



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 82690
Fax: +43 1 4000 99 82695
post@md-bd.wien.gv.at
www.baudirektion.wien.at

MD BD - 209717/2018/DSTK

Wien, 29. Oktober 2018

34. Kontaktgespräch
Ständiger Arbeitskreis Bauordnung;
Fachgruppe Wien der Immobilien-
und Vermögenstrehänder –
Baubehörde Wien

AKTENVERMERK

über das am Freitag, den 19. Oktober 2018 durchgeführte 34. Kontaktgespräch des Arbeitskreises der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstrehänder und der Baubehörde Wien.

Besprechungsteilnehmer/innen (ohne Titel):

Für den Magistrat der Stadt Wien:	Schlossnickel	MD-BD, KBI
	Nausch	MA 21 A und MA 21 B
	Cech	MA 37
	Klugsberger	MA 64
	Kniefacz	MA 19
	Fuchs	MA 37
Für die WKW:	Ulreich	WKW
	Wolfinger	WKW
	Hrebak	Lenikus
	Rader	Lenikus
	Bauer	Baucon
	Reinprecht	WKW
	Kirschner	SÜBA
	Auböck	KIBB Immobilien

Es besteht kein Einwand zum letzten Protokoll.

Folgende Fragen werden erörtert:

Frage 1 (eingebracht von Auböck)

Gemeinschaftsspielplätze

Gemäß §119 Abs. 6 ist bei Wohngebäuden mit mehr als 50 Wohnungen ein Kinder- und Jugendspielplatz „...in dem der Anzahl und Größe der Wohnungen entsprechenden Ausmaß...“ anzulegen.

In §1 der Spielplatzverordnung wird die Größe von Kinder- und Jugendspielplätzen mit mindestens 500m² festgelegt, die Größe von Gemeinschaftsspielplätzen ebenso.

- a. Wie berechnet sich in Projekten mit mehreren Bauplätzen, die sich einen Gemeinschaftsspielplatz teilen, die Mindestgröße von diesem?
Ist die Verpflichtung durch die Errichtung eines Spielplatzes im Ausmaß von 500m² erfüllt oder ist zusätzlich noch auf die Anzahl der Wohnungen Bedacht zu nehmen?
Falls auf die Wohnungsanzahl Bedacht zu nehmen ist, gibt es Kennzahlen für wie viele Wohnungen wieviel m² Jugendspielplatz zu errichten sind?
- b. Kann bei nicht gleichzeitiger Fertigstellung der einzelnen Bauplätze (und somit des Gemeinschaftsspielplatzes) die Verpflichtung gestundet und somit trotzdem eine Fertigstellungsanzeige erbracht werden?

Antwort zu Frage 1:

zu a) Es ist der Wortlaut der gesetzlichen Grundlagen heranzuziehen, es gibt für das baubewilligungsverfahren keine anderen Kennzahlen.

zu b) Eine Stundung ist nicht möglich, der Spielplatz muss bis zur Erstattung der Fertigstellungsanzeige vorhanden sein.

Frage 2 (eingebracht von Wolfinger)

Rolle des Fachbeirats in der architektonischen Begutachtung (§ 67 Abs. 2 i.V.m. § 85 BO)

Aufgabe der architektonischen Begutachtung im Verfahren nach § 70 ist laut § 85 – verkürzt gesagt – die Überprüfung, ob das Einreichprojekt eine Störung bzw. Beeinträchtigung des Stadtbilds bewirkt (differenziert im Nahebereich einer Schutzzone).

Abgrenzung des Themas (d.h. darauf wird hier nicht näher eingegangen):

- Verfahren nach § 69 sind gesondert zu beurteilen.
- Auch Neubauten innerhalb von Schutzzone sind gesondert zu beurteilen.

