



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

MD BD – 232351/2014/DSTK

Wien, 28. März 2014

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

## **Aktenvermerk**

über das am **Freitag, den 21. März 2014** durchgeführte **24. Kontaktgespräch des Arbeitskreises  
Fachverband der Immobilientreuhänder und der Baubehörde Wien.**

### **Besprechungsteilnehmer (ohne Titel):**

Für den Magistrat der	Wedenig	MD-BD, GUB
Stadt Wien:	Schlossnickel	MD-BD, GUB
	Nausch	MA 21
	Cech	MA 37
	Markouschek	MA 37
	Kirchmayer	MA 64
	Kniefacz	MA 19
	Gutternigh	MA 37
Für die WKW:	Lenikus	Firma Lenikus
	Wolfinger	WKW
	Kallinger	Kallco
	Knob	Firma Kreiner
	Niedermayer	SÜBA
	Bauer	baucon
	Eisinger	Kallco

WEDENIG begrüßt die BesprechungsteilnehmerInnen. Der Aktenvermerk des 23. Kontaktgespräches wird als angenommen erklärt. Folgende Fragen, die aus dem letzten 23. Kontaktgespräch offen geblieben sind, werden behandelt:

*WKW: Gibt es einen Rechtsanspruch auf die Errichtung einer Gaube, wenn deren Planung den Anforderungen des § 81 Abs. 6 gerecht wird? Kann darin in eine Störung oder Beeinträchtigung des mit dem Bebauungsplan beabsichtigten örtlichen Stadtbildes i.S. § 85 liegen?*

Ja

WKW: In der aktuellen Weisung MA 37 – Allg. 13981/2012 heißt es:

*"Ein Schleppdach einer Dachgaube darf äußerstenfalls bis zum First reichen, da ansonsten ein dachreiterartiger Aufbau entsteht, der im Gesetz (§ 81 Abs. 6 BO) keine Deckung finden würde." Widerspricht es dem Begriff der Gaube, wenn dieses Dach horizontal ausgebildet ist?*

Nein

*WKW: Die Bauordnung differenziert punkto Stadtbild zwischen:*

- a) "mit dem Bebauungsplan beabsichtigtes örtliches Stadtbild" (§ 69 Abs. 1 und § 85 Abs.2)*
- b) "den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechendes Stadtbild" (§ 69 Abs. 2 Ziff.3)*
- c) "gegebenes örtliches Stadtbild" (§ 85 Abs.2)*

*Gibt es dazu – zunächst aus rein legistischer Sicht - Erläuterungen, wo der Unterschied liegt?*

Das (gegebene) örtliche Stadtbild wird durch die vorhandene bauliche, im erweiterten Sinn räumliche, landschaftliche Struktur gebildet. Das örtliche Stadtbild ist das vorhandene, einsehbare, sich dem Betrachter der Stadt offenbarende Stadtbild. In der Regel versteht man darunter die Summe der betrachtbaren Gebäude und Freiräume.

Dieses örtliche Stadtbild darf gemäß § 85 BO nicht gestört oder beeinträchtigt werden.

Das durch den Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild ist durch die Bebauungsbestimmungen definiert. Widmung, Schutzzonenfestlegung, Fluchtlinien, zulässige Gebäudehöhen, besondere Bebauungsbestimmungen, wie z.B. Erkerverbot oder Dachkörper/Dachformen, beschreiben ein abstraktes Model.

Auf dieses beabsichtigte örtliche Stadtbild muss gemäß § 69 BO und § 85 BO besonders Bedacht genommen werden. Die Errichtung von Gebäuden muss mit ihm vereinbar sein. Es darf nicht gestört oder beeinträchtigt werden.

Das den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechende örtliche Stadtbild strebt Qualitäten einer modernen Architektur, von aktuellen städtebaulichen Zielen an.

Die Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen und die Abweichung von der zulässigen Gaubenbreite müssen der Herbeiführung der zeitgemäßen Vorstellungen des örtlichen Stadtbildes gemäß § 69 BO und § 81 BO dienen. Hierbei stellt die BO architektonische, gestalterische, städtebauliche Qualitätsansprüche, welche über das Nichtbeeinträchtigen oder das Nichtstören hinausgehen.

**Folgende weitere Themen werden erörtert:**

Fragen eingebracht von NIEDERMAYER

*Ist die Ausnutzung der vollen BK IV von 21 m Gebäudehöhe im Bereich 1 (siehe Beilage 1) erlaubt?*

*Die Straßenbreite beträgt 15,00 m und ergibt durch den § 75 (4) eine zulässige Gebäudehöhe bei der BK IV von 18 m. Daher wird im Kreuzungsbereich der Lichteinfallswinkel um 30° verschwenkt und damit die Belichtung der Nachbargrundstücke bei Ausnutzung von 21 m Gebäudehöhe nachgewiesen. Die eigene Belichtung ist gegeben, da die Fenster der Aufenthaltsräume erst ab einer Höhe von 4,70 m beginnen.*

Im Bereich 1 ist die bauklassenmäßige Gebäudehöhe ausführbar, wobei der um 30 Grad seitlich verschwenkte Lichteinfall von der gegenüberliegenden Gebäudekante (nicht vom bestehenden Fenster) anzusetzen ist.

