

## E R L Ä U T E R N D E B E M E R K U N G E N

### **zum Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartengesetz 1996, das Wiener Garagengesetz 2008, das Wasserversorgungsgesetz und das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 geändert werden (Bauordnungsnovelle 2018)**

#### **A) Allgemeines**

Durch die vorliegende Novelle werden insbesondere folgende Regelungsziele verfolgt:

##### **1. Verfahrensvereinfachung und –beschleunigung:**

- Es soll das Baubewilligungsverfahren durch den Entfall der mündlichen Bauverhandlung unter bestimmten Voraussetzungen vereinfacht werden.
- Für kleinere Bauführungen soll ein – dem Wiener Kleingartengesetz 1996 nachgebildetes – vereinfachtes Bewilligungsverfahren vorgesehen werden.
- Der Kreis der bewilligungsfreien und anzeigepflichtigen Bauführungen soll ausgeweitet werden.
- Das Verfahren zur Erarbeitung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen soll vereinfacht werden.
- Die Zuständigkeit des Bauausschusses der örtlich zuständigen Bezirksvertretung für die Bewilligung von Ausnahmen von der Vorschrift, dass Wohnungen in Wohnzonen weiterhin nur als Wohnungen verwendet werden dürfen, soll entfallen.
- Gauben sollen künftig bis zur Hälfte der Gebäudefront ohne gesonderte Ausnahmebewilligung des Bauausschusses zulässig sein.
- Die Entscheidungsbefugnis der Behörde bezüglich der Benützung des Nachbargrundes im Zuge von Bauarbeiten soll auf die Fälle beschränkt werden, in denen Maßnahmen anlässlich behördlicher Zwangsmaßnahmen nicht gestattet werden.
- Einrichtungen für den Fahrzeughandel sollen künftig generell nicht als Einkaufszentren gelten.
- Es soll beim Magistrat eine Gebäudedatenbank errichtet werden, in der anlässlich bestimmter Bauführungen Gebäudebeschreibungen zu registrieren sind, um den für das GWR erforderlichen Datenbestand der Stadt Wien zu vervollständigen.
- Die Bestimmungen über Aufzüge sollen unter Berücksichtigung der gängigen baubehördlichen Praxis für die Anwenderinnen und Anwender klarer und widerspruchsfreier gefasst werden.
- Ersatz des Melde- und Anzeigeverfahrens nach dem Wasserverbrauchsgesetz bei Herstellung oder Änderung einer Verbrauchsanlage durch die Vorlage eines Gutachtens mit der Fertigstellungsanzeige.

##### **2. Leistbares Wohnen:**

- Im Katalog der Ziele der Stadtplanung wird die Berücksichtigung der Ansprüche der Bevölkerung an ein leistbares Wohnen ergänzt.
- Es soll eine Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“ geschaffen werden. Nachdem ein Signal gesetzt werden soll, dass sich die Grundkosten im geförderten Wohnbau nicht in eine unleistbare Höhe entwickeln, soll dieses Ziel entsprechend dem unlängst gefassten Beschluss im Gemeinderat für Stadt Wien-Liegenschaften entsprechend der bisherigen jahrzehntelangen Praxis auch ausdrücklich im Wohnbauförderungsrecht mit 188,- Euro pro Quadratmeter oberirdischer Bruttogrundfläche limitiert werden. Auf Förderungsdauer (40 Jahre) soll dieses Grundkostenlimit eingefroren und die Wohnungen weder gewinnbringend vermietet noch veräußert werden können.
- Von der bisher zwingenden Trennung von Bad und Toilette soll Abstand genommen werden.
- Die Verpflichtung zur Schaffung von Einlagerungsräumen soll entfallen.
- Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, bei Bewilligungen gemäß § 71 in sachlichen Ausnahmefällen auch auf die Stellplatzverpflichtung nach dem WGarG 2008 zu verzichten.
- Nicht benötigte Pflichtstellplätze nach dem WGarG 2008 sollen unter bestimmten Voraussetzungen aufgelassen werden können.
- Bei der Schaffung von Wohnungen in bestehenden Gebäuden soll bei der Berechnung der nach dem WGarG 2008 erforderlichen Pflichtstellplätze eine Gegenrechnung von zusammengelegten und neu geschaffenen Wohnungen ermöglicht werden.

**3. Klimaschutz:**

- Der Katalog der Ziele der Stadtplanung wird im Hinblick auf einen verbesserten Klimaschutz ergänzt.
- Es soll die Verwendung von Energie aus erneuerbaren Quellen gesteigert werden.
- Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, Energieraumpläne zu erlassen.
- Bei bestimmten Bauführungen soll eine Dämmung der obersten Geschoßdecke verpflichtend sein.
- Es soll die Möglichkeit eröffnet werden, in den Bebauungsplänen für Gebäudefronten eine Begrünung vorzusehen.

**4. Sicherheit:**

- Es soll bereits bei der Baueinreichung ein Baugrubensicherungskonzept vorzulegen sein.
- Die Behörde soll die Möglichkeit erhalten, bei Bauarbeiten in Gebäuden mit weiterhin benützten Wohnungen gegebenenfalls Ersatzmaßnahmen gegen den Eindringen von Niederschlagswässern infolge eines mangelhaften Schutzes im Bereich der Dachflächen zu ergreifen.

Weitere Änderungen dienen ebenfalls der Verfahrensbeschleunigung, der Steigerung der Sicherheit, der Kostenersparnis sowie gesetzlichen Klarstellungen oder tragen Erfordernissen der Praxis Rechnung.

**B) Finanzielle Auswirkungen**

Bezüglich der durch die Novelle entstehenden Kosten und der Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Wien ist darauf hinzuweisen, dass durch die Bestimmungen, mit denen im Zuge bestimmter Baumaßnahmen eine Dämmung der obersten Geschoßdecke vorgeschrieben wird (§ 118 Abs. 7), bei Ein- und Zweifamilienhäusern eine geringfügige Steigerung der Baukosten zu erwarten ist. Dagegen wird der Entfall der zwingenden Trennung von Bad und Toilette (§ 119 Abs. 2), der Entfall der Verpflichtung zur Schaffung von Einlagerungsräumen (§ 119 Abs. 4) und die Neuregelung der Stellplatzverpflichtung bei der Schaffung von Wohnungen in bestehenden Gebäuden (§ 50 Abs. 1a WGarG 2008) zu einer Verminderung der Baukosten führen.

Auf Grund der Verpflichtung des Bauwerbers, für einen Neu- oder Zubau sowie für die Zusammenlegung von Wohnungen spätestens bis zur Erstattung der Fertigstellungsanzeige eine elektronische Gebäudebeschreibung in einer vom Magistrat einzurichtenden Gebäudedatenbank zu registrieren, sowie der Verpflichtung, in Neubauten von Wohngebäuden unter bestimmten Voraussetzungen und in einem bestimmten Ausmaß durch den Einsatz von Solarthermie oder Photovoltaik Wärme für Warmwasser bereitzustellen, ist für die Stadt Wien als Trägerin von Privatrechten mit einem derzeit nicht bezifferbaren Mehraufwand zu rechnen, der sich wie folgt darstellt:

**Registrierung von elektronischen Gebäudebeschreibungen in einer Gebäudedatenbank (§ 128b):**

Der Mehraufwand für die Stadt Wien erscheint insofern vernachlässigbar, als bei Bauführungen die Registrierung in der Praxis vom Planverfasser im Zuge der Planerstellung miterledigt werden wird bzw. davon auszugehen ist, dass die erforderlichen Daten für städtische Wohngebäude bei Wiener Wohnen ohnedies vorhanden sind.

**Bereitstellung von Wärme durch Solarthermie oder Photovoltaik (§ 118 Abs. 3d):**

Für die Errichtung einer Solarthermie-Anlage ist mit Kosten zwischen EUR 1.000,- und EUR 1.500,- je m<sup>2</sup> Kollektorfläche zu rechnen. Unterstellt man einerseits einen Ertrag von 300 kWh/a bis 450 kWh/a je m<sup>2</sup> Kollektorfläche der Solarthermie-Anlage und andererseits einen Endenergiebedarf für Warmwasser von 30 kWh/a je m<sup>2</sup> Nutzfläche, von denen 20% - also 6 kWh/m<sup>2</sup>a - durch die Solarthermie-Anlage zu erwirtschaften sind, so ergeben sich Investitionskosten durch die Solarthermie-Anlage von EUR 20,-/m<sup>2</sup> bis EUR 30,-/m<sup>2</sup> Nutzfläche, von denen EUR 10,-/m<sup>2</sup> bis EUR 15,-/m<sup>2</sup> effektive Mehrkosten darstellen, zumal die Hälfte - also 10% - schon auf Grund des Punkte 4.3 der OIB-Richtlinie 6, Anlage 13 zur WBTVO 2015, zu erwirtschaften sind. Diese Kosten fallen allerdings nur bei jenen Bauvorhaben an, bei denen nicht hocheffiziente, alternative Systeme zur Anwendung kommen; dies ist aus der Erfahrung der letzten Dekade im Mittel bei weniger als 20% aller Bauvorhaben (Wohngebäude) der Fall. Unterstellt man das Ziel, ca. 1.000 der Wohnungen pro Jahr als „Gemeindewohnungen“ zu errichten, und unterstellt man, dass diese im Mittel zu 20% unter eine derartige Regelung fallen würden, so ergäben sich bei einer mittleren Nutzfläche von 75 m<sup>2</sup> je Wohneinheit Gesamtmehrkosten von weniger als EUR 200.000,- pro Jahr für alle Gemeindewohnungen bzw. weniger als EUR 1.000,- pro Wohnung.

Dem gegenüber ist auf Grund der Verfahrensvereinfachungen in den §§ 2, 62, 62a, 70, 70b, 81 und 126 - ausgehend von einem Einheitswert von EUR 39.163,29 gemäß den Kalkulationsrichtlinien 2018 - ein geschätzter Minderaufwand zu erwarten, wobei von folgenden Personalkosten auszugehen ist.

Bestimmung	Inhalt der Regelung	Leistungsstunden/Jahr	Betrag in EUR
------------	---------------------	-----------------------	---------------

§ 2	Änderungen im Zusammenhang mit dem Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung	160	3.900,--
§§ 62 und 62a	Ausweitung des Katalogs der bewilligungsfreien und anzeigepflichtigen Bauführungen	980	22.700,--
§ 70	Vereinfachungen im Zusammenhang mit der mündlichen Bauverhandlung	700	16.400,--
§ 70b	Ausweitung vereinfachter Verfahren	3.000	70.100,--
§ 81	Neufassung der Bestimmung betreffend Gauben	780	18.000,--
§ 126	Entfall des Ausspruchs der Behörde über die Verpflichtung zur Duldung von Maßnahmen auf Nachbargrund	96	2.300,--

Es ergibt sich somit eine Einsparung an jährlichen Personalkosten von insgesamt EUR 133.400,--, sodass unter Hinzurechnung von kalkulatorischen Zuschlägen sowie von Zuschlägen für Sachkosten und Verwaltungsgemeinkosten gemäß den Kalkulationsrichtlinien 2018 von einem jährlichen Minderaufwand im Ausmaß von insgesamt EUR 238.801,-- auszugehen ist.

Für die Einrichtung der in § 128b vorgesehenen Gebäudedatenbank ist mit einem einmaligen Aufwand von ca. EUR 400.000,-- zu rechnen. Die Kosten für die Wartung und den Betrieb dieser Datenbank werden mit EUR 60.000,-- bis 70.000,-- pro Jahr geschätzt. Für den Betrieb der Gebäudedatenbank ist im Hinblick darauf, dass die Daten nicht mehr von der Behörde einzugeben, sondern lediglich zu administrieren sind, auch von einem Minderaufwand an Verwaltungskosten auszugehen, der jedoch derzeit nicht geschätzt werden kann.

Der Entfall der Verpflichtung zum Kostenersatz für die Vervielfältigung von Ausfertigungen der Beschlüsse und der dazugehörigen Pläne gemäß Art. II Abs. 1 und § 1 Abs. 1 bedeutet Mindereinnahmen von ca. EUR 6.000,-- pro Jahr. Diesen Mindereinnahmen steht jedoch ein verminderter Verwaltungsaufwand von ca. EUR 12.000,-- gegenüber.

Hinsichtlich der Entschädigung in Bezug auf die Zuweisung von öffentlichen Erholungsflächen an die Gemeinde gemäß § 26 Abs. 3 wird bemerkt, dass die durch eine allfällige Entschädigung anfallenden Kosten einem entsprechenden Zugewinn von Erholungsflächen ins öffentliche Gut gegenüberstehen.

Dem Bund oder anderen Gebietskörperschaften erwachsen lediglich als Träger von Privatrechten (z.B. bei Errichtung von Amtsgebäuden oder Wohngebäuden) zusätzliche Kosten.

## **C) Zu den einzelnen Bestimmungen**

### **Zu Artikel I (Bauordnung für Wien):**

#### **Zu Z 1 (Art. II):**

Die Erfahrungen haben gezeigt, dass der Verwaltungsaufwand für die Verrechnung der in Abs. 1 genannten Vervielfältigungskosten die erzielten Einnahmen überschreitet. Die beim Magistrat öffentlich aufliegenden Pläne werden in der Praxis verstärkt abfotografiert. Zudem wird es als Service einer modernen Verwaltung gesehen, öffentlich aufliegende Unterlagen unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Die Verpflichtung zum Kostenersatz soll daher entfallen.

#### **Zu Z 2 (Art. III):**

Für Grundflächen, die bei Inkrafttreten der BO (3.5.1930) bereits als Verkehrsfläche genutzt waren, soll im Falle des Entstehens einer Abtretungsverpflichtung eine Ersatzleistung bzw. ein Kostenersatz nicht verlangt werden, weil dies eine unbillige Härte bedeuten würde. „Als Verkehrsfläche genutzt“ wurden Grundflächen, wenn sie sich in der Grundbuchseinlage des öffentlichen Gutes einer Gebietskörperschaft oder in einer dem öffentlichen Gut gleichzuhaltenden Einlage befunden haben.

#### **Zu Z 3, 4, 5 und 6 (Art. V):**

Die Ergänzung des Abs. 2 erfolgt in Anlehnung an die schon bisher bestehende Übergangsregelung für Baulose, da auch bewilligte Bauplätze existieren, die eine Fahne mit einer geringeren Breite als 3 m (§ 16 Abs. 2) aufweisen, wobei deren Verbreiterung im Falle der Änderung dieses Bauplatzes auf rechtliche oder – etwa infolge eines vorhandenen Baubestands – praktische Probleme stoßen würde.

Die Anhebung einer bestehenden Dachhaut im wörtlichen Sinne ist aus bautechnischer Sicht kaum oder gar nicht realisierbar. In der Praxis wird im Zuge der Anbringung einer Wärmedämmung, der Herstellung einer Hinterlüftungsebene oder einer Kombination dieser Maßnahmen die bestehende Dachhaut bzw. – in Kombination mit der Ansteilung eines Daches gemäß Abs. 6 – die gesamte Dachkonstruktion abgetragen und - im Regelfall mit neuen Materialien – neu errichtet. Die Änderung des Abs. 5 trägt dieser Praxis Rechnung (vgl. dazu auch VwGH 23.1.2018, Ra 2017/05/0210).

