betreffenden Gebäudefront. Auf Antrag ist eine Überschreitung dieses Ausmaßes an Straßenfronten bis höchstens zur Hälfte der betreffenden Gebäudefront zuzulassen, wenn dies der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dient und eine zweckmäßigere oder zeitgemäßere Nutzung des Bauwerks bewirkt. An allen anderen Fronten als an Straßenfronten ist auf Antrag eine Überschreitung dieses Ausmaßes über die gesamte Gebäudefront zuzulassen, wenn dies eine zweckmäßigere oder zeitgemäßere Nutzung des Bauwerks bewirkt...“*

Vorschlag für EB (Erläuternde Bemerkungen des Gesetzgebers):

*Im 21. Jahrhundert und in einer sich dynamisch weiterentwickelnden Stadt ist es nicht mehr angemessen, die aus dem Dach hervortretenden Aufbauten am überholten historischen Begriff der „Gaube“ zu messen, sodass die Rahmenbedingungen neu formuliert werden (durchaus mit der Absicht, dass die bisherige Judikatur auf die neue Gesetzeslage nicht oder nur mehr sehr eingeschränkt anwendbar ist).*

*Der Begriff „raumbildende Dachaufbauten“ ist so zu verstehen, dass darin Räume oder Teile von Räumen liegen dürfen, von denen aus auch Dachterrassen, Balkone etc. begangen werden können und die mehrere Dachgeschoßebenen enthalten können.*

#### **4. Flexibilisierung bei der Planung von Freibereichen**

*Für Wohnungen mit mehr als einer/m Balkon/Terrasse/Loggia soll es genügen, wenn eine/r davon barrierefrei ist*

Das Erfordernis der barrierefreien Erreichbarkeit sämtlicher Freibereiche erscheint überschießend. Bei der Planung mehrerer einer Wohnung zugeordneter Freibereiche soll es ausreichen, wenn nur einer davon barrierefrei erreichbar ist.

Vorschlag: In § 110 BO soll ein neuer Abs. 3 eingefügt werden, der lautet wie folgt: „Die barrierefreie Erreichbarkeit von Freibereichen von Wohnungen muss nur für einen einzigen Freibereich einer Wohnung gewährleistet sein.“

#### **5. Konsequente Nutzung der Gebäudekategorie 35m**

*Klarstellung für das geringfügige Hinausragen technischer Aufbauten*

Die Gebäudekategorie von Häusern mit einer Höhenbeschränkung von 35 m gewinnt immer größere Bedeutung – auch für den geförderten Wohnbau. Eine Limitierung besteht für solche Projekte ohnedies durch den Schwellenwert von 32 m aus der OIB-Richtlinie 2. In der planerischen Praxis und der baulichen Umsetzung ist es nun eine große Herausforderung, wenn sämtliche technische Aufbauten das 35 m-Limit einhalten müssen, insbesondere stellen die Aufzugsüberfahrten ein Problem dar. Wenn man die gewidmete Bauhöhe auch wirklich ausnützen will, wird man aktuell nahezu gezwungen, die letzte Wohnebene durch interne Treppen zu erschließen. Da die Nachfrage nach kompakten Wohnungen immer größer wird – und dies auch im geförderten Wohnbau immer mehr zur Planungs- bzw. Qualitätsmaxime erhoben wird – stellt sich die Frage, ob es wirklich sinnvoll ist, in den obersten Geschoßen lediglich Maisonette-Wohnungen zu planen und zu errichten.

Dem Problem könnte begegnet werden, indem man auch bei einer Gebäudehöhe von 35 m zulässt, dass technische Aufbauten, insbesondere Liftüberfahrten bis zu einem Ausmaß von höchstens 1,5 m diese Höhe überschreiten dürfen. Aus stadtplanerischen bzw. stadtgestalterischem Interesse können durchaus begleitende Festlegungen getroffen werden, damit diese technischen Aufbauten vom Stadtraum möglichst wenig sichtbar sind (Mindestabstand zur Gebäudefront, einzuhaltendes Lichtraumprofil o.a.).

Vorschlag: § 7f Abs. 1 BO lautet wie folgt: „Hochhäuser sind Gebäude, deren Dachabschluss mehr als 35 m über dem tiefsten Punkt des anschließenden Geländes beziehungsweise der festgesetzten Höhenlage der anschließenden Verkehrsfläche liegt. Diese Beschränkung gilt auch für Dachaufbauten gemäß § 81 Abs. 6 und 7 mit Ausnahme von Dachaufbauten für Aufzugsschächte und sonstige technisch notwendige Aufbauten mit einer Höhe von höchstens 1,5 m. Solche Aufbauten müssen aber zumindest 3 m von der Gebäudefront abgerückt sein.“

## **B BESTANDSENTWICKLUNG**

### **1. Instrument für qualitätsorientierte Abweichungen vom Bebauungsplan**

#### Schlankes Verfahren in der Lücke zwischen § 69 BO und der Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans schaffen

Flächenwidmungs- und Bebauungspläne sind langfristige Festlegungen für das Stadtgebiet. Um auf geänderte lokale Entwicklungen rasch reagieren zu können, sollen durch Einführen eines neuen Verfahrens, das zwischen dem Widmungsverfahren und dem Baubewilligungsverfahren eingeordnet ist, projektbezogene Abweichungen von den Bestimmungen eines Plandokumentes - für eine oder mehrere Liegenschaften - ermöglicht werden, wenn durch das Projekt in angemessener Weise wirksame Mehrwerte für die Öffentlichkeit geschaffen werden. Eine Einleitung sollte auf Antrag, aber auch von amtswegen möglich sein.

