



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

MD BD - 190572/2016/DSTK

Wien, 25. Oktober 2016

55. Arbeitsgespräch Koordinationsstelle Baubehörde -
Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten

AKTENVERMERK

über das am **Freitag, den 30. September 2016** geführte 55. Arbeitsgespräch.

BesprechungsteilnehmerInnen (ohne Titel):

Für den Magistrat der
Stadt Wien:

Schlossnickel	MD-BD, GUB
Leithner	MD-BD, GUB
Cech	MA 37
Markouschek	MA 37
Gutternigh	MA 37
Fuchs	MA 37
Kirchmayer	MA 64

Für die Kammer:
(Arch.-Ing.)

Rösner
Wildmann
Mayrhofer
Kern
Janowetz
Poduschka
Tanzer
Bauer

Für die WKO:
(LI Bau Wien)

Reinprecht
Lintl
Hagmann

Zum Aktenvermerk über das 54. Arbeitsgespräch werden keine Einwände vorgebracht.

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

Ziviltechnikergutachten/Urkunden im Behördenverfahren:

„Ein Mitglied hat uns mitgeteilt sein Gutachten sei negiert worden und müsse man auf Amtssachverständige warten.

Uns geht es darum festzuhalten, dass der Umstand dass Ziviltechniker als öffentlich bestellte Sachverständige und Urkundspersonen fungieren von den Behörden auch entsprechend berücksichtigt wird.

Frage: Welche Gutachten werden von der Behörde nachgeprüft (Stichproben, mehrheitlich, etc.)?“

Ein ZT und von einem solchen erstellte Gutachten können im Rahmen von Verwaltungsverfahren in verschiedener Weise auf- bzw. in Erscheinung treten. Dabei sind insbesondere zwei Gesichtspunkte zu beachten.

Einerseits hat die Behörde gemäß § 52 AVG für die notwendige Aufnahme eines Beweises durch Sachverständige grundsätzlich die ihr beigegebenen oder zur Verfügung stehenden amtlichen Sachverständigen (Amtssachverständige) beizuziehen. Die Behörde kann nur ausnahmsweise andere geeignete Personen als Sachverständige (nichtamtliche Sachverständige) heranziehen, wenn Amtssachverständige nicht zur Verfügung stehen oder es mit Rücksicht auf die Besonderheit des Falles geboten ist. Hat daher etwa die Behörde eine mündliche Verhandlung unter Beiziehung eines Amtssachverständigen ausgeschrieben, so ist sie auch gehalten die Ermittlungen im Beisein des Amtssachverständigen durchzuführen. Ein auch anwesender ZT, der als Experte auf Seiten einer Partei beigezogen wurde, kann diese Rolle nicht übernehmen.

Andererseits stehen sich im Rahmen des Ermittlungsverfahrens und der vorzunehmenden Beweiswürdigung die Gutachten eines ZT und eines Amtssachverständigen gleichrangig gegenüber. Bei widerstreitenden Gutachten hat die Behörde darzulegen warum sie dem einen oder anderen Gutachten den Vorzug gibt und diesem folgt.

Für vollständig vorgelegte und schlüssige Projektunterlagen gilt gemäß § 67 Abs. 1 der Bauordnung für Wien (BO) die widerlegbare Vermutung der inhaltlichen Richtigkeit. Die Behörde hat auf deren Grundlage zu überprüfen, ob die durch dieses Gesetz eingeräumten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte gewahrt werden. Die Behörde ist berechtigt, die vorgelegten Unterlagen in jeder Hinsicht zu überprüfen. Im Rahmen dieser Erwägungen und Überprüfungen der Behörde ist dem mit einer ZT-Befugnis verbundene erhöhte Stellenwert und öffentliche Glaube auch ein entsprechend hoher Stellenwert beizumessen. Einem von einem ZT erstellten Gutachten kann dementsprechend grundsätzlich auch eine erhöhte Erwartung der Richtigkeit entgegen gebracht werden.

