

15. Jahrgang / März 2024 / Nr. 2

bau *aktuell*

Baurecht – Baubetriebswirtschaft – Baumanagement

Herausgegeben von

Gerald Goger | Detlef Heck | Georg Karasek | Andreas Kletečka | Arnold Tautschnig

SCHWERPUNKT Wiener Bauordnungsnovelle 2023

Interview mit Bernhard Sommer

Die Wiener Bauordnungsnovelle 2023 – ein großer Wurf?

Hans Jörg Ulreich

Ein Wien, wie wir es sicher nicht wollen

Klaus Wolfinger

Ausgewählte Aspekte der Wiener Bauordnungsnovelle 2023

Sarina Illo Ortner

Nächste Runde gegen die Kurzzeitvermietung in Wien

Christoph Wiesinger

Rechtsfragen zum echten Monatslohn von Bauarbeitern

Hans Lechner

Zur Anrechenbarkeit der Kosten nach der ÖNORM B 1801-1

Gerald Fuchs

Die Abbruchbewilligung wegen wirtschaftlicher Abbruchreife

Lukas Steinschaden / Leopold Winkler

Leistungsabweichungen und künstliche Intelligenz

Wolfgang Hussian

Aus der aktuellen Rechtsprechung

Das letzte Wort hat Rainer Kurbos

Die Wiener Bauordnungsnovelle 2023 – ein großer Wurf?

Architekt Dipl.-Ing. Bernhard Sommer, Präsident der Kammer der ZiviltechnikerInnen für Wien, Niederösterreich und Burgenland, im Gespräch über die Wiener Bauordnungsnovelle 2023.



© WILKE

Architekt Dipl.-Ing. Bernhard Sommer, der seit 16 Jahren an der Abteilung Energie Design an der Universität für angewandte Kunst Wien lehrt, betreibt seit 2006 das Architekturbüro EXIKON architektur nachhaltig in Wien mit dem Schwerpunkt nachhaltiges Bauen. Er wurde im Juni 2022 für die kommenden vier Jahre zum Präsident der Kammer der ZiviltechnikerInnen für Wien, Niederösterreich und Burgenland gewählt. Gemeinsam mit dem Präsidium der Länderkammer vertritt er die Interessen von rund 4.000 Architekten und Zivilingenieuren aus Wien, Niederösterreich und dem Burgenland.

Sommer war von 2017 bis 2020 Gastprofessor für energieeffiziente Architektur an der Estonian Academy of Arts und von 2014 bis 2018 sowie 2020 ehrenamtlich Geschäftsführer der zt:akademie.

Karasek: *Im September 2023 wurde im „Architekturjournal Wettbewerbe“ unter dem Titel „Schlechtes Zeugnis für Wiener Bauordnung“ berichtet, dass gleich sechs Verbände der österreichischen Bau- und Immobilienwirtschaft den im Juli 2023 veröffentlichten Entwurf der Wiener Bauordnungsnovelle 2023 kritisieren. Gilt diese Aussage für die Kammer der Ziviltechniker:Innen auch noch nach dem Inkrafttreten der Bauordnungsnovelle?*

Sommer: Nein. Auch wenn grundsätzliche Kritikpunkte weiterhin aufrechtbleiben, wie jene der Grenzziehung mit dem 1. Jänner 1945 für schützenswerten Bestand. Oder dass historische Gestaltungskonzepte der Maßstab für zukünftige Gebäude und Straßenzüge bleiben. Andererseits sind gerade diesbezüglich gegenüber der Begutachtungsversion deutliche Verbesserungen vorgenommen worden. So wurde unserem Hinweis Rechnung getragen, dass der ursprünglich geplante Absatz 2a in § 85 Wiener Bauordnung die Festlegungen des Bebauungsplans aushebelt. Diese Bestimmung ist komplett entfallen. Es hätte bedeutet, dass die Beurteilung der Ortsbildbegutachtung Vorrang vor den im Gemeinderat beschlossenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen gehabt hätte. Natürlich sind wir auch nicht glücklich, dass der Kreis jener, die künftig Bauwerksbücher erstellen, erweitert wurde. Da haben wir begründete Sorge um die Qualität. Gerade was die Bedeutung des Ortsbildes betrifft, nehmen wir aber wahr, dass es in der Behörde ein Bewusstsein für eine Neubewertung gibt. Diese Frage ist zwar politisch überlagert, aber in der Stadtbauverwaltung ist man sich sehr wohl bewusst, dass eine dem Klimawandel angepasste und Dekarbonisierung anstrebende Stadt ein anderes Ortsbild hervorbringen müssen wird.