In Abs. 6 wird klargestellt, dass bei Ansteilung des Daches – entsprechend der baubehördlichen Praxis - § 68 Abs. 1 anwendbar ist. Weiters wird ein Abweichen auch von Bestimmungen des Bebauungsplanes zur Herstellung von Flachdächern ermöglicht.

#### **Zu Z 7 bis 11 (§ 1):**

Die Erfahrungen haben gezeigt, dass der Verwaltungsaufwand für die Verrechnung der in Abs. 1 genannten Vervielfältigungskosten die erzielten Einnahmen überschreitet. Die beim Magistrat öffentlich aufliegenden Beschlüsse u.dgl. werden in der Praxis verstärkt abfotografiert. Zudem wird es als Service einer modernen Verwaltung gesehen, öffentlich aufliegende Unterlagen unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Die Verpflichtung zum Kostenersatz soll daher entfallen.

Wohnen stellt ein Grundbedürfnis der Menschen dar und sollte daher auch in Zukunft zu leistbaren Konditionen möglich sein. Dies wird nunmehr gemäß Abs. 2 Z 1 auch als Planungsziel zum Ausdruck gebracht.

Der Stellenwert des Klimaschutzes und damit in Verbindung stehender Politikbereiche – wie z.B. die Verbesserung der Energieeffizienz und der Ausbau erneuerbarer Energien – hat in den letzten Jahren erheblich an Bedeutung gewonnen und soll daher auch in den Planungszielen zum Ausdruck kommen; Abs. 2 Z 4 wird entsprechend ergänzt.

Im dicht bebauten und stark versiegelten Stadtgebiet entstehen Wärmeinseln mit thermischen Belastungen, fehlende Frischluftschneisen behindern den bodennahen Luftaustausch. In Abs. 2 Z 6 wird daher die Vorsorge für Grün- und Wasserflächen auch für Zwecke des Mikroklimas ausdrücklich als Planungsziel festgelegt.

Das in Abs. 2 Z 8 dargestellte Planungsziel wird erweitert und um Aspekte der Ökologie und der Energieeinsparung ergänzt.

Die verstärkte Nutzung von Abwärme und der Einsatz erneuerbarer Energieträger sind ein zentraler Punkt einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Energiepolitik. Bei den in Abs. 2 Z 9 genannten Versorgungseinrichtungen soll daher künftig auf diese Aspekte besonderes Augenmerk gelegt werden.

Dabei ist durch Vermeidung von Doppelgleisigkeiten auf eine effiziente Nutzung der Infrastruktur (insbesondere der Rohrleitungen für Gas und Fernwärme) zu achten.

**Zu Z 12 bis 15 (§ 2):**

Die Änderung in Abs. 1a Z 1 dient der Zitierung der aktuellen Fassung des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes.

Die Vorschrift des Abs. 2, wonach den Gebietskörperschaften u.a. dann die Gelegenheit zur Stellungnahme zu Planentwürfen zu geben ist, wenn im jeweiligen Plangebiet Grundflächen einer Gebietskörperschaft gelegen sind, hat sich in der Praxis als kaum vollziehbar erwiesen, da sie u.a. die großflächige Erhebung tagesaktueller Eigentumsverhältnisse erfordert. Die Alternative, wenigstens dem Bund zu jedem Planentwurf die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wird dadurch erschwert, dass keine zentrale Bundesstelle vorhanden ist, der die Aufgabe zufiele, entsprechende Einladungsschreiben an Fachdienststellen oder ausgegliederte Institutionen zu verteilen. Es erscheint daher zweckmäßig, das gesonderte Stellungnahmerecht der Gebietskörperschaften bei Grundbesitz entfallen zu lassen; zumal es den Gebietskörperschaften ohnehin frei steht, im Rahmen der öffentlichen Auflage der Planentwürfe Stellung zu nehmen.

Gemäß dem geltenden Abs. 4 sind die vom Magistrat ausgearbeiteten Entwürfe für die Festsetzung und für Abänderungen von Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen vor Stellung der Anträge an den Gemeinderat (zwingend) dem Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung zur Begutachtung vorzulegen. Allerdings gibt es in der Praxis eine Vielzahl von „einfachen“ Geschäftsfällen, wie etwa Fluchtlinienanpassungen oder Schulerweiterungen, bei denen die Befassung des Fachbeirats nicht erforderlich erscheint und nur zu einer Verzögerung des Planungsverfahrens führt. Es soll daher künftig keine generelle Verpflichtung zur Befassung des Fachbeirats bestehen, sondern soll dieser lediglich in das Planungsverfahren eingebunden werden, wenn durch die beabsichtigte Festsetzung oder Änderung eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes wesentliche strukturelle, funktionale, gestalterische oder ökologische Auswirkungen zu erwarten sind. Von einer solchen wesentlichen Änderung wird insbesondere in folgenden Fällen auszugehen sein:

Änderungen von Widmungen durch andere Widmungskategorien, ausgenommen geringfügige Verschiebungen der Fluchtlinien,

Ausweisung zusätzlicher Brutto-Grundflächen im Ausmaß von mindestens 30.000 m<sup>2</sup>,

Ermöglichung von Neu-, Zu- und Umbauten von Einkaufszentren, Großbauvorhaben bzw. Hochhäusern,

Lage in einer Kern- bzw. Pufferzone des Weltkulturerbes Wien,

Vorliegen einer Pflicht zur Umweltprüfung.

Gemäß Abs. 5 hat der Magistrat derzeit die Entwürfe für die Festsetzung und für Abänderungen der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne durch sechs Wochen zur öffentlichen Einsicht aufzulegen und in einem der örtlich zuständigen Bezirksvertretung mit der Einladung zu übermitteln, innerhalb einer gleichzeitig festzusetzenden Frist, die drei Monate nicht überschreiten darf, nach Vorberatung durch den Bauausschuss dazu Stellung zu nehmen. Um eine Beschleunigung des Planungsverfahrens herbeizuführen, soll künftig bei unwesentlichen Änderungen der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne die öffentliche Auflage – im Sommer unter Berücksichtigung der Urlaubszeit (vgl. § 44a Abs. 3 AVG) - auf vier Wochen verkürzt werden können. Aus denselben Erwägungen soll bei unwesentlichen Änderungen der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne die in Abs. 9 vorgesehene neuerliche Vorlage an die Bezirksvertretung entfallen.

**Zu Z 16 (§ 2b):**

Im Hinblick auf das langfristige Ziel einer Verringerung der Treibhausgasemissionen in der Europäischen Union bis 2050 um 80-95 % im Vergleich zu 1990 und in Erfüllung des Pariser Klimaschutzabkommens muss der Niedertemperaturwärmemarkt einer weitest gehenden Dekarbonisierung unterzogen werden. Dazu ist es insbesondere erforderlich, die Inbetriebnahme von Treibhausgasemissionen verursachende Einrichtungen, deren Lebensdauer bis in den Bereich rund um das Jahr 2050 reicht, bereits heute so weit wie möglich zu vermeiden. Daher liegt es im uneingeschränkten öffentlichen Interesse, überall dort, wo der Einsatz von wenigstens zwei hocheffizienten alternativen Systemen möglich ist, den Einsatz fossiler Energieträger auszuschließen.

Sowohl das Klimaschutzprogramm und die Energierahmenstrategie der Stadt Wien als auch das aktuelle Regierungsübereinkommen für Wien beschreiben dieses Ziel. In Erwägung dieser bestehenden Programme und Strategien ist es ein Ziel des neuen § 2b, insbesondere in Gebieten, in denen bereits Maßnahmen zur Ermöglichung der Anwendung hocheffizienter, alternativer Systeme gesetzt wurden, deren Anwendung zu unterstützen. Da die Fernwärme in Wien einerseits zum überwiegenden Teil aus Abwärme (von Müllverbrennungsanlagen und aus Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sowie aus betrieblichen Abwärmern) gewonnen wird und andererseits auch grundsätzlich Potenziale zur mittel- bis langfristigen Dekarbonisierung der Wiener Fernwärme bestehen, steht insbesondere sowohl ein sinnvoller Ausbau der Fernwärmeinfrastruktur in dichte Neubaugebiete als auch die Nachverdichtung im Bereich der bestehenden Fernwärmeinfrastruktur im Fokus. Entsprechend § 118 Abs. 3 gelten als hocheffiziente alternative Systeme Fern- bzw. Nahwärme, insbesondere, wenn sie ganz oder teilweise auf Energie aus erneuerbaren Quellen beruhen oder aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen stammen. Somit können auch Nahwärmenetze von den Energieräumplänen erfasst werden.

Demgemäß wird die Möglichkeit geschaffen, durch Verordnung des Gemeinderates Energieräumpläne zu erlassen, in denen in bestimmten Gebieten für Heizung und Warmwasserbereitung in Neubauten die Verwendung hocheffizienter alternativer Systeme gemäß § 118 Abs. 3, insbesondere der Anschluss an bereits vorhandene Fernwärmeleitungen oder an Fernwärmeleitungen in für eine Erweiterung in Aussicht genommenen Bereichen, vorgesehen ist. Die Erlassung solcher Energieräumpläne beabsichtigt keinen Fernwärme-Anschlusszwang, besteht doch die Möglichkeit der Wärmeversorgung auch mittels jedes anderen hocheffizienten alternativen Systems, das gemäß § 118 Abs. 3 realisierbar ist. Der Ausschluss der Versorgung von Neubauten für Heizung und Warmwasserbereitung mit Erdgas – das gemäß § 118 Abs. 3 kein hocheffizientes, alternatives System darstellt – verfolgt einerseits Klimaschutzziele und soll andererseits durch die langfristige Entflechtung der parallelen und doppelten Rohrleitungsinfrastruktur (Fernwärme- und Gasleitungen) eine Kostensenkung bewirken. Das Immissionsschutzgesetz – Luft (IG-L) legt gewisse Ziele (darunter die vorsorgliche Verringerung der Immission von Luftschadstoffen) fest, wobei der IG-L-Maßnahmenkatalog 2005 das gesamte Wiener Stadtgebiet als Sanierungsgebiet im Sinne des § 2 Abs. 8 IG-L festlegt und damit die Emission von Luftschadstoffen für bestimmte Systeme – insbesondere Biomasse-Kraftwerke - einschränkt.

Auch die Festsetzung von Grenzwerten für Treibhausgasemissionen in bestimmten Gebieten unterstützt das Ziel der Dekarbonisierung und entspricht der Vereinbarung aus dem aktuellen Regierungsübereinkommen, Innovationsgebiete zu definieren. Klimafreundliche Lösungen im Nahbereich alternativer Energiequellen, wie z.B. Abwärme oder Donauwasser, können somit begünstigt werden, ohne einzelne Technologien zu forcieren.

Bemerkt wird, dass Betreiber von Fernwärme, die die Kriterien der hocheffizienten alternativen Systeme in Wien erfüllen, eine Begrenzung der Baukosten/Anschlusskosten für Fernwärme und zur Verrechnung des identen Arbeitspreises wie an Businesskunden, aber als Möglichkeit einer direkten EndkundInnenbeziehung, also mit den notwendigen Serviceleistungen einer modernen Wärmeabrechnung (Wärmezähler anstelle von Verdunstungszählern), anbieten müssen. Sowohl ein derartiger Tarif als auch die entsprechenden Baukosten werden von den betreffenden Fernwärmebetreibern auf deren Homepage für EndkundInnen sichtbar veröffentlicht.

#### **Zu Z 17 und 18 (§ 4):**

Mit der Bauordnungsnovelle 2014 wurde in § 4 Abs. 2 Punkt C lit. a und c dieses Gesetzes vorgesehen, dass in den Widmungskategorien Bauland und Gemischtes Baugebiet zusätzlich die Ausweisung örtlich begrenzter Teile für förderbaren Wohnbau erfolgen kann. In Gebieten für förderbaren Wohnbau dürfen Wohngebäude nur errichtet werden, wenn sie auf Grund der Größe der darin befindlichen Wohnungen und des energietechnischen Standards nach den wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften des Landes Wien förderbar sind. Nach den Erläuternden Bemerkungen des Gesetzgebers zur Bauordnungsnovelle 2014 soll durch diese Zusatzwidmung erforderlicher Wohnraum mobilisiert werden. Daneben stand aber auch eine Dämpfung der Bodenpreise im Fokus des Gesetzgebers. Die praktischen Erfahrungen seit dem Inkrafttreten der Bauordnungsnovelle 2014 und die seither stattgefundenen wissenschaftlichen Diskussionen haben zu dem Ergebnis geführt, dass aus der genannten Zusatzwidmung für die betroffenen Grundflächen keine unmittelbare maßgebliche Wirkung auf die marktbezogene Preisentwicklung abgeleitet werden kann. Nach der Judikatur des Verfassungsgerichtshofs (vgl. die Erk. vom 12.10.2016, G 673/2015 u.a., und vom 28.6.2017, G 428/2016 u.a.) wird durch das Ziel, die Erschwinglichkeit von Wohnungen, insbesondere für einkommensschwächere Gruppen, zu gewährleisten, und dabei eine spürbare Preisdämpfung zu bewirken, das öffentliche Interesse an leistbarem Wohnraum verfolgt. Im Sinne dieses – in § 1 Abs. 2 Z 1 zum Ausdruck kommenden - Ziels soll daher durch die Änderung des § 4

Abs. 2 Punkt C lit. a und c dahingehend, dass an die Stelle der Zusatzwidmung „förderbarer Wohnbau“ die Zusatzwidmung „geförderter Wohnbau“ tritt, eine verstärkte Dämpfung der Grundpreise in den betroffenen Gebieten bewirkt und damit die Basis für einen auch künftig leistbaren Wohnungsmarkt gelegt werden. Dieses Ziel soll dadurch erreicht werden, dass gemäß § 6 Abs. 6a in den für geförderten Wohnbau vorgesehenen Gebieten Wohnungen nur dann geschaffen werden dürfen, wenn der Bauwerber anlässlich seines Bauansuchens – etwa durch Vorlage des Kaufvertrages und einer diesbezüglichen Bestätigung des Magistrats – die Angemessenheit der Grundkosten für den überwiegenden Teil der Wohnnutzfläche der auf dem Bauplatz geschaffenen Wohnungen im Sinne des WWFSG 1989 nachweist. Durch ein im Grundbuch einverleibtes Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes Wien soll auf Förderungsdauer eine gewinnoptimierte Veräußerung geförderter Wohnungen verhindert und damit die Inanspruchnahme einer Förderung sichergestellt werden.

Weitere Änderungen in Abs. 2 Punkt C lit. a und c erfolgen im Zusammenhang mit der Änderung des § 5 Abs. 4 lit. x.

