



Magistratsdirektion der Stadt Wien  
Geschäftsbereich Bauten und Technik  
Stadtbaudirektion  
Gruppe Behördliche Verfahren  
und Vergabe  
Rathausstraße 8, 1. Stock  
1082 Wien  
Tel.: (+43 1) 4000 82690  
Fax: (+43 1) 4000 99-82690  
E-Mail: [bv@md-bd.wien.gv.at](mailto:bv@md-bd.wien.gv.at)  
[www.wien.at/mdbd/](http://www.wien.at/mdbd/)

MD BD – 189720/2013

Wien, 15. März 2013

**Ständiger Arbeitskreis Bauordnung;  
Fachverband der Immobilientreuhänder -  
Baubehörde Wien**

## **Aktenvermerk**

über das am **Mittwoch, den 6. März 2013** durchgeführte **21. Kontaktgespräch des Arbeitskreises Fachverband der Immobilientreuhänder und der Baubehörde Wien.**

### Besprechungsteilnehmer (ohne Titel):

Für den Magistrat der	Wedenig	MD-BD, Gr. BVV
Stadt Wien:	Leithner	MD-BD, Gr. BVV
	Schlossnickel	MD-BD, Gr. BVV
	Nausch	MA 21 A
	Cech	MA 37
	Ebner	MA 37
	Donner	MA 64
Für die WKW:	Lenikus	(Firma Lenikus)
	Rader	(Firma Lenikus)
	Wolfinger	(WKW)
	Kallinger	(WKW)
	Kreiner	(Firma Kallco)
	Bauer	(Firma Baucon)

WEDENIG begrüßt die BesprechungsteilnehmerInnen und fragt nach, ob es Einwände oder Änderungswünsche zum Aktenvermerk des 20. Kontaktgespräches gibt.

WOLFINGER stellt zu Punkt 18 des letzten Aktenvermerks die Frage, ob die erwähnten Festlegungen schon in die Richtlinie Brandschutz eingearbeitet wurden.

CECH berichtet dazu, dass das Thema Fluchtwege in Kürze ergänzt und im Internet abrufbar sein wird: <http://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/planen/richtlinien/rl-brandschutz.html>

WEDENIG merkt an, dass auch der von der MD-BD herausgegebene Leitfaden zur OIB-RL 1 durch eine Definition des „rechtmäßigen Bestandes“ ergänzt werden wird (weil diesbezüglich in der Praxis offensichtlich Unsicherheiten vorliegen).

BAUER bemerkt, dass beim letzten Kontaktgespräch zugesagt wurde, ein Organigramm der MA 37 mit den Namen der MitarbeiterInnen mit dem Aktenvermerk mitzusenden.

Das Organigramm wird mit dem ggst. Aktenvermerk nachgereicht (siehe Beilage).

Da es keine weiteren Bemerkungen oder Änderungswünsche gibt, wird der Aktenvermerk vom 21. November 2012 als angenommen erklärt.

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

BAUER hat vorab mit der MA 37 direkt einige Fragen geklärt und ersucht, dass folgende zwei Feststellungen in ggst. Aktenvermerk aufgenommen werden:

- § 81(1) versus § 81(6): WEDENIG und CECH sind sich einig, dass die Feststellung *„eine Gaube auf einer Dachfläche über einem Giebel ist zulässig, wenn sie unter dem Hauptfirst (definiert durch die straßenseitige Gebäudehöhe) liegt, wenn die die MA 19 zustimmt“* so nicht gültig ist, da diesbezüglich von Fall zu Fall entschieden werden muss. Allerdings kann allgemein festgehalten werden, dass die Zulässigkeit einer Gaube auf einer Dachfläche über einem Giebel grundsätzlich nicht ausgeschlossen ist. Die Zulässigkeit ist aber – wie erwähnt – in jedem Einzelfall zu prüfen.
- *Bei sogenannten „falschen Maisonetten“, in denen sich in der unteren Erschließungsebene kein Aufenthaltsraum befindet, ist der erforderliche Rettungsweg nur aus der oberen Ebene notwendig.*

Die Problematik Fluchtwege wird in den Richtlinien der MA 37-KSB ausführlich behandelt (auch in diesem Zusammenhang); siehe dazu auch Punkt 18 des letzten Aktenvermerks.

