

An die MA 64
Lerchenfelderstraße 4
1080 Wien
email: post@ma64.wien.gv.at

Wien, am 18. Mai 2020

Stellungnahme zur Bauordnungsnovelle 2020

Sehr geehrte Frau Magistra Pass-Dolezal!
Sehr geehrte Frau Doktorin Klugsberger!

Der Österreichische Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI) bedankt sich für die Übermittlung des Entwurfs des Landesgesetzes, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartengesetz 1996 und das Wiener Garagengesetz 2008 geändert werden sollen, und übermittelt innerhalb offener Frist seine Stellung, die sich in folgende Abschnitte gliedert:

- A. Generelle Vorbemerkung zur Novellierung des Wiener Baurechts**
- B. Stellungnahme zur laufenden Begutachtung der BO-Novelle 2020**
- C. Positionspapier mit Anregungen des „Arbeitskreises Bauträger“**
- D. Umsetzungsvorschlag zur Novellierung des § 69**
- E. Zusätzliches Instrument für Abweichungen vom Bebauungsplan - über § 69-Verfahren hinaus**

Diese näheren Ausführungen sind dem Anhang zu entnehmen.

Mit den besten Empfehlungen

Mag. Klaus Wolfinger
Bauträgersprecher & Vizepräsident

MMag. Anton Holzapfel
Geschäftsführer

Stellungnahme zur Bauordnungsnovelle 2020 sowie generelle Forderungen und Anmerkungen von Bauträgerseite

Dieses Dokument gliedert sich in sechs Abschnitte:

- A. Generelle Vorbemerkung zur Novellierung des Wiener Baurechts**
- B. Stellungnahme zur laufenden Begutachtung der BO-Novelle 2020**
- C. Positionspapier mit Anregungen des „Arbeitskreises Bauträger“**
- D. Umsetzungsvorschlag zur Novellierung des § 69**
- E. Zusätzliches Instrument für Abweichungen vom Bebauungsplan - über § 69-Verfahren hinaus**

A. Generelle Vorbemerkung zur Novellierung des Wiener Baurechts

Bei allem Respekt für die Umsetzung der aktuellen Novelle sehen wir großen Handlungsbedarf für eine weit umfassendere Novelle der Bauordnung für Wien sowie des Wiener Garagengesetzes.

Neben den inhaltlichen Forderungen (siehe Abschnitte C – E) regen wir dringend die Einrichtung einer interdisziplinären Kommission an, die entsprechende Reformen vorbereitet. Vorbild dafür könnte die über viele Jahre bewährte (im Jahr 2010 abgeschaffte) Bauordnungs-Kommission sein. Die komplexen Anforderungen legen es nahe, dass neben den ExpertInnen aus den Reihen der Stadt Wien (MD-R, MD-BD, MA 64, MA 37, MA 21, MA 19 und eventuell weitere wie z.B. MA 34, die die Erfahrungen der Stadt Wien als Bauherrin einbringen könnte) auch die Bauwerber und die Planer durch Delegierte vertreten sind. Denn der Anspruch muss es sein, neue Regelungen von Beginn an so zu entwickeln, dass sie in der praktischen Anwendung für alle Beteiligten gut umsetzbar sind.

Die stetig wachsenden städtischen Ziele (u.a. STEP, Smart City-Rahmenstrategie mit all den Schwerpunkten wie insbesondere klimasensible Stadt) bedürfen neuer Herangehensweisen und Umsetzungen, die nur im hier skizzierten, interdisziplinären Austausch erfolgreich etabliert werden können.

B. Stellungnahme zur laufenden Begutachtung der BO-Novelle 2020

Die vorliegende Novelle enthält eine heterogene Sammlung von Inhalten sehr unterschiedlicher Bereiche, die wir weit überwiegend ohne weitere Kommentare zur Kenntnis nehmen.

Zu den einzelnen Bestimmungen des Artikel I (BO für Wien)

zu Z 6 (§ 60 Abs. 1) sowie Z 37 (§ 74):

Es ist grundsätzlich verständlich, dass aus Sicht der Administration ein Ablaufdatum den Überblick erleichtern könnte, aus folgenden Gründen erheben wir aber **massive Bedenken** gegen diese Regelung:

- Weder gibt es triftige formalrechtliche Gründe für den Ablauf der Gültigkeit, noch ist inhaltlich nachvollziehbar, warum der materielle Inhalt der Bestätigung nach vier Jahren überholt sein sollte.
- Die Bestimmung würde dazu führen, dass die Inhaber einer solchen Bestätigung sich gezwungen sehen, jedenfalls zügig den Abbruch des Gebäudes umzusetzen, auch wenn noch keine endgültige Entscheidung über die weitere Entwicklung der Liegenschaft getroffen wurde bzw. aufgrund äußerer Umstände getroffen werden konnte.

