



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, 19. Juli 2007

**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. Juli 2007 durchgeführte **32. Arbeitsgespräch** der  
Koordinationsstelle Baubehörde - Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten  
für Wien, Niederösterreich und Burgenland.

Besprechungsteilnehmer: Mag. Christoph Tanzer (Kammer)  
Dipl.-Ing. Rainer Gnilsen (Kammer)  
Dipl.-Ing. Franz Kalwoda (Kammer)  
Dipl.-Ing. Erich Kern (Kammer)

OSR Dipl. – Ing. Hans Bachl (MD – BD, BU)  
SR Dipl.-Ing. Hermann Wedenig (MD – BD, BU)

Dipl.-Ing. Martin Steiner (MA19)  
OMR Mag. Dr. Gerhard Cech LL.M. (MA 37)  
SR Mag. Karl Pauer (MA 64)  
SR Dr. Wolfgang Kirchmayer (MA 64)

Entschuldigt: Dipl.-Ing. Manfred Eckharter (Kammer)  
Arch. Dipl.-Ing. Ulrike Janowetz (Kammer)  
Dipl.-Ing. Hermann Kugler (Kammer)  
Arch. Dipl.-Ing. Peter Pircher (Kammer)  
Arch. Dipl.-Ing. Georg Poduschka (Kammer)  
Arch. Dipl.-Ing. Franz R. Schnabel (Kammer)  
SR Dipl.-Ing. Otto Krenn (MA 37)

Die Besprechungsteilnehmer werden im Folgenden ohne Titel genannt.

### **Folgende Themen werden erörtert:**

#### **1. Protokoll des 31. Arbeitsgespräches**

Das Protokoll vom 5. April 2007 über das 31. Arbeitsgespräch am 23. März 2007, z.Zl. MD BD – 1516/2003 wird ohne Änderungswunsch zur Kenntnis genommen.

#### **2. Geländer und Brüstungen; Verpflichtung zur nachträgliche Anpassung (Art. III Abs. 6 BO; § 107 Abs. 1 BO)**

Die MA 64 wurde im letzten Arbeitsgespräch ersucht rechtlich zu prüfen, inwieweit zufolge des Artikel III Abs. 6 BO Geländer und Brüstungen bei bestehenden Baulichkeiten entsprechend § 107 Abs. 1 BO *nachzurüsten* sind ("Standicherheit", "Dichtigkeit", "Festigkeit"; bei Wohnhäusern zusätzlich betreffend "durchschlüpfen" und "hochkletten").

Im Rahmen eines Rechtsgutachtens hat die MA 64 dazu (zusammenfassend) ausgeführt, dass (lediglich) bei vor dem 3. 5. 1930 – dem Tag des Inkrafttretens der geltenden BO – bereits bestehenden Baulichkeiten eine Verpflichtung zur „Nachrüstung“ hinsichtlich § 107 Abs. 1 BO besteht.

Gleichzeitig merkt die MA 64 aber an, dass nach der Judikatur des OGH auch Bestimmungen, die zum Zeitpunkt der Errichtung eines Gebäudes noch nicht bestanden haben und auch nicht in Art. III Abs. 6 BO als rückwirkend genannt sind, im strafrechtlichen Verfahren als Maßstab für die Sorgfalt des Eigentümers heranzuziehen sind (vgl. OGH 21.4.1998, 11 Os 35/98).

### **3. Novellierung BO (§ 81 Abs. 4 BO); Gebäudehöhe – Giebel (§ 81 Abs. 1 und 2 BO)**

Die Novelle zu § 81 Abs. 4 BO wurde am 28. 6. 2007 im Wiener Landtag beschlossen; die Kundmachung kann allerdings erst nach Ablauf der Stellungnahmefrist des Bundes (8 Wochen) erfolgen. Das Gesetz wird mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft treten.

Unabhängig davon werden Fragen der Gebäudehöhe im Zusammenhang mit Giebelflächen (§ 81 Abs. 1 und 2 BO) im Herbst 2007 diskutiert (zunächst magistratsintern; in weiterer Folge dann auch extern).

