



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, 24. Jänner 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 13. Jänner 2006 durchgeführte **28. 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)
Mag. Christoph Tanzer (Kammer)
OSR Dipl.-Ing. Hans Bachl (MD – BD, BU)
SR Dipl.-Ing. Hermann Wedenig (MD – BD, BU)
OMR Mag. Dr. Gerhard Cech (MA 37)
SR Dipl.-Ing. Otto Krenn (MA 37)
SR Mag. Karl Pauer (MA 64)
SR Dr. Wolfgang Kirchmayer (MA 64)

entschuldigt: Dipl.-Ing. Manfred Eckharter (Kammer)
Dipl.-Ing. Hermann Kugler (Kammer)
Arch. Dipl.-Ing. Rudolf Rollwagen (Kammer)

Folgende Themen werden erörtert:

(die Besprechungsteilnehmer werden im Folgenden ohne Titel genannt)

1.) Protokoll des 26. Arbeitsgespräches

Das Protokoll vom 7. September 2005 über das 27. Arbeitsgespräch am 2. September 2005, z. Zl. MD BD – 1516/2003, wird grundsätzlich zustimmend zur Kenntnis genommen; folgende Tagesordnungspunkte werden nochmals diskutiert:

Pkt. 6.) „Erker über Eck; Kubaturberechnung bei Erker“:

Es wird festgestellt, dass sich die zulässige Erker-Kubatur (auch bei Eckbauplätzen) u.a. auch aus den jeweiligen Frontlängen berechnet (1/3 der jeweiligen Frontlänge). Die sich gemäß § 83 Abs. 1 lit. f BO bzw. § 84 Abs. 2 lit. a BO ergebende Kubatur kann im Sinne dieser Bestimmung frei angeordnet werden. Die Frage einer „doppelten“ Rechnung im Eckbereich stellt sich demnach grundsätzlich gar nicht.

Pkt. 14.) „Bauphysikalische Unterlagen; § 63 Abs. 1 kut, c BO“:

Von der MA 37 wird der Entwurf eines „Merkblattes Bauphysik“ übergeben (aufbauend auf eine am 21.10.2005 durchgeführte Besprechung unter Teilnahme von Dipl.-Ing. Kalwoda und Arch. Dipl.-Ing. Poduschka). Dipl.-Ing. Kalwoda wird ersucht, bis Ende Jänner 2006 dazu für die Kammer Stellung zu nehmen (sh. Beilage). Danach wird dieses Merkblatt endredigiert und aufgelegt. Vereinbart wird auch, noch einen Hinweis aufzunehmen, dass die Verantwortung für die Richtigkeit der bauphysikalischen Unterlagen jedenfalls beim Verfasser desselben liegt.

2.) Erforderliche Unterlagen zur architektonischen Begutachtung

Die Magistratsabteilung 19 hat der Magistratsabteilung 37 eine Liste der für die architektonische Begutachtung erforderlichen Unterlagen übermittelt. Mit Schreiben vom 9. November 2005 hat die Magistratsabteilung 37 eine Zusammenstellung jener Unterlagen retourniert, die gemäß § 63 Abs. 2 BO vom Bauwerber grundsätzlich gefordert – und in weiterer Folge der Magistratsabteilung 19 zur Verfügung/Beurteilung – gestellt werden können (sh. Beilage).

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

Die Unterfertigung von „Beschautenprotokollen“ des Prüfeningenieurs durch den Bauführer erscheint nicht zwingend erforderlich (wie dies ein offensichtlich seinerzeit von der Kammer konzipiertes Formblatt vorsieht bzw. seitens der Magistratsabteilung 37 – zumindest teilweise – in

der Praxis im Zuge der Übermittlung von Protokollen anlässlich der Fertigstellungsanzeige irrtümlich gefordert wurde).

Die MA 37 wird ein entsprechendes (neues) Informationsblatt ausarbeiten und auch der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland zur Verfügung stellen.

4.) § 62 BO, § 70a BO

Einvernehmlich wird festgestellt, dass eine Mitteilung der Baubehörde über eine ggf. zulässige Bauführung in diesen Fällen grundsätzlich weder erforderlich ist noch im Sinne dieser Bestimmungen liegt.

5.) Erörterung des Begriffes Giebelfläche (§ 81 BO)

Der Begriff Giebelfläche (§ 81 Abs. 1 und Abs. 2 BO) bzw. die Fragen, wie viele Giebel darf ein Gebäude haben und muss eine Giebelfläche seitlich von schrägen Ortgängen begrenzt sein, werden diskutiert.

