



Magistratsdirektion der Stadt Wien
Stadtbaudirektion
Gruppe Baubehördliche
Angelegenheiten und Umwelttechnik
Dresdner Straße 75, 1. Stock, Tür 136
1200 Wien
Tel.: (+43 1) 4000-82 640
Fax: (+43 1) 4000-99-82 640
E-Mail: bu@mbd.magwien.gv.at
www.wien.at

MD BD – 1516/2003

Wien, 13. Okt. 2006

Koordinationsstelle

Baubehörde - Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten

A K T E N V E R M E R K

über das am Freitag, den 6. Oktober 2006 durchgeführte **30. Arbeitsgespräch** der
Koordinationsstelle Baubehörde - Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien,
Niederösterreich und Burgenland.

Besprechungsteilnehmer: Dipl.-Ing. Franz Kalwoda (Kammer)
Arch. Dipl.-Ing. Franz R. Schnabel (Kammer)
Arch. Georg Poduschka (Kammer)
Dipl.-Ing. Manfred Eckharter (Kammer)
Dipl.-Ing. Hermann Kugler (Kammer)
Mag. Christoph Tanzer (Kammer)
SR Dipl.-Ing. Hermann Wedenig (MD – BD, BU)
OStBR Dipl.-Ing. Robert Kniefacz (MA 19)
OMR Mag. Dr. Gerhard Cech (MA 37)
SR Dipl.-Ing. Otto Krenn (MA 37)
SR Mag. Karl Pauer (MA 64)

entschuldigt: Arch. Dipl.-Ing. Rudolf Rollwagen (Kammer)
OSR Dipl.-Ing. Hans Bachl (MD – BD, BU)
SR Dr. Wolfgang Kirchmayer (MA 64)

Die Besprechungsteilnehmer werden im Folgenden ohne Titel genannt.

Folgende Themen werden erörtert:

1.) Protokoll des 29. Arbeitsgespräches

Das Protokoll vom 14. Juni 2006 über das 29. Arbeitsgespräch am 12. Mai 2006, z. ZI. MD BD – 1516/2003, wird zustimmend zur Kenntnis genommen; zu nachfolgenden Punkten dieses Protokolls wird Folgendes festgestellt:

- Erforderliche Unterlagen zur architektonischen Begutachtung

KRENN hat der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland zwischenzeitlich eine von der Magistratsabteilung 19 ausgearbeitete Liste der für die architektonische Begutachtung erforderlichen Unterlagen übermittelt.

- Beschauten gemäß §§ 125 Abs. 2 und 127 Abs. 3 BO

CECH hat der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland zwischenzeitlich ein von der Magistratsabteilung 37 ausgearbeitetes Informationsblatt in dieser Angelegenheit zur Verfügung gestellt.

TANZER wird um Veröffentlichung beider Unterlagen ersucht (Homepage der Kammer).

2.) Teilnahme der Magistratsabteilung 19

Robert KNIFACZ wird in der Koordinationsstelle herzlich begrüßt. Da in der Zusammenarbeit ZiviltechnikerInnen / Baubehörde / Magistratsabteilung 19 immer wieder Fragen zu erörtern sind, wird Kniefacz eingeladen, in Zukunft regelmäßig an den Koordinationsbesprechungen teilzunehmen.

3.) Aktuelle BO Novellen

PAUER berichtet über die heute im Landtag zur Beschlussfassung stehenden Novellen zur Bauordnung für Wien, zum Wiener Aufzugsgesetz und zum Wiener Ölfeuerungsgesetz. Es hat noch geringfügige Änderungen gegenüber den Begutachtungsentwürfen gegeben. Die 3 Novellen werden vermutlich Mitte Dezember 2006 kundgemacht.