### **4. Tätigkeit der ZiviltechnikerInnen als Prüffingenieur (§§ 125 und 127 BO ) und im Rahmen der Fertigstellungsanzeige (§ 128 BO)**

Die Baubehörde musste verstärkt Verstöße von ZiviltechnikerInnen bei o.a. Tätigkeiten feststellen und ersucht die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland um Bekanntgabe, welche Ergebnisse die bisher eingeleiteten Disziplinarverfahren gebracht haben (ohne Namensnennung).

TANZER berichtet, dass von den 12 Disziplinaranzeigen, die von der MA 37 in diesem Zusammenhang bis dato an die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland gemacht worden sind, zwischenzeitlich 8 abgeschlossen wurden. In allen Fällen kam es zu einer Verurteilung; welche Strafen jeweils verhängt wurden wird nicht mitgeteilt (Strafen können sein: schriftlicher Verweis, Entzug des Wahlrechtes, Geldstrafe, Entzug der Befugnis auf Zeit oder definitiv).

CECH berichtet, dass von der MA 37 bei Verstößen von Ziviltechnikern gegen o.a. Bestimmungen der BO in Einzelfällen auch bereits Anzeigen an die Staatsanwaltschaft gemacht wurden.

Es wird diskutiert, ob die bisherigen Maßnahmen ausreichen, um eine objektive Beurteilung durch die Prüffingenieure bzw. Ziviltechniker bei ihrer Tätigkeit im Rahmen des § 128 BO sicherzustellen. Die Ziviltechniker stehen zweifellos im Spannungsfeld der Wünsche ihrer Auftraggeber (Bauwerber) und den vom Gesetzgeber festgelegten Prüf- und Meldepflichten.

Sowohl die Vertreter der MA 37 als auch der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland werden weiterhin über ihre diesbezüglichen Erfahrungen in der Praxis berichten bzw. werden diese evaluiert.

#### **5. Aussteckung der Fluchtlinien (§ 12 BO)**

Vertreter der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland vermuten, dass im Zuge von Bauführungen oft der Verpflichtung zur Aussteckung der Baulinien etc. nicht nachgekommen wird.

PAUER teilt mit, dass die MA 64 eine Datenbank aufgebaut hat, mit welcher alle Absteckprotokolle über Aussteckungen (die gemäß § 12 BO vom Bauwerber der Behörde in elektronischer Form zu übermitteln sind) erfasst werden.

Die MA 37 wird eingeladen, im Zuge der Bearbeitung der Fertigstellungsanzeigen auf diese Datenbank zuzugreifen, um ggf. zu überprüfen, ob die Aussteckung jeweils auch durchgeführt wurde. Da diese Prüfung aber praktisch nur ex post erfolgt, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass grundsätzlich die/der PrüferIn jeweils dafür mitverantwortlich ist, dass dieser Verpflichtung entsprochen wird (unbeschadet der gesetzlichen Verpflichtung wird die „Aussteckung“ in der Regel mit einer Auflage im Baubewilligungsbescheid vorgeschrieben).

Die Vertreter der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland merken in diesem Zusammenhang positiv an, dass die grundstückstechnischen Amtssachverständigen der MA 64 ausgesprochen pragmatisch und lösungsorientiert arbeiten.

#### **6. Aufhebung des § 75 Abs. 9 BO**

PAUER berichtet, dass der Verfassungsgerichtshof § 75 Abs. 9 BO mit Erkenntnis vom 9. März 2007, G 103/05 ersatzlos (als verfassungswidrig) aufgehoben hat. Die Aufhebung ist auch auf anhängige Verfahren anzuwenden.

An eine Neufassung dieser Bestimmung ist nicht gedacht.

## **7. Unwesentliche Abweichung von Bebauungsvorschriften (§ 69 BO)**

PAUER berichtet, dass im Herbst 2007 eine breitere Diskussion des § 69 BO erfolgen wird (4-Parteienantrag im Gemeinderat).