Vertikale Architekturlichte:

„Im Zuge meiner Recherche über verschiedene, (rechtlich) maßgebliche Bauteil- und Bauteilabmessungsdefinitionen, bin ich in den „OIB RL 2015 – Begriffsbestimmungen“ auf eine – meiner Meinung nach – unklare Definition der „vertikalen Architekturlichte“ gestoßen.

In den „Begriffsbestimmungen zu den OIB Richtlinien 2015 - Ausgabe März 2015“ seht auf Seite 2 folgende Definition:

Architekturlichte: Sollmaß zwischen verputzten oder verkleideten bzw. fertigen seitlichen Laibungen sowie zwischen verputzter oder verkleideter bzw. fertiger Sturzuntersicht und Sohlbankanlauf bzw. Oberkante Anschlagprofil.

Es findet sich keine erklärende Graphik oder ein weiterer Kommentar zur Architekturlichte in den Begriffsbestimmungen. Somit ist diese Definition als Bestandteil einer Durchführungsverordnung rechtlich verbindlich.

Nun hat jedoch das OIB zum besseren Verständnis der Definitionen und Richtlinien, auf der Homepage des OIBs im Bereich FAQs – FAQs 2015 einen Erklärungstext sowie erklärende Skizzen veröffentlicht.

Dadurch entsteht das Problem, dass die erklärende Skizze und der Erklärungstext auf der Seite des OIBs etwas anderes zeigt als der eigentliche Text der OIB RL.

Der Sohlbankanlauf ist meiner und auch der Meinung von Kollegen nach, der Bereich, an dem die Sohlbankebene am Stock/Rahmen anschließt – also (bei z.B. Blechsohlbank) der 95° Knick zwischen vertikalem Sohlbankhochzug am Stock und der unter mindestens 5° Neigung verlaufenden Sohlbankebene.

Auf Nachfrage bei einigen Kollegen, Sachverständigen, Bau Referenten (Tirol, NÖ), OIB konnte mir keiner sagen – geschweige denn rechtsverbindlich mitteilen – welches Maß nun tatsächlich im Sinne der österreichischen Baugesetze und Verordnungen an zu wenden ist. Auf Grund meiner Gespräche und den veröffentlichten Aussagen, bin ich der Meinung, dass es der Wille des OIB-Gremium ist, die Architekturlichte in Zukunft an der äußersten Fassadenebene zu definieren und dabei eventuelle schräge Leibungen (im Gegensatz zu der ‚alten Definition in ÖNORM B2206‘) aus Vergrößerung der Belichtungsfläche zu berücksichtigen. In diesem Sinne entsprechen die erklärenden Skizzen den Intentionen und dem Willen zur Änderung der Definition „Architekturlichte“ jedoch wurde der eigentliche Text der Definition in den Begriffsbestimmungen der OIB RL 2015 nicht entsprechend formuliert.

Auf Grund der Tatsache, dass die baurechtlich maßgebliche Belichtungsfläche für Aufenthaltsräume nun wiederum mittels der Architekturlichte bemessen wird, stellt diese Widersprüchlichkeit in der Definition der AL ein unkalkulierbares Haftungsrisiko des Planers dar.“

Es wird festgehalten, dass die äußerste Fassadenfront die Bemessungsebene für die Belichtung ist. Da es sich bei dem zitierten Dokument um die Begriffsbestimmungen des OIB handelt, werden die Mitglieder der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten sowie der Landesinnung Bau Wien, Wirtschaftskammer Wien eingeladen, die oben genannte Problematik an das OIB heranzutragen, damit das OIB selbst eine Klarstellung des Begriffs vornehmen kann.

Energieausweis:

„Im Konkreten Energieausweise von einem Wohnhaus mit zwei Stiegen.