Für den Fall der architektonischen Begutachtung außerhalb von Schutzzone im Verfahren nach § 70 stellen sich nun folgende Fragen:

- a. Laut § 67 Abs. 2 „kann der Fachbeirat von der Behörde befasst werden“. Ist unter „Behörde“ hier die MA 37 als verfahrensleitende Dienststelle zu verstehen? Oder die MA 19 als Dienststelle, die zur Begutachtung beigezogen wird?
- b. Wie stehen Fachbeirat und MA 19 dabei formell in Zusammenhang bzw. Wechselwirkung?
- c. Führt die interdisziplinäre Zusammensetzung des Fachbeirats womöglich dazu, dass Fragen des Stadtbilds von Experten anderer Fachgebiete begutachtet werden?

- d. *Kann eine Stellungnahme des Fachbeirats überhaupt verfahrensrelevante Wirkungen entfalten, wenn darin keine konkrete und schlüssige Argumentation verschriftlicht wurde, inwiefern und durch welche Elemente das Stadtbild beeinträchtigt wird?*
- e. *Wie geht die MA 37 damit um, wenn Stellungnahmen des Fachbeirats faktisch über den Spielraum hinausgehen, der in § 85 eingeräumt wird?*

Antwort zu Frage 2:

Behörde im Sinne des § 67 Abs. 2 BO ist der Magistrat. Der Magistrat ist eine Einheit. Einzelne relevante Projekte kommen auf Vorschlag der MA 19, die gemäß Geschäftseinteilung des Magistrats der Stadt Wien u.a. für die Beratung und die Begutachtung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zuständig ist, zum Fachbeirat. Dieser wird von der MA 21 organisiert.

Der Fachbeirat ist auch für die Begutachtung der Entwürfe für die Festsetzung und Abänderung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen beizuziehen. Daher ist es für dieses Gremium wichtig zu sehen, was aus einzelnen Festlegungen in der Umsetzung wird. Der Fachbeirat als interdisziplinäres Gremium hilft der MA 19 auch ein eventuelles öffentliches Interesse zu begründen. Es werden ca. 20 Projekte pro Jahr vorgelegt, Routinefälle sind nicht dabei. Stadtbildrelevante Empfehlungen des Fachbeirates werden im Wege der MA 19 an die Baubehörde und den Bauwerber rückgemittelt. Die Baubehörde hat nur die in der BO begründbaren Vorschläge des Fachbeirates im Verfahren zu berücksichtigen.

Frage 3 (eingebracht von Wolfinger)

Zustimmung des Nachbarn zur Einschränkung der Bebaubarkeit seiner Liegenschaft

Die BO für Wien nennt in § 69 Abs.1 Z. 1 und in § 81 Abs. 6 Fälle, in denen eine eingereichte Baumaßnahme die Bebaubarkeit der Nachbarliegenschaft einschränken darf, wenn die Zustimmung des Nachbarn nachgewiesen wird.

Nun kommt es aber auch in anderen Baueinreichungen vor, dass eine solche Zustimmung des Nachbarn helfen könnte, Spielräume des Bebauungsplans auszunützen, die aufgrund des Lichteinfalls sonst eingeschränkt sind.

Praktische Beispiele:

- *Gegenüber dem Einreichvorhaben liegt denkmalgeschützter Bestand, der in der fraglichen „Lichteinfalls-Zone“ keine Aufenthaltsräume aufweist.*
- *Das Nachbarobjekt liegt an einer stark befahrenen Straße, die im EG gar keine hochwertige Nutzung erlaubt.*

Auch für das Stadtbild könnte dies immer wieder vorteilhaft sein, weil aktuell oft Rücksprünge innerhalb der Frontlänge gemacht werden, um die Belichtung des Nachbarn für das gesamte EG nachzuweisen.

Ist die Vorlage einer Zustimmung des Nachbarn zur Einschränkung der Bebaubarkeit seiner Liegenschaft also auch für „herkömmliche“ Baueinreichungen möglich (in logischer Schlussfolgerung - auch wenn ich in der BO für Wien dazu keine explizite Passage gefunden habe)?