## **8. Bauphysik vs. Einreichpläne (§ 63 Abs. 1 lit. e BO)**

Die Vertreter der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland berichten über Probleme im Zusammenhang mit der Bauphysik bzw. den Einreichplänen. ReferentInnen der Baubehörde verlangen oft, dass Detailangaben aus der Bauphysik auch in den Einreichplänen eingetragen werden (Aufbauten, Baustoffe, k-Werte, Abschattungsvorrichtungen, etc.); manchmal wird auch die Angabe des k-Wertes bei jedem einzelnen Fenster verlangt (wenn beispielsweise unterschiedliche Werte vorgesehen sind).

Da der Planungsprozess meist iterativ erfolgt (Planer > Bauphysiker > Planer > Bauphysiker), und die Einreichung aus Termingründen oft vor der endgültigen Ausfertigung der Bauphysik erfolgt, stimmen die der Baubehörde vorgelegten Einreichpläne (Aufbauten, Legende) manchmal leider nicht mit den Angaben / Annahmen der Bauphysik (Wärmepass) überein.

Die Vertreter der Baubehörde halten fest, dass sich die Angaben in den Einreichplänen und der Bauphysik nicht widersprechen dürfen, und dies von der Baubehörde grundsätzlich (nur die wesentlichen Parameter) zu prüfen bzw. ggf. zu bemängeln ist.

KERN schlägt vor, in den Einreichplänen nur auf die Bauphysik zu verweisen; damit gäbe es keinen Widerspruch zwischen dieser und den Einreichplänen.

Dies könnte allerdings nur dann erfolgen, wenn die Bauphysik jeder der 3 Planparien (A, B und C) als Bestandteil angeschlossen ist, da sie als einfache Beilage ja nicht Teil des Konsens wird (die Aufbauten, Baustoffe, etc. aber Teil des Konsenses sein müssen). Ein weiterer Nachteil dieser Lösung ist, dass die 3 Parien sehr umfangreich werden (jeweils inklusive der gesamten bauphysikalischen Berechnung).

Als Lösungsmöglichkeit wird ein „Excerpt“ der Bauphysik (Wärmepass) mit Angabe aller relevanten Aufbauten, Kennwerte etc. überlegt, welches sowohl als Zusammenfassung im Wärmepass (1-fach vorzulegen; unterschrieben nur vom Verfasser) enthalten ist, als auch in jeder der 3 Planparien (hier wie die Einreichpläne von Bauwerber, Planverfasser, Grundeigentümer und letztlich Bauführer unterschrieben).

Darüber hinaus wird festgestellt, dass bauphysikalische Angaben in den Einreichplänen durchaus auch systembezogen gemacht werden können (und z.B. nicht bei jedem Fenster der jeweilige k-Wert angegeben sein muss!). CECH wird ersucht, dies in der MA 37 entsprechend zu kommunizieren.

## 9. **Brandmeldeanlagen in Garagen**

KERN berichtet über Probleme in der Praxis, weil sich Bestimmungen der TRVB N 106 und des Wiener Garagengesetzes widersprechen. Gemäß TRVB N 106 Pkt. 5.4.1.1 (Tab. 1) sind bis zu einer Brandabschnittsgröße von 1.500 m<sup>2</sup> keine zusätzlichen brandschutztechnischen Einrichtungen erforderlich; gemäß § 31 Abs. 4 WGG sind hingegen bei Großanlagen ( $\geq 1.000$  m<sup>2</sup>) entsprechende Brandmeldeanlagen einzurichten. Probleme ergeben sich insbesondere dann, wenn die Baubehörde im Zuge des Baubewilligungsverfahrens bei einer Garage mit einer Größe zwischen 1.000 m<sup>2</sup> und 1.500 m<sup>2</sup> mit Verweis auf die TRVB auf eine BMA verzichtet (was in Einzelfällen offensichtlich erfolgt ist), die/der ZiviltechnikerIn im Zuge der Prüfung für die Fertigstellungsanzeige dann aber die gesetzeskonforme Ausführung zu bestätigen hat.