Folgende Situation stellt sich dar

Ein Wohnhaus (Eckgrundstück) mit:

- **2 Stiegen**
- **1 gemeinsames Tiefgeschoß = 1 Fernwärmeraum, 1 Kanal, 1 Stromzuleitung etc.**
- **1 gemeinsames Dachgeschoß = Dachgeschoßwohnung über beide Stiegen**
- **1 gemeinsames Energiesystem, gemeinsame Ver- und Entsorgungsleitungen**
- **2 Energieausweise erforderlich, welche ein verzerrtes Bild wiedergeben**

Konnten mit dem zuerst erstellten gemeinsamen Energieausweis die Anforderungen an ein Niedrigenergiegebäude erfüllt werden, stellt sich für die vorgeschriebenen zwei Energieausweise, die Situation dramatisch anders dar.

Folgende Forderung wurde gestellt: Wohnungen sind den Stiegen zu zuordnen und zwei Energieausweise sind zu erstellen. Damit wird die Dachgeschoßwohnung (Dach) zur Gänze der Stiege 2 zugeschlagen.

Für die Energieausweise hat das zur Folge, dass jener der Stiege 1 sehr, sehr gute Werte hat, mit jenem der Stiege 2 aber die Anforderungen an die OIB gerade noch, die Anforderungen an Niedrigenergiegebäude jedoch gar nicht, erfüllt werden können.

Es entzieht sich dem Verständnis der Bauwerberin und Konsumentin zum einen, drei Energieausweise erstellen lassen zu müssen, um zu einem Gesamtbild kommen zu können und damit zu einer Argumentation den Käufern gegenüber, zum anderen, stellt sich die Frage, wie denn damit umzugehen wäre, würden die Anforderungen der oben genannten Stiege 2 durch diese, rein bürokratische Vorgangsweise nicht erreicht werden.“

Das Thema wurde bereits im letzten Arbeitsgespräch vom 11.3.2016 erörtert. Es wurde ein Konzept erarbeitet, dass derzeit mit den Softwareherstellern validiert und anschließend publiziert wird.

Widmungsfremde Nutzung von Wohnräumen

„Immer wieder kommt es vor, dass der Wunsch besteht, Wohnungen als Ordinationen oder Büros nutzen zu können. Bei der Realisierung dieses Wunsches stößt man auf unterschiedliche Widerstände, da vielfach die Meinung vertreten wird, dass eine Wohnung in der Tätigkeiten die „zwar nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, jedoch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden“ keiner Nutzungsänderung (Raumumwidmung) bedürfen.

In Wohnzonen gilt:

§ 7 a. (3) Aufenthaltsräume in Wohnzonen, die als Wohnung in einem Hauptgeschoß oder Teile einer solchen Wohnung im Zeitpunkt der Festsetzung der Wohnzone gewidmet waren oder rechtmäßig verwendet wurden oder später neu errichtet werden, sind auch weiterhin nur als Wohnung oder Teile einer Wohnung zu verwenden. Ein Aufenthaltsraum wird auch dann als Wohnung oder Teil einer Wohnung verwendet, wenn in ihm auch Tätigkeiten ausgeübt werden, die zwar nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, jedoch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden.

(5) Ausnahmen von Abs. 3 sind auf Antrag durch die Behörde (§ 133) zuzulassen, wenn dadurch in Wohngebieten die im Gebäude für Wohnungen verwendeten Flächen nicht weniger als 80 vH der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschosse, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschosses betragen; in Wohngebieten und in gemischten Baugebieten sind weiters Ausnahmen von Abs. 3 sowie Ausnahmen von Abs. 4 zuzulassen, wenn die Wohnqualität in den betroffenen Aufenthaltsräumen durch äußere Umstände wie Immissionen, Belichtung, Belüftung, fehlende sonstige Wohnnutzungen im selben Haus oder die besonders schlechte Lage im Erdgeschoss und ähnliches gemindert ist oder wenn Einrichtungen, die der lokalen Versorgung der Bevölkerung dienen, geschaffen oder erweitert werden sollen oder wenn zugleich anderer Wohnraum in räumlicher Nähe in zumindest gleichem Ausmaß geschaffen wird.