- Damit konterkariert diese Regelung jüngste Bestrebungen der Stadt Wien, Zwischennutzungen von Gebäuden zu forcieren! Verwiesen wird u.a. auf das von den Ressorts Planung, Kultur und Finanzen gemeinschaftlich getragene Projekt der Zwischen-Nutzungsagentur „Kreative Räume“ (<https://www.kreativeraumewien.at/ueber-uns/>) sowie die international wahrgenommenen Projekte der Agentur für Leerstandsmanagement <http://www.nest.agency/projekte/>. Diese Bemühungen um eine sinnvolle Nutzung von Bausubstanz, die möglicherweise ans Ende ihrer Lebensdauer angelangt ist, hat sich in den letzten Jahren langsam etabliert, wobei folgende Varianten zu beobachten sind:
 - Kulturelle Nutzungen wie z.B. CREAM (<http://www.cream.at/>), Vienna Design Week, <https://www.dasweissehaus.at/> etc.
 - Günstige Übergangswohnungen, die von Gemeinnützigen Trägern wie neunerhaus, Immo Humana etc. im Rahmen ihrer karitativen Tätigkeit an Bedürftige weitergegeben werden.
 - Niederschwellige gewerbliche Nutzungen im Bereich der Creative Industries - z.B. Coworking Spaces wie „Das Packhaus“ (<https://www.daspackhaus.at/locations/>) oder Kreativmärkte bzw. die „Markterei Markthalle“ etc.
- Zusätzlich würden vorzeitige Abbrüche brache Liegenschaften mit sich bringen, die dem Stadtbild nicht unbedingt zuträglich und meist auch für die direkt anschließenden Nachbarobjekte nachteilig sind.
- Abbruchbestätigungen sind oft für Liegenschaften relevant, für die ein Widmungsverfahren betrieben wird. Die Dauer der Widmungsverfahren zuzüglich der Vorlaufzeiten (Analyse, Zielabstimmung, Schaffung städtebaulicher Grundlagen etc.) sowie die auf das Widmungsverfahren folgenden Baubewilligungsverfahren benötigen erfahrungsgemäß oft deutlich längere Zeiträume als vier Jahre.
- Die Bestimmung ist auch unter dem Gesichtspunkt zu hinterfragen, dass durch neuerliche Anträge und Bestätigungen für alle Beteiligten zusätzlicher Bearbeitungsaufwand entsteht.

Es wird daher dringend davon abgeraten, die Bestätigungen selbst einer Befristung zu unterziehen.

Allenfalls kann das Vorhaben verwirklicht werden, wonach rechtmäßig begonnene Abbrüche innerhalb einer gewissen Frist vollendet werden.

Zu Z 19 (§ 62a Abs. 5a):

Diese Verwaltungsvereinfachung wird begrüßt.

Wünschenswert wäre auch für den Genehmigungsprozess von PV-Anlagen eine Erleichterung im Sinne des §62a in die Novelle aufzunehmen - siehe auch Anmerkung zu Z 39 (§ 118).

Zu Z 22 (§ 68):

Diese Rückführung auf den Stand vor der Novelle 2018 wird sehr begrüßt.

Verwiesen wird auch auf Pkt. 15 des Dokuments zu Abschnitt C.

Zu Z 38 (§ 111 Abs. 1 lit. b):

Die der historischen Intention des Gesetzgebers folgende Klarstellung wird sehr begrüßt.

Zu Z 39 (§ 118):

Das Bestreben, sowohl den Baubestand nach Möglichkeit auf höhere Energieeffizienz aufzurüsten als auch im Bereich des Neubaus auf eine – im konkreten Fall technisch und wirtschaftlich zweckmäßige – effiziente Energieversorgung zu setzen, wird ausdrücklich mitgetragen.

Aus ersten Praxiserfahrungen mit diesen Systemen wird angeregt, bei der Vollziehung der Zweckmäßigkeitprüfung insbesondere auch auf folgende Aspekte abzustellen:

- Ein wesentliches Kriterium für die Sinnhaftigkeit ist der Wirkungsgrad von Photovoltaik- bzw. Solar-Paneelen. Beschattete Gebäudeteile (wie niedrigere Dächer und Fassaden mit bedingt günstiger Orientierung) sind für die Anbringung solcher Paneele sehr zu hinterfragen. Im Hinblick auf die hier eingesetzten Ressourcen (Rohstoffe wie seltene Erden, Silicium, etc.) und das Kosten-Nutzen-Verhältnis sollten nur insgesamt nachhaltige Anlagen realisiert werden.
- Für geeignete Berechnungsmethoden sollten mit Planern und Bauwerbern Richtlinien geschaffen werden, wie ein Beweis erbracht werden kann, dass der Wirkungsgrad eine Zweckmäßigkeit belegt.
- Innerhalb des Magistrats wäre ein verbessertes Clearing für Zielkonflikte zu gewährleisten, denn für Bauwerber und Planer ist es oft schwierig, eine Lösung zu bieten, die sowohl den Aspekten Stadtbild als auch Energieeffizienz gerecht wird. Auch die Kombinierbarkeit mit Gründächern steckt noch in den Kinderschuhen.

Technisch und systematisch inkonsequent ist die alleinige Verwendung der Nenngröße kWp, da sich diese auf Photovoltaik bezieht. Der Begriff „*dezentrale Energieversorgungssysteme auf der Grundlage von Energie erneuerbarer Quellen*“ umfasst auch Solar-Paneele, für diese wäre aber die Nenngröße kW relevant.

Der Gedanke der Realisierung auf Ersatzflächen ist grundsätzlich nachvollziehbar (und sogar zu begrüßen, wenn damit eine insgesamt höhere Kosten-Nutzen-Relation erzielt werden kann). Da einzelne Bauwerber nur selten im zeitlichen Zusammenhang Zugriff auf entsprechende Flächen innerhalb der Landesgrenzen haben, wäre es sinnvoll, wenn auch die Stadt Wien hier Gelegenheiten aufzeigt (oder ein Modell analog der Ausgleichsabgabe zur Stellplatzverpflichtung etabliert).

Und wenn man die Forcierung von Photovoltaik- bzw. Solar-Paneelen konsequent weiterdenkt, müsste man auch Erleichterung für die Anzeige/Genehmigung schaffen. Wenn diese keine „baulichen Elemente“ wie Fundamente erfordern, sollten sie auch bewilligungsfrei sein.

Der – nicht nur im Wohnhaus und nicht nur im Zuge der Errichtung zweifellos gebotene - hydraulische Abgleich wäre übrigens in der OIB-Richtlinie 3 systematischer besser aufgehoben.