Wenn ja: in welche Vorgangsweise ist hier angebracht?

Antwort zu Frage 3:

Grundsätzlich stellt die „Bebaubarkeit“ darauf ab, was lt. Bebauungsplan auf dem Bauplatz zulässig ist. Wenn die Bebauungsbestimmungen einschließlich des § 75 Abs. 4 BO eingehalten sind, ist keine Zustimmung des Eigentümers der Nachbarliegenschaft erforderlich. Die Belichtung kann auch dadurch sichergestellt werden, dass der Nachbar seine Zustimmung zum Freihalten eines Bereiches einräumt (z.B. im Nahbereich des Verkehrsbandes).

Frage 4 (eingebracht von Reinprecht)

Bewertung der Abbruchreife

Begonnen hat eine Diskussion, welche Baumaßnahmen als Sanierungskosten für die Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife eingerechnet werden können.

Die „Stärkung“ des § 68 BO für Wien erscheint als ein zentraler Fortschritt der BO-Novelle. Ziel ist das baupraktisch sinnvolle Heranführen von Bestandsbauten an die aktuell geltende Rechtslage (Maßstab ist jedoch nicht die Erzielung einer Neubauqualität, sondern auch moderate Verbesserungen des Bestandes gegenüber dem gegebenen Zustand sind ein Fortschritt).

Sollte für die Ermittlung der Abbruchreife die Option eröffnet werden, Kosten einer erheblichen Heranführung an den Stand der Technik einzurechnen, sollte dies das o.a. große Ziel nicht gefährden.

Vorgeschlagen wird eine Beratung dieser Frage im Rahmen des Kontaktgesprächs.

Antwort zu Frage 4:

Die wirtschaftliche Abbruchreife ist grundsätzlich wie vor der BO-Novelle LGBl.Nr. 37/2018 vom 29. Juni 2018 nachzuweisen. Es sind jene Investitionen anrechenbar, die für die Instandsetzung des Konsenses in einen vermietbaren Zustand notwendig sind. Das hat mit dem § 68 BO nichts zu tun, weil diese Bestimmung Ausnahmen von den (technischen) Bauvorschriften bei bewilligungspflichtigen Veränderungen an rechtmäßig bestehenden Gebäuden regelt. Instandsetzungen, die zur Erhaltung von Bauwerken in einem konsensgemäßen Zustand erforderlich sind (z.B. Verputzarbeiten), sind grundsätzlich bewilligungsfrei. Maßstab für die Abgrenzung der bewilligungsfreien Instandsetzung von bewilligungspflichtigen Veränderungen ist, ob die Maßnahme einer baubehördlichen Beauftragung zugänglich ist oder nicht.

Im Kontaktgespräch am 28.9.2018 mit der Architektenkammer wurde die Einsetzung einer Arbeitsgruppe vereinbart, um eine Feinjustierung der Nachweisführung der wirtschaftlichen Abbruchreife vorzunehmen. REINPRECHT ist von der WKW in beide Gesprächsforen delegiert, sodass der Informationsaustausch sichergestellt ist.

Frage 5 (eingebracht von Wolfinger)

Abbruchvoraussetzungen gemäß § 60 Abs. 1 lit. d i.V.m. § 62a Abs. 5a BO für Wien

Die ad-hoc-Novelle von Juni 2018 hat für einige Abbruch-Neubau-Projekte komplexe Fragen aufgeworfen (Ankaufs- und Investitionsentscheidungen im Vertrauen auf davor geltende Rechtslage sowie auch auf jüngst vom Gemeinderat beschlossene Bebauungspläne und auf Auskünfte des Magistrats). Einzelne Bauwerber beschreiten nun den Rechtsweg, andere warten zu und vertrauen auf pragmatische Lösungen für die Härtefälle der Übergangsphase.