*Ist es erlaubt, den § 81 (5) trotz der Einschränkungen im Punkt 3.3 der textlichen Bestimmungen, der sich über das gesamte Plangebiet erstreckt, im Bereich 2 (siehe Beilage 1) anzuwenden?*

*Im Pkt. 3.3 der textlichen Bestimmungen ist die Errichtung von Staffelgeschossen an den zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Fronten untersagt (gedeckt durch den § 5 (4) lit. i), jedoch ist durch den § 81 (5) im Fall des § 75 (4) zum Erreichen des nach der Bauklasse zulässigen Gebäudeumrisses das Staffeln der Baumasse hinter der Baulinie zulässig.*

Es ist zwischen "Staffelgeschossen" und "gestaffelten Baumassen" zu differenzieren. Im gegenständlichen Fall bedeutet dies, dass Staffelgeschosse auf Grund der Bestimmungen des Bebauungsplanes grundsätzlich verboten sind.

*Sind Loggien (siehe Beilage 2) als raumbildend zu beurteilen?*

Fall 1 wird als Balkon gesehen (siehe Jour Fixe Nr. 252 der MA 37 vom 12. November 2012).

Fall 2: Dieses Element ist baurechtlich ein Balkon, wenn es architektonisch als Balkon wahrnehmbar ist oder wenn die Definition für einen Raum im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. a BO nicht erfüllt ist ("Ein Raum liegt vor, wenn eine Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfanges von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen ist.").

Fragen eingebracht von WOLFINGER:

*In der Nachkriegszeit wurden Balkone und auskragende Loggien meist so konzipiert, dass Niederschlagswässer an der Vorderkante auf den Gehsteig abtropfen. Aufgrund des baubehördlichen Konsenses für diese Ausführung ist bei der Instandhaltung dieser Balkone bzw. Loggien bzw. deren Brüstungen etc. wohl keine Änderung erforderlich (diese wäre in vielen Fällen auch nicht realisierbar). Gibt es einen Grad der Änderung solcher Bauteile, ab dem man eine kontrollierte Entwässerung projektieren muss?*

Auf Grund der Bestimmungen der OIB-Richtlinie 3, Punkt 3.1.2 sind Einrichtungen zur technisch einwandfreien Sammlung und Ableitung von Niederschlagswässern bei Bauwerken u.a. dann erforderlich, wenn sie auf Verkehrsflächen gelangen können. Dabei können Flächen geringen Ausmaßes (z.B. Balkone) außer Betracht gelassen werden.

*Die BO definiert das Großbauvorhaben (§ 7b BO für Wien) nach speziellen Nutzungsarten und grenzt die Anwendung quantitativ nach der Zahl der Pflichtstellplätzen ab. Ist es korrekt, dass dabei (vgl. Gesetzestext: "wenn für diese Nutzungen nach dem Wiener Garagengesetz eine Verpflichtung zur Schaffung von mehr als 30 Pflichtstellplätzen besteht") auf die letztlich, also nach Anwendung des festgesetzten Stellplatzregulativs resultierende Stellplatzverpflichtung abzustellen ist (also nicht auf die rein aus § 50 GarG errechneten Stellplätze)?*

*Wenngleich § 2 Abs. 1b BO für Wien einen anderen Hintergrund hat, so besteht doch eine große inhaltliche Verwandtschaft zur Frage des Großbauvorhabens. Dort ist geregelt: "Bei dieser Beurteilung sind auch jene Auswirkungen zu berücksichtigen, die bei Verwirklichung des bisher bestehenden Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes eingetreten wären". Ist die Schlussfolgerung richtig, dass diese "Anrechnung" auch für die Beurteilung nach § 7b gilt?*

*Ist für die Beurteilung, ob ein Bauvorhaben im Sinne § 7b Abs. 3 als Großbauvorhaben zu bewerten ist, eine Feststellungsentscheidung vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens möglich?*

Bei der Frage der Qualifikation von Großbauvorhaben wird auf die abstrakte Verpflichtung zur Schaffung der Stellplätze nach § 50 WGarG abgezielt (egal, ob diese hergestellt werden oder nicht).

