

Amt der Wiener Landesregierung  
Magistratsabteilung 64  
Lerchenfelder Straße 4  
1082 Wien

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

Wien, 08.08.2023

**MA 64 – 384606/2023 Entwurf eines Gesetzes,  
mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener  
Kleingartengesetz 1996 und das Wiener Garagengesetz 2008  
geändert werden (Bauordnungsnovelle 2023)**

**STELLUNGNAHME**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir bedanken uns für die Übermittlung des gegenständlichen Gesetzesentwurfes und geben folgende Stellungnahme ab:

**Zur Bauordnung für Wien:**

**TEIL 1:**

Aus Sicht der Ziviltechnikerkammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland wurden mit der vorliegenden Bauordnungsnovelle 2023 folgende Punkte nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigt:

**1. Fragen der Dekarbonisierung, des Klimawandels und der Kreislaufwirtschaft werden offengelassen.**

Bei Neubauten entfallen ca. zwei Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen auf die Herstellung der Gebäude. Um den Zielpfad der CO<sub>2</sub>-Neutralität am Gebäudesektor 2040 gemäß dem Wiener Klimafahrplan und dem Koalitionsabkommen der amtierenden Wiener Stadtregierung zu erreichen, ist es unumgänglich, auch die Bauordnung unverzüglich an diese Herausforderung anzupassen. Auch das dringend gebotene Ziel der Klimaresilienz erfordert eine solche Anpassung.

1.1. Eine Dokumentationspflicht von Gebäuden bei Neubauten und Bestandssanierung mittels eines – digitalen – Gebäudepasses (inklusive

- Angaben zu Umweltauswirkungen, Rückbaubarkeit, Wiederverwendungs- und Recyclingpotential) zur Umsetzung einer werthaltigen Kreislaufwirtschaft und möglichen Kreislaufführung der verbauten Roh- und Baustoffe sowie Bauteile ist im Entwurf der Bauordnungsnovelle nicht enthalten.

1.2. Anforderungen oder auch nur eine Dokumentationspflicht der wichtigsten Ökoindikatoren (z. B. GWP, PENRT, AP) für Neueinreichungen sind in der Bauordnungsnovelle nicht enthalten. Diese Indikatoren sollten im Rahmen einer Lebenszyklusanalyse (LCA) hinterlegt werden. Durch eine LCA können bei Vorgabe der richtigen Randbedingungen auch Fragen der Dauerhaftigkeit sowie des Betriebs sinnvoll beantwortet werden.

1.3. Anforderungen hinsichtlich Recycling/Re-Use, z. B. Quoten für Recycling/Re-Use im Falle des Abbruchs, fehlen vollständig. Auf das Fehlen solcher Konzepte, auch im Grundlagendokument der OIB-Richtlinie 7, wird verwiesen.

1.4. Festgestellt wird, dass Fragen der Wiederherstellung von Ökosystemen und der Reduktion von Bodenversiegelungen bzw. Möglichkeiten und Gebote der Entsiegelung zu wenig berücksichtigt werden.

1.5. Die derzeitigen Vorschriften zur Errichtung von Energieträgern berücksichtigen ausschließlich Fragen der Energieerzeugung am Gebäude bzw. am Grundstück.

Um die Energiewende wie erforderlich und zeitnah zu bewerkstelligen, ist die Stadt als ganzheitliches System zu betrachten. Gebote der Energieerzeugung am Gebäude müssen durch Gebote, Energie zu speichern, ergänzt werden. Damit einhergehend sind auch Alternativen zur PV-Anlage, wie die Nutzung von Geothermie, neu zu bewerten.

1.6. Die derzeitige Entwicklung von Strategien, Systemen und Technologien ist noch nicht abgeschlossen. Im Sinne des „gleichwertigen Abweichens“ von den OIB-Richtlinien sollte es „Abwägungsparagraphen“ geben, die neue Entwicklungen der Stadtplanung, neue Modelle der Quartiersentwicklung, die Entwicklung neuer Wohn-, Arbeits- und Mobilitätskonzepte, Anstrengungen zur effizienteren Nutzung von Ressourcen – insbesondere der Ressource Boden – nicht nur nicht behindern, sondern auch fördern und hervorbringen.

1.7. Die derzeitigen Vorschriften zur Gebäudehöhe und zur baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke basieren auf Notwendigkeiten wie Tageslichtversorgung, Brandschutz und Belüftung. Sie lassen wichtige Fragen offen.

Vor dem Hintergrund der Notwendigkeit der Ressourcen- und Bodenschonung einerseits, der Anpassung an den Klimawandel andererseits ist die Frage der Verschattung durch benachbarte Gebäude und damit der Höhenentwicklung und der Ausnutzbarkeit von Grundstücken neu zu stellen.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Einerseits ist die Frage des Tageslichts auch energetisch zu beurteilen, also: Ist die Menge der durch eine bessere Belichtung erzielten Beleuchtungsenergie geringer als jene der eventuell durch notwendige Klimatisierung durch zu hohe solare Einstrahlung erforderlichen Kühlenergie? Dabei ist auch die Verringerung der notwendigen



## **2. Unvollständige Rahmenbedingungen für Bestandssanierungen**

Die derzeitigen Vorschläge in der Bauordnungsnovelle greifen zu kurz, um Bestandssanierungen in jenem Umfang anzugehen, der angebracht wäre.

Es gilt, Anreize zu setzen, um Bestandsimmobilien attraktiver zu machen, z. B. durch unbürokratische Möglichkeiten zur sanften Verdichtung bei Erhalt statt Abbruch und Neubau.

2.1. Der Schutz von Bestandsimmobilien sollte auf die Schonung von Ressourcen in Form einer Lebenszyklusbetrachtung und nicht auf das Errichtungsjahr abgestellt werden. Für den Schutz des Ortsbildes verfügt die Wiener Bauordnung mit dem Instrument der Schutzzone bereits über ein funktionales Instrument, das darüber hinaus auch für den Schutz von ortsbildrelevanten Nachkriegsbauten einsetzbar ist.

2.2. Der Schutz von Bestandsimmobilien sollte auf alle Gebäude ausgeweitet werden, bei denen eine nachhaltige Weiternutzung oder -entwicklung mit wirtschaftlich und technisch verträglichen Mitteln erreicht werden könnte. Dagegen sollten andere Gebäude – auch jene vor 1945 –, wo eine Weiternutzung oder -entwicklung nicht darstellbar ist, ungeachtet ihrer Bedeutung für das Ortsbild nicht explizit geschützt werden. Auch wäre es erforderlich, dass die Wiederverwertung von Baumaterialien im Sinne der Kreislaufwirtschaft den Ersatz eines Bestandsbaus durch einen energetisch optimierten Neubau erleichtern könnte.

Außerdem widerspricht die geplante Bestimmung den Zielen einer geordneten Stadterneuerung, die immer auch Neubau in alten Vierteln, wenn auch im städtebaulichen Kontext mit dem Altbestand und unter optimalem Mieterschutz, betrieben hat. Es wäre viel sinnvoller, mit der Novelle der Bauordnung die Möglichkeit zur Schaffung von Stadterneuerungsgebieten zu schaffen. Zusammen mit einer viertelsbezogenen Gebietsbetreuung und der Förderung von Sanierungen über die Wohnbauförderung samt Sanierungsverpflichtung und Ersatzvornahmen könnten größere Erfolge erzielt werden.