#### **Zu Z 19 bis 24 (§ 5):**

Die Ergänzung des Abs. 4 lit. d ermöglicht in Gebieten für geförderten Wohnbau (§ 4 Abs. 2 Punkt C lit. a und c) abweichende Festlegungen von der Vorschrift des § 6 Abs. 6a, wonach der überwiegende Teil der Wohnnutzfläche der auf einem Bauplatz geschaffenen Wohnungen hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 entsprechen müssen.

In Abs. 4 lit. k wird die Möglichkeit eröffnet, im Bebauungsplan - insbesondere zur Verbesserung des Kleinklimas - künftig nicht nur für Dächer, sondern auch für Gebäudefronten eine Begrünung vorzusehen.

In Abs. 4 lit. m entfällt im Zusammenhang mit der Neufassung des § 63 Abs. 1 lit. 1 die bisher vorgesehene Möglichkeit, im Bebauungsplan die Einleitung von Niederschlagswässern in den Straßenkanal zu untersagen bzw. die eingeleitete Menge zu beschränken. Weiters wird klargestellt, dass die Möglichkeit, in den Bebauungsplänen Beschränkungen der im festgesetzten Widmungsgebiet zulässigen Emissionen vorzunehmen, auch hinsichtlich Treibhausgas-Emissionen besteht, deren Kosten im Falle derartiger Beschränkungen in die Bewertung der wirtschaftlichen Realisierbarkeit hocheffizienter alternativer Systeme gemäß § 118 Abs. 3 BO einfließen.

Die Größe eines Bauplatzes soll gemäß § 16 Abs. 2 mindestens 500 m<sup>2</sup> betragen. Eine geringere Größe ist im Sinne des § 16 Abs. 1 jedoch zulässig, wenn auf dem Bauplatz und auf den angrenzenden Liegenschaften den Anforderungen dieses Gesetzes und des Bebauungsplanes entsprechende Gebäude errichtet werden können. Gemäß Abs. 4 lit. v kann eine Mindestgröße von Bauplätzen derzeit im Bebauungsplan nur in Gebieten, die der Errichtung von Kleinhäusern und Reihenhäusern vorbehalten bleiben, vorgesehen werden. Künftig wird nun die Möglichkeit eröffnet, etwa aus Gründen der Stadtstruktur zur Vermeidung einer zu kleinteiligen Bebauung, auch andere Gebiete festzulegen, in denen Bauplätze eine bestimmte Mindestgröße aufweisen müssen.

Die derzeit gemäß § 4 Abs. 2 Punkt C lit. a und c in den Baulandwidmungen „Wohngebiet“ und „gemischtes Baugebiet“ mögliche Zusatzwidmung „Geschäftsviertel“, in denen Wohnungen, außer für den Bedarf der Betriebsleitung und Betriebsaufsicht, nur errichtet werden dürfen, wenn der Fußboden an jeder Stelle mindestens 3,5 m über dem anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche liegt, ist insbesondere in den Gründerzeitvierteln, wo sie in den Flächenwidmungsplänen häufig in den Höfen festgesetzt ist, ein Hindernis für eine im Sinne der sozialen und funktionalen Durchmischung erwünschte Flexibilisierung der Erdgeschoßzonen. Der ursprüngliche Widmungszweck, die Höfe reinen Gewerbenutzungen vorzubehalten, ist weitestgehend obsolet geworden. Neue gemischte Arbeits- und Wohnformen haben das „klassische“ Widmungsziel überholt, die Attraktivität gemischter Nutzung in ruhigen Hofzonen ist Allgemeingut geworden. Sinngemäß gilt dies auch für Neubaugebiete, die ja ebenfalls durch Mischformen der Nutzung, die nicht rein gewerblich sein müssen, belebt und urbanisiert werden sollen. Die starre Widmungskategorie „Geschäftsviertel“, die nur durch ein aufwändiges Widmungsverfahren geändert werden könnte, steht einer Vitalisierung der Stadtgebiete häufig entgegen.

Es soll daher künftig das „Geschäftsviertel“ keine Flächenwidmung, sondern eine Festsetzung des Bebauungsplanes darstellen, sodass eine Flexibilisierung der Nutzung nicht über ein Widmungsverfahren, sondern über das Instrument des § 69 BO beurteilt und allenfalls genehmigt werden kann.

In Abs. 5 lit. f wird aus sachlichen Erwägungen die Möglichkeit eröffnet, nicht nur an Grenzfluchtlinien (Abs. 6 lit. d), sondern auch an Grenzlinien, die die Grenze zu öffentlichen Erholungsflächen bilden, anzubauen und Fenster herzustellen.

**Zu Z 25 bis 28 (§ 6):**

Die Änderung in Abs. 3 dient der Klarstellung, dass eine Ausweisung der Bebaubarkeit im Bebauungsplan lediglich für Gebäude – also raumbildende Bauwerke – erforderlich ist. Die Errichtung anderer Bauwerke ist – auch ohne Ausweisung im Bebauungsplan - im Wald- und Wiesengürtel zulässig, wenn sie den im ersten Satz des Abs. 3 angeführten Zwecken dienen; dies trifft etwa auf die Aufstellung von Spielgeräten zu.

Zu der Neufassung des Abs. 6a wird auf die Ausführungen zu der Änderung des § 4 Abs. 2 Punkt C lit. a und c (Schaffung der Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“) verwiesen.

Der Entfall des Abs. 10 und die Änderung des Abs. 13 erfolgen im Zusammenhang mit der Änderung des § 4 Abs. 2 Punkt C lit. a und c.

**Zu Z 29 und 30 (§ 7a):**

Die Ergänzung des Abs. 3 zweiter Satz dient zur Klarstellung, dass eine kurzfristige gewerbliche Nutzung für Beherbergungszwecke (vgl. das Airbnb-Vermietungsmodell) nicht „üblicherweise“ in Wohnungen stattfindet. Der Begriff „gewerblich“ in dieser Bestimmung ist nicht im Sinne der Gewerbeordnung 1994 sondern im Sinne einer regelmäßigen Zurverfügungstellung von Wohnräumen für Beherbergungszwecke gegen Entgelt zu verstehen.

Der Entfall des Klammerausdruckes in Abs. 5 erfolgt im Zusammenhang mit dem in § 133 Abs. 1 normierten Entfall der Zuständigkeit des Bauausschusses der örtlich zuständigen Bezirksvertretung für die Bewilligung der in Abs. 5 genannten Ausnahmen.

**Zu Z. 31 (§ 7c):**

Gebiete mit der Widmung „Gemischtes Baugebiet – Betriebsgebiet“ und „Industriegebiet“ wurden in den letzten Jahrzehnten häufig von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen (bis 2500 m<sup>2</sup>) konsumiert. Dieser Expansion soll durch die Ergänzung des Abs. 1 entgegengewirkt werden. Einerseits liegen diese Gebiete in Bezug auf die zu versorgende Wohnbevölkerung oft ungünstig. Andererseits entziehen die Einzelhandelsbetriebe den produzierenden Betrieben das für sie vorgesehene Bauland. Neue Einzelhandelseinrichtungen sollen daher nur zulässig sein, wenn sie überwiegend der Versorgung des Gebiets selbst dienen und diese im fußläufigen Einzugsbereich noch nicht gegeben ist. Solche Nahversorgungsmärkte haben in der Regel deutlich unter 1000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und sollen daher auf dieses Ausmaß beschränkt werden.

Nach dem letzten Satz des Abs. 1 sollen Einrichtungen, die hauptsächlich Ausstellungsflächen umfassen und daher nur einen Verkehrserreger geringeren Ausmaßes darstellen als andere Bauvorhaben, deren Räume neben Ausstellungs- überwiegend Verkaufs- und Dienstleistungszwecken dienen, nicht als Einkaufszentren gelten. Da dies nicht nur für den Kraftfahrzeughandel, sondern allgemein auf den Handel mit Fahrzeugen, insbesondere auch Fahrrädern, zutrifft, wird Abs. 1 entsprechend geändert.

**Zu Z 32 und 33 (§ 8):**

Die Neufassung des Abs. 1 zweiter Satz erfolgt zwecks sprachlicher Verbesserung.

Die in Abs. 3 bisher vorgesehene Befassung des Bauausschusses der örtlich zuständigen Bezirksvertretung mit Entwürfen zu zeitlich begrenzten Bausperren soll zwecks Verfahrensbeschleunigung entfallen, zumal solche Bausperren vom Gemeinderat nur über Stadtgebiete verhängt werden, für die der Flächenwidmungs- bzw. der Bebauungsplan abgeändert werden soll, und der Bezirk gemäß § 2 Abs. 5 in das Planungsverfahren ohnehin eingebunden ist.

**Zu Z 34 und 35 (§ 15):**

Im Hinblick darauf, dass Teilungspläne im Geschäftsregister der Vermessungsbehörde gespeichert werden können und in diesem Fall ein Verweis im Grundbuchsanzug auf die Speicherung des Plans in diesem Register ausreicht (§ 10 Abs. 2 ERV 2006), sowie auf Grund des Umstandes, dass die mit Teilungsverfahren befassten Dienststellen des Magistrats auf ein internes Teilungsplanarchiv zugreifen können, kann die Zahl der gemäß Abs. 1 Z 2 dem Antrag um Abteilungsbewilligung beizulegenden (analogen) Ausfertigungen des Teilungsplanes verringert werden.



Die Ergänzung des Abs. 2 erfolgt im Hinblick auf die Erfahrungen der Praxis, wonach bisweilen die zur Beurteilung von Abtretungs- und Einbeziehungsverpflichtungen erforderlichen Fluchtlinien aus den Teilungsplänen nicht ersichtlich sind.

**Zu Z 36 (§ 16):**

In Abs. 1 und Abs. 4 wird klargestellt, dass sich diese Bestimmungen nicht nur auf die (erstmalige) Schaffung von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten, sondern auch auf deren Veränderung beziehen.

**Zu Z 37 (§ 17):**

In Abs. 4a entfällt der Verweis auf § 59 Abs. 8, da diese Bestimmung durch das Verwaltungsgerichts-Anpassungsgesetz – Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung, LGBl. für Wien Nr. 35/2013, aufgehoben wurde.

**Zu Z 38 (§ 22):**

Die Änderung in Abs. 2 ist einerseits darin begründet, dass im Sinne des § 26 Abs. 1 nunmehr öffentliche Erholungsflächen (wie Parkanlagen u.dgl.) in das Umlegungsgebiet einzubeziehen sind; andererseits ist der Begriff der „in besonderer Art benützten Grundflächen“ unbestimmt und soll daher entfallen.

**Zu Z 39 (§ 23):**

Der Antrag auf Umlegung kann gemäß Abs. 4 künftig bereits eingebracht werden, wenn sich der Entwurf eines Plandokumentes, mit dem für das Umlegungsgebiet die Flächenwidmung „Bauland“ bzw. ein Bebauungsplan festgesetzt werden soll, in der öffentlichen Auflage befindet. Der Umlegungsbescheid darf gemäß § 31 Abs. 3 aber erst erlassen werden, wenn der betreffende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bereits in Kraft steht.

**Zu Z 40 bis 43 (§ 26):**

Die Umlegung zielt im Sinne des § 22 Abs. 1 auf die Erschließung von Bauland ab, wobei gemäß dem geltenden § 26 Abs. 1 auch Verkehrsflächen in die Gesamtmasse einzubeziehen sind. Es erscheint zweckmäßig, auch öffentliche Erholungsflächen (etwa Parkanlagen) gemäß Abs. 1 in die Gesamtmasse einzubeziehen. Da einer Zuweisung dieser Erholungsflächen an die Gemeinde für den Eigentümer keine Vorteile gegenüberstehen, hat diese Zuweisung gemäß Abs. 3 gegen Entschädigung zu erfolgen.

Anstelle der bisher vorgesehenen Flächenumlegung, bei der die Verteilung der Masse nach dem Verhältnis der eingebrachten Flächen erfolgte, soll gemäß § 27 Abs. 1 künftig eine Verteilung nach Werten vorgenommen werden. In § 26 Abs. 4 entfallen daher der Klammerausdruck sowie der zweite Satz.

Die Ergänzung des Abs. 7 erfolgt im Zusammenhang mit der Änderung des Abs. 1.

**Zu Z 44 und 45 (§ 27).**

Anstelle der derzeit vorgesehenen Masseverteilung nach Flächen soll die Masse gemäß Abs. 1 künftig in dem Verhältnis verteilt werden, in dem die zu bisherigen Eigentümer an der Umlegung wertmäßig beteiligt sind. Eine solche „Wertumlegung“ macht insbesondere dann Sinn, wenn – wie im Regelfall – innerhalb des Umlegungsgebietes die Grundstücksflächen vor der Umlegung nicht sämtlich den gleichen Wert aufweisen. Die Unterschiede zwischen den ermittelten Verkehrswerten der eingebrachten und zugeteilten Grundflächen sind gemäß Abs. 5 und 6 auszugleichen.

Abs. 5 entfällt, da ein Ausgleich in Geld ohnehin in Abs. 1 vorgesehen ist.

**Zu Z 46 (§ 31):**

Wenngleich der Umlegungsantrag bereits vor Erlassung des Flächenwidmungs- und des Bebauungsplanes gestellt werden kann, setzt gemäß Abs. 3 die Erlassung des Umlegungsbescheides voraus, dass für das Umlegungsgebiet die Widmung „Bauland“ festgesetzt ist und ein Bebauungsplan existiert.

**Zu Z 47 (§ 44):**

Die Änderung in Abs. 1 dient der Zitierung der aktuellen Fassung des Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes.

**Zu Z 48 (§ 47):**

Abs. 2 wird in Anlehnung an die Regelung des § 126 Abs. 3 neu gefasst; dadurch wird die Vorgangsweise zur Ermöglichung technischer Vorarbeiten vereinfacht. In jenen Fällen, in denen der Liegenschaftseigentümer seiner Duldungsverpflichtung nicht nachkommt und beispielsweise den Zutritt verweigert, kann die bescheidmäßige Feststellung der Berechtigung zur Durchführung dieser Arbeiten sowie des Umfangs der Duldungsverpflichtung begehrt werden. Im Hinblick auf eine unmittelbare Effizienz des behördlichen Feststellungsbescheides erscheint es notwendig und zweckmäßig, die aufschiebende Wirkung von Beschwerden gegen diesen Bescheid auszuschließen. Durch diese Änderung werden den ordentlichen Gerichte – wenn auch in geringfügigem Ausmaß – neue Aufgaben zugewiesen. Die Einholung einer Zustimmung der Bundesregierung gemäß Art. 97 Abs. 2 B-VG ist daher erforderlich.

Es wird ergänzend auf die Ausführungen zu § 126 verwiesen (sh. „Zu Z 130 und 131“).

**Zu Z 49 (§ 50):**

Aus sachlichen Erwägungen wird – wie in § 58 Abs. 2 lit. d – für den Entfall der Verpflichtungen gemäß § 50 in dessen Abs. 3 künftig auch verlangt, dass seit der für das Entstehen der Abtretungsverpflichtung maßgeblichen Änderung des Bebauungsplanes mehr als 30 Jahre verstrichen sind. Weiters wird klargestellt, dass mit dem in dieser Bestimmung genannten Ausbau der Verkehrsfläche nur ein solcher gemeint ist, der durch die Gemeinde erfolgt.