Nach den Bestimmungen der BO können die „der Dachform entsprechenden“ Giebelflächen bei der Bemessung der Gebäudehöhe außer Betracht bleiben. Ein Gebäude kann somit auch mehrere Giebelflächen haben.

Auch müssen bei einem rechteckigen Gebäude die Giebelflächen nicht zwangsläufig an den kürzeren Gebäudefronten angeordnet werden.

Ob die gewählte Dachform zulässig ist, ergibt sich – abgesehen von der jedenfalls zu Grund zu legenden zulässigen Gebäudehöhe – auch aus der Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 im Zusammenhang mit § 85 BO (und ggf. aus zusätzlichen Festlegungen im Bebauungsplan).

Eine Giebelfläche muss seitlich nicht von schrägen Ortgängen begrenzt sein. Sie kann dreieckig, segmentbogenförmig, abgetreppt, in mehreren Winkeln gebrochen oder kurvenförmig ausgebildet sein; auch ein „Tonnendach“ ist grundsätzlich nicht verboten. Die BO ist lt. VwGH nicht so auszulegen, dass nur eine tatsächliche, von der vorhandenen Dachform gebildete Giebelfläche bei der Bemessung der Gebäudehöhe außer Betracht zu bleiben hat, sondern eine gedachte Giebelfläche, die innerhalb der zulässigen Dachform möglich ist.

6.) Abbrüche in Schutzzonen (§ 60 Abs. 1 lit. d BO)

Zunächst wird festgestellt, dass nach den Bestimmungen der BO für Wien für ein Gebäude in einer Schutzzone (oder Bausperre) gegebenenfalls trotz eines Gutachtens der Magistratsabteilung 19, mit welchem festgestellt wird, dass die Erhaltung eines Gebäudes im öffentlichen Interesse liegt, eine baubehördliche Abbruchbewilligung erteilt werden muss; nämlich dann, wenn die „wirtschaftliche“ oder/und die „technische Abbruchreife“ nachgewiesen wird.

Es wird weiters mitgeteilt, dass die Magistratsabteilung 37 derzeit an einer Standardisierung des Ablaufes von Bewilligungsverfahren in Schutzzone arbeitet (Vorgangsweisen, erforderliche Unterlagen, einzuholende Gutachten, Fristen, Definition der „technischen Abbruchreife“, etc.) und in weiterer Folge ein entsprechendes Informationsblatt auflegen wird.

7.) Erörterung des Begriffes (Dach)Gaube (§ 60 Abs. 1 lit. A BO und § 81 Abs. 6 BO)

Zunächst wird festgestellt, dass in der MA 37 (derzeit) folgende Regelung gilt (MA 37 – Allg. 24/2004 vom 9.2.2004):

Dachgauben (Fenster über einer Dachfläche oder einer zulässigen Dachfläche) dürfen keinesfalls vor die Gebäudeflucht ragen und nicht den Eindruck einer geschlossenen Front erwecken. Ein Schleppe Dach einer Dachgaube darf äußerstenfalls bis zum First reichen. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Dachgauben ist insbesondere zu beachten, dass diese nicht den Eindruck einer geschlossenen Front ergeben und sie in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen. Im Zweifelsfall kann diesbezüglich eine Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 eingeholt werden.

Bei der Konzeption dieser Regelung wurde von den Überlegungen ausgegangen, dass gemäß § 81 Abs. 1 BO bei der Bemessung der Gebäudehöhe raumbildende Dachaufbauten gemäß Abs. 6 außer Betracht bleiben. Gemäß § 81 Abs. 6 BO darf der Gebäudeumriss nur durch einzelne Dachgauben überschritten werden. Eine Definition des Begriffes Dachgaube findet sich in § 81 Abs. 6 BO (allerdings) nicht.

Die bisherige Judikatur griff auf die Bedeutung dieses Begriffes in der Fachsprache zurück (u.a. Köpf, Bildwörterbuch der Architektur) und unterschied eine – gemäß § 81 Abs. 6 BO grundsätzlich zulässige – hinter die Gebäudefront zurückgesetzte Gaube zur Belichtung und Belüftung des Dachraumes von einem Dacherker (Lukarne), als einem in der Höhe der Traufenlinie aufsteigendem Dachaufbau zur Erweiterung des Dachraumes, dessen Vorderseite bündig mit der Außenfläche des Gebäudes liegt.