## **3. Das eingefrorene Stadtbild der Novelle wird der Hitze des zukünftigen Klimas nicht standhalten.**

Die Novelle macht historische Gestaltungskonzepte zum Maßstab für zukünftige Gebäude und Straßenzüge. Es ist eher unwahrscheinlich, dass die Dekarbonisierung des Bauens und die vom Gebäude der Zukunft bereitzustellenden bilanziellen Energieüberschüsse mit den Gestaltungsweisen und Bauweisen der Vergangenheit gelingen. Gefordert ist eine Offenheit für

---

Heizenergie durch solare Einträge im Winter miteinzubeziehen. Andererseits ist in Zukunft Verschattung auch ein Thema der Energiebereitstellung: So mag ein bestimmter Schattenwurf für die Belichtung eines Gebäudes zulässig sein. Derselbe Schattenwurf reduziert die bereitgestellte Energiemenge einer genehmigten PV-Anlage aber um zwei Drittel.

- qualitätsvolle Innovation auch bei der Gestaltung von Gebäuden, die neue Entwicklungen nicht nur nicht behindert, sondern auch fördert und hervorbringt.

Wir stellen fest, dass der Schutz der Bestandsimmobilien ausschließlich von der Beurteilung zur Erhaltung des Ortsbildes abhängig gemacht wird und nicht von lebenszyklischen Gedanken.

Die Lebenszyklusbetrachtung kann nicht alleine vom Errichtungsjahr mit einem in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbaren Datum abhängig gemacht werden, sondern soll alle Gebäude betreffen.

#### **4. Die Novelle lässt eine grundsätzlich notwendige verfahrensrechtliche und textliche Neustrukturierung vermissen.**

Die mit der Bauordnungsnovelle neu geschaffenen Regelungen erhöhen den Planungs- und Verwaltungsaufwand. Außerdem sind vermehrt Zielkonflikte zu erkennen. Durch die Anforderungen, die der Klimawandel mit sich bringt, finden sich durch die gewachsene Struktur der Bauordnung Widersprüchlichkeiten und Redundanzen. Damit wird die Rechtssicherheit geschwächt. Die Bauordnung braucht daher eine grundsätzliche Neukonzeption.

#### **5. Die Bauordnungsnovelle ist als Grundlage für die Digitalisierung ungeeignet.**

Ob der Komplexität und der Widersprüchlichkeiten ist die Bauordnung samt Novelle in der vorliegenden Form für ein auf weitgehende Digitalisierung ausgelegtes Verfahren ungeeignet.

#### **6. Die Novelle konzipiert das Verhältnis öffentlicher Grund und Grundstück nicht neu.**

Um Fragen der Bodenversiegelung, der Retention von Regenwasser, des Mikroklimas, aber auch der Nutzung alternativer Energiequellen zu beantworten bzw. zu erschließen, ist eine stärkere „Durchlässigkeit“ dieser Grenzen erforderlich. Vgl. auch Punkt 1.

#### **7. Die Novelle berücksichtigt die Aspekte des leistbaren und qualitätsvollen Wohnbaus nicht ausreichend.**

Um Räume für qualitativ hochwertiges und zeitgemäßes Wohnen zu schaffen bzw. bestehende zu verbessern, gilt es, Kreativität, Innovation und Gestaltung zu ermöglichen und nicht einzuschränken.

Diese Novelle fördert keine innovativen Wohnformen, öffnet keine zusätzlichen Spielräume für die Gestaltung und Errichtung von Freiräumen, flexibilisiert nicht die Verteilung der Raumhöhen und schreibt eine restriktive Haltung bei Dachausbauten und Zubauten fort.

Sie löst das Problem der Nutzung der Erdgeschoßzonen nicht und bietet weder Erleichterungen noch Anreize, bestehende Wohnungen qualitativ z. B. durch Balkone, durch das Entfernen oder Reduzieren von Barrieren zu verbessern.

- Ebenfalls ungelöst ist die endgültige Definition einer Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“. Es fehlt eine robuste und transparente Formulierung.

## **8. Die Novelle sichert nicht Belange der städtebaulichen Qualität.**

Für die Erreichung des Zieles einer klimaresilienten Stadt ist eine umfassendere Anpassung vor allem auch des **Stadtentwicklungs- und Stadtplanungsteils** erforderlich. Hier wird das beständige Fortschreiben der Bauordnung ohne grundsätzliche Neukonzeption (siehe Punkt 4) besonders deutlich. Eine „Stadt der kurzen Wege“, eine Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Distribution und Verkehr wird nach wie vor strukturell behindert.<sup>2</sup>

Es fehlt die dringend gebotene Absicherung städtebaulicher Qualität durch **Stadtteilplanungen** auf Basis offener städtebaulicher Wettbewerbe. Die Möglichkeit, mit den Stadtteilplanungen auch das Instrument der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung wieder stärker mitzuverbinden, müsste in der Wiener Bauordnung verankert werden.<sup>3</sup>

Ebenfalls fehlt eine Klärung, wie damit umgegangen werden soll, dass zur Einhaltung des Zieles, mehr als 50 % der Stadtfläche als Grünraum und/oder Gewässer freizuhalten, **vertikale Nutzungsmischungen** verstärkt in Angriff genommen werden müssten. Es ist daher eine Möglichkeit zu schaffen, diese bereits in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen festzuschreiben.<sup>4</sup>

### **TEIL 2:**

Zu den im Entwurf vorgeschlagenen Änderungen nehmen wir wie folgt Stellung:

#### **Zu Z 1:**

Grundsätzlich ist eine Verbesserung und Vergrößerung der Gemeinschaftsflächen von Wohnbauten zu begrüßen, das fördert die Lebensqualität. Eine Forderung, diese auch im Bestand nachträglich im Zuge,

---

<sup>2</sup> Dieser Teil der Wiener Bauordnung ist immer noch stark vom Geist der Charta von Athen mit funktionalen Aufteilungen des Stadtgebiets geprägt. Durch einzelne Vorschläge der Novelle (z. B. Ausschluss von EKZ in Industriegebieten, die Beschäftigten brauchen keine Einkaufsmöglichkeiten?) wird dieses Aufdröseln der Funktionen noch weiter unterstützt.

<sup>3</sup> Damit ergäbe sich auch die Möglichkeit, Investoren/Grundeigner/Baurechtsnehmer so weit als möglich durch die Stadtplanung zu begleiten und erst nach Abschluss der Stadtteilplanung und Verankerung des städtebaulichen Vertrags den Gemeinderat mit der Widmung zu befassen, verliert doch die Stadt mit der Verordnung der Flächenwidmung und der Bebauungsplanung tiefgreifendere Gestaltungsrechte im städtebaulichen und architektonischen Sinn. So wie vorgesehen ist, die Entsiegelung durch Bebauungsplanung zu unterstützen.

<sup>4</sup> Stattdessen werden schwache Lösungen mit z. B. der Vorschrift für mehrgeschoßige Gestaltungen von EKZ oder der Möglichkeit, Geschoßhöhen im Bebauungsplan auch über dem Erdgeschoß vorzusehen, in Vorschlag gebracht. Im einen Fall ist es löblich, Flächen zu sparen, Wohnraum draufzusetzen (siehe Auhof), scheint damit aber nicht möglich zu sein. Im zweiten Fall werden nur die Bebauungsbestimmungen angesprochen, nicht aber die Widmung!

- z. B. einer thermischen Sanierung der Außenhülle, zu errichten, ignoriert aber die oft fehlenden Möglichkeiten. Es wird dadurch mitunter Unmögliches gefordert und unter Umständen dringend erforderliche energetische Verbesserungen des Bestandes verhindert.

Weiters regen wir an, die sinngemäße Anwendung des § 119a Abs. 2 und Abs. 3 auf bestehende Gebäude nicht von einer bestimmten Stückzahl („mehr als die Hälfte“) abhängig zu machen, sondern besser auf ein Flächenmaß abzustellen.