**Zu Z 50 (§ 53):**

In Abs. 3 wird klargestellt, dass auch bei der Schaffung von Straßentrennstücken bei Abteilung auf Trennstücke gemäß § 18 die dort festgesetzten breiten- und flächenmäßigen Beschränkungen (vgl. § 18 Abs. 2) nicht zum Tragen kommen.

**Zu Z 51 (§ 54):**

Im Straßenbau wird als „Unterbau“ der gewachsene Boden bzw. eine Dammschüttung bezeichnet; der korrekte Fachausdruck für die eigentliche Straßenunterkonstruktion ab Höhe Unterbauplanum lautet „Oberbau“. Abs. 9 wird entsprechend geändert.

**Zu Z 52 bis 55 (§ 60):**

Die Ergänzung des Einleitungssatzes des Abs. 1 erfolgt zwecks Anpassung an den neuen § 70b.

Die Änderung des Abs. 1 lit. a erfolgt im Zusammenhang mit der Neufassung des § 81 Abs. 6.

Die Änderung des Abs. 1 lit. b erfolgt im Zusammenhang mit der Ergänzung des § 62a Abs. 1 Z 21.

Durch die Ergänzung des Abs. 3 soll verhindert werden, dass durch Bauführungen gemäß § 60 Abs. 1 lit. c BO (z.B. die Herstellung von Balkonen) – die unabhängig von Bestimmungen des Bebauungsplanes zulässig sind - Festsetzungen des Bebauungsplanes, die dieser Bauführung entgegenstehen (z.B. das Verbot der Errichtung von Balkonen) umgangen werden.

**Zu Z 56 (§ 61):**

Eine Anlage, die früher auf der Grundlage einer eines behördlichen Bescheides, insbesondere einer Betriebsanlagenbewilligung nach der GewO, genutzt war, nun aber privat weiter betrieben werden soll, benötigt derzeit eine (neue) Bewilligung nach § 61. Da § 61 den gewerberechtlichen Bestimmungen nachempfunden ist, kann davon ausgegangen werden, dass eine Anlage, die etwa nach der GewO bewilligt wurde, auch nach § 61 BO bewilligungsfähig sein müsste, zumal auch die technischen Grundlagen mit den OIB-Richtlinien einheitlich sind. Es sollen daher gemäß dem neuen Abs. 3 solche Anlagen nach Auflassung der bisherigen – insbesondere gewerblichen - Nutzung in ihrer rechtmäßigen Ausführung als baurechtlich bewilligt gelten.

**Zu Z 57 bis 59 (§ 62):**

Im Falle der Erstattung einer Bauanzeige darf derzeit gemäß § 62 Abs. 3 u. a. bei Bauführungen gemäß Abs. 1 in Schutzzonen erst nach Ablauf eines Monats nach Vorlage der vollständigen Unterlagen mit der Bauführung begonnen werden. Diese Monatsfrist erscheint für den Einbau oder die Abänderung von Badezimmern und Sanitäranlagen, bei denen nicht durch eine Be- und Entlüftung des Raumes eine Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerks bewirkt wird, nicht gerechtfertigt. Es entfällt daher in Abs. 1 Z 1 das Wort „auch“.

Zwecks Verfahrenserleichterung soll gemäß Abs. 1 Z 3 der Austausch von Fenstern und Fenstertüren künftig nur in Schutzzonen anzeigepflichtig sein. Außerhalb von Schutzzonen sind derartige Maßnahmen künftig gemäß § 62a Abs. 1 Z 34 generell bewilligungsfrei.

Von einer wesentlichen Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes ist jedenfalls dann auszugehen, wenn durch diese Anrainerrechte berührt werden können. Als Beispiele für eine unwesentliche Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerks wären Änderungen an Geschäftsportalen zur barrierefreien Erschließung (Entfernung von Vorlegestufen, Zurückversetzen einer Haustüre) oder die Veränderung von Fenstergrößen in geringfügigem Ausmaß (wenige Zentimeter) zu nennen.

Nach dem derzeitigen Wortlaut des Abs. 1 Z 4 ist die Errichtung eines neuen Kfz-Stellplatzes innerhalb eines Bauwerkes grundsätzlich auch im Rahmen einer Bauanzeige zulässig. Für die Abhaltung einer mündlichen Verhandlung unter Einbindung der Nachbarn besteht somit keine Rechtsgrundlage, obwohl freiwillig geschaffene Stellplätze einer Emissionsprüfung im Sinne des § 134a Abs. 1 lit. e unterliegen. Es wird daher in Abs. 1 Z 4 die Schaffung von Stellplätzen ausdrücklich von der (bloßen) Anzeigepflicht ausgenommen.

Durch die Ergänzung des Abs. 7 soll gewährleistet werden, dass die im neuen § 128b vorgesehene Registrierung von Gebäudedaten auch im Zusammenhang mit bloß anzeigepflichtigen Baumaßnahmen vorgenommen wird..

**Zu Z 60 bis 72 (§ 62a):**

Die in Abs. 1 Z 13, 25, 27, 30 und 33 genannten Bauwerke bzw. Bauteile sollen künftig auch in Schutzzonen weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige bedürfen, wenn sie dem Gebrauchsabgabegesetz 1966 unterliegen. Da gemäß § 2 Abs. 2 Gebrauchsabgabegesetz 1966 ohnehin die Gesichtspunkte des Stadtbildes zu prüfen sind, kann dadurch eine Doppelgleisigkeit vermieden und eine Verfahrenserleichterung erzielt werden.

Durch die Ergänzung des Abs. 1 Z 18 wird klargestellt, dass nicht nur Anschlussbauwerke, sondern auch Stützmauern, Treppenanlagen, Rampen u.dgl., die im Zuge von öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, keiner Bewilligung bedürfen.

Die Neufassung des Abs. 1 Z 20 dient der Klarstellung, dass nicht nur Brücken- und Tunnelbauwerke, sondern erst recht kleinere und statisch weniger relevante Bauwerke im Zuge von öffentlichen Verkehrsflächen bewilligungsfrei sind.

Um das Problem, dass beim Ankauf von Straßengrund durch die Stadt Wien und dem Ausbau der Verkehrsfläche durch die damit einhergehende Errichtung von Einfriedungen an der neuen Baulinie im Bereich privater Liegenschaften eine – gegebenenfalls mit Abtretungs- oder Ersatzleistungsverpflichtungen verbundene - Verpflichtung zur Bauplatzschaffung ausgelöst würde, die von den Liegenschaftseigentümern zu diesem Zeitpunkt nicht geplant war, soll die Errichtung von gegen öffentliche Verkehrsflächen gerichteten Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,50 m als Ersatz für Einfriedungen, die im Zuge des Ausbaus der Verkehrsfläche beseitigt wurden, gemäß Abs. 1 Z 21 künftig bewilligungsfrei sein.

Die Änderung in Abs. 1 Z 31 erfolgt im Zusammenhang mit der Änderung in Art. V Abs. 5.

Zwecks Verfahrenserleichterung soll der Austausch von Fenstern und Fenstertüren gemäß Abs. 1 Z 34 künftig außerhalb von Schutzzonen generell bewilligungsfrei sein. In Schutzzonen sind derartige Maßnahmen gemäß § 62 Abs. 1 Z 3 anzeigepflichtig.

Aus Gründen der Verfahrenserleichterung soll die Aufstellung von Containern für längstens 3 Monate für politische Zwecke in Vorwahlzeiten sowie als Ausweichlokale während Bauführungen (z.B. der Sanierung von Schulgebäuden) künftig gemäß Abs. 1 Z 35 bewilligungsfrei sein. Eine Einschränkung der Größe der Container erscheint im Hinblick auf die Nutzungsdauer von maximal 3 Monaten als nicht

zweckmäßig, zumal die Wahrung des örtlichen Stadtbildes gemäß § 85 ohnehin auch bei bewilligungsfreien Bauvorhaben zu prüfen ist.

Gemäß Abs. 3 müssen Anlagen nach Abs. 1 den Bebauungsvorschriften entsprechen. Dies ist für Baustelleneinrichtungen (Abs. 1 Z 6), Zirkuszelte u.dgl. (Abs. 1 Z 12) und kurzzeitig aufgestellte Container (Abs. 1 Z 35) meist de facto nicht möglich, weshalb diese Bauwerke, wenn sie länger als 3 Monate bestehen bleiben sollen, diesbezüglich ausgenommen werden. Eine solche Ausnahme soll künftig generell für sonstige bewilligungsfreie Anlagen, die nur kurz – bis maximal 3 Monate – bestehen bleiben sollen (z.B. Sportgeräte, Infoscreens, temporäre Märkte), gelten.

Die Änderung in Abs. 3a dient der Verfahrensvereinfachung bei jenen Anlagen, die ohnehin dem Gebrauchsabgabegesetz 1966 unterliegen.

#### **Zu Z 73 bis 79 (§ 63):**

Die Nachweise über den Schallschutz und den Wärmeschutz gemäß Abs. 1 lit. e werden bereits nach der derzeitigen Praxis der Behörde in elektronischer Form übermittelt. Die Ergänzungen dieser Bestimmung bedeuten daher lediglich ein gesetzliches Nachziehen eines faktischen Ablaufes.

Abs. 1 lit. f zweiter Halbsatz wird hinsichtlich der „ländlichen Gebiete“ ergänzt, da auch bei Bauführungen in diesen Gebieten gegebenenfalls die Verpflichtung zur Schaffung eines Trennstückes besteht (vgl. § 18 Abs. 2).

Die Erfahrungen der Praxis zeigen, dass im Falle der Errichtung eines Neu- oder Zubaus die Baugrubensicherung oftmals mangelhaft ausgeführt wird. Dadurch entstehen den Bauwerbern nachträgliche Mehrkosten sowie Probleme mit den Nachbarn. Es soll mit dem gemäß Abs. 1 lit. h der Baueinreichung anzuschließenden Fundierungskonzept künftig auch ein Baugrubensicherungskonzept vorzulegen sein.

Im Hinblick darauf, dass eine Einleitung von Niederschlagswässern in den Straßenkanal in bestimmten Gebieten bei Starkregenereignissen zu einer Überlastung des Kanalnetzes führen kann, wurde durch die Bauordnungsnovelle 2014 in § 5 Abs. 4 lit. m die Möglichkeit eröffnet, in solchen Gebieten im Neubaufall die Menge der eingeleiteten Niederschlagswässer durch den Bebauungsplan zu beschränken, wobei über die Beseitigung oder Speicherung des nicht eingeleiteten Teiles der Niederschlagswässer gemäß § 63 Abs. 1 lit. l bereits bei der Baueinreichung ein Nachweis zu erbringen ist.

Die Praxis seit dem Inkrafttreten der genannten Novelle hat gezeigt, dass die Beschränkung der Menge der in den Straßenkanal eingeleiteten Niederschlagswässer durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ein eher unflexibles Instrument darstellt, zumal flächendeckende Festsetzungen für das gesamte Wiener Stadtgebiet erst in etwa 10 bis 15 Jahren zu erwarten sind. Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes erfordern im Einzelfall zudem eine Bewilligung gemäß § 69, was zu Verzögerungen des Bauverfahrens führt. Es erscheint daher praktikabler, eine allenfalls erforderliche Beschränkung der in den Kanal eingeleiteten Niederschlagswässer im Einzelfall vor der Einreichung eines konkreten Bauvorhabens auf zivilrechtlichem Wege festzulegen. Damit soll den bisherigen Regelungs- und Schutzziele in verbesserter Form entsprochen werden können. Auf Grund dieser Erwägungen soll gemäß Abs. 1 lit. l künftig als Beleg des Bauansuchens für Neubauten der Nachweis zu erbringen sein, dass der Betreiber des Straßenkanals – in der Regel wird dies die städtische Unternehmung „Wien-Kanal“ sein – der beabsichtigten Einleitung von Niederschlagswässern in den Straßenkanal zugestimmt hat. Diese (zivilrechtliche) Zustimmung kann im Bedarfsfall auch von der Einhaltung einer bestimmten Einleitungsmenge – die auch Null betragen kann - abhängig gemacht werden. Die Bestimmung der Einleitungsmenge kann etwa durch Bezugnahme auf eine bestimmte Menge Flüssigkeit innerhalb einer bestimmten Zeit (z.B. Liter pro Sekunde) oder bezogen auf eine bestimmte Fläche (z.B. pro m<sup>2</sup>) erfolgen. Diesfalls wird die nicht eingeleitete Menge an Niederschlagswässern durch andere Maßnahmen (z.B. Versickerung, Errichtung von begrünten Flachdächern, die die betreffende Wassermenge aufnehmen, Retention) zu beseitigen sein und ist wie bisher ein diesbezüglicher Nachweis ebenfalls dem Bauansuchen anzuschließen. Dieser Nachweis hat sämtliche Niederschlagswässer zu umfassen, wenn keine Zustimmung erteilt bzw. der Behörde keine Zustimmung vorgelegt wird.

Abs. 1 lit. m wird im Zusammenhang mit der neuen Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“ (§ 4 Abs. 2 Punkt C lit. a und c) ergänzt.

#### **Zu Z 80 (§ 64):**

Die Baubehörde benötigt in der Praxis nicht nur die bereits jetzt in Abs. 1 lit. a vorgesehenen Namen und Anschriften der Eigentümer der benachbarten Liegenschaften, sondern auch die Namen und Anschriften

der Eigentümer der von der Bauführung betroffenen Grundstücke. Abs. 1 lit. a wird entsprechend ergänzt. Damit soll auch die Verantwortung des Planverfassers hinsichtlich der Richtigkeit der betreffenden Angaben klargestellt werden.

**Zu Z 81 (§ 67):**

Die Ergänzung in Abs. 1 dient der Klarstellung, dass die hier genannten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte jene sind, die in § 134a taxativ aufgezählt sind.

**Zu Z 82 (§ 68):**

§ 68 wird im Hinblick auf den Umfang der Änderungen zur Gänze neu gefasst.

In Abs. 1 erster Satz entfallen zwecks Vermeidung praktischer Probleme die Worte „einzelne“ sowie „einzelner Geschoße“.

Der bisherige Abs. 2 entfällt, da er in der Praxis keine Anwendung findet und die darin geregelten Ausnahmen in anderen Bestimmungen des Gesetzes ohnehin gedeckt sind. Die neuen Abs. 2 und Abs. 3 entsprechen den bisherigen Abs. 3 und Abs. 6.

Der bisherige Abs. 4 entfällt, da diesbezügliche Anforderungen hinreichend in Punkt 2.2 der OIB-Richtlinie 3 geregelt sind. Die Anpassbarkeit der Wohnungen ist in § 119 Abs. 3 und in Punkt 7.4 der OIB-Richtlinie 4 geregelt.

Mit dem neuen Abs. 4 wird der bisherige Abs. 5 im Hinblick auf die Neufassung des § 111 – insbesondere dessen Abs. 6 – ebenfalls neu gefasst. Für vertikale Hebeeinrichtungen im Sinne des § 111 Abs. 3 sollen die gleichen Ausnahmemöglichkeiten wie für Personenaufzüge bestehen.

Treppenschrägaufzüge und vertikale Plattformaufzüge dürfen bei Neubauten nicht mehr als Ersatz für Personenaufzüge oder vertikale Hebeeinrichtungen eingebaut werden. Abs. 5 sieht für bestimmte Bauführungen die Zulässigkeit dieser maschinellen Aufstiegshilfen vor. Bei der Schaffung von Bildungseinrichtungen durch Umbau bestehender Gebäude soll die Inklusion von behinderten Menschen und Kindern wirtschaftlich ermöglicht werden, zumal solche Einrichtungen nur einen geringen Kundenverkehr erwarten lassen. Für die Überwindung von Niveauunterschieden von nicht mehr als 2 m sollen in bestehenden Gebäuden auch vertikale Plattformaufzüge statt – bei Neubauten erforderlicher – vertikaler Hebeeinrichtungen mit Fahrkorb als Ausnahme zulässig sein. Für mobilitätseingeschränkte Personen soll der Einbau maschineller Aufstiegshilfen für den Eigengebrauch von der Förderhöhe unabhängig sein.

**Zu Z 83 und 84 (§ 70):**

Die Ergänzung des Abs. 1 dient der Verfahrensvereinfachung. Erfasst sind lediglich Schriftstücke, die den Gang des Verfahrens regeln (z.B. der Gewährung von Parteiengehör dienen), nicht aber verfahrensabschließende Schriftstücke, wie insbesondere Bescheide.

Eine mündliche Bauverhandlung ist in der Praxis oftmals nicht erforderlich, wenn das Einvernehmen mit betroffenen Nachbarn auf andere Weise herbeigeführt wurde. Der neue Abs. 2 – der an § 22 NÖ. BO 2014 angelehnt wurde – dient daher der Verfahrensvereinfachung.

**Zu Z 85 und 86 (§ 70a):**

Die Änderung in Abs. 1 Z 1 erfolgt im Zusammenhang mit der Änderung der Zuständigkeiten des Bauausschusses der örtlich zuständigen Bezirksvertretung gemäß § 133.

Ob der Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung mit der Begutachtung eines Bauvorhabens befasst wird, ist gemäß § 67 Abs. 2 im Einzelfall von der Behörde zu entscheiden. Abs. 4 dritter Satz wird entsprechend angepasst.

**Zu Z 87 (§ 70b):**

Mit dem § 70b kommt zwecks Verwaltungsvereinfachung für kleinere Bauvorhaben künftig ein neues vereinfachtes Verfahren zur Anwendung, welches im Wesentlichen dem Baubewilligungsverfahren gemäß § 8 WKIG 1996, das sich in der Praxis bewährt hat, nachgebildet ist. Dieses Verfahren unterscheidet sich vom vereinfachten Baubewilligungsverfahren gemäß § 70a dadurch, dass geringere Anforderungen an die Einreichunterlagen gestellt werden; insbesondere ist keine Bestätigung eines

Ziviltechnikern hinsichtlich der Einhaltung der Bauvorschriften erforderlich. Darüber hinaus ist ein Baubeginn bereits nach Vorlage der vollständigen Unterlagen und Erstattung der Baubeginnsanzeige zulässig. Das Verfahren soll bei Bauvorhaben im Gartensiedlungsgebiet sowie bei Bauvorhaben in der Bauklasse I mit einer bebauten Fläche von höchstens 150 m<sup>2</sup> Anwendung finden, zumal die bautechnische Komplexität bei Bauwerken in dieser Größenordnung gering ist.

**Zu Z 88 (§ 71):**

Für Bauwerke, die nach § 71 auf bestimmte Zeit oder auf jederzeitigen Widerruf bewilligt werden, entsteht derzeit die Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen bzw. zur Entrichtung einer Ausgleichsabgabe. Da diese Bauwerke nicht dauernd bestehen bleiben sollen, führt diese Verpflichtung in manchen Fällen zu unnötigen Kosten. Es soll daher durch Ergänzung des § 71 die Möglichkeit geschaffen werden, in sachlichen Ausnahmefällen künftig auch auf die Einhaltung von Bestimmungen des WGarG 2008 zu verzichten.

**Zu Z 89 (§ 72):**

§ 72 wird im Hinblick auf die Schaffung des neuen Verfahrens gemäß § 70b ergänzt.

**Zu Z 90 (§ 73):**

Abs. 2 wird im Hinblick auf die Schaffung des neuen Verfahrens gemäß § 70b ergänzt.

**Zu Z 91 und 92 (§ 74):**

Abs. 1 wird im Hinblick auf die Schaffung des neuen Verfahrens gemäß § 70b ergänzt.

Durch die Ergänzung des Abs. 2 soll für den Zeitraum zwischen dem Einlangen des Ansuchens um Verlängerung der Bauvollendungsfrist und der Entscheidung der Behörde Rechtssicherheit geschaffen werden. Die Regelung ist an jene des § 28 Abs. 3 Tiroler Bauordnung 2011 angelehnt.

**Zu Z 93 und 94 (§ 75):**

Das Fehlen eines höhenmäßigen Überlappungsbereiches zwischen den Bauklassen V und VI erschwert in der Praxis – insbesondere bei Dachgeschoßausbauten - immer wieder die räumliche Abgrenzung dieser Bauklassen. Es wird daher in Abs. 3 festgelegt, dass die Gebäudehöhe in der Bauklasse VI mindestens 21 m beträgt.

Durch die Ergänzung des Abs. 4a wird normiert, dass in Strukturgebieten – ähnlich wie bei städtebaulichen Schwerpunkten – für Aufenthaltsräume im Nahbereich zumindest der seitliche Lichteinfall gewährleistet sein muss. Der durch § 75 Abs. 4 und 5 intendierte ausreichende Lichteinfall wird in Strukturgebieten durch die Ergänzung des § 75 Abs. 4a gewährleistet. Sowohl in Strukturgebieten als auch außerhalb derselben sind die Regelungen betreffend die Belichtung von Aufenthaltsräumen gemäß § 106 und die im Abschnitt 9 der OIB-Richtlinie 3 festgelegten Anforderungen zu erfüllen. An das Ausmaß der Belichtung von Aufenthaltsräumen werden somit in Strukturgebieten keine anderen Anforderungen gestellt werden als außerhalb von Strukturgebieten. In diesem Zusammenhang ist auch auf den Entfall des § 77 Abs. 5 zu verweisen.

**Zu Z 95 bis 97 (§ 77):**

Durch die Neufassung des Abs. 3 lit. c soll eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der in Strukturgebieten zulässigen Gebäudehöhe ermöglicht und die Ausbildung besonderer Dachformen erleichtert werden. Abs. 4 lit. a eröffnet die Option, sonstige Festsetzungen hinsichtlich der Gebäudehöhe vorzunehmen.

Die Bestimmung des Abs. 5 über die Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe in Strukturgebieten gibt im Zusammenhang mit dem Hinweis auf § 75 Abs. 4 und 5 in der Praxis zu Missverständnissen Anlass und soll daher entfallen.

**Zu Z 98 und 99 (§ 81):**

Die Änderung in Abs. 4 dient der Korrektur eines redaktionellen Versehens.

Die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. VwGH 17.12.2015, 2013/05/0142) geht von einer Begriffsbestimmung der „Gaube“ aus, die nicht mehr zeitgemäß erscheint und die architektonischen Möglichkeiten stark einschränkt. Es soll daher in Abs. 6 anstelle der Verwendung des Begriffs „Gaube“ künftig von „raumbildenden Aufbauten“ gesprochen werden. Im Hinblick darauf, dass durch diese raumbildenden Aufbauten künftig generell höchstens die Hälfte der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch genommen werden darf, entfällt die bisher vorgesehene Ausnahmeregelung.

**Zu Z 100 bis 102 (§ 83):**

Die Bestimmung des Abs. 1 lit. c wird in der Praxis auch für die Anbringung einer Wärmedämmung an der Fassade herangezogen. Diesbezüglich soll eine gesetzliche Klarstellung erfolgen, zumal es in der Praxis Diskussionen darüber gibt, ob auch wärmedämmende Ziegel eine „Schauseitenverkleidung“ darstellen.

In Abs. 1 lit. e wird – insbesondere auch im Zusammenhang mit der Möglichkeit, im Bebauungsplan eine Begrünung von Straßenfronten vorzusehen (§ 5 Abs. 4 lit. k) – insofern ergänzt, als auch Bauelemente, die als Rankhilfen für Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung dienen, bis 15 cm vor die Baulinie oder Straßenfluchtlinie ragen dürfen.

Die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. VwGH 24.4.2018, Ra 2017/05/0275 bis 0285) erkennt einem Bauteil, der über die gesamte Breite des dahinter liegenden Raumes vor die Fassade vorspringt, nicht mehr den Charakter eines Erkers oder erkerähnlichen Bauteiles zu. Da diese Auslegung des Begriffs „Erker“ die architektonischen Möglichkeiten stark einschränkt und der hinter einem Erker liegende Raum im Übrigen auf das äußere Erscheinungsbild des Erkers keinen Einfluss hat, wird in Abs. 2 lit. f klargestellt, dass ein Erker auch dann vorliegt, wenn durch ihn der dahinter liegende Raum in seiner gesamten Breite erweitert wird.

**Zu Z 103 bis 105 (§ 84):**

Die Ergänzung des Abs. 1 ist darin begründet, dass eine Einschränkung des Ausmaßes der in § 83 Abs. 1 genannten Bauwerksteile, die über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen, in Vorgärten und in Abstände gemäß § 79 Abs. 5 erster Satz vorragen dürfen, nicht erforderlich ist.

Bezüglich der Ergänzung des Abs. 2 lit. a wird auf die Erläuterungen zu der Ergänzung des § 83 Abs. 2 lit. f hingewiesen.

Abs. 4 wird aus sachlichen Erwägungen insofern geändert, als ein Laubengang, wenn er die für Balkone zulässigen Ausmaße nicht überschreitet, künftig ebenfalls über die Baufluchtlinien, in Abstandsflächen und Vorgärten ragen darf, insbesondere um die Errichtung von Laubengängen zu ermöglichen, über die ein Zugang zu Nutzungseinheiten erfolgt.

**Zu Z 106 (§ 85):**

Im Hinblick darauf, dass bei der Neuregelung des Fenstertausches gemäß §§ 62 und 62a das Erscheinungsbild der Fenster keine Rolle mehr spielt, soll durch den neuen Abs. 7 gewährleistet werden, dass auch künftig die Fenster und Fenstertüren eines Gebäudes ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen. Ausnahmen sollen aus Gründen der architektonischen Freiheit etwa für Gebäude bestehen, bei denen das unterschiedliche Aussehen der Fenster gerade ein Stilelement ist (vgl. etwa das „Hundertwasserhaus“ in Wien).

**Zu Z 107 (§ 87):**

Durch den neuen Abs. 15 wird der in den §§ 119 sowie in § 50 WGarG 2008 verwendete Begriff der Wohnnutzfläche definiert.

**Zu Z 108 (§ 96):**

Punkt 6.2. der OIB-Richtlinie 2 in der Fassung 2011 enthielt eine Bestimmung über die Zulässigkeit der Vorschreibung zusätzlicher brandschutztechnischer Maßnahmen bei unzureichender Löschwasserversorgung. Da dieser Punkt in der Fassung 2015 der OIB-Richtlinie 2 entfallen ist, in der Praxis aber das Bedürfnis nach einer solchen Regelung besteht, wird in Abs. 3 eine entsprechende Bestimmung eingefügt.

**Zu Z 109 (§ 106):**

Die in Abs. 2 ergänzten Festlegungen waren bis zum Inkrafttreten der Techniknovelle 2007 im damaligen § 78 enthalten. Da diese Bestimmungen nicht in die OIB-Richtlinie 3 (Anlage 10 zur WBTV) übernommen wurden, in der Praxis aber ein Bedarf für deren Anwendung besteht, wird Abs. 2 diesbezüglich ergänzt.

**Zu Z 110 (§ 110):**

Die in Abs. 3 normierte Verpflichtung der Erschließung sämtlicher Höfe über allgemeine Liegenschaftsteile soll die jederzeitige Erreichbarkeit der Höfe, etwa für Wartungs- oder Instandhaltungsarbeiten, ohne Inanspruchnahme von Wohnungen gewährleisten. Die Schaffung von Erschließungsflächen für Wartungszwecke entzieht diese Flächen in der Praxis jedoch einer anderen, sinnvolleren Nutzung, zumal der Zugang zu den Höfen im Bedarfsfall auch auf andere Art und Weise (etwa Abseilen von Anschlagpunkten am Dach gemäß ÖNORM EN 795 durch Industriekletterer, zivilrechtliche Vereinbarungen mit Wohnungseigentümern) bewerkstelligt werden kann. Die Bestimmung wird daher entsprechend flexibler gefasst.

**Zu Z 111 (§ 111):**

§ 111 wird im Hinblick auf den Umfang der Änderungen zur Gänze neu gefasst.

Im Pkt. 2.1.5 der OIB-Richtlinie 4 in der Fassung 2015 (Anlage 11 zur Wiener Bautechnikverordnung 2015 – WBTV 2015) wurde festgelegt, dass jeder Höhenunterschied in barrierefreien Gebäuden durch Rampen, Personenaufzüge oder vertikale Hebeeinrichtungen zu überbrücken ist. Um keinen Widerspruch zu § 111 BO hervorzuheben, wurde dieser Punkt von der Geltung der WBTV 2015 ausgenommen. Abs. 1 wird zwecks Klarstellung der Aufzugsverpflichtung für Neu-, Zu- und Umbauten neu gefasst. Der Begriff des Personenaufzuges ergibt sich aus § 2 des Aufzugsgesetzes 2006. Die grundsätzliche Aufzugsverpflichtung gemäß lit. a ist gegenüber der bisherigen Rechtslage unverändert; insbesondere wird für Wohngebäude im sogenannten „verdichteten Flachbau“ (Wohngebäude mit höchstens zwei Hauptgeschoßen und eventuell einem ausgebauten Dachgeschoß) - wie bisher - keine Aufzugsverpflichtung normiert. Lit. b normiert eine zusätzliche Aufzugsverpflichtung für Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Hauptgeschoßen, aber mit mehreren Nebengeschoßen mit Wohnungszugängen, wie etwa Wohngebäude in Hanglage. Die Einschränkung auf Wohngebäude erfolgt in diesem Zusammenhang, weil andere Nutzungen bei diesen Gebäuden selten sind, zumal Betriebsgebäude ohne Kundenverkehr gemäß § 115 Abs. 1 gar nicht barrierefrei zu erschließen sind. Bei Bauführungen in Bestandsgebäuden soll für das Entstehen einer Aufzugsverpflichtung der getätigte Aufwand und der Nutzen des Aufzuges eine gewisse Verhältnismäßigkeit aufweisen. Es wird die Verpflichtung daher auf die in lit. c genannten Zubauten beschränkt; für das Vorliegen der Kriterien kommt es dabei auf die faktische Situation nach Durchführung des Zubaus an, d. h. die Höhe des Gebäudes muss nicht unmittelbar durch den Zubau selbst bewirkt werden. Höhere Gebäude als die in lit. d genannten besitzen in der Regel einen bestehenden Aufzug; weist dieser nicht behindertengerechte Abmessungen auf, kann § 68 Abs. 4 angewendet werden. Beim Umbau von mehr als zwei Hauptgeschoßen ist die Errichtung eines Personenaufzuges als vertretbarer und verhältnismäßiger Aufwand anzusehen. Die Vorschrift, wonach die Personenaufzüge ständig betriebsbereit sein müssen, schließt nicht aus, dass der Betrieb für die Dauer von Störungen, Wartungsarbeiten oder Überprüfungen unterbrochen werden darf. Dass mehrere notwendigen Treppenhäusern zugeordnete Personenaufzüge auch an zentraler Stelle nebeneinander angeordnet werden können, entspricht der bisher geübten Praxis.