Die MA 37 wird ersucht, zur Sicherstellung einer einheitlichen Vorgangsweise rasch ein diesbezügliches Merkblatt auszuarbeiten.

Zum anderen wird dazu auf die OIB - Richtlinien 2 (Brandschutz) und 2.2 (Brandschutz bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks) verwiesen, die im Zuge der „Techniknovelle 2007“ bzw. im Zuge der bereits in Angriff genommene Novellierung des Wiener Garagengesetzes für verbindlich erklärt werden sollen; diese Richtlinien werden den Stand der Technik bzw. Wissenschaften repräsentieren und sollten dann grundsätzlich auch in Betriebsanlagenverfahren beachtet werden (sodass es keinen Widerspruch zum Baubewilligungsverfahren geben dürfte).

## 10. TUS-Anschluss für Brandmeldeanlagen in Garagen

KERN berichtet über Probleme in der Praxis, weil gemäß § 31 Abs. 4 WGG zwar kein TUS - Anschluss für Brandmeldeanlagen vorpflichtend ist, andererseits ein solcher aber manchmal mit dem Baubewilligungsbescheid (Auflage) vorgeschrieben wird.

Die MA 37 wird ersucht, diese Frage zu klären und ein entsprechendes Informationsblatt (Merkblatt) aufzulegen (bis zur o.a. Novellierung der BO und des WGG).

## 11. TUS - Anschluss im Zuge der Fertigstellungsanzeige

KERN berichtet über folgende Problematik:

Gemäß § 128 Abs. 2 Ziff. 6 BO ist der Fertigstellungsanzeige im Falle von besonderen sicherheitstechnischen Einrichtungen (Brandmeldeanlage, Sprinkleranlage, Notstromanlage u.dgl.) ein **positives Gutachten über deren Funktionsfähigkeit** beizulegen.

Gemäß TRVB S 123 Pkt. 5.3.2 ist, um bei der Abschlussprüfung beurteilen zu können, ob die Brandmeldeanlage ausreichend unempfindlich gegenüber Fehl- und Täuschungsalarm ist, die **Abschlussprüfung** erst nach einem mindestens 6 Wochen langen **Probetrieb** der Brandmeldeanlage während der nutzungsgemäßen Verwendung des überwachten Bereiches durchzuführen.

Es ergibt sich also das Problem, dass anlässlich der Fertigstellungsanzeige vom Ziviltechniker die Funktionsfähigkeit der Brandmeldeanlage inklusive TUS - Anschluss zu bestätigen ist – also noch bevor der Probetrieb (der während der nutzungsgemäßen Verwendung zu erfolgen hat) abgeschlossen ist und somit bevor der TUS – Anschluss faktisch möglich ist.

Da dem Gesetzgeber nicht unterstellt werden kann, einen praktisch nicht möglichen Ablauf zu verlangen, ist eine Vorgangsweise, wonach seitens des Ziviltechnikers auf Basis vorläufiger Atteste bzw. Abnahmeprotokolle solcher sicherheitstechnischer Einrichtungen ein positives Gutachten über deren Funktionsfähigkeit ausgestellt wird, durchaus zulässig (bzw. ggf. eine Benützung ab diesem Zeitpunkt rechtmäßig).

Allerdings ist sowohl vom Bauwerber als auch vom Ziviltechniker darauf zu achten, dass der Baubehörde nach Ablauf des Probetriebes ein Endbefund (Gutachten) erstellt und der Baubehörde übermittelt wird.

Die MA 37 wird ersucht, dies entsprechend festzuhalten und intern und extern zu kommunizieren (u.U. Einarbeitung in ein Merkblatt).