#### Anmerkung:

*Im Hinblick (und im Vertrauen) auf die magistratsintern bereits laufenden Überlegungen zu diesem Thema wird hier der Lösungsvorschlag nicht im Detail ausgeführt.*

### **2. Instrument zur raschen Festlegung von Schwerpunktgebieten**

#### Verordnung von Nachverdichtungs- bzw. Entwicklungsgebieten ermöglichen

Analog der Möglichkeit zur Festlegung von Assanierungsgebieten durch Verordnung soll in der Bauordnung eine Verordnungsermächtigung für den Magistrat zur Festlegung von Nachverdichtungs- bzw. Entwicklungsgebieten normiert werden.

Vorschlag: Nach dem neuen § 2a wird ein neuer § 2b BO eingefügt.

### **3. Instrument zur bauplatzbezogenen Aufzoning**

#### Ergänzung zu § 69 BO für stadtbildgerechte Nachverdichtung

Zusätzlich soll auf Antrag des Bauwerbers eine Möglichkeit zur projektmäßigen Aufzoning mittels Bescheid möglich gemacht werden, wenn dies dem Stadtbild entspricht. Dies soll insbesondere dann zur Anwendung kommen, wenn die tatsächliche Gebäudehöhe der unmittelbar angrenzenden Bestandsgebäude über der nach den Bebauungsvorschriften für die zu bebauende Liegenschaft festgesetzten Gebäudehöhe liegt und auch etwa keine Schutzzone ausgewiesen ist.

Vorschlag: Nach § 69 BO wird ein neuer § 69a samt Überschrift eingefügt, der lautet wie folgt:  
*„Aufzonungen*

*§ 69a. (1) Für einzelne Bauvorhaben hat die Behörde auf Antrag die Aufzonung der für die Liegenschaft im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauklasse auf die nächst höhere Bauklasse (§ 75 Abs. 2) zu bewilligen. Die Aufzonung darf die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nicht unterlaufen. Darüber hinaus*

- 1. darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesener Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden,*
- 2. darf das vom Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst werden und*
- 3. muss die Aufzonung der Herbeiführung einer Schaffung einer dem Baubestand der Umgebung angemessenen Nachverdichtung dienen.*

*(2) Die Gründe, die für die Aufzonung sprechen, sind mit den Gründen, die dagegen sprechen, abzuwägen. Insbesondere ist auf den konsensgemäßen Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften sowie auf den Umstand, dass die Aufzonung nur für die Bestandsdauer des Bauwerkes gilt, Bedacht zu nehmen. Vom Bauwerber geltend gemachte Verpflichtungen aus Bundes- oder Landesgesetzen sind zu berücksichtigen, desgleichen, ob die Aufzonung der besseren barrierefreien Benützbarkeit des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Bauwerks oder der Herstellung von Wohnraum dienlich ist.*

*(3) Die Bestimmungen über Aufzonungen finden auch in Gebieten Anwendung, über die gemäß § 8 Abs. 2 eine zeitlich begrenzte Bausperre verhängt ist.“*

#### **4. Steigerung der Effizienz der Bauklassen**

*Schaffung einer zusätzlichen Nutzungsebene je Bauklasse durch geringfügige Anpassung der zulässigen Gebäudehöhen*

Zur besseren Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich mit seiner vorhandenen Infrastruktur sollen die in den Bauklassen angeführten höchstzulässigen Gebäudehöhen vergrößert werden.

Vorschlag: In § 75 Abs. 2 BO lautet es nach dem Doppelpunkt wie folgt:

*„in Bauklasse I mindestens 2,5 m, höchstens 10,5 m,  
in Bauklasse II mindestens 2,5 m, höchstens 14 m,  
in Bauklasse III mindestens 10,5 m, höchstens 19 m,  
in Bauklasse IV mindestens 14 m, höchstens 25 m,  
in Bauklasse V mindestens 19 m, höchstens 31 m.“*

§ 75 Abs. 3 BO lautet der erste Halbsatz wie folgt:

*„In der Bauklasse VI beträgt die Gebäudehöhe mindestens 31 m; ...“*



## **5. Reaktion auf das Verschwinden der Wohnformen**

### Auf die überkommene Mindestgröße von 30 m<sup>2</sup> verzichten

Zwischen den Anforderungen an Wohnungen einerseits und denen an Heime, Serviced Apartments, temporäres Wohnen aber auch Beherbergungsstätten im Sinne des § 121 BO (alternative Wohnformen) andererseits bestehen unterschiedliche Standards. Alternative Wohnformen gewinnen an Bedeutung und die Abgrenzung zu Wohnungen erübrigt sich zunehmend. Partizipative Planungsprozesse haben gezeigt, dass die für Wohnungen geforderten Standards die Nutzer letztlich gegen ihre eigenen Interessen einschränken. Daher soll eine Angleichung der Standards für Wohnungen an die der alternativen Wohnformen erfolgen, indem die Festsetzung der Mindestgröße für Wohnungen (von derzeit 30 m<sup>2</sup>) entfällt - wie dies in anderen österreichischen Landesbauordnungen bereits erfolgt ist.