WKW: *„Wo ist die tatsächliche Gebäudehöhe bei Mansarden-Dächern? Und bei Staffelgeschossen? Ist die Terrassenoberfläche oder die Brüstung die eigentliche Dachfläche, die mit der Fassade verschnitten wird?“*

Nach ausführlicher Diskussion wird festgehalten, dass diese Problematik (nur) bei besonderen Bebauungsbestimmungen zum Tragen kommt, mit welchen vorgeschrieben wird, dass von der „ausgeführten Gebäudehöhe“ ausgegangen werden muss. Jedes Projekt ist einzelfallbezogen bzw. für sich zu beurteilen, da es auf die Schnittlinie der Außenkante der aufgehenden Außenwand mit der überwiegend vorliegenden Dachfläche ankommt.

WKW: „Bis Dezember 2012 konnte man z.B. bei Bauklasse IV mit einer Straßenbreite von 15,17 m noch eine Verbindungslinie zwischen dem straßenseitigen und hofseitigen Höhenpunkt, also 19,17 m und 21,00 m um 4,5 m vertikal verschieben. In der derzeitigen Interpretation darf man nur 19,17 m hoch bauen und der oberste Punkt des Gebäudes darf nicht höher als 23,67 m sein. Widerspricht das nicht dem § 81(5)?“

WEDENIG: § 81 Abs. 5 BO bleibt trotz der jüngsten im Zusammenhang mit der Gebäudehöhe ergangenen VwGH-Entscheidungen unberührt.

WKW: „Die vertikale Balkontüre darf bis 50 cm an die Grundstücksgrenze heranrücken, die waagrechte Terrassenfläche aber nur bis einen Meter, dort muss man aus Gründen des Brandüberschlags ein Geländer machen, das dann in der Türe steht. Kann man davon abrücken? Wie soll der Blumentrog ausschauen?“

CECH berichtet, dass diese Fragen bekannt sind und MA 37-intern (unter Leitung von Frau SR Dipl.-Ing. Eder) bereits diskutiert werden. Die Entscheidungen werden in die bestehenden Richtlinien der MA 37-KSB eingearbeitet werden.

WKW: „Kann man bei einer bewilligten Wohnung, die kleiner als 30 m<sup>2</sup> ist, einen Stellplatz gegenrechnen? Falls nicht, haben dann 3 Wohnungen zu je 28 m<sup>2</sup> zumindest 2 Guthaben, wenn man sie addiert? Welche Baujahr-Grenzen der Gebäude sind relevant (seit wann gibt es den § 119 WBO und § 50 WGarG in der Form)?“

WEDENIG erklärt, dass die Größe der Wohnung für die Stellplatzanzahl grundsätzlich nicht ausschlaggebend ist. Es muss jedoch nachgewiesen werden, dass es sich bei dem (jeweiligen) Bestandsgegenstand tatsächlich um eine „Wohnung“ gehandelt hat (z.B. mittels Konsensplänen, Mietverträgen, Wohnungsregister, ...).

WKW: „Bei nicht bebauten, jedoch bebaubaren Baulandflächen, z.B. bei GB GV I 5,5 m 60 % ist die 40 %-Restfläche gärtnerisch auszugestalten. Darf man dort KFZ abstellen? Auch als Pflichtstellplätze ausweisbar? Ist ein interimistischer Autohändler zulässig?“

DONNER stellt fest, dass auf Flächen, die gärtnerisch auszugestalten sind (egal, ob Kraft Gesetz oder lt. Bebauungsplan), KFZ-Stellplätze grundsätzlich unzulässig sind.

WKW: „Die Ziviltechniker haben einen Zugang zu den internen Weisungen der Baubehörde, warum nicht alle Interessierten (z.B. Bauträger)?“

CECH sagt zu, auch der Wiener Wirtschaftskammer, Fachverband der Immobilitätstreuhänder den Zugang zur Weisungssammlung zu ermöglichen, sofern nur Mitglieder diesen Zugang bekommen (damit sichergestellt ist, dass nur Fachleute damit konfrontiert werden). WOLFINGER wird mit CECH einen gesonderten Termin vereinbaren, um die weitere Vorgangsweise und die EDV-mäßigen Voraussetzungen zu besprechen.

WKW: „Ein § 70a-Verfahren geht nicht, wenn die Gaube größer als ein Drittel ist. Früher war das ein § 69, der war taxativ erwähnt, der § 133 wurde aber nicht aufgenommen? Hat das einen Grund?“

DONNER informiert, dass dieser Widerspruch mit der nächsten Bauordnungsnovelle behoben wird.

