



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](mailto:post@md-bd.wien.gv.at)  
[www.baudirektion.wien.at](http://www.baudirektion.wien.at)

MD BD - 218436/2015/DSTK

Wien, 13. Oktober 2015

53. Arbeitsgespräch Koordinationsstelle Baubehörde  
Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten

## AKTENVERMERK

über das am **Freitag, den 11. September 2015** geführte 53. Arbeitsgespräch.

### Besprechungsteilnehmer (ohne Titel):

Für den Magistrat der

Stadt Wien:	Wedenig	MD-BD, GUB
	Schlossnickel	MD-BD, GUB
	Leithner	MD-BD, GUB
	Cech	MA 37
	Markouschek	MA 37
	Fuchs	MA 37
	Kirchmayer	MA 64

Für die Kammer:

(Arch.-Ing.)  
Urban  
Poduschka  
Mayhofer  
Wildmann  
Kern  
Kugler  
Bauer  
Rösner  
Janowitz

	Schedler
	Tanzer
	Bauer
Für die WKO:	Hagmann
(LI Bau Wien)	Lintl
	Brusatti
	Neumayer

Zum Aktenvermerk über das 52. Arbeitsgespräch werden keine Einwände vorgebracht.

**Folgender Tagesordnungspunkt des letzten Arbeitsgespräches wird ergänzt:**

**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 Bestimmungen ....des § 81.... eine andere Gebäudehöhe gibt“.***

Die MA 64 hat zur Frage der Auslegung des Begriffs „zulässige Gebäudehöhe“ gemäß § 81 BO folgendes Rechtsgutachten erstellt:

„Während § 81 BO regelt, wie die Gebäudehöhe zu berechnen ist, regelt § 75 Abs. 2 BO die Zulässigkeit einer bestimmten Gebäudehöhe. Demgemäß hat die Gebäudehöhe, soweit sich nicht nach

den Bestimmungen der Abs. 4 bis 6 und des § 81 sowie des Bebauungsplanes eine andere Gebäudehöhe ergibt, zu betragen:

in Bauklasse I mindestens 2,5 m, höchstens 9 m,

in Bauklasse II mindestens 2,5 m, höchstens 12 m,

in Bauklasse III mindestens 9 m, höchstens 16 m,

in Bauklasse IV mindestens 12 m, höchstens 21 m,

in Bauklasse V mindestens 16 m, höchstens 26 m.

In der Bauklasse VI beträgt die Gebäudehöhe mindestens 26 m; der Bebauungsplan hat die einzuhaltenden Gebäudehöhen innerhalb zweier Grenzmaße festzusetzen.

Unter der „zulässigen Gebäudehöhe“ ist grundsätzlich die nach der jeweiligen Bauklasse höchstens zulässige Gebäudehöhe zu verstehen. Von diesem Begriffsinhalt ist daher auch auszugehen, wenn es in anderen Bestimmungen – etwa in § 81 Abs. 1 und 2 BO – ermöglicht wird, die „zulässige“ bzw. „höchste zulässige“ Gebäudehöhe in einem bestimmten Ausmaß zu überschreiten oder wenn – etwa gemäß dem jeweils letzten Satz des § 81 Abs. 1 bis 3 BO - für Höhenbeschränkungen und dergleichen ausdrücklich eine Relation zur „zulässigen Gebäudehöhe“ hergestellt wird.

Durch die in § 75 Abs. 2 BO enthaltene Wendung „soweit sich nicht nach den Bestimmungen der Abs. 4 bis 6 und des § 81 sowie des Bebauungsplanes eine andere Gebäudehöhe ergibt“ wird lediglich klargestellt, dass nach den zitierten Bestimmungen - etwa gemäß § 81 Abs. 1 und 2 BO infolge des flächenmäßigen Ausgleichs - im Einzelfall bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen ein größeres Ausmaß der Gebäudehöhe erreicht werden darf.

Wird hingegen durch Vorschriften – etwa durch § 75 Abs. 4 bis 6 BO oder den Bebauungsplan – die zulässige Gebäudehöhe konkret abweichend von § 75 Abs. 2 BO geregelt, ist diese als die „zulässige Gebäudehöhe“ anzusehen.

