



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: post@md-bd.wien.gv.at
www.baudirektion.wien.at

MD BD - 218436/2015/DSTK

Wien, 8. April 2015

52. Arbeitsgespräch Koordinationsstelle Baubehörde
Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten

AKTENVERMERK

über das am **Freitag, den 20. März 2015** geführte 52. Arbeitsgespräch.

Besprechungsteilnehmer (ohne Titel):

Für den Magistrat der

Stadt Wien:	Leithner	MD-BD, GUB
	Cech	MA 37
	Kirchmayer	MA 64

Für die Kammer:

(Arch.-Ing.)

Lischka
Poduschka
Mayhofer
Gnilsen
Kern
Kugler
Bauer
Rösner
Janowitz

Für die WKO:

(LI Bau Wien)

Hagmann
Lintl
Hartlieb
Pawlick

Da zum ersten Mal nun auch Vertreter der WKO, Landesinnung Wien Bau am Arbeitsgespräch teilnehmen, stellen sich eingangs die BesprechungsteilnehmerInnen einander vor.

Zum Aktenvermerk über das 51. Arbeitsgespräch werden keine Einwände vorgebracht.

Folgende, von Kammermitgliedern eingebrachten, Fragen werden erörtert:

Begriff „zulässige Gebäudehöhe“ gemäß § 81 BO

„Als zulässige Gebäudehöhe wird in der Praxis der Behörde häufig jene in § 75 (2) genannte, maximal zulässige Gebäudehöhe je Bauklasse definiert.

Der flächenmäßige Ausgleich (bis zu 1,5 m gem. § 81 (1) bzw. bis zu 3 m gem. § 81 (2)) wird, da „Überschreitung“ bzw. „Unterschreitung“ genannt, oftmals nicht als „zulässige Gebäudehöhe“ herangezogen.

So geschieht es in der Praxis, dass über solchen „Überschreitungen“ (also den Bereichen der Gebäudefront, in denen per Flächenausgleich eine höhere Gebäudehöhe errichtet wird, als das Bauklassenmaximum gem. §75 (2)), Gauben nicht zugelassen werden.

Auch für die Berechnung des obersten Abschlusses des Daches (maximale Firsthöhe), wird als zulässige Gebäudehöhe jene gem. Bauklasse (§75 (2)) herangezogen und nicht die ausgeglichene Höhe nach § 81. So wird verlangt, dass zur Berechnung der maximalen Firsthöhe immer das Bauklassenmaximum und nicht die tatsächlich hergestellte Höhe herangezogen wird.

Das scheint im Baurecht nicht begründet, da §75 (2) die Gebäudehöhe mit dem expliziten Hinweis angegeben wird: „...soweit sich nicht nach den Bestimmungendes § 81.... eine andere Gebäudehöhe gibt“.

Zunächst wird darauf hingewiesen, dass die MA 37 eine Richtlinie für die Auslegung des § 81 BO zusammengestellt hat <http://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/gebaeudehoeohenberechnung.pdf>. Diese wird immer - wenn es durch weitere Instanzen im Bauverfahren diesbezüglich neue Erkenntnisse und Auslegungen gibt - aktualisiert.

Unbeschadet dieser Richtlinie der MA 37 sagt die MA 64 zu, die bisherige Auslegung der Begriffe „zulässige Gebäudehöhe“ und „höchst zulässige Gebäudehöhe“ nochmals zu überprüfen.

Beschwerden über widersprüchliche Auskünfte und Fristenläufe bei Baueinreichungen

„Im Grunde geht es bei den Beschwerden immer wieder um die gleichen Grundprobleme.

- **Es gibt keine kompetenten bzw. mehrere widersprüchliche Auskünfte zur Auslegung der Baugesetzgebung. Diese Auskünfte werden dann nicht immer von den bearbeitenden Referenten geteilt.**
- **Kurz vor Ablauf der Bearbeitungsfrist werden die Unterlagen als nicht vollständig anerkannt bzw. Änderungen bei den eingereichten Unterlagen verlangt.**

Die Frist beginnt dann wieder von vorne und kurz vor Ablauf der neuerlichen Frist werden neuerlich weitere Unterlagen bzw. Änderungen verlangt. So kommt es zu überlangen Verfahrensdauern.

In diesen Fällen könnte es helfen, wenn z.B. nur einmal Änderungen bzw. neue Unterlagen zu unterschiedlichen Punkten verlangt werden dürfen. Die Referenten müssten dann den ganzen Akt prüfen und nicht nach dem ersten „Rückstellungsgrund“ diesen an den Bauwerber zurückschicken. Oder wenn eine Rückstellung nicht die Bearbeitungsfrist von vorne beginnen lässt, sondern nur unterbricht.“

Diese Problematik ist dem Leiter der MA 37, Dr. Cech bekannt und war auch schon Thema in anderen Gesprächen mit der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten. Dr. Cech teilt mit, dass im Rahmen des Qualitätsmanagements dieser Vorgangsweise entgegengewirkt wird. Zusätzlich wird er sich nochmals und direkt an die MitarbeiterInnen wenden und auf diese einwirken, damit die o.a. Vorgangsweise nicht zum System wird.