Ich möchte aber auch sagen, dass unsere Kritik, die immer sachlich gemeint war, auf einem Zwischenstand beruht hat. Rückblickend war der Prozess, der von der Stadt Wien, konkret der Baudirektion von Bernhard Jarolim, unter der Leitung von Beatrix Rauscher und Christina Pass-Dolezal organisiert wurde, vorbildlich aufgesetzt. Über eine Online-

Umfrage wurden bereits 2022 Vorschläge gesammelt, die in einer Fachenquete mit einer breiten Gruppe von Interessenvertretern, Verbänden und Institutionen diskutiert wurden. Dem ersten Entwurf der Novelle konnte man die Herausforderung ansehen, die das Koordinieren vieler interner Arbeitsgruppen darstellt. Die dann folgende Begutachtungsfrist war aus unserer Sicht zu kurz und fiel noch dazu in die Urlaubszeit. Es ist uns aber dennoch gelungen, umfangreich und, wie ich glaube, fundiert Stellung zu nehmen. Was dann folgte, war wieder eine herausragende Leistung der Baudirektion. Unsere Argumente werden leider nicht immer und erst recht nicht in diesem Umfang aufgenommen, wie es bei der Bauordnungsnovelle der Fall war. Die Hälfte unserer Anregungen wurde ganz oder teilweise berücksichtigt, darunter die für uns sehr wesentliche Frage der erwähnten rechtlichen Stellung der Flächenwidmung.

K: *In der Fachzeitschrift „a3BAU“ wurden Sie im Vorjahr mit der Aussage zitiert, dass die gegenwärtigen Herausforderungen der Stadtentwicklung „neue Zugänge und neue städtebauliche Strategien, vor allem in der bereits gebauten Stadt“ erfordern. In diesem Beitrag wird auch die Forderung wiedergegeben, dass die Stadtplanung für morgen multidimensional sein müsse und sich nicht mit Umrissen und Fluchtlinien definieren lasse. Es müssen deshalb gesetzliche Weichen eingerichtet werden, die effizient und dynamisch, aber gleichzeitig transparent und demokratisch sein sollen. Das klingt alles sehr theoretisch. Können Sie das konkretisieren?*

S: Wir haben heute ein viel besseres Verständnis für physikalische und ökologische, aber auch soziale und psychologische Zusammenhänge. Vielleicht nicht in jedem einzelnen Fachgebiet und nicht bei jedem einzelnen Planer. Aber das Wissen geht sehr in die Tiefe und Ziviltechnikerinnen und Ziviltechniker sind es gewohnt, in interdisziplinären Teams zu arbeiten. Die Möglichkeiten, Interaktionen – und darum geht es in der Stadt – vorherzusagen, wären vorhanden. Leider hetzt man

aber die Planerinnen und Planer in dysfunktionale Softwarepakete, mit denen man nur noch Kisten mit Löchern wirtschaftlich zeichnen kann, ohne die eigentlichen technischen und wissenschaftlichen Möglichkeiten auszuschöpfen, die die Digitalisierung und die fortschreitenden Erkenntnisse mit sich bringen.

Umriss und Fluchtlinien sind eigentlich 19. Jahrhundert. Man konnte sehr wenig berechnen und schon gar nichts simulieren. Die Bauordnungen und die Flächenwidmungen mussten also das Wie regeln. Wie darf ich hier bauen? So: „Du extrudierst diese Linie bis zu einer bestimmten maximalen Gebäudehöhe und dann gehst du unter 45 Grad nach oben bis maximal 4,5 Meter über diese Gebäudehöhe, dann horizontal nach hinten, bis du dich mit der hinteren Dachschräge triffst.“ Wenn man so baut, kann man eine bestimmte Bebauungsdichte erzeugen und nimmt dem Nachbarn höchstwahrscheinlich nicht zu viel Licht und Luft. Die Frage der Belichtung kann aber heute anders beantwortet werden. Man kann nachweisen, welche Auswirkung eine Gebäudeform auf die Ausnutzbarkeit der Tageslichtstunden hat. Man sollte das in Zukunft berechnen, wenn man nicht mehr auf der grünen Wiese bauen kann. Denn dann muss man im Bestand weiterbauen, mit dem Leerstand allein wird man den Bevölkerungszuwachs nicht auffangen können. Wir sehen ja einen relativ konstanten Zuzug nach Wien von 20.000 Menschen pro Jahr und österreichweit waren es in den letzten sechs Jahren plus 50.000 Menschen pro Jahr. Gleichzeitig verlangen die neuen Bauordnungen zu Recht, dass Gebäude nicht nur Energie konsumieren, sondern auch produzieren. Photovoltaik ist nicht die einzige Methode, aber eine, die am Gebäude sinnvoll integriert werden kann. Nun müssen wir also in Zukunft nicht mehr nur Belichtung und Belüftung berücksichtigen, sondern auch wegen des Klimawandels die Überhitzung der Gebäude und des öffentlichen Raums und eben auch die Energieproduktion. Dafür reichen die Fluchtlinien nicht aus. Da passt vielleicht die Belichtung, aber der Nachbar hat trotzdem keinen Strom und die Bäume sterben den Hitzetod. Also ohne multidimensionale Planung kann das nichts werden. Wir müssen viel mehr Fragen berücksichtigen und das nicht nur im Raum, sondern auch in der Zeit, zum Beispiel den Jahreszeiten, Tag und Nacht. Dabei haben wir aber noch nicht über die graue (verbaute) Energie gesprochen, die mit Ökobilanzen sichtbar wird. Ökobilanzen berücksichtigen die Dimension Zeit.

Damit kommen wir zu einem anderen Kritikpunkt an der Bauordnung: Wenn wir diese Fragen mit der bisherigen Gesetzgebungsmethode, die das Wie vorgibt, zu beantworten versuchen, werden wir scheitern. Man versucht nun, die Ökologie und die Erderhitzung zu berücksichtigen. Das ist richtig. Aber man reagiert mit weiteren Bestimmungen. Das Werk wird auf diese Weise unübersichtlich und widersprüchlich. Nicht zuletzt hemmt es Innovation und verstellt den Blick auf das Wesentliche. Zu regeln wäre das Was. Die OIB-Richtlinien haben das im Ansatz mit der Definition von „Schutzzielen“ versucht. Auch dafür ist aber in der

Baudirektion – soweit ich weiß – ein Bewusstsein vorhanden. Ich bin da sehr optimistisch, dass wir in den nächsten Jahren die erforderlichen neuen Wege beschreiten werden.

K: *Im vergangenen November hat „Der Standard“ über den vom Österreichischen Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI) veranstalteten Stadtentwicklungstag berichtet. Dort wurde offenbar darüber diskutiert, dass die Magistratsabteilung 19 durch die Bauordnungsnovelle „eine quasi göttliche Allmacht“ bekommen könnte. In diesem Zusammenhang werden Sie mit dem angeblich flehentlichen Appell an die anwesenden Beamtinnen und Beamten der Stadt zitiert: „Bitte liefern Sie sich nicht der MA 19 aus!“ Was haben Sie gegen die MA 19?*

S: Die MA 19 hat eine wichtige Funktion für die Entwicklung des Stadtbildes, wurde aber – mein subjektiver Eindruck ist: aus politischen Gründen – in den letzten Jahren in eine Rolle gedrängt, die eine Bewahrung des Stadtbildes verfolgt. Es ist ein Teil der Lebensqualität Wiens, dass wir sorgsam mit dem Stadtbild umgehen. Ein eingefrorenes Stadtbild wird uns aber vor der kommenden Hitze nicht schützen. Ein Problem, das ich bei der Institution derzeit sehe, ist, dass sie zu stark in die Bebauungsbestimmungen „hineinregeln“ kann. Es sollte zum Beispiel für das Stadtbild egal sein, ob ein Dachgeschoß ein- oder zweigeschoßig ausgebaut wird. Uns werden Fälle zugetragen, bei denen solche Fragen ausschlaggebend für ein negatives Stadtbildgutachten sind.

Ein weiteres strukturelles Problem ist, dass eine solche Beurteilung notwendig subjektive Elemente hat. Das Gesetz bemüht sich um eine Definition und fordert, dass die Bauwerke nach Bauform, Maßstäblichkeit, Baustoff und Farbe so beschaffen sind, dass sie das Stadtbild „nicht stören“. Wenn man da als sorgfältige Administration keinen Fehler machen will, wird die mit einer langweiligen Lochfassade gefüllte Baulücke als gesetzeskonform zu interpretieren sein. Ambitionierte Gestaltungen haben es schwerer. Wenn wir in Zukunft aber ganz anders bauen müssen – weil die bisherigen Bauweisen ja nachweislich energie- und kohlenstoffintensiv sind –, dann werden diese Bauweisen immer als „störend“ interpretiert werden können. Auch wenn man § 85 Absatz 5 Wiener Bauordnung immer noch als Aufforderung lesen kann, dass das „zeitgemäße Einordnen“ jedenfalls die erste Option ist, auch außerhalb von Schutzzonen.

Man muss darüber nachdenken, ob es nicht klügere Wege gibt, eine gute Stadtgestaltung zu gewährleisten. Kleinräumige städtebauliche Wettbewerbe, durchaus auch im Bestand, könnten zum Beispiel Leitmotive und Charakteristika für die Renovierung und Transformation schaffen, die verbindlich einzuhalten sind, die aber auch von vornherein bekannt sind. Die Einzelbeurteilung halte ich für überholt und rechtsstaatlich für problematisch, weil die Kolleginnen und Kollegen derzeit überhaupt nicht wissen, worauf sie sich bei der Planung verlassen können. Die Projekte verzögern sich und teilweise werden sie trotz mehrere Monate oder sogar über ein Jahr andauernder

Vorbesprechungen am Ende abgelehnt. Gerade für jüngere Büros ist das fatal. Kolleginnen und Kollegen, die schon lange tätig sind, glaubt der Auftraggeber vielleicht noch, wenn sie die Umstände dafür verantwortlich machen, aber bei jüngeren Büros wird dann die Kompetenz angezweifelt, mitunter das Honorar nicht vollständig bezahlt.

