



Magistratsdirektion der Stadt Wien  
Geschäftsbereich Bauten und Technik  
Stadtbaudirektion  
Gruppe Umwelttechnik und  
behördliche Verfahren  
Rathausstraße 8, 1. Stock  
1082 Wien  
Tel.: (+43 1) 4000 82690  
Fax: (+43 1) 4000 99-82690  
E-Mail: [bv@md-bd.wien.gv.at](mailto:bv@md-bd.wien.gv.at)  
[www.wien.at/mdbd/](http://www.wien.at/mdbd/)

MD BD - 122002/2014/DSTK

Wien, 10. Juli 2014

50. Arbeitsgespräch Koordinationsstelle Baubehörde  
Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten

## AKTENVERMERK

über das am **Freitag, den 13. Juni 2014** geführte 50. Arbeitsgespräch.

### Besprechungsteilnehmer:

siehe beiliegende Anwesenheitsliste (Anwesende im Folgenden ohne Titel)

Eingangs begrüßt SCHLOSSNICKEL die BesprechungsteilnehmerInnen und erkundigt sich, ob es Einwände zum Aktenvermerk über das 49. Arbeitsgespräch gibt. Es werden keine Einwände vorgebracht.

### **Folgende Themen werden erörtert:**

Folgende Punkte des letzten Arbeitsgespräches werden ergänzt:

### Betreffend den Punkt "Einreichpläne"

SCHLOSSNICKEL berichtet, dass bezüglich der wiederholt vorgebrachten Beschwerden von ArchitektInnen über die Vorgangsweise der MA 19 bei der architektonischen Begutachtung im Bauverfahren (z.B. Nachfordern von Detaildarstellungen in den Einreichplänen, Vorgeben einer bestimmten architektonischen Gestaltung, restriktive Auslegungen betreffend Dachgauben) eine Besprechung mit der MA 19 und der MA 37 in der MD-BD, Gruppe Umwelttechnik und behördliche Verfahren stattgefunden hat. Dabei wurde Folgendes festgelegt:

Es wird in den Stellungnahmen der MA 19 zukünftig deutlich unterschieden zwischen Begutachtung im Sinne des § 85 BO, ob ein Bauwerk das Stadtbild stört und den architektonischen Empfehlungen im Sinne der Bauberatung.

Die MA 19 wird grundsätzlich auf die Nachforderungen von gestaltungsrelevanten Detaildarstellungen (z.B. Gaubendetails) verzichten. Die Beurteilung erfolgt in der Regel an Hand der Einreichpläne im Maßstab 1:100. Zur architektonischen Beurteilung in Schutzzonen, gemäß § 69 Abs. 2 Z3 und Abs. 3 BO und bei bedeutenden Bauvorhaben (z.B. Hochhäuser) können, wenn es sich nicht um bauliche Standardlösungen handelt, entsprechen aussagekräftige Detaildarstellungen erforderlich sein (sh. Leitfaden „Inhalt von Einreichplänen und Baubeschreibungen“ der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten und der Baubehörde).“

Ob ein Bauteil als Dachgaube anzusehen ist, ist von der MA 19 aus architektonischer Sicht zu beurteilen. Die diesbezügliche Festlegung in der Weisung der MA 37 vom 19. April 2012, Zl. MA 37 – Allg. 13981/2012 bleibt weiter aufrecht. Der Leitfaden der MA 19 zu den Gauben ist eine interne Handlungsanleitung. Bei der architektonischen Beratung durch die MA 19 können die Anforderungen des Leitfadens im Sinne einer Empfehlung an die PlanerInnen und BauwerberInnen weitergegeben werden. Ob Bauteile Gauben im Sinne des § 81 Abs. 6 BO sind, ist aber immer im Einzelfall zu beurteilen.

#### Betreffend den Punkt „Hinweis auf Rechtsvorschriften in den Bescheiden der MA 37“:

Der Hinweis auf Rechtsvorschriften in den Bescheiden der MA 37 ist abgeändert worden. Zukünftig wird darauf hingewiesen, dass „die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und die darin verbindlich erklärten Normen), sofern im Baubewilligungsbescheid nicht anders bestimmt, auch dann auf den Bau Anwendung finden, wenn sie im Bescheid nicht angeführt oder in den Einreichunterlagen anders dargestellt sind“, da nicht alle bestehenden Normen baurechtlich verbindlich anzuwenden sind.