Ich vertrete, vor allem im Hinblick auf das Vorliegen eines Berufungsbescheids der BOB, die Auffassung, dass überwiegend widmungsfremde Nutzungen einer Baubewilligung zuzuführen sind, bin aber derzeit mit der Tatsache konfrontiert, dass ein Bezirk die Ausnahme nach §133 nicht bewilligen will, da das Erfordernis einer solchen Bewilligung nicht anerkannt wird.“

Bei der Frage zur Nutzung von Wohnungen als Ordination muss man verschiedene Aspekte bzw. Szenarien betrachten. So einerseits die Vereinbarkeit einer Ordination mit der Widmung und andererseits in welchem Ausmaß die Räumlichkeiten als Wohnung und / oder als Ordination genutzt werden sollen.

So hat einerseits der VwGH ausgesprochen, dass ärztliche Ordinationen in Wohngebieten zulässig sind, weil sie den sozialen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohner der Wohngebiete dienen (vgl. VwGH 16.09.2009, 2008/05/0246).

Aufenthaltsräume in Wohnzonen, die als Wohnung in einem Hauptgeschoß oder Teile einer solchen Wohnung im Zeitpunkt der Festsetzung der Wohnzone gewidmet waren oder rechtmäßig verwendet wurden oder später neu errichtet werden, sind gemäß § 7a Abs. 3 der Bauordnung für Wien (BO) auch weiterhin nur als Wohnung oder Teile einer Wohnung zu verwenden. Ein Aufenthaltsraum wird auch dann als Wohnung oder Teil einer Wohnung verwendet, wenn in ihm auch Tätigkeiten ausgeübt werden, die zwar nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, jedoch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden. Miterfasst sind in Verbindung mit einer Wohnung Arztordinationen, Tätigkeiten Freischaffender oder Unterrichtstätigkeiten (vgl. Kirchmayer, „Wiener Bau-recht“, Geuder/Fuchs, „Bauordnung für Wien“ und Moritz, „Bauordnung für Wien“, Kommentar zu § 7a Abs. 3 BO). Werden aber einzelne Räume ausschließlich für andere als Wohnzwecke genutzt und abgetrennt ist dies unzulässig (vgl. Moritz, „Bauordnung für Wien“, Kommentar zu § 7a Abs. 3 BO).

Von einer zulässigen Wohnnutzung miterfasst sind Arztordinationen lediglich dann, wenn sie in Verbindung mit einer Wohnung, die weiterhin zu Wohnzwecken genutzt wird, verwendet werden.

Wird eine Wohnung gänzlich in die Nutzung als Ordination umgewandelt so ergibt sich hierfür eine Bewilligungspflicht der Umwidmung gemäß § 60 Abs. 1 lit c BO. Einer Bewilligungspflicht im Grunde des § 60 Abs. 1 lit c BO unterliegen alle jene Änderungen der Raumwidmung, durch die das von der Baubehörde wahrzunehmende öffentliche Interesse berührt wird (vom VwGH ausgesprochen zur Änderung der Raumwidmung von "Wohnung" in "Büro"). Ob das öffentliche Interesse nachteilig oder aber im positiven Sinne berührt wird, ist zwar für die Genehmigungsfähigkeit der Änderung nicht aber für deren Bewilligungspflicht von Belang. (vgl. VwGH 30.05.1989, 89/05/0095).

Die Vornahme der Umwidmung einer Wohnung in eine Ordination ist im Wege einer Bauanzeige nicht möglich, da § 62 Abs. 1 Z 4 BO explizit nur solche Bauvorhaben erfasst, die gerade nicht die Umwidmung von Wohnungen betreffen.

Nach dem Stadtentwicklungsplan 2025 – STEP 2025 ist es (unter anderem) ein Ziel der Stadt Wien, die Voraussetzungen für gemischte Nutzungen von Räumen zu erleichtern und wohnverträgliche betriebliche Nutzungen zu fördern.

So lässt sich zusammenfassend sagen, dass Tätigkeiten, die zwar nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, jedoch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden, auch bei einer Raumwidmung „Wohnraum“ zulässig sind.