K: *In der aktuellen Diskussion werden immer wieder politische Zielkonflikte zwischen der Wiener Bauordnung und Bundesgesetzen ins Treffen geführt, die zu einer „Pattsituation“ führen sollen, zum Beispiel bei der Gehsteigbreite, der Fassadenbegrünung oder der Errichtung von Balkonen. Ist der Bund gegen Fassadenbegrünung oder die Errichtung von Balkonen?*

S: Diese Konflikte zwischen Bundes- und Landesmaterie haben wir vor allem beim Mietrecht, beim Wohnungseigentumsgesetz und beim Richtwert. Hier geht es weniger um die einzelnen Maßnahmen als vielmehr darum, ob und wie sie durchgesetzt werden können. Eine thermische Sanierung scheitert im Wohnungseigentum oft an einem Einzelnen. Maßnahmen im Inneren wie Innendämmungen können Sie gegen einen Mieter mitunter nicht durchsetzen. Das sind sensible Themen und sie werden oft leichtfertig als wahnwitzige Hemmnisse abgetan. Das glaube ich gar nicht. Vielleicht geht hier auch deswegen nichts weiter, weil zwei Seiten aufeinanderprallen, die so gar kein Verständnis füreinander entwickeln wollen. Das Ergebnis ist allerdings wirklich fatal.

Ein anderes Thema ist das Erneuerbare-Wärme-Gesetz. Der sich lange hinziehende Gesetzgebungsprozess mit wenig ambitioniertem Ergebnis hat bei den Baufrauen und Bauherren zu Verunsicherung geführt und Investitionen verzögert. Das nun vorliegende Gesetz „verschont“ den Bestand. Gleichzeitig will man laut Regierungsabkommen bis 2040 von fossilen Energieträgern unabhängig sein. Das wird ohne Berücksichtigung des Bestands nicht möglich sein, denn wir hatten zum Beispiel 2022 nur zirka 10.000 Wohnungsabgänge, das heißt nur 10.000 potenziell zu 100 Prozent erneuerte Wohnungen. Bei 4,9 Millionen statistisch erfassten Wohnungen sind das 0,2 Prozent. Selbst wenn man, so wie im Rekordjahr 2022, jedes Jahr 77.000 neue Wohnungen fertigstellt und damit die Bestandswohnungen ersetzt, würde es bis 2090 dauern, bis alle Wohnungen ersetzt sind. Das wäre aber gar nicht hilfreich, einerseits aus baukulturellen Gründen, andererseits weil die verbaute Energie jeden erzielten Fortschritt bei der Nutzenergie zunichtemachen würde. Ein Erneuerbare-Wärme-Gesetz hätte also zuallererst auf den Bestand zielen müssen – und dann würde es zu Konflikten innerhalb bundesgesetzlicher Regelungen kommen. Das Ziel Klimaneutralität 2040 ist vielleicht mit der nächsten Regierung Geschichte, das im europäischen Klimagesetz festgelegte Ziel 2050 wird aber einzuhalten sein. Es herrscht also weiter Verunsicherung. Für die Stadt Wien ist es eine Herausforderung, weil sie die Haushalte dennoch umstellen und die entsprechende Infrastruktur schaffen muss. Die Rahmenbedingungen und Prioritäten sind aber

unbekannt, nur die bundesgesetzlichen Mittel zur wohnungsscharfen Umsetzung fehlen völlig.

K: *Die Bestimmungen über die Bewahrung der UNESCO-Welterbestätten wurden verschärft. So soll etwa neben anderen Maßnahmen auch der Fachbeirat für Stadtplanung für die Beurteilung einbezogen werden, ob eine Beeinträchtigung der UNESCO-Welterbestätten „in ihrem außergewöhnlichen universellen Wert“ zu erwarten ist. Wie stehen Sie dazu?*

S: Der Fachbeirat scheint mir aufgrund seiner Zusammensetzung dafür geeignet zu sein. Ihn beizuziehen, ist sicher klüger, als diese Entscheidung an einzelne Sachbearbeiter zu delegieren.