Notwendig ist, dass bei derartigen Fällen im Bestand bei Räumen zum Abstellen von Kinderwägen, Fahrradabstellräumen etc. eine Regelung aufgenommen wird, wonach von der barrierefreien Zugänglichkeit dieser Räume abgesehen werden kann, sofern dies technisch unmöglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist.

#### **Zu Z 3–4:**

Die Erleichterung für das nachträgliche Anbringen von Wärmedämmungen für Bestandsgebäude wird begrüßt, wobei dies jedenfalls als Gesamtkonzept gesehen werden muss, nämlich Wärmedämmung inklusive Fenstern und Verglasungselementen, um bauphysikalische Probleme hintanzuhalten.

Sofern die Straßenbreite bzw. Gehsteigbreite es zulassen, sollten bei einer Kombination von Wärmedämmung und Fassadenbegrünung auch mehr als 20 cm Überschreitungsspielraum zur Verfügung stehen. Wir regen daher eine entsprechende Adaptierung an.

#### **Zu Z 5–7:**

Wir vermissen im Zielkatalog des § 1 Abs. 2 die „innerstädtische Verdichtung“. Die deutsche Terminologie aufgreifend, sehen wir als städtebauliches Ziel die „dreifache Innenentwicklung“ im Zentrum, die neben der baulichen Entwicklung der Flächenreserven auch die Freiflächenentwicklung (Entsiegelungs- und Renaturierungskonzepte) sowie Mobilitätskonzepte in der Verkehrsentwicklung beinhaltet. Wir schlagen daher vor, die „dreifache Innenentwicklung“ in § 1 Abs. 2 aufzunehmen.

#### **Zu Z 9–12:**

Wir begrüßen die Änderungen in § 2, da mit dem adaptierten Verfahren in den neuen Bebauungsplänen die Welterbe-Kriterien bereits berücksichtigt und verankert sind und in diesem Zusammenhang Rechtssicherheit für die Planer besteht.

#### **Zu Z 16:**

Wir schlagen vor, anstelle der in § 3 Abs. 1 lit. e verwendeten Bezeichnung „Landschaftsplanung“ die umfassende, übergeordnete und international übliche Bezeichnung „Landschaftsarchitektur“ zu verwenden. „Landschaftsarchitekt/Landschaftsarchitektin“ sind in der internationalen Standardklassifikation der Berufe 2008 (ISCO-08) beschrieben,

- „Landschaftsplaner/ Landschaftsplanerin“ dagegen nicht. Konsequenterweise wurde auch in der 227. Verordnung der Bundeskammer der ZiviltechnikerInnen über die Berufsbezeichnungen die Bezeichnung „Landschaftsarchitektur“ gewählt.

Wir sind der Auffassung, dass die gesetzlich vorgegebenen Aufgabengebiete von den „besten externen ExpertInnen“ abgedeckt werden sollten. Deren Nominierung sollte durch die jeweiligen Körperschaften, die sie vertreten, erfolgen.

Dass das Vorschlagsrecht der Ziviltechnikerkammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland auf zwei Personen reduziert werden soll, wird entschieden abgelehnt. Die Ziviltechnikerkammer als unabhängiges Kompetenzzentrum hatte seit jeher, also auch in der ursprünglichen Zusammensetzung, das Recht, drei geeignete Fachpersonen zu nominieren. Wir schlagen vor, für den Fachbereich „Verkehrswesen“ bzw. in eventu für den Bereich „Raumplanung“ der Ziviltechnikerkammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland ein Vorschlagsrecht einzuräumen. In beiden Fachbereichen verfügt die Ziviltechnikerkammer über einschlägig ausgewiesene Experten und Expertinnen.

Im Übrigen ist der Entfall einer Fachperson für den Bereich „Bauwesen“ nicht nachvollziehbar, wenn die Gebäudeplanung tatsächlich verstärkt auf Re-Use, Recycling und Weiterbauen im Bestand ausgerichtet sein soll. Unserer Meinung nach wäre auch ein Experte oder eine Expertin für den Bereich Abfallwirtschaft dringend erforderlich.

Den EB ist zu entnehmen, dass sich in der bisherigen Praxis gezeigt habe, dass die Koordination des Gremiums mit wachsender Mitgliederanzahl zunehmend schwieriger werde und nicht zuletzt deshalb eine Reduktion angestrebt werde. Wie bereits einmal vorgeschlagen, wäre unserer Auffassung nach neben den bereits angedachten Besetzungsvorstellungen mit maßgeblichen Experten und Expertinnen zu Beratungsfragen besonders die Teilung der Aufgaben des Fachbeirats einerseits hinsichtlich der Agenden gemäß § 2 Abs. 7 Bauordnung für Wien und andererseits bezüglich gutachterlicher Tätigkeiten gemäß § 67 Abs. 2 Bauordnung für Wien zweckmäßig und sinnvoll.

#### **Zu Z 17–22:**

Unserer Auffassung nach ist § 5 Abs. 4 lit. d dahingehend kritisch anzusehen, als uns die Zuordnung der Brutto-Geschoßfläche als nicht praktikabel erscheint. Der Begriff Brutto-Geschoßfläche muss eindeutig definiert werden.

Abgesehen davon würden wir anregen, § 5 Abs. 4 lit. x dahingehend zu erweitern, dass auch die Festsetzung durchschnittlicher Raumhöhen – angelehnt an die OIB-Richtlinien – aufgenommen wird.

#### **Zu Z 23:**

Wir können die Verschärfung in § 6 Abs. 13 nicht nachvollziehen und sehen sie nicht als zeitgemäß an. Außerdem möchten wir darauf hinweisen, dass die

- Forderung nach Betriebskonzepten zum Nachweis nicht praktikabel ist, da diese zum Zeitpunkt der Einreichung oft nicht feststehen. Im Übrigen sollten gerade bei Betriebsgebäuden möglichst flexible Nutzungsmöglichkeiten geplant werden.

#### **Zu Z 25:**

„Authentizität“ und „Integrität“ sind Begriffe, die in einer Bauordnung nicht geregelt werden sollen. Wenn das Wort Welterbe in § 7 Abs. 1a vorkommen soll, dann doch eher so, „dass Schutzzonen u. a. zum Erhalt und zur Festigung des Welterbes dienen sollen“.

#### **Zu Z 28:**

Dass bei der Erweiterung der Ausnahmen in § 7a Abs. 5 auf den „*gleichen Bezirk*“ innerhalb der Wohnzone abgestellt wird, ist für uns nicht nachvollziehbar. Es ist durchaus verständlich, dass es sich um einen vergleichbaren Wohnraum handeln muss, der sich auch in gewisser räumlicher Nähe zum aufgelassenen Wohnraum befindet. Die Bezirksgrenzen gehen durch Straßenverläufe. Wohnräume auf der einen Seite der Mariahilfer Straße (7. Bezirk) beispielsweise sollen keinesfalls mit Ersatzwohnräumen auf der anderen Seite der Mariahilfer Straße (6. Bezirk) verglichen werden können. Hier regen wir folgende Ergänzung an:

*„...in einer Wohnzone und im gleichen Bezirk oder in räumlicher Nähe befindlicher vergleichbarer Wohnraum geschaffen wird, der zum Zeitpunkt seiner Schaffung hinsichtlich der Wohnungsgröße und Ausstattung gleichwertig ist.“*

#### **Zu Z 29:**

Im Zuge der Umsetzung des 10-Jahres-Programms für die Umwidmung Wiens (1996 bis 2006) konnten viele der Fehlentwicklungen auf dem Gebiet von großvolumigen Einkaufszentren bereinigt werden. Die Anpassung der Wiener Bauordnung, die die Aneinanderreihung von EKZ unterbunden hat, war hilfreich. Eine Reduzierung der Fläche auf 1.600 m<sup>2</sup> bzw. 1.000m<sup>2</sup> erhöht nur den Verwaltungsaufwand. Sie könnte unterbleiben.

