



Magistratsdirektion der Stadt Wien
Geschäftsbereich Bauten und Technik
Stadtbaudirektion
Kompetenzzentrum Bauforschung,
Regulative Bau, Ingenieurservices,
Normen (KBI)
Rathausstraße 8, 1. Stock
1082 Wien
Tel.: +43 1 4000 82690
Fax: +43 1 4000 99 82695
post@md-bd.wien.gv.at
www.baudirektion.wien.at

MD BD - 1344/2019/DSTK

Wien, 27. Mai 2019

60. Arbeitsgespräch Koordinationsstelle Baubehörde -
Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten

AKTENVERMERK

über das am **Freitag, den 15. März 2019** geführte 60. Arbeitsgespräch.

BesprechungsteilnehmerInnen (ohne Titel):

Für den Magistrat der
Stadt Wien:

Jarolim	MD-BD, KBI
Schlossnickel	MD-BD, KBI
Leithner	MD-BD, KBI
Kniefacz	MA 19 entschuldigt
Cech	MA 37
Markouschek	MA 37
Gutternigh	MA 37
Fuchs	MA 37
Klugsberger	MA 64

Für die Kammer:
(Arch.-Ing.)

Poduschka
Ronaghi-Bolldorf
Urban
Kern
Poduschka
Tanzer
Urban
Binder
Aichberger
Wildmann
Ragossnig-Angst

Mayrhofer
Rudnicki

Für die WKO: Reinprecht
(LI Bau Wien) Lintl

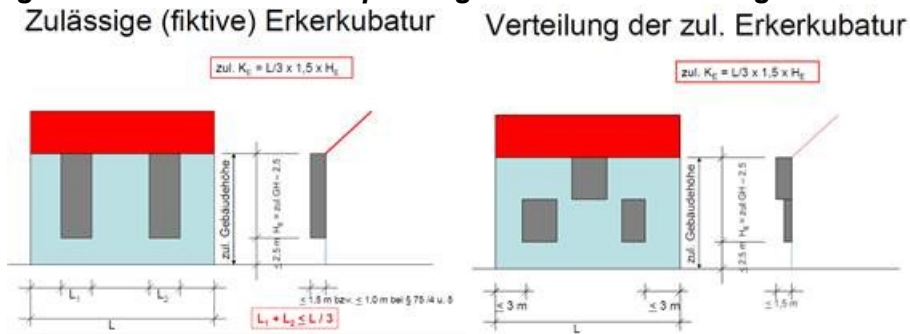
Zum Aktenvermerk über das 59. Arbeitsgespräch werden keine Einwände vorgebracht.

Folgende, von Kammermitgliedern eingebrachte, Frage/Thema werden erörtert:

„Erkerkubatur

Erker: Im Zusammenhang mit der Entscheidung des VwGH zu Erkern und den Änderungen durch die Novelle in der Bauordnung, ist wieder einmal die Frage der zulässigen Erkerkubatur aufgetaucht.

In Vorbereitungskurs zur Ziviltechnikerprüfung 2010 finden sich folgende Zeichnungen



Dazu die Fragen 1 und 2:

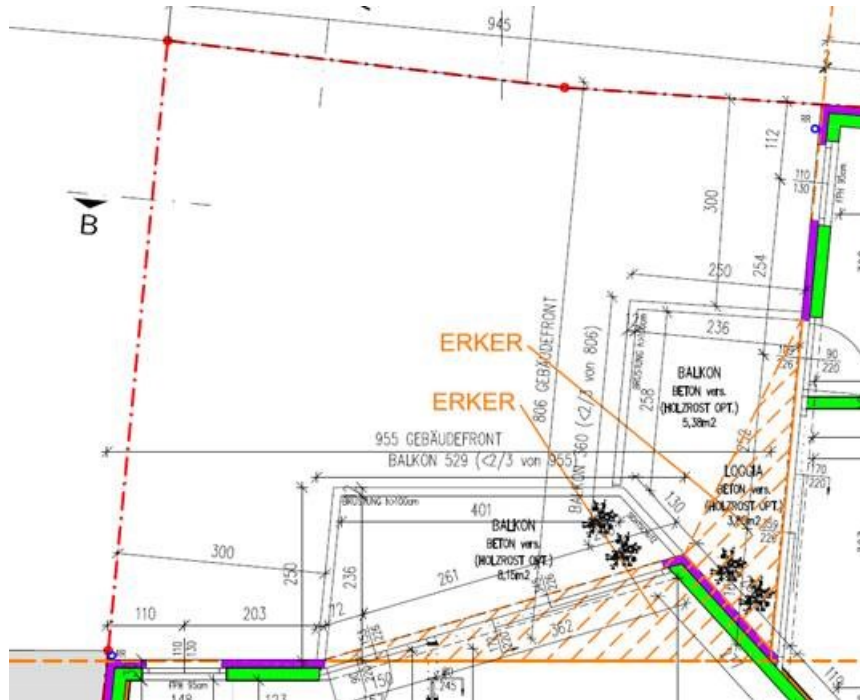
- 1.) Wie berechnet sich die zulässige Erkerkubatur? Unterscheidung Baulinie / Baufluchtlinie?
- 2.) Zulässige oder die tatsächliche Gebäudehöhe ausschlaggebend?

Die Erkerkubatur ist (allein) aus dem sich aus § 84 Abs. 2 lit. a BO ergebende zulässige Ausmaß an der jeweiligen Gebäudefront zu ermitteln. Überschreitet der Erker dieses sich aus § 84 Abs. 2 lit. a BO ergebende zulässige Ausmaß nicht, ist in einem weiteren Schritt zu prüfen, ob unter diesem überall eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m gewährleistet ist, weil er nur unter dieser weiteren Voraussetzung der bebauten Fläche nicht zuzurechnen ist. Da es sich bei der geforderten Durchgangshöhe somit um eine (weitere) eigenständig zu prüfende Voraussetzung für die Nichteinbeziehung eines Erkers in die bebauten Fläche handelt, ist diese nicht bei der Ermittlung der zulässigen Erkerkubatur zu berücksichtigen und demgemäß nicht von der maßgeblichen Gebäudefront abzuziehen (vgl. VwGH 24.04.2018, Ra 2017/05/0275)

Ob nach anderen Bestimmungen (zB StVO) gewisse Lufträume freizuhalten sind, ist für die Berechnung der zulässigen Kubatur unbeachtlich.

Ausschlaggebend ist die tatsächliche (konsensgemäße) Gebäudehöhe.

Verteilung der Erkerkubatur:



3.) Ist eine bis dato praktizierte Praxis die Erkerkubatur auf die gesamte (unter Einhaltung der 3m zu Nachbargrenzen) Fassadenfläche aufzuteilen nun weiterhin zulässig?“

Beantwortung:

Hinsichtlich der Berechnung der zulässigen Erkerkubatur ist durch die BO-Novelle 2018 keine Änderung zur vormals geübten Praxis eingetreten. Die vom VwGH durch seine Judikatur (Erkenntnis vom 24.4.2018, Ra 2017/05/0275 bis 0285) zuletzt getroffene Einschränkung wird durch diese Novelle gegenstandslos.

“Abstand zur Nachbargrenze im Fall der Grenze = Baulinie



Einhaltung der 3m zu Nachbargrenze: Sind in unten aufgezeigtem Fall alle 4 Erkervarianten zulässig? Wie sind die Eckbereiche zu lösen?“

Beantwortung:

Die Liegenschaftsgrenze zum öffentlichen Gut ist nicht als Nachbargrenze im Sinne des § 83 BO zu sehen. Es sind daher alle dargestellten Varianten zulässig.

„Handhabung des Baubewilligungsverfahrens für Bauwerke kleinen Umfangs gemäß § 70b BO:

Handhabung § 70b – beziehen sich 150 m² auf den Bauplatz oder auf das Gebäude?“

Beantwortung:

Die 150 m² beziehen sich auf das einzelne Gebäude bzw. Bauvorhaben.

