



Amt der Wiener Landesregierung
Magistratsabteilung 64

Lerchenfelder Straße 4
1082 Wien
via Mail : post@ma64.wien.gv.at

Wien, 13.9.2018

Bauordnungsnovelle 2018 - MA 64-401807/2018; Begutachtungsverfahren - STELLUNGNAHME

Sehr geehrte Damen und Herren !

Der ggst. Gesetzesentwurf ist am 16.8.2018 in die externe Begutachtung gegangen. Bedauerlicherweise war die Begutachtungsfrist knappest bemessen. Der Umstand, dass bei einer derart wichtigen Novelle nur knapp 4 Wochen zur Begutachtung zur Verfügung stehen ist umso unverständlicher, als der Gesetzgeber selbst im geänderten § 2 Abs. 5 BO Wien von einer verkürzten öffentlichen Auflage der Flächenwidmungspläne, die lediglich unwesentlichen Änderungen beinhalten, in der Ferienzeit absieht.

Ungeachtet dessen dürfen wir Innerhalb offener Frist inhaltlich wie folgt Stellung nehmen :

BAUORDNUNG :

Zu Z 5 – Art. V Abs. 6 :

Obwohl die Intention des Gesetzgebers nachvollziehbar ist und positiv bewertet wird, empfehlen wir eine Prüfung der Formulierung um Fehlinterpretationen zu vermeiden.

Zu Z 17 u. Z 18 - § 4 Abs. 2 Punkt C :

Angeregt wird, zumindest in den erläuternden Bemerkungen eine Klarstellung vorzunehmen, ob diese Änderung eine Auswirkung auf die bestehenden Festsetzungen „förderbaren Wohnbau“ hat.

■ **Zu Z 24 - § 5 Abs. 6 lit. f :**

Wir regen an, § 5 Abs. 6 lit. f wie folgt zu erweitern: „sie geben das Recht, gegen öffentliche Erholungsflächen unmittelbar an ihnen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes vorsieht, anzubauen und Fenster, bzw. auch Bauteile gemäß § 83 herzustellen.“

Zu Z 31 - § 7c Abs. 1 :

Wir begrüßen diese Regelung als einen Schritt in die richtige Richtung.

Zu Z 53 - § 60 Abs. 1 lit. a :

Das Ersetzen des Wortes „Dachgauben“ durch „zulässige Aufbauten“ ist ein längst fälliger, richtiger Schritt und wird ausdrücklich begrüßt.

Zu Z 58 - § 62 Abs. 1 Z 4 :

Der Vorschlag wird generell begrüßt. Wir regen jedoch an, in Wahrung der Planungssicherheit eine Planvidierung in etwa mit dem Vermerk „unwesentliche Änderung der äußeren Gestaltung“ zu ermöglichen.

Zu Z 78 - § 63 Abs. 1 lit. I :

Die vorgeschlagene Regelung ist mit erheblichen Planungsunsicherheiten verbunden und wird daher abgelehnt. Durch die Auslagerung in das Zivilrecht entfällt darüber hinaus die Möglichkeit einer Ausnahmebestimmung, wie sie mit § 69 möglich war. Ein diesbezüglicher Ersatz ist zu verankern. Überdies entsteht durch diese Regelung ein erhöhter Planungsaufwand und damit höhere Baukosten.

Zu Z 87 - § 70 b :

Im äußersten Fall können mit dieser Bestimmung Gebäude mit einer Nutzfläche von ca. 500 m² in der Bauklasse 1 errichtet werden. Die Annahme und Begründung für die vorgenommene Erleichterung, dass die bautechnische Komplexität bei Bauwerken dieser Größenordnung gering ist, ist mit Sicherheit nicht allgemein gültig.

Darüber hinaus sind jedenfalls Nachbarrechte und Schutzbestimmungen berührt, weshalb der Verzicht eines Vier-Augen-Prinzips (vgl. §70a) nicht nachvollzogen werden kann.

Die in den Erläuterungen angeführte Verwaltungsvereinfachung kann ebenfalls nicht nachvollzogen werden, da unserer Auffassung nach der Behörde eine vollständige Prüfung, abweichend zum § 70a Verfahren, nicht erspart bleibt. Weiters ist für uns nicht erkennbar, wieso die Punkte §70a Abs. 1 Z 5, 9 und 15 nicht in dieses Verfahren aufgenommen worden sind.