Der bisherige Abs. 2 entfällt, da Umlaufaufzüge keine praktische Bedeutung mehr besitzen.

Die im neuen Abs. 2 normierten Ausnahmen von der Aufzugsverpflichtung des Abs. 1 entsprechen im Wesentlichen der bisherigen Rechtslage und werden besser gegliedert. In lit. d wurden zusätzlich Kleingartenhäuser und –wohnhäuser aufgenommen, da sie hinsichtlich der Nutzung mit den in den lit. a bis d genannten Bauwerken vergleichbar sind.

Die im neuen Abs. 3 vorgesehene Möglichkeit des Einbaus einer vertikalen Hebeeinrichtung anstelle eines Personenaufzuges dient der Erleichterung, wenn nur zwei Geschoße barrierefrei erschlossen werden müssen. „Vertikale Hebeeinrichtungen“ sind für Personen bestimmte Hebeeinrichtungen mit einer Fahrgeschwindigkeit von bis zu 0,15 m/s, die in den Anwendungsbereich der Maschinen-Sicherheitsverordnung 2010 – MSV 2010 fallen und vom Geltungsbereich der Aufzüge-



Sicherheitsverordnung 2015 – ASV 2015 ausgenommen sind. Zur Begriffsbestimmung kann im Übrigen § 1 Abs. 3 Z 2 der Hebeanlagen-Betriebsverordnung, HBV 2009 herangezogen werden.

Der neue Abs. 4 entspricht im Wesentlichen der im bisher geltenden Abs. 1 enthaltenen Regelung und wird an die im Aufzugswesen gebräuchliche Terminologie angepasst. Zusätzlich werden die vertikalen Hebeeinrichtungen angeführt, da die normierten Anforderungen auch für diese gelten sollen.

Der erste Satz des bisherigen Abs. 3 entfällt, da sein Inhalt ohnehin in Punkt 3.6 der OIB-Richtlinie 2 geregelt ist. Mit der bisher vorgesehenen Lüftungsöffnung am oberen Ende eines geschlossenen Aufzugsschachtes war eine solche ins Freie gemeint. Im Hinblick auf die erhöhten Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden sollen im neuen Abs. 5 nun alternative Belüftungsvarianten ermöglicht werden.

Der neue Abs. 6 entspricht inhaltlich dem bisher geltenden Abs. 4. Die zusätzliche Anforderung des dritten Satzes soll – im Sinne der bisher geübten Praxis – einen ungehinderten und raschen Zugang zum Triebwerksraum ermöglichen. Da Personenaufzüge heute fast ausschließlich ohne gesonderten Triebwerksraum ausgeführt werden, gilt die genannte Anforderung auch für den Zugang zum Servicepaneel bzw. Schaltschrank, wo die Notbefreiungseinrichtungen untergebracht sind.

Der neue Abs. 7 entspricht dem bisher geltenden Abs. 5.

Der neue Abs. 8 regelt – wie der bisherige Abs. 6 – Anforderungen an die technische Ausführung von Personenaufzügen, wobei diese Anforderungen nunmehr auch für vertikale Hebeeinrichtungen gelten. Die Regelungen werden übersichtlicher gegliedert und an den aktuellen Stand der Technik angepasst. In Z 2 werden Mindestabmessungen von Fahrkörben bei 90 Grad versetzt angeordneten Einstiegstellen nicht mehr festgelegt, da ein Widerspruch zu in Normen und anderen Regelwerken geforderten Abmessungen vermieden werden soll und überdies die Anzahl solcher Aufzüge, verglichen mit der Gesamtanzahl neuer Personenaufzüge und Hebeeinrichtungen für Personen sehr gering ist. In Z 3 werden die Anzahl und Position der Handläufe den Bestimmungen der OIB-Richtlinie 4 angeglichen.

#### **Zu Z 112 bis 119 (§ 115):**

Die Ergänzung des Abs. 1 erster Satz erfolgt im Hinblick darauf, dass grundsätzlich auch Wohngebäude von Abs. 1 erfasst sind. In diesem Zusammenhang ist allerdings auf die Erleichterung nach dem neuen Abs. 3 hinzuweisen.

Die Änderung in Abs. 1 Z 1 lit. a dient der Klarstellung, dass hier sog. „Einfamilienhäuser“ erfasst werden sollen, während der derzeit verwendete Ausdruck „Gebäude mit nur einer Wohnung“ sich auch auf mehrgeschossige Bürogebäude mit nur einer Wohnung beziehen würde.

In Abs. 1 Z 1 lit. d werden zusätzlich Kleingartenhäuser und –wohnhäuser aufgenommen, da sie hinsichtlich der Nutzung mit den in den lit. a bis c genannten Bauwerken vergleichbar sind.

In Abs. 2 Z 2 wird klargestellt, dass sowohl Personenaufzüge als auch vertikale Hebeeinrichtungen zur Überwindung von Niveauunterschieden zulässig sind. „Andere Aufstiegshilfen“, wie Treppenschrägaufzüge oder vertikale Plattformaufzüge, sind für die barrierefreie Erschließung von Neu-, Zu- und Umbauten nicht mehr zulässig.

Der bisher geltende Abs. 3 entfällt, da die barrierefreie Gestaltung von Arbeitsstätten hinreichend durch § 15 der Arbeitsstättenverordnung – AStV geregelt wird.

Da die Forderung des Abs. 2 Z 2 auch auf Niveauunterschiede mehrerer Geschoße bezogen werden könnte, wird in einem neuen Abs. 3 klargestellt, dass bei Wohngebäuden, für die keine Aufzugsverpflichtung gemäß § 111 Abs. 1 besteht, auch keine barrierefreie Erschließung notwendig ist. Bei Nicht-Wohngebäuden ist hingegen eine barrierefreie Erschließung aller für Besucher und Kunden bestimmten Teile des Gebäudes erforderlich.

Der bisher geltende Abs. 6 ist im Hinblick auf Abs. 2 Z 1 entbehrlich. Darüber hinaus steht die geforderte lichte Breite von 1 m für Rampen im Widerspruch zu den aktuellen technischen Anforderungen an Rampen (vgl. OIB-Richtlinie 4, Anlage 10 zur WBTv 2015).

Die Nummerierung der Absätze wird entsprechend richtiggestellt.

#### **Zu Z 120 bis 123 (§ 118):**

Durch Abs. 3 wird die Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden umgesetzt. Da diese Richtlinie keine Hinweise auf die Qualität einer Wärmepumpe enthält, kann die in Abs. 3 Z 4 in der Klammer getroffene Festlegung über die Jahresarbeitszahl entfallen.

Durch den neuen Abs. 3d soll der Anteil der für Heizung und Warmwasser in Wohngebäuden verwendeten Energie aus erneuerbaren Quellen zu Lasten der Energie aus fossilen Quellen – etwa bei mit Gas versorgten Wohngebäuden - erhöht werden. Der Begriff der „Energie aus erneuerbaren Quellen“ ergibt sich in diesem Zusammenhang aus Punkt 4.3 der OIB-Richtlinie 6 (Anlage 13 zur Wiener Bautechnikverordnung 2015).

Auch der neue Abs. 3e verfolgt das Ziel, den Einsatz von Energie aus fossilen Quellen zu vermeiden. Dabei wird für den Neubau die Verwendung von Kohle und Heizöl ausgeschlossen. Dies ist aus Gründen sowohl des Klimaschutzes (Dekarbonisierung infolge Klimaschutzprogramm der Stadt Wien, Smart City Wien - Rahmenstrategie etc.) als auch des Umweltschutzes (Feinstaub etc.) gerechtfertigt. Die Möglichkeit der Verwendung von Gas wird auf zentrale Anlagen eingeschränkt, um in Zukunft nicht einen möglichen Ersatz durch wohnrechtliche Aspekte zu erschweren und darüber hinaus die Verpflichtungen aus Abs. 3d zu erleichtern. Die Verwendung von Gas als Brückentechnologie in zentralen Kesseln bleibt unter Berücksichtigung des Abs. 3d möglich, wobei darauf hinzuweisen ist, dass in diesem Fall jedenfalls die technische, ökologische und wirtschaftliche Realisierbarkeit des Einsatzes von hocheffizienten alternativen Systemen in Betracht gezogen, berücksichtigt und dokumentiert werden muss. Die Ausnahme gemäß Punkt 5.3 lit. a der OIB-Richtlinie 6 (Anlage 13 zur Wiener Bautechnikverordnung 2015) gilt somit für den Fall der Beheizung mit Gas nicht.

Die Änderung des Abs. 6 und der Entfall des bisherigen Abs. 7 dienen der Vereinfachung des Gesetzes.

Der neue Abs. 7 sieht vor, dass im Zuge von bestimmten (umfangreicheren) Baumaßnahmen die obersten zugänglichen Decken von beheizten Räumen des gesamten Gebäudes oder die unmittelbar darüber liegenden Dächer entsprechend thermisch zu sanieren sind. Unter "Zugänglichkeit" versteht man in diesem Zusammenhang, dass über der betreffenden Decke ein entsprechender Hohl- oder Zwischenraum vorhanden ist, der die Auf- bzw. Einbringung einer Dämmung ermöglicht. Ersatzweise kann diese Verpflichtung auch durch eine entsprechende Dämmung des Daches erfolgen. Diese Neuregelung stellt eine effiziente Maßnahme zur Energieeinsparung bei bestehenden Gebäuden in der Bauklasse I, die nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten, dar. Bei diesen Gebäuden ist aufgrund der anzunehmenden Geometrie eine größere Renovierung ohne Wärmedämmung der obersten zugänglichen Decken von beheizten Räumen des gesamten Gebäudes oder der unmittelbar darüber liegenden Dächer nur unter erheblichen Mehraufwendungen an den anderen, die thermische Gebäudehülle bildenden Bauteilen möglich. Daher ist es primär aus Gründen der Ressourcenschonung notwendig, bei einer größeren Renovierung jedenfalls die genannten Bauteile derart zu dämmen, dass die für Neubauten geltenden Mindestanforderungen gemäß Punkt 4.4. der OIB-Richtlinie 6 (Anlage 13 zur Wiener Bautechnikverordnung 2015) eingehalten werden. Zudem wird bei den erfassten Gebäuden in der Regel der Aufwand der thermischen Sanierung von denselben Personen getragen, die den Nutzen aus den getroffenen Maßnahmen haben.

#### **Zu Z 124 bis 127 (§ 119):**

Der Umstand, dass in den letzten Jahren immer weniger Personen in einem Haushalt leben und insbesondere die Zahl der Ein-Personen-Haushalte steigt, verstärkt den Trend zu kleineren Wohnungen. In Abs. 2 wird daher die Mindestgröße für Wohnungen von bisher 30 m<sup>2</sup> auf künftig 25 m<sup>2</sup> herabgesetzt.

Die Anforderung des bisher geltenden Abs. 2 zweiter Satz ergibt sich ohnehin aus Punkt 2.2 der OIB-Richtlinie 3 (Anlage 9 zur WBTv 2015). Es wird aber klargestellt, dass jede Wohnung zumindest über einen Aufenthaltsraum und einen Sanitärraum verfügen muss. Das Abstandnehmen von der bisher zwingenden Trennung von Bad und Toilette nach Abs. 2 dritter Satz dient der besseren und kostengünstigen barrierefreien Gestaltung der Sanitärräume. Eine allfällige freiwillige Trennung dieser Räume bleibt der Disposition des Bauwerbers überlassen.

Das Zitat in Abs. 3 wird an die ergänzte Fassung des § 115 Abs. 1 Z 1 angepasst.

Um flexiblere Planungsmöglichkeiten, vor allem bei der Änderung von Bestandsgebäuden, zu eröffnen, sollen Einlagerungsräume künftig lediglich auf freiwilliger Basis errichtet werden. Abs. 4 entfällt daher. Die Verpflichtung zur Schaffung eines Einlagerungsraumes außerhalb des Wohnungsverbandes wurde vom historischen Gesetzgeber für die Lagerung von Brennstoffen eingeführt. Da diese Einlagerungsräume aktuell nicht mehr der Lagerung von Brennstoffen dienen, sondern anderen Gegenständen, die auch innerhalb des Wohnungsverbandes gelagert werden können, soll die Verpflichtung zur Schaffung eines Einlagerungsraumes außerhalb des Wohnungsverbandes im Hinblick auf eine Erhöhung der Flexibilität in der Gebäudeplanung entfallen.

Nach dem bisherigen Gesetzeswortlaut ist auf jedem Bauplatz mit mehr als zwei Wohnungen „in dem der Anzahl der Wohnungen entsprechenden Ausmaß“ ein Raum zum Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern vorzusehen. Trotz dieser Vorschrift erweisen sich nach den Erfahrungen der Praxis Fahrradabstellräume meist als unterdimensioniert. Es erscheint daher zweckmäßig, die Zahl der zu

schaffenden Fahrradabstellplätze in Abs. 5 zu konkretisieren. Das Ausmaß von 30 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche leitet sich aus dem durchschnittlichen Wert von 1 Fahrrad pro Person ab. Umgelegt auf die durchschnittliche Wohnungsgröße von 70 m<sup>2</sup> ergibt dies 2 Fahrräder pro Wohnung. Der Wert korreliert mit der durchschnittlichen Belagszahl von 2,1 Personen pro Wohnung. Die erforderlichen Fahrradabstellplätze müssen künftig nicht in einem Raum vorgesehen werden, sondern können auch außerhalb des Gebäudes – etwa unter einem Flugdach, das allerdings auf die bebaubare Fläche anzurechnen ist – errichtet werden. Im Hinblick darauf, dass Fahrräder für die Alltagsnutzung gut verfügbar sein sollen, werden ergänzende Vorschriften bezüglich der Ausgestaltung der Abstellplätze – egal, ob sich diese innerhalb oder außerhalb des Gebäudes befinden - in das Gesetz aufgenommen.

Der Begriff „Müllräume“ wird durch den in den OIB-Richtlinien verwendeten Begriff „Abfallsammelräume“ ersetzt. Durch die Forderung der barrierefreien Erschließung der Gemeinschaftsräume erübrigt sich die bisherige explizite Anführung von Aufzügen, Rampen u.dgl. Das Gesetz fordert nicht gesonderte Räume für das Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern, schließt sie aber nicht aus. Es beziehen sich daher die Anforderungen sowohl auf einen gemeinsamen Raum als auch auf gesonderte Räume.