Vorschlag: In § 119 Abs. 2 BO entfällt der erste Satz: „~~Die Nutzfläche einer Wohnung muss mindestens 30 m<sup>2</sup> betragen.~~“

## **6. Schaffung einer flexiblen Raumwidmung für Mischnutzungen**

### Auf die gesellschaftliche Entwicklung der Verschränkung von Wohnen und Arbeiten reagieren

Auf Grund der sich ändernden Lebensgewohnheiten und immer öfter gegebenen Verzahnung des Arbeitens mit dem Wohnen soll im Geschäftsviertel das Wohnen auch im Erdgeschoß durch Einführung einer Mischnutzungsraumwidmung - also gemeinsames Arbeiten und Wohnen - möglich werden (liberaler Ansatz im Interesse nutzungsoffener Typologien).

Vorschlag: In § 6 Abs. 10 BO wird ein zweiter Satz eingefügt, der lautet wie folgt: „*Darunter sind Räume, die der Nutzung eines verschränkten Arbeitens und Wohnens dienen, zulässig.*“

## **7. Erweiterung der Nutzung bestehender Gebäude in „rot G“**

### Ausbau des Dachraums auch bei Flachdachbestimmung ermöglichen

Derzeit sind Bauführungen bei bestehenden Gebäuden zur Erweiterung des Dachraumes für den Einbau von Wohnungen auch dann möglich, wenn für die Fläche, auf der das Bestandsgebäude situiert ist, im Bebauungsplan die gärtnerische Ausgestaltung festgesetzt ist. Wird jedoch im Bebauungsplan eine Bebaubarkeit ausgewiesen und ist auch eine Flachdachbestimmung festgesetzt, ist eine Erweiterung des Dachraumes nach der geltenden Rechtslage nur im

Wege eines Verfahrens nach § 69 möglich. Somit sind im Falle einer restriktiveren Festsetzung (gärtnerische Ausgestaltung) durch den Bebauungsplan mehr Erweiterungsmöglichkeiten von Bestandsgebäuden gegeben, als im Fall einer eingeschränkten Bebaubarkeit. Eine sachliche Rechtfertigung ist dafür nicht erkennbar, sodass eine entsprechende Anpassung erfolgen soll.

Vorschlag: Art. V Abs. 6 erster Halbsatz BO lautet wie folgt: „Bei zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle 2014 bereits bestehenden Gebäuden sind, soweit städtebauliche Rücksichten nicht entgegenstehen, Bauführungen zur Schaffung von Wohnungen durch Erhöhung des Gebäudeumrisses gemäß § 81 Abs. 4 auch dann zulässig, wenn dadurch die zulässige Gebäudehöhe, Bestimmungen des Bebauungsplanes über eine Einschränkung der Dachneigung oder über die gärtnerische Ausgestaltung der Grundfläche oder Baufluchtlinien nicht eingehalten werden; ...“

## **8. Erweiterung der Spielräume für Bestandsgebäude**

### Möglichkeit der baulichen Adaptierung auch auf Umbauten ausdehnen

Bestehende Gebäude, insbesondere solche auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen (wie etwa eine Vielzahl von Hoftrakten in blockrandbebauten Gebieten), sollen zur Deckung des erforderlichen Wohnraumbedarfs innerhalb der vorhandenen Kubatur nicht bloß baulich geändert, sondern auch umgebaut werden dürfen.

Vorschlag: In Art. V soll ein neuer Abs. 7 eingefügt werden, der lautet wie folgt: „Bei zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle XXXX bereits bestehenden Gebäuden stehen, soweit städtebauliche Rücksichten nicht entgegenstehen, Bestimmungen des Bebauungsplanes der Zulässigkeit von Bauführungen für Umbauten (§ 60 Abs. 1 lit. a) zur Schaffung von Wohnungen nicht entgegen.“

## **9. Flexibilisierung von Umbauten hinsichtlich der technischen Standards**

### Der enorm hohe Neubaustandard kann nicht Maßstab im Altbau sein.

Der Anwendungsbereich des § 68 BO soll erweitert werden und nicht nur für bauliche Änderungen sondern auch für Umbauten möglich sein, um den oft entstehenden enormen Kostenaufwand durch die Anpassung von Bestandsgebäuden an die stark gestiegenen Anforderungen der geltenden technischen Standards abzuschwächen, damit zusätzlicher leistbarer Wohnraum leichter geschaffen werden kann. Es soll weiters klargestellt werden, dass auch deutliche Abweichungen von den Anforderungen an Neubauten zulässig sind, sofern eine Verbesserung gegenüber dem Status Quo bewirkt wird.

Vorschlag: § 68 Abs. 1 erster Satz BO lautet wie folgt: „Änderungen und Instandsetzungen an rechtmäßig bestehenden Gebäuden, Zubauten, durch die bloß rechtmäßig bestehende Räume vergrößert werden, sowie Umbauten in rechtmäßig bestehenden Gebäuden sind auch zu bewilligen, wenn sie eine Abweichung des Baubestandes von den Bestimmungen dieses Gesetzes mindern.“

Vorschlag für die EB (Erläuternde Bemerkungen des Gesetzgebers):

Im Einklang mit der Judikatur soll ein Heranführen von Bestandsbauten an die aktuell geltende Rechtslage ermöglicht werden. Maßstab ist jedoch nicht die Erzielung einer Neubauqualität, sondern Ziel ist, eine Verbesserung des Bestandes gegenüber dem gegebenen Zustand zu erreichen.

## **10. Klarstellung für die Schaffung von Fenstern zu öffentl. Erholungsflächen**

### Reparatur einer unbeabsichtigten Restriktion bei Bauten an Grenzlinien

Fenster in Mauern, die an Grenzfluchtlinien gegenüber öffentlichen Erholungsflächen liegen, sind gemäß § 5 Abs. 6 lit. d BO zulässig. Ist aber eine Festsetzung einer Widmung für öffentliche Zwecke auf Grund der Überschreitung der zulässigen Festsetzungsdauer von zwölf Jahren nicht mehr möglich, so ist eine Grenzlinie gemäß § 5 Abs. 6 lit. f BO festzusetzen.