Es stellt sich auch die Frage, warum das in §70b beschriebene Verfahren für nachträgliche Baubewilligungen im §70a nicht ebenfalls zur Anwendung gelangen kann, bzw. warum §70b Abs. 7 nicht §70a Abs. 10 entspricht.

-
- Aufgrund dieser Erwägungen erscheint uns das vereinfachte Bewilligungsverfahren, wie es nach geltender Rechtslage in §70a vorgesehen ist, als ausreichend an.

Zu Z 99 - § 81 Abs. 6 :

Die Bedingung „Proportionen der Fenster“ ist unserer Meinung nach nicht zeitgemäß bzw. die Anwendung könnte auf die Schutzzonen beschränkt werden und das Erscheinungsbild ist im §85 geregelt. Weiters ist unserer Auffassung nach nicht der tatsächliche oberste Punkt des Daches, sondern der zulässige First von Relevanz. Wir schlagen daher folgende Änderung vor :

„Der nach den Abs. 1 bis 5 zulässige Gebäudeumriss darf durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes sowie durch Aufzugsschächte samt deren Verbindung in das Dachgeschoß und durch Treppenhäuser im unbedingt notwendigen Ausmaß überschritten werden; *mit weiteren raumbildenden Aufbauten darf der Gebäudeumriss bis zum zulässigen obersten Punktes des Daches nur überschritten werden wenn diese dem Maßstab des Gebäudes entsprechen und insgesamt höchstens die Hälfte der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen; dabei darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden*“

Zu Z 100-102 - § 83 , § 83 Abs. 1 lit. f, § 83 Abs. 2 lit. f :

Wir schlagen vor § 83 Abs. 1 wie folgt zu ergänzen : „Über die Baulinie, Grenzlinie oder Straßenfluchtlinie dürfen ...“

Weiters regen wir an in § 83 Abs. 1 lit. e anstelle des Wortes „Rankhilfen“, die Formulierung „Elemente, die der Begrünung dienen“ zu verwenden.

In § 83 Abs. 2 lit. f schlagen wir vor anstelle des Wortes „Nachbargrenze“ die Formulierung „Nachbargrenze von Bauplätzen und Baulosen“ aufzunehmen. Damit würden „raumbildende Vorbauten“ (Erker) näher als 3m an die Grundgrenze zu Erholungsflächen bzw. in Ecksituationen ermöglicht werden.

Der Begriff „Erker“ soll auch hier analog zum § 81 (6) mit einem neuen neutralen Begriff, wie etwa „Baukörpererweiterung“ bzw. „raumbildende Vorbauten“ benannt werden.

Zu Z 105 - § 84 Abs. 4 :

Der Satzteil „; Außengänge und Balkone dürfen insgesamt eine Breite von höchstens der Hälfte der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen.“ sollte gestrichen werden, da Balkone prinzipiell über gärtnerisch auszugestaltenden Flächen 2/3 der Fassadenlänge einnehmen dürfen. Durch die vorgeschlagene Formulierung wäre es gemeinsam mit Laubengängen nur mehr die Hälfte.

Zu Z 106 - § 85 Abs. 7 :

Unserer Auffassung nach entspricht „ein einheitliches Erscheinungsbild“ nicht einer zeitgemäßen Architektur. Wir schlagen daher folgende Formulierung vor :

- „Fenster und Fenstertüren eines Gebäudes *in der Schutzzone* haben hinsichtlich Konstruktion, Teilung, Profilstärke, Farbe und dergleichen ein *dem Gebäude entspreches* Erscheinungsbild aufzuweisen, es sei denn, die Unterschiede sind in der besonderen Gestaltung des Gebäudes begründet.“

Zu Z 110 - § 110 Abs. 3 :

Da Entwurfstext und Gegenüberstellungstext unterschiedlich formuliert sind (?) regen wir folgende Formulierung an: *„Die Zugänglichkeit aller Höfe und Lichtschächte für Wartungszwecke muss gewährleistet sein.“*

Zu Z 127 - § 119 Abs. 5 :

Nach der vorgeschlagenen Regelung können Fahrradabstellplätze auch außerhalb eines Gebäudes geschaffen werden, wenn u.a. der „Witterungsschutz“ gewährleistet ist. In diesem Fall sollte diese Fläche dann nicht der bebauten Fläche zugeordnet werden.