#### **Zu Z 128 und Z 129 (§ 123):**

Die Erfahrungen der Praxis zeigen, dass es im Zuge von Bauvorhaben vermehrt aus faktischen oder rechtlichen Gründen – etwa wegen Rechtsstreitigkeiten innerhalb von Eigentümergemeinschaften oder gegenüber tätigen Professionisten - zu längeren Unterbrechungen des Baufortschrittes kommen kann. Dabei kann v.a. das Eindringen von Niederschlagswässern (vgl. § 102 Abs. 2 BO) durch einen mangelhaften Schutz im Bereich von Dachflächen oder obersten Geschoßdecken nicht nur zu einer massiven Beeinträchtigung der in den darunterliegenden Wohnungen aufhältigen Personen, sondern bei fortgesetzter Einwirkung zu Gefährdungen für Gebäude und Menschen führen. Eine Durchfeuchtung der Bausubstanz kann etwa Schimmelbildung, Kurzschlüsse bei elektrischen Leitungen oder eine Beeinträchtigung des Tragwerks nach sich ziehen.

Der Behörde soll daher im Rahmen der bestehenden Schutzziele bei Bauarbeiten an Gebäuden mit weiterhin benützten Wohnungen auch hinsichtlich des Schutzes gegen Niederschlagswässer eine Handlungsmöglichkeit jenseits der Handlungspflichten bei Gefahr im Verzug – insbesondere auch betreffend die Herstellung geeigneter Ersatzeinrichtungen - eingeräumt werden.

Außerdem wird – unabhängig von zivilrechtlichen Vorschriften - klargestellt, dass mit dem Abbruch eines Gebäudes erst dann begonnen werden darf, wenn dieses nicht mehr bewohnt ist. Dadurch soll eine Beeinträchtigung oder Gefährdung der Bewohner eines für den Abbruch bestimmten Gebäudes verhindert werden. Bei Missachtung dieser Bestimmung stehen der Behörde Zwangsbefugnisse zur Wiederherstellung des gesetzmäßigen Zustandes zu.

Die in Abs. 4 vorgesehene Regelung hinsichtlich der Stromversorgung wird in den Abs. 3 aufgenommen, sodass Abs. 4 entfällt.

#### **Zu Z 130 (§ 124):**

Die nach Abs. 1 bestehende Verpflichtung, sich eines befugten Bauführers zu bedienen, wird auf die Ausführung gemäß § 61 bewilligungspflichtiger Arbeiten ausgedehnt. Abs. 3 schreibt zwar für den Fall des Bauführerwechsels die Namhaftmachung eines neuen Bauführers vor, es fehlt aber eine ausdrückliche Vorschrift, dass der ursprüngliche Bauführer namhaft zu machen ist. Dies wird in Abs. 1 ergänzt.

#### **Zu Z 131 und 132 (§ 126):**

Bislang entscheiden über die Duldungsverpflichtung die Baubehörde und über die Höhe des erlittenen Schadens im Streitfall die ordentlichen Gerichte. Im Sinne einer Verfahrensvereinheitlichung soll nun die bisherige Zweiteilung des Durchsetzungsverfahrens zwischen der Baubehörde und den ordentlichen Gerichten aufgelöst und vor den ordentlichen Gerichten gebündelt werden. Die Regelung über die Entscheidungskompetenz der Gerichte ist durch Art. 15 Abs. 9 B-VG verfassungsrechtlich gedeckt. Nach den bisherigen Erfahrungen der Praxis werden behördliche Duldungsverfahren auch nur in einer untergeordneten Anzahl der Bauführungen angestrengt. Mit der Verfahrenskonzentration vor den ordentlichen Gerichten ist daher auch keine Beeinträchtigung des Bauwesens zu erwarten. Besitzstörungsverfahren im Zuge von Bauführungen sind überdies bei den ordentlichen Gerichten angesiedelt. Durch diese Änderung werden den ordentlichen Gerichte – wenn auch in geringfügigem

Ausmaß – neue Aufgaben zugewiesen. Die Einholung einer Zustimmung der Bundesregierung gemäß Art. 97 Abs. 2 B-VG ist daher erforderlich.

Da die Behörde im Zuge behördlicher Zwangsmaßnahmen weiterhin in der Sache tätig ist, soll in solchen Fällen die Entscheidungskompetenz zur Anordnung der Duldungsverpflichtung auch weiterhin bei der Behörde verbleiben. Bei behördlichen Zwangsmaßnahmen handelt es sich insbesondere um Vollstreckungshandlungen zur Durchsetzung von baubehördlichen Aufträgen gemäß § 129 BO.

Hinsichtlich des von der Behörde zur Durchsetzung der Duldung durchzuführenden Verfahrens ist einerseits zu berücksichtigen, dass dies der Durchsetzung von baubehördlichen Aufträgen dient, welche im öffentlichen Interesse erlassen wurden. Die Behörde setzt Schritte zu Zwangsmaßnahmen auch erst nach fruchtlosem Verstreichen von Erfüllungsfristen durch die jeweiligen Verpflichteten. Die Erteilung eines baubehördlichen Auftrages und die Setzung von behördlichen Zwangsmaßnahmen zu dessen Durchsetzung dienen daher öffentlichen Interessen und der Herstellung eines gesetzeskonformen Zustandes. Eine Verzögerung zur Durchsetzung eines öffentlichen Auftrages durch langwierige Rechtsstreitigkeiten um die erforderliche Benützung des Nachbargrundes liegt in extenso wiederum nicht im Sinne der zu wahrenen öffentlichen Interessen. Andererseits gilt es für die Behörde im Rahmen der Vollstreckung nach den Grundsätzen des Schonungsprinzips im Sinne des VVG die Eingriffe und Belastungen für die Betroffenen auch möglichst gering zu halten. Eine Verzögerung der Vollstreckung durch eine Weigerung des Nachbarn kann letztlich auch zu einer Erhöhung der Vollstreckungskosten führen, was wiederum zu Lasten des Verpflichteten ginge. Es soll daher für die Behörde die Möglichkeit bestehen, die erforderliche Duldung nach Abwägung der genannten Interessen in einem beschleunigten Verfahren auch ohne Anhörung des Nachbarn anzuordnen. In diesem Sinne soll einer Beschwerde gegen einen Bescheid zur Anordnung der Duldung auch keine aufschiebende Wirkung zukommen.

#### **Zu Z 133 und 134 (§ 127):**

Die Änderung des Abs. 8 lit. a erfolgt zwecks Anpassung an den neuen § 70b.

Infolge der Ergänzung des Abs. 8 lit. c soll im Falle des unfachgemäßen Umgangs mit gefährlichen Baustoffen bei Bauführungen (insbesondere dem Umgang mit Asbest im Zuge von Abbrucharbeiten) zwecks Vermeidung einer Gesundheitsgefährdung (etwa durch das Einatmen von Asbestfasern) die Verpflichtung zur Baueinstellung bestehen.

#### **Zu Z 135 und 136 (§ 128):**

Die Ergänzung des Abs. 2 Z 8 erfolgt im Zusammenhang mit der Änderung des § 63 Abs. 1 lit. e.

Durch die Ergänzung der neuen Z 10 in Abs. 2 soll gewährleistet werden, dass die im neuen § 128b vorgesehene Registrierung von Gebäudedaten tatsächlich vorgenommen wird.

Die neue Z 11 in Abs. 2 sieht bei der Fertigstellungsanzeige für Neu-, Zu- oder Umbauten als zusätzlichen Beleg ein positives Gutachten über die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage) vor. Gleichzeitig entfällt das Melde- und Anzeigeverfahren nach dem Wasserverbrauchsgesetz bei Herstellung oder Änderung einer Verbrauchsanlage (vgl. Art. V). Es wird durch diese Änderung daher insgesamt eine Verfahrensvereinfachung und –beschleunigung bewirkt, die sowohl dem Bauwerber als auch der Gemeinde zugutekommt.

#### **Zu Z 137 (§ 128a):**

Abs. 2 wird an den neu gefassten § 68 Abs. 1 angepasst. Weiters soll in jenen Fällen, in denen anlässlich der Erstattung der Fertigstellungsanzeige eine Erklärung des Bauführers über die bewilligungs- und gesetzesgemäße Bauausführung ausreicht, aus sachlichen Erwägungen auch die Erstellung eines Bauwerksbuches durch einen Baumeister (§ 95 Z 5 GewO 1994) zulässig sein.

#### **Zu Z 138 (§ 128b):**

Gemäß § 4 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz) sind gewisse Daten für dieses Register bei den Gemeinden zu beschaffen, soweit bei diesen in Wahrnehmung der Aufgaben der örtlichen Baupolizei derartige Daten anfallen. Um den GWR-Datenbestand der Stadt Wien zu vervollständigen, wird im neuen § 128b eine Verpflichtung des Bauwerbers normiert, bis zur Erstattung der Fertigstellungsanzeige für einen Neu- oder Zubau sowie für die Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen eine Gebäudebeschreibung mit den im GWR-Gesetz geforderten Daten in einer

vom Magistrat einzurichtenden und zu führenden Datenbank („Gebäudedatenbank“) zu registrieren. Weiters ist jeder Gebäudeeigentümer über Aufforderung der Behörde verpflichtet, bestimmte Gebäudedaten zu registrieren.

**Zu Z 139 (§ 129b):**

Gemäß Abs. 2 ist jeder Eigentümer (Miteigentümer) einer Liegenschaft verpflichtet, der Behörde bekanntzugeben, wer Eigentümer der Bauwerke auf seiner Liegenschaft ist. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, sind Aufträge zur Beseitigung aller diesem Gesetz widersprechenden Zustände auf seiner Liegenschaft ihm zu erteilen. Bestreitet die bekanntgegebene Person ihre Eigentümereigenschaft, haften künftig sowohl diese Person als auch der Eigentümer der Liegenschaft für die Erfüllung der Aufträge zur ungeteilten Hand.

**Zu Z 140 und 141 (§ 130):**

Die Änderung in Abs. 1 lit. a erfolgt zur Richtigstellung der in Klammer zitierten Gesetzesstelle.

Durch die Bauordnungsnovelle 2014 wurde in § 1a der Gemeinde die Möglichkeit eingeräumt, zur Verwirklichung der gesetzlichen Planungsziele sowie zwecks Beteiligung der Grundeigentümer an den der Gemeinde infolge einer Baulandwidmung erwachsenden Infrastrukturkosten privatrechtliche Vereinbarungen abzuschließen. Durch die Ergänzung in Abs. 2 lit. a wird die Möglichkeit geschaffen, auf Grund solcher Vereinbarungen vom Grundeigentümer übernommene Verpflichtungen im Grundbuch ersichtlich zu machen, damit sich auch ein allfälliger Erwerber der betroffenen Grundflächen nicht auf Unkenntnis berufen kann.

**Zu Z 142 und 143 (§ 133):**

Die Änderungen in Abs. 1 und Abs. 6 sind darin begründet, dass die Zuständigkeit des Bauausschusses der örtlich zuständigen Bezirksvertretung für die Bewilligung der in § 7a Abs. 5 bisher genannten Ausnahmen entfällt.

**Zu Z 144 und 145 (§ 134):**

Abs. 3 wird einerseits an den neu gefassten § 70 Abs. 2 angepasst. Andererseits sollen – in Anlehnung an § 6 Abs. 6 NÖ. BO 2014 - Nachbarn aus Gründen der Verfahrensvereinfachung keine Parteistellung erlangen, wenn sie der geplanten Bauführung ohnehin auf den Bauplänen oder unter Bezugnahme auf diese ausdrücklich zugestimmt haben.

Abs. 4 wird ebenfalls an den neu gefassten § 70 Abs. 2 angepasst.

**Zu Z 146 (§ 134a):**

Durch die Ergänzung des Abs. 1 wird klargestellt, dass die nach der Bauordnung für Wien eingeräumten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte in dieser Bestimmung taxativ aufgezählt sind und deren Kreis nicht – wie es der Verwaltungsgerichtshof etwa in seinen Erkenntnissen vom 24.6.2014, 2013/05/0148 und 2013/05/0168, festgestellt hat – erweiterbar ist.

**Zu Z 147 bis 149 (§ 135):**

Die in Abs. 1 bisher normierte Höchststrafe von 21.000 Euro wurde mit der Novelle LGBl. für Wien Nr. 36/2001 durch Umrechnung des bereits seit der Novelle LGBl. für Wien Nr. 48/1992 geltenden Betrages von 300.000 Schilling festgesetzt. Im Hinblick auf den seither verstrichenen langen Zeitraum wird diese Geldstrafe nunmehr soweit angehoben, dass sie auch im Vergleich zum üblichen Bauaufwand spürbar wird. Gleichzeitig wird auch die in Abs. 2 genannten Straftatbestände geltende Höchststrafe entsprechend angehoben.

Abs. 3 Z 2 wird an den mit der Novelle LGBl. für Wien Nr. 37/2018 neu gefassten § 60 Abs. 1 lit. d angepasst.

**Zu Z 150 (§ 137):**

Eine Nichtigerklärung von Bescheiden ist in den letzten Jahren nicht erfolgt. Der bisherige § 137 hat daher keine praktische Bedeutung und wäre nach der Auflösung der Bauoberbehörde durch die Verwaltungsgerichtsbarkeit-Novelle 2012 auch nur schwer zu vollziehen, da sie in die Zuständigkeit des Gemeinderates als sachlich in Betracht kommende Oberbehörde fallen würde. Die Bestimmung soll daher entfallen.

Durch den neuen § 137 soll eine Rechtsgrundlage für die Weitergabe von Daten im Rahmen von Disziplinaranzeigen der Behörde an berufliche Interessensvertretungen (etwa die Architekten- und Ingenieurkonsulentenkammern oder die Bauinnungen) geschaffen werden.

#### **Zu Z 151 und 152 (§ 140):**

Abs. 2 wird hinsichtlich des Zitats der umgesetzten Richtlinie aktualisiert.

In Abs. 7 und 8 werden Hinweise auf die bereits durch den geltenden Gesetzestext erfolgte Umsetzung der Richtlinien 2013/59/Euratom und 2014/94/EU aufgenommen.

### **Zu Artikel II (Wiener Kleingartengesetz 1996):**

#### **Zu Z 1 (§ 4):**

Die Beschlussfassung über die vorübergehende kleingärtnerische Nutzung von Grundflächen nach Abs. 1 soll künftig zur Entlastung der Bezirksvertretung durch deren – in kürzeren Abständen tagenden - Bauausschuss wahrgenommen werden.

#### **Zu Z 2 und 3 (§ 8):**

Die Erfahrungen der Praxis zeigen, dass bei Kleingartenhäusern und Kleingartenwohnhäusern die Fundierung und die Baugrubensicherung oftmals mangelhaft ausgeführt werden. Dadurch entstehen den Bauwerbern nachträgliche Mehrkosten sowie Probleme mit den Nachbarn bzw. dem Kleingartenverein. Nach Abs. 2 ist daher künftig im Falle der Errichtung von Kellergeschoßen bei der Einreichung eines solchen Bauvorhabens eine statische Vorbemessung einschließlich eines Fundierungs- und Baugrubensicherungskonzeptes vorzulegen.