WKW: „Fahrradabstellflächen/ Fahrradabstellräume: Wie müssen Fahrradabstellplätze gestaltet sein? Ausschließlich als (geschlossener und beheizter?) Raum gemäß § 119 (5), als überdachte Fläche oder als nicht überdachte Abstellfläche, (Erläuterung MA 37 - 43092/2010)? Trifft das auch für Fahrradstellplätze im Bürobau gemäß § 120(2) zu? Gilt dort auch die Regel: Ein Rad pro 30 m<sup>2</sup> Aufenthaltsfläche? Oder gibt es dort auch eine andere Regelung wie bei den KFZ-Stellplätzen?“

SCHLOSSNICKEL erklärt, dass gemäß § 120 Abs. 2 BO „bei der Errichtung von Büro- und Geschäftshäusern auf dem Bauplatz Gelegenheiten zum Abstellen von Fahrrädern in der der Büro- und Geschäftsfläche entsprechendem Ausmaß vorzusehen sind.“ Räume, eine bestimmte Ausführung oder ein bestimmtes Flächenäquivalent sind lt. BO nicht gefordert.

WKW: „Ist es bei den Besonderen Bestimmungen: „Die Dächer der auf den mit BB2 bezeichneten Flächen zur Errichtung gelangenden Gebäude sind entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften als begrünzte, begehbare Flachdächer auszubilden. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig. Bebaubare aber nicht bebaute Flächen sind mit Ausnahme von Manipulations- und Zufahrtsflächen gärtnerisch zu gestalten.“ zulässig, die Dächer von rechtmäßig bestehenden und überhöhten Gebäuden auf 45 Grad anzusteilen ohne Veränderung der Gebäudehöhe, weil es eben keine neu errichteten Gebäude sind?“

NAUSCH berichtet, dass diese Bebauungsbestimmung in sinngemäßer Anwendung für jedes neu hergestellte Dach gilt, auch wenn es sich bei der Herstellung um keinen „Neubau“ im Sinne der BO handelt.

WKW: „Bei Umbauten/Erweiterungen an Bestandsgebäuden werden oftmals Abweichungen vom Konsens festgestellt. Diese Abweichungen/Umbauten sind meistens schon sehr alt und zeitlich

*nicht zu fixieren. Welches ist aus Sicht der Behörde das beste Verfahren, um bei Einreichungen mit diesen Abweichungen vom Konsens umzugehen:*

*a) Wird als Abbruch/Neubau eingezeichnet, mit dem Hinweis "Konsensberichtigung"? Was ist in diesem Falle mit z.B. 70 cm-Türen, die nicht der heutigen Norm entsprechen, aber schon vor langer Zeit eingebaut wurden?*

*b) Vor der Einreichung wird ein Bestandsplan eingereicht, mit der Bestätigung eines Ziviltechnikers (vom Planverfasser verschieden), dass das Gebäude wirklich so aussieht? Auf diesem wird dann aufgebaut? Was ist in diesem Falle mit Umbauten, die so heute nicht mehr möglich wären?"*

WEDENIG stellt fest, dass a) die richtige Vorgangsweise wiedergibt; wobei anstelle des Wortes „Konsensberichtigung“ besser „nachträgliche Bewilligung“ verwendet werden soll. Im Zuge der Diskussion wird auch festgehalten, dass grundsätzlich immer der Stand der Technik zum Zeitpunkt der Einreichung anzuwenden ist (wobei § 68 BO angewendet werden kann). Ein Vorgehen nach b) ist nicht BO-konform.

*WKW: „Laut ÖNORM B1600 5.1.8 sind Ganzglastüren oder Glastüren kontrastierend zu markieren. Ab wann gilt dies eventuell sinngemäß auch für Pfosten-Riegel-Konstruktionen bzw. wird dies für Pfosten-Riegel-Konstruktionen definitiv nicht verlangt, z.B. welcher Abstand zwischen den Pfosten-Riegeln. Weiters ist bei Glastüren als Grenzwert eine Rahmenbreite von 10 cm festgelegt; wie wird diese exakt definiert; Türstock + Türblattrahmen oder nur ein Türblattrahmen.“*

SCHLOSSNICKEL erläutert, dass gemäß OIB-RL 4:2011, Punkt 5.1.4 in allgemein zugänglichen Bereichen (damit innerhalb der Wohnung nicht verpflichtend) Ganzglastüren oder Glastüren mit einer Rahmenbreite unter 10 cm sowie beidseitig begehbare Glasflächen kontrastierend zu markieren sind (im Sinne der ÖNORM B 1600:2012, Punkt 5.1.8). Die beschriebenen Pfosten-Riegel-Konstruktionen sind unter sinngemäßer Anwendung dieser Bestimmungen daher zu markieren.