K: *Die Bauordnungsnovelle 2023 hat auch den Schutz alter Gebäude verschärft, insbesondere die Bestimmungen über die wirtschaftliche Abbruchreife. Ob die wirtschaftliche Abbruchreife im Einzelfall vorliegt, wird in Hinkunft durch eine externe, von der Behörde beauftragte befugte sachverständige Person im Rahmen des Prüfungsverfahrens festzustellen sein. Da müssten doch die Ziviltechniker jubeln?*

S: Die Änderungen in § 60 Absatz 1 litera d Wiener Bauordnung lehnen wir aus mehreren Gründen ab. Während die Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife eine Sachverständigenfrage ist, ist die Beurteilung des fahrlässigen oder vorsätzlichen Verhaltens der Eigentümer eine reine Rechtsfrage, die von Sachverständigen weder beurteilt werden kann noch beurteilt werden darf. Die Erhaltungspflicht der Eigentümer ist ohnehin schon in § 129 Absatz 2 Wiener Bauordnung festgelegt. Es ist der Behörde unbenommen, sie entsprechend zu kontrollieren. Darüber hinaus ist dieser Absatz unglaublich langatmig und kompliziert. Es ist schon klar, was da alles verhindert werden soll; da sind sehr viele Anlässe hineingepackt. Anstatt sich mit solchen Fragen herumzuschlagen, wäre es klüger, hier eine Teilung in zwei Ebenen vorzunehmen: Die eine ist die Frage des Stadtbildes. Es ist zu klären, was und warum etwas erhalten werden soll, zum Beispiel durch kleinräumige städtebauliche Wettbewerbe. Die andere Ebene ist die ökologische. Ob der Abbruch vertretbar ist, könnte durch eine Ökobilanz ermittelt werden. Es bleibt dann den Planerinnen und Planern überlassen, darzustellen, ob der Abbruch aufgrund einer besseren Nutzung, höherer Standards und vielleicht auch aktiver Dekarbonisierungsmaßnahmen berechtigt ist. In der Ökobilanz werden über die Treibhausgase hinaus Umwelteinwirkungen umfassend betrachtet. Sie wäre also ein geeignetes Mittel zur Beurteilung. Sonst sehe ich eigentlich wenig Grund und Motivation gegeben, dass das Gemeinwesen die Freiheit beschränkt.

K: *Bei Neubauten auf Liegenschaften, die mit Bauwerken bebaut sind, deren Abbruch einer Bewilligungspflicht unterliegt, ist in Hinkunft den Einreichunterlagen auch eine rechtskräftige Abbruchbewilligung beizulegen. Diese Bestimmung wurde von der Kammer in der Stellungnahme zum Entwurf der Novelle abgelehnt. Warum?*

S: Es ist grundsätzlich eine Angelegenheit der Eigentümer, die Möglichkeiten der Bebauung eines Grundstücks auszuloten. Die propagierten Verfahrensbeschleunigungen würden konterkariert werden. Bei einer grundsätzlichen Gültigkeitsdauer der Abbruchbewilligung von vier Jahren müsste eine Neuplanung inklusive rechtskräftiger Genehmigung innerhalb von vier Jahren ab Abbruchbewilligung erfolgen, was im Falle langer Verfahrensdauern oftmals nicht möglich sein wird.

K: Die Bauordnungsnovelle 2023 sieht eine ganze Reihe von Änderungen mit dem Ziel der Dekarbonisierung und der Entsiegelung von Grundflächen vor. Die Ziviltechnikerkammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland hat im Vorfeld der Novelle verlangt, dass die Behörden den Rahmen und die groben Ziele vorgeben sollen, während die Umsetzung von technisch sicheren und wirtschaftlich sinnvollen Lösungen den Ziviltechnikern anvertraut werden sollte. Diese Forderung klingt gut. Ist es aber nicht so, dass der Gesetzgeber aus Gründen der Rechtssicherheit detaillierte und nachprüfbarbare Vorgaben machen muss? Können Sie anhand eines Beispiels erklären, warum sich die Planer in ihrer Kreativität durch gesetzliche Vorgaben so eingeschränkt fühlen?

S: Sie können das obige Beispiel zum Abbruch nehmen. Warum mischen wir uns da überhaupt ein? Die Behörde hat ja gute Gründe. Oft sind diese aber durch emotionale Erlebnisse, persönliche Einstellungen oder Gewohnheiten überformt und wir alle kennen die Wurzel der Motivation für den Beschluss bestimmter Gesetze vielleicht gar nicht mehr. Gerade für die Rechtssicherheit wären klar definierte Ziele erforderlich. Nicht im Sinne eines Motivs, sondern im Sinne eines Gebots. Wenn die Ziele messbar sind, umso besser und sicherer. Das wird nicht immer möglich sein. Den Klimawandel und die Parameter, die dazu führen, kann man aber jedenfalls messen. Damit kann man Vorgaben machen, die durch den Nachweis von Kennzahlen prüfbar sind, so wie beim Energieausweis zum Beispiel. Hier werden zwar Mindestanforderungen an die einzelnen U-Werte gestellt (und vieles könnte hier einfacher sein), aber letztlich bleibt es den Planungsteams überlassen, wie sie die Bauteile zusammensetzen, wie sie das Gebäude orientieren, mit welcher Technik sie es versorgen. Beim Abbruch wäre eben die Ökobilanz eine messbare Möglichkeit zur Beurteilung.