Wenn an einer Grenzlinie, die öffentliche Erholungsflächen abgrenzt, Mauern liegen, können Fenster derzeit nicht hergestellt werden. Dieser Unterschied sollte durch eine Ergänzung des § 5 Abs. 6 lit. f BO behoben werden.

Vorschlag: In § 5 Abs. 6 lit. f BO wird der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgender Halbsatz angefügt: „sie geben das Recht, gegen öffentliche Erholungsflächen beim unmittelbaren Anbau Fenster herzustellen.“

## **11. Flexibilisierung für Giebel u.a. von Flügelbauten**

### Alltagsgerechte Planung von Dachflächen ermöglichen

Da bei der Herstellung von an den Grundgrenzen aneinandergebauten Flügelbauten bei der Ausbildung von Satteldächern auf Grund der Giebelflächenbeschränkung Schneesäcke entstehen, die technische Probleme bei der Erhaltung dieser Gebäude verursachen, sollte die diesbezügliche Flächenbeschränkung in § 81 BO überarbeitet werden. Ebenso ist eine Beschränkung der Giebelfläche im Falle eines Gebäudes unmittelbar an der Baulinie auf Grund der Trakttiefe von nur 15 m und da in der geschlossenen Bauweise eine Beeinträchtigung der Belichtungsverhältnisse von Nachbarliegenschaften durch Giebel entlang seitlicher Grundgrenzen ausgeschlossen werden kann nicht als erforderlich anzusehen.

Vorschlag: § 81 Abs. 1 zweiter Satz BO lautet wie folgt: „Zur Straßenfront gerichtete Giebelflächen zählen bei der Ermittlung der Gebäudehöhe mit, Giebelflächen an den übrigen Fronten hingegen nicht.“

In § 81 Abs. 1 entfällt der dritte Satz: „~~In diesen Fällen ist auch innerhalb einer Gebäudetiefe von 15 m für die Ermittlung der Gebäudehöhe die Giebelfläche gemäß Abs. 2 zu berücksichtigen.~~“

§ 81 Abs. 2 dritter Satz BO lautet wie folgt: „Giebelflächen zählen mit Ausnahme von solchen über Feuermauern von Gebäuden auf Liegenschaften, für die die geschlossene Bauweise ausgewiesen ist (§ 76 Abs. 1 lit. e), mit, jedoch bleiben je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m<sup>2</sup>, je Gebäude, mit Ausnahme von Giebelflächen über Feuermauern bei Ausweisung der geschlossenen Bauweise, höchstens 100 m<sup>2</sup> außer Betracht.“

§ 81 Abs. 3 zweiter Satz BO lautet wie folgt: „Giebelflächen zählen mit Ausnahme von solchen über Feuermauern von Gebäuden auf Liegenschaften, für die die geschlossene Bauweise ausgewiesen ist (§ 76 Abs. 1 lit. e), mit, jedoch bleiben je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m<sup>2</sup>, je Gebäude, mit Ausnahme von Giebelflächen über Feuermauern bei Ausweisung der geschlossenen Bauweise, höchstens 100 m<sup>2</sup> außer Betracht.“

## **12. Flexibilisierung für Niveauveränderungen im Bestand**

### Spielräume für zusätzliche Belichtung schaffen

Geländeabgrabungen bei Bestandsgebäuden sollen bei Beibehaltung des oberen Gebäudeabschlusses nicht von Einfluss auf die Gebäudehöhe sein, um Bestandsgebäude qualitativ nachnutzen zu können. Weiter sollen Niveauveränderungen zur besseren Belichtung der Kellergeschoße ermöglicht werden, da durch derartige Planungen für die Nachbarn kein höherer oberirdischer Baukörper entsteht und ihre Rechte durch solche Planungsmaßnahmen nicht nachteilig beeinflusst sein können.

Vorschlag: § 81 Abs. 2 BO werden folgender fünfter und sechster Satz angefügt: „Geländeabgrabungen bei Bestandsgebäuden ohne Veränderung der Höhenlage des oberen Gebäudeabschlusses sind zulässig. Bei der Herstellung von Lichtbrunnen und dergleichen ist das an die Oberkante des Lichtbrunnens (und dergleichen) angrenzende Geländeniveau waagrecht an die Gebäudefront zu projizieren und als unterer Gebäudeanschluss heranzuziehen.“

## **13. Reduktion der Mindestabstände für Balkone und Vorbauten**

### Zusätzliche Spielräume vor allem für Freiflächen schaffen

Gleich wie gegenüber der Baulinie sollen zulässige Bauwerksteile im Sinne des § 84 BO nicht einen Mindestabstand von 3,0 m zu Grenzlinien gegenüber Grünlandwidmungen etwa „Erholungsgebiet Park“ oder „Parkschutzgebiet“ einhalten

müssen, damit insbesondere mehr Wohnungen zugeordnete Freiflächen geschaffen werden können. Weiter soll in der offenen oder gekuppelten sowie gekuppelten Bauweise an der Seite an der gekuppelt gebaut wird und in der geschlossenen Bauweise der Mindestabstand von Balkonen zu Nachbargrenzen nicht erforderlich sein. Schlussendlich soll eine Klarstellung erfolgen, dass ein Laubengang, wenn er die für Balkone zulässigen Ausmaße nicht überschreitet ebenfalls über die Baufluchtlinien, in Abstandsflächen und Vorgärten ragen darf, insbesondere um die Errichtung von Balkonen zu ermöglichen, über die auch ein Zugang zu Nutzungseinheiten erfolgt.