Da Abweichungen von den Bauvorschriften im Sinne des § 68 BO und gleichwertige Abweichungen im Sinne des § 2 WBTv bei der Einreichung vom Bauwerber zu deklarieren und zu begründen sind, werden Sie, falls bewilligungsfähig, auch im Spruch des Bescheides angeführt. Darüber hinaus legt der § 67 BO (unbeschadet von der Prüfpflicht der Behörde) fest, dass für vollständig vorgelegte und schlüssige Unterlagen die widerlegbare Vermutung der Richtigkeit gilt.

#### Betreffend den Punkt „Arbeitsgruppe zu Toleranzen“:

Die Arbeitsgruppe „Arbeitsgruppe Toleranzen im baubehördlichen Bereich“ hat bereits getagt. Ein Ergebnis wird in Kürze vorliegen. Es wird in das Leistungsbild Prüflingenieur eingearbeitet werden.

Folgende neuen Themen wurden erörtert:

KIRCHMAYER berichtet, dass die Novelle der Bauordnung für Wien am 30. Juni im Gemeinderat beschlossen werden soll und im Laufe des Juli 2014 kundgemacht wird.

CECH berichtet, dass ein wesentliches Ziel der Novelle der Bauordnung bzw. des Garagengesetzes ist, die Anzahl der Pflichtstellplätze insgesamt zu reduzieren. In Einzelfällen kann sich die Anzahl der Pflichtstellplätze durch das Auflösen bzw. Zusammenlegen von Wohnungen – im Gegensatz zur derzeit gültigen Gesetzeslage – u.U. aber auch erhöhen. Der Behörde ist diese Problematik durchaus bekannt. Die MA 37 ist bereits dabei, eine entsprechende Handhabungsrichtlinie für die Praxis (nach Beschlussfassung der Novelle) zu erarbeiten.

URBAN schildert, dass es seit der Neustrukturierung der MA 37 schwierig ist, die Einreichunterlagen vorab zu besprechen, da die Zuteilung der Akte erst später erfolgt. Die derzeitige Struktur, dass MitarbeiterInnen die Bauberatung, andere aber das Ermittlungsverfahren durchführen, scheint nicht ideal.

CECH erläutert, dass dieses Thema bereits erkannt wurde und im Zuge der Evaluierung der Umstrukturierung der Gebietsgruppen der MA 37 an Verbesserungen gearbeitet wird.

WILDMANN betont, dass Transparenz bei der Beurteilung von Sachverhalten wichtig ist. Daher ist der Zugang zur Weisungssammlung der MA 37 sehr positiv zu sehen. Eine Vorprüfung von Einreichunterlagen wäre schön.

CECH empfiehlt bei größeren Projekten, um Vorprüfung gemäß § 64 Abs. 3 BO anzusuchen.

Es wird vereinbart, dass Themen, die den ArchitektInnen in der Verwaltungspraxis Probleme bereiten, von der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten an Hand konkreter Beispiele gesammelt und aufbereitet werden, damit sie dann in den Arbeitsgesprächen effizient besprochen und gelöst werden können.

§ 128a „Bauwerksbuch“ der Bauordnungsnovelle

KAMMER DER ARCHITEKTEN UND INGENIEURKONSULENTEN: „Zum Entwurf des Gesetzes, mit dem die Bauordnung für Wien und das Wiener Kleingartengesetz 1996 geändert wird (Bauordnungsnovelle 2014) stellen wir nachstehende Anfrage zu dem geplanten §128a „Bauwerksbuch“: In den Erläuternden Bemerkungen wird die Verpflichtung zur Erstellung eines Bauwerksbuches mit der Fertigstellung von Neu- Um- und Zubauten normiert. Anlass für die erstmalige Erstellung ist danach die Fertigstellung eines Neu- Um- und Zubaues. Allerdings wird in den Bemerkungen zu Z 115 ganz klar § 129 (5) angesprochen und ausgeführt, dass § 128a den Eigentümer eines Gebäudes verpflichtet, (.....) dieses einer regelmäßigen Überprüfung zu unterziehen. Weiters wird

ausgeführt, dass mit der Einführung des § 128a die Behörde mit diesem Bauwerksbuch nun beurteilen kann, ob der Eigentümer seinen Verpflichtungen nach § 129 (5) nachgekommen ist.