## **12. Bauliche Aufstiegshilfen**

KERN berichtet an Hand zahlreicher Fotos, dass in der Praxis immer wieder „Aufstiegshilfen“ im Bereich absturzgefährdeter Stellen „entstehen“. Aus seiner Sicht ist den Bestimmungen der BO aber auch nicht eindeutig zu entnehmen, ob alle bzw. welche absturzgefährdeten Bauteile / Bereiche zu schützen sind.

Bereits im 25. Arbeitsgespräch wurde unter Pkt. 10 (Heizkörper vor Fensterbrüstungen) festgehalten, dass z.B. fest montierte Heizkörper – auch wenn sie in den Einreichplänen nicht eingetragen sind – als Teil der Heizungsanlage immanenter Bestandteil des Gebäudes sind, und zumindest in Wohnungen darauf zu achten ist, dass das kein leichtes „hochklettern“ ermöglicht wird; genau so sind auch (feste, fixe) bauliche Stufen, Vorsprünge, Absätze, Bügel, Befestigungen und dgl. zu beurteilen.

Gemäß § 107 Abs. 1 BO sind alle dem Zutritt offenstehenden, absturzgefährlichen Stellen innerhalb von Baulichkeiten oder an Baulichkeiten mit einem standsicheren, genügend dichten und festen Geländer zu sichern. Gemäß § 107 Abs. 2 BO müssen z.B. Fenstertüren mit einem Geländer von mind. 1 m Höhe, gemessen von der Fußbodenoberkante, oder, wenn eine Türschwelle oder ein Sockel mit einer Höhe von weniger als 60 cm vorgesehen ist, von der Oberkante der Türschwelle oder des Sockels aus gemessen, gesichert werden. Im Sinne dieser Bestimmungen, sowie im Sinne z.B. der ÖNORM B 5371, gelten horizontale Auftrittsflächen bis 60 cm Höhe als Aufstiegshilfe (Leitereffekt).

Es wird ausdrücklich auf die Verantwortung der Ziviltechniker hinsichtlich der Überprüfung solcher Mängel im Rahmen der Ausstellung der Bestätigung für die Fertigstellungsanzeige hingewiesen.



Mit der OIB Richtlinie 4, die – wie erwähnt – im Rahmen der „Techniknovelle 2007“ etwa Mitte 2008 für verbindlich erklärt werden soll, werden diese Fragen mit Pkt. 4.1 geregelt (sh.: <http://www.oib.or.at/> >> Harmonisierung).

### **13. Parapethöhe**

KERN stellt fest, dass in der BO für Wien keine Detailregelungen betreffend die Brüstungshöhe bzw. (Ausführung) der Oberkante enthalten sind. Mit § 107 Abs. 2 BO ist (nur) festgelegt, dass für Brüstungen, die an der Oberkante mindestens 25 cm breit sind, eine Höhe von 85 cm genügt. Während in Niederösterreich und Oberösterreich das Messen dieser Höhe definiert ist, fehlt dies für Wien (mit oder ohne Fensterstock). Die ÖNORM B 5371 Pkt. 12.2 gibt diesbezüglich ebenfalls keinen Hinweis.

Entsprechend dem Wortlaut der aktuellen Bestimmung des (§ 107 Abs. 2 BO letzter Satz) darf der Fensterstock bei einer Brüstung nicht zur Brüstungshöhe dazu gezählt werden (*Für Brüstungen, die an der Oberkante mindestens 25 cm breit sind, genügt eine Höhe von 85 cm*).

Unterschiede zu den Bestimmungen in Niederösterreich und Oberösterreich werden bestätigt (Baurecht ist Landessache); allerdings sollen diese Bestimmungen – wie erwähnt – harmonisiert werden (sh. OIB Richtlinie 4 – Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Pkt. 4.1). In den Erläuternden Bemerkungen zur OIB-Richtlinie 4 sind unter Pkt. 4.1 auch entsprechende Skizzen im Zusammenhang mit dem Fensterstock bzw. der Höhe enthalten (bei Brüstungen mit einer Höhe  $\geq 85$  cm muss die Brüstungsbreite mind. 20 cm betragen, wobei der Fensterstock erst ab einer Höhe von 100 cm dazu gezählt / berücksichtigt werden darf).