„Wärmebereitstellungsanlage für fossile Energieträger“:

Die Errichtung von Wärmebereitstellungsanlagen bei Instandsetzung von mehr als 25 % der Gebäudehülle ist mit fossilen Brennstoffen untersagt.

Kann eine bestehende Anlage erhalten bleiben, oder muss ein Tausch veranlasst werden?“

Beantwortung:

Aus der neuen Bestimmung des § 118 Abs. 3e BO ergibt sich keine generelle grundsätzliche Verpflichtung zur Auflassung bestehender Anlagen. Zu dieser Thematik wurde ein Merkblatt der MA 37 publiziert.

„Artikel V Abs. 5 und 6 BO

Wärmedämmung gemäß und Erhöhung (bzw. Herstellung) der Dachneigung kombinierbar? Ist durch die Novellierung des Artikels V (5) die Auslegung gemäß „Aufklappung Dach“ aus der Weisungsdatenbank möglich?

Kann die Ansteilung des Daches bis auf 45° von dem durch Wärmedämmung bis zu 30cm überschrittenen Gebäudeabschlusses (Gebäudehöhe Konsens + max. 30cm) angesetzt werden?“

Beantwortung:

Aus der Judikatur des VwGH ergab sich, dass nach den bisherigen Bestimmungen der Art. V Abs. 5 und 6 BO eine Kombination Dachansteilung und Anbringung einer Wärmedämmung nicht (mehr) möglich war. Mit der BO-Novelle 2018 wurde dieser Judikatur Rechnung getragen und so ist diese Kombination nunmehr (gemäß bisheriger Praxis) möglich.

„Artikel V Abs. 5 und 6 BO

Giebelflächen an Grundgrenzen, bzw. in deren Nachbargereich.

Durch die Anwendung des Artikels V (5) und (6) können Giebelflächen an der Grundgrenze oder im Nahbereich von Nachbarn entstehen.

Für die Belichtung der Aufenthaltsräume auf eigenem Grund sind die vorhandenen, die veränderten und die neu hergestellten Baubestände zu berücksichtigen.

Auf der Nachbarliegenschaft sind gem. §106 nur die gem. Bebauungsplan zulässigen Bauungen für den Lichteinfall zu berücksichtigen.

Für den Lichteinfall gem. §106 müssen in jedem Fall Gebäudeteile nach §81(2) und §81(6) nicht berücksichtigt werden: Das sind Giebelflächen, raumbildende Gebäudeteile bis zu 1/3 der Frontlänge und Aufzugsschächte.

Wir sind daher der Meinung, dass durch Anwendung des Art. V (5) Giebelflächen, Gaupen und Aufzugsschächte (im Umfang des §81 (2) und (6)) an Grundgrenzen und im Nahbereich von 3m (wie in §81(2)) zulässig sind.“

Beantwortung:

Im Rahmen des Artikel V Abs. 6 BO sind keine neuen Giebelflächen zulässig. Dort, wo bereits ein Giebel besteht, darf dieser höhergeführt werden. (Grundlage: VwGH Ra 2018/05/0025 bis 0029-14

vom 25.9.2018). In diesem Zusammenhang ist „Giebelfläche“ daher im Sinne eines Typusbegriffes zu sehen und ist die einzelne geschaffene Fläche (im Sinne der zusätzlichen m²) der erweiterten Giebelfläche nicht hinderlich.

„Novelle des § 60 Abs. 3 BO“

§ 60 (3) lautet nunmehr :“Bestimmungen des Bebauungsplanes stehen der Zulässigkeit von Bauführungen gemäß Abs. 1 lit. c nicht entgegen, wenn dadurch zusätzliche Abweichungen vom Bebauungsplan nicht bewirkt werden.“

Der neu eingeführte zweite Halbsatz ist unverständlich. Die doppelte Verneinung erschwert das Lesen. Unklar ist, was nun noch möglich ist, und was nicht. Beispiel: Ein Hinterhaus in „G“, das gewerblich genutzt war, soll nun teilweise für Wohnzwecke genutzt werden. Ist das auch schon eine „zusätzliche“ Abweichung vom Bebauungsplan? Auch das Anbringen von hofseitigen Balkonen an bestehenden Gebäudeteilen in „G“ oder über der heute zulässigen Gebäudehöhe wäre streng genommen eine zusätzliche Abweichung.