Dazu zählen:

- Arztordinationen
- Unterrichtstätigkeiten, zB Musikunterricht, Nachhilfeunterricht
- Freischaffende, zB Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte, ArchitektInnen
- Sonstige wohnverträgliche Tätigkeiten, zB IT-Dienstleistungen

Voraussetzung ist aber, dass die Wohnung gleichzeitig auch als Wohnraum genutzt wird!

Wenn einzelne Wohnungen oder Teile davon ausschließlich für betriebliche Zwecke genutzt werden sollen, aber nicht das ganze Haus einer anderen Nutzung zugeführt werden soll, liegt eine bauliche Änderung vor, die einer Baubewilligung bedarf. Für die Baueinreichung ist dann die Zustimmung des Grundeigentümers bzw. aller Grundmiteigentümer nachzuweisen.

Fahrradabstellplätze:

„§ 119. (5) Auf jedem Bauplatz mit mehr als zwei Wohnungen ist in dem der Anzahl der Wohnungen entsprechenden Ausmaß ein Raum zum Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern vorzusehen. Räume zum Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern sowie Waschküchen, Müllräume, Saunaräume und andere Gemeinschaftsräume müssen vom Hauseingang barrierefrei, andernfalls mittels eines Aufzuges oder über Rampen beziehungsweise maschinelle Aufstieghilfen, und gefahrlos für behinderte Menschen zugänglich und benutzbar sein. Räume zum Abstellen von Kinderwagen müssen überdies vom Inneren des Gebäudes zugänglich sein. Bei der Ermittlung des erforderlichen Ausmaßes des Fahrradabstellraumes ist auf die besondere Bedeutung der umweltverträglichen Verkehrsart Radfahren Bedacht zu nehmen. Durch die Ausgestaltung des Fahrradabstellraumes ist die Zugänglichkeit und Verfügbarkeit der abgestellten Fahrräder zu gewährleisten.“

Die Praxis zeigt, dass Räume in den Untergeschoßen oft nicht angenommen werden, oder nicht für jedermann zugänglich sind (z.B. in Garagen). Oft würde eine Abstellfläche im Hof die bessere Möglichkeit bieten, das Fahrrad abzustellen.

Die in der Weisung vom 2.12.2011 vorgeschriebenen Anzahl 1 Rad je 30m² Wohnfläche erscheint nicht immer sinnvoll (z.B. bei einer hohen Anzahl von sehr großen Wohnungen), wird aber seitens Sachbearbeiter meist streng exekutiert und die Ergänzung 30.6.2016: Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei Maßangaben in dieser Weisung um Richtmaße also um flexible Maßangaben handelt dürfte nicht angekommen sein.

Sinnvoller erscheint uns, Wohngebäude mit einem angemessenen Fahrradraum auszustatten und die Möglichkeit offen zu haben einen Teil auch im Freien abstellen zu können.“

Betreffend die Größe des Fahrradabstellraumes wird angemerkt, dass der in der Verwaltungspraxis angewendete Berechnungsschlüssel von einem Fahrradabstellplatz je 30 m² Wohnnutzfläche

nicht im Gesetz fixiert ist. Er ist daher nur als Empfehlung zu sehen. Festlegungen der MA 37 dazu wurden zwischenzeitlich präzisiert.

Die derzeit gültige Festlegung in der BO, dass ein „Raum“ zum Abstellen der Fahrräder zu schaffen ist, könnte in einer nächsten BO-Novelle im Sinne der Baufreiheit flexibilisiert werden.

Kompliziertes System um Energieausweis hochzuladen – warum kann man nicht ZEUS – Datenbank verwenden?

„Um überhaupt ein Bauvorhaben einreichen zu können musste Firma X folgendes Prozedere durchlaufen:

Es muss für jede Adresse (Stiege) ein EA hochgeladen werden lt. MA37

Um die Wuksea Zugangsdaten für die Anmeldung zu bekommen muss man sich beim USP registrieren.

