



Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Dresdner Straße 73-75
A – 1200 Wien
Tel.: (+43 1) 4000 8037
Fax: (+43 1) 4000 99 37010
E-mail: post@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at
DVR: 0000191

MA 37 – Allg. 20173/2009

Wien, 19. Okt. 2010

Leitfaden

für Vorgangsweise und Begründung der Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes (§ 69 Bauordnung für Wien)

Nach der Bauordnungsnovelle 2009 darf gemäß § 69 Bauordnung für Wien (BO) grundsätzlich von allen Festlegungen des Bebauungsplanes, die im § 5 BO normiert sind, abgewichen werden, sofern die gesetzlichen (sh. § 69 Absätze 1, 2 und 3 BO) bzw. nachfolgend unter I., II., III. und IV. aufgezählten Bedingungen erfüllt sind. Von Bestimmungen des Bebauungsplanes kann eine Abweichung auch dann bewilligt werden, wenn es in der BO ergänzende gesetzliche Regelungen dazu gibt, z.B. über die Gebäudehöhe in § 75 BO.

Für ein Projekt können ggf. auch mehrere Tatbestände als Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes in Anspruch genommen werden. **Für jede beantragte Abweichung ist vom/von der Bauwerber/in zu begründen, warum seiner/ihrer Ansicht nach die Voraussetzungen für eine Abweichung gemäß § 69 BO vorliegen; dabei ist sowohl die Einhaltung der im Folgenden unter II. genannten Voraussetzungen zu argumentieren, als insbesondere auch das Vorliegen zumindest eines „Mehrwertes“ nach III. schlüssig zu begründen.**

Diese Argumente / Begründungen werden im Verfahren von der Baubehörde und ggf. den zuständigen Fachabteilungen an Hand der vorgelegten Unterlagen überprüft:

- I. Die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes darf nicht unterlaufen werden (§ 69 Abs. 1)
>> Überprüfung durch die MA 21A,B
- II. Darüber hinaus darf
 1. die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden (§ 69 Abs. 1, Z 1)
>> Überprüfung durch die MA 37
 2. an Emissionen nicht mehr zu erwarten sein, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht (§ 69 Abs. 1, Z 2)
>> Überprüfung durch die MA 37 (ggf. mit MA 22)
 3. das vom Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst werden (§ 69 Abs. 1, Z 3)
>> Überprüfung durch die MA 19
 4. und darf die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden (§ 69 Abs. 1, Z 4)
>> Überprüfung durch die MA 37 (ggf. mit der MA 21A,B).

alle Bedingung müssen erfüllt sein

- III. Abweichungen, die die Anforderungen nach I. und II. erfüllen, sind (dennoch) nur zulässig, wenn sie (auch) zumindest einen der nachfolgenden Effekte bewirken:
1. eine zweckmäßigere Flächennutzung (§ 69 Abs. 2, Z 1)
>> Überprüfung durch die MA 37
 2. eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung von Bauwerken, insbesondere des konsensgemäßen Baubestandes (§ 69 Abs. 2, Z 2)
>> Überprüfung durch die MA 37
 3. die Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes (§ 69 Abs. 2, Z 3)
>> Überprüfung durch die MA 19
 4. die Erhaltung schützenswerten Baubestandes (§ 69 Abs. 2, Z 4)
>> Überprüfung durch die MA 42
- } zumindest eine Bedingung muss erfüllt sein
- IV. In Schutzzonen dürfen Abweichungen nur bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt (§ 69 Abs. 3)
>> Überprüfung durch die MA 19
und die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird
>> Überprüfung durch die MA 37
- } Bedingung muss erfüllt sein

Die Begründungen müssen auf fachkundigem Niveau verfasst werden. Zu begründen ist auch, warum sich ein ohne Ausnahme zulässiges Projekt schlechter darstellt als das durch Ausnahme/n zu bewilligende.

Ein Projekt kann jedenfalls nur bewilligt werden, wenn alle Ausnahmetatbestände schlüssig dargelegt und die Begründungen von der Behörde verifiziert sind.

