

Rathausstraße 8, 1. Stock  
1082 Wien  
Telefon +43 1 4000 82690  
Fax +43 1 4000 99 82700  
post@md-bd.wien.gv.at  
wien.gv.at

MD BD – 1371-2021-15

Wien, 07.10.2021

63. Arbeitsgespräch Koordinationsstelle Baubehörde -  
Kammer der Ziviltechniker\*innen, Architekt\*innen und  
Ingenieur\*innen  
Protokoll

Datum	Uhrzeit	Ort
01.10.2021	09:00 Uhr	Videokonferenz

Anwesende (ohne Titel)		
Für den Magistrat der Stadt Wien:	MD-BD, KBI	Schlossnickel
	MD-BD, KBI	Leithner
	MA 19	Kobermaier
	MA 19	Lundström
	MA 21 A	Nausch
	MA 37	Cech
	MA 37	Fuchs
	MA 64	Pass-Dolezal
	MA 64	Klugsberger
Für die Kammer: (Arch.-Ing.)		Bauer
		Ronaghi-Bolldorf
		Rösner
		Tanzer
		Hagmann
		Wildmann
Für die WKO: (LI Bau Wien)		Binder
		Reinprecht

Zum Aktenvermerk über das 62. Arbeitsgespräch werden keine Einwände vorgebracht.

**Folgende, von Kammermitgliedern eingebrachte, Fragen/Themen werden erörtert:**

### **1. Arge als Planverfasser:**

„Wie telefonisch besprochen, wurde uns seitens MA37BB/DI Kroj (zuständiger Baupolizist bei einem konkreten Projekt) mitgeteilt, dass eine Arge nicht Planverfasser sein kann, da sie keine Rechtspersönlichkeit ist.

Im Werkvertrag wurden wir seitens Stadt Wien als Arge beauftragt.

Bitte um Ihre Info, nach Rücksprache mit der Baudirektion, wie die Pläne zu zeichnen sind, damit sie gesetzeskonform sind und für die beauftragte Arge entsprechen.“

### **Antwort zu Frage 1**

Eine ARGE verfügt über keine eigene Rechtspersönlichkeit und kann daher als solche auch nicht als Planverfasser im baubehördlichen Verfahren auftreten. Es ist aber möglich, dass eine Person als Planverfasser für die ARGE auftritt und den Plan so zeichnet. In dem Fall können die Signatur bzw. der Stempel der ARGE am Plan aufgebracht werden. Es muss aber klar ersichtlich sein, welche Person als Planverfasser zeichnet. Diese Person muss über eine entsprechende Befugnis als Planverfasser verfügen.

### **2. Erreichbarkeit der MA37 und der MA19 seit COVID**

Kollegen beklagen verstärkt, dass die MA 37 und MA 19 Mitarbeiter\*innen schwer erreichbar sind und Verfahren sehr lange dauern.

### **Antwort zu Frage 2**

Auf Grund der starken Konjunktur werden weit mehr Bauansuchen eingereicht, als im gleichen Zeitraum der vergangenen Jahre. Zusätzlich gehen bzw. gingen viele erfahrene Mitarbeiter\*innen der MA 37 in Pension. In beiden Abteilungen wurden die Telefonanlagen umgestellt und laufen noch nicht optimal. An der Behebung dieser technischen Probleme wird intensiv gearbeitet.

Trotz nach wie vor bestehender COVID-Einschränkungen ist der Betrieb in der MA 37-Baupolizei und den anderen Dienststellen gewährleistet.

- Bauverhandlungen finden statt. Es wird nach § 70 Abs. 2 BO zunächst den Anrainer\*innen die Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme eingeräumt und eine Verhandlung nur mehr mit jenen durchgeführt, die Einwendungen erhoben haben. Das reduziert die Menge an Teilnehmer\*innen an Bauverhandlungen und hat sich in der Praxis gut bewährt.
- Mitarbeiter\*innen der MA 37, die sich im Homeoffice befinden, sind genauso erreichbar wie im Büro. Die Kanzlei verbindet auf die jeweiligen Handys. E-Mail-Anfragen sind vom Ort der Tätigkeit unabhängig.