Wenn man keinen Finanz-online-Zugang für die Firma hat, muss man diesen beantragen (über Steuerberater und Vollmacht oder der Chef persönlich zum Finanzamt)

Bei der Registrierung am Finanzamt muss der gesellschaftsrechtliche Vertreter (z.B. Vorstand, Geschäftsführer) im Zuge der persönlichen Vorsprache folgende Unterlagen vorlegen:

- **Vollständig ausgefülltes Anmeldeformular (FON1) zu FinanzOnline/USP**
- **Nachweis der gesellschaftsrechtlichen Vertretungsbefugnis (z.B. Firmenbuchauszug, Gesellschaftsvertrag, Statuten)**
- **Amtlicher Lichtbildausweis (Führerschein, Reisepass, Personalausweis oder Behindertenpass)**
- **Prüfung durch die Sachbearbeiterin/den Sachbearbeiter des Finanzamts**
- **Übergabe der Startsupervisor-Kennung für FinanzOnline an Sie (Gültigkeit: nur für die erste Anmeldung!)**

Bei Bevollmächtigung des Steuerberaters wird der Zugang mittels RSA-Brief übermittelt welcher vom Steuerberater persönlich!!! (Kanzlei mit über 20 Mitarbeitern) von der Post abzuholen ist.

Als wir den Zugang hatten, wollten wir uns beim USP anmelden. Das bedeutet:

- **Schritt 1: Steigen Sie auf www.finanzonline.at ein und geben Sie Ihre bestehende FinanzOnline-Kennung für Supervisor ein.**
- **Schritt 2: Klicken Sie auf den Link „USP-Administrator benennen“ und folgen Sie den Registrierungsschritten.**
- **Schritt 3: Am Ende wird ein RSa-Brief mit USP-Kennungen an die Geschäftsleitung Ihres Unternehmens verschickt. Erst nach Personifizierung und Eingabe des erhaltenen Freischaltcodes durch die USP-Administratorin/den USP-Administrator ist die Registrierung abgeschlossen.**

Hier durfte Hr. x als Geschäftsführer wieder persönlich!!! zur Post marschieren, um den Brief zu erhalten. Nun hatten wir endlich den RSa-Brief im Haus und wollten uns nun endgültig anmelden.

Also haben wir alle Identifikationen vorgenommen und so mussten wir noch den Freischaltcode eingeben. Diesen kann man nur eingeben wenn man sich personifiziert hat.

Personifizieren muss sich der angegebene Administrator (in unserem Fall Bmst. x Geschäftsführer) Herr x ist der Geschäftsführer der Firma und kann sich daher nicht mit seinem persönlich FON anmelden.

Also musste Herr x dann tatsächlich noch eine Handysignatur persönlich mit Ausweis bei einer Stelle beantragen damit wir nun endlich einsteigen konnten...

Jetzt müsste man ein beim USP noch ein Webservicekonto anlegen und Benutzer definieren um die Energieausweise dann endlich hochladen zu können.

Wir wollten uns bei MA37 erkundigen, ob es wirklich dieses Prozederes bedarf um eine Firma zu registrieren. Leider konnte uns niemand Auskunft geben deshalb wurden wir an eine Frau Selge verwiesen. Frau Selge war leider nicht zu sprechen also haben wir 2mal einen Rückruf ausrichten lassen, der leider nie gekommen ist.

Bis dato können wir nach 4 Wochen intensiven Bemühungen noch immer keinen Energieausweis bei MA37 hochladen.

Frage: warum kann man in Wien nicht auf das langjährig bewehrte System der ZEUS-Datenbank zugreifen, sondern muss das Rad wieder einmal neu erfinden?“

Das bestehende System der Energieausweisdatenbank wurde gewählt, um die Energieausweise auch in das System des Bundes hochladen zu können. Die Berechtigungsnachweise erfolgen über das Unternehmensserviceportal.