(Anm.: In Artikel V Abs. 6. Wird ja nur der Einbau / Ausbau / Zubau von Dachgeschoßwohnungen geregelt, aber nicht die Nutzungsänderung der Geschoße darunter.)“

Beantwortung:

Laut Gesetzesmaterialien soll durch die Ergänzung des Abs. 3 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. Bauliche Änderungen an einem Hofgebäude im „G“ sind keine zusätzlichen Abweichungen zumal das Gebäude im „G“ ja schon steht und somit eine Abweichung an sich schon gegeben ist. Es können an ein derartiges Gebäude auch Balkone angebaut werden, weil diese im Sinne des § 84 BO bei einer Fluchtlinie zulässig sind und daher zu einem Gebäude gehören, ohne dass dieses grundlegend verändert wird

„Novelle des § 62 Abs. 4 BO“

Kann der §62 (4) zur Verfahrensvereinfachung herangezogen werden, in dem Sinn als die oft (fast immer) im Zuge des Bauens notwendigen Änderungen im Zuge eines Ausführungsplanes für die Fertigstellungsanzeige oder einer Bauanzeige zum Konsens führen können?

§62 (4) alle sonstigen Änderungen und Instandsetzungen von Bauwerken (§ 60 Abs. 1 lit. c), die keine wesentliche Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes bewirken, nicht die Umwidmung von Wohnungen oder die Schaffung von Stellplätzen betreffen und keine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen auslösen.

Bis zur Bescheiderlangung für Auswechslungspläne sind in der Regel 6 Monate und mehr einzurechnen, was in der Praxis oftmals zu Komplikationen führt.

Als unwesentlich sehen wir beispielsweise:

**Fenstervergrößerungen, -verkleinerungen und Verschiebungen,
Fensterwegfall, Ergänzungen von Fenstern
Veränderungen hinsichtlich Aufzugsüberfahrten, technische oder der Belichtung dienende
Anbauten und Aufbauten am Dach (Schächte, Fänge, Glaskuppeln, BRE-Anlagen, Druckbe-
lüftungsanlagen...)
Veränderungen hinsichtlich der in §81 (6) erster Halbsatz erwähnten Bauteile
Ausführungen von Attiken bis 30cm Höhe, die nicht zur Gebäudehöhe zählen.
Veränderungen hinsichtlich der Geländebrüstungen, Ausführungsart und Höhe (gemeint ist
z.B. die Höherführung der Brüstungen im Anpassfall für die barrierefreie Nutzung oder
durch leichte Veränderungen des Aufbaus)
Geringe Geländeänderungen
Verkleinerungen“**

Beantwortung:

In der BO-Novelle 2018 wurde auch § 62 Abs. 1 Zi 4 BO novelliert. Im Sinne der bisherigen Verwaltungspraxis wurde das Wort „unwesentliche“ vor der Wortfolge „Änderung der äußeren Gestaltung“ eingefügt. Die Wesentlichkeit lässt sich nicht allein durch Maßzahlen abbilden. Für den Einzelfall ist daher bei Bauanzeige- oder Genehmigungsverfahren der Kontakt mit dem jeweiligen Bewilligungsdezernat zu suchen. Hinsichtlich Änderungen im Rahmen von Ausführungsplänen ist das Einvernehmen mit der MA 37-Bauinspektion herzustellen. Im Ausführungsplan können weiterhin Änderungen im Ausmaß einer Bauanzeige vorgenommen werden. Diesbezüglich hat sich durch die Novelle keine Änderung dahingehend ergeben.

„Novelle des § 62 Abs. 1 BO

Eine Bauanzeige genügt für den Einbau oder die Abänderung von Badezimmern und Sanitäranlagen, wenn durch eine Be- und Entlüftung des Raumes eine Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerks bewirkt wird;

Hier sind nicht die Schächte über Dach (Belüftung der Räume, Strangentlüftung, ...) gemeint?“

Beantwortung:

Zu den Badezimmereinbauten nach § 62 BO wird darauf hingewiesen, dass sich am Umfang der Bauanzeige nichts geändert hat. Es kann jedoch in der Schutzzone ein Badezimmereinbau im Inneren sofort begonnen werden, nicht erst nach einem Monat wie bisher. Entscheidend ist, ob mit dem Einbau oder deren Abänderung von Badezimmern und Sanitäranlagen eine Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerks bewirkt wird, egal wo. Dies ist nämlich im Zusammenhang mit Absatz 3 und den Schutzzone zu sehen.

„Novelle des § 62 Abs.7 BO

§ 62 Abs.7 BO lautet: Die Fertigstellung von Baumaßnahmen gemäß Abs. 1 I Z 1 I bis 3 ist der Baubehörde vom Bauwerber, vom Eigentümer (Miteigentümer) der Bauwerke oder vom

Grundeigentümer unter Anschluss einer Erklärung des Bauführers, dass das Bauwerk entsprechend der Bauanzeige und den Bauvorschriften ausgeführt worden ist, zu melden.

Ergänzung durch Novelle, gültig ab März 2019:

Wurde durch diese Baumaßnahmen die Anzahl, die Raumwidmung (z.B. Wohnung, Büro, Geschäftslokal u.dgl.) oder die Geschosszuordnung der Nutzungseinheiten eines Gebäudes abgeändert, ist für das betreffende Gebäude weiters eine Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung gemäß § 128b anzuschließen.

Welcher Umfang wird im Zuge einer Bauanzeige vom Planer verlangt? (tritt erst im März in Kraft)“

Beantwortung:

Nach dem Wortlaut des § 62 Abs. 7 BO sind im Falle der Erfüllung dieser Tatbestände die Daten für das gesamte Gebäude in der Gebäudedatenbank einzupflegen bzw. zu ergänzen. Es bleibt jedoch abzuwarten ob die Verwirklichung der Tatbestände in der Praxis tatsächlich schlagend wird.

„Novelle des §62a Abs. 5a BO – 4-Wochen Frist oder gleich beginnen?“

(5a) Der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sowie der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, ist spätestens vier Wochen vor dem geplanten Beginn der Arbeiten der Behörde vom Bauherrn schriftlich anzuzeigen. Der Anzeige ist eine Bestätigung des Magistrats anzuschließen, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht. Nach Vorlage einer solchen Bestätigung darf mit dem Abbruch begonnen werden.

Widerspruch: Darf nun bereits unmittelbar nach Vorlage der Bestätigung der MA19 begonnen werden, oder erst 4 Wochen nach der Anzeige?“

Beantwortung:

Mit dem Abbruch kann begonnen werden sobald der Behörde die Bestätigung der MA 19 vorliegt. Die Frist zur Anzeige des Abbruchbeginns (3 Tage vorher) ist jedenfalls zu beachten.

„Baubewilligungsverfahren für Bauwerke kleinen Umfangs gemäß §70b BO - Wahlmöglichkeit oder Pflicht

§ 70b. (1) Bei Bauvorhaben im Gartensiedlungsgebiet sowie bei Bauvorhaben in der Bauklasse I mit einer bebauten Fläche von höchstens 150 m² sind der Behörde nur vorzulegen:

...

Es stellt sich die Frage, ob der Bauwerber die Wahlmöglichkeit zwischen einer Einreichung gem. §70 oder §70b hat. Es gibt Bauwerber, die auch bei kleinen Bauvorhaben einen Baubewilligungs-Bescheid benötigen. (zB. Finanzierung, etc.)

(Erforderliche Textkorrekturen.:

In §70 ist nur §70a von einer Bauverhandlung ausgenommen, nicht aber §70b.