Kern der BO Novelle ist ein neues System bei der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen. Demnach wird die Vorlage der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen bei Ansuchen betreffend Neu-, Zu- und Umbauten, fundierten Einfriedungen an der Baulinie bzw. Straßenfluchtlinie sowie betreffend Grundabteilungen nicht mehr verpflichtend sein. Die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen kann aber auch in Zukunft (nach In-Kraft-treten der ggst. Novelle) beantragt werden, wobei die Gültigkeitsdauer dann 1,5 Jahre betragen wird (bisher 1 Jahr). Allerdings wird innerhalb dieses Zeitraumes keine neuerliche Bekanntgabe für eine bestimmte Liegenschaft mehr ausgestellt werden.

Bei einem Bauansuchen (Neubau, Zubau, Umbau, fundierte Einfriedung an der Baulinie oder Straßenfluchtlinie) bzw. bei einem Ansuchen um Grundabteilung ist (nach In-Kraft-treten der ggst. Novelle) der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zum Zeitpunkt der jeweiligen Einreichung relevant (und nicht mehr jener der Erledigung).

Die Aussteckung der Baufluchtlinie etc. wird mit der ggst. BO Novelle gänzlich privatisiert. Allerdings werden diese Arbeiten neben Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen dann auch Personen durchführen dürfen, die nach den für ihre Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hierzu berechtigt sind. Die Anregung der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten, Absteckskizzen bei der Behörde zu sammeln bzw. ein entsprechendes Verzeichnis zu führen, wurde in den Gesetzesentwurf aufgenommen. Es ist vorgesehen, diese Skizzen auch in elektronischer Form entgegenzunehmen (Format etc. muss noch geklärt werden).

Das Wiener Aufzugsgesetz und das Wiener Ölfeuerungs-gesetz werden mit den aktuellen Novellen völlig modernisiert. Es wird kein Bewilligungsverfahren und keine bescheidmäßige Erledigung mehr geben. Das neue Wiener Aufzugsgesetz wird auch eine Nachrüstungsverpflichtung (Sicherheit) enthalten.

4.) Baugebrechen, Beurteilung

Aus gegebenen Anlass (anhängiger Gerichtsakt) weist KUGLER darauf hin, dass statische Befunde (Aussagen über eine ordnungsgemäße statische Ausführung) von Werkmeister/innen der Magistratsabteilung 37 problematisch werden können (keine entsprechende Ausbildung).

Die Magistratsabteilung 37 wird dies intern erörtern.

5. Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)

CECH berichtet über das im Aufbau begriffene GWR-System, das nicht nur Statistikzwecken dienen soll, sondern auch mit dem Melderegister verknüpft wird (eine Verwendung ist u.a. auch bei Volkszählungen geplant, vielleicht auch im Steuerwesen usw.). Die Magistratsabteilung 37 muss zahlreiche Daten in das System eingeben. Probleme gibt es derzeit insbesondere im Zusammenhang mit der jeweiligen Wohnungsnummerierung; diese sollte (bei jeder Stiege) von 1 beginnend fortlaufend erfolgen. Problem ist auch, dass die Bruttogeschossfläche (Haus, Wohnungen etc.) einzugeben sind, die Bekanntgabe dieser Kenngrößen mit der BO allerdings nicht gefordert werden kann.

Da vom Planverfasser derzeit unterschiedlichste Bezeichnungen/Systeme für Wohnungsbezeichnungen gewählt werden, wird von der Magistratsabteilung 37 ein Merkblatt ausgearbeitet. Die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten wird ersucht, dieses Merkblatt dann auch zu veröffentlichen bzw. dessen „Einhaltung“ zu befürworten.