Zum zweiten Teil der Frage wird festgestellt, dass § 2 Abs. 1 lit. b BO einen völlig anderen Hintergrund hat, nämlich die Frage der Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen durch Flächenwidmungs- und Bebauungspläne und in diesem Zusammenhang auch die Beurteilung der Auswirkun-

gen bisher bestehender Flächenwidmungs- und Bebauungspläne vorschreibt. Eine Analogie zu § 7b BO kann nicht hergestellt werden.

Eine Feststellungsentscheidung ist nicht möglich. Gemäß § 64 Abs. 3 BO hat die Baubehörde über Verlangen des Bauwerbers ein Bauvorhaben bei Vorlage geeigneter vorläufiger Unterlagen grundsätzlich zu erörtern. Diese Vorprüfung tritt nicht an die Stelle des Baubewilligungsverfahrens.

*Wie ist der Stand der Dinge punkto Bauordnungs-Novelle?*

Der Entwurf wird auf Grund der eingelangten Stellungnahmen derzeit überarbeitet.

Fragen eingebracht von BAUER:

*Müssen Hauseingangs-Tore prinzipiell eine Durchgangslichte von 120 cm, also zweiflügelig mit 90 cm Geh- und 30 cm Stehflügel haben, oder genügen einflügelige mit 90 cm, siehe OIB RL 4 Punkt 2.5.1. bei mittelgroßen Mehrfamilien-Häusern? Nimmt man dann 2,35 Personen pro Wohnung (siehe ONR 24009) als Berechnung für OIB RL 4 Punkt 2.6.1?*

Die nutzbaren Durchgangslichter von Türen im Verlauf von Fluchtwegen sind gemäß OIB-Richtlinie 4, Punkt 2.6.1 nach der Anzahl gleichzeitig anwesender Personen, die auf eine Tür angewiesen sind, zu bemessen. Zur Ermittlung dieser gleichzeitig anwesenden Personen können je Wohnung 2,35 Personen in Rechnung gestellt werden (s. erläuternde Bemerkungen zur OIB-Richtlinie 4). Gemäß OIB-Richtlinie 4, Punkt 2.5.1 müssen bei Wohngebäuden, die barrierefrei zu gestalten sind, Türen im Verlauf von Haupteingang bis einschließlich Wohnungseingangstüren eine Breite der nutzbaren Durchgangslichte von mindestens 90 cm aufweisen.

*Wenn man z.B. eine Baubewilligung im April 2008 erlangt hat, im April 2011 mit dem Bau begonnen hat und noch nicht fertig gestellt hat, darf man jetzt noch einen Planwechsel machen? Welche Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen sind relevant: 2008, 2011 oder die aktuelle? Zählt das Datum der Ausstellung, der Zustellung oder der Rechtskraft der Baubewilligung? Wie sieht das bei Bausperre aus?*

Abweichungen von bewilligten Bauvorhaben ("Planwechsel") gemäß § 73 BO sind im Zuge einer Bauausführung immer zulässig. Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes spielen dabei keine Rolle, da Abweichungen im Sinne des § 73 BO den Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c BO nicht überschreiten dürfen. Aus diesem Grund spielt auch eine Bausperre keine Rolle.

*Wenn man ohne § 9-Unterlagen während einer § 8 (2) Bausperre nach § 70 einreichen möchte, ist ein § 69-Verfahren zulässig oder kann die MA 37 das prinzipiell verwehren?*

Ein Antrag zur Bewilligung von Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes ist zulässig, da die Bestimmungen über Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes gemäß § 69

Abs. 5 BO auch in Gebieten, über die eine zeitlich begrenzte Bausperre gemäß § 8 Abs. 2 BO verhängt ist, Anwendung finden.

*In der neuen Bauordnungsnovelle sollen erforderliche Stellplätze nicht mehr nach Wohneinheiten, sondern nach 100m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche berechnet werden. Wenn man im Zuge eines neuen Dachausbaus zwei bestehende Wohnungen zusammenlegt, bekommt man dann weiterhin ein anrechenbares Guthaben? Gibt es dann die gemischte Berechnung (Wohneinheiten versus m<sup>2</sup>) mit dem Bestand?*

Nein

*In der neuen Bauordnungsnovelle sollen erforderliche Stellplätze bei Wohnungen anders als bei Büro- und Geschäftsflächen berechnet werden, also das eine Mal nach gesamter Wohnnutzfläche und das andere Mal nach Aufenthaltsraumfläche. Wenn man die Nutzbarkeit z.B. im Erdgeschoß flexibel gestalten möchte (siehe Punkt 12 der Novellierung), so können bei einer Umwidmung ohne Umbau auch nur die Nassräume eine Stellplatzverpflichtung auslösen. Könnte man das noch harmonisieren?*

Eine Diskussion dieser Frage ist im Rahmen der aktuellen BO-Novelle nicht mehr möglich.