Vorschlag: § 84 Abs. 2 lit. a erster Satz BO lautet wie folgt: „auf eine Breite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudefront Erker, Treppenhausvorbauten und Aufzugsschächte, sofern deren Ausladung höchstens 1,50 m beträgt und sie von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 3 m, im Gartensiedlungsgebiet von mindestens 2 m, einhalten; die sich daraus für Erker ergebende Kubatur an einer Gebäudefront kann unter Einhaltung dieser Ausladung und des Abstandes von Nachbargrenzen an dieser Front frei angeordnet werden; auf eine Breite von höchstens der Hälfte der betreffenden Gebäudefront Balkone, sofern die Ausladung der Balkone höchstens 2,50 m beträgt; ausgenommen an Grenzen zum Grünland (§ 4 Abs. 2), in der geschlossenen Bauweise und in der gekuppelten sowie in der offenen oder gekuppelten Bauweise an jener Seite an der an die Nachbargrenze angebaut wird, müssen Balkone von Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 3 m, im Gartensiedlungsgebiet von mindestens 2 m, einhalten.“

§ 84 Abs. 4 BO lautet wie folgt: „Über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen und die Vorgärten dürfen Gänge vor Außenwänden (Außengänge) soweit sie das in Abs. 2 für Balkone genannte Ausmaß überschreiten nicht vorragen.“

#### **14. Flexibilisierung der Planung hoforientierter Bauteile**

##### Überschießende Vorschrift über die Zugänglichkeit von Höfen zurücknehmen

Die in § 110 Abs. 3 BO normierte Verpflichtung der Erschließung sämtlicher Höfe über allgemeine Liegenschaftsteile stellt sich als überschießend dar und hindert öfters eine Anpassung bestehender Wohnungen an zeitgemäße funktionale Standards.

Vorschlag: § 110 Abs. 3 BO entfällt „~~Alle Höfe und Luftschächte müssen von allgemeinen Bestandteilen des Hauses aus zugänglich sein.~~“

#### **15. Verfahrensvereinfachung für anpassbaren Wohnbau**

##### Grundrissgestaltung auch im Interesse der Barrierefreiheit erleichtern

Das nachträgliche Zusammenlegen von WC und Bad (anpassbarer Wohnbau - § 119 Abs. 3 BO) erfordert derzeit eine aktive Begründung nach § 68 Abs. 4 BO, deren Erforderlichkeit beseitigt werden soll, indem die Vorschrift in § 119 Abs. 2 BO entfällt.

Vorschlag: In § 119 Abs. 2 BO entfällt der letzte Satz „~~Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens eine Toilette in einem separaten Raum untergebracht werden.~~“

## **16. Erleichterung für Fassadenbegrünung & nachträgliche Wärmedämmung**

### Realisierung auch über die Grundgrenze hinweg ermöglichen

Fassadenbegrünungen und nachträgliche Wärmedämmungen über Grundgrenzen hinweg an freistehenden Wänden, die unmittelbar an einer Grundgrenze stehen, sollten ermöglicht werden, ohne dass eine Zustimmung des Nachbarn erforderlich ist. Falls der Nachbar später anbaut, soll dieser das Recht haben, die überstehende Fassadenbegrünung oder Dämmung auf Kosten des Gebäudeeigentümers zu entfernen.

Vorschlag: In Art. V BO wird nach Abs. 5 ein neuer Abs. 5a eingefügt, der lautet wie folgt: „An Gebäuden dürfen Wärmedämmungen und Fassadenbegrünungen an freistehenden Feuermauern auch dann angebracht werden, wenn diese unmittelbar an Grundgrenzen stehen und die Wärmedämmung beziehungsweise Fassadenbegrünung in die benachbarte Liegenschaft ragt. Eine Zustimmung des Eigentümers (der Miteigentümer) der benachbarten Liegenschaft ist nicht erforderlich. Im Falle des in Folge einer Baubewilligung zulässigen Anbaus an die zuvor freistehende Feuermauer hat der Nachbar (haben die Nachbarn) das Recht, die auf seine (ihre) Liegenschaft überstehende Wärmedämmung beziehungsweise Fassadenbegrünung auf Kosten des Eigentümers (der Miteigentümer) des Gebäudes, an dem die Wärmedämmung beziehungsweise die Fassadebegrünung angebracht ist, zu entfernen.“

## **17. Flexibilisierung & Vielfalt für die Schaffung von Fahrradabstellplätzen**

### Mehr Spielräume im Altbau und ergänzende Option auf Freiflächen

Bei der Herstellung von Fahrradabstellplätzen in Bestandsgebäuden, insbesondere im Zuge deren Erweiterung, sollte von den für den Neubau erforderlichen Vorgaben, etwa bezüglich Zugänglichkeitsanforderungen, abgewichen werden können. Darüber hinaus soll - auch bei Neubauten - vom Erfordernis eines Raumes auf vor Niederschlag geschützte Abstellgelegenheiten übergegangen werden. Auch deren Herstellung im öffentlichen Raum soll zulässig sein, wofür ein entsprechender Nachweis zu erbringen ist.