6. Statische Vorbemessung gemäß § 63 Abs. 1 lit. h BO, Merkblatt der MA 37

Zur Anfrage eines Kammermitgliedes (bei TANZER), ob das Merkblatt der MA 37 vom 5. 4. 2006, MA 37 – Allg. 14267/2006 bindend ist und ein derartiges Gutachten tatsächlich auszustellen ist, wird Folgendes festgestellt:

Im Merkblatt der MA 37 vom 5. 4. 2006, MA 37 – Allg. 14267/2006 wird u.a. angeführt, dass eine statische Vorbemessung seitens der Magistratsabteilung 37 als Baubehörde *dann als vollständig und schlüssig erachtet werden kann, wenn in Form eines Gutachtens bzw. einer gutachterlichen Feststellung ausdrücklich bestätigt wird, dass auf Basis der statischen Vorbemessung und ggf. des Ingenieurbefundes das Bauvorhaben aus statisch-konstruktiver Sicht unter Einhaltung der aktuell geltenden Vorschriften (ÖNORMEN, usw.) mit den im Bauplan dargestellten baulichen Maßnahmen bzw. Dimensionen der wesentlichen tragenden Bauteile durchführbar ist.*

Das Merkblatt stellt eine Darlegung der Interpretation des § 63 Abs. 1 lit. h BO durch die Baubehörde dar und ist – wie auch die Bezeichnung („Merkblatt“) sagt – nicht absolut bindend. Allerdings ist die cit. gesetzliche Bestimmung zur Vorlage einer statischen Vorbemessung einschließlich Fundierungskonzept oder eines Gutachtens, dass aus statischen Belangen keine Gefährdung ... gegeben ist, bindend; und immanenter Teil einer solchen Vorbemessung bzw. eines solchen Gutachtens ist eine entsprechender Schlusserklärung (Conclusio). Natürlich muss diese nicht (wort)ident mit dem o.a. Vorschlag des Merkblattes sein, inhaltlich muss sie dieser Formulierung allerdings entsprechen.

Darüber hinaus hält KUGLER fest, dass das Merkblatt in der Praxis ausgesprochen hilfreich ist.

7. § 62 BO (Bauanzeige, Grenze)

Zur Anfrage eines Kammermitgliedes (bei TANZER), ob die seitliche Mauer zwischen einer (hofseitigen, „eingeschnittenen“) Loggia und einem daneben liegenden Raum einer Wohnung eine Außenmauer darstellt bzw. der Einbau einer Tür in derselben eine „Änderung der äußeren Gestaltung der Baulichkeit“ bewirkt (und damit baubehördlich nicht mit einer Bauanzeige gemäß § 62 BO erledigt werden könne), wird Folgendes festgestellt:

Eine solche Bauführung überschreitet den Umfang einer Kenntnisnahme gemäß § 62 BO und es ist hierfür daher die Zustimmung aller Miteigentümer nachzuweisen (Unterfertigung der Einreichpläne). Die Wand zwischen der Loggia und den anschließenden Wohnräumen ist (auch wenn die Loggia zum „Wohnungsverband“ gehört) eine Außenwand im Sinne des § 99 BO.

Auch die Hoffassade ist Teil der „äußeren Gestaltung eines Gebäudes“ (auch wenn hinsichtlich der Gestaltung u.U. geringere Anforderungen an sie gestellt werden als an die Straßenfassade).

8. Zusammenarbeit ZiviltechnikerInnen – Magistratsabteilung 19

SCHNABEL hinterfragt, warum die Magistratsabteilung 19 im Zuge ihrer Begutachtung (Vidierung) zum Teil auch die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen als Beilage verlangt bzw. die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe kontrolliert (was an sich ja Sache der Magistratsabteilung 37 ist).

KNIFACZ erläutert, dass die gutachtliche Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 insofern auf den Bestimmungen des Bebauungsplanes fußt, als mit § 85 Abs. 2 BO festgelegt ist, dass *die Errichtung von Gebäuden nur zulässig ist, wenn das mit dem Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt wird*. Für ein Gutachten der Magistratsabteilung 19 ist somit eine qualifizierte Aussage über die Gebäudehöhe wichtig. Auch ist der Beurteilungsmaßstab bei Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe ein anderer, als wenn eine Ausnahmebewilligung gemäß 69 BO zur Überschreitung derselben erforderlich ist. Dennoch ist und bleibt die Magistratsabteilung 37 als Behörde für Fragen im Zusammenhang mit der zulässigen Gebäudehöhe zuständig. Die Magistratsabteilung 19 behält sich allerdings vor (auch wegen einer diesbezügliche Anregung des Kontrollamtes) auf allfällige Unklarheiten, Fragen oder Widersprüche in diesem Zusammenhang hinzuweisen.