*Gemäß Weisung MA 37 – 43092/2010 muss pro 30 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein Fahrrad-Abstellplatz geschaffen werden. Was kann man machen, wenn man alle oder nur einige davon unmöglich am eigenen Grundstück schaffen kann? Im Umkreis von 500 m sicherstellen oder ablösen, wie bei Kraftfahrzeugen? Wie hoch ist die Ausgleichsabgabe?*

Es gibt keine Ablösemöglichkeit für Fahrradabstellplätze im Sinne des § 119 Abs. 5 BO. Die zitierten 30 m<sup>2</sup> sind als Richtwert zu sehen.

*Die Überschreitung des zulässigen Gebäudeumrisses ist nach § 81(6) WBO durch Aufzugsschächte und Treppenhäuser im unbedingt notwendigen Ausmaß möglich. Ein Stiegenhaus umfasst unserer Meinung nach auch einen an der Hoffassade befindlichen Gang, der zur Erschließung von neu geschaffenen Wohneinheiten nötig ist und nicht nur die tatsächlichen Stufen inklusive zugehörigem Podest. Darf dieser 1,2 m breite und 2,1 m hohe Gang bei Bestandsgebäuden geplant und ausgeführt werden?*

Nein, weil ein Treppenhaus der vertikalen Erschließung dient. Ein Gang dient hingegen der horizontalen Erschließung. Dazu gibt es auch einschlägige Judikatur z.B. VwGH vom 25.9.2012, 2010/05/0076.

*Die Anforderungen an die nachträgliche Anpassbarkeit im Wohnbau lt. B1600 umfasst keine Terrasse, sondern nur Wohnen, Schlafen, Kochen und Sanitär. Diese müssen bei einer Maisonette in der Erschließungsebene vorhanden sein. Eine in der Erschließungsebene befindliche Terrasse (im*

*vorliegenden Fall ein Austritt als "Fluchtbalkon") muss deshalb keine Tiefe von 1,50 m aufweisen, oder? Wenn die Terrassentür 150 cm Durchgangslichte aufweist, kann dann der Wendekreis (vorausgesetzt die Schwelle ist max. 2 cm hoch) trotzdem eingeschrieben werden, wenn der Balkon z.B. nur 120 cm auskragt? Eine Terrasse ist kein Raum und daher gemäß B1600 Punkt 6.1 Abs. 1) auch kein Nutzraum, muss eine Terrasse überhaupt (auch nachträglich) barrierefrei erreichbar sein?*

Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der OIB-Richtlinie 4 und der ÖNORM B 1600. Zu diesem Fragenkomplex gibt es darüber hinaus Erläuterungen, die auf der Homepage der MA 37 publiziert sind (s. "Barrierefreies Planen und Bauen - Zusammenfassung baurechtlicher Interpretationen" und "Anforderungen an Wohnungstreppen und Treppen zwischen Bestandsgegenständen").

*Der 4. Punkt der Bauordnungsnovelle soll den Artikel V um den Absatz 6 erweitern, warum haben bestehende Gebäude auf der Widmung "G" einen Vorzug gegenüber Gebäudeteilen, die auch überhöht auf z.B. einer Widmung W I 5,5m g stehen und trotz 35-Grad geneigtem Pultdach eine sogenannte "Flachdachwidmung" haben. Auf "G" darf man dann auf 45 Grad ansteilen, bei den anderen Bauteilen aber nicht. Lässt sich die Novelle noch dahingehend abändern?*

Eine Diskussion dieser Frage ist im Rahmen der aktuellen BO-Novelle nicht mehr möglich. Grundsätzlich ist das genannte Beispiel einer Bewilligung gemäß § 69 BO zugänglich.

Auf Frage von WEDENIG, ob die Ausweisung der Widmung "Geschäftsviertel" in der Praxis der Immobilientreuhänder noch notwendig ist, wird mitgeteilt, dass diese Bestimmung Flexibilität verhindert und im Hinblick auf die Möglichkeit der aktuellen BO- Novelle Mindestraumhöhen für Erdgeschoßzonen festzusetzen, entbehrlich erscheint.

#### **Nächstes Kontaktgespräch:**

Das nächste Kontaktgespräch findet am **Freitag, den 6. Juni 2014, um 9.00 Uhr** in der MD-BD, Gruppe Umwelttechnik und behördliche Verfahren in **1010 Wien, Rathausstraße 8, 1. Stock** statt.

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

Mit freundlichen Grüßen

Der Gruppenleiter:

OStBR Dipl.-Ing. Ernst Schlossnickel  
4000-82698

Dipl.-Ing. Hermann Wedenig  
Obersenatsrat

Beilagen:

- 1) Skizze betr. Gebäudehöhe; Frage Niedermayer
- 2) Skizze betr. Loggien; Frage Niedermayer

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 Stadterneuerung

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

Frau Stadtbaudirektorin

MD-BD, Gruppe Hochbau

MD-BD, Gruppe Planung