Folgende Begründungen reichen nicht aus:

- reine Kubaturvergleiche
- Abschreiben der Gesetzestexte
- kommentarlose Feststellung einer Zweckmäßigkeit
- positive ökonomische Effekte durch die Abweichung

Erläuterungen zum Nachweis der Voraussetzungen gem. § 69 Abs 1 BO**Unterlaufen der Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes**

Die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und des Bebauungsplanes werden nicht unterlaufen, wenn das Ausmaß der Abweichungen den mit diesen Plänen verfolgten Absichten der Stadtplanung nicht widerspricht. Für die diesbezügliche Prüfung ist jener Flächenwidmungs- und Bebauungsplan maßgebend, der Grundlage für die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen war bzw. durch das Bauvorhaben gemäß § 10 Abs. 2 BO einzuhalten ist. Bei der Beurteilung, ob eine bestimmte Abweichung vom Bebauungsplan den Absichten der Stadtplanung zuwiderläuft, sind jene Unterlagen (vgl. § 2 Abs. 1 BO) heranzuziehen, die Grundlagen für die Beschlussfassung des Gemeinderates über das betreffende Plandokument waren.

Beispiele:

Die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes wird nicht unterlaufen, weil ..

... die durch den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan angestrebte Maßstäblichkeit erhalten bleibt ...

... der Abbruch von Gebäudeteilen im Hofbereich der Intention des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes (Entkernung) entspricht; die Zubauten selbst halten die Fluchtlinien ein.

... zwar durch Zurückrücken der Straßenfront von der Baulinie eine Gebäudehöhenüberschreitung entsteht, der auf Grund des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes maximal zulässige Gebäudeumriss aber nicht überschritten wird.

Bebaubarkeit der benachbarten Grundflächen

Hier ist jedenfalls auf die Belichtungssituation der benachbarten Grundstücke einzugehen; dabei gilt es den Nachweis zu führen, dass der/die Nachbar/in durch die geplante Bauführung auch für seine/ihre zukünftige rechtlich möglichen Bauwerke (es ist also nicht nur der vorhandene Baubestand zu berücksichtigen) keine Einschränkung im Hinblick auf die Anordnung der Belichtungsöffnungen seines/ihrer Bauwerkes erfährt.

Dies ist, wenn notwendig, in Form von Schnitten mit dem 45°-Lichteinfall bzw. dessen Verschwenkung um 30° gemäß OIB Richtlinie 3 Punkt 9.1.2 zu belegen.

Weiters ist ggf. auf die bauliche Ausnützbarkeit der benachbarten Liegenschaften gemäß § 76 BO Rücksicht zu nehmen.

Emissionen

Hier ist Bezug auf die im jeweiligen Widmungsgebiet zulässigen Bauführungen gemäß § 6 BO zu nehmen.

Stadtbild:

Schon im Vorfeld der Planung sollte Kontakt mit der zuständigen Fachabteilung MA 19 aufgenommen werden, deren Beurteilung im Rahmen des Verfahrens in Form eines amtssachverständigen Gutachtens erfolgt.

Beabsichtigte Flächennutzung:

Es ist darzustellen, welche Bestimmungen im geltenden Plandokument vorgeschrieben sind und was die Intention bei der Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes war.

Im Vorfeld der Planung sollten nutzungsspezifische Aspekte und Entwicklungen mit der zuständigen Fachabteilung MA 21 (A, B) abgeklärt werden, die im Rahmen des Verfahrens dann ein amtssachverständiges Gutachten abzugeben hat.

Erläuterungen zum Nachweis der positiven Effekte gem. § 69 Abs 2 BO

Liegen alle Voraussetzungen des § 69 Abs. 1 BO vor, muss in einem weiteren Schritt auf die im § 69 Abs. 2 BO geforderten positiven Effekte eingegangen werden. Die beabsichtigten Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes sind nur dann zulässig, wenn sie nachvollziehbar zumindest einen der nachfolgenden Effekte bewirken und nicht durch andere Maßnahmen das gleiche Ziel erreicht werden kann:

zweckmäßigere Flächennutzung

Es ist von der bestehenden Flächenwidmung und den bestehenden Bebauungsbestimmungen auszugehen und der Nachweis zu führen, dass durch die beantragte Abweichung die beabsichtigte Flächennutzung - z.B. im Sinne einer höheren Wohn- oder Lebensqualität - (noch) besser genutzt werden kann; welchen „Mehrwert“ bringt das beantragte Projekt (Betroffenen, Nutzer/innen, Anrainer/innen, der Öffentlichkeit, etc.)?