Im Hinblick auf die mit der Verfahrensnovelle 1996 geänderten Bestimmungen des § 60 Abs. 1 lit. a BO, wonach Dachgauben keine Zubauten mehr darstellen (und Gauben somit nicht nur der Belichtung und Belüftung des Dachraumes dienen, sondern insbesondere zur Schaffung von Wohnraum), und im Hinblick auf die gleichzeitige Präzisierung mit § 81 Abs. 6 BO, wonach Dachgauben nun insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen dürfen, erschien eine restriktive Handhabung des § 81 Abs. 6 BO dahingehend, dass eine Dachgaube – wenn auch nur um einige Zentimeter – hinter die Gebäudefront zurückversetzt sein muss (um im Sinne des § 81 Abs. 1 BO nicht hinsichtlich der Gebäudehöhe von Relevanz zu sein) nicht mehr schlüssig.

Die Grenzen der Zulässigkeit von Dachgauben ergeben sich – abgesehen von einer fehlenden konkreten gesetzlichen Verpflichtung zum Zurückrücken hinter die Gebäudefront bzw. Einschränkung der Höhe der Gaubenfront – vielmehr (nur) durch die gesetzlichen Bestimmungen des § 81 Abs. 6 BO (*einzelne Dachgauben, höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront, Proportionen, Maßstab* etc.) und des § 85 BO (Stadtbild), nicht jedoch hinsichtlich der Lage der Gaubenvorderseite zur Front oder der Höhe der Gaubenvorderseite.

Die grundsätzliche Frage, ob ein geplanter Dachaufbau aus architektonischer, bautechnischer und letztlich baurechtlicher Sicht als Gaube zu qualifizieren ist, ist also von der Baubehörde – ggf. unter Einbeziehung der Magistratsabteilung 19 – auf Basis der o.a. Regelung jeweils (einzelfallbezogen) zu entscheiden.

Zur Frage, wie die 1/3 Beschränkung der Dachgauben (§ 81 Abs. 6 BO, letzter Satz), bei übereinander liegende Gauben (z.B. in 2 Reihen) auszulegen ist wird festgestellt, dass 2/3 der jeweiligen (betreffenden) Gebäudefront „frei“ sein müssen; d.h. (unmittelbar) übereinander liegende Gauben sind nicht „doppelt“ zu zählen (seitlich), versetzte (z.B. in 2 Reihen) hingegen schon (es zählt also praktisch die Projektion/Ansicht der Gauben(breiten)).

8.) Einlagerungsraum (§ 90 Abs. 3 BO)

In der DezernatleiterInnenbesprechung der Magistratsabteilung 37 vom 4. August 2004 wurde u.a. festgelegt, dass Einlagerungsräume oder Holzverschläge für Wohnungen

- begehbar sein und
- eine Türbreite von 80 cm aufweisen müssen;
- als zweckmäßige Mindestgröße wurde ca. 1,5 bis 2 m² erachtet.

Mit der BO werden diesbezüglich allerdings keine konkreten Maße festgesetzt und es wurde im Rahmen des „Ständigen Arbeitskreises Fachverband der Immobilientreuhänder – Baubehörde Wien“ vom Leiter der MD – BD, Gruppe Baubehördliche Angelegenheiten und Umwelttechnik daher festgestellt, dass die Verantwortung (Nachweis) für die Funktionalität eines solchen Raumes (einer Einlagerungsmöglichkeit) letztlich beim Planverfasser und Bauwerber liegt (AV MD BD – 964/2005 vom 7. November 2005).

Die Vertreter der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland unterstützen diese Auslegung ausdrücklich.

9.) Dachgeschossausbau, Parifizierung

Herr Mag. Tanzer bringt folgende Fragen im Zusammenhang mit Parifikaten nach Plänen, die nicht in bauliche Wirklichkeit umgesetzt wurden, eines Mitgliedes der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland vor:

- a) Die Pläne wurden nach (positivem) Bescheid als Grundlage für eine Parifizierung herangezogen, jedoch von einem (Mit-)Eigentümer beeinsprucht und in der Folge nicht rechts-wirksam, sei es, dass die Genehmigung nicht konsumiert wurde, sei es, dass dem Ein-spruch statt gegeben wurde. Was sind die Folgen der Parifizierung auf Grund eines nicht konsumierten Planes (baurechtlich – zivilrechtlich)?
- b) Dachgeschossausbau, der bei der Parifizierung per Bescheid zulässig war, jedoch nicht ausgeführt wurde: Was geschieht in diesem Fall bei einem späteren Dachgeschossausbau, der dann auf Grund einer neuen Einreichung erfolgt und von dem seinerzeit genehmigten Plan abweicht?
- c) Die einer Parifizierung zu Grunde liegenden Pläne bilden nicht die bauliche Wirklichkeit ab. Im Zuge einer neuen Einreichung wird dieser Mangel behoben, es ändern sich dadurch jedoch die Nutzflächen der Einheiten: Wie ist vorzugehen? Ist ein neues Parifikat erforderlich oder eine Abänderung in der Form, dass die konsensmäßig korrekte Fläche als Abbruch eingetragen wird und die neue (tatsächliche) Fläche ausgewiesen wird? Ist dann eine Neuparifizierung zwingend erforderlich oder können sich die Eigentümer darauf einigen, dass im Grundbuch die nicht berechtigten Anteile aufrecht bleiben?
- d) In einem Bauwerk (Altbau modernisiert) befinden sich nach einem Umbau nicht der BO für Wien entsprechend breite Türen (an Stelle 80 cm zum Teil 70 bzw. 60 cm etc.). Wie ist vor zu gehen, wenn sowohl der Planverfasser als auch der Bauführer unter gegangen sind und ein anderer Planverfasser/ZT diesen Zustand zu bereinigen hat?