Der „zulässige Gebäudeumriss“, der gemäß § 81 Abs. 6 BO durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes sowie durch Dachgauben bzw. im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugsschächte und Treppenhäuser überschritten werden darf, bestimmt sich gemäß § 81 Abs. 4 BO nach dem „nach Abs. 1 bis 3 für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Anschluss der Gebäudefront“; somit ist für das Ansetzen des Winkels von 45° bzw. 25° jene Gebäudehöhe maßgeblich, die sich aus § 81 Abs. 1 bis 3 – etwa auch auf Grund eines flächenmäßigen Ausgleichs nach Abs. 1 und 2 – ergibt. Insbesondere für die Errichtung von Gauben ist jedoch zu beachten, dass der oberste Abschluss des Daches dennoch gemäß dem jeweils letzten

Satz des § 81 Abs. 1 bis 3 BO keinesfalls höher als 7,5 m über der „zulässigen“ – d.h., wie oben dargelegt, der „bauklassenmäßigen“ – Gebäudehöhe liegen darf, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.“

Falls es weitere Unsicherheiten bezüglich der Auslegung des Begriffs „zulässige Gebäudehöhe“ gibt, ersucht die MA 37 um Vorlage konkreter Beispiele.

**Folgende, von Kammermitgliedern eingebrachte, Fragen (*kursiv*) werden erörtert:**

### **Ganganschluss an Stiegenhaus – Druckbelüftungsanlagen und Brandabschnittsüren**

***Schon bei mehreren Projekten ist folgende Fragestellung aufgetreten: Das Stiegenhaus wird mit einer Druckbelüftungsanlage ausgestattet. Am Stiegenhaus angeschlossen sind kurze Gänge, die zu den Wohnungseingangstüren führen. Entsprechend der Auskunft der Baubehörde (Interpretation Stiegenhaus: Stiegenläufe plus Podeste) ist eine Ausführung ohne Brandabschnittstüren nicht möglich. Dies widerspricht vielfach der Expertenmeinung, dass es im Sinne des Aufenthaltskonzeptes besser ist, die kurzen Gänge mit dem Überdruck der Druckbelüftungsanlage zu versorgen. ....***

Betreffend Treppenhauserweiterung (durch Gänge) bei Vorhandensein einer Druckbelüftungsanlage (DBA) ist seitens der MA 37 bereits Folgendes festgelegt:

Bei Treppenhäusern gemäß Tabelle 2b, Variante 1 (DBA) darf der brandschutztechnische Abschluss (Türen in E 30-C) zwischen Treppenhaus und Gang entfallen, wenn alle Türen in diesen Gang in EI2 30-C ausgeführt werden und nachgewiesen wird, dass der Gang durchspült wird (d.h. am Ende des Ganges in der Regel eine Lüftungsöffnung vorhanden sein muss). Es ist allerdings nicht möglich, allgemein gültige Regeln für die Länge der angrenzenden Gänge aufzustellen.

### **Errichtung straßenseitiger Balkone**

***Im Zuge der Bauordnungsnovellierung wurde mit § 83 (2) g die Möglichkeit geschaffen straßenseitige Balkone zu errichten. In der Praxis ist dies jedoch sehr selten umsetzbar, da zumindest innerstädtische in den meisten textlichen Bestimmungen zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan die Errichtung über den Baulinien explizit untersagt ist.***

***Besonders interessant wird es bei einem aktuellen Fall, bei welchem in den textlichen Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes die Errichtung von Balkonen nicht explizit untersagt ist (siehe Pkt. 3.5 der Beilage 1), die Dezernatsleitung der zuständigen Gebietsgruppe jedoch die angeführte Untersagung für die Errichtung von Erkern und Loggien sowie die Erwähnung der obligatorischen, architektonisch gliedernden Elemente dahingehend interpretiert, dass auch die Errichtung von Balkonen nicht bewilligungsfähig ist.***

In den Bebauungsplänen wird bisweilen ein Verbot der Herstellung von Balkonen (§ 5 Abs. 4 lit. i BO) verfügt. Die nach § 83 Abs. 2 lit. g BO zulässige nachträgliche Anbringung eines über die Baulinie vorragenden Balkons stellt eine Bauführung gemäß § 60 Abs. 1 lit. c BO dar, deren Zulässigkeit gemäß § 60 Abs. 3 BO Bestimmungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

Die Zulässigkeit der Herstellung von Balkonen über Baulinien ist davon abhängig, ob das örtliche Stadtbild gemäß § 85 Abs. 1 BO gestört wird. Diese Beurteilung obliegt der MA 19. Eine weitere Voraussetzung ist die Zustimmung der grundverwaltenden Dienststelle des öffentlichen Guts.