- Planeinsichten und Projektbesprechungen können nach Terminvergabe vorgenommen werden. Derzeit sind Termine für Planeinsichten innerhalb von drei Wochen zu buchen. Bei Bedarf werden zusätzliche Termine freigeschalten.  
Für Projektbesprechung wird die Möglichkeit von Web-Konferenzen geboten. Siehe dazu auch den nachstehenden Hinweis auf der Homepage der MA 37:

**Bitte beachten Sie:**

Um die Gefahr der Ansteckung mit dem Coronavirus ([COVID-19](#)) auch weiterhin so gering wie möglich zu halten, sind **Planeinsichten und Projektbesprechungen im Rahmen des Parteienverkehrs nur nach Terminvereinbarung** möglich.

Für Projektbesprechungen bietet Ihnen die Baupolizei, ebenfalls nach Terminvereinbarung, die Möglichkeit von Web-Konferenzen an.

In den Amtshäusern muss zwingend ein Mund-Nasen-Schutz getragen werden.

Bitte beachten Sie die derzeit gültigen [Coronavirus-Sicherheitsvorkehrungen](#) in den Wiener Ämtern.

Für das Einbringen von Unterlagen ist die Servicestelle montags bis freitags von 8 bis 15 Uhr erreichbar.

- Bei Problemen gibt es wie immer die Möglichkeit, sich an die jeweiligen Vorgesetzten (Dezernatsleiter\*innen, Abteilungsleiter\*innen) zu wenden.

Anfragen per Email sind grundsätzlich an das Postfach der Abteilungen (und zusätzlich in Abschrift an die Sachbearbeiter\*innen) zu richten. Somit ist gewährleistet, dass die Eingaben an die jeweiligen Vertretungen der Sachbearbeiter\*innen weitergeleitet und bearbeitet werden.

### **3. Workshop MA 21/19 – verschoben, neuer Termin**

Wir bedanken uns für die unkomplizierte kurzfristige Bereitschaft den Termin zu verschieben und freuen uns auf neue Terminvorschläge.

#### **Antwort zu Frage 3**

Neue Terminvorschläge werden seitens des MD-BD, KBI an die Kammer übermittelt.

### **4. Digitale Einreichung und BIM – Update**

Kollegen berichten, dass die DBE ständig verbessert wird und sehr gut funktioniert.

#### **Antwort zu Frage 4**

Die MA 37 sieht auch das die digitale Baueinreichung immer besser funktioniert und angenommen wird. Die Anwendung der DBE soll weiter intensiviert werden. Mitarbeiter\*innen der Baubehörde werden diesbezüglich geschult.

### **5. Fragen zur Wiener Bauordnungsnovelle 2021**

a.) Ziele für die Bauordnungsnovelle

In der Antwort vom 22.03.2021 wurde eine Bauordnungs-Enquete in Aussicht gestellt, zu der auch Stakeholder eingebunden werden sollen.

Diese Enquete hat unseres Wissens nach nicht stattgefunden. Wie ist die weitere Vorgangsweise?

b.) Geplante Flächenreduktion der Gebäude in der BK I auf 350m<sup>2</sup> statt 470m<sup>2</sup>

c.) Die geplanten Abstandsbestimmungen in der Bauklasse I

Wie auch schon in unserer Stellungnahme betont, sind die Abstandsbestimmungen in der BO Novelle nicht eindeutig interpretierbar und bergen Konfliktpotential.

d.) Die geplanten Giebelbestimmungen in der Bauklasse I

Wie ist die Vorgangsweise, wenn im Bebauungsplan eine andere / höhere Firsthöhe als 4,5m vorgeschrieben ist?

e.) Bitte um Revision

Wir bitten die Änderungen in der BK I aus dieser BO Novelle zurückzunehmen.