SCHNABEL berichtet über einen konkreten Fall, wo seitens der Magistratsabteilung 19 bei einer Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe unter Anwendung des § 75 Abs. 9 BO um ca. 10 cm zum einen von der Magistratsabteilung 37 dazu eine ausdrückliche gutachtliche Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 gefordert wurde, und zum zweiten von dieser Abteilung dann eine detaillierte Darstellung des umliegenden Bereiches als notwendig Grundlage für ihre Beurteilung dieser in der Natur faktisch kaum wahrnehmbaren Überschreitung erachtet wurde.

Unbeschadet der Tatsache, dass (erste) Voraussetzung für eine Anwendung des § 75 Abs. 9 BO keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes durch diese Überhöhung ist, und gemäß § 64 Abs.1 lit. b BO Anschlüsse an Nachbargebäude entsprechend darzustellen sind, wird festgehalten, dass sich sowohl die Magistratsabteilung 37 als auch die Magistratsabteilung 19 nur auf diesbezüglich tatsächlich erforderliche Nachweise beschränken sollen (was in der Regel – schon aus zeitökonomischen Gründen – auch der Fall ist).

SCHNABEL regt an, dass die Magistratsabteilung 19 den ZiviltechnikerInnen (als Planverfasser) eine Kopie der Stellungnahme, die sie der Magistratsabteilung 37 im Zuge von Baubewilligungsverfahren übermittelt, zur Information ausgehändigt.

Nach Diskussion wird dazu festgehalten, dass dies nicht regelmäßig erfolgen sollte (u.a., weil später oft noch Korrekturen bzw. Änderungen der Pläne vorgenommen werden, aber auch, weil damit beim Bauwerber u.U. fälschlich Vermutung entstehen könnte, dass mit der positiven Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 auch das Projekt bewilligt ist). In begründeten Einzelfällen ist die Übergabe einer Kopie der Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 an den Planverfasser aber durchaus denkbar. Darüber hinaus können Bauwerber / Planverfasser im Zuge der Akteneinsicht bei der Magistratsabteilung 37 selbstverständlich auch die Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 einsehen bzw. kopieren.

10. Schallschutz

PODUSCHKA stellt eine Änderung der BO-Bestimmungen betreffend Schallschutz von Außenwänden (§ 99 Abs. 3 BO) dahingehend zur Diskussion, dass zwischen ruhigen (Stadttrand) und lauten (innerstädtische) Gebieten unterschieden wird (z.B. analog der ÖNORM-Regelungen) .

KALWODA berichtet, dass dies zwar schon mehrmals angedacht wurde, vom seinerzeitigen Leiter der Magistratsabteilung 64 (OSR Dr. Schiller) allerdings u.a. mit dem Argument verworfen wurde, dass sich die Verkehrsverhältnisse und die jeweilige Bebauungssituation bzw. der Umgebungslärm laufend verändern könne und ein generell geltender Mindestwert daher besser ist. Außerdem gibt es auch in innerstädtischen Bereichen durchaus sehr ruhige Bereiche (hofseitig).

Eine diesbezügliche Änderung der BO erscheint derzeit jedenfalls nicht erforderlich.

11. Abweichungen während der Bauführung

Auf Grund mehrfacher Anfragen von Kammermitgliedern erkundigt sich TANZER, ob bzw. welche Toleranzen es bei Abweichungen von bewilligten Bauführungen im Zuge von Bauausführungen gibt (ohne Meldepflicht an die Baubehörde bzw. rechtzeitige Erwirkung einer „Planwechselbewilligung“).