### **Dämmung bestehender, über die Baulinie ragender Bauteile**

***Die Dämmung von Bestandsgebäuden ist in Artikel V (5) der Wiener Bauordnung dahingehend geregelt, dass Wärmedämmungen bis zu 20 cm über Fluchtlinien vorragen dürfen.***

***Nicht geregelt bzw. nur mit Ausnahmegenehmigung und/oder auf Widerruf möglich (abhängig von dem einzelnen Sachbearbeiter) ist die Dämmung von z.B.: Bestandserkern, welche entgegen den gültigen Bebauungsbestimmungen über die Fluchtlinien ragen. Zu erwähnen wäre in diesem Zusammenhang auch noch die Tatsache, dass im Zuge der Dämmmaßnahmen kein Nutzflächengewinn (sowohl bei Nutzflächen als auch bei Freiflächen) generiert werden darf. Das hat zur Folge, dass Loggiageländer und Fenster nicht in der Dämmebene versetzt werden dürfen.***

Die nachträgliche Dämmung von Erkern ist – wie dargestellt – lt. BO tatsächlich nicht erfasst. Die Mitglieder der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten sowie der Landesinnung Bau Wien, Wirtschaftskammer Wien werden eingeladen, für die nächste Novelle der Wiener Bauordnung Ideen für entsprechende Formulierungen des Artikel V der BO einzubringen. Grundsätzlich ist derzeit eine Bewilligung für die nachträgliche Dämmung, z.B. von Erkern, ggf. nur gemäß § 71 BO, auf jederzeitigen Widerruf, unter der Voraussetzung der Zustimmung der grundverwaltenden Dienststelle des öffentlichen Guts, möglich. Die freie Durchgangshöhe von 2,5 m muss dabei jedoch erhalten bleiben.

### **Sanierung, Umbau von (Hof)gebäuden außerhalb der Widmung**

***Eine häufige Problemstellung ist der Umstand, dass in Wien eine Vielzahl von Bestandsgebäuden, z.B.: Hofgebäude in Gründerzeitvierteln, usw. die zulässige Gebäudehöhe im Bestand wesentlich überschreiten. Hier wäre eine einheitliche Regelung, z.B.: mittels Maßnahmenkatalog, Kennzahlen oder dgl. erstrebenswert, bei welchen baulichen Maßnahmen die Regelungen für Änderungen und Umbauten herangezogen werden können und ab wann es sich, nach Lesart der MA 37, um derart wesentliche Maßnahmen handelt, dass die Planung/Bauführung auch im Hinblick auf die Widmung als Neubau zu betrachten ist. Augenblicklich stellt sich die***

***Situation so dar, dass selbst bei einem rechnerischen Nachweis der geplanten der Maßnahmen ( Vergleich alt – neu in m<sup>3</sup>, m<sup>2</sup> etc. ) und Unterschreitung der immer wieder erwähnten 50 %-Marke es doch von den zuständigen Bearbeitern abhängt, in welchen Bereich (Umbau/Sanierung oder Neubau) das jeweilige Projekt fällt.***

Die Definition des „Umbaus“ in § 60 Abs. 1 lit. a BO wird in der Praxis oftmals unterschiedlich ausgelegt. Es werden derzeit Gespräche der MD-BD, GUB mit der MA 37 und der Architektenkammer geführt, um für die nächste Novelle der Wiener Bauordnung diesbezüglich eine technisch treffendere Formulierung zu finden.

Grundsätzlich ist jedes Projekt für sich zu beurteilen und es obliegt dem Bauwerber zu argumentieren, warum ggf. ein Geschöß oder ein Gebäude nach baulichen Änderungen „kein anderes“ ist.

### **Türen von Toiletten**

***Die OIB Richtlinie 4, Punkt 2.5.3 besagt, „Türen von Toiletten mit einer Raumgröße unter 1,80 m<sup>2</sup> dürfen nicht nach innen öffnend ausgeführt sein.“ Ist eine Abortanlage mit eingebauten, am Fußboden aufgeständerten Zellen (Zellwände sind unten offen, aber unter 1,80 m<sup>2</sup> groß) mit offener, abgehängter Lamellendecke in der Abortanlage direkt unter Installationen grundsätzlich gemäß Bauordnung für Wien genehmigungsfähig?***

Mobile Trennwände sind als Einrichtungsgegenstände zu betrachten, deren interne Aufteilung baubehördlich grundsätzlich nicht relevant ist. Da Personen aus am Boden aufgeständerten Zellen leicht gerettet werden können, sind in diesem Fall auch nach innen öffnende Türen zulässig.