Begrüßt wird die Differenzierung in Typen. Allerdings ist die Definition von Typ 1 („*in denen sämtliche Warenarten angeboten werden*“) extrem prohibitiv. Was passiert, wenn kein Juwelier oder Uhrmacher oder kein Schuhgeschäft oder Schuster einzieht? Ist der Branchenmix beim Ansuchen um Flächenwidmung schon festzulegen? Oder wird die Widmung nach sieben Jahren entzogen (analog Vorschlag § 7c Abs. 9), wenn die Behörde feststellt, dass nicht mehr „*sämtliche Warenarten*“ angeboten werden? Und was geschieht dann mit den Gebäuden? Es wäre wohl besser, den Typ 1 als „*Einkaufszentrum mit einem breiten Branchenmix*“ zu bezeichnen.

#### **Zu Z 32:**

Grundsätzlich begrüßen wir, dass künftig die Einreichung von Teilungsplänen in digitaler Form zur gesetzlichen Regel erhoben wird.

■  
■  
Die unspezifische Formulierung „*muss gut lesbar sein*“ in § 15 Abs. 3 würde unserer Meinung nach nur unnötige Diskussionen hervorrufen und wäre auch nicht notwendig, da mit der Formulierung „*Lesbarkeit in allen rechtlich erheblichen Einzelheiten*“ ohnehin klar ausgedrückt wird, wie „gut lesbar“ der Teilungsplan ausgestaltet sein muss.

#### **Zu Z 34:**

Die in § 16 Abs. 2 vorgesehene Neuregelung von Bauplätzen über mehrere Grundbuchkörper führt unserer Auffassung nach zu massiven Einschränkungen bezüglich der Schaffung von Bauplätzen über mehrere EZ.

Die Schaffung einer eigenen EZ als Grundlage für eine Baurechtseinlage für ein Gebäude bzw. ein projektiertes Gebäude ohne Anschluss an das öffentliche Gut oder in Fällen, in denen aufgrund des Baubestandes nicht in zwei Bauplätze geteilt werden kann, mit dem Hilfskonstrukt, einen Gesamtbauplatz zu schaffen, wird somit in Zukunft nicht mehr möglich sein. Daher wird die vorgeschlagene Änderung in § 16 Abs. 2 abgelehnt.

#### **Zu Z 38:**

Der neu geschaffene § 54 Abs. 9a wird grundsätzlich begrüßt, wobei wir eine Ergänzung anregen, wonach geplante Bäume, deren Standort in einem Realisierungsaudit abgesprochen wurde, den „bestehenden Bäumen“ gleichgesetzt werden.

In einem regen wir an, in § 54 Abs. 9a Z 2 die „unbedingte Erforderlichkeit einer Auf- und Überfahrt“ im Gesetzestext selbst noch näher zu präzisieren, also die entsprechenden EB („Eine unbedingte Erforderlichkeit einer Auf- und Überfahrt liegt beispielsweise vor, wenn das Bauvorhaben die Schaffung von Pflichtstellplätzen auslöst ...“) in § 54 Abs. 9a einzuarbeiten.

#### **Zu Z 39–41:**

Die vorgeschlagenen Änderungen in § 60 Abs. 1 lit. d werden aus mehreren Gründen abgelehnt.

1.)

Die Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife ist eine Sachverständigenfrage. Die Beurteilung des schuldhaften Verhaltens ist eine reine Rechtsfrage, die von Sachverständigen weder beurteilt werden kann noch beurteilt werden darf.

Die Erhaltungspflicht der Eigentümer ist ohnehin schon in § 129 Abs. 2 festgelegt. Es ist der Behörde unbenommen, diese entsprechend zu kontrollieren.

Der Begriff der wirtschaftlichen Ertragsoptimierung ist in der Bauordnung nicht definiert, die EB bieten hier wohl allenfalls bedingt Unterstützung. Beispielsweise wird verkannt, dass Aufwertungen von Mietkategorien oftmals

- lediglich fiktiv sind, da unbefristete Hauptmietverträge bestehen. Für fiktive Ertragsoptimierungspotentiale, die die Grundlage für die Erhaltungspflicht bilden, gibt es keinen Rechtsanspruch auf eine spätere Bewilligung.

Das Erfordernis der Einbeziehung öffentlicher Förderungen geht an der Praxis vorbei und lässt lange Verfahrensdauern unberücksichtigt.

Insgesamt wird mit den vorgeschlagenen Änderungen die Rechtsunsicherheit erhöht, werden die Verfahrensdauern noch ausgedehnt und werden sich ohne Zweifel Gerichte in noch viel stärkeren Ausmaß mit diesen Themen beschäftigen müssen.

Gesetzt den Fall, es gebe ein rechtssicheres Verfahren, bleibt für uns dennoch eine Frage offen. Warum wird in dieser Bestimmung, wie auch in einigen anderen Regelungen (z. B. § 69 oder § 85), auf den 1.1.1945 abgestellt und gerade hier die Grenze gezogen? Beziehungsweise kann überhaupt sinnvollerweise eine datierte Grenze gezogen werden? Es ist durchaus denkbar und gerechtfertigt, dass auch Gebäude nach dem 1.1.1945 schützenswert sind und daher einer Abbruchbewilligung unterliegen.

2.)

Zusätzlich erhebt sich die Frage, ob tatsächlich jedes vor dem 1.1.1945 (!) erbaute Gebäude unter dieselben Kriterien hinsichtlich Erhaltung fallen soll wie Gebäude in Schutzzonen. Dadurch wird der Wert von Schutzzonen herabgewürdigt.

Sinnvoller wäre eine Regelung für Gebäude außerhalb von Schutzzonen, die vor 70 oder mehr Jahren errichtet wurden. Für diese sollte die Abbruchbewilligung erteilt werden, wenn öffentliches Interesse wie die Schaffung zeitgemäßen Wohnraums und die Erhaltung von Betriebsstandorten an dem Neubauprojekt besteht und das örtliche Stadtbild weder durch den Abbruch noch durch den Neubau verschlechtert wird.

#### **Zu Z 43 und Z 51:**

Die Aufnahme der Z 5 in § 62 Abs. 1 sowie der Z 37 in § 62a Abs. 1 wird als Erleichterung bei der Begrünung von Fassaden ausdrücklich begrüßt.

Ebenso begrüßen wir die verbesserte Formulierung hinsichtlich der theoretischen Stellplatzverpflichtung, um unnötige Verfahren zu vermeiden.

#### **Zu Z 53–55:**

Gemäß dem Entwurf sollten die Einreichunterlagen künftig bei Neubauten auf Liegenschaften, die mit Bauwerken bebaut sind, deren Abbruch einer Bewilligungspflicht gemäß § 60 Abs. 1 lit. d unterliegt, auch eine rechtskräftige Abbruchbewilligung beinhalten (§ 63 Abs. 1 lit. q). Diese Bestimmung wird abgelehnt. Es ist grundsätzlich eine Angelegenheit der Eigentümer, die Möglichkeiten der Bebauung eines Grundstücks auszuloten. Die propagierten Verfahrensbeschleunigungen würden konterkariert werden. Bei grundsätzlicher Gültigkeit der Abbruchbewilligung von 4 Jahren müsste eine Neuplanung

- inklusive rechtskräftiger Genehmigung innerhalb von 4 Jahren ab Abbruchbewilligung erfolgen, was im Falle langer Verfahrensdauern oftmals nicht möglich sein wird.

