

Rathausstraße 8, 1. Stock
1082 Wien
Telefon +43 1 4000 82690
Fax +43 1 4000 99 82700
post@md-bd.wien.gv.at
wien.gv.at

MD BD – 150641-2019-2

Wien, 26.09.2019

36. Kontaktgespräch
Ständiger Arbeitskreis Bauordnung;
Fachgruppe Wien der Immobilien-
und Vermögenstreuhandler –
Baubehörde Wien
Protokoll

Datum	Uhrzeit	Ort
20.09.2019	09:00 Uhr	MD-BD, 1, Rathausstraße 8, 1. Stock, Sitzungszimmer

Anwesende (ohne Titel)		
	MD-BD, KBI	Jarolim
	MD-BD, KBI	Schlossnickel
	MA 21 A und B	Nausch
	MA 37	Cech
	MA 37	Markouschek
	MA 37	Gutternigh
	MA 37	Fuchs
	MA 64	Pass-Dolezal
	MA 64	Klugsberger
	MA19, entschuldigt	Kniefacz
	WKW	Wolfinger
	WKW	Ulreich
	Lenikus GmbH	Hrebak
	Lenikus GmbH	Rader
	SÜBA	Kirschner
	Baucon	Bauer
	BIP Immobilien Development GmbH	Reinprecht

Es besteht kein Einwand zum letzten Protokoll.

Folgende Fragen werden erörtert:

Frage 1 (eingebracht von Hrebak)

Lange Verfahrensdauer für bewilligungspflichtige Bauvorhaben nach §70 Wr.BO

In der Wr. BO-Novelle 2018 wurden teilweise Verfahrenserleichterungen/- und Verkürzungen beschlossen. Aus unserer Sicht stellen diese Neuerungen nur bedingt Verbesserungen dar, da Risiken kaum vorhersehbar sind. (Mögliche Einsprüche von Anrainern nach Baubeginn und somit nach bereits erfolgter Beauftragung von ausführenden Firmen, etc.). Nach wie vor wird laufend festgestellt, dass Bauverfahren nach § 70 eine unverhältnismäßig lange Bearbeitungsdauer aufweisen.

Es ist natürlich bewusst, dass die Bearbeitungsdauer stark von der Qualität und Komplexität des Bauvorhabens abhängen kann. Beispielhaft ist ein Verfahren für ein Wohnhaus unter 1000 m² WNFL (hohe Planungsqualität, Baulückenverbau, keine Schutzzone, keine Besonderheiten, keine Ausnahmen und keinerlei Anrainereinsprüche, etc.) bis dato bereits fast 11 Monate anhängig.

Wir ersuchen dringend um Setzung entsprechender Maßnahmen, um eine spürbare Beschleunigung der Bauverfahren nach § 70 zu erwirken.

Antwort zu Frage 1:

MA 37 berichtet, dass keine zusätzlichen Ressourcen zur Verfügung gestellt werden können. Positiv ist aus Sicht der MA 37, dass der Personalstand gehalten werden kann. Es besteht die Möglichkeit, vereinfachte Verfahren gemäß § 70a BO einzureichen. Die digitale Baueinreichung wird noch nicht genutzt. Zukünftig wird es möglich sein, über Zugangscodes selbst im elektronischen Akt nachzusehen, welche Stellungnahmen von Fachdienststellen schon vorliegen. Damit wird der Aufwand für Kommunikation reduziert. Für die digitale Baueinreichung ist ein elektronisches Postfach notwendig.

JAROLIM ergänzt, dass in der MA 37 ein neues Controllingsystem aufgebaut wird, das die Nachverfolgung von Durchlaufzeiten ermöglicht und Verbesserungspotential aufzeigen kann. Es soll in den nächsten Wochen zum Einsatz kommen. Beim Auftreten von nicht nachvollziehbaren Verfahrensverzögerungen besteht immer die Möglichkeit, die Führungskräfte der MA 37 direkt zu kontaktieren.

Frage 2 (eingebracht von Hrebak)

Ergänzende Bemerkungen (Merkblätter) zu den OIB-Richtlinien seitens der Baubehörde

Eine Implementierung der vielen ergänzenden Bemerkungen der MA37 direkt in die OIB-Richtlinien-Erläuterungen wäre sehr wünschenswert bzw. wird angeregt. Die Vielzahl der die OIB-RL ergänzenden Merkblätter stellt ein unübersichtliches Konvolut an zusätzlichen und teilweise übergeordneten Bestimmungen dar. Beispielhaft wird das Merkblatt: „Erläuterungen zur OIB-RL 2 vom 15.05.2015- AZ MA37-395009-2015“ angeführt:

Der erforderliche horizontale Brandschutz-Abstand einer Türe/Öffnung von einem Treppenhaus zu einer Öffnung in eine Betriebseinheit beträgt gem. OIB-Richtlinie 2 Pkt. 3.1.8 $50+50\text{cm}=100\text{ cm}$. Gemäß Erläuterung MA37 Pkt. 7.4 mit Verweis auf 5.1.4 erhöht sich der erforderliche Abstand jedoch von 1 auf 2m.

Grundsätzlich sollten diese sämtliche Erläuterungen der MA37 die Punkte in der OIB konkretisieren und nicht einzelne Bestimmungen verschärfen (Ziel ist die Vereinheitlichung der Bestimmungen in ganz Österreich).

Vorschlag: Die Bemerkungen der MA37 könnten direkt in die Erläuterungen der OIB-RL eingepflegt werden, bzw. wäre ansonsten eine eigene OIB Richtlinie für Wien nach Vorbild NÖ vorstellbar.

Antwort zu Frage 2:

Die MA 37 legt grundsätzlich keine Verschärfungen zu den OIB-Richtlinien fest. Festlegungen werden zur Klarstellung oder Konkretisierung von unbestimmten Anforderungen der OIB-Richtlinien auf Basis der baurechtlichen Bestimmungen der Bauordnung für Wien getroffen. Gleichwertiges Abweichen im Sinne des § 2 WBTV ist immer möglich. Teilweise Übernahmen von Wiener Anwendungshinweisen in die Erläuterungen zu den OIB-Richtlinien sind im Einvernehmen mit den Bundesländern – wie in der Ausgabe 2019 - grundsätzlich möglich. Eine generelle Übernahme Wiener Anwendungshinweise in die Erläuterungen der OIB-Richtlinie ist nicht möglich, da bei der Anwendung der OIB-Richtlinien immer auch die Bestimmungen der jeweiligen Landesbauordnung zu beachten sind.

Frage 3 (eingebracht von Bauer)

Zulässige Nutzungen in Wohnzonen

§7a (3) der BO für Wien lautet: „Aufenthaltsräume in Wohnzonen, die als Wohnung in einem Hauptgeschoß oder Teile einer solchen Wohnung im Zeitpunkt der Festsetzung der Wohnzone gewidmet waren oder rechtmäßig verwendet wurden oder später neu errichtet werden, sind auch weiterhin nur als Wohnung oder Teile einer Wohnung zu verwenden. Ein Aufenthaltsraum wird auch dann als Wohnung oder Teil einer Wohnung verwendet, wenn in ihm auch Tätigkeiten ausgeübt werden, die zwar nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, jedoch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden; die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke stellt keine solche Tätigkeit dar.“

Wo liegt die Abgrenzung zu §1(2) des Mietrechtsgesetzes?

Darf man in Wohnzonen somit auch keine Studenten- und Altersheime mehr betreiben?

Wie wird mit bestehenden Hotels umgegangen?

Ist eine Dienst-Wohnung, ein Zweitwohnsitz oder eine Studentenwohnung, die nur für sechs Monate vermietet wird, auch schon als kurzfristig anzusehen?

Antwort zu Frage 3:

Beherbergungsbetriebe sind von der Bestimmung grundsätzlich nicht umfasst, da diese Gebäudetypen keine Wohnungen beinhalten. Regelungsgegenstand sind Wohnungen, die zur eigenen Verwendung genutzt werden und in denen daher persönliche Habseligkeiten aufzufinden sind. Die MA 37 orientiert sich im Einzelfall an der Frist von 30 Tagen nach Judikatur des OGH. Was darüber hinausgeht, ist ein dauerhaftes Mietverhältnis.

Werden einzelne Wohnungen in einem Gebäude außerhalb einer Schutzzone gelegentlich über Airbnb und dgl. vermietet, so werden grundsätzlich keine zusätzlichen bautechnischen Anforderungen gestellt (z.B. hinsichtlich Brandschutz und Fluchtwege). Beim Neubau eines Gebäudes zur ausgewiesenen Nutzung der Vermietung über Airbnb und dgl. handelt es sich grundsätzlich um ein Wohngebäude iSd § 119 BO. Es ist jedoch der Verwendungszweck des Bauwerks zur überwiegenden Nutzung durch nicht ortskundige Personen hinsichtlich der bautechnischen Anforderungen entsprechend zu berücksichtigen. Dies berührt insbesondere Fragen des Brandschutzes und erforderlicher Fluchtwege.

Die Ausnahmebestimmung des § 7a Abs. 3 BO ist unverändert und auch auf diesen Tatbestand anwendbar.

Frage 4 (eingebracht von Bauer)

Bauteile vor der Baulinie oder Straßenfluchtlinie

§ 83 (1) der BO für Wien lautet: „Über die Baulinie oder Straßenfluchtlinie dürfen folgende Gebäudeteile vorragen:

...c) Schauseitenverkleidungen bis 7 cm...“

Kann das Metall- oder Glas-Geländer einer (in die Fassade) eingeschnittenen Loggia, die bis zur Baulinie ragt, auch als Schauseitenverkleidung angesehen werden und darf dieses Geländer somit 7 cm über die Baulinie ragen?

Antwort zu Frage 4:

Schauseitenverkleidungen sind vollflächige Bauteile. Die beschriebenen Geländer sind als Zierglieder im Sinne des § 83 Abs. 1 lit e BO („vorstehende Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten ... dienen“) grundsätzlich denkbar.

Frage 5 (eingebracht von Reinprecht)

Oberster Abschluss des Daches

Gemäß § 81 Abs. 1 WBO darf der oberste Abschluss des Daches maximal 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt. Oft wird in den Bebauungsplänen bestimmt, dass bei einem „zur Errichtung gelangenden Gebäude“ der oberste Abschluss niedriger (z.B. nur 4,5 m) zu sein hat.

Nach bisheriger Auslegung sollten solche Einschränkungen in den Bebauungsplänen nur für Neubauten gelten, nicht aber für Bauführungen, die ein Bestandsgebäude ergänzen.

Wie wird das nun - angesichts jüngster VwGH-Judikatur (Zitat: Auch eine Vergrößerung des Gebäudes durch einen Zubau im Dachgeschoß ist daher im Sinne der gegenständlichen Bestimmung des Bebauungsplanes als „Errichtung eines Gebäudes“ zu verstehen.) gehandhabt?

Antwort zu Frage 5:

Die Judikatur des VwGH ist auch auf anhängige Verfahren anzuwenden. Ausnahmegewilligung gemäß § 69 BO sind in begründeten Einzelfällen grundsätzlich denkbar.

Frage 6 (eingebracht von Reinprecht)**Handhabung des § 69 BO**

Auch hinsichtlich § 69 liegt - für spezifische Einzelfälle - restriktive Judikatur vor. Kommt es dadurch zu Änderungen der bisherigen Handhabung?

Antwort zu Frage 6:

Die Judikatur des VwGH ist auch in diesen Fällen anzuwenden.

Es wird ausdrücklich festgehalten, dass der gültige Bebauungsplan nicht als „Empfehlung“ zu sehen, sondern einzuhalten ist. Mit dem Instrument des § 69 BO können nur Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes bewilligt werden. Wie jede Ausnahmegewilligung ist diese Bestimmung nach der Judikatur restriktiv anzuwenden. Für eine Überarbeitung des Bebauungsplanes zur Realisierung „besserer städtebauliche Projekte“ können Umwidmungsansuchen bei der MA 21 A und der MA 21 B eingebracht werden.

Um wieder eine einheitliche, abgestimmte behördliche Anwendungspraxis auf Basis der Judikatur des VwGH zu bekommen, werden derzeit Koordinationsbesprechungen der beteiligten Abteilungen in kurzen Intervallen zur Beurteilung der Ausnahmegewilligungen abgehalten.

Frage 7 (eingebracht von Wolfinger)**Zustimmung des Grundeigentümers zu Bauteilen vor Baulinie**

Die Stadt Wien setzt einen großen Schwerpunkt auf Maßnahmen, die das urbane Kleinklima positiv beeinflussen. U.a. ist die Stadt Wien Partnerin des Projekts „50 Grüne Häuser“, in dem im Kreta-Viertel in Favoriten Tröge vor Häuser gestellt werden sollen, um die Straßenfassaden zu begrünen (u.a. in der Wehrgasse in Margareten haben Pionier-Beispiele gezeigt, wie positiv Begrünungsmaßnahmen am Gehsteig auf das Stadtbild wirken).

Nun stoßen solche Initiativen immer wieder an Grenzen, weil die Stadt Wien als Grundeigentümer (vertreten durch die MA28) eher restriktiv ist, was die Zustimmung zur Inanspruchnahme des Gehsteigs betrifft. Wenn dabei mit dem „Masterplan Verkehr“ aus dem 2003 argumentiert wird, scheint es angesichts der - sich dynamisch entwickelnden - städtischen Ziele Bedarf für eine Revision zu geben. Insbesondere partielle Einschränkungen der Gehsteigbreiten sollten solchen Maßnahmen nicht im Wege stehen.

Auch betreffend Fallrohren, Schauseitenverkleidungen, Sockeln etc. sehen wir Diskussionsbedarf.

Antwort zu Frage 7:

Es ist derzeit zum Thema Klimaschutz vieles in Diskussion. Die Entwicklung ist noch nicht abgeschlossen.

Frage 8 (eingebracht von Ulreich):

Planwechsel zu Gaupen, die nach alter Rechtslage bewilligt wurden

Innerhalb welcher Spielräume lassen sich Gaupen noch verändern (z.B. verschieben), die vor Inkrafttreten der Novelle 2018 im Ausmaß von 50 % bewilligt wurden.

Antwort zu Frage 8:

Abweichungen von bewilligten Bauvorhaben (Planwechsel) sind gemäß § 73 BO wie Änderungen an bestehenden Bauwerken zu betrachten. Planwechsel, die nach dem In-Kraft-Treten der BO-Novelle 2018 eingebracht wurden/werden, sind nach der neuen Rechtslage zu beurteilen. Eine Verschiebung des Gaupen-Volumens ist nicht möglich.

Frage 9 (eingebracht von Wolfinger)

Interpretation der Novelle 2018

Dem Vernehmen nach geben einige Inhalte der BO-Novelle auch magistratsintern Anlass für Diskussionen über die Interpretation.

Ist es möglich, einen Überblick zu geben, zu welchen Themen Klarstellungen bzw. Weisungen in Vorbereitung sind. Neuerungen und Aktualisierungen sind in der Weisungssammlung nicht auffindbar.

Antwort zu Frage 9:

Es wird von der MA 37 überprüft, welche technischen Möglichkeiten zur Verbesserung der Suchfunktion für Neuerungen und Aktualisierungen der Weisungssammlung möglich sind.

Frage 10 (eingebracht von Hrebak):

Möglichkeiten der Beschleunigung von Baubewilligungsverfahren speziell bei Ladung von verstorbenen bzw. nicht auffindbaren (ev. ins Ausland verzogene) Anrainern:

Diese Frage wurde bereits beim 35. Kontaktgespräch abgehandelt. Ungeachtet dessen fordern wir die entsprechenden Stellen höflichst auf, entsprechende Änderungen dieser Rechtslage herbeizuführen, um eine Beschleunigung zu gewährleisten.

Antwort zu Frage 10:

Die Stadt Wien hat keine Möglichkeit, bundesrechtliche Bestimmungen zu ändern. Mit Einreichungen nach § 70 a und b BO können Zustellprobleme vermieden werden.

Frage 11 (eingebracht von Hrebak):

Definition der „Nutzbaren Durchgangslichte“ in der OIB-RL4

Wir regen eine Klarstellung an für die OIB 4 (2019), Pkt. 2.9.1 Anforderungen an barrierefreie Türen:

„Bei einflügeligen und zweiflügeligen Türen muss die nutzbare Breite der Durchgangslichte des Gehflügels mindestens 80 cm aufweisen. Dieses Mindestmaß darf durch das Türblatt nicht eingeschränkt werden.“

Begriffsbestimmungen:

„[...] Wenn Türblätter bei 90° geöffnetem Zustand um nicht mehr als je 5 cm in die Durchgangslichte hineinragen, bleiben diese bei der Ermittlung der nutzbaren Breite unberücksichtigt. [...]“

Antwort zu Frage 11:

SCHLOSSNICKEL erläutert die aktuelle Rechtslage. Die OIB-Richtlinien Begriffsbestimmungen sind grundsätzlich gemeinsam mit dem Punkt 2.7.1 anzuwenden. Handelt es sich um Türen in Gebäuden oder Gebäudeteilen, die barrierefrei zu gestalten sind, ist darüber hinaus Punkt 2.9.1 zu beachten.

Folgende weitere Themen werden besprochen:

- Die MA 64 berichtet, dass die Novelle der Wiener Bautechnikverordnung (WBTV), durch die OIB-Richtlinien (Ausgabe 2019) baurechtlich verbindlich werden, derzeit notifiziert wird. Die Beschlussfassung der WBTV kann voraussichtlich im Jänner 2019 erfolgt.
- SCHLOSSNICKEL berichtet zum Thema Nachrüstung bestehender Aufzüge in Wien: Die europäischen Normen EN 81-20 und EN 81-50 haben im Jahr 2014 die bis dahin geltenden Normen EN 81-1 und EN 81-2 als Sicherheitsregeln für die Konstruktion und den Einbau von Aufzügen abgelöst und ins österreichische Normenwerk übernommen wurden. Die neuen Normen enthalten zum Schutz der Benutzer (Fahrgäste, Wartungs- und Prüfpersonal) zahlreiche erhöhte Anforderungen. Auf Grundlage der neuen EN 81-20 und EN 81-50 ist auf europäischer Ebene auch eine Neuauflage der „Nachrüstnorm“ EN 81-80 für bestehende Aufzüge in Ausarbeitung. Diese europäische Norm wird nach ihrer Verlautbarung ebenfalls als ÖNORM EN 81-80 in das österreichische Normenwerk übernommen werden.
Eine Arbeitsgruppe mit ExpertInnen der Ziviltechnikerkammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland und dem Magistrat der Stadt Wien hat untersucht, worauf die Erhöhung der

Anforderungen der neuen Normen begründet ist und ob die Nachrüstung aller bestehenden Aufzüge – auch jener mit CE-Kennzeichnung – sicherheitstheoretisch begründbar ist. In ihrem Abschlussbericht vom September 2019 kommt die Arbeitsgruppe zu folgendem Schluss:

Auf Basis der Unfalldaten, die zur Verfügung standen, lässt sich weder eine kurzfristige Nachrüstung noch eine neuerliche gesetzliche Überprüfungspflicht aller Aufzüge in Wien begründen. Der Nutzen bzw. Zuverlässigkeitsgewinn einer neuerlichen Überprüfung und Nachrüstung der Personen- und Lastenaufzüge in Wien würde in keinem vertretbaren Verhältnis zu den anfallenden Kosten stehen.

Der Abschlussbericht wird in der Zeitschrift „derPlan“, Ausgabe Nr. 48 im Oktober 2019 von der Ziviltechnikerkammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland publiziert. **Die BetreiberInnen von Aufzügen bekommen auf diese Art eine Handlungsanleitung, wie sie ihrer zivilrechtlichen Sorgfaltspflicht nachkommen können, ohne unreflektiert Ressourcen zu vergeuden.**

Nächstes Kontaktgespräch:

Das 37. Kontaktgespräch findet am **Freitag 20. März 2020 um 9.00 Uhr** in der MD-BD, Kompetenzzentrum Bauforschung, Regulative Bau, Ingenieurservices, Normen (KBI), 1010 Wien, Rathausstraße 8, **Hochparterre** statt.

Fragen der WKW sind bis spätestens 6. März 2019 zu übermitteln.

Achtung: Es ergeht keine gesonderte Einladung!

Dipl.-Ing. Ernst Schlossnickel
+43 1 4000 82698

Mit freundlichen Grüßen
Der Gruppenleiter

Dipl.-Ing. Bernhard Jarolim
Senatsrat

Ergeht:

1. MA 19
2. MA 21 A
3. MA 21 B
4. MA 37
5. MA 64
6. 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!

Nachrichtlich:

1. Büro der GGr. Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung
2. Büro der GGr. Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen
3. Frau Stadtbaudirektorin
4. MD-BD, KPP
5. MD-BD, KSI
6. MD-BD, KTI
7. Mag. Klaus Wolfinger, per Mail office@klaus-wolfinger.at



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Information zur Prüfung des elektronischen Siegels
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>