



Magistratsdirektion der Stadt Wien  
Geschäftsbereich Bauten und Technik  
Stadtbaudirektion  
Gruppe Behördliche Verfahren  
und Vergabe  
Rathausstraße 8, 1. Stock  
1082 Wien  
Tel.: (+43 1) 4000 82690  
Fax: (+43 1) 4000 99-82690  
E-Mail: bv@md-bd.wien.gv.at  
[www.wien.at/mbd/](http://www.wien.at/mbd/)

MD BD – 189720/2013

Wien, 27. Juni 2013

**Ständiger Arbeitskreis Bauordnung;  
Fachverband der Immobilientreuhänder -  
Baubehörde Wien**

## Aktenvermerk

über das am **Mittwoch, den 12. Juni 2013** durchgeführte **22. Kontaktgespräch des Arbeitskreises Fachverband der Immobilientreuhänder und der Baubehörde Wien.**

Besprechungsteilnehmer (ohne Titel):

Für den Magistrat der Stadt Wien:	Wedenig	MD-BD, Gr. BVV
	Leithner	MD-BD, Gr. BVV
	Schlossnickel	MD-BD, Gr. BVV
	Schönenfeld	MA 21
	Cech	MA 37
	Krenn	MA 37
	Kirchmayer	MA 64
	Kniefacz	MA 19
Für die WKW:	Lenikus	(Firma Lenikus)
	Rader	(Firma Lenikus)
	Wolfinger	(WKW)
	Kallinger	(WKW)
	Kreiner	(Firma Kallco)
	Bauer	(Firma Baucon)
	Ulreich	(WKW)
	Niedermayer	(SÜBA)

WEDENIG begrüßt die BesprechungsteilnehmerInnen und fragt nach, ob es Einwände oder Änderungswünsche zum Aktenvermerk des 21. Kontaktgespräches gibt. Da es keine Bemerkungen oder Änderungswünsche gibt, wird dieser Aktenvermerk als angenommen erklärt.

BAUER bedankt sich über das dem letzten Aktenvermerk beigefügte Organigramm der MA 37 (mit den Namen der MitarbeiterInnen).

WEDENIG berichtet dazu, dass die MA 37 zwischenzeitlich aufgefordert wurde, die Namen und Funktionen bzw. Organisationseinheiten auf dieser Website zu publizieren.

**Folgende Themen werden erörtert:**

WKW: „*Darf die Oberkante eines (nachträglich angebauten) Erkers maximal so hoch sein wie die bestehende (und überhöhte) oder nur wie die zulässige Gebäudehöhe gemäß § 81(1)?*“

CECH: Erker sind gemäß Bauordnung für Wien (BO) Zubauten. Daher sind gem. § 60 Abs. 1 lit. a BO die aktuellen Bebauungsbestimmungen zu Grunde zu legen und somit die zulässige Gebäudehöhe anzusetzen. Eine Anwendung nach § 69 BO ist grundsätzlich aber denkbar (unter den dort genannten Voraussetzungen).

WKW: „*Der Gebäudeumriss darf gemäß § 81(6) WBO im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Treppenhäuser überschritten werden. Terrassen auf Treppenhäusern sind nicht im Sinne des § 81(6) WBO und somit sind diese unzulässig (siehe VwGH-Urteil GZ 2011/05/0107 von 25. September 2012), wird behauptet. Heißt das, dass Terrassen zwar jetzt auf Gaupen errichtet werden dürfen, dafür aber nicht mehr auf Stiegenhäusern?*“

CECH: Im gegenständlichen Erkenntnis des VwGH ging es um eine massive Betonbrüstung.

WEDENIG: Terrassen über Treppenhäusern sind grundsätzlich nicht zulässig, allenfalls in einzelnen Ausnahmefällen.