Zu Z 128 - § 123 Abs. 3 :

Wir regen an im gesamten Absatz durchgehenderweise den Begriff „Wohnungen ... benützt“ zu verwenden, und daher den Begriff „bewohnt“ entsprechend zu ändern, da dieser nicht ausreichend definiert ist. Weiters sind wir der Auffassung, dass der Satzteil „sowie die Wiederherstellung abgebrochener Gebäudeteile“ entfallen muss. Die Anordnung einer solchen Maßnahme durch die Baupolizei, stellt einen unzulässigen Eingriff in die Eigentumsrechte des Gebäudebesitzers dar und ist eine unverhältnismäßige Maßnahme. Die im gleichen Satz geforderte „Herstellung adäquater Ersatzmaßnahmen“ erfüllt die Intention ausreichend.

Sohin schlagen wir folgende Formulierung vor :

„(3) Bei Durchführung von Bauarbeiten an Gebäuden mit weiterhin benützten Wohnungen dürfen der bestehende Schutz gegen Niederschlagswässer, die bestehende Strom- und Wasserversorgung, Beheizbarkeit, Abwasserbeseitigung, Benützbarkeit von Toiletten sowie Zugänglichkeit erst unterbrochen beziehungsweise entfernt werden, wenn an ihrer Stelle neue entsprechende Einrichtungen funktionsfähig hergestellt worden sind. Mit dem Abbruch eines Gebäudes darf erst dann begonnen werden, wenn die Wohnungen dieses Gebäudes nicht mehr benützt sind. Bei Unterbrechung der Funktionsfähigkeit der genannten Einrichtungen ohne vorherige Herstellung der neuen oder Abbruch eines noch bewohnten Gebäudes kann die Behörde diese Bau- und Abbrucharbeiten in sinngemäßer Anwendung des § 127 Abs. 8, 8a und 9 einstellen und ohne Anhörung der Partei die Herstellung der Funktionsfähigkeit der bisherigen Einrichtungen oder die Herstellung adäquater Ersatzanlagen auf Gefahr und Kosten des Eigentümers (jedes Miteigentümers) des Gebäudes anordnen und sofort vollstrecken lassen.“

Zu Z 138 - § 128b :

Gegen die geplante Regelung besteht kein Einwand. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass dem in den erläuternden Bemerkungen angeführten Minderaufwand an Verwaltungskosten ein entsprechender Mehraufwand an Planungskosten gegenübersteht.

■
■
Abseits des ggst. Entwurfes möchten wir noch folgendes anregen :

Zu § 69 Abs. 3 :

Bei hofseitigen Bebauungen in Schutzzonen kann das öffentliche Interesse schwer nachgewiesen werden. Da die Intention des § 69 einer zeitgemäßen Bebauung dienen soll, soll die Möglichkeit geschaffen werden, auch in Schutzzonen den 69 anzuwenden, wenn das öffentliche Interesse davon nicht betroffen ist. Wir schlagen daher folgende Änderung vor :

„(3) Für Bauvorhaben in Schutzzonen dürfen Abweichungen, die vom öffentlichen Straßenraum sichtbar sind, nach Abs. 1 nur bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt und die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird.“

Zu §119 Abs. 6 :

Die Möglichkeit Gemeinschaftsspielplätze in Epk-Flächen errichten zu können wird mit der Begründung verwehrt, dass "Kinder- und Jugendspielplätze auf Bauplätzen zu schaffen sind." dem entgegenstehend gibt es aber sogar Widmungen ,die das vorsehen. Wir regen daher folgende Klarstellung an : *"Gemeinschaftsspielplätze können auf einem oder mehreren Bauplätzen oder privaten Epk-Flächen auch grundstücks- und bauplatzübergreifend hergestellt werden."*

Abschließend möchten wir unsere Bereitschaft in Erinnerung rufen, bei künftigen Novellen gerne auch bereits im Vorfeld mitzuwirken.

Mit dem Ersuchen um Berücksichtigung verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

DI Erich Kern e.h.
Präsident

Architekt DI Bernhard Sommer e.h.
Vizepräsident