K: Die Ziviltechnikerkammer kritisiert, dass die Mehrzahl der Regeln und Kennzahlen für die Dekarbonisierung auf den Neubau abzielt. Diese seien jedoch auf die historische Bausubstanz nicht anwendbar. Ist nicht gerade bei diesem Problem die Kreativität der Ziviltechniker und der Forschung gefragt?

S: Ja. Diese Kreativität wird ohne gesetzliche Vorgaben aber nicht abgerufen werden.

K: Auch beim Thema „Mobilität und Stellplatzverpflichtung“ gibt es einige Neuerungen. So sind etwa Nachrüstverpflichtungen für Ladepunkte in Nichtwohngebäuden vorgesehen und der Umfang der Stellplatzverpflichtung ergibt sich nunmehr

aus einem Zonenmodell mit drei Zonen und unterschiedlichen Prozentsätzen. Wie stehen Sie dazu?

S: Ein Abrüsten bei der Stellplatzverpflichtung ist überfällig. Bis zu einem gewissen Grad habe ich für die Ladepunkte Verständnis, weil es sonst noch schwieriger wird, mit der E-Mobilität in Gang zu kommen. Mobilität und Gebäude stehen auch in einer starken Beziehung. Ich persönlich sehe das aber kritischer als die Kolleginnen und Kollegen der Kammer. Aus meiner Sicht ist es eine Frage des jeweiligen städtebaulichen Konzepts, ob es eine Verknüpfung von Gebäude und Individualverkehr geben soll; ich kann mir Grätzler vorstellen, wo man sehr gut ohne diese Verknüpfung auskommt. Das Auto als Batterie für die Photovoltaikanlage wird an der Spontaneität des Lebens scheitern.

K: Die Kammer kritisiert, dass die Behördenverfahren langwierig und unflexibel sind. Wie lange dauern im Durchschnitt die Verfahren bei der Wiener Baubehörde, bis ein Baubescheid vorliegt, und wie lange beim Landesverwaltungsgericht in zweiter Instanz? Was meinen Sie damit, dass die Verfahren unflexibel sind?

S: Die Verfahrensdauern haben sich seit unserer Kritik vor ungefähr einem Jahr deutlich beschleunigt. Etwas polemisch könnte man zwar sagen, dass die MA 19 das neue WUKSEA [Anmerkung: Wiener unabhängiges Kontrollsystem für Energieausweise] ist, aber die Baudirektion hat sich damals umgehend und wirksam um Verbesserungen bemüht. Ich bin seit 10 Jahren Mitglied des Präsidiums der Länderkammer und an eine so konstruktive Atmosphäre und einen so fruchtbaren Dialog kann ich mich nicht erinnern. Allerdings ging dem ein Tiefpunkt voraus, der mit Corona begann. Anfang 2023 haben wir eine Mitgliederbefragung gemacht, die ergeben hat, dass bei zwei Dritteln der Befragten die Verfahrensdauer über sechs Monate und bei mehr als einem Fünftel sogar über 12 Monate betrug. Davon sind wir Gott sei Dank mittlerweile wieder entfernt. Es war erstaunlich, wie schnell sich die Situation verbessert hat, und da ist sicher auch allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Magistrats zu danken. Mit der MA 19 sind wir bereits in konstruktiven Gesprächen und auch hier wird es bald zu Verbesserungen kommen. Die Situation ist hier aber gänzlich anders gelagert, was mit den vielen neuen Aufgaben der MA 19 zusammenhängt, die sie mit dieser und vorangegangenen Novellen übernehmen musste. Zur Dauer bei den Landesverwaltungsgerichten liegen mir keine Daten vor. Flexibilität wäre wünschenswert, wenn neue Wege beschritten werden, Stichwort: Fassadenbegrünung und Brandschutz.

K: Mit der am 13. Oktober 2020 kundgemachten Novelle der Bauordnung für Wien wurde die Rechtsgrundlage für ein durchgängiges digitales Bauverfahren geschaffen. Seither ist es möglich, das gesamte Bauverfahren, vom Antrag auf Baubewilligung bis zur Fertigstellung der Bauführung, digital über die Plattform mein.wien.gv.at abzuwickeln. Hat diese Maßnahme zu einer Beschleunigung der Verfahren geführt?

S: Es handelt sich dabei um das Hochladen von PDF-Dateien. Das ist angenehm und erspart das Ausdrucken. Eine automatisierte Prüfung ist dabei aber nicht vorgesehen und für PDF-Dateien schwer vorstellbar. Eine wesentliche Beschleunigung ist daher unwahrscheinlich.