WKW: „*Muss im Fall eines Dachausbaus in einem Gründerzeithaus bei dem alten Haustor die Aufgeh-Richtung wegen des Fluchtweges umgedreht und das Portal daher um einen Meter nach hinten versetzt werden? Ist hier der § 68 WBO zulässig?*“

KRENN: Grundsätzlich sind die OIB-Richtlinien einzuhalten und somit auch das Öffnen der Tür in Fluchtrichtung. Wenn das Gebäude unter Denkmalschutz steht oder in einer Schutzzone situiert ist und das Personenrisiko nicht erhöht wird, ist die Anwendung des § 68 BO denkbar.

WKW: „*Wer darf den Ingenieur-Befund erstellen:*“

- a) nur der ZT-Statiker

- b) jeder Zivil-Techniker, also auch Gärungstechniker? Wäre laut §127(3) WBO möglich
- c) Baumeister
- d) Bauträger
- e) Teilnehmer des zertifizierten Ingenieurbefund-Spezialseminars auf der TU-Wien
- f) gerichtlich beeideter Sachverständige für Hochbau
- g) Sachkundiger nach 3 Jahren Praxis, ähnlich dem Planungs- und Baukoordinator gemäß §3(3) BauKG
- h) Sachverständiger nach § 1299 ABGB“

WEDENIG: Sofern Ingenieurbefunde Teil einer „Statischen Vorbemessung“ gemäß § 63 Abs. 1 lit. h BO sind, dürfen sie nur von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet erstellt werden; das sind ZiviltechnikerInnen und BaumeisterInnen.

WKW: „Wenn in den Bebauungsbestimmungen steht: „Auf den als Bauland/Wohngebiet gewidmeten Grundflächen dürfen einschließlich der Dachgeschoße höchstens drei Geschoße errichtet werden.“, sind dann Haupt- und Nebengeschoße gemeint gemäß § 87 WBO? Das heißt, bei 7,5 m Gebäudehöhe plus 4,5 m First dürfen nur 2 Hauptgeschosse und ein Dachgeschoß errichtet werden, auch wenn von der Höhe noch ein vierter möglich wäre? Wäre ein intern verbundenes Galleriegeschoß mit weniger als 2,5 m Raumhöhe als Nebengeschoß zu rechnen?“

SCHÖNFELD: Sinn dieser Bestimmung ist, die Gestaltung der Dächer zu regulieren. Es wird bei dieser Bestimmung nicht zwischen Neben- und Hauptgeschossen unterschieden. Bei dem angeführten Beispiel sind in Verbindung mit § 69 BO unter Umständen auch vier Geschoße möglich (wenn ein „Mehrwert“ nachgewiesen werden kann). In neuen Plandokumenten gibt es diese Bestimmung nicht mehr.

WKW: „Wahrnehmung von Immissionen:

Im Zuge einer Bauverhandlung wurde von der MA 22 die Einholung eines Gutachtens zur Schall- und Luftgüte gefordert, obwohl die gesetzlich geforderte Anzahl von Stellplätzen nicht überschritten wurde.

Gemäß § 134 der Wiener Bauordnung ist die Geltendmachung von Beeinträchtigungen durch Immissionen in Zusammenhang mit Stellplätzen im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht. Die Forderung nach Einholung eines Gutachtens durch die MA 22 entbehrt sohin einer rechtlichen Grundlage. Wie ist nun fortzufahren?“

CECH: Anrainer können bei der Schaffung von Pflichtstellplätzen bezüglich des Schutzes vor Immissionen gemäß § 134 a BO keine subjektiv öffentlichen Anrainerrechte geltend machen. Da aber auch durch die Benutzung der Pflichtstellplätze Immissionen entstehen, die beispielsweise „den Wohnzweck beeinträchtigen“ können, ist die MA 22 berechtigt, im Anlassfall ein lärmtechnisches Gutachten zu verlangen.