Es werden nur die baurechtlichen Aspekte im Zusammenhang mit diesen Fragen erörtert:

- ad a) Baurechtlich hat eine nicht konsumierte Baubewilligung grundsätzlich keine Konsequenzen (es gibt keinen Zwang, eine Baubewilligung auch zu konsumieren).
- ad b) Baurechtlich stellt dies kein Problem dar – sh. Antwort zu a). Es können für einen vorgesehenen Dachgeschossausbau auch mehrere Projekte entwickelt bzw. Baubewilligungen erwirkt werden; letztlich kann dann allerdings nur ein Projekt realisiert werden (und dieses muss der Baubehörde bekannt gegeben werden – sofern eine (zweite) Bewilligung nicht (ohnedies) durch Zeitablauf erlischt).
- ad c) Diese Fragen stellen (nur) zivilrechtliche bzw. Fragen des Wohnungseigentumsrechtes oder/und Mietrechtes dar.
- ad d) Bei „Umbauten“ sind gemäß § 106a Abs. 1 BO die BO-gemäßen Anforderungen an die Barrierefreiheit von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen (zu denen auch Türbreiten in Wohnungen zählen) in den vom Umbau unmittelbar betroffenen Bereichen grundsätzlich zu erfüllen. Unter Anwendung des § 68 Abs. 1 BO kann davon aber (nur) bei Umbauten einzelner Geschosse abgewichen werden (und nur unter den mit dieser Bestimmung genannten Bedingungen).

(Bloße) „Änderungen oder Instandsetzungen“ (von Gebäuden oder Wohnungen) unterliegen hingegen nicht der cit. Bestimmung des § 106a Abs. 1 BO. Hier gilt jedenfalls der „Bestandschutz im Baurecht“. Es wäre im ggst. Fall daher zum einen zu prüfen, um welche Bauführung es sich konkret handelt und zum anderen, welche Türbreiten konsentiert sind.

10.) Wissensdatenbank der Magistratsabteilung 37

Die Vertreter der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland ersuchen, einen Zugriff (elektronisch) auf die von der MA 37 und MD-BD, Gruppe Baubehördliche Angelegenheiten und Umwelttechnik regelmäßig exzerpierten wesentlichen Inhalte von Bauoberbehördenentscheidungen zu erhalten.

Es wird festgestellt, dass ein externer Zugriff auf die Wissensdatenbank der MA 37 nicht zulässig ist, da diese Exzerpte nicht anonymisiert sind.

Es wird aber zugesagt, der Kammer relevante Entscheidungen (anonymisiert) zukommen zu lassen (als Beispiel sh. Beilage – Exzerpte der Sitzung der BOB vom 27. September 2005); über die Form wird noch entschieden.

10.) Nächster Besprechungstermin

Das 29. Arbeitsgespräch findet am

Freitag, den 12. Mai 2006, um 9.00 Uhr statt.

Ort: Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich
und Burgenland
1040 Wien, Karlsgasse 9
(Herr Mag. Tanzer wird um Reservierung eines Besprechungsraumes ersucht)

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

Der Gruppenleiter:

SR Dipl.-Ing. Wedenig
4000/82642

Dipl.-Ing. Bachl
Obersenatsrat

Beilagen:
wie erwähnt (Punkte 1., 2. und 10.)

Ergeht an (per e-mail):

- 1) Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland, 1040 Wien, Karlsgasse 9
z.Hd. Herrn Präsident Dipl.-Ing. Ortfried Friedreich
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 Leiter der Magistratsabteilung 37, OMR Mag. Dr. Gerhard Cech
- 9) Herrn SR Dipl.-Ing. Krenn, Magistratsabteilung 37
- 10) Herrn Leiter der Magistratsabteilung 64, SR Mag. Pauer
- 11) Herrn SR Dipl.-Ing. Kirchmayer, Magistratsabteilung 64

Zur gefälligen Kenntnisnahme:

Herrn Stadtbaudirektor