Anforderungen an Loggiawände

**„In der WBO ist die Loggia nicht definiert. Die Definition eines Raumes findet sich in § 60:
„Ein Raum liegt vor, wenn eine Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfanges von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen ist; ein Aufenthaltsraum muss allseits umschlossen sein.“**

Es gibt für Loggien einige Erleichterungen:

gemäß § 62 genügt für Loggienverglasungen eine Bauanzeige und gemäß § 68 ist bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden nachträglich zur Minderung von Immissionen die Verglasung von Balkonen und Loggien unabhängig vom Einfluss auf die Belichtung zulässig.

Für Loggienverglasungen ist nach Fertigstellung der Baumaßnahmen eine Erklärung des Bauführers, dass das Bauwerk entsprechend der Bauanzeige und den Bauvorschriften ausgeführt worden ist, der Fertigstellungsmeldung anzuschließen.

Allgemein anerkannte Definition: z.B. nach dem Leitfaden der MA 25 zur Berechnung der Nutzfläche nach dem MRG / WEG igF: Eine Loggia ist ein nach vorne offener, von seitlichen Wänden, einem Fußboden und einer Decke begrenzter Raum, der in der Regel anderen Räumen einer Wohnung vorgelagert und – zum Unterschied von einem Balkon, der meistens an der Hausfront angesetzt ist – meist ganz oder teilweise in das Gebäude eingeschnitten ist.

Loggien sind Teil der Nutzfläche. Loggien müssen von der Wohnung direkt zugänglich sein. Öffentliche Fenster und Türen anderer Wohnungen dürfen nicht in die Loggia gerichtet sein. Fenster in allgemeine Gebäudeteile sind zulässig. Loggienseitenwände sind zu den Wänden, zur Decke und dem Boden fugenlos herzustellen und vollflächig mit dem Baukörper zu verbinden.

Derzeit beschäftigt sich das Dialogforum Brandschutz mit den brandschutztechnischen Anforderungen an Loggientrennwände. Gemäß Regelwerken müssten sie eine Brandschutzqualifikation wie Wohnungstrennwände aufweisen.

Problem: In den Bauverfahren werden zum Teil nicht eindeutige und generell einheitliche Anforderungen gestellt.

Kontaktstelle: Da dieses Thema auch den Schallschutz, den Wärmeschutz und die Prüfungeneuertätigkeit betrifft, wäre eine Diskussion und ein Meinungsaustausch eventuell in der Kontaktstelle möglich.“

Es wird vereinbart, zunächst das Ergebnis der Diskussion im Dialogforum Brandschutz abzuwarten.

Wie ist die Bruttogeschoßfläche definiert?

Es wird auf die Weisungssammlung der MA 37 verwiesen, die auch für Kammermitglieder zugänglich ist.

Warum wurden im Zuge der Bauordnungsnovelle 2014 nicht zeitgemäßere Begriffe für die gemäß § 81 Abs. 6 BO Ausmaße der Gauben gefunden?

Die Mitglieder der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten werden eingeladen, für die nächste Novelle der Wiener Bauordnung diesbezüglich Ideen für neue Formulierungen einzubringen.

WKO: Welche Voraussetzungen muss ein baurechtlicher Geschäftsführer gemäß § 124 Abs. 1a BO erfüllen, um von der Baubehörde als solcher akzeptiert zu werden?

Es wird auf die Amtshelferseite der Stadt Wien hingewiesen

(<https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/bau-geschaeftsfuehrer.html>).

Hier befindet sich auch ein Onlineformular „Benennung Baurechtlicher Geschäftsführer gemäß § 124 Absatz 1a BO“.

Sollten konkrete Praxisfragen auftauchen, so werden diese von der MA 37 direkt beantwortet.

Nächstes Arbeitsgespräch

Das 53. Arbeitsgespräch findet am **Freitag, den 9. Oktober 2015 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
Der Sachbearbeiter:

Gesehen:
Der Gruppenleiter:

Dipl.-Ing. Peter Leithner, e.h.
Oberstadtbaurat

Dipl.-Ing. Hermann Wedenig, e.h.
Obersenatsrat

Ergeht an:

Magistratsabteilung 19

Magistratsabteilung 37

Magistratsabteilung 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 Dipl.-Ing.in 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>