

Amt der Wiener Landesregierung
Magistratsabteilung 64

Lerchenfelder Straße 4
1082 Wien

Per Mail: post@ma64.wien.gv.at

Wien, 20.9.2021

**Entwurf eines Gesetzes, mit dem die Bauordnung für Wien geändert
wird (Bauordnungsnovelle 2021; MA 64 – 844151/2021)
Begutachtungsverfahren**

STELLUNGNAHME

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Übermittlung des im Betreff genannten Gesetzesentwurfes
und erlauben uns folgende Stellungnahme abzugeben:

Die für Herbst 2021 angekündigte Bauordnungsnovelle hatte die Umsetzung der
Seveso-Richtlinien in das nationale Raum- bzw. Bauordnungsgesetz zum Ziel.
Die Verankerung des Wiener Weltkulturerbes in der Bauordnung war ebenfalls
zu erwarten. Die Motive für die - unseres Erachtens - überstürzten Änderungen
in der Bauklasse I, können wir nicht nachvollziehen. Darüber hinaus verfehlen
die vorgenommenen Änderungen unserer Meinung nach die gesetzten Ziele.

Seit Jahren pflegt die Kammer der Ziviltechniker ein partnerschaftliches
Verhältnis zur Stadtverwaltung. Wir bringen gerne die Expertise von externen
und unabhängigen Expertinnen und Experten in einer Vielzahl von
Beratungsgremien ehrenamtlich ein. Dass der Zeitraum für eine Stellungnahme
zur Bauordnungsnovelle wieder knapp bemessen ist und zum Teil auch die
Urlaubszeit einschließt, ist bedauerlich.

Die zur Prüfung vorgeschlagene Fassung der Bauordnungsnovelle ist schwer
lesbar und birgt große Interpretationsspielräume. Die Begründungen aus dem
Erläuterungstext sind unschlüssig und scheinen uns nicht im Verhältnis zu den
weitreichenden Veränderungen in der Bauklasse I zu stehen.

■ **Zu Z 2 – Weiterbestätten, Anfügung von Z 16 in § 1 Abs. 2:**

Das Wort „Schutz“ engt die Möglichkeiten einer zeitgemäßen architektonischen Gestaltung zu sehr ein. Damit die Stadt Wien in Zukunft weiterhin an kultureller Bedeutung gewinnt, sollte nicht nur die historische Baukultur geschützt, sondern im gleichen Maße die zeitgenössische gefördert werden. Wir schlagen daher folgende Formulierung vor:

„Entsprechende Berücksichtigung der UNESCO-Welt(kultur)erbestätten in ihrem außergewöhnlichen universellen Wert“

Zu Z 8 - Zusätzliche Angaben in Teilungsplänen, § 15 Abs. 2a:

Die vorgeschlagene Textierung ist unklar, lässt Raum für Interpretationen und schafft Rechtsunsicherheit, weil nicht klar ist, wann welche Gebäude im Teilungsplan mit welchen Höhen darzustellen sind. So wie die Formulierung lautet, könnte auch nachträglich jederzeit eine bestehende, die geplante oder die zukünftig mögliche Bebauung in den Teilungsplan eingetragen werden müssen.

Zu Z 10 - Änderung der Flächenbegrenzung von 470 m² auf 350 m², § 76 Abs. 10:

Die den erläuternden Bestimmungen zu entnehmende Ziele - „*Wahrung des Siedlungsgebiet-Charakters in Gebieten, in denen die Bauklasse I festgesetzt ist und die Realisierung von kleineren Baukörpern durch die Beschränkung der Größe der einzelnen Gebäude*“ – verkennen, dass Bauklasse I viele verschiedene „Siedlungsgebiet-Charaktere“ abbildet. Die Bauklasse I gemäß Wiener Bauordnung kann mit einer Gebäudehöhe von 9 m und einer bebaubaren Fläche von bis zu 470 m² pro Gebäude keineswegs mit einer „Einfamilienhaus-Widmung“, wie es in den Medien veröffentlicht worden ist, verglichen werden.

In der Bauklasse I sind hochwertige, barrierefreie Mehrfamilienhäuser möglich, die den Menschen eine leistbare Möglichkeit geben, im Grünen und in ruhigen und gepflegten Gebieten zu wohnen. Solche kompakt gebauten, barrierefreien, mit Gemeinschaftseinrichtungen etc. ausgestatteten Häuser sind aus unserer Sicht – in der Stadt jedenfalls – dem Einfamilienhaus vorzuziehen.

Die klassische kleinteilige und in den bisherigen Medienberichten im Fokus stehenden, erwähnten „Gartensiedlungen“ sind nicht betroffen, denn Gartensiedlungsgebiete sind von dieser Novelle jedoch gar nicht berührt.

Diese Neufestsetzung fördert die Versiegelung sowie Zersiedelung und verschlechtert die Energieeffizienz (größeres Volumen/Oberflächenverhältnis).

Zu Z 11 - Änderung Abstandsflächen in der Bauklasse I, § 79 Abs. 3:

Das Ziel, „Gebäudeschluchten“ zu verhindern, wird mit dieser Bestimmung nicht erreicht, da die Abstände zwischen Gebäuden auf demselben Grundstück nach wie vor 3 m betragen können. Die bisher auf die gesamte Front aufteilbare mögliche Abstandsfläche wird auf 15 m komprimiert werden, auch wenn dort weniger hoch bebaut werden kann. Mit dieser Bestimmung werden „Gebäudeschluchten“ sogar gefördert.

Ein weiteres Ziel ist die „Erhöhung des Grünanteils“ in den Abstandsflächen. Auch dieses Ziel wird nicht erreicht, da bei kleinteiligerer Bebauung allgemein die Kraftfahrzeuge in den Seitenabständen abgestellt werden und nicht etwa in Tiefgaragen. Diese Bestimmung schafft eine Ungleichbehandlung und bietet einen großen Interpretationsspielraum mit den damit verbundenen rechtlichen Unsicherheiten.

- **Zu Z 12 – 14, Giebelflächenreduktion in § 81 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3:**
Die Errichtung „überdimensionierter Giebelflächen“ soll weiter eingeschränkt werden. Diese „Überdimensionierung“ kann nur aus dem Proportionsverhältnis von Gebäude zu Dachkörper entstehen, auf das mit der gegenwärtigen und der geplanten Flächenbegrenzungsbestimmung jedoch in keiner Weise eingegangen wird.

Die Regelung, nicht auf die geschlossene, wohl aber auf die gekuppelte oder in Gruppenbauweise angebaute Giebelfront (an der vielleicht schon mit der geltenden Regelung angebaut worden ist) anzuwenden, ist nicht nachvollziehbar.

Die Reduktion der nutzbaren Dachgeschoßflächen widerspricht ebenfalls den Grundsätzen ressourcenschonenden Bauens. Die geplante sowie die bisherige Giebelflächenbestimmung im § 81 gehen in keiner Weise auf die Proportion der Gebäude ein und können daher nicht zu einer architektonisch zuträglichen und baulich sinnvollen Dachproportion führen.

- **Zusammenfassend empfehlen wir, die Regelungen zu Z 8, Z 10, Z 11 sowie Z 12 -14 zurückzunehmen und schlagen vor, die Intentionen sowie die Umsetzung breit zu diskutieren und einer zeitlich angemessenen Revision zuzuführen.**

Zu Artikel II und III des Gesetzesentwurfs, Inkrafttreten und Übergangsbestimmung:

Die zeitliche Regelung für das Inkrafttreten der Änderungen in der Bauklasse I ist für die damit verbundenen Auswirkungen nicht angemessen. Bereits in der Projektierungsphase befindliche Bauvorhaben sind grundlegend zu verändern, bzw. werden durch die Novelle verunmöglicht. Dies trifft die gesamte Bau- und Volkswirtschaft und verursacht einen enormen wirtschaftlichen Schaden. Sollten diese Bestimmungen entgegen unserer oben angeführten Empfehlung umgesetzt werden, fordern wir daher zumindest entsprechende Übergangsfristen vorzusehen.

Generell dürfen wir unser Angebot wiederholen, künftig bei einschlägigen Gesetzesnovellen bereits im Vorfeld fachlich mitzuwirken und ersuchen um Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen



DI Erich Kern
Präsident



Sophie Ronaghi-Bolldorf, arch.d.p.l.g
Vs. Ausschuss Bauordnung Sektion A



Arch. DI Bernhard Sommer
Vizepräsident