Was „zweckmäßiger“ ist, ergibt sich aus den Regelungen der BO über die jeweilige Widmung; so kann etwa eine Abweichung von den festgesetzten Fluchtlinien durch ein Gebäude zur besseren Anlegung eines Kinder- und Jugendspielplatzes (§ 119 BO), zur besseren Belichtung von Aufenthaltsräumen (§ 106 BO) oder zu Zwecken der Energieeinsparung (§ 118 BO) wegen besserer Sonneneinstrahlung zweckmäßiger sein.

Die Schaffung von zusätzlichem Wohn- oder Arbeitsraum alleine ist kein Ziel des § 69 BO (dies dient in der Regel nur der Erreichung eines Mehrwerts in ökonomischer Hinsicht).

zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung von Bauwerken, insbesondere des konsensgemäßen Baubestandes

Was „zweckmäßiger“ oder „zeitgemäß“ ist, ergibt sich aus der jeweiligen Nutzung von Bauwerken; so kann etwa der Einbau von Sanitäreinrichtungen, der Einbau von Aufzügen oder sonstigen Einrichtungen zur barrierefreien Gestaltung von Bauwerken zweckmäßiger / zeitgemäß sein. Auch höhere Raumhöhen stellen grundsätzlich eine zweckmäßigere Gestaltung der Räume dar, insbesondere wenn die spezifische Nutzung dies erfordert.

Eine Verbesserung der Energieeinsparung eines konsensgemäßen Bauwerks wird bei Gegenüberstellung der maßgeblichen Kennwerte im Hinblick auf vergrößerte Aufbaustärken ebenfalls als „zeitgemäß“ argumentierbar sein.

Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes

Im Zusammenhang mit Fragen moderner Architektur ist bereits im Vorfeld das Einvernehmen mit der Magistratsabteilung 19 herzustellen, da diese Fachabteilung die Argumentation des Projektplaners in ihrer Stellungnahme ggf. bestätigen muss.

Erhaltung schützenswerten Baumbestandes

Eine Ausnahme ist ggf. nur zur Erhaltung von Krone und/oder Wurzelbereich eines durch das Wiener Baumschutzgesetz geschützten Baumes oder eines Naturdenkmales im Sinne des Wiener Naturschutzgesetzes zu erteilen (z.B.: durch Verschiebung des Bauvorhabens). Zur Beurteilung dieser Fragen werden im Verfahren die Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 42 herangezogen.

Erläuterungen zum Nachweis der positiven Effekte gem. § 69 Abs. 3 BO

Sollte das Bauvorhaben in einer Schutzzone verwirklicht werden, so ist jedenfalls der Ausnahmetatbestand des § 69 Abs. 3 BO anzuwenden:

In Schutzzone muss das öffentliche Interesse an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegen; dies ist im Verfahren von der MA 19 – unter Darlegung der maßgeblichen Gründe – zu bestätigen, wobei im Gutachten des/r Bauwerbers/in Anhaltspunkte gegeben werden müssen, worin das öffentliche Interesse gegeben sein könnte (z.B. Variantenvergleich).

Bei unterirdischen Bauführungen, bei denen vom Bebauungsplan abgewichen wird, kann das öffentliche Interesse zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes auch dadurch gerechtfertigt sein, dass in Relation zu einer oberirdischen (d.h. im Stadtbild wirksamen) Verwirklichung des Bauvorhabens der projektierten Variante mit einer Abweichung vom Bebauungsplan der Vorzug zu geben ist.

Überdies darf die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes (darunter sind insbesondere die Festlegungen des § 76 BO zu verstehen) nicht überschritten werden.

Der Leitfaden vom 2.4.2009, Zl. 9506/2009 wird aufgehoben, ebenso das zugehörige Ablaufschema.

Beil.: Ablaufschema

Der Abteilungsleiter:

DI Kirschner
37021
DI Schlossnickel
37022

Dr. Cech
Senatsrat

Generalisiertes Ablaufschema zur Beurteilung der Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes gemäß § 69 BO