Vorschlag: Art. III Abs. 7 BO lautet wie folgt: „§ 90 Abs. 5 in der Fassung vor der Techniknovelle 2007 ist auf bestehende Gebäude anzuwenden, wenn bewilligungspflichtige Bauführungen mehr als die Hälfte der im Gebäude befindlichen Wohnungen und Betriebseinheiten betreffen, mit der Maßgabe das Abstellgelegenheiten für Fahrräder (§ 119 Abs. 5) ausreichend sind.“

§ 119 Abs. 5 BO lautet wie folgt: „Auf jedem Bauplatz mit mehr als zwei Wohnungen ist in dem der Anzahl der Wohnungen entsprechenden Ausmaß ein Raum zum Abstellen von Kinderwagen sowie eine vor Niederschlag geschützte Abstellgelegenheit (Flugdach und dergleichen) für Fahrräder vorzusehen. Räume zum Abstellen von Kinderwagen, Waschküchen, Müllräume, Saunaräume und andere Gemeinschaftsräume sowie Abstellgelegenheiten für Fahrräder müssen vom Hauseingang barrierefrei, andernfalls mittels eines Aufzuges oder über Rampen beziehungsweise maschinelle Aufstiegshilfen und gefahrlos für behinderte Menschen zugänglich und benützbar sein. Räume zum Abstellen von Kinderwagen müssen überdies vom Inneren des Gebäudes zugänglich sein. Bei der Ermittlung des erforderlichen Ausmaßes der Abstellgelegenheiten für Fahrräder ist auf die besondere Bedeutung der umweltverträglichen Verkehrsart Rad fahren Bedacht zu nehmen. Durch die Ausgestaltung der Abstellgelegenheiten für Fahrräder ist die Zugänglichkeit und Verfügbarkeit der abgestellten Fahrräder zu gewährleisten. Der Verpflichtung zur Schaffung von Abstellgelegenheiten für Fahrräder kann auch im Ausmaß bis zu deren Hälfte dadurch entsprochen werden, wenn diese im Nahebereich des Wohngebäudes auf öffentlichen Verkehrsflächen mit Zustimmung des Grundeigentümers geschaffen werden.“

## **18. Flexibilisierung für den Entfall von Notkaminen im Bestand**

### Die Idee der Novelle 2014 konsequent weiterführen

Bei der Möglichkeit zum nachträglichen Entfall von Notkaminen bei Bestandsgebäuden sollen in der Bauordnung für Wien keine Voraussetzungen mehr gefordert werden und die Vorschrift zur Herstellung bzw. Belassung von Notkaminen auch in Bestandsgebäuden entfallen, weshalb die Übergangsbestimmung des LGBl für Wien Nr. 25/2014 (Bauordnungsnovelle 2014) ersatzlos aufgehoben werden soll. Dies soll weiter auch erfolgen, da zahlreiche Büroflächen leer stehen, die zu Wohnzwecken umgenutzt werden könnten, was aber auf Grund der bisher normierten unterschiedlichen technischen Anforderungen Probleme aufwirft. Zur leichteren Umnutzung von nicht mehr marktgängigen Büro- und Gewerbegebäuden, insbesondere solcher im „Bauland - Gemischtes Baugebiet“, sollen daher die bisher unterschiedlichen technischen Anforderungen geändert bzw. angenähert werden.

Vorschlag: „Artikel IV Abs. 2 des LGBl für Wien Nr.25/2014 wird aufgehoben.“

Im Fall, dass die Übergangsbestimmung jedoch beibehalten werden soll, ist aber nicht auf die Energiewerte der einzelnen Wohnungen, sondern auf die

Hülle des Gesamtgebäudes und die zu erzielenden Energiewerte für die umfassende Sanierung abzustellen.

Alternativvorschlag: Art. IV Abs. 2 des LGBl für Wien Nr. 25/2014 lautet wie folgt:

*„Art. I Z 94 (betreffend den Entfall des § 106 Abs. 6 zweiter Satz) gilt nicht für Gebäude, bei denen das Baubewilligungsverfahren für ihre Errichtung vor dem Inkrafttreten der Techniknovelle 2007, LGBl. für Wien Nr. 24/2008 anhängig gemacht wurde.“*



## C VERFAHRENSOPTIMIERUNG

### 1. Ergänzung der interdisziplinären Besetzung des Fachbeirats

#### Lücke in der fachlichen Kompetenz des Fachbeirats schließen

Zur Erzielung einer Ausweitung der fachlichen Kompetenz soll der Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung um einen Vertreter aus dem Bereich der Immobilienwirtschaft erweitert werden.

Vorschlag: In § 3 Abs. 1 BO wird an Stelle des Punktes ein Strichpunkt gesetzt und folgende lit. k eingefügt die lautet wie folgt: „k. einem Fachmann aus dem Gebiet der Immobilienwirtschaft.“

### 2. Beseitigung der aufschiebenden Wirkung von Beschwerden

#### Bei gleichem Rechtsschutz Strategie der Verfahrensverschleppung dämpfen

Zur Beschleunigung der Baubewilligungsverfahren in Wien sollte eine der Rechtslage in Nieder- und Oberösterreich vergleichbare Regelung in die Bauordnung für Wien aufgenommen werden, wonach der Beschwerde gegen Bescheide des Magistrats Wien keine aufschiebende Wirkung zukommen soll.