Insbesondere fürchten wir negative Folgen aus gestalterischer architektonischer Sicht und in Bezug auf das Stadtbild. Wir schlagen vor, die Intentionen sowie die Umsetzung zu analysieren und zu diskutieren und einer zeitlich angemessenen Revision zuzuführen.

### **Antwort zu Frage 5**

Die MA 37 erläutert die wesentlichen Inhalte der aktuellen Novelle der BO.

Neben den Notwendigkeiten der Umsetzung von EU-Richtlinien wurden in dieser Novelle die Problematik der großen Baukörper in Siedlungsgebieten aufgenommen, die in den vergangenen Monaten auch medial große Resonanz gefunden haben. Die vorgeschlagenen Änderungen stellen aber die derzeit geltenden Eckpunkte der Bebaubarkeit von Bauplätzen nicht in Frage.

Die MA 37 wird in bewährter Weise eine Richtlinie zur Handhabung der Novelle erarbeiten.

Die MA 64 berichtet, dass es für die Bauweise „Kuppeln“ Übergangsbestimmungen geben wird.

Es ist geplant, die Bauordnungsnovelle im Landtag am 25. November 2021 zu beschließen. Nach der Kundmachung wird die Novelle voraussichtlich noch im Dezember 2021 in Kraft treten.

### **6. Raumbildende Aufbauten (§81, Abs. 6)**

Bitte um die aktuelle Weisungslage.

### **Antwort zu Frage 6**

Die aktuelle Weisungslage ist in der Weisungssammlung der MA 37 ersichtlich.

Wichtig ist der MA 19 die Maßstäblichkeit. Die raumbildenden Dachaufbauten müssen sich ins Stadtbild fügen.

### **7. Gebäudefront**

Da wir sehr gute Erfahrungen im Austausch mit der MA 37 hinsichtlich einer konstruktiven und vielbeachteten Zusammenarbeit gemacht haben, regen wir ein Gespräch mit dem Titel „Gebäudefront“ an.

Wir möchten die kursierenden Begriffe „Gebäudefront“, Traufenfront, Giebelfront im Hinblick auf den §81 und als Bemessungsgrundlage für Vorbauten gem. §84 beleuchten.

### **Antwort zu Frage 7**

Die aktuellen Regeln sind in der Weisungssammlung der MA 37 ersichtlich.

### **8. Abbruch – Konsensverfall**

Im Hinblick auf die sinnvolle Erhaltung und „tragfähige“ Sanierung von (im speziellen: historischen) Gebäuden könnten wir uns ebenfalls einen aufschlussreichen und für zukünftige Novellen anwendbare Diskussionsergebnisse vorstellen.

### **Antwort zu Frage 8**

Die MA 37 hat eine Abhandlung übereinschlägige Judikatur zum Thema erarbeitet (sh. Beilage 1).

### **9. §69 WBO**

§69 WBO und Vorschriften des Bebauungsplans

*Auszug aus dem §69 WBO*

*§69. Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes*

*§ 69. (1) Für einzelne Bauvorhaben hat die Behörde über die Zulässigkeit von Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes zu entscheiden. Diese Abweichungen dürfen die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nicht unterlaufen.*

*Darüber hinaus darf (...)*

Aus unserer Sicht ist bei einem Ansuchen um Abweichungen vom Bebauungsplan ein Verfahren nach §69 (zwingend) einzuleiten.

Über die Zulässigkeit der Abweichungen wird im Verfahren gem. §69 entschieden.

Wir beziehen uns auf die Klarstellung in §69 (3), dass die zulässige Ausnutzbarkeit sich auf den Bauplatz bezieht und nicht auf seine Widmungsteilflächen.

Beispiel: Verschiebung flächiger Ausnutzbarkeit von einer Bauklasse in die andere auf dem selben Bauplatz.

### **Antwort zu Frage 9**

Im § 133 Abs. 4 BO ist festgelegt, dass die Bewilligung von Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 (Anmerkung: Bewilligung von Abweichungen nach § 69 BO) nur auf Antrag zulässig ist. Das Ansuchen um Baubewilligung gilt zugleich als Antrag auf Bewilligung der für das Bauvorhaben erforderlichen Abweichungen.

