

Themen für das 33. Kontaktgespräch MD-BD und Immobilitentreuhänder

Abschnitt A

eingbracht von Reinprecht:

1) Bauteile vor der Baulinie gem. § 83

- a) Kann für Gebäudeteile gem §83 Abs. (1), für die ja keine Zustimmung Voraussetzung ist, die Bewilligung der MA28 verweigert werden?
Im konkreten Fall wurde verlangt, dass bestätigt wird, dass keine Keller- und Grundmauern (a) sowie Gebäudesockel (b) vorragen dürfen und bis zu einer Höhe von 2,5m ab Gehsteig OK keine Gebäudeteile mehr als 7cm vorragen dürfen. In unserem Fall waren das architektonische Gestaltungselemente (Faschen) bis 15cm gem. (e), betrifft aber auch Fallrohre gem. (h). Zur Begründung wurde gesagt, dass der Gehsteig in voller Breite den Fußgängern und für Einbauten vorbehalten sein muss, bzw. dass sich Sehbeeinträchtigte an vorstehenden Bauteilen verletzen könnten.
- b) Ist es richtig, dass auch kleinflächige vorstehende Gebäudeteile gem. §83 Abs. (1) und (2) bauwerksinnenseitig entwässert werden müssen, bzw. ab welcher Fläche ist das außenseitige Entwässern (Abtropfen) unzulässig?
- c) Dürfen auch Brandschutzgesimse oder ähnliche Elemente, die als architektonische Gestaltungselemente im nach Bebauungsplan zulässigen Ausmaß vorgesehen sind (zu beurteilen nach §83 Abs. (2) a)), in das 5m-Profil hineinragen?

Unserer Meinung nach sind diese Gebäudeteile nach Abs. (4) zu beurteilen und daher ab einer Höhe von 2,5m über Gehsteig OK zulässig; und sind nicht wie Balkone gem. (2) g) erst ab 5m erlaubt.

eingbracht von Bauer:

2) Schaffung von Dachraum

Beim Merkblatt „Dachausbau leicht“ war es damals nicht möglich, in ein Flachdach einen Dachausbau einzubauen. Gemäß Artikel V Abs. 6 ist die Mindestneigung eines Daches nicht angeführt, es besteht aber die explizite Möglichkeit der Schaffung eines Dachraumes. Ist damit gemeint, dass man im Zeitalter der ONR 24009 auch ein 2 Grad-geneigtes Dach auf 45 Grad ansteilen kann? Wenn dadurch die zulässige Gebäudehöhe nicht eingehalten werden muss, ist dann die maximale Summe von 100m² für alle Giebelflächen des (Hof-) Gebäudes zu berücksichtigen?

3) Ansteilung von Dachflächen bei H-Traktoren

Bei sogenannten H-Traktoren, also bei einem Gebäude mit einem durch ein gemeinsames Stiegenhaus verbundenen Straßen- und einem Hoftrakt, überschreitet man im Zuge einer Ansteilung der 4 Dachflächen auf 45 Grad in den meisten Fällen die Summe aller Giebelflächen von maximal 100m². Ist es denkbar, den Straßentrakt gemäß §81(1) und den Hoftrakt gemäß 81(2) getrennt voneinander zu betrachten, um beide Dächer ausbauen zu können?

eingbracht von Firma Lenikus

4) Definition Gebäudefront (Annahme: offene Bebauung) bei stark verwinkelten und bei geschwungenen Gebäudegrundrissen (Beilage 1 bzw. Beilage 3):

Wie ist die Gebäudefront im Sinne des §81 Abs.6 BO (auch unter Berücksichtigung der MA37 Weisung vom 15.11.2012, sowie vom 11.11.2015, 23.11.2015, 04.04.2016) bei komplexeren

Gebäudegrundrissen (verwinkelt oder geschwungen) als Berechnungsgrundlage für Vorbauten und Gaupenlängen anzunehmen?

5) Berechnung und Nachweis von Erker- Kubaturen an Gebäudeecken bzw. an abgerundeten Ecken/ Fronten (Beilage2 bzw. Beilage3):

Lt. §84 Abs.2 lit. a der Wr.BO ist die Anordnung und die max. mögliche Erkerkubatur an den jeweiligen Gebäudefronten (einzeln betrachtet) klar definiert.

Wie sind die Bestimmungen nun bei Gebäudeaußen/- und Innenecken (90Grad/ Stumpfer Winkel/ Spitzer Winkel, geschwungene Gebäudefronten etc.) anzuwenden und die Kubatur nachzuweisen?

Abschnitt B

Themen in Bezug zur bevorstehenden oder einer weiteren Novelle der BO für Wien und des GaragenG

eingbracht von Bauer:

6) Regulierung des Abbruchs von Gebäuden?

Für die nächste Bauordnungsnovelle ist in Diskussion, dass der Abbruch von Bauwerken außerhalb der Schutzzone und Gebieten mit Bausperre nicht mehr bewilligungsfrei (gemäß §62a (1) 2.) möglich sein könnte.

Es stellt sich die Frage, ob für einen Abbruch von Bauwerken außerhalb der Schutzzone zukünftig für eine Abbruch-Bewilligung die gleichen Nachweise erbracht werden müssen und die gleichen Kriterien gemäß §60.(1) d) gelten wie für Gebäude innerhalb von Schutzzonen?

Wäre für einen Abbruch außerhalb der Schutzzone zukünftig ein verkürztes Bauverfahren denkbar, ohne den § 70a (1) 6. zu berühren?

eingbracht von Wolfinger:

7) Modifikation der Stellplatzverpflichtung nach einem Zonenplan

In einer Fachveranstaltung der MA18 wurden kürzlich Schweizer Modelle des Umgangs mit der Stellplatzverpflichtung vorgestellt. (Im Wissen, dass die politische Willensbildung aktuell nicht in diese Richtung geht) bitten wir um Diskussion des Vorschlags lt. Anlage rein auf der Fachebene.

8) Status der Novelle 2018

Wann können wir mit dem Start des Begutachtungsverfahrens rechnen?