WKW: „*Natürliche Belichtung von Kinderspielräumen:*

*Bei einem Bauvorhaben soll ein Kinderspielraum errichtet werden, da auf der Liegenschaft zu wenig Platz für einen entsprechenden Spielplatz im Freien vorhanden ist. Bei der Bauverhandlung wird nun vom zuständigen Baupolizisten festgestellt, dass dieser Kinderspielraum einen Aufenthaltsraum darstellt und ein Belichtungsnachweis geführt werden muss. Kinderspielräume sind jedoch lt. Wiener Bauordnung und OIB-Richtlinie keine Aufenthaltsräume und bedürfen somit keiner natürlichen Belichtung.*

*Ist ein Kinderspielraum ein Aufenthaltsraum und benötigt dieser somit die geforderte natürliche Belichtung?“*

WEDENIG: Laut § 119 Abs. 6 BO sind an den Kinder- und Jugendspielraum keine Anforderungen eines Aufenthaltsraumes geknüpft. Er muss genügend groß und dem Verwendungszweck angepasst sein. Da Kinder- und Jugendspielräume als Ersatzmaßnahme für Kinder-, und Jugendspielplätze gem. § 133 BO hergestellt werden, achtet die MA 37 auf die dem Verwendungszweck des Raumes entsprechende Situierung und Gestaltung.

WKW: „*Erschließung von Bauwerken:*

*Laut §§ 110 und 111 der Bauordnung für Wien sind alle Bauwerksteile so zu erschließen, dass sie entsprechend dem Verwendungszweck sicher zugänglich und benutzbar sind. Auch die OIB-Richtlinie 4 normiert im Punkt 2.1.3, dass zusätzlich zu Treppen bei Bauwerken mit Aufenthaltsräumen und drei oder mehr oberirdischen Geschossen auch Personenaufzüge zu errichten sind. Aus § 2 der WBTV ergibt sich eine Ausnahme von dieser OIB-Richtlinie. Es kann von den vorgenannten OIB-Richtlinien abgewichen werden, wenn der Bauwerber nachweist, dass das gleiche Schutzniveau wie bei der Anwendung der Richtlinie erreicht wird.*

*Im konkreten Fall werden in dem einen Bauwerk Treppe und Personenaufzug vorhanden sein und können von den Bewohnern des direkt angrenzenden Hauses mitbenutzt werden. Die Verbindung der Geschoße der beiden Bauwerke soll durch einen Durchbruch in der Brandmauer hergestellt werden. Eine grundbürgerliche Sicherstellung dieser Situation wird durch Verbücherung einer Dienstbarkeit erfolgen. Somit ist das geforderte gleiche Schutzniveau gegeben.*

*Kann nach grundbürgerlicher Sicherstellung und somit Erreichen des gleichen Schutzniveaus die Treppe und der Aufzug des Nachbarhauses mitgenutzt werden?“*

WEDENIG: Nein, nur wenn die Bauplätze zusammengelegt werden. Bauwerke und alle ihre Teile müssen so geplant und ausgeführt werden, dass sie die in § 88 Abs. 2 BO angeführten bautechnischen Anforderungen erfüllen. Zu diesen bautechnischen Anforderungen zählen auch die Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit.

WKW: „*OIB-Richtlinie 2 – Pkt. 3.1.6*

*Zeitgemäße Außenwände von Neubauten werden zumeist mit Außendämmung ausgeführt. Wie ist hier exakt die Mitte der brandabschnittsbildenden Wand definiert? Achse Gesamtkonstruktion mehrschalige Wand oder Achse Massivwandbauteil ohne Berücksichtigung der Wärmedämmung?“*

CECH: Pkt. 3.1.6 betrifft keine Außenwand.

WKW: „*OIB- Richtlinie 2 – Pkt. 3.1.7 – entsprechend Pkt.3.1.6 ?“*

SCHLOSSNICKEL: Als Wand wird die ganze Konstruktion verstanden (inklusive Dämmung).

WKW: „*OIB- Richtlinie 4 – Pkt. 2.2.1*

*Zählen wohnungsinterne Gänge auch zu den „Hauptgängen“? D.h. müssen künftig auch wohnungsinterne Gänge eine lichte Gangbreite von mind. 120 cm aufweisen?“*

SCHLOSSNICKEL: Gänge, die Aufenthaltsräume und Räume der täglichen Nutzung erschließen, sind Hauptgänge, die eine lichte Gangbreite von mindestens 120 cm aufweisen müssen. Falls ein wohnungsinterner Gang nur einen Nebenraum erschließt, muss dieser nicht 120 cm breit sein.