Zum elektronischen Bauverfahren:

Sicherzustellen ist, dass das elektronische Verfahren die Weiterleitung und Verbreitung der Einreichunterlagen nicht zusätzlich fördert, denn die Bauverfahren werden in den letzten Jahren verstärkt durch mutwillige Einsprüche erschwert.

Weiters ist zu gewährleisten, dass nur Anrainer des Bauverfahrens (digitale) Einsicht in den Bauakt erhalten.

Zu Artikel II bringen wir keine Anmerkungen ein.

Zu Artikel III (Wiener Garagengesetz) - zu Z 2 (§ 6):

Systematisch inkonsequent erscheint es, einen technischen Bauteil wie eine Leerverrohrung zum Gegenstand der Bauordnung zu machen, die grundsätzlich einen anderen Maßstab regelt.

Den Intentionen der Novelle (Lenkungseffekte weg vom fossil betriebenen PKW) würde es entsprechen,

- generell alternative Antriebformen zu forcieren - nicht nur E-Mobilität, alle nicht fossilen Antriebe;
- wenn Bauwerber einen Beitrag zur Emissions-Reduktion auch durch Maßnahmen leisten können, wie alternative Mobilitätsangebote (wie es sich im Zusammenhang mit dem Stellplatzregulativ bewährt).

C. Positionspapier mit Forderungen des „Arbeitskreises Bauträger“

Angefügt ist ein aktualisiertes Dokument, das im Wesentlichen eine Fortschreibung jenes Papiers darstellt, welches im Juli 2019 über Einladung der Baudirektion eingebracht wurde (seinerzeitiger Stand 9.7.2019). Aus diesem Forderungskatalog besonders hervorgehoben werden zwei Punkte, weil wir sie noch für die anhängige BO-Novelle als umsetzbar erachten:

1. „Geschäftsviertel“ als Bestimmung des Bebauungsplans definieren:

Eine zentrale Erkenntnis aus den Gesprächen rund um den Masterplan Gründerzeit war es, die Widmung „Geschäftsviertel“ zur Bebauungsbestimmung zu machen. Damit kann Flexibilität gewonnen werden und die Stadt sich in solchen Projekten eine Position schaffen, die zu höheren Qualitäten führt. Für die Maßnahme gibt es bereits eine breite politische Rückkopplung - siehe Auszug STEK-Vorlage Juni 2018:

Masterplan Gründerzeit
Umsetzungsstrategie

- „Geschäftsviertel“ in der Bauordnung als Bestimmung des Bebauungsplans definieren, um in geeigneten Fällen Ausnahmegenehmigungen zu ermöglichen
- Abbrüche von Gebäuden aus der Gründerzeit erschweren
- Verfahren für Überarbeitungen des Bebauungsplans im Sinne des qualitativen und baulichen Leitbildes vereinfachen
- Größere Erdgeschoß-Raumhöhen im Neubau gezielt verfolgen
- Keine PKW-Stellplätze im EG an der Straßenfront
- Zusammenhängende Grün- und Freiflächen sowie nicht unterbaubare Bereiche sichern
- Wachstum stadtklimatisch wirksamer Vegetation z.B. durch Entseigelung und Begrünung forcieren
- Herstellung von Fassadengrün im Bereich von breiten Gehsteigen erleichtern
- Öffentliche Räume attraktiv gestalten
- BewohnerInnen und LiegenschaftseigentümerInnen im Planungsprozess einbeziehen

MA 21 STEK(A) 12.06.2018 Wien! voraus
Masterplan Gründerzeit 12/13 Stadterneuerung Wien

Dementsprechend war diese Änderung auch Teil des Novellentwurfs 2018, sie hat die Stadt Wien-interne Begutachtung unverändert passiert, wurde dann aber kurzfristig gestrichen, obwohl auch in der öffentlichen Begutachtung nur Einzelstimmen Kritik geübt hatten. Das erscheint dem Autorenteam des Masterplan Gründerzeit deshalb kurzsichtig, weil Folgendes immer wieder übersehen wird:

- Die aktuelle Rechtslage verbietet zwar Wohnungen, gewährleistet per se aber keinerlei Qualität.
- Sie führt vielmehr dazu, dass (selbst ansonsten engagierte) Projekte das Erdgeschoß für PKW-Stellplätze nutzen oder andere, keinesfalls vitale Nutzungen ins EG verlagern.

Uns ist bewusst, dass eine öffentliche Auflage nicht in erster Linie dazu dient, weitere Inhalte zu ergänzen (es kommt aber sehr wohl vor). Formal sollte das hier kein Problem sein, da die Novelle zum „Geschäftsviertel“ in der Novelle 2018 bereits penibel ausgearbeitet und sowohl intern als auch öffentlich begutachtet worden ist.

2. Wärmedämmung und Begrünung freistehender Feuermauern

Seit Jahren regen wir an, das Recht einzuräumen, die eigene (seitliche bzw. hintere, also nicht zur Straße gerichtete) Feuermauer begrünen und/oder wärmedämmen zu dürfen und damit im notwendigen Ausmaß auf das Grundstück des Nachbarn zu ragen. Dazu eine beispielhafte Skizze aus der Praxis:



Bislang wurde das immer abgelehnt, weil dies einen Eingriff ins Eigentum des Nachbarn bedeutet.

Nun haben die BO-Novellen des Jahres 2018 durchaus intensivere Eingriffe ins Eigentum etabliert, sodass man diesen Vorschlag nochmals ansehen sollte, zumal damit nicht zuletzt hochaktuelle öffentliche Interessen verfolgt werden (Dämmung = Energieeffizienz, Begrünung = Kleinklima). Der Zweck entspricht auch der Linie des EU-Projekts „RenoBooster“.

Außerdem wurde die Bestimmung ohnehin so vorgeschlagen, dass Wärmedämmung und Begrünung auf Kosten des ursprünglich betreibenden Eigentümers entfernt werden müssen, sobald der „dienende“ Grundeigentümer diesen Luftraum für bauliche Maßnahmen auf seiner Liegenschaft benötigt. Der „Eingriff“ wäre also sehr gering!