### **Geringfügigkeitsgutachten**

***Es wird angeregt, bei dem von der MA 37 zur Verfügung gestellten Formular „Geringfügigkeitsgutachten“, Gutachten gemäß § 63 Abs. 1 lit. h Folgendes zu ändern: „Im Abschnitt B1 soll „Aufgehendes Mauerwerk“ durch „Tragwerk“ ersetzt werden.***

Das Formular „Geringfügigkeitsgutachten“ (Gutachten gemäß § 63 Abs. 1 lit. h BO) ist (nur) ein Angebot der MA 37 zur Hilfestellung im Baubewilligungsverfahren (es muss von den ZT nicht verwendet werden). Es steht jedem/r ZiviltechnikerIn frei, selbst ein entsprechendes Gutachten zu verfassen.

### **Prüfingenieur**

***Der PI soll bewerten, welches Gefährdungsrisiko bei einem Abbruch vorherrscht oder vorgeherrscht hat. Der PI hat seine Tätigkeit beim Baugrubenaushub als Überwachungsorgan durchzuführen (bauleitungsmäßig). Der PI hat während der Bautätigkeit eine Überwachungs-***

**funktion, um die Gefahren für die Arbeitenden, für die Nachbarn und sonstige Personen hintanzuhalten. Dies und vieles mehr, was in eine örtliche Bauleitung ausartet.**

**Bei einer Bauanzeige gibt es keinen Bescheid. Wer darf hier eine Überwachungsfunktion durchführen, wer macht die Fertigstellungsanzeige? Hat der PI, der einen Rahmen abnimmt auch die restliche Wohnung auf ihren Konsens (rechtmäßigen Bestand) zu prüfen?**

**Bei Installation des PI vor ca. 20 Jahren wurde argumentiert, dass Leistungen, die bis zur Einführung des PI von der Behörde durchgeführt wurden, in Zukunft privatisiert werden. Mittlerweise sind diese Leistungen aufgrund des Umfangs, der Haftung und allgemeinen Verantwortlichkeit „explodiert“. Sie erreichen bei sorgfältiger Durchführung eine Kostenhöhe, die kein Bauträger mehr zu zahlen bereit ist. Hier sind unbedingt Lösungsansätze zu finden.**

Kern verweist auf das „Leistungsbild Prüfindenieure“. Dort sind sowohl die Aufgaben der PrüfindenieurInnen als auch der Sorgfaltsmaßstab definiert. Bauer kündigt diesbezüglich weitere Schulungen in der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten an. Es wird festgehalten, dass bei Bauführungen nach § 62 BO, die statisch relevant sind (wo also eine statische Vorbemessung beigelegt werden muss), auch ein Prüfindenieur notwendig ist.

### **Einsicht in den Bauakt**

**Ist die Einsicht in den Bauakt der Behörde mit (ausschließlicher) Zustimmung des Besitzers eines Superädifikats möglich oder jedenfalls die Zustimmung des Grundeigentümers erforderlich?**

Die Zustimmung des Besitzers eines Superädifikats zur Einsicht in den Bauakt ist ausreichend, wenn das Superädifikat im Grundbuch eingetragen ist. Eine Eintragung im Grundbuch findet in der Praxis jedoch nicht immer statt.

### **Anpassbarer Wohnbau - Wohnungseingangstür**

Nach Diskussion wird festgestellt, dass eine Wohnungseingangstür der jeweiligen Wohnung zuzuordnen ist; demnach gilt auch für Wohnungseingangstüren die barrierefreie Anpassbarkeit im Sinne des §119 Abs. 3 BO bzw. OIB Richtlinie 4, Pkt. 7.4.2, Ausgabe 2015. Die im Sinne der Barrierefreiheit geforderten Anforderungen an die Bedienbarkeit (z.B. Anfahrbereiche, Bedienkräfte) können somit ggf. auch erst im Bedarfsfall erfüllt werden. Da die Anpassung aber ohne erheblichen Aufwand zu erfolgen hat, sind für spätere Installationsmaßnahmen von automatischen Türöffnern, Freilauftürschließern, kraftunterstützenden Antrieben, vollautomatischen Antrieben mit Brandfallsteuerung, etc., die entsprechenden Vorbereitungen (wie z.B. Leerverrohrungen) vorab durchzuführen.

## **Nächstes Arbeitsgespräch**

Das 54. Arbeitsgespräch findet am **Freitag, dem 11. März 2016 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 Gruppenleiter:

OStBR Dipl.-Ing. Peter Leithner  
4000 82693

Dipl.-Ing. Hermann Wedenig  
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>