§ 63 Abs. 1 lit. p sieht vor, dass das Baumschutzkonzept von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen zu erstellen ist. Den EB ist zu entnehmen, dass dies Personen mit Fachausbildung und Berufserfahrung (Baumpfleger, Baumkontrollore, Baumtechniker) oder Personen, die die Voraussetzung zur Eintragung als gerichtlich beeideter Sachverständiger für die einschlägigen Fachgebiete erfüllen bzw. über eine aufrechte Eintragung verfügen, sind. Da Ziviltechniker und Ziviltechnikerinnen mit einschlägiger Befugnis ohne Zweifel auch befugt sind, derartige Baumschutzkonzepte zu erstellen, plädieren wir der Klarstellung halber dafür, diese Berufsgruppe auch in die EB aufzunehmen.

### **Zu Z 58–60:**

Die Grundgrenzen sind der verbindliche Bezug der verordneten Widmungen und Bebauungsbestimmungen.

Die Praxis zeigt, dass in den Lageplänen als Grundlage zur Einreichung in vielen Fällen nur die unverbindlichen Grenzen aus der Digitalen Katastralmappe (DKM) dargestellt werden. Dies ist dadurch begründet, dass die Bauordnung für Wien im Gegensatz zu anderen einschlägigen Gesetzen (vgl. § 19 Abs. 1 Z 1a BO NÖ und § 22 Abs. 2 Z 3a Stmk. BauG) keine Regelungen enthalten, dass die rechtliche Sicherung der Grundgrenzen zu berücksichtigen ist.

Wien unterliegt sicher anderen Rahmenbedingungen als die genannten Bundesländer, daher würde eine gleichlautende Bestimmung gar nicht möglich sein.

Dennoch führt dies vielfach zu unklaren rechtlichen Verhältnissen, da die Lage und Geometrie der Grundgrenzen aus der DKM im Grundsteuerkataster keine rechtsverbindliche Grundlage darstellen. Insbesondere auch im Hinblick auf die Digitalisierung ist eine eindeutige geometrische Grundlage als Basis für die Beurteilung der Einhaltung der Bebauungsbestimmungen zwingend erforderlich. Angelehnt an die genannten Bestimmungen regen wir daher an, § 64 Abs. 1 lit. a wie folgt zu ergänzen:

*„Darstellung der Grundgrenzen und Höhenlagen bzw. der für die Einreichung relevanten Grenzabschnitte unter Berücksichtigung der durch einen nach den maßgeblichen Vorschriften befugten Ziviltechniker für Vermessungswesen eingearbeiteten, dem Grenzverlauf zugrunde liegenden Urkunden“*

Mit der Einarbeitung der Urkundenpläne durch einschlägig befugte Ziviltechniker und Ziviltechnikerinnen wird gewährleistet, dass die Lage der dargestellten Grenze die notwendige technische Sicherheit bietet, dem tatsächlichen Grenzverlauf zu entsprechen. Damit ist sichergestellt, dass darauf aufbauende Bebauungsbestimmungen auch ordnungskonform berücksichtigt und (digital) geprüft werden können, auch wenn eine Festlegung der Grenzen durch alle Eigentümer aufgrund der örtlichen und eigentumsrechtlichen Situation nicht sinnvoll möglich ist. Weiters würde mit

- dieser Maßnahme vielen in der Praxis vorkommenden Bauverzögerungen aufgrund unklarer Eigentumsverhältnisse vorgebeugt werden.

#### **Zu Z 62–66:**

Die vorgeschlagene neue Z 3 in § 69 Abs. 1 wird grundsätzlich begrüßt.

Wir regen an, § 69 Abs. 1 Z 5 dahingehend zu ergänzen, dass diese Bestimmung lautet:

*„der Schutz der UNESCO-Welterbestätten in ihrem außergewöhnlichen universellen Wert nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Wie den EB zu entnehmen ist, wird für Maßnahmen und Abweichungen, die dem Klimaschutz oder der Klimawandelanpassung dienen, ein einschlägiger Ausnahmetatbestand in Abs. 2 Z 5 geschaffen. Dies wird von uns jedenfalls ausdrücklich begrüßt. Lediglich die Begrifflichkeit *„in dauerhafter Weise“* könnte unserer Meinung nach zu Auslegungsdifferenzen führen, daher regen wir die Streichung an.

#### **Zu Z 63:**

Es geht wohl nicht um die Beeinträchtigung des Schutzes der Welterbestätten, sondern um die Beeinträchtigung der Stätten selbst.

#### **Zu Z 66:**

Die Ergänzung *„sowie an Bauwerken, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden und an deren Erhaltung infolge ihrer Wirkung auf das Stadtbild ein öffentliches Interesse besteht“* in § 69 Abs. 3 wird abgelehnt. Stattdessen sollte sich die Bestimmung auch hier auf *„Gebäude, die vor 70 oder mehr Jahren errichtet wurden“* beziehen. Die Bestimmung des Abs 3 müsste angesichts der Dringlichkeit des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel nach der Wortfolge *„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“* ergänzt werden um *„ODER wenn sie der Z.5 des Abs.2 entsprechen.“*

#### **Zu Z 67–68:**

Wenn generell Verfahrensbeschleunigungen gewünscht werden und im Speziellen die praktische Anwendung des vereinfachten Baubewilligungsverfahrens gestärkt werden soll, dann ist die erleichternde Wiederaufnahmemöglichkeit im vorgeschlagenen § 70a Abs. 10 kontraproduktiv und schafft Rechtsunsicherheiten. Wir lehnen daher die Änderung *„und ihn daran kein Verschulden oder nur ein milderer Grad des Versehens trifft“* ab und plädieren für die Beibehaltung der bisherigen Formulierung in diesem Zusammenhang.

#### **Zu Z 74:**

Das mit § 76 Abs. 10a verfolgte Ziel der Entsiegelung wird grundsätzlich ausdrücklich begrüßt. Die Formulierung sollte aber unserer Auffassung nach jedoch nicht (nur) eine Methode (*„mit einer mindestens 30 cm hohen*

- *durchwurzelbaren Substratschicht*“) enthalten, sondern zielorientierte Komponenten wie Speicherfähigkeit o. Ä. enthalten.

#### **Zu Z 75:**

Wie § 76 Abs. 10a wird auch § 76 Abs. 10b von uns ebenfalls grundsätzlich begrüßt. Wir regen zur Zielerreichung an, dass Kompensationsmöglichkeiten vorgesehen werden, beispielsweise die Höhe des Aufbaus für Baumbepflanzungen, die über der unterirdischen Bebauung geplant werden. Vgl. § 79 Abs. 6 Z 14.

#### **Zu Z 76–80:**

Die Bestimmungen der Bauordnungsnovelle 2021 für Abstandsflächen in der Bauklasse I in Wohngebieten sollen mit der Änderung in § 79 Abs. 3 auf alle Gebiete ausgedehnt werden. Das ist im Zusammenhang mit den EB nicht nachvollziehbar und führt zu einer ungerechtfertigten und nicht ortsbezogenen Abzonung. Die Änderung in § 79 Abs. 3 wird daher abgelehnt.