Vorschlag: § 136 Abs. 1 BO wird folgender zweite Satz eingefügt: „Im Falle einer Bewilligung (§§ 69, 70 und 71) kommt der Beschwerde keine aufschiebende Wirkung zu. Über begründeten Antrag kann der Beschwerde die aufschiebende Wirkung durch die das Verwaltungsgericht zuerkannt werden.“

### 3. Gesondertes Rechtsmittelverfahren bei Beschwerden ohne Substanz

#### Mutwillige Verfahrensverschleppung verhindern

Im Falle, dass ein Nachbar lediglich Einwendungen vorgebracht hat, die sich nicht auf die in § 134a Abs. 1 BO aufgezählten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte stützen, ist diesem nicht der Baubewilligungsbescheid zuzustellen, sondern mit einem verfahrensrechtlichen Bescheid über dessen Einwendungen abzusprechen. Nur gegen diesen gesonderten Bescheid kann der Nachbar Rechtsmittel erheben; der Eintritt der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides wird dadurch nicht gehindert.

Vorschlag: In § 136 BO wird nach Abs. 1 ein neuer Abs. 1a eingefügt, der lautet wie folgt: „Hat ein dem Baubewilligungsverfahren beigezogener Nachbar (§ 134 Abs. 3) keine Einwendungen erhoben die sich auf die in § 134a Abs. 1 genannten Rechte beziehen, ist diesem der Baubewilligungsbescheid (§§ 69, 70 und 71) nicht zuzustellen und über sein Vorbringen in einem gesonderten verfahrensrechtlichen Bescheid abzusprechen.“

#### **4. Beschleunigung für Baumaßnahmen auf Basis von Bauanzeigen**

##### Sachlich nicht nachvollziehbare Wartfrist beseitigen.

Beim Einbau bzw. der Abänderung von Badezimmern und Sanitäreinrichtungen in Gebäuden in Schutzzonen soll die Verpflichtung, mit dem Baubeginn einen Monat zu warten zu müssen, entfallen, da diese nicht nach Außen in Erscheinung treten;

Vorschlag: § 62 Abs. 3 BO lautet wie folgt: „Nach Vorlage der vollständigen Unterlagen, bei Bauführungen gemäß Abs. 1 Z 2, und 3 in Schutzzonen sowie bei Bauführungen, bei denen gemäß Abs. 2 eine statische Vorbemessung erforderlich ist, nach einem Monat, darf nach Anzeige des Baubeginns mit der Bauführung begonnen werden.“

#### **5. Entlastung der Baubehörde bei der Prüfung der Einreichunterlagen**

##### Die Verantwortung der Bauwerber und Planverfasser klarstellen

Zur Verfahrensbeschleunigung und Klarstellung des Prüfungsumfanges der Einreichunterlagen durch die Behörde aber auch in Hinblick auf die bereits bestehende Regelung des § 65 Abs. 2 BO über die Verantwortlichkeit der Richtigkeit sowie Vollständigkeit der Einreichunterlagen und dass die jeweiligen Verfasser von Einreichunterlagen für ein entsprechendes Qualitätsmanagement Sorge zu tragen haben, sollte der in § 67 Abs. 1 BO geregelte Prüfungsumfang der Behörde an die bestehende Regelung des § 70a BO angelehnt werden.

Vorschlag: § 67 Abs. 1 BO lautet wie folgt: „Für vollständig vorgelegte und schlüssige Unterlagen gilt die widerlegbare Vermutung der inhaltlichen Richtigkeit. Die Behörde hat auf deren Grundlage zu überprüfen, ob die durch dieses Gesetz eingeräumten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte gewahrt werden. Die Behörde ist berechtigt, die vorgelegten Unterlagen zu prüfen in Hinblick auf:

1. die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Flächenwidmungsplan und dem Bebauungsplan;
2. die Einhaltung der baulichen Ausnützbarkeit des Bauplatzes beziehungsweise Bauloses;
3. die Einhaltung der Bebauungsbestimmungen;
4. die Einhaltung der Abstände von den Grenzen des Bauplatzes beziehungsweise Bauloses;
5. die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe, Gebäudeumrisse beziehungsweise Strukturen;
6. die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser;
7. die Einhaltung der Bestimmungen über die äußere Gestaltung von Bauwerken (§ 85).“

#### **6. Zügige Abläufe durch Stärkung der Kompetenz der MA19**

##### Verfahrensverzögerung durch zusätzliche Begutachtung vermeiden

Auch die Überprüfung von Bauvorhaben mit maßgeblichem Einfluss auf das Stadtbild soll zügig abgewickelt werden.

Vorschlag: Entfall von § 67 Abs. 2 BO *„Der Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung kann von der Behörde mit der Begutachtung einzelner Bauvorhaben befaßt werden, wenn sie von maßgeblichem Einfluß auf das örtliche Stadtbild sind; dabei hat er das Recht, in begründeten Fällen einen oder zwei weitere Architekten beizuziehen.“*

## **7. Zügigere Verfahren durch Entfall von § 133 BO**

*Bauausschüsse angesichts des faktisch nicht gegebenen Ermessensspielraums entlasten*

Das Verfahren betreffend Abweichungen von Bebauungsvorschriften gemäß § 69 BO und auch die übrigen in § 133 BO angeführten Verfahren, mit denen Abweichungen von gesetzlichen Vorschriften bewilligt werden können, werden vom Magistrat der Stadt Wien geführt, der auch allenfalls erforderliche Sachverständigenstellungen bezüglich des Vorliegens der Voraussetzungen einholt. Letztlich bleibt für den Bauausschuss der örtlich zuständigen Bezirksvertretung inhaltlich kein Ermessensspielraum übrig. Zur Verfahrensbeschleunigung soll daher die Kompetenz alleine vom Magistrat der Stadt Wien wahrgenommen werden. § 133 BO soll demzufolge entfallen;

Vorschlag: § 133 BO entfällt zur Gänze; in den §§ 7a, 76 Abs. 13, 81 Abs. 6 und 119 Abs. 6 entfällt die Wortfolge *„durch die Behörde (§ 133)“*.