K: *An der Technischen Universität Wien beschäftigt man sich bereits seit Jahren mit der Digitalisierung von Bauprozessen. 2019 wurde das Projekt BRISE gestartet. Dieses Projekt soll Behördenverfahren beschleunigen. Geleitet wird es von der Stadt Wien; beteiligt sind neben der Technischen Universität Wien auch das Planungsbüro ODE sowie die Ziviltechnikerkammer. Im April 2022 ist es in die Testphase gegangen. Gibt es schon Ergebnisse?*

S: WUKSEA, die digitale Einreichung der Bauphysik, hat zum Beispiel zu desaströsen Verfahrensverlängerungen geführt. Das Projekt BRISE ist mittlerweile abgeschlossen und wir haben gerne daran mitgewirkt. Wir sind überzeugt, dass die korrekt modellierten „Bauantragsmodelle“ bei Einhaltung der von der Stadt Wien geforderten Parameter mittels des BRISE-Projekts maschinell geprüft werden können, und wir sind uns auch sicher, dass die Fachreferenten damit Zeit sparen. Die zeitliche Einsparung bei der fachlichen Prüfung könnte tatsächlich bei den anvisierten 50 Prozent liegen. Allerdings wird die Verfahrensdauer nicht an der fachlichen Prüfung hängen, sondern an den zahlreichen Prozessen, die um einen Bescheid herum abgewickelt werden und noch nicht digitalisiert wurden. Daher müssen wir an dieser Stelle festhalten, dass wir nicht der Meinung sind, dass die digitale Prüfung von 3D-BIM-Modellen zu einer wesentlichen Beschleunigung des kompletten Bewilligungsverfahrens führen wird! Dieses ist nicht automatisiert und vielleicht auch nicht automatisierbar, wenn es um Stellungnahmen der Fach-

abteilungen wie der MA 19 und der MA 28 oder auch um Fragestellungen im Bereich Brandschutz oder Bauphysik geht. Aus unserer Sicht ist das der entscheidende Punkt, wenn man die Verfahren tatsächlich verkürzen will. Aber mit der digitalen Prüfung der Modelle ist sicher ein wichtiger erster Schritt gesetzt.

K: *In Zeitungen wird berichtet, dass sich die unabhängigen Ziviltechniker vorstellen können, die Behörden zu entlasten und dadurch die Verfahren zu beschleunigen. Stimmt das und wie könnte man sich das konkret vorstellen?*

S: In gewisser Weise ist das jetzt schon durch § 70a Wiener Bauordnung möglich. Die Erleichterung der Wiederaufnahme in der neuen Fassung des Absatzes 10 ist da allerdings nicht hilfreich. Wir können uns ähnliche Regeln auch für andere Verfahren vorstellen und hätten auch Vorschläge, wie die Anwendung des § 70a Wiener Bauordnung populärer gemacht werden kann. Derzeit ist die Regelung für größere Bauvorhaben zu riskant.

K: *Abschließende Frage: Die Wiener Bauordnungsnovelle 2023 – ein großer Wurf?*

S: Ja, wenn man anerkennt, wie umfangreich Erfahrungen, Anforderungen, politische Ziele und Interessen berücksichtigt wurden. Nein, wenn man eine Vision zum Maßstab nimmt: Ein großer Wurf ist getan, wenn eine Reduktion ihrer Komplexität gelungen ist und die Bauordnung klare Zielvorgaben definiert, während Bestimmungen über die Wege zu diesen Zielen möglichst eliminiert werden. Erst dann ist auch der Weg zu einer „nachhaltigen“ Bauordnung frei.

K: *Vielen Dank für das Gespräch!*

Das Gespräch führte Dr. Georg Karasek, Rechtsanwalt in Wien.

News – Aktuelles aus der Branche (I)

Novelle des Denkmalschutzgesetzes

Die aktuelle Novelle des DMSG ist grundlegender Natur; neben legislativen Maßnahmen, die das Gesetz leichter lesbar machen sollen, enthält sie auch einige neue Bestimmungen. Von grundsätzlicher Bedeutung ist die erstmalige Einführung einer Erhaltungspflicht, die verhindern soll, dass ein Grundstückseigentümer ein kulturhistorisch bedeutsames Gebäude so lange verfallen lässt, bis es abbruchreif ist (§ 4 DMSG). Dabei unterstützt der Bundesgesetzgeber entsprechende Regelungen, die zum Teil auch schon in den Bauordnungen enthalten sind (ErlRV 2463 BlgNR 27. GP, 4).

