

DR. MICHAEL LUDWIG

AMTSFÜHRENDER STADTRAT FÜR  
WOHNEN, WOHNBAU  
UND STADTERNEUERUNG  
VON WIEN

Herr Präsident Georg Flödl, MA, MRICS  
Herr Bauträgersprecher Mag. Klaus Wolfinger  
Herr Geschäftsführer MMag. Anton Holzapfel  
Österreichischer Verband  
der Immobilienwirtschaft  
Favoritenstraße 24/11  
1040 Wien

Eingelangt

30. Aug. 2017

Wien, 23. August 2017

GZ: zu 626607/2017/For/Bac

Sehr geehrter Herr Präsident!  
Sehr geehrter Herr Bauträgersprecher!  
Sehr geehrter Herr Geschäftsführer!

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 03.08.2017 betreffend dem Positionspapier der WK Wien und des ÖVI, kann ich Ihnen Folgendes mitteilen:

**A. Leistbares Wohnen:**

**Zu 1a:**

Die Aussetzung der Stellplatzverpflichtung für die Dauer von 5 Jahren wäre ein Verstoß gegen den Gleichheitssatz und damit verfassungswidrig. Inwieweit ein gänzlicher Entfall der Stellplatzverpflichtung – wie nach der „Erläuterung“ in Berlin, Hamburg und Basel – in Frage kommt, wird auf Grund der zukünftigen Entwicklung näher geprüft werden.

**Zu 1b:**

Im Falle der Unwirtschaftlichkeit der Herstellung von Pflichtstellplätzen – etwa auf Grund der räumlichen Situation des Bauplatzes - ist gemäß § 52 Abs. 3 des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008) eine Ausgleichsabgabe zu entrichten, sofern diese Stellplätze nicht dennoch hergestellt und auch nicht gemäß § 51 dieses Gesetzes außerhalb des Bauplatzes errichtet werden. Der gänzliche Entfall der Stellplatzverpflichtung – und damit auch der Verpflichtung zur Entrichtung der Ausgleichsabgabe - für Kleinparzellen bedarf aus verfassungsrechtlichen Gründen einer sachlichen Rechtfertigung, die dem vorliegenden Positionspapier nicht zu entnehmen ist.

**Zu 1c:**

Der Vorschlag wird im Einvernehmen mit den zuständigen Fachdienststellen geprüft werden.

**Zu 1d:**

Eine Regelung mit dem vorgeschlagenen Inhalt soll im Rahmen der nächsten Novelle in das WGarG 2008 aufgenommen werden.

**Zu 2.:**

Gegen den Entfall der Verpflichtung zur Schaffung eines Einlagerungsraumes bestehen keine rechtlichen Bedenken. Der Vorschlag wird im Einvernehmen mit den zuständigen Fachdienststellen geprüft werden.

**Zu 3.:**

Dem Vorschlag soll im Rahmen der nächsten Bauordnungsnovelle gefolgt werden. Ein allfälliger Verzicht auf den Bezug auf die Proportionen der Fenster stellt eine Frage dar, die das Stadtbild betrifft und daher im Einvernehmen mit der MA 19 geklärt wird.

**Zu 4.:**

Gemäß § 119 Abs. 3 der Bauordnung für Wien (BO) müssen Wohnungen grundsätzlich so gestaltet sein, dass sie nachträglich für die Benutzung durch behinderte Menschen ohne erheblichen Aufwand anpassbar sind („anpassbarer Wohnbau“). Dies gilt auch für Freibereiche im Wohnungsverband. Die ausdrückliche Beschränkung der barrierefreien Erreichbarkeit eines einzigen Freibereichs einer Wohnung erscheint insofern nicht sachlich und würde wohl auch von den Behindertenverbänden vehement abgelehnt werden.

**Zu 5.:**

Die vorgeschlagene Änderung des § 7f BO betrifft im Wesentlichen Fragen der Stadtgestaltung und wird daher mit der MA 19 erörtert.