## **8. Justierung § 69 in Schutzzonen**

*Flexibilisierung für Maßnahmen, die im öff. Raum nicht in Erscheinung treten*

§ 69 Abs. 3 BO sollte abgeändert bzw. liberalisiert werden, sodass auch eine Überschreitung der zulässigen Ausnützbarkeit des Bauplatzes möglich ist und bei Abweichungen von Bebauungsvorschriften in Schutzzonen nur dann auf das öffentliche Interesse zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes abgestellt werden, wenn im öffentlichen Raum in Erscheinung treten.

Vorschlag: § 69 Abs. 3 BO lautet wie folgt: *„Für Bauvorhaben in Schutzzonen dürfen Abweichungen nach Abs. 1, die im öffentlichen Raum in Erscheinung treten, nur bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt.“*

## **9. Mündliche Bauverhandlung nur, wenn Anrainerinteressen berührt sind**

*Einfache Baubewilligungsverfahren beschleunigen*

Die Möglichkeit für die Behörde, von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung im Baubewilligungsverfahren absehen zu können, sollen erweitert werden, um dadurch eine Verfahrensbeschleunigung und Entlastung der Behörde zu erzielen. Eine Einbindung der Nachbarn soll in diesem Fall analog dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren (§ 70a BO) erfolgen; eine Einschränkung der Rechte eines übergangenen Nachbarn ergibt sich daraus nicht, da die bestehende Regelung des § 134 Abs. 4 BO nicht verändert werden soll.

Vorschlag: § 70 Abs. 1 erster Satz BO lautet wie folgt: „Besteht die Möglichkeit, dass durch ein Bauvorhaben subjektiv-öffentliche Nachbarrechte berührt werden (§ 134a) und erachtet die Behörde dies als erforderlich, ist, wenn nicht das vereinfachte Baubewilligungsverfahren zur Anwendung kommt, eine mündliche Verhandlung durchzuführen, zu der auch der Planverfasser und der Bauführer, sofern nicht § 65 Abs. 1 anzuwenden ist, zu laden sind.“

In § 70 BO wird nach Abs. 1 ein neuer Abs. 1a eingefügt der lautet wie folgt: „Hat die Behörde von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung abgesehen, können Nachbarn (§ 134 Abs. 3) ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde Akteneinsicht (§ 17 AVG) nehmen und bis längstens drei Monate nach Baubeginn (§ 124 Abs. 2) Einwendungen im Sinne des § 134a vorbringen und damit beantragen, dass die Baubewilligung versagt wird. Vom Zeitpunkt der Erhebung solcher Einwendungen an sind die Nachbarn Parteien. Eine spätere Erlangung der Parteistellung (§ 134 Abs. 4) ist ausgeschlossen. Eine Versagung der Baubewilligung hat mit schriftlichem Bescheid zu erfolgen. Wird die Baubewilligung versagt, ist die Bauführung einzustellen.“

## **10. Ausweitung der Nachbarrechte vermeiden**

### Klarstellung zu einer sachlich zweifelhaften Judikatur schaffen

Der Verwaltungsgerichtshof hat Fragen der Standsicherheit im Brandfall (§ 92 Abs. 2 BO) sowie der Tragfähigkeit des Untergrundes und der Trockenheit von Bauwerken (§ 99 Abs. 3 BO) als Nachbarrechte angesehen. Da diese Erweiterung der Nachbarrechte mit der Technikonovelle LGBl. f. Wien 24/2008 nicht beabsichtigt gewesen sein dürfte, soll klargestellt werden, dass durch diese Bestimmungen der Katalog der Nachbarrechte des § 134a Abs. 1 BO nicht erweitert wird.

Vorschlag: In den §§ 92 Abs. 2, 94 Abs. 2 und 99 Abs. 3 BO wird folgender zweiter Satz eingefügt, der lautet wie folgt: „Dadurch werden jedoch keine über die in § 134a Abs. 1 angeführten hinausgehenden subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte begründet.“

## D SONSTIGES

### 1. Praxisgerechte Justierung des § 1a

#### Spielraum in der Formulierung städtebaulicher Verträge schaffen

Aus den bisherigen Erfahrungen in der Formulierung von städtebaulichen Verträgen wurde deutlich, dass das Gebot der Überbindung von Verpflichtungen an die Rechtsnachfolger praxisgerecht justiert werden sollte. Konkret ist auch der Stadt Wien nicht damit gedient, wenn sie sich im Falle der Wohnungseigentumsbegründung einer Vielzahl von Konsumenten als Wohnungseigentümern gegenüber sieht.

Vorschlag: In § 1a Abs. 5 BO wird folgender Satz angefügt: „Von der Überbindung der Leistungspflichten kann bei Bauplätzen, Bauwerksteilen oder Gebäudeteilen, an denen Wohnungseigentum zum Abverkauf begründet werden soll, abgesehen werden.“

### 2. klare Interpretation von Beschränkungen der Bruttogeschoßflächen

#### BGF-Definition klarstellen

Bei der Interpretation der in den Bebauungsbestimmungen von Plandokumenten formulierten BGF-Beschränkung kommt es immer wieder zu unterschiedlichen Auffassungen.

Eine für alle Dienststellen verbindliche Definition wäre festzulegen.

Über die Fluchtlinien auskragende Balkone sollen jedenfalls über das BGF-Limit hinaus zulässig sein.

Wien, im Juli 2017