Von der MA 37- KSB wurde ein Leitfaden zur leichten Handhabung der Energieausweisdatenbank erstellt.

LINK ARCHING DISSKUSSIONSFORUM – BAURECHTLICHE FRAGEN:

Die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten wird ersucht, allgemeine baurechtliche und bautechnische Fragen aus dem „LINK ARCHING DISSKUSSIONSFORUM“ in Zukunft direkt an die MA 37 zu stellen, damit eine rasche Beantwortung möglich ist.

1. Frage:

„Ein Eigentümer eines klassischen Gründerzeithauses in T-Form wohnt in der Dachwohnung (gesamtes Dach). Zu der Wohnung gehört eine Terrasse auf dem Stiegenhaus, wie nicht unüblich. In den 70er Jahren wurde zum Stiegenhaus ein Lift zugebaut, der endet allerdings am Treppenpodest im Halbstock und steht daher nicht über die Terrasse hinaus. Der Maschinenraum ist vom Stiegenhaus aus zu erreichen. Von diesem Punkt aus geht eine "feste Leiter" weiter bis zu einem Deckel der auf die Terrasse führt. Eine Planeinsicht hat ergeben, dass das gesamte Objekt und auch die Terrasse im Konsens bestehen.

Der Eigentümer will nun aus Sicherheitsgründen den Deckel, der aus dem Stiegenhaus auf seine Terrasse führt, entfernen (permanent schließen) und hat sich darüber mit dem Rauchfangkehrer auch schon verständigt. Dieser ist einverstanden.

Spricht baurechtlich etwas dagegen, dass der Rauchfangkehrer durch die Wohnung geht? Der Eigentümer ist, logischer Weise, damit einverstanden. Auch wenn der Deckel jetzt nicht als Fluchtweg eingereicht ist wäre er eine Möglichkeit von oben ins Stiegenhaus zu kommen aber dieses ist keine „Sicheres“ daher sehen ich da auch von Seiten „Reduzierung des Sicherheitsniveau“ keine Problem oder?

Der Deckel ist nicht so in den Plänen aber er ist eine Lüftungsmöglichkeit am höchsten Punkt des Stiegenhauses und könnte als BRE genutzt werden. Eventuell könnte man im Stiegenhaus an einer anderen Stelle ein Fenster ansteuern und so das Sicherheitsniveau heben oder zumindest gleichwertig abweisen?

In der OIB Richtlinie 3 (Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz), sind diesbezüglich Regelungen in Punkt 5.3.3 festgelegt: „Reinigungsöffnungen dürfen nicht in anderen Wohn- oder Betriebseinheiten liegen. Der Zugang zu Reinigungsöffnungen darf nicht über andere Wohn- oder Betriebseinheiten erfolgen. Reinigungsöffnungen sind so zu kennzeichnen, dass die Wohn- und Betriebseinheit eindeutig zuordenbar ist.“

2. Frage - Gehsteigüberfahrt:

„Wir schaffen bei einem bestehenden Gebäude eine neue Gehsteigüberfahrt (Es hat vorher noch keine gegeben) für die Ein- und Ausfahrt aus der Kleingarage (5 Stellplätze). Vor dem Haus sind Schrägparker angeordnet, wodurch durch die neue Ein- und Ausfahrt 3 Stellplätze auf öff. Gut untergehen. Lt. §5 wird das wie folgt geregelt: „..., dabei müssen mit Ausnahme dreimal so viele Stellplätze geschaffen werden, als auf den öffentlichen Verkehrsflächen durch die Herstellung der Ein- und Ausfahrten untergehen“ D.h. in unserem Fall wären aus §5 Wr. GarG 3 x 3Stk. = 9 Stellplätze zu schaffen. Für das Projekt sind lediglich 5 Pflichtstellplätze zu schaffen. Wie ist mit dem Delta umzugehen? §52 + 53 regeln die Ausgleichsabgabe. SO wie ich das Gesetz lese bezieht sich diese ausschließlich auf die Stellplatzverpflichtung lt. §48. Die Behörde will jetzt 4 Ausgleichsabgaben vorschreiben, kann mir aber den zugehörigen Rechtstitel nicht nennen. Kann man die 4 fehlenden Stellplätze anmieten? Welche Verordnung, Weisung oder Gesetz regelt den Entfall von Stellplätzen lt. § 5?“

Die Möglichkeit zur Leistung einer Ausgleichsabgabe gemäß §§ 52 und 53 WGarG 2008 bezieht sich nur auf Pflichtstellplätze gemäß § 48 WGarG 2008.