In der Praxis versucht man solche Situationen durch vertragliche Vereinbarung zu lösen und wenn man ein vernünftiges Gegenüber hat, gelingt das bisweilen auch. Aber in den vielen Fällen, wo das Grundstück mehreren Eigentümern gehört, erreicht man selten alle (vor allem bei Wohnungseigentum, denn es müssten alle Miteigentümer schriftlich zustimmen). Meist scheidet es also gar nicht aus triftigen Gründen oder wegen einer konkreten Ablehnung, sondern an der formalen Hürde.

D. Umsetzungsvorschlag zur Novellierung des § 69

Die Systematik der grundlegenden Novellierung des § 69 im Jahr 2009 hat sich dem Grunde nach bewährt.

Aus der Anwendung ergeben sich jedoch insbesondere zwei Stoßrichtungen für eine Justierung, die den Intentionen der seinerzeitigen Novelle nicht widersprechen.

1. Anwendung in Schutzzonen

Eine gewisse Lücke besteht darin, dass bei Abweichungen von Bebauungsvorschriften in Schutzzonen nur dann auf das öffentliche Interesse zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes abgestellt werden kann, wenn diese im öffentlichen Raum in Erscheinung treten.

§ 69 Abs. 3 sollte dahingehend abgeändert werden, dass in Schutzzonen eine Überschreitung der zulässigen Ausnutzbarkeit des Bauplatzes auch an den vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren Gebäudeteilen möglich ist.

2. Miteinbeziehung aktueller Zielsetzungen der Stadt Wien

Auch infolge der jüngsten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes stellt sich – nicht zuletzt für die Behörde selbst – das Problem, das bei der Interpretation auf die historischen Motive zur Festsetzung des Plandokuments abzustellen ist. Streng genommen fehlt die rechtliche Grundlage, auch aktuelle – hochrangig beschlossene – städtische Ziele in der Interpretation und Anwendung zu berücksichtigen.

Im weiteren wird auf das Dokument laut Anlage verwiesen.

E. Zusätzliches Instrument für Abweichungen vom Bebauungsplan - über § 69-Verfahren hinaus

Dieses Thema war Gegenstand mehrerer Gespräche im Zuge der Ausarbeitung des „Masterplan Gründerzeit“, der über Initiative von Wohnbauressort und Planungsressort in den Jahren 2017 & 2018 ausgearbeitet wurde, um den im STEP 2025 angekündigten „Aktionsplan Gründerzeit“ zu komplettieren. In der (bereits oben in Abschnitt C eingefügten Seite der) STEK-Vorlage vom Juni 2018 heißt es zur Umsetzungsstrategie:

*„Verfahren für Überarbeitungen des Bebauungsplans
im Sinne des qualitativen und baulichen Leitbildes vereinfachen“*

Siehe dazu konkreter die Seiten 101 ff des von der Stadt Wien publizierten Werkstattberichts 180 - insbesondere heißt es dort (<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008545.pdf>):

„Für kleinere Projekte, die jedoch den Umfang eines § 69 überschreiten, soll ein schlankeres und vor allem schnelleres Widmungsverfahren entwickelt werden, das insbesondere auch Entwicklungsmöglichkeiten in der Gründerzeit bietet. Wo zusätzliche Kubatur städtebaulich verträglich ist, sind von den ProjektwerberInnen für die Allgemeinheit wirksame Qualitäten einzubringen. Die Verhandlung muss transparent und nachvollziehbar erfolgen. Vorgeschlagen wird ein Instrument, das für beide Seiten stufenweise Verbindlichkeiten und somit Rechtssicherheit schafft.“

Die Schaffung eines verkürzten Flächenwidmungsverfahrens durch die Novelle 2018 geht auf diese Initiative zurück und ist – für gewisse Widmungsfälle - ein sinnvolles Instrument. Laut AnwenderInnen aus MA 21A und MA 21B ist der Bearbeitungsaufwand in diesem verkürzten Verfahren aber kaum geringer.

Bedarf besteht also nach wie vor an einem blockbezogenen bzw. projektbezogenen Verfahrensmodell, mit dem - ganz im Sinne des städtischen Ziel der qualitätsvollen Nachverdichtung der konsolidierten Stadt (vgl. u.a. Seite 45 des STEP 2025) - Potentiale gehoben werden können.

Ein sowohl für die Stadt Wien als auch die Bauwerber sehr nützliches Instrument wäre ein „mehrwertbedingter Bebauungsplan“, bei dem die angemessene Balance zwischen „Bonus-Kubatur“ und Qualitäten im öffentlichen Interesse im Wege kommissionelle Begutachtung ausgelotet wird.

Die formale Festsetzung könnte über VO erfolgen, die vom Magistrat oder auch einem der demokratisch legitimierten Gremien der Gemeinde Wien erlassen wird.

Für die konkrete Ausformulierung dieses Verfahrens wird die Einrichtung einer Arbeitsgruppe dringend angeraten, wobei auch der Wohnfonds Wien einzubeziehen wäre, da er eine zentrale Kompetenzstelle für den Umgang mit – nicht nur gründerzeitlichem - Baubestand ist.

Anhang:

Zu Abschnitt C: Positionspapier mit Forderungen des „Arbeitskreises Bauträger“

Zu Abschnitt D: Umsetzungsvorschlag Novellierung § 69 BO für Wien

Im Sinne der o.a. Ausführungen bitten wir um ehestmögliche Einleitung interdisziplinärer ExpertInnen-Gespräche zur Vorbereitung der nächsten – diesmal umfassenden – Novelle von BO für Wien und Wiener Garagengesetz.

Forderungen für eine Novelle der BO für Wien sowie des Wr. Garagengesetzes

Gesammelt vom „Arbeitskreis Bauträger“

Fortschreibung des Dokuments vom 9.7.2019 > Stand: 18.5.2020

Folgende Änderungen der geltenden Rechtslage werden für eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung der Gesetzeslage vorgeschlagen:

A. Änderungsvorschläge der Bauordnung für Wien:

1. Erleichterung für Fassadenbegrünungen & nachträgliche Wärmedämmungen

Zur Verbesserung des stadträumlichen Mikroklimas sowie der Energieeffizienz bestehender Gebäude sollte auch über Grundgrenzen hinweg das Herstellen von Fassadenbegrünungen und nachträglichen Wärmedämmungen an freistehenden Wänden ohne Zustimmung des Nachbarn ermöglicht werden, wobei der Nachbar im Fall eines späteren Anbaus das Recht hat, die überstehenden Bauwerksteile auf Kosten des Gebäudeeigentümers zu entfernen.

Zumal die BO-Novelle 2018 neue Maßstäbe im Bereich Eigentumseingriffe gesetzt hat, scheint – gerade angesichts des generell steigenden Bewusstseins für klimasensible Maßnahmen – der Zeitpunkt gekommen, diese Forderung endlich umzusetzen.

– Ergänzung des Art. V BO durch einen neuen Abs. 5a.

2. Anpassung von Art. V Abs. 6 BO an die bisherige Verfahrenspraxis in Folge der einschränkenden Judikatur des VwGH

Derzeit sind Bauführungen bei Bestandsgebäuden zur Erweiterung des Dachraumes für den Einbau von Wohnungen nach dem Erkenntnis des VwGH, ZI. Ra 2018/05/0025, nur bis zur Erreichung des gemäß § 81 Abs. 4 BO oder dem im Bebauungsplan zulässigen Winkel möglich, jedoch keine Giebelflächen. Um die bis dahin gängige Behördenpraxis weiterhin zu ermöglichen, sollte der Verweis in Art. V Abs. 6 BO auf § 81 Abs. 1 bis 4 BO erweitert werden.

3. Erweiterung der Spielräume für Bestandgebäude

Bestehende Gebäude, insbesondere solche auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen, wie eine Vielzahl von Hoftrakten in blockrandbebauten Gebieten, sollen zur Deckung des erforderlichen Wohnraumbedarfs innerhalb der vorhandenen Kubatur nicht bloß baulich geändert, sondern auch umgebaut werden dürfen – Ergänzung des Art. V BO durch einen neuen Abs. 7.

4. Flexibilisierung für Niveauveränderungen im Bestand

Geländeabgrabungen bei Bestandsgebäuden sollen bei Beibehaltung des oberen Gebäudeabschlusses nicht von Einfluss auf die Gebäudehöhe sein, um Bestandsgebäude

qualitätsvoll nachnutzen zu können. Weiter sollen Niveauveränderungen zur besseren Belichtung der Kellergeschoße ermöglicht werden, da durch derartige Planungen für die Nachbarn kein höherer oberirdischer Baukörper entsteht und ihre Rechte durch solche Planungsmaßnahmen nicht nachteilig beeinflusst sein können – Ergänzung des Art. V BO durch einen neuen Abs. 8.

5. Erweiterung der Spielräume im Geschäftsviertel

Unter anderem auf Grund der sich ändernden Lebensgewohnheiten und immer öfter gegebenen Verzahnungen des Arbeitens mit dem Wohnen soll im Geschäftsviertel auch im Erdgeschoß in begründeten Fällen die Möglichkeit von Wohnraumschaffung eröffnet werden, indem das Geschäftsviertel von einer in § 4 BO normierten Widmungskategorie zu einer in § 5 BO geregelten Bebauungsvorschrift geändert werden soll. Diese Änderung ist Ergebnis eines mehrjährigen Fachdiskurses, der ausgehend von den Ressorts für Wohnbau sowie Planung für die Umsetzungsstrategie des – auf dem STEP 2025 aufbauenden – „Masterplan Gründerzeit“ in mehreren Workshops, insbesondere von der MA 19, MA 21, MA 37 und MA 64, ausgearbeitet und von der Stadtentwicklungskommission in ihrer Sitzung vom 12.06.2018 verabschiedet wurde:

<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/masterplan-gruenderzeit/pdf/masterplan-gruenderzeit.pdf>

Masterplan Gründerzeit
Umsetzungsstrategie

- „Geschäftsviertel“ in der Bauordnung als Bestimmung des Bebauungsplans definieren, um in geeigneten Fällen Ausnahmebewilligungen zu ermöglichen
- Abbrüche von Gebäuden aus der Gründerzeit erschweren
- Verfahren für Überarbeitungen des Bebauungsplans im Sinne des qualitativen und baulichen Leitbildes vereinfachen
- Größere Erdgeschoß-Raumhöhen im Neubau gezielt verfolgen
- Keine PKW-Stellplätze im EG an der Straßenfront
- Zusammenhängende Grün- und Freiflächen sowie nicht unterbaubare Bereichen sichern
- Wachstum stadtklimatisch wirksamer Vegetation z.B. durch Entsiegelung und Begrünung forcieren
- Herstellung von Fassadengrün im Bereich von breiten Gehsteigen erleichtern
- Öffentliche Räume attraktiv gestalten
- BewohnerInnen und LiegenschaftseigentümerInnen im Planungsprozess einbeziehen

MA 21 STEK(A) 12.06.2018

Wien! voraus
Stadtplanung
Stadterneuerung

Masterplan Gründerzeit 12/13
Stadtkommission Wien

Diese Änderung war bereits auch im Begutachtungsentwurf der BO-Novelle 2018 mit detaillierter Begründung enthalten, wurde aber bisher nicht umgesetzt.

6. Konsequente Nutzung der Gebäudekategorie 35 m

Da die Gebäudekategorie von Häusern mit einer Höhenbeschränkung von 35 m an Bedeutung gewinnt (und durch den Schwellenwert von 32 m aus der OIB-Richtlinie 2 ohnehin eine Limitierung gegeben ist), sollten Planungserleichterungen geschaffen werden, dass Aufzugsüberfahrten die Höhe von 35 m überschreiten dürfen, um auch das letzte Wohngeschoß barrierefrei erreichen zu können und nicht durch interne Treppen erschlossen werden müssen und damit der Nachfrage nach kompakten Wohnungen entsprechen zu können.

Angeregt wird eine Ergänzung des § 7f, wonach technische Aufbauten, insbesondere Liftüberfahrten bis zu einem Ausmaß von höchstens 1,25 m die Höhe von 35 m überschreiten dürfen. Damit diese technischen Aufbauten im Stadtraum möglichst geringfügig in Erscheinung treten kann beispielsweise ein Mindestabstand dieser Aufbauten zu den Gebäudefronten festgesetzt werden.

7. Klarstellung betreffend den Abbruch besonders geschützter Gebäude

Zur Erzielung von Rechtsicherheit für die Behörde in der Vollziehung betreffend den Abbruch von Gebäuden in Schutzzonen und solcher die vor dem 1. Jänner 1945 errichtet wurden, soll in § 60 Abs. 1 lit. d BO ausdrücklich festgelegt werden, dass im Falle der Vorlage der Bestätigung des Magistrats gemäß § 62a Abs. 5a BO kein Bescheid zu erlassen ist.

8. Klarstellung der Intention des Gesetzgebers betreffend der Zulässigkeit baulicher Änderungen

Nach den Erläuternden Bemerkungen zur Änderung von § 60 Abs. 3 BO, wonach von dieser Regelung nur Balkone vor der Baulinie betroffen sein sollen, sollte dies auch im Gesetzestext in dieser eindeutigen Form geregelt werden. Nach dem geltenden Gesetzestext in seiner derzeitigen Formulierung sind auch Balkonzubauten an Bestandsgebäuden die beispielsweise auf gärtnerisch zu gestaltenden Flächen stehen davon betroffen, da auch diese zu einer Vergrößerung einer bestehenden Abweichung von den Bebauungsvorschriften führen.

Balkone an den Straßenfronten beleben den öffentlichen Raum sowie ermöglichen auch den straßenseitig ausgerichteten Wohnungen allein nutzbare Freibereiche zuzuordnen und sollten daher gefördert werden. § 60 Abs. 3 BO sollte daher auf die Fassung vor der Novelle 2018 rückgeführt werden.

9. Justierung von § 70b BO

Für Bauwerke kleineren Umfanges, die gemäß § 70b bewilligungspflichtig sind, sollte gleich wie in § 62 Abs. 7 BO die Bauführererklärung an Stelle einer Prüfeningenieurbestätigung für die vollständige Belegung einer Fertigstellungsanzeige ausreichen. Weiter sollte

zur Erzeugung von Rechtsicherheit klargestellt werden, dass das eingereichte Projekt nicht mehr als 150 m² beträgt.

10. Justierung von § 80 BO

Im Gegensatz zu Balkonen, die das zulässige Ausmaß gemäß § 84 Abs. 2 BO einhalten, zählen Laubengänge, die ein gleiches Ausmaß wie die vorgenannten Balkone aufweisen, zur bebauten Fläche. Um diese sachlich nicht nachvollziehbare Differenzierung zu bereinigen, sollte § 80 Abs. 2 BO entsprechend angepasst werden.

Vorschlag: § 80 Abs. 2 BO lautet wie folgt:

„Vor die Gebäudefront ragende Gebäudeteile der in § 84 Abs. 1, 2 und 4 genannten Art und in dem dort bezeichneten Ausmaß bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht, gleichgültig, ob sie über Baufluchtlinien ragen oder nicht; überschreiten solche Gebäudeteile das genannte Ausmaß, sind sie zur Gänze nach Abs. 1 zu beurteilen. Erker, Balkone, Loggien und Gänge vor Außenwänden (Außengänge) unter denen nicht überall eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m gewährleistet ist, sind der bebauten Fläche voll zuzurechnen.“

11. Flexibilisierung für Giebelflächen u.a. von Flügelbauten

Die ins positive gewandelte Haltung gegenüber angemessener Nachverdichtung spricht für eine Flexibilisierung der Giebelflächenbeschränkung in § 81 BO. Auch das Entstehen von schwer zugänglichen und damit schwer wartbaren Dachbereichen kann damit vermieden werden. Eine Beschränkung der Giebelfläche an Grundgrenzen von Gebäuden unmittelbar an der Baulinie erscheint nicht erforderlich, da auf Grund der geringen Trakttiefe und der geschlossenen Bauweise eine Beeinträchtigung der Belichtungsverhältnisse von Nachbarliegenschaften durch Giebel entlang seitlicher Grundgrenzen ausgeschlossen werden kann. Wertvolle Potentiale für Wohnraum können hier gehoben werden.

12. Anpassung an die Planungserfordernisse für raumbildende Aufbauten im Dachbereich

Zur Präzisierung der gemäß § 81 Abs. 6 BO zulässigen weiteren raumbildenden Aufbauten im Dachbereich sollte als Begrenzung auf die zulässige Höhe des Daches nach oben und auf die Gebäudefront nach vorne abgestellt werden und darüber hinaus, an den vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Fronten das zulässige Ausmaß auf die Hälfte der darunterliegenden Front erweitert werden.