Somit unsere Anfrage: gilt die Verpflichtung zur Erstellung eines Bauwerksbuches nur für Neubauten und solche, die umgebaut werden, oder auch für bereits bestehenden Gebäude, unabhängig, ob Baumaßnahmen durchgeführt werden?“

CECH erklärt, dass der § 128a BO nur bei Neubauten, Zubauten und Umbauten (Umbau im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. a BO) von Gebäuden mit mehr als zwei Hauptgeschoßen vorsieht, dass bis zur Erstattung der Fertigstellungsanzeige ein „Bauwerksbuch“ zu erstellen ist. Mit dem Bauwerksbuch werden die (später, im Laufe der Benützung des Bauwerks) erforderlichen Überprüfungen festgelegt. Es muss von einer/einem ZiviltechnikerIn erstellt sein. Dieser/Diese bestimmt abhängig von der Konstruktionsart, den verwendeten Baustoffen, der vorgesehenen Nutzungsart bzw. Nutzungsintensität, der Situierung bzw. Exposition usw., welche Bauteile des Gebäudes in welchen zeitlichen Abständen überprüft werden müssen (um der gesetzlichen Instandhaltungspflicht nachzukommen). Dadurch sollten „Baugebrechen“ (ein solches liegt immer dann vor, wenn sich der Zustand einer Baulichkeit so verschlechtert, dass dadurch öffentliche Interessen berührt werden) weitgehend hintangehalten werden. Mit dem Bauwerksbuch wird auch die Intensität der Prüfung (augenscheinlich, Probenahme etc.) sowie die Qualifikation der Person, die die jeweilige Prüfung bzw. Beurteilung vorzunehmen hat, festgelegt.

Das bedeutet also, dass - abhängig von den Festlegungen im Bauwerksbuch - im Laufe des „Betriebes“ des Gebäudes Überprüfungen nach vorab festgelegten Intervallen und von qualifizierten Personen bezüglich der Standsicherheit der Gesamttragwerke, der Teiltragwerke sowie der Fassadenkonstruktionen, Geländer, Brüstungen etc. durchzuführen und zu dokumentieren sind.

Das Bauwerksbuch ist von der/dem BauwerkseigentümerIn zu führen bzw. aufzubewahren. Der Baubehörde ist es von der/dem jeweiligen BauwerkseigentümerIn nur auf Verlangen vorzulegen.

Erläuterungen zum Gesetzestext werden im Rahmen der Arbeitsgruppe „Einreichunterlagen“ erarbeitet.

KAMMER DER ARCHITEKTEN UND INGENIEURKONSULENTEN: „In der Praxis kommt es oft vor, dass die Beauftragung für den Prüflingenieur WBO in einen Prüflingenieur Rohbau (meist Statiker - Ende mit Rohbaubeschau) und einen Prüflingenieur Ausbau (meist Architekt) geteilt wird. Es ergibt sich häufig, dass diese Phasen nicht nacheinander ablaufen, sondern dass Überlappungen vorliegen.

Wir sind bisher folgenden Weg gegangen:

Der Prüflingenieur für die Rohbauphase wird vor Baubeginn genannt, mit Einsetzen des Ausbaus wird zusätzlich der Prüflingenieur für den Ausbau genannt. Es sind also in der Überlappungsphase 2 Prüflingenieure gemeldet. Mit Ende Rohbau wird der Rohbauprüflingenieur abgemeldet.

Ist diese Vorgangsweise richtig, im Sinne, dass der erstgenannte Prüflingenieur nur Dinge verantwortet, die er selbst prüft (nämlich den Rohbau)?

Wie sollte sonst in solchen Fällen vorgegangen werden?

CECH erklärt, dass es für die MA 37 vor allem wichtig ist, einen Verantwortlichen (Prüflingenieur) zu haben, daher ist es nicht möglich, dass mehrere Prüflingenieure gleichzeitig genannt werden. Ein Prüflingenieurwechsel ist natürlich jederzeit möglich. Wenn die Schnittstellen der Verantwortlichkeit eindeutig definiert sind, wäre auch die gleichzeitige Nennung von zwei Prüflingenieuren denkbar.