In §70b Abs. 8) „Parteistellung gemäß Abs. 5“ sollte doch eigentlich Abs. 6 heißen.“

Beantwortung:

Fällt ein Bauvorhaben in den Anwendungsbereich des § 70b BO, so ist dieses Verfahren zwingend anzuwenden. Der Bauwerber hat (im Gegensatz zu § 70 BO vs. § 70a BO) keine Wahlmöglichkeit.

„Baubewilligungsverfahrens für Bauwerke kleinen Umfangs gemäß § 70b BO - Prüflingenieur (§ 127 BO)

Gemäß §127 (6) kann die Behörde auf die Bestellung des Prüflingenieurs verzichten, wenn es sich um geringfügige Bauausführungen handelt.

Mit §70b sollen eben eher geringfügige Bauausführungen geführt werden. Da es bei §70b keinen Bescheid gibt, in dem üblicherweise auf den Verzicht hingewiesen wird, stellt sich die Frage, wie der Prüflingenieur in §70b geregelt ist.“

Beantwortung:

Auch für Bauvorhaben nach § 70b BO ist grundsätzlich ein Prüflingenieur zu bestellen und mit dem Baubeginn der Behörde zu nennen. Kann seitens der Behörde nach Beurteilung der eingereichten Unterlagen auf die Bestellung eines Prüflingenieurs verzichtet werden, so wird dies in formloser schriftlicher Form (zB per E-Mail) mitgeteilt werden.

„Novelle der §106 Abs. 2 BO

Unklarheit bei „Dachfläche“ Giebel gemeint? – Fehlender Hinweis auf Vorbauten gem. § 84 BO

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

„Dachflächen bis zu 45°“ sind hier auch die zu diesen Dachflächen gehörenden Giebelflächen gemeint?

„Hauptgesimse und Dachvorsprünge“ – warum werden weitere Vorbauten wie Erker und Balkone nicht erwähnt? Vorbauten gem. §83 & 84 sollten generell ausgenommen sein.“

Beantwortung:

Es bleiben lediglich die genannten Flächen auf Grund ihrer Neigung unberücksichtigt, nicht jedoch der gesamte Baukörper des Daches. Gleiches gilt für Vorbauten, die nicht explizit genannt sind.

Nächstes Arbeitsgespräch:

Das 59. Arbeitsgespräch findet am **Freitag, den 4. Okt. 2019, um 9:00 Uhr,** in der **Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland (4., Karlsgasse 9)** statt.

ACHTUNG: Es ergeht keine gesonderte Einladung!

Mit freundlichen Grüßen
Der Gruppenleiter:

Dipl.-Ing. Peter Leithner, OStBR
4000 82693
Dipl.-Ing. Ernst Schlossnickel, SR
4000 82698

Dipl.-Ing. Bernhard Jarolim
Senatsrat

Ergeht an:

MA 19
MA 37
MA 64

Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland –
mit dem Ersuchen um Weiterleitung des ggst. Aktenvermerkes an alle BesprechungsteilnehmerInnen bzw. an die aktuell Delegierten!

Wirtschaftskammer Österreich, Landesinnung Wien Bau – mit dem Ersuchen um Weiterleitung
des ggst. Aktenvermerkes an alle BesprechungsteilnehmerInnen bzw. an die aktuell Delegierten!

Zur gefälligen Kenntnisnahme:

Frau Stadtbaudirektorin

MD-BD - Kompetenzzentrum soziale und kulturelle Infrastruktur, BetreiberInnenservice, Nutzerplattform

MD-BD - Kompetenzzentrum technische Infrastruktur, bauliche Sicherheit im öffentlichen Raum

MD-BD - Kompetenzzentrum übergeordnete Stadtplanung, Smart City Strategie, Partizipation, Gender Planning

MA 21

Aktenrelevanten Schriftverkehr (Beantwortungen, Berichte, Stellungnahmen, etc.) bitte an die E-Mail-Adresse post@md-bd.wien.gv.at senden. Sie helfen dadurch mit, Bearbeitungszeiten zu verkürzen.



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Information zur Prüfung des elektronischen Siegels
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>