In § 13 Abs. 1 bis 3 wird die zulässige Höhe der Kleingartenhäuser und Kleingartenwohnhäuser durch deren „obersten Abschluss über dem verglichenen Gelände“ bestimmt. Es soll daher nach Abs. 3 Z 3 bei der Einreichung um Baubewilligung nicht nur die Einhaltung der zulässigen Gesamtkubatur, sondern auch die Einhaltung des obersten Gebäudeabschlusses nachgewiesen werden.

#### **Zu Z 4 und 5 (§ 12):**

Das gemäß Abs. 4 zulässige nicht unterkellerte Nebengebäude ist nach der bisherigen Rechtslage dann in die bebaute Fläche nicht einzurechnen, wenn es lediglich zur Unterbringung von Fahrrädern dient. Die Einschränkung auf den Zweck der Unterbringung von Fahrrädern entspricht jedoch nicht mehr den Erfordernissen der Praxis. Es soll daher gemäß Abs. 3 Z 3 künftig möglich sein, dieses Nebengebäude auch zur Unterbringung von Gartengeräten, Spielgeräten, Werkzeugen u. dgl. zu verwenden.

Außen liegende Kellerabgänge werden bei Kleingartenhäusern und Kleingartenwohnhäusern häufig zur Erschließung des Kellergeschoßes errichtet, damit die für die kleingärtnerische Nutzung erforderlichen Geräte und Gegenstände direkt vom Garten aus im Keller versorgt werden können. Zudem haben außen liegende Kellerabgänge den Vorteil, dass nicht wertvolle Nutzfläche im Gebäudeinneren verloren geht. Grundsätzlich ist auch bei Kellerabgängen eine dem Stand der Technik entsprechende Entsorgung oder Speicherung der Niederschlagswässer zu gewährleisten. Um bei Starkregenereignissen eine Überflutung des Kellergeschoßes zu verhindern, können auf Grund der örtlichen Gegebenheiten (z.B. Beschränkung der Einleitungsmenge der Niederschlagswässer, Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, Art und Höhenlage des Kanalsystems) technisch aufwändige Baumaßnahmen erforderlich sein. Eine technisch einfache und kostengünstige Lösung ist die Überdachung des Kellerabganges. Dadurch kann nicht nur das Niederschlagswasser wirksam vom Kellerabgang abgehalten werden, sondern auch eine höhere Nutzungssicherheit erzielt werden. Überdachte Kellerabgänge müssen nach der bisherigen Rechtslage der

bebauten Fläche zugerechnet werden, was zur Folge hat, dass das Kleingartenhaus oder Kleingartenwohnhaus in solchen Fällen entsprechend kleiner ausgeführt werden muss. Um die Herstellung einer Überdachung zu ermöglichen, ohne die Bebaubarkeit der Kleingärten reduzieren zu müssen, sollen zukünftig gemäß Abs. 5 weitgehend seitlich offene überdachte Kellerabgänge bis zu einem bestimmten Ausmaß der bebauten Fläche des Kleingartens nicht zugerechnet werden.

**Zu Z 6 (§ 15):**

Die Ergänzung des Abs. 2 soll verhindern, dass das Höchstausmaß der bebauten Fläche durch die Verbindung von an der Nachbargrenze angebauten Nebengebäuden umgangen wird.

**Zu Z 7 (§ 18):**

Das Recht, Vorschläge über die Aufschließung und Gestaltung der Kleingartenanlagen zu erstellen (Abs. 5), soll künftig zur Entlastung der Bezirksvertretung durch deren – in kürzeren Abständen tagenden - Bauausschuss wahrgenommen werden.

**Zu Z 8 (§ 23):**

Die Änderung in Abs. 9 erfolgt im Zusammenhang mit der Änderung des Art. V Abs. 5 der Bauordnung für Wien.

**Zu Artikel III (Wiener Garagengesetz 2008):**

**Zu Z 1 (§ 3):**

Im Einleitungssatz des Abs. 1 wird klargestellt, dass die genannten Bauvorhaben – bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen – auch im Rahmen eines Verfahrens gemäß dem neuen § 70b der Bauordnung für Wien bewilligt werden können.

**Zu Z 2 und 3 (§ 6):**

Die Erfahrungen der Praxis haben gezeigt, dass die bisherige Vorschrift des Abs. 3, wonach bei der Errichtung von Garagen auf die Möglichkeit zur nachträglichen Schaffung von Ladeplätzen für elektrisch betriebene Kraftfahrzeuge „Bedacht zu nehmen“ ist, einer Konkretisierung bedarf. Die Regelung soll daher um das Erfordernis eines - praktisch herzustellenden - Durchbruchs und Brandschotts zwischen der vorhandenen elektrischen Anlage im Gebäude und der Garage, durch das zu einem späteren Zeitpunkt gegebenenfalls Kabel gelegt werden können, erweitert werden. Dabei ist von einem Durchmesser des Brandschotts von ca. 100 mm bei einer Anzahl von maximal 30 Stellplätzen und von ca. 200 mm bei einer größeren Stellplatzzahl auszugehen. Im Zuge dieser Maßnahmen ist auch der Platzbedarf für einen allenfalls erforderlichen zweiten Trafo (ca. 7 m<sup>2</sup>) zu berücksichtigen. Diese Vorschrift dient auch der Umsetzung der Richtlinie 2014/94/EU des Europäischen Parlaments und des Rates.

Die Vorschrift, dass auf – gemäß § 2 Abs. 3 dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dienenden - Stellplätzen auch das Abstellen von Fahrrädern zulässig ist, ist durch das Gesetz LGBl. Nr. 26/2014 entfallen und soll nun aus praktischen Erwägungen in Abs. 4 wieder aufgenommen werden.

**Zu Z 4 und 5 (§ 48):**

Durch die Änderung in Abs. 3 Z 2 soll klargestellt werden, dass bei der Festsetzung eines Stellplatzregulativs nicht die Ausstattung eines Gebietes mit Stellplätzen, sondern die Anpassung des vorhandenen Stellplatzangebots an die verkehrs- und umweltpolitischen Zielsetzungen im Vordergrund stehen soll.

Nach der derzeitigen Rechtslage müssen Pflichtstellplätze ungeachtet des tatsächlichen Bedarfs auf Bestandsdauer des die Stellplatzverpflichtung auslösenden Bauwerks der Verwendung offen stehen. Dies führt je nach örtlicher Lage des Objektes zu teilweise beträchtlichen Dauerleerständen. Es wird daher in

dem neuen Abs. 4a bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen ein vorzeitiges Erlöschen der Verpflichtung, Pflichtstellplätze zur Verfügung zu halten, ermöglicht. Da Pflichtstellplätze nicht zwingend nur den Nutzern des die Stellplatzverpflichtung auslösenden Bauwerks zur Verfügung stehen und die Stellplatzverpflichtung die durch eine Bauführung erhöhte Verkehrsbelastung in einem bestimmten Gebiet vermindern soll, ist für die Erlangung eines das Erlöschen der Stellplatzverpflichtung aussprechenden Bescheides u. a. ein Verkehrsgutachten vorzulegen, aus dem sich der fehlende Bedarf nach Stellplätzen in diesem Gebiet ergibt. Jedenfalls dürfen bestehende Pflichtstellplätze nicht über jenes Maß hinaus wegfallen, das sich hinsichtlich der Umfanges der Stellplatzverpflichtung aus der Novelle 2014 zum WGarG 2008 ergibt. Da lediglich die Qualifikation als Pflichtstellplatz wegfällt, bleibt die Anzahl der in der Natur bestehenden Stellplätze und deren Konsens unverändert.

**Zu Z 6 (§ 50):**

Bei der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in bestehenden Gebäuden – insbesondere im Falle von Dachgeschossausbauten - entsteht seit der Novelle 2014 zum WGarG eine zusätzliche Stellplatzverpflichtung, die Sanierungen zum Teil erschwert. Es soll daher künftig bei einem Zu- oder Umbau oder bei Änderungen der Raumwidmung für jede der im Gebäude rechtmäßig bestehenden Wohnungen eine Wohnnutzfläche von 100 m<sup>2</sup> berechnet werden und diese Gesamtfläche der neu geschaffenen Wohnnutzfläche gegenüber gestellt werden; Stellplätze sollen gemäß dem neuen Abs. 1a nur insoweit zu schaffen sein, als sich nach den Grundsätzen des Abs. 1 und 2 eine zusätzliche Stellplatzverpflichtung ergibt.

**Zu Z 7 (§ 61a):**

Gemäß Art. 4 Abs. 3 der Richtlinie 2014/94/EU ergreifen die Mitgliedstaaten in ihren nationalen Strategierahmen Maßnahmen zur Unterstützung und Erleichterung der Errichtung von nicht öffentlich zugänglichen Ladepunkten. In dem neuen § 61a wird ein Hinweis auf die bereits durch den geltenden und durch die Neufassung des § 6 Abs. 3 Wiener Garagengesetz 2008 konkretisierten Gesetzestext erfolgte Umsetzung dieser Richtlinie aufgenommen.

**Zu Artikel IV (Wasserversorgungsgesetz):**

**Zu Z 1 (§ 12):**

Die Abs. 4 bis 8 betreffend ein Melde- und Anzeigeverfahren im Zusammenhang mit der Herstellung oder Änderung der Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage) können im Hinblick auf die ergänzte Bestimmung des § 128 Abs. 2 Z 11 der Bauordnung für Wien (Artikel I Z 138 dieses Gesetzes) entfallen. Dass die Ausführung der Verbrauchsanlagen nur von einer bzw. einem befugten Gewerbetreibenden vorgenommen werden darf, ist in den gewerberechtlichen Vorschriften verankert.

**Zu Z 2 (§13)**

Diese auf die Definition der Verbrauchsanlagen bezogene Bestimmung kann im Zusammenhang mit der Streichung des Melde- und Anzeigeverfahrens ebenfalls entfallen, da diesbezügliche Definitionen in den einschlägigen technischen Normen enthalten sind, welche bei der Erstellung des nunmehr gemäß § 128 Abs. 2 Z 11 der Bauordnung für Wien erforderlichen Gutachtens heranzuziehen sind.

**Zu Z 3 (§28 Abs. 2)**

In den Strafbestimmungen wird der Aufhebung der Bestimmungen des § 12 Abs. 4 bis 8 und des § 13 Rechnung getragen.

**Zu Artikel V (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989):**

**Zu Z 1 und 2 (§ 2 lit. e und f):**



Bei Förderungsgewährungen für Eigentumswohnungen und für Mietwohnungen mit Kaufoption wäre es öffentlich nicht zu erklären, wenn das Land Wien eine vorzeitige Förderungsrückzahlung nicht zulässt. D.h. um spekulative Weiterverkäufe zu verhindern, muss unabhängig von der Einstellung oder Rückführung von Förderungen eine „neue Förderungsdauer“ definiert werden. Anlehnend an die nichtrückzahlbare Beitragsförderung ist in einer neuen lit. e in § 2 Z 6 eine 40-jährige Förderungsdauer vorgesehen (bisherige lit. e wird zu lit. f).

Durch die Förderungsdauer (40 Jahre) soll im Zusammenhang mit dem Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes Wien sichergestellt werden, dass auch nach dem Mietkauf (z. B. nach zehn Jahren wird Eigentum an der Mietwohnung erworben) die Käuferin bzw. der Käufer der Wohnung durch einen Weiterverkauf keinen Spekulationsgewinn erwirtschaftet bzw. die Wohnung nur im Sinn des Förderungsrechtes weiter vermietet werden darf (im Jahr 2018 zu 4,87 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche).

#### **Zu Z 3 (§ 5 Z 1):**

Nachdem ein Signal gesetzt werden soll, dass sich die Grundkosten im geförderten Wohnbau nicht in eine unleistbare Höhe entwickeln, soll dieses Ziel entsprechend dem unlängst gefassten Beschluss im Gemeinderat für Stadt Wien-Liegenschaften entsprechend der bisherigen jahrzehntelangen Praxis auch ausdrücklich im Wohnbauförderungsrecht mit 188,- Euro pro Quadratmeter oberirdischer Bruttogrundfläche limitiert werden. Auf Förderungsdauer (40 Jahre) soll dieses Grundkostenlimit eingefroren und die Wohnungen weder gewinnbringend vermietet noch veräußert werden können.

#### **Zu Z 4 (§ 5 Z 4):**

Die gewinnoptimierte Veräußerung soll durch eine neue Kaufpreisregelung in § 5 Z 4 WWFSG 1989 (Übernahme der Kaufpreisbildung nach dem WGG) und durch ein einverleibtes Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes Wien verhindert werden.

Nach § 13 Abs. 2c WGG ist an Stelle des Verkehrswertes im Zeitpunkt des Grunderwerbs auch ein niedrigerer Betrag der Berechnung der Kosten des Grunderwerbs zugrunde zu legen, wenn dies der Veräußerer zur Senkung des Entgelts (Preis) vertraglich ausbedungen hat.

Nach einem Mietkauf, z.B. nach zehn Jahren, sollen KäuferInnen durch Weiterverkauf keine Spekulationsgewinne erzielen können, sondern auf Förderungsdauer nur zu einem nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz gebildeten angemessenen Kaufpreis veräußern dürfen.

#### **Zu Z 5 und 6 (§ 6 Abs. 7, § 26 Abs. 3):**

Auf Grundlage des Kaufvertrages ist eine Grundkostenangemessenheitsprüfung bereits möglich (Dienststellengespräch im Beisein der MA 69 und des Wohnfonds Wien) und die KäuferInnen/InvestorInnen haben sich um die Schaffung eines Grundbuchkörpers zu kümmern. Nach der Schaffung des Grundbuchkörpers kann die Einverleibung des Veräußerungsverbots erfolgen. Aufgrund der Regelung in der Bauordnung sollten die zukünftigen FörderungswerberInnen ohne zusätzlich notwendige Urkundenausstellung durch die MA 50 die Einverleibung des Veräußerungsverbotes beim Grundbuch veranlassen und einen diesbezüglichen Nachweis beibringen können.

#### **Zu Z 7 (§ 29 Abs. 4a):**

Die in den Z 1, 3, 4 und 8 getroffenen Einschränkungen sind als Bedingungen zwingend in die Förderungszusicherung aufzunehmen.

Bei Mietwohnungsförderungen ohne Kaufoption wird die MA 50 auch in der Förderungszusicherung sicherstellen können, dass Förderungen vorzeitig nicht zurückbezahlt werden dürfen und somit die Mietzinsregelung nach dem WWFSG1989 eingehalten wird.

#### **Zu Z 8 (§ 63 Abs. 1):**

Zukünftig soll die Mietzinsbeschränkung nicht nur für die Rechtsform Mietwohnung sondern auch für die Rechtsform Eigentum Gültigkeit haben.