### **14. Gewerblich genutzt Gebäude und Gebäudeteile (§ 119a BO)**

KERN weist darauf hin, dass es bei Gebäuden und Gebäudeteilen, die § 119a BO unterliegen weil auf sie das Arbeitnehmerschutzrecht Anwendung findet (z.B. Bürogebäude), keine „Überprüfung“ des Ziviltechnikers im Rahmen der § 128 BO-Bestätigung hinsichtlich der mit § 119a Abs. 1 BO ausgenommenen Bestimmungen gibt.

BACHL erläutert dazu, dass die Arbeitsinspektorate Bürogebäude periodisch begehen. Darüber hinaus wird festgestellt, dass § 119a BO mit Umsetzung der „Techniknovelle 2007“ aufgehoben werden wird.

## **15. Abweichungen von bewilligten Bauvorhaben (§73 BO)**

KERN fragt an,

- a) ob die Reduktion der Gebäudehöhe im Zuge einer Bauausführung mit einer Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben gemäß § 73 BO („Planwechselbewilligung“) realisierbar ist;
- b) ob durch eine solche Maßnahme Anrainerrechte berührt werden (bzw. eine Verhandlung unter Ladung der Anrainer erforderlich ist);
- c) ob eine „Planwechselbewilligung“ (§ 73 Abs. 1 BO) ebenfalls nichtig wird, wenn der Urbescheid (die Stammbewilligung) für nichtig erklärt wird;
- d) wo die „Grenzen“ des § 73 Abs. 3 BO sind bzw. wie im Zusammenhang mit der Bestätigung gemäß § 128 Abs. 2 Ziff. 2a BO vorzugehen ist, wenn diese „Grenze“ während der Bauführung überschritten wurden, ohne dass eine entsprechende Planwechselbewilligung eingeholt wurde.

ad a)

Dazu kann keine allgemein gültige Aussage getroffen werden; diese Frage ist einzel-fallbezogen zu beurteilen.

Abweichungen von bewilligten Bauführungen dürfen gemäß § 73 Abs. 1 BO) generell (höchstens) im Umfang des § 60 Abs. 1 lit c BO erfolgen. Nachdem die Reduktion eines Gebäudes grundsätzlich weder ein Neu-, Zu- oder Umbau (§ 60 Abs. 1 lit. a) ist, noch eine Maßnahme nach § 60 Abs. 1 lit b oder d darstellt, kann zunächst davon ausgegangen werden, dass eine (unwesentliche) Reduktion der Gebäudehöhe (in einzelnen Abschnitten) im Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c BO liegt (und somit mit einer „Planwechselbewilligung“ realisierbar ist).

Andererseits ist von einem „anderen Projekt“ auszugehen, wenn beispielsweise ein ganzes Geschoss oder mehr weggelassen wird (unabhängig davon, ob subjektiv-öffentliche Nachbarrechte berührt sind; allein schon wegen Fragen des Stadtbild etc.); in diesem Fall wird die „Grenze“ des „Planwechsels“ sicherlich überschritten.

ad b)

Wie erwähnt, dürfen Abweichungen von bewilligten Bauführungen (nur) im Umfang des § 60 Abs. 1 lit c BO erfolgen. Änderungen bzw. Bauführungen können u.a. auch unter § 60 Abs. 1 lit c BO fallen, wenn sie von Einfluss auf subjektiv-öffentliche Rechte der Nachbarn sind (z. B. betreffend die Nutzung von Räumen bzw. der resultierenden Emissionen).