*WKW: „Ist ein Treppenhaus (bzw. ein Aufzugschacht), welches bis max. 1/3 der Gebäudelänge in der seitlichen Abstandsfläche (WBO §84 Abs.2) erlaubt, ist zur bebaubaren Fläche gem. WBO §80 Abs.1 bzw. zu einer allfälligen m<sup>2</sup>-Beschränkung laut FLWP/BB anzurechnen.“*

CECH erklärt, dass alle Gebäudeteile gemäß § 80 Abs. 2 BO, solange sie die relevanten Abmessungen einhalten, nicht zur bebaubaren Fläche zählen.

*WKW: „Dürfen die in § 83(1), bzw. 84(1) beschriebenen Fassadendämmungen (Schauseitenverkleidungen) in der Stärke von 7 cm auch dann über die Baufluchtlinien ragen, wenn diese dadurch die verbleibenden lichten Seitenabstände unter das durch die Bauklasse definierte Mindestmaß reduzieren?“*

CECH führt aus, dass die Schauseitenverkleidungen (bis max. 7 cm) in den Seitenabstand bzw. in den um die Hälfte reduzierten Seitenabstand ragen dürfen.

DONNER ergänzt, dass gemäß Art. V Abs. V BO bei Gebäuden, die bereits am 9. Dezember 2004 bestanden haben, Wärmedämmungen bis 16 cm über Fluchtlinien und in die Abstandsflächen vorragen dürfen.

WKW: „*Dürfen die in §83(1), bzw. 84(1) beschriebenen Fassadendämmungen (Schauseitenverkleidungen) in der Stärke von 7 cm im Bereich von Erkern zusätzlich zur Ausladung der Erker von 150 cm über die Baufluchtlinien ragen?*“

CECH stellt klar, dass bei Erkern die (bereits) mit dem maximale Ausmaß über die Baufluchtlinien ragen, (weitere) Schauseitenverkleidungen nicht mehr zulässig sind.

WKW: „*Techniknovelle 2012 für umweltfreundliches Bauen: Gibt es Richtlinien für Beurteilung der technischen, ökologischen und wirtschaftlichen Realisierbarkeit?*“

CECH informiert, dass in der ÖNORM M 7140 festgelegt ist, was (noch) wirtschaftlich ist und Frau SR<sup>in</sup> Dipl.-Ing.<sup>in</sup> Eder zu diesem Themenkomplex bereits eine ausführliche Richtlinie erstellt hat (die auf der Homepage der MA 37 abrufbar ist).

Nächstes Kontaktgespräch:

Das nächste Kontaktgespräch findet am **Mittwoch, den 12. Juni 2013, um 9.00 Uhr** in der MD-BD, Gruppe Behördliche Verfahren und Vergabe in **1010 Wien, Rathausstraße 8, 1. Stock** statt.

**Achtung:** Es ergeht keine gesonderte Einladung!

Mit freundlichen Grüßen

Der Gruppenleiter:

e.h.

OStBR Dipl.-Ing. Peter Leithner  
4000 82693

Dipl.-Ing. Hermann Wedenig  
Obersenatsrat

Beilage

Organigramm der MA 37 (Stand: März 2013)

Ergeht an:

Magistratsabteilung 19

Magistratsabteilung 21

Magistratsabteilung 37

Magistratsabteilung 64

Wirtschaftskammer Wien, Fachgruppe für Immobilien- und Vermögenstreuhänder,  
Schwarzenbergplatz 14, 1041 Wien – mit dem höflichen Ersuchen um Weiterleitung  
an alle BesprechungsteilnehmerInnen bzw. an die aktuell Delegierten!

Zur gefälligen Kenntnisnahme:

Büro der GGr. Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung  
und BürgerInnenbeteiligung

Büro der GGr. Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

Frau Stadtbaudirektorin

MD-BD, Gruppe Hochbau

MD-BD, Gruppe Planung