13. Vollständige Anpassung der §§ 83 und 84 BO an die Judikatur des VwGH

Der VwGH hat in seinem Erkenntnis Zl. Ra 2017/05/0142 auch ausgeführt, dass ein Erker nur ein untergeordneter vor die Fassade ragender Bauteil sein darf. Um die durch die aus der freien Anordenbarkeit der Erkerkubatur entstehende architektonischen Planungs-

möglichkeiten nicht einzuschränken, soll im Gesetzestext ergänzt werden, dass Erker nicht bloß untergeordneter Ausmaße sein dürfen.

14. Reduktion der Mindestabstände für Balkone und Vorbauten

Gleich wie gegenüber der Baulinie über Vorgärten sollen zulässige Bauwerksteile im Sinne des § 84 BO nicht einen Mindestabstand von 3,00 m zu Grenzlinien gegenüber Grünlandwidmungen einhalten müssen, damit insbesondere mehr Wohnungen zugeordnete Freiflächen geschaffen werden können. Ebenso soll in der offenen oder gekuppelten, sowie der gekuppelten Bauweise an jener Seite an der gekuppelt gebaut wird und in der geschlossenen Bauweise der Mindestabstand von Balkonen zu Nachbargrenzen auf eine im städtischen Kontext angemessene Distanz von 1,00 m reduziert werden.

15. Planungssicherheit für anpassbaren Wohnbau

Die in § 68 BO bis zur Novelle 2018 vorgesehene Möglichkeit der nachträglichen Zusammenlegung von WC und Bad (anpassbarer Wohnbau) ist entfallen, wurde aber gegenüber den ursprünglichen Intentionen nicht in § 119 BO übernommen. Dies sollte durch Entfall von § 119 Abs. 2 BO nunmehr erfolgen.

16. Handhabbarmachung der Gebäudedatenbank

Anerkannt wird die Notwendigkeit valide Daten über den Gebäudebestand zu sammeln. Die aktuelle Regelung überbindet den Bauwerbern allerdings Verpflichtungen, die realistischere Weise nicht erfüllbar sind, weil einige Daten den Meldepflichtigen nicht zugänglich sind. Angeregt wird daher, die Meldepflicht auf Neubauten zu beschränken und vor allem § 128b Abs. 3 BO gänzlich zu streichen.

B. Änderungsvorschläge für das Wiener Garagengesetz:

1. Verordnungsermächtigung für die bedarfsgerechte lokale Justierung der Stellplatzverpflichtung

Derzeit kann ein Stellplatzregulativ nur in Zusammenhang mit der Überarbeitung eines Bebauungsplans festgesetzt werden. Sachgerecht und effizienter wäre es, auf Basis fachlicher Kriterien, wie z. B.

- der Entfernung zum Stadtzentrum bzw. Bezirkszentrum und
- der Entfernung zu Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel

in einem vom Magistrat ausgearbeiteten und möglichst das gesamte Stadtgebiet umfassenden Zonenplan fachlich angemessene Abschlüsse zur Stellplatzverpflichtung – und in exponierten Lagen eventuell auch Zuschlägen – festzusetzen.

Angeregt wird daher in § 48 WGarG eine entsprechende Verordnungsermächtigung für die Landesregierung bzw. den Stadtsenat oder den Magistrat aufzunehmen.

2. Vollziehungsvereinfachung von § 48 WGarG

Die Auflassung von Pflichtstellplätzen auf Antrag ist in der Praxis nicht vollziehbar, da der Nachweis über den Leerstand nicht praktikabel ist und die Erstellung eines dafür erforderlichen Verkehrsgutachtens bzw. dessen Prüfung einen unangemessenen Aufwand bedeutet. Zur Vereinfachung des Vollzuges sollte auf den aktuell geltenden Berechnungsschlüssel für Pflichtstellplätze abgestellt werden und über Antrag die über die nach dieser Berechnung darüber hinaus bestehenden Pflichtstellplätze aufgelassen werden können.

***Nähere Erläuterungen und konkrete Umsetzungsvorschläge
werden gerne nachgereicht!***

*Ansprechpartner (für den „Arbeitskreis Bauträger“):
Klaus Wolfinger*

office@klaus-wolfinger.at, 0664 / 214 67 25

Umsetzungsvorschlag für eine Novelle des § 69 BO für Wien

Die Systematik der grundlegenden Novellierung des § 69 im Jahr 2009 hat sich dem Grunde nach bewährt.

Aus der Anwendung ergeben sich jedoch insbesondere zwei Stoßrichtungen für eine Justierung, die den Intentionen der seinerzeitigen Novelle nicht widersprechen.

1. Anwendung in Schutzzonen

Eine gewisse Lücke besteht darin, dass bei Abweichungen von Bebauungsvorschriften in Schutzzonen nur dann auf das öffentliche Interesse zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes abgestellt werden kann, wenn diese im öffentlichen Raum in Erscheinung treten.

§ 69 Abs. 3 sollte dahingehend abgeändert werden, dass in Schutzzonen eine Überschreitung der zulässigen flächenmäßigen Ausnutzbarkeit des Bauplatzes auch an den vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren Gebäudeteilen möglich ist. Weiters kann die gewohnte Praxis gefestigt werden (flächenmäßige Ausnutzbarkeit).

Vorschlag zur Justierung des § 69 Abs. 3 BO:

„Für Bauvorhaben in Schutzzonen dürfen Abweichungen nach Abs. 1, die im öffentlichen Raum in Erscheinung treten, nur bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt und die zulässige flächenmäßige Ausnutzbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird.“

2. Miteinbeziehung aktueller Zielsetzungen der Stadt Wien

Auch infolge der jüngsten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes stellt sich – nicht zuletzt für die Behörde selbst – das Problem, das bei der Interpretation auf die historischen Motive zur Festsetzung des Plandokuments abzustellen ist. Streng genommen fehlt die rechtliche Grundlage, auch aktuelle – hochrangig beschlossene – städtische Ziele in der Interpretation und Anwendung zu berücksichtigen.

