

E N T W U R F

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien geändert wird

Der Wiener Landtag hat beschlossen:

Artikel I

Die Bauordnung für Wien, LGB1. für Wien Nr. 11/1930, in der Fassung der Gesetze LGB1. für Wien Nr. 12/1930, GB1. der Stadt Wien Nr. 1/1935 und 33/1936, LGB1. für Wien Nr. 17/1947, 45/1949, 16/1955, 28/1956, 14/1958, 31/1960, 16/1961, 3/1964, 10/1964, 9/1967, 13/1968, 6/1970, 15/1970, 25/1971, 16/1972, 28/1974, 18/1976, 11/1981, 30/1984, 19/1986, 28/1987, 29/1987, 7/1990, 15/1991, 32/1991, 37/1991, 28/1992, 31/1992 und 34/1992 sowie der Kundmachungen LGB1. für Wien Nr. 7/1960, 13/1985, 1/1986, 12/1986 und 8/1992 wird wie folgt geändert:

1. § 5 Abs. 4 lit. k lautet:

"k) Bestimmungen über die Ausbildung der Schauseiten und Dächer der Gebäude, insbesondere über die Begrünung der Dächer, sowie über die Dachneigungen, die auch mit mehr als 45 Grad, im Gartensiedlungsgebiet auch mit mehr als 25 Grad festgesetzt werden können;"

2. § 5 Abs. 4 lit. z lautet:

"z) besondere Bestimmungen für Hochhäuser hinsichtlich der Zweckbestimmungen innerhalb der Widmungskategorie, denen die Gebäude zuzuführen sind, sowie hinsichtlich der baulichen Gliederung und Gestaltung."

3. § 69 samt Überschrift lautet:

"Unwesentliche Abweichungen von Bebauungsvorschriften

§ 69. (1) Für einzelne Bauvorhaben hat die Behörde nach Maßgabe des Abs. 2 über die Zulässigkeit folgender Abweichungen von den Bebauungsvorschriften zu entscheiden:

a) Abweichungen von den festgesetzten Fluchtlinien oder Höhenlagen für jede Art von Baulichkeiten, von Baulinien jedoch nur für den nach § 70 bewilligten Baubestand;

b) gänzliches oder teilweises Abweichen von den Baufluchtlinien zum Zwecke der Erhaltung schützenswerten Baumbestandes in allen Bauweisen für jede Art von Baulichkeiten, sofern die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird;

c) Unterbrechungen der geschlossenen Bauweise für jede Art von Baulichkeiten;

d) das Unterschreiten der gemäß § 5 Abs. 4 lit. h und gemäß § 77 Abs. 4 lit. a bestimmten sowie der bauklassenmäßigen Mindestgebäudehöhe in allen Bauklassen für jede Art von Baulichkