

# Themen für das 32. Kontaktgespräch MD-BD und Immobilientreuhänder

## Abschnitt A

eingbracht von Bauer:

### **1) Gewerblich genutzte temporäre Wohneinheiten & Widmungskategorien**

Sind gewerblich genutzte "serviced apartments", also Hotelzimmer mit ein oder mehreren Schlafzimmern und Wohnküche, die für ein paar Tage bis mehrere Monate vermietet werden, im Erdgeschoß mit der Widmung W-GV bzw. GB-GV vereinbar?

eingbracht von Ulreich:

### **2) Ausladung von Erkern**

Gem. § 84 (2) BO sind Erker über das zulässige Volumen zu berechnen, und an einer Gebäudefront frei anzuordnen (L der Fassade/3 x Gebäudehöhe zulässig x 1,5m Ausladung):

*Bauteile vor den Baufluchtlinien und in Abstandsflächen und Vorgärten*

*§ 84. (2) Über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen, in Vorgärten und in Abstände gemäß § 79 Abs. 5 erster Satz dürfen außerdem folgende Gebäudeteile vorragen:*

***auf eine Breite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudefront Erker, Treppenhausvorbauten und Aufzugsschächte sowie auf eine Breite von höchstens der Hälfte der betreffenden Gebäudefront Balkone, sofern die Ausladung der Balkone höchstens 2,50 m und der anderen Bauteile höchstens 1,50 m beträgt und sie von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 3 m, im Gartensiedlungsgebiet von mindestens 2 m, einhalten; die sich daraus für Erker ergebende Kubatur an einer Gebäudefront kann unter Einhaltung dieser Ausladung und des Abstandes von Nachbargrenzen an dieser Front frei angeordnet werden. An Gebäuden, deren Gebäudehöhe nach den Bestimmungen des § 75 Abs. 4 und 5 zu bemessen ist, dürfen solche Vorbauten, mit Ausnahme von Balkonen, an den Straßenfronten nur eine Ausladung von höchstens 1 m aufweisen. Darüber hinaus sind Abschattungsvorrichtungen sowie bis zu insgesamt zwei Drittel der Gebäudefront Balkone im Sinne des ersten Halbsatzes über gärtnerisch auszugestaltenden Flächen, ausgenommen Abstandsflächen, zulässig;***

Festsetzung eines Plandokuments:

*Bei Einschränkung für die Errichtung von Erkern für die lt. BO zulässige Ausladung von 1,5m durch (Entlang von Baulinien an allen öffentlichen Verkehrsflächen ist die Errichtung von Erkern, Balkonen und Loggien sowie von Bauelementen, die der Gliederung und architektonischen Gestaltung der Schauseiten der Gebäude dienen, an Straßen bis zu einer Breite von 16,0 m bis zu einer Ausladung von höchstens 0,6 m, an Straßen von mehr als 16,0 m Breite bis höchstens 0,8 m zulässig.*

Ist hier die Einschränkung auch auf die Berechnung, oder lediglich auf die Errichtung anzuwenden?

eingbracht von Firma Lenikus

### **3) Gewendelte Haupttreppe**

Darf eine Haupttreppe (Fluchtweg) nun unter gewissen Umständen in Wohngebäuden (barrierefrei zu gestalten) gewendelt/gekrümmt sein?

OIB4:2015 Pkt. 3.2.3 schließt dies aus, jedoch ist in den Erläuterungen zu Pkt. 3.2.1 unter gewissen Voraussetzungen eine gekrümmte Lauflinie als gleichwertig zu betrachten. Bzw. Erläuterungen Pkt 3.2.3 „Bergung über [...] stark gerundete Treppen [...] nicht möglich.“ Siehe auch letzter Absatz?

#### **4) Rettungsweg über Fassade**

Darf für diese Fenster (oder nur unter gewissen Voraussetzungen) ein elektrisch betriebener Sonnenschutz (z.B. Raffstore) hergestellt werden?

(Brandfall - Stromausfall - Rettung im geschlossenen Zustand nicht möglich)

*eingbracht von Wolfinger:*

#### **5) Neuorganisation des Geschäftsbereichs BAUTEN UND TECHNIK in der MD-BD**

Wir bitten um Erläuterung der neuen Organisation, insbesondere folgender Aufgabenbereiche:

- Kompetenzzentrum Bauforschung, Regulative Bau, Ingenieurservices, Normen
- Steuerungsgruppe strategisches Normen- und Standardisierungsmanagement

## **Abschnitt B**

### **Vertiefung von Themen in Bezug zur bevorstehenden Novelle der BO für Wien und des GaragenG**

ausgehend vom Positionspapier von WKW & ÖVI (siehe Anlage A) und der Stellungnahme von Wohnbaustadtrat Dr. Michael Ludwig (ebenfalls anbei – Anlage B)

*eingbracht von Wolfinger:*

#### **6) Entfall der Stellplatzverpflichtung für Kleinparzellen (zu A 1b)**

Auch angesichts der Judikatur des VfGH z.B. zum RichtwertG (Stichwort „rechtspolitischer Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers“) halten wir die Forderung für sachgerecht. Zur vertieften Begründung der sachlichen Rechtfertigung übersenden wir eine Analyse, die belegt, dass die Errichtung von Garagen für Kleinparzellen planerisch, technisch, wirtschaftlich & ökologisch zu deutlich schlechteren Lösungen führt als dies für Grundstücke ab 1.000 m<sup>2</sup> der Fall ist. (siehe Anlage C)

#### **7) Flexibilisierung bei der Planung von Freibereichen (zu A 4)**

Zu bedenken ist, dass das Positionspapier sehr wohl von der Schaffung zumindest eines barrierefreien Freiraums ausgeht. Es erscheint uns nicht diskriminierend, wenn weitere Freiräume einer Wohnung den Anforderungen hinsichtlich Wendekreis nicht gerecht werden.

Als Analogie kann u.a. die Maisonette herangezogen werden: auch da geht man davon aus, dass Teile der Wohnung barrierefrei sind und andere eben nicht.

eingbracht von Reinprecht:

**8) Erweiterung der Nutzung bestehender Gebäude in „rot G“ (zu B 7)**

Das Positionspapier regt die Novellierung von Art. V Abs. 6 erster Halbsatz der BO an, um für Bestandsgebäude auch bei einer Flachdachbestimmung den Ausbau des Dachraums zu ermöglichen. Die Stellungnahme verweist darauf, dass die Anwendung für Flachdächer bereits aktuell möglich ist. Die behördliche Praxis & Judikatur zeigt allerdings, dass solche Ansuchen immer wieder restriktiv gehandhabt werden. Daher raten wird weiterhin dringend zur Klarstellung im Zuge der Novelle.

**9) Klarstellung für die Schaffung von Fenstern zu öffentl. Erholungsflächen (zu B 10)**

Die Forderung des Positionspapiers geht davon aus, dass die Schaffung von Fenstern gegen öffentliche Erholungsflächen generell sinnvoll ist und zulässig sein sollte.

**10) Flexibilisierung für Giebel u.a. von Flügelbauten (zu B 11)**

Zur Verdeutlichung und als Grundlage für eine vertiefende Diskussion siehe Anlage D.

**11) Reduktion der Mindestabstände für Balkone und Vorbauten (zu B13)**

Zur Verdeutlichung und als Grundlage für eine vertiefende Diskussion siehe Anlage E.  
Ein Mindestabstand zum Schutz von Nachbarn ist in gewissen Situationen gerechtfertigt – mit 1 m (aus Brandschutzgründen ohnedies meist geboten) sollte aber das Auslangen gefunden werden.

eingbracht von Ulreich:

**12) Flexibilisierung der Planung hoforientierter Bauteile (zu B 14)**

Die Kernfrage scheint uns zu sein, ob es Aufgabe der BO ist, Rahmenbedingungen zu schaffen für Fragen, die auf zivilrechtlicher Ebene gut lösbar sind.

**13) Flexibilisierung für den Entfall von Notkaminen im Bestand (zu B 18)**

Uns geht es um eine sinnvolle Anpassung der Regelung, die inhaltlich der seinerzeitigen Öffentlichkeitsarbeit der Politik entspricht.  
In Ausarbeitung sind gerade Studien der TU zum Abkühlverhalten und zu den Risiken von Innendämmung im Altbau.

eingbracht von Reinprecht:

**14) Gesondertes Rechtsmittelverfahren bei Beschwerden ohne Substanz (zu C3)**

Zur Verdeutlichung und als Grundlage für eine vertiefende Diskussion siehe Anlage F.  
Es gilt Verzögerungen des Baubeginns jedenfalls hintanzuhalten.