Wir würden gerne diskutieren, welche Schritte (auch zur Vermeidung – für beide Seiten - aufwändiger Verfahren) gesetzt werden können.

Antwort zu Frage 5:

Wenn für eine behördlich eingestellte Baustelle die Bestätigung der MA 19 im Sinne des § 62a Abs. 5a BO vorgelegt wird, dass an der Erhaltung des Bauwerks infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein Interesse besteht, ist der Einstellungsgrund weggefallen und es kann weiter gearbeitet werden. Wenn eine Beschwerde beim Verwaltungsgericht Wien (VGW) anhängig ist, entscheidet das VGW trotzdem in der Sache.

Eine im Bebauungsplan festgesetzte Fluchtlinie, die durch ein bestehendes Gebäude verläuft, heißt nicht automatisch, dass der Bestand abgebrochen werden soll, sondern dass ein Neubau diese Fluchtlinie einhalten muss. Das Plandokument verfolgt langfristige Ziele. Ein Abbruch ist ja auch in der Schutzzone grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

Es ist das Gespräch mit der MA 19 zu suchen, wie mit dem geschützten Bestand umzugehen ist und ob es z.B. in einen Neubau integriert werden kann.

Die MA 19 stellt Bestätigungen grundsätzlich innerhalb von ca. 2,5 Wochen aus, wenn die erforderlichen Unterlagen beigebracht werden. Wenn keine Bestätigung ausgestellt werden kann, ergeht ein Informationsschreiben.

Frage 6 (eingebracht von Bauer)

Neue Anrechnung von Stellplätzen im Bestand

Gemäß WGarG §50 soll bei der Zusammenlegung von Wohnungen wieder ein Stellplatzguthaben erzielt werden können. Ist folgendes Rechenbeispiel damit gemeint?

3 Wohnungen mit je 40m² werden zu einer 120m²-Einheit zusammengelegt:

Rechnet man die Restfläche mit $300 - 120 = 180$, also nur ein Stellplatz Guthaben?

Oder werden 2 Wohnungen zu je 100m² aufgelassen und damit 2 Guthaben geschaffen?

Damit würden also 2 Stellplätze „frei“ und man braucht beim gleichzeitigen Dachausbau mit 299m² keine Pflichtstellplätze?

Antwort zu Frage 6:

Für jede Wohnung sind lt. Text der derzeit laufenden Novelle des Garagengesetzes fiktiv 100 m² Wohnnutzfläche in Rechnung zu stellen. Die MA 37 wird für den Nachweis der Stellplatzverpflichtung in bewährter Weise eine Erläuterung erarbeiten.

Diese Änderung soll lt. Entwurf auch für anhängige Verfahren gelten.

Frage 7 (eingebracht von Bauer)

Änderung Bauanzeige

Im Entwurf der Neuen Bauordnung soll im § 62 (1) 1. das Wort „auch“ entfallen. Ist damit gemeint, dass zukünftig für den Einbau von Nassräumen keine Bauanzeige mehr erforderlich ist, sondern dieser Einbau (ohne Änderung an der äußeren Gestaltung des Bauwerkes) überhaupt bewilligungsfrei werden soll? (Müsste das dann nicht taxativ im §62a angeführt sein?)

Antwort zu Frage 7:

Ein Badezimmer in der Schutzzone ist wie ein Badezimmer außerhalb der Schutzzone zu betrachten, sofern keine nach außen wirksame Änderung beabsichtigt ist.

Es ist eine Bauanzeige im Sinne des § 62 Abs. 1 Z. 4 einzubringen, es kann sofort begonnen werden.

Nächstes Kontaktgespräch:

Das nächste Kontaktgespräch findet am **1. März 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 15. Februar 2019 zu übermitteln.

Achtung: Es ergeht keine gesonderte Einladung!

Der Gruppenleiter:

SR Dipl.-Ing. Ernst Schlossnickel
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, KSI

MD-BD, KPP

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>