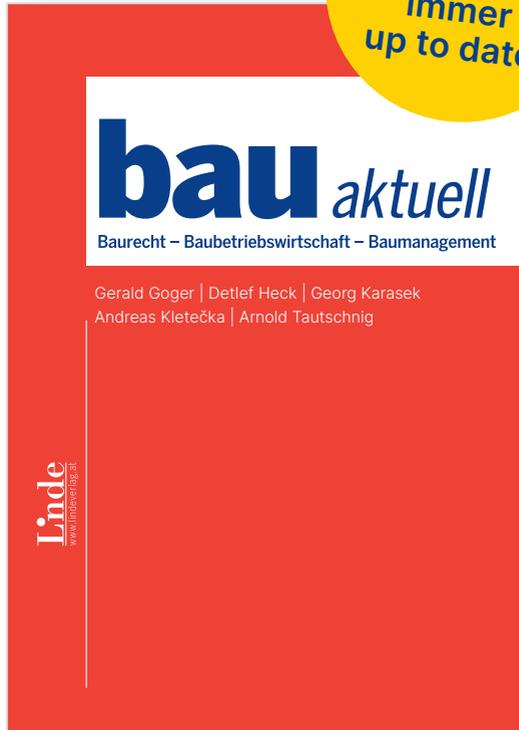
Von den Neuerungen dieser Novelle, die vielleicht weniger spektakulär sind, allerdings für die Bauwirtschaft eine – wenn auch hier untergeordnete – Bedeutung haben, ist die Bestimmung zu den archäologischen Zufallsfunden in § 8 DMSG hervorzuheben. Sie ist allerdings dem Grunde nach nicht neu. „*Werden Gegenstände aufgefunden, die unter der Erd- oder Wasseroberfläche verborgen waren und von geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung sind (archäologische Denk-*

male), so ist dies unverzüglich dem Bundesdenkmalamt zu melden.“ (§ 8 Abs 1 DMSG). Nach den Erläuterungen ist diese Meldepflicht nach dem Wissensstand eines Durchschnittsmenschen zu beurteilen (ErlRV 2463 BlgNR 27. GP, 7). Dies ist insofern von Bedeutung, als der neu eingeführte § 8 Abs 4 DMSG ein Bauunternehmen dazu verpflichtet, die Arbeitnehmer „*nachweislich*“ anzuleiten hat, archäologische Zufallsfunde dem Vorgesetzten zu melden (und diesen trifft dann wieder eine Meldepflicht beim Bundesdenkmalamt oder ersatzweise bei den in § 8 Abs 2 DMSG genannten Behörden). Der fehlende Nachweis dieser Anleitung steht allerdings nicht unter Verwaltungsstrafandrohung – anders als das vorsätzliche Unterlassen einer Fundmeldung, das nach § 37 Abs 4 Z 1 DMSG sehr wohl mit Verwaltungsstrafe bedroht ist (übrigens einer der seltenen Fälle im Verwaltungsstrafrecht, der Vorsatz für die Strafbarkeit erfordert).

Hinweis: Für diesen Beitrag lag zum Zeitpunkt der Manuskripterstellung die erwähnte Regierungsvorlage vor, die auch bereits im Nationalrat beschlossen wurde.

MMag. Dr. Christoph Wiesinger, LL.M.

Mit dem
Jahresabo
immer
up to date!



Jetzt 20 % Rabatt auf Ihr Abo 2024!

Fachbeiträge | Rechtsprechung | Service

Blick aufs Ganze

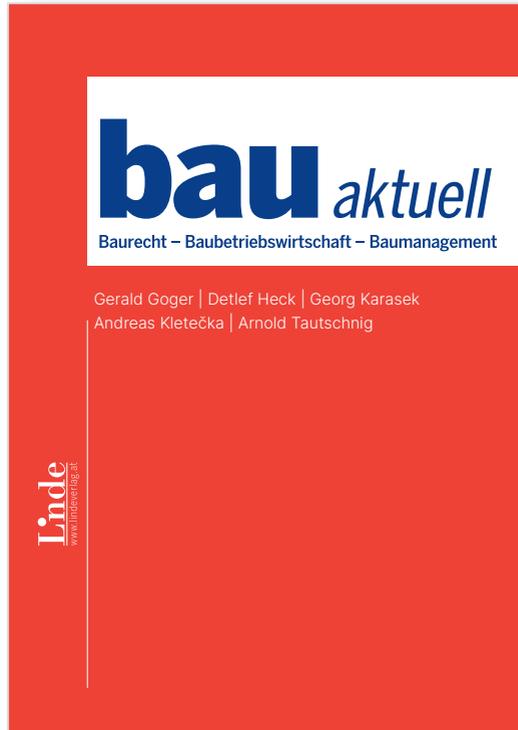
Baurecht, Baubetriebswirtschaft, Baumanagement

Update für die Praxis

Rechtsprechung, öffentliches Baurecht, Baukaufmann

Trends, Tools & Technik

JSchwerpunkte, Interview, Digitalisierung, Projektberichte



bau aktuell – Jahresabonnement 2024

Bestellen unter:

- www.lindeverlag.at/bau-aktuell
- fachzeitschriften@lindeverlag.at



Bitte geben Sie bei Ihrer Bestellung
den Aktionscode V-24 an.

Print & Digital: **€ 213,60** (statt € 267,-)

Preisänderung und Irrtum vorbehalten.
(Preis inkl. MwSt., zzgl. Versandkosten)

Weitere Informationen zur Zeitschrift
und alle Abo-Varianten finden Sie unter
www.lindeverlag.at/bau-aktuell