Anrainer sind zur Verhandlungen betreffend eine „Planwechselbewilligung“ (nur) dann zu laden, wenn die Möglichkeit besteht, dass ihre subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte berührt werden (§ 70 Abs. 1 BO).

ad c)

Eine „Planwechselbewilligung“ (§ 73 Abs. 1 BO) wird (ebenfalls) nichtig, wenn der Urbescheid (die Stammbewilligung) für nichtig erklärt wird – da sie ja auf diese aufbaut bzw. ohne diese gar nicht realisiert werden kann.

ad d)

Die „Grenzen“ des § 73 Abs. 3 BO sind in dieser Bestimmung selbst angeführt; zulässig (enthalten) sind nur bauliche Änderungen,

- die von der Baubewilligung erfasste Gebäudeteile betreffen, und
- die den Umfang des § 62 Abs. 1 BO nicht überschreiten; also
  - keine Änderung der äußeren Gestaltung der Baulichkeit bewirken,
  - nicht die Umwidmung von Wohnungen betreffen,
  - keine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen auslösen sowie
  - die Änderung von Badezimmern und Sanitäranlagen inkl. Be- und Entlüftungen (die auch das Äußere Ansehen ändern dürfen);
  - Loggienverglasungen und
  - der (Aus)Tausch von Fenstern gegen solche anderen Erscheinungsbildes (Konstruktion, Teilung, Profilstärke, Farbe; vgl.: nicht aber Fenstergröße!)

- in Schutzzonen (nur) bauliche Änderungen, die den Umfang des § 62 Abs. 1 Ziff. 4 BO nicht überschreiten; also
  - keine Änderung der äußeren Gestaltung der Baulichkeit bewirken,
  - nicht die Umwidmung von Wohnungen betreffen und
  - keine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen auslösen.

Wenn diese „Grenze“ des § 73 Abs. 3 BO während der Bauführung überschritten wird, muss (rechtzeitig, also vor Realisierung dieser Änderungen) eine „Planwechselbewilligung“ erwirkt werden. Vorher ist die Anzeige der Fertigstellung nicht zulässig und kann seitens des Ziviltechnikers die konsensgemäße Bauausführung nicht bestätigt werden.

Hinweis dazu:

Ein „Planwechsel“ kann ggf. aber auch gemäß § 70a BO erfolgen; mit der (für den Bauwerber positiven) Konsequenz, dass die Änderungen dann bereits ab der Einreichung vorgenommen werden dürfen (und nicht auf einen Planwechselbewilligungsbescheid gewartet werden muss (§ 73 Abs 2 BO)). Auch die Fertigstellungsanzeige – und damit die zulässige Benützung des Gebäudes – kann diesfalls früher erfolgen.

## **16. Nächstes Arbeitsgespräch**

Das 33. Arbeitsgespräch findet am

**Freitag, den 23. November 2007 um 09.00 Uhr** statt.

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

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

Der Gruppenleiter:  
e.h.

SR Dipl.-Ing. Wedenig  
4000/82642

Dipl.-Ing. Bachl  
Obersenatsrat

**Ergeht an (per e-mail):**

- 1.) Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland, 1040 Wien, Karlsgasse 9  
z.H. Herrn Direktor Mag. Hans Staudinger und  
z.H. 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 Dipl.-Ing. Erich Kern; 1130 Wien; Himmelhofgasse 25/6
- 9.) Herrn Dipl.-Ing. Rainer Gnilsen, 1230 Wien, Endresstraße 52/1/1
- 10.) Herrn Arch. Dipl.-Ing. Peter Pircher; 1040 Wien; Graf-Starhemberg-Gasse 39/32
- 11.) Frau Arch. Dipl.-Ing. Ulrike Janowetz, 1220 Wien; Wasnergasse 7
- 12.) Herrn Leiter der Magistratsabteilung 37, OMR Mag. Dr. Gerhard Cech
- 13.) Herrn SR Dipl.-Ing. Krenn, Magistratsabteilung 37
- 14.) Herrn Leiter der Magistratsabteilung 64, SR Mag. Pauer
- 15.) Herrn SR Dipl.-Ing. Kirchmayer, Magistratsabteilung 64

**Zur gefälligen Kenntnisnahme:**

Herrn amtsf. Stadtrat für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

Herrn Stadtbaudirektor