**B. Bestandsentwicklung:****Zu 1.:**

Das Einführen eines neuen Verfahrens in der Lücke zwischen § 69 BO und der Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes würde den Bestrebungen zur Verfahrensvereinfachung und Deregulierung zuwiderlaufen. Es bestehen aber derzeit Überlegungen, in der nächsten Bauordnungsnovelle für unwesentliche Änderungen der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne ein vereinfachtes Planungsverfahren vorzusehen.

**Zu 2.:**

Der Vorschlag hinsichtlich einer Verordnungsermächtigung zur Festlegung von Nachverdichtungs- bzw. Entwicklungsgebieten entbehrt jeder Begründung und ist daher nicht nachvollziehbar. Insbesondere ist unklar, welche Folgen eine solche Festlegung nach sich ziehen soll.

**Zu 3.:**

Die Möglichkeit einer projektbezogenen Aufzoning mittels Bescheid ist bereits jetzt gemäß § 69 BO gegeben.

**Zu 4.:**

Eine Vergrößerung der für die Bauklassen maßgebenden höchstzulässigen Gebäudehöhen erscheint rechtlich durchaus möglich. Der Vorschlag wird im



Einvernehmen mit den zuständigen Fachdienststellen, insbesondere der MA 19, der MA 21 und der MD-BD, geprüft.

**Zu 5.:**

Der Entfall einer Mindestgröße für Wohnungen wird im Einvernehmen mit den zuständigen Fachdienststellen geprüft.

**Zu 6.:**

Die BO bzw. die Wiener Bautechnikverordnung 2015 (WBTV 2015) sehen für Wohnungen und Arbeitsräume unterschiedliche Anforderungen vor. Die Einführung einer „Mischnutzungsraumwidmung“ für gemeinsames Wohnen und Arbeiten wäre daher problematisch. Im Übrigen werden derzeit Überlegungen angestellt, in der künftigen Bauordnungsnovelle die Rechtsnatur der Kategorie „Geschäftsviertel“ aus dem Bereich der Flächenwidmung in den Bereich des Bebauungsplanes überzuführen, sodass eine Flexibilisierung der Nutzung nicht über ein Widmungsverfahren, sondern über das bewährte Instrument des § 69 BO beurteilt und allenfalls genehmigt werden kann.

**Zu 7.:**

Die Bestimmung des Art. V Abs. 6 BO ist nach den Erläuterungen zur Bauordnungsnovelle 2014 grundsätzlich auch für Flachdächer anwendbar.

**Zu 8.:**

Gemäß § 60 Abs. 3 BO stehen Bestimmungen des Bebauungsplanes der Zulässigkeit von Bauführungen gemäß Abs. 1 lit. c nicht entgegen. Neu-, Zu- und Umbauten müssen somit die aktuellen Bebauungsbestimmungen einhalten. Zweck dieser Vorschrift ist es im Sinne der Judikatur des VwGH (vgl. Erk. vom 10.9.2008, 2008/05/0018), dass kein Bau erfolgen soll, der der Realisierung des Bebauungsplans auf – weitere – lange Zeit entgegensteht. Die vorgeschlagene Bestimmung würde diesem Zweck widersprechen.

**Zu 9.:**

Die Ausdehnung des Anwendungsbereichs des § 68 BO auf Umbauten soll im Rahmen der nächsten Bauordnungsnovelle realisiert werden.

**Zu 10.:**

Gemäß § 5 Abs. 5 BO bleiben Grenzfluchtlinien gegen öffentliche Erholungsflächen und die mit ihnen verbundenen Rechte und Pflichten bei Unwirksamwerden der „ÖZ“-Festsetzung ohnehin aufrecht.

**Zu 11.:**

Die Beschränkung der Berücksichtigung von Giebeln für die Berechnung der Gebäudehöhe soll nach den Erläuterungen zur Bauordnungsnovelle LGBl. für Wien Nr. 25/2009 die Errichtung – insbesondere nicht zur Straßenfront gerichteter - überdimensionierter Giebel verhindern. Technische Unzukömmlichkeiten im Zusammenhang mit dieser Vorschrift sind der MA 64 bislang nicht bekannt und sollten durch praktische Beispiele verdeutlicht werden.