Die in § 79 Abs. 6 vorgesehene Vorgabe, dass Liegenschaften im Ausmaß von zwei Dritteln der gärtnerisch auszugestaltenden Flächen unversiegelt bleiben müssen und dieser Anteil eine bodengebundene Begrünung und Bepflanzung aufweisen muss, wird begrüßt. Lediglich die in Z 8 gewählte Formulierung *„Zuluftbrunnen für Tiefgaragen“* erachten wir als nicht ausreichend, da Flächen in den gärtnerisch auszugestaltenden Flächen nicht nur von Zuluftbrunnen sondern auch von Braudrauchentlüftungseinrichtungen u. Ä. in Anspruch genommen werden. Wir schlagen daher vor, Z 8 wie folgt zu formulieren: *„Zu- und Abluftanlagen für Tiefgaragen“*.

#### **Zu Z 81:**

Unserer Auffassung nach sollten nur jene Teile, die das zulässige Ausmaß überschreiten, zur bebauten Fläche zählen, nicht jedoch gleich *„zur Gänze“* berücksichtigt werden. Wir regen eine entsprechende Änderung an und verweisen in diesem Zusammenhang auf § 12 Abs. 5 WKIG.

Weiters möchten wir anmerken, dass Laubengänge noch immer nicht von § 82 Abs. 2 umfasst sind und ein Verweis auf § 84 Abs. 4 nach wie vor fehlt.

#### **Zu Z 82–83:**

Die mit § 81 Abs. 6a vorgesehene Möglichkeit der Überschreitung des Gebäudeumrisses durch technische Infrastruktur von hocheffizienten alternativen Systemen wird grundsätzlich begrüßt. Allerdings sind unserer Meinung nach die vorgesehenen Einschränkungen zu restriktiv, schaffen aufwändige Nachweisführungen und haben das Potential unterschiedlicher Vollziehungspraktiken. Wir schlagen daher folgende Formulierung vor:

*„Der nach den Abs. 1 bis 5 zulässige Gebäudeumriss darf weiters durch technische Infrastruktur von hocheffizienten alternativen Systemen im unbedingt erforderlichen Ausmaß überschritten werden, wenn durch sie das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigt wird.“*

## **Zu Z 86:**

Insgesamt erachten wir § 83 Abs. 5 als unverhältnismäßig und nicht notwendig. Diese Bestimmung verhindert die Anpassung bestehender Wohnungen an den Klimawandel.

Ungeachtet dessen regen wir an, anstelle des Begriffes „Stammaußenkante“ den Begriff „Stammmittelpunkt“ zu verwenden, da mit dem nicht veränderlichen Bezugspunkt eines wachsenden Baumes mehr Klarheit und Rechtssicherheit geschaffen wird.

## **Zu Z 87–91:**

### § 85 Abs. 2

In Abs. 2 wird das mit dem Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild abgesprochen. Hierzu ist festzuhalten, dass den Plandokumenten des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes umfangreiche Erhebungen vorzugehen, die nicht nur das örtliche Stadtbild, sondern auch die wirtschaftliche und soziale Entwicklung des Plangebiets umfassen. Dies wird durch Teil 1 der Wiener Bauordnung determiniert. Eine Beschränkung der Rolle des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes auf Vorgaben für das örtliche Stadtbild greift eindeutig zu kurz. Es wäre daher nur logisch, den ersten Satz folgendermaßen umzuformulieren: *„... ist nur zulässig, wenn die Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes eingehalten werden.“*

### § 85 Abs. 2a und Abs. 5

Der neue Abs. 2a hebt die Festlegungen des Bebauungsplanes völlig aus.

Diese Bestimmung ist demokratiepolitisch äußerst bedenklich und wird seitens der Ziviltechnikerkammer entschieden abgelehnt.

Es ist nicht mehr relevant, was der Gemeinderat im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan erlassen hat, sondern was einer – wohl immer subjektiven – Beurteilung des örtlichen Stadtbildes gefällt oder missfällt. Umfangreiche Erhebungen im Vorfeld der Erlassung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes werden durch diese Bestimmung ausgehebelt und es fragt sich, weshalb der Gesetzgeber dann so umfangreiche Erhebungen zur Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes vorschreibt! Erhebungen zur Stadtentwicklung, Überlegungen zur Umstrukturierung eines Gebiets werden damit ad absurdum geführt. Besonders schwierig wird es, wenn auf Wunsch des Grundeigners bereits ein Fluchtlinienbescheid erlassen wurde!<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Ein Beispiel: Ein altes Einfamilienhaus-Siedlungsgebiet wird durch die Trassierung einer U-Bahn, eine neue S-Bahn-Station o. Ä. deutlich aufgewertet. Im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wird dieser teuren Investition der öffentlichen Hand dadurch Rechnung getragen, dass eine Aufzoning auf Bauklasse III vorgesehen wird. Ein paar Siedlungshäuser aus der Zeit vor dem zweiten Weltkrieg stehen dort. Weil die im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan intendierte Entwicklung des

■  
■  
**Es wird daher vorgeschlagen, diesen neuen Abs. 2a nicht ins Gesetz aufzunehmen!**

Letztlich ist mit der Formulierung des Abs. 5 in der Tendenz ebenfalls ein Unterlaufen der demokratisch zustande gekommenen Verordnung Flächenwidmungs- und Bebauungsplan durch subjektive Einschätzungen der Wirkungen aufs örtliche Stadtbild gegeben.

**Zu Z 94:**

Unserer Meinung nach müssen die Regelungsinhalte der § 104a bis 104c nicht notwendigerweise in der Bauordnung enthalten sein, sondern sollten vielmehr in den OIB-Richtlinien verankert werden.

Ungeachtet dessen halten wir fest:

Der letzte Halbsatz in § 104c Abs. 3 *„so ist auch der Austausch dieser Bestandteile insoweit durchzuführen, als dies technisch und wirtschaftlich vertretbar ist“* wird in dieser Form entschieden abgelehnt. Da Gefahr für Leib und Leben besteht, hat er zu lauten: *„so ist auch der Austausch dieser Bestandteile jedenfalls durchzuführen“*.

**Zu Z 95:**

Sämtliche Bauteile, die den Gebäudeumriss nach § 81 Abs. 4 überschreiten dürfen und in Lage und Ausmaß nicht sicher vorherzusehen sind, müssen bei der Ermittlung des Lichtprismas ausgenommen sein. Wir schlagen folgende Textierung des § 106 Abs. 2 vor:

*„Bei der Bildung der Lichtprismen ist der vorhandene Baubestand auf der eigenen Liegenschaft, auf den angrenzenden und gegenüberliegenden Liegenschaften jedoch nur die nach dem geltenden Bebauungsplan zulässige Bebauung zu berücksichtigen. In das Lichtprisma hineinragende Gebäudeteile nach § 83, § 84 und § 81 Abs. 6 und Abs. 6a und Abs. 7, Dachflächen bis zu 45° Neigung oder bis zu der im Bebauungsplan nach § 5 Abs. 4 lit. k festgesetzten Neigung sowie Hauptgesimse und Dachvorsprünge bis zu 1 m bleiben unberücksichtigt. Ebenso bleiben die die höchste zulässige Gebäudehöhe überschreitenden Teile, die den Vorschriften des § 81 Abs. 1 und 2 entsprechen, unberücksichtigt.“*

**Zu Z 96–101:**

Die Intention des § 118 Abs. 3, es zu vermeiden, dass Einzelmaßnahmen den Anforderungen für eine spätere größere Renovierung entgegenstehen, ist grundsätzlich nachvollziehbar. Dennoch müssen die vorgeschlagenen

---

Ortsbildes dem bestehenden Ortsbild widerspricht, wäre nach diesem neuen Abs. 2a nur das aktuelle örtliche Ortsbild maßgeblich. Es kann doch nicht im öffentlichen Interesse liegen, die Stadtentwicklung rund um hochrangige Infrastruktur zu verhindern.