In der Verwaltungspraxis werden unter zulässige Ausnutzbarkeit des Bauplatzes im Sinne des § 69 Abs. 3 BO die Bestimmungen der BO hinsichtlich der Fläche und des Volumens der Baukörper verstanden.

Änderungsvorschläge zum § 69 BO werden wie andere eingebrachte Vorschläge für die nächste Novelle der BO in Evidenz gehalten.

### **10. Vorschläge für BO-Reform**

- Infragestellung des Begriffs Erker
- Reform des §69
- Geschäftsviertel GV §4 als Bestimmung des Bebauungsplans §5
- Grünlandflächen, Überbaubarkeit (§5 Abs. 6, lit f)
- §62 a, Abs. 5a, Konsens unter 50%
- Frontenberechnung §81, Abs. 1a
- Raumbildende Aufbauten §81, Abs. 6
- §83, Abs. 2 und 4, Höhen der Vorbauten über anschl. Niveau, Gehsteigkante
- §83, Abs. 2f und g, Anordnung der Erker und Balkone

### **Antwort zu Frage 10**

Alle konkreten Vorschläge zur Änderung der BO werden für die nächste Novelle der BO in Evidenz gehalten.

### **Folgendes weiteres Themen werden erörtert:**

#### **Handhabung Einreichung Bauphysik**

Im 40. Kontaktgespräch der Wirtschaftskammer Wien, Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder und der Baubehörde vom 17.9.2021 wurde das Thema „Handhabung der Einreichung der Bauphysik“ thematisiert. Im Sinne des Wissenstransfers werden nachstehend die Fragen (sh. Beilage 2) und die Antworten publiziert:

#### **Antwort zu Fragen betr. Handhabung Einreichung Bauphysik**

zu Punkt 1 bis 3

Grundsätzlich darf auf die einzelnen Richtlinien, Merkblätter und Unterstützungen unter <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/planen/richtlinien/rl-bauphysik.html>

hingewiesen werden, wobei insbesondere

<https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/wuksea-gebaeudepunkt.pdf>

<https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/energieausweis-fertigstellungsanzeige.pdf>

zu beachten sind. Damit sollten die unter Punkten 1 bis 3 angeführten Inhalte und Fragen ausreichend erklärt sein.

Fragen zur Adresse eines Gebäudes können auf Grundlage der entsprechenden Pläne und Unterlagen mit der MA 37 – Gruppe GWR (Gebäude- und Wohnungsregister) abgeklärt werden. Der Umstand, dass die Erklärung über hocheffiziente Energiesysteme oftmals erst nachgefordert werden muss, erschwert der MA 37 – KSB, Referat Bauphysik eine rasche Bearbeitung. Es sollte daher Bauwerber\*innen bzw. Planverfasser\*innen bzw. Einreicher\*innen dafür sorgen, dass diese Erklärung bereits mit der Einreichung abgegeben wird. Alternativ ist auch ein gemeinsames Hochladen mit dem Energieausweis in WUKSEA möglich.

Wenn diese Daten der MA 37 – KSB, Referat Bauphysik bei der manuellen Prüfung der Energieausweise bekannt sind, erfolgt eine gesammelte Mängelliste. Leider wird diese Mängelliste aber seitens der Energieausweiseinbringer\*innen oftmals nur stückweise abgearbeitet, sodass scheinbar weitere Aufforderungen entstehen.

zu Punkt 4 (PV-Verpflichtung)

Sofern das Hofgebäude und das Straßengebäude eine energetische Einheit bilden, ist eine Konzentration der erforderlichen PV-Fläche auf einem der Gebäude zulässig. Sofern das Hofgebäude jedoch eine selbständige Einheit bildet (z.B. komplett von Straßengebäude getrennt; ev. anderer Energieträger), ist die erforderliche PV-Fläche auf dem Hofgebäude anzubringen. Es wird darauf hingewiesen, dass es für Wohngebäude einen Ausnahmetatbestand gibt: die Behörde hat auf Antrag von der Verpflichtung abzusehen, wenn der Einsatz der solaren Energieträger technisch oder wirtschaftlich nicht zweckmäßig ist. In der nächsten BO-Novelle könnte eine Änderung zur Flexibilisierung der Bestimmung angedacht werden.

zu Punkt 5 (Vorprüfung)

Im Hinblick auf die eingeschränkten Ressourcen in der MA 37 – KSB, Referat Bauphysik ist eine Vorprüfung vor dem Hochladen nicht möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass eine „Korrektur“ der Energieausweise für die Energieausweiseinbringer\*innen nicht vorgesehen ist. Konkrete Fragen werden im Vorfeld – nach Studium der unter

<https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/planen/richtlinien/rl-bauphysik.html>

zur Verfügung gestellten Merkblätter und Richtlinien - weiterhin beantwortet.

zu Punkt 6 und 7 (Planwechsel, Fertigstellungsanzeige)

Bei Energieausweisen, die mit der Vorhabenkennung „Bauvorhaben“ eingebracht werden, liegt die Bearbeitungszeit der manuell zu prüfenden Energieausweise bei derzeit ca. 3 Wochen. Lediglich bei Energieausweisen, die mit der Vorhabenkennung „Sanierung“ eingebracht werden, ist derzeit mit einer längeren Bearbeitungsdauer zu rechnen. Es wurden aber die Gebietsgruppen darüber informiert, dass in einem solchen Fall eine Kontaktaufnahme mit der Leiterin des Referates Bauphysik zu erfolgen hat, damit eine manuelle Prüfung der Energieausweise erfolgt.

Beim Einbringen der Energieausweise im Zuge von Planwechseln und Fertigstellung wird ausdrücklich auf <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/energieausweis-fertigstellungsanzeige.pdf> hingewiesen. Die Frage, wann ein Planwechsel nicht mehr möglich ist bzw. der „Verlust des Konsensschutzes“ vorliegt bzw. die aktuell geltenden Anforderungen einzuhalten sind, kann manchmal sehr schwierig zu beantworten sein. Es obliegt den

Antragssteller\*innen dies schlüssig und nachvollziehbar zu belegen. Dieser Nachweis ist unbedingt beim Einspielen des Energieausweises in WUKSEA anzuschließen.

**Nächstes Arbeitsgespräch:**

Das 64. Arbeitsgespräch findet am **4. März 2022, um 9:00 Uhr**, in der [Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland \(4., Karls-gasse 9\)](#) statt.

**ACHTUNG: Es ergeht keine gesonderte Einladung!**

Dipl.-Ing. Ernst Schlossnickel  
+43 1 4000 82698

Mit freundlichen Grüßen  
Der Gruppenleiter i.V.

Dipl.-Ing. Peter Leithner  
+43 1 4000 82693

Dipl.-Ing. Werner Schuster  
Obersenatsrat

Beilage(n):

**Ergeht:**

1. MA 19
2. MA 37
3. MA 64
4. Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland –mit dem Ersuchen um Weiterleitung des ggst. Protokolls an alle Besprechungsteilnehmer\*innen bzw. an die aktuell Delegierten!
5. Wirtschaftskammer Österreich, Landesinnung Wien Bau – mit dem Ersuchen um Weiterleitung des ggst. Protokolls an alle Besprechungsteilnehmer\*innen bzw. an die aktuell Delegierten!

**Nachrichtlich:**

1. Herr Stadtbaudirektor
2. MD-BD - Kompetenzzentrum soziale und kulturelle Infrastruktur, BetreiberInnenservice, Nutzerplattform (MD-BD, KSI)
3. MD-BD - Kompetenzzentrum technische Infrastruktur, bauliche Sicherheit im öffentlichen Raum (MD-BD, KTI)
4. MD-BD - Kompetenzzentrum übergeordnete Stadtplanung, Smart City Strategie, Partizipation, Gender Planning (MD-BD, KPP)
5. MA 21



##signaturplatzhalter##