Vorschlag zur Justierung von § 69 Abs. 1 BO

Der zweite Satz des § 69 Abs. 1 („Diese Abweichungen dürfen die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nicht unterlaufen.“) sollte durch folgenden Text ersetzt werden:

„Diese Abweichungen haben der Verwirklichung der in § 1 Abs. 2 genannten Ziele zu dienen. Dabei ist auf bedeutende Gründe, insbesondere auf die Bevölkerungsentwicklung, die natürlichen, ökologischen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen oder kulturellen Umstände Bedacht zu nehmen. Darüber hinaus ist bei der Beurteilung auf die Motive der Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans sowie die Festsetzungen selbst in einer gesamthaften Betrachtung unter Berücksichtigung aktueller Zielsetzungen jener Stadtplanungs-Strategien Bedacht zu nehmen, die von den demokratisch legitimierten Gremien der Gemeinde Wien verabschiedet wurden.“

Damit würde der Gesetzgeber die Möglichkeit eröffnen, bei der Beurteilung von Ausnahmen insbesondere auf die in § 1 Abs. 2 Z1 und Z4 genannten Ziele abzustellen. Diese lauten wie folgt:

1. *Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes und leistbares Wohnen; (...)*
4. *Erlangung bzw. Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen, insbesondere für Wohnen, Arbeit und Freizeit sichern und Schaffung von Voraussetzungen für*

einen möglichst sparsamen und ökologischen sowie mit dem Klima verträglichen Umgang mit Energieressourcen und anderen natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden;

Mit der Bezugnahme auf insbesondere diese Ziele könnte entgegen der bisherigen starren Beurteilung anhand des (teilweise veralteten) Plandokuments die Möglichkeit geschaffen werden, dass unter Wahrung der Zielsetzungen für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung Ausnahmen bewilligt werden können.

Die anderen Voraussetzungen des § 69 wären nicht zu verändern.

Die Passage betreffend die Bedachtnahme auf die Motive der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie auf die Festsetzungen selbst im Rahmen einer gesamthaften Betrachtung stellt die erforderliche Begrenzung des Umfangs der Abweichung vom Bebauungsplan dar.

Damit soll einerseits klargestellt werden, dass nur die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht aber des Flächenwidmungsplans bei der Beurteilung von Relevanz sind (der Flächenwidmungsplan ist einer Abweichung ohnehin nicht zugänglich). Andererseits wird damit auch klargestellt, dass nicht bis zur Unkenntlichkeit der geltenden Festsetzungen abgewichen werden kann. Gleichzeitig wird dadurch allerdings ermöglicht, auf die Festsetzungen des Bebauungsplans in ihrer Summe abzustellen. Damit wird auf die jüngste restriktive Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes reagiert, wonach die jeweilige Abweichung konkret an der (einzelnen) Festsetzung im Bebauungsplan zu messen ist, von der abgewichen werden soll.

Dazu folgendes Anschauungsbeispiel:

Bei einem Bauvorhaben soll die hintere Baufluchtlinie für die Errichtung einer Garage, die aufgrund der Hanglage teilweise in der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche oberirdisch in Erscheinung tritt, überschritten werden. Begründend kann für die Zulässigkeit der Abweichung argumentiert werden, dass die Garage über ein begrüntes Flachdach verfügt und die grundsätzlich für die im Bebauungsplan festgesetzte Bebaubarkeit des Plangebiets erforderlich ist (z.B. Parkplatznot). Es wäre nicht mehr erforderlich, auf die konkrete Baufluchtlinie, von der abgewichen werden soll, allein Bedacht zu nehmen, da der Bebauungsplan in einer gesamtheitlichen Betrachtung für die Beurteilung heran zu ziehen ist. So könnte auch auf die nach den Bebauungsvorschriften mögliche Wohnnutzfläche abgestellt werden, um z.B. die erforderlichen Pflichtstellplätze in einer wirtschaftlich errichtbaren, eingeschobigen Garage anstelle einer zweigeschoßigen Garage herzustellen (vgl. etwa VwGH vom 21. November 2017, Ra 2017/05/0054). Da aber auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Bedacht zu nehmen ist, sind „Totalabweichungen“ eben nicht möglich und ein Geringfügigkeitskorrektiv ist gewahrt.

Die zugehörigen erläuternde Bemerkungen könnten z.B. lauten wie folgt:

„Die Erfahrung zeigt, dass der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan in Wien je Plangebiet selten in kürzeren Intervallen als 10-20 Jahren überarbeitet wird. Da die Stadtplanung ihre Ziele laufend weiterentwickelt, entsteht in der Praxis eine Kluft zwischen den in einzelnen Plandokumenten und Erläuterungsberichten dokumentierten Motiven und den aktuellen Strategien der Stadtplanung.

Da es weder effizient noch angemessen ist, die Flächenwidmung- und Bebauungspläne alle drei bis acht Jahre zu überarbeiten, entspricht es dem Interesse der Stadt Wien, dass die Prüfung von Abweichungen gemäß § 69 BO für Wien zukünftig keine rein historische Interpretation zu Grunde legt, sondern auch dynamische Elemente berücksichtigt. Dementsprechend sollte der neue Gesetzestext auch die Möglichkeit bieten, vor allem jene Planungsstrategien mit zu denken, die von einem der demokratisch legitimierten Gremien der Gemeinde Wien verabschiedet wurden (Landtag, Gemeinderat, Ausschüsse bzw. Stadtentwicklungskommission). Dies betrifft insbesondere:

- *Stadtentwicklungspläne (aktuell STEP2025) und die darauf aufbauenden Fachkonzepte, Aktionspläne und Masterpläne sowie die*
- *Smart City-Rahmenstrategie.“*