- Erweiterungen in § 118 Abs. 3 „sowie bei Einzelbauteilsanierungen und bei Änderungen am gebäudetechnischen System“ in der derzeitigen Textierung von uns abgelehnt werden. Sie sind unverhältnismäßig, in der Praxis teilweise wohl sogar nicht umsetzbar und würden unserer Meinung nach jedenfalls zu Auslegungsdifferenzen führen.

### **Begriffe**

Die Begriffe „Einzelbauteilsanierungen“ und „Änderungen am gebäudetechnischen System“ müssten in der Bauordnung klar definiert werden. Die Erläuterungen dazu sind nicht genügend aussagekräftig und außerdem nicht verbindlich. Die Terminologie weicht von jener der OIB-Richtlinie ab.

a. Zu „Einzelbauteilsanierungen“:

Eine eindeutige und klare Abgrenzung ist zu den Maßnahmen zu treffen, die der Erhaltung des Gebäudes dienen oder Baugebrechen betreffen (§ 129 Wiener Bauordnung), auch „freiwillige“ Verbesserungen (Barrieren, Nutzung, Komfort, Einbruch- und Schallschutz etc.) müssen ausgenommen werden.

b. Zu „Änderungen am gebäudetechnischen System“:

Dieser Begriff ist mit einer genauen Bezeichnung – am besten einer Definition – zu ersetzen. Der Begriff „gebäudetechnisches System“ ist sehr weitläufig, damit unbestimmt und daher in anderen Gesetzestexten bereits definiert (vgl. Vorarlberger BO), in denen z. B. auch die Wasserinstallation oder die Beleuchtung Teil des gebäudetechnischen Systems eines Gebäudes sind.

### **Folgen**

Wir interpretieren die Wortfolge „*müssen hocheffiziente alternative Systeme eingesetzt werden*“ als Handlungsanweisung zur Umsetzung. Dass durch diese Formulierung lediglich die Konzepterstellung für ein hocheffizientes alternatives System gemeint ist, ist aus der gewählten Formulierung nicht eindeutig ersichtlich – **im Gegenteil!**

### **Abwägung**

Die angebotene Abwägung „*sofern dies technisch, ökologisch und wirtschaftlich realisierbar ist*“ läuft ins Leere. Hocheffiziente alternative Systeme sind selbstverständlich technisch und ökologisch machbar. Die wirtschaftliche Realisierung wird bis 2040 wohl auch gelingen müssen (!), wenn man die Dekarbonisierungsziele der Bundesregierung, aber auch der Stadt Wien ernst nimmt. Allein die dafür notwendigen Instrumentarien, wie Finanzierungslinien, Förderungen, Durchsetzung der Maßnahmen im Miet- und Eigentümerbereich, raschere Genehmigungs- und Zusageverfahren der Behörden und Energieträger etc., fehlen derzeit noch weitgehend. Was sollte also wirtschaftlich über welchen Zeitraum abgewogen werden? In welcher Tiefe sollte diese Abwägung getroffen werden?

Wir geben zu bedenken, dass mit dieser Vorschrift das Ziel einer „ausdrücklichen Ermunterung zu thermisch energetischen Maßnahmen“ ohne „abschreckende Wirkung“ (EB) gegebenenfalls nicht erreicht wird. Beispielsweise würden schon das Zumauern eines Gangfensters oder der Einbruchschutz oder die barrierefreie Abänderung einer Wohnungseingangstüre in Altbauten (thermische Gebäudehülle) einen unverhältnismäßigen und ungerechtfertigten Aufwand mit sich bringen.

- Überdies würde ein solches Konzept wohl kaum jemals umgesetzt oder zeitnah weiterverfolgt werden. Damit werden thermisch schwächere Bauteile realisiert als mit den derzeitigen durch die OIB-Richtlinie vorgeschriebenen Regeln.<sup>6</sup> Auch wenn die Intentionen – siehe oben – nachvollziehbar sind, lehnen wir diese Neufassung des § 118 ab. Der Aufwand für Einzelmaßnahmen wäre damit unverhältnismäßig und ungerechtfertigt, der Effekt mitunter sogar entgegen der Intention. Eine Verzögerung, die auch nur durch die notwendige Erstellung eines Konzepts für hocheffiziente alternative Systeme hervorgerufen werden würde, könnte sogar in manchen Fällen fahrlässig sein! Wir denken hier an schadhafte Deckenbalken oder Gesimseteile bzw. den Austausch von Bleirohren gegen anderes Material etc. Die Verantwortung und das Risiko für Eigentümer und baubegleitende Ziviltechniker wird damit unübersichtlich und schwer abschätzbar.

Einzelmaßnahmen an Bauteilen und am gebäudetechnischen System sollen auch in Zukunft ein genehmigungs- und anzeigenfreier Vorgang sein, der der (erwünschten) Gebäudeerhaltung dient. Jeder Befugte soll ohne große Sorge, aber dafür mit handwerklichem Geschick Einzelbauteilsanierungen oder geringfügige Änderungen an den gebäudetechnischen Systemen aus- und durchführen können.

#### **Zielkonflikte:**

Bei Häusern vor 1945 weisen wir beispielhaft auf den Zielkonflikt hinsichtlich der für das Stadtbild geforderten Kastenfenster hin (Fenstertausch).

#### **Vorschlag:**

Grundsätzlich ist die Frage der Sanierung von wärmeübertragenden Bauteilen der Gebäudehülle bei Einzelmaßnahmen in der OIB-Richtlinie 6 bereits hinreichend geregelt, und eine Änderung oder Weiterentwicklung sollte im Rahmen der OIB-Richtlinie erfolgen. Wie oben gezeigt, ist von der geplanten Änderung keine Verbesserung des Bestandes, sondern vielmehr eine Abschreckung von Sanierungsmaßnahmen zu erwarten.

#### **Zu Z 104:**

Es ist generell dringend erforderlich, alle Begriffe, Abmessungen und Anforderungen in diesem Gesetz zu definieren oder auf eine entsprechende Verordnung verweisen. Die derzeitige Formulierung führt zu keiner Rechts- und Planungssicherheit.

---

<sup>6</sup> OIB-Richtlinie 6, 4.5 – Anforderungen an wärmeübertragende Bauteile bei Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle

a) Vor der Erneuerung eines Bauteiles oder vor der größeren Renovierung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles ist ein Sanierungskonzept zu erstellen, dessen Ziel die Erreichung der Anforderungen gemäß Punkt 4.3.1 für die größere Renovierung von Wohngebäuden bzw. Punkt 4.3.2 für die größere Renovierung von Nicht-Wohngebäuden ist. Erneuerte bzw. thermisch verbesserte Einzelkomponenten oder Schritte einer größeren Renovierung dürfen nicht einem solchen Sanierungskonzept widersprechen.

b) Auf ein derartiges Sanierungskonzept kann verzichtet werden, wenn die maximalen Wärmedurchgangskoeffizienten für Bauteile der (thermischen) Gebäudehülle gemäß Punkt 4.4 um mindestens 24 % unterschritten werden. Bei Gefälledämmungen ist gemäß Punkt 4.4.2 und bei erdberührten Bauteilen gemäß Punkt 4.4.3 vorzugehen.

■  
■  
In § 119a Abs. 3 wird u. a. normiert, dass der Fahrradstellplatz ein „sicheres“ Abstellen gewährleistet. Da unklar ist, ob hier Diebstahlsicherheit, Standsicherheit oder anderes gemeint ist, schlagen wir vor, die Wortfolge „ein sicheres“ zu streichen.

Weiters fehlt uns in § 119a Abs. 3 Z 1 eine Definition für „Spezialfahrräder“ und wir erachten in § 119a Abs. 3 Z 2 die Formulierung „angemessene Anzahl von Elektrofahrzeugen“ als zu unbestimmt.