Es wird festgestellt, dass seit der Verfahrensnovelle 2005 (in Kraft seit 15. 10. 2005) Abweichungen von den Einreichplänen im Umfang des § 62 Abs. 1 BO (in Schutzzonen im Umfang des § 62 Abs. 1 Z 4 BO) im Zuge der Bauausführung (sofort) zulässig sind. Darüber hinaus sind allerdings keine Abweichungen (Toleranzen) erlaubt.

12. Klimaanlage

WEDENIG weist aus gegebenen Anlässen darauf hin, dass die Errichtung von technischen Anlagen (Lüftungsgeräte, Klimageräte etc.) auf Dächern gemäß § 60 Abs. 1 lit b BO grundsätzlich (außer sie sind nicht stadtbildrelevant) baubewilligungspflichtig sind (auch wenn sie nach § 61 BO nicht bewilligungspflichtig sind; auch wenn sie nicht „eingehaust“ / raumbildend sind).

Die Magistratsabteilung 37 arbeitet – in Abstimmung mit den Magistratsabteilungen 19 und 36 – zu diesem Thema derzeit eine Handhabungsrichtlinie aus, mit welcher Anlagen angeführt / beschrieben werden, die in der Regel nicht geeignet sind, öffentliche Rücksichten zu berühren (keine Stadtbildrelevanz), und die daher baubehördlich nicht bewilligungspflichtig sind (§ 60 Abs. 1 lit. b BO). Weiters wird eine Auflistung / Beschreibung ("generelles Gutachten") von Anlagen / Maßnahmen erstellt, die zwar baubehördlich bewilligungspflichtig sind, aber das Stadtbild grundsätzlich nicht stören (Bewilligung durch die MA 37 ohne Einschaltung der MA 19). Letztlich wird versucht (als 3. Kategorie) auch Anlagen aufzulisten bzw. zu beschreiben, die nicht als „raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes“ qualifiziert werden müssen (und damit den zulässigen Gebäudeumriss überschreiten dürfen - § 81 Abs. 6 BO).

13.) Nächster Besprechungstermin

Das 31. Arbeitsgespräch findet am

Freitag, den 23. März 2007, um 9.00 Uhr statt.

**Ort: Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten
für Wien, Niederösterreich und Burgenland,
1040 Karlsgasse 9**

!!! A C H T U N G: Es ergeht KEINE gesonderte Einladung !!!

gesehen:

Der Gruppenleiter:

e.h.

Dipl.-Ing. Bachl
Obersenatsrat

Dipl.-Ing. Wedenig e.h.
4000/82642

Ergeht an (per e-mail):

- 1) Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland, 1040 Wien, Karlsgasse 9
z.Hd. Herrn Direktor Mag. Hans Staudinger
z.Hd. Herrn Mag. Christoph Tanzer
- 2) Herrn Dipl.-Ing. Manfred Eckharter, 1010 Wien, Friedrichstraße 6
- 3) Herrn Dipl.-Ing. Franz Kalwoda, 1170 Wien, Stefan-Zweig-Platz 7
- 4) Herrn Dipl.-Ing. Hermann Kugler, 1180 Wien, Starkfriedgasse 25
- 5) Herrn Arch. Georg Poduschka, 1060 Wien, Schadekgasse 16/1
- 6) Herrn Arch. Dipl.-Ing. Rudolf Rollwagen, 1190 Wien, Sieveringer Straße 36/1
- 7) Herrn Arch. Dipl.-Ing. Franz R. Schnabel, 1060 Wien, Mariahilfer Straße 47/1/1
- 8) Herrn OBR Dipl.-Ing. Kniefacz, Magistratsabteilung 19
- 9) Herrn Leiter der Magistratsabteilung 37, OMR Mag. Dr. Gerhard Cech
- 10) Herrn SR Dipl.-Ing. Krenn, Magistratsabteilung 37
- 11) Herrn Leiter der Magistratsabteilung 64, SR Mag. Pauer
- 12) Herrn SR Dipl.-Ing. Kirchmayer, Magistratsabteilung 64

Zur gefälligen Kenntnisnahme:

Herrn Stadtbaudirektor