WKW: „*Themen früherer Sitzungen, die aufgrund aktueller Diskussionen wieder aufgeworfen werden:*

**Überfahrtshöhe bei Aufzügen**

*Gefordert werden regelmäßig Überfahrtshöhen zum Schutz des die Wartung durchführenden Lifttechnikers. Das führt im Altbau zu Verteuerungen bzw. zur eingeschränkten Nutzung der Wohnung oder Terrasse darüber, weil der Schacht von unten einen halben Meter hineinragt. Deswegen wurde schon manchmal die oberste Liftaustrittstelle abgesenkt und die Wohnungen sind dann nur über Stufen erreichbar. Dabei gibt es ohnedies geeignete „technische Schutzräume“ (ähnlich Lichtschranken), die den Monteur retten!*

*Antwort aus dem Protokoll des Gesprächs vom 30. September 2009:*

*Die oberen und unteren Schutzräume bei Aufzügen als Schutz vor Quetschungen sind in Anhang I Punkt 2 der Richtlinie 95/16/EG zur Angleichung der Rechtsvorschriften der Mitgliedsstaaten über Aufzüge, Abl. Nr. 213 vom 7. September 1995 i.d.g.F. festgelegt. Innerstaatlich ist dies durch die Aufzüge-Sicherheitsverordnung 2008 (ASV 2008), BGBl. II Nr. 494/2008 umgesetzt, wobei nach § 13 ASV 2008 Abweichungen möglich sind; derartige Anträge sind vom jeweils zuständigen Magistratischen Bezirksamt einzubringen. Die Ausnahmen werden jedoch sehr restriktiv gehandhabt und sind jedenfalls nur beim Einbau von Aufzügen in bestehende Gebäude anwendbar, wenn eine Verlängerung des Aufzugschachtes wegen eines bereits darüber errichteten Geschosses nicht möglich ist.“*

CECH: Es wird geltendes EU-Recht umgesetzt. Bei Aufzügen, die unter 0,15 m pro Sekunde Fahrtgeschwindigkeit haben, ist allerdings kein Schutzraum notwendig.

WKW: „*Die WKW hat eine neue Internetplattform eingerichtet, um den Zugang zu den internen MA 37-Weisungen für interessierte Immobilientreuhänder zu ermöglichen. Diese befindet sich aktuell im Testlauf und man wird in den nächsten Wochen auf die MA 37 zugehen, um den Datenupload abzustimmen.*“

CECH sagt seine Unterstützung in dieser Sache zu.

Nächstes Kontaktgespräch:

Das nächste Kontaktgespräch findet am **Mittwoch, den 16. Oktober 2013, um 9.00 Uhr** in der MD-BD, Gruppe Behördliche Verfahren und Vergabe in **1010 Wien, Rathausstraße 8, 1. Stock** statt.

**Achtung:** Es ergeht keine gesonderte Einladung!

Mit freundlichen Grüßen

Der Gruppenleiter:

e.h.

OStBR Dipl.-Ing. Peter Leithner  
4000 82693

Dipl.-Ing. Hermann Wedenig  
Obersenatsrat

Ergeht an:

Magistratsabteilung 19

Magistratsabteilung 21

Magistratsabteilung 37

Magistratsabteilung 64

Wirtschaftskammer Wien, Fachgruppe für Immobilien- und Vermögenstreuhänder,  
Schwarzenbergplatz 14, 1041 Wien – mit dem höflichen Ersuchen um Weiterleitung  
an alle BesprechungsteilnehmerInnen bzw. an die aktuell Delegierten!

Zur gefälligen Kenntnisnahme:

Büro der GGr. Wohnen, Wohnbau und Stadtneuerung

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

Frau Stadtbaudirektorin

MD-BD, Gruppe Hochbau

MD-BD, Gruppe Planung



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen  
Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:  
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur/>