#### **Zu Z 114:**

Schon mit der Einführung des Bauwerksbuches war für die Ersteller und Erstellerinnen ein hohes Maß an Sachkunde und Qualifikation notwendig, um ordnungsgemäß alle Tätigkeiten durchzuführen und im Ergebnis Zeugnis über den Zustand eines Gebäudes abgeben zu können. Aus gutem Grund wurde vom Gesetzgeber gefordert, dass hier ausschließlich Ziviltechniker und Ziviltechnikerinnen sowie geeignete Sachverständige tätig werden. Mit der jetzigen Novelle wird der Pflichtenkatalog erweitert und ist ein Verzeichnis der Baugebrechen sowie ein Plan zu deren Behebung, wenn im Zuge einer Überprüfung solche festgestellt wurden, notwendig. Das Maß an notwendiger Sachkunde und Qualifikation wird dadurch zweifelsohne keinesfalls verringert. Im Gegenteil: Die Verantwortlichkeiten nehmen zu, um im Ergebnis u. a. ordnungsgemäß Zeugnis abgeben zu können, mit welchen Baugebrechen ein Gebäude behaftet ist.

Ziviltechniker und Ziviltechnikerinnen sind gemäß § 3 Abs. 3 ZTG 2019 mit öffentlichem Glauben versehene Urkundspersonen und sohin befugt und qualifiziert, Zeugnisurkunden zu verfassen.

Umso verwunderlicher und in keiner Weise nachvollziehbar ist für uns, dass gleichzeitig der Kreis der Personen erweitert werden soll, die künftig Bauwerksbücher erstellen sollen, aber oftmals nicht über eine gleichwertige Qualifikation verfügen, und – die österreichische Rechtsordnung beachtend – nicht befugt sind, öffentliche Urkunden zu errichten.

Aus diesem Grund wird die vorgeschlagene Erweiterung „eine oder einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigte oder Berechtigten“ in § 128a Abs. 2 abgelehnt.

Die in § 128a Abs. 3 vorgegebenen Fristen sind unserer Meinung nach nicht realistisch. Folgt man den Zahlen der Statistik Austria, handelt es sich insgesamt um rd. 46.000 Gebäude. Setzt man sorgfältige Befundungen und Dokumentationen voraus, ist es seriös nicht machbar, alle Gebäude innerhalb der vorgegebenen Fristen abzuarbeiten, bzw. droht Qualitätsverlust und Unbrauchbarkeit. Die beabsichtigte Erweiterung des Personenkreises, die Bauwerksbücher erstellen dürfen, würde hier nicht wirklich Abhilfe schaffen, mitunter könnte der drohende Qualitätsverlust sogar gesteigert werden. Wir schlagen daher vor, die Fristen an die im Entwurf vorliegenden bundesgesetzlichen Bestimmungen des EWG anzupassen.

- Die Praxis zeigt, dass bedauerlicherweise immer wieder gerichtliche Sachverständige tätig werden, die für außergerichtliche Tätigkeiten über keine bzw. keine ausreichende berufliche Berechtigung verfügen.  
Wir empfehlen daher in § 128a Abs. 2 folgende Ergänzung:  
*„eine gerichtlich beeidete Sachverständige oder einen gerichtlich beeideten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet, die/der über eine einschlägige Befugnis oder Gewerbeberechtigung verfügt, oder ...“.*

Wir geben zu bedenken, dass § 128a Abs. 4 Z 1 in manchen Fällen so gar nicht erfüllt werden kann, nämlich in jenen Fällen, in denen behördliche Unterlagen nicht mehr auffindbar sind bzw. nicht vollständig sind. Hier wären Erläuterungen notwendig, wie in derartigen Fällen vorzugehen ist.

### **Zu Z 123:**

Den EB zu § 134a ist zu entnehmen, dass der Begriff „Nachbargrundgrenze“ ausschließlich in § 134a vorkommt, sich inhaltlich nicht vom häufig verwendeten Begriff der „Nachbargrenze“ unterscheidet und zur Verbesserung der Einheitlichkeit im Gesetz der Begriff „Nachbargrundgrenze“ durch den der „Nachbargrenze“ ersetzt werden soll.

Da lediglich der Begriff „Grundgrenze“ eindeutig definiert ist, nicht aber der Begriff „Nachbargrenze“, sind wir der Meinung, dass der Begriff „Nachbargrundgrenze“ bestehen bleiben soll, und regen im Sinne der Einheitlichkeit an, sämtliche Bestimmungen, die den Begriff „Nachbargrenze“ enthalten, durch den Begriff „Nachbargrundgrenze“ zu ersetzen.

### **Zum Wiener Garagengesetz:**

#### **Zu Z 3–6:**

Wir regen an, in § 3 Ladepunkte auch auf dafür ausgewiesenen Ladeplätzen, die nicht als dauerhafter Stellplatz zu verstehen sind, vorzusehen.

#### **Zu Z 7–9:**

Die vorgeschlagenen Änderungen zur Pflanzung von Bäumen zur Beschattung und zur Versickerung von Niederschlagswässern werden grundsätzlich begrüßt.

Der Begriff „erdberührte Oberfläche“ in § 4 Abs. 8 ist unserer Ansicht nach unklar. „Erdberührt“ bezeichnet üblicherweise abzudichtende Bauteile wie Bodenflächen, Wände und erdüberschüttete unterirdische Decken, also Bauteile, die einem Wasserangriff vom Erdboden aus ausgesetzt sind. Das ist bei einem Oberbau einer Verkehrsfläche nicht der Fall. Es wird vorgeschlagen, den Begriff „nicht unterbaute Oberflächen“ zu verwenden.

Wir geben zu bedenken, dass die in § 4 Abs. 3 vorgesehene Reduktion des Ausmaßes für Anlagen zum Einstellen von Kfz in Abstandsflächen oder Vorgärten auf 25 m<sup>2</sup> zu Problemen in der Planung führen kann. Außerdem halten wir es im Umgang mit bebauten Grundstücken für wichtig, die Ausnahme auch für den bestehenden Baubestand in § 4 Abs. 3 zu belassen.

- Zu § 4 Abs. 9 regen wir an, dass auch für kleinere Stellplatzflächen der Anreiz für PV-Anlagen geschaffen werden sollte.

**Zu Z 10–11:**

Die in § 6 Abs. 3c vorgesehene Nachrüstungsverpflichtung mit Ladepunkten bis 31.12.2025 wird unserer Meinung nach in diesem Zeitraum nicht machbar sein. Wir schlagen daher einen Zeitraum von 5 Jahren bzw. eine entsprechende Übergangsbestimmung vor.

**Zu Z 18:**

Anlage 1 § 50a

Die neue Bestimmung wird grundsätzlich begrüßt. Es wird allerdings angeregt, Anlage 1 dahingehend zu überprüfen, ob die Kategorisierung der einzelnen (Bau-)Blöcke tatsächlich den Kriterien entspricht. Einzelne Schnellbahnstationen sind z. B. nicht erfasst (Süßenbrunn), dafür sind Blöcke erfasst, die nicht an Stationen hochrangiger Verkehrsmittel liegen (Areal im Prater östlich der A23).

Sind die in § 50b regulierten Kompensationsmöglichkeiten auch außerhalb der Bauplätze im Umkreis von 500 m möglich?

Mit dem Ersuchen um Berücksichtigung unserer Stellungnahme verbleiben wir mit freundlichen Grüßen



Architekt DI Bernhard Sommer  
Präsident



DI Peter Bauer  
Vizepräsident