SCHLOSSNICKEL ergänzt, dass das Leistungsbild Prüflingenieur auf Grund der Novelle der Bauordnung evaluiert werden muss. Dabei könnten entsprechende Ergänzungen und Klarstellungen aufgenommen werden.

KERN wird die Arbeitsgruppe für das Leistungsbild einberufen, damit Schnittstellen für die Verantwortlichkeit unterschiedlicher Prüflingenieure definiert werden und die Änderungen auf Grund der Novelle der Bauordnung eingearbeitet werden.

#### „Ersichtlichmachung von Servituten im Grundbuch“

KERN fragt, in welcher Form die Festlegung von Dienstbarkeiten für Feuerwehrezufahrten zu erfolgen hat.

Dazu hat die MA 37 im Jour-Fixe 9. Mai 2014 festgelegt:

„Hinsichtlich der Freihaltung von Feuerwehrezufahrten auf Nachbarliegenschaften ist zu unterscheiden, ob die dienende Nachbarliegenschaft denselben/dieselbe EigentümerIn hat, wie die zu bebauende oder nicht. In ersterem Fall ist kein Servitut möglich (man kann sich selbst kein Servitut geben) und es muss daher die Freihaltungsverpflichtung amtlich im Wege einer Ersichtlichmachung im Grundbuch festgelegt werden. Im zweiten Fall ist die Ersichtlichmachung im Grundbuch auf Grund eines Servituts von den betroffenen EigentümerInnen zu veranlassen und bei der Fertigstellungsanzeige nachzuweisen.

Es wird der folgende Auflagepunkt in die Formulare aufgenommen:

„Die Feuerwehrezufahrt ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und als solche zu beschildern und funktionell als Feuerwehrezufahrt beider Liegenschaften zu erhalten.

Das Bestehen dieser Baubeschränkung gemäß § 130 Abs. 2 lit. i BO ist im Grundbuch der beiden Liegenschaften EZ ..... und EZ ..... der Kat.-Gem. .... ersichtlich zu machen.

- Die Ersichtlichmachung wird von Amts wegen veranlasst werden.
- Die Ersichtlichmachung ist von den BauwerberInnen durchführen zu lassen und zusammen mit der Fertigstellungsanzeige urkundlich nachzuweisen (Grundbuchauszug).“

Bei der ersten Variante ist die MA 64 mit dem Ersuchen um Veranlassung der Ersichtlichmachung gemäß Spruch dieses Bescheides (Baubeschränkung) in den Bescheidverteiler aufzunehmen (Zustellung nach Rechtskraft des Bescheides).

Die zweite Variante ist bei unterschiedlichen GrundeigentümerInnen heranzuziehen.“

#### Nächstes Arbeitsgespräch

Das 51. Arbeitsgespräch findet am Freitag, den 19. September 2014 um 9:00 Uhr in der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland statt.

**(ACHTUNG: Es ergeht keine gesonderte Einladung)**

Mit freundlichen Grüßen

e.h.

OStBR Dipl.-Ing. Peter Leithner  
4000-82693

Dipl.-Ing. Ernst Schlossnickel  
Oberstadtbaurat

#### Gesehen:

Der Gruppenleiter:

e.h.

Dipl.-Ing. Hermann Wedenig  
Obersenatsrat

#### Beilage

Anwesenheitsliste

Ergeht an:

Magistratsabteilung 19, mit der Bitte um Teilnahme bei der nächsten Besprechung

Magistratsabteilung 37

Magistratsabteilung 64

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

Zur gefälligen Kenntnisnahme:

Frau Stadtbaudirektorin Dipl.-Ing.<sup>in</sup> Brigitte Jilka, MBA

Herrn Leiter der MD-BD, Gruppe Hochbau, OSR Dipl.-Ing. Werner Schuster

Herrn Leiter der MD-BD, Gruppe Tiefbau, SR Dipl.-Ing Dr. Peter Lux

Herrn Leiter der MD-BD, Gruppe Planung, Dipl.-Ing. Thomas Madreiter



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

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