Bei der Anforderung des § 5 WGarG 2008, wonach 3mal so viele Stellplätze geschaffen werden müssen, also auf der öffentlichen Verkehrsfläche durch die Ein- und Ausfahrten untergehen, handelt es sich um KEINE Pflichtstellplätze iSd §§ 48ff WGarG 2008. Dies ist vielmehr als Anforderung an die faktische Herstellung von Ein- und Ausfahrten zu sehen, unabhängig vom Regulativ der Pflichtstellplätze. Die gemäß § 5 WGarG 2008 erforderliche Anzahl an Stellplätzen kann daher NICHT im Wege einer Ausgleichsabgabe abgelöst werden sondern ist tatsächlich herzustellen. Ist demnach die Herstellung der erforderlichen Stellplätze nicht möglich, so ist die Herstellung einer Ein- und Ausfahrt nicht zulässig.

Bemerkt sei der Vollständigkeit halber auch, dass die nach § 5 WGarG 2008 für die Ein- und Ausfahrt erforderlichen Stellplätze NICHT ZUSÄTZLICH zu den Pflichtstellplätzen bestehen müssen. Werden etwa 3 Stellplätze auf der Liegenschaft hergestellt und geht für die Ein- und Ausfahrt 1 Stellplatz am Öffentlichen Gut verloren so wird damit einerseits der Anforderung des § 5 WGarG 2008 entsprochen und können diese andererseits auch als Pflichtstellplätze angerechnet werden.

3. Frage - Belichtungsnachweis entsprechend OIB-Richtlinie 3, Punkt 9.1.2:

„Wird im Falle der Verschwenkung um 30° der horizontale Winkel von 45° ebenfalls mitgedreht? Damit ergibt sich eine Längenänderung des Lichteinfalls im Grundriss.

Anders gefragt: Werden im Falle der Verschwenkung die 45° normal (90°) auf die Fassade angelegt, oder unter 120°?“

Gemäß § 106 Abs. 1 der Bauordnung für Wien müssen Aufenthaltsräume über eine ausreichende natürliche Belichtung verfügen. Diese Anforderung wird erfüllt, wenn Punkt 9.1 der OIB-Richtlinie 3 eingehalten wird. Es handelt sich dabei um einfache geometrische Nachweise. Im ersten Schritt ist gemäß Punkt 9.1.1 eine Lichteintrittsfläche (z.B. Fenster) nach der Bodenfläche des dahinterliegenden Raumes zu wählen. Im zweiten Schritt ist gemäß Punkt 9.1.2 ein ausreichender freier Lichteinfall auf dieses Fenster zu gewährleisten. Das ist erfüllt wenn ein Lichtprisma ungehindert auf das Fenster treffen kann (45° zur Horizontalen geneigt, in einen Winkel von 90° zur Fassade). Der freie Lichteinfall gilt auch als sicher gestellt (ein weiterer Nachweis ist nicht zu führen), wenn diese Lichtprisma um max. 30° seitlich verschwenkt wird.

Nächstes Arbeitsgespräch:

Das 56. Arbeitsgespräch findet am **Freitag, den 17. März 2017, 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:

Dipl.-Ing. Peter Leithner, OStBR
4000-82693

Dipl.-Ing. Dr. Peter Lux
Obersenatsrat

Ergeht an:

MA 19

MA 21

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, Gruppe Hochbau
MD-BD, Gruppe Tiefbau
MD-BD, Gruppe Planung

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>