**Zu 12.:**

Eine generelle Ermöglichung von Geländeabgrabungen ohne Veränderung der Höhenlage des obersten Gebäudeabschlusses würde zu einer nachträglichen Vergrößerung der Gebäudehöhe führen und erscheint daher unsachlich.

**Zu 13.:**

§ 84 BO sieht einen Mindestabstand der dort genannten Balkone von 3 m zu Nachbargrenzen vor. Diese Vorschrift dient dem Schutz der Nachbarn vor dem unmittelbaren Anbau von Balkonen an die Liegenschaftsgrenze und sollte daher beibehalten werden. Inwiefern eine Änderung des § 84 Abs. 4 BO in Betracht kommt, wird mit den zuständigen Fachabteilungen abgeklärt werden.

**Zu 14.:**

Die Vorschrift des § 110 Abs. 3 BO verfolgt folgende Schutzziele:

- Einerseits sollen die Bewohner davor geschützt werden, immer wieder den (vielleicht sogar mutwilligen) Zutritt zu ihren Wohnungen zwecks Erreichen des Hofes gewähren zu müssen.
- Andererseits soll die jederzeitige Erreichbarkeit des Hofes (etwa für Wartungs- oder Instandsetzungsarbeiten) - auch bei Abwesenheit der Wohnungsmieter oder -eigentümer – gewährleistet werden.

Ein Entfall der Bestimmung erscheint daher nicht zweckmäßig, wird aber mit den in Frage kommenden Fachabteilungen diskutiert werden.

**Zu 15.:**

Der Entfall des letzten Satzes des § 119 Abs. 2 BO ist für die nächste Bauordnungsnovelle vorgesehen.

**Zu 16.:**

Die nachträgliche Anbringung von Wärmedämmungen, die über Nachbargrenzen ragen, würde der Vorschrift des § 60 Abs. 1 lit. a BO, wonach ein Gebäude nicht durch Grenzen eines Bauplatzes oder Bauloses oder durch Eigentumsgrenzen geteilt sein darf, widersprechen. Darüber hinaus sind zivilrechtliche bzw. verfassungsrechtliche Probleme zu erwarten, wenn der Grund ohne Zustimmung des Nachbarn überbaut wird. Da eine Fassadenbegrünung keinen Gebäudeteil bildet, stellt ein allfälliges Übertreten einer Nachbargrenze kein baurechtliches, sondern ein zivilrechtliches Problem dar.

**Zu 17.:**

Die Möglichkeit der Unterbringung von Fahrrädern außerhalb des Gebäudes (etwa unter einem Flugdach im Freien) anstelle der Schaffung eines Fahrradabstellraumes im Gebäude ist rechtlich denkbar und wird mit den zuständigen Fachabteilungen erörtert werden. Die Unterbringung von Fahrrädern auf öffentlichen Verkehrsflächen wäre nicht zulässig, da solche Flächen im Gemeingebrauch stehen und nicht privaten Zwecken vorbehalten werden können.

**Zu 18.:**

Die Übergangsbestimmungen der Bauordnungsnovelle 2014 hinsichtlich der Belassung von Notkaminen in Bestandsgebäuden, deren Baubewilligungsverfahren vor dem Inkrafttreten der Techniknovelle 2007 anhängig gemacht wurde und die daher den durch diese Novelle geschaffenen hohen thermischen Standard nicht aufweisen, soll für solche Gebäude im Fall einer Heizungsunterbrechung die



Möglichkeit des Anschlusses von Heizkörpern an einen solchen Notkamin gewährleisten. Die Bestimmung kann daher nicht entfallen.

### **C. Verfahrensoptimierung:**

#### **Zu 1.:**

Eine Erweiterung des Fachbeirates würde die Arbeit dieses Gremiums und damit das Verfahren nicht beschleunigen.

#### **Zu 2.:**

Die Umsetzung des Vorschlags wäre rechtlich grundsätzlich möglich, wird jedoch hinsichtlich der Auswirkungen in der Praxis noch geprüft.

#### **Zu 3.:**

Einwendungen, die nicht auf § 134a BO gestützt sind, begründen keine Parteistellung des Nachbarn. Er bekommt daher den Baubescheid nur zur Information und kann dagegen auch kein Rechtsmittel einbringen. Im Übrigen wird über Nachbareinwendungen nicht ausdrücklich bescheidmäßig abgesprochen, sondern wird darauf lediglich in der Begründung eingegangen. Ein gesonderter verfahrensrechtlicher Bescheid ist daher nicht erforderlich.

#### **Zu 4.:**

Der Vorschlag soll in der nächsten Bauordnungsnovelle realisiert werden.

#### **Zu 5.:**

Im Hinblick darauf, dass im Verfahren gemäß § 70 BO – anders als in jenem nach § 70a BO – keine Ziviltechnikerbestätigung über die Einhaltung der Bauvorschriften vorliegt, sollte die volle Prüfbefugnis der Behörde aufrecht bleiben.

#### **Zu 6.:**

Der vorgeschlagene Entfall des § 67 Abs. 2 BO wäre rechtlich problemlos zu realisieren, zumal der Einfluss eines Bauvorhabens auf das Stadtbild ohnehin von den Amtssachverständigen der MA 19 geprüft wird. Der Vorschlag wird mit den zuständigen Fachabteilungen erörtert.

#### **Zu 7.:**

Der vorgeschlagene Kompetenzübergang vom Bauausschuss der Bezirksvertretung auf den Magistrat würde zweifellos eine wesentliche Verfahrensbeschleunigung bewirken. Die Umsetzbarkeit wird geprüft.

#### **Zu 8.:**

Die vorgeschlagene Änderung des § 69 Abs. 3 BO dient einer Klarstellung im Sinne der baubehördlichen Praxis und könnte rechtlich problemlos realisiert werden. Der Vorschlag wird im Einvernehmen mit den zuständigen Fachabteilungen geprüft.

#### **Zu 9.:**

Der Vorschlag soll in der nächsten Bauordnungsnovelle realisiert werden.

#### **Zu 10.:**

Der Verwaltungsgerichtshof hat zwar ausgesprochen, dass der Nachbar aus § 92 Abs. 2 BO und aus § 94 Abs. 2 BO ein subjektiv-öffentliches Recht ableiten kann;

hinsichtlich des § 99 Abs. 3 BO ist eine derartige Judikatur unbekannt. Eine gesetzliche Klarstellung im Sinne des Vorschlags ist grundsätzlich denkbar. Der Vorschlag wird im Einvernehmen mit den zuständigen Fachabteilungen geprüft.

#### **D. Sonstiges:**

##### **Zu 1.:**

Im Hinblick darauf, dass der Text des § 1a BO von einer Expertengruppe erarbeitet wurde, in die sowohl Vertreter der Politik als auch aller maßgeblichen Fachdienststellen eingebunden waren, ist ein Abgehen von dieser Fassung ohne neuerliche Befassung dieser Expertengruppe abzulehnen.

##### **Zu 2.:**

Die Abkürzung „BGF“ findet in der Architektur üblicherweise für die Brutto-Grundfläche Verwendung. Im Falle einer BGF-Beschränkung im Rahmen des Bebauungsplanes wird im Plandokument regelmäßig auf die Definition der BGF in der ÖNORM EN 15221-6 Bezug genommen. Eine gesetzliche Definition erscheint daher nicht erforderlich. Eine BGF-Beschränkung im Bebauungsplan setzt im Sinne des § 2 Abs. 1 BO eine eingehende Grundlagenforschung voraus. Eine Ausdehnung der Bebaubarkeit über dieses Limit hinaus würde wohl den Intentionen der Stadtplanung zuwiderlaufen. Der Vorschlag wird mit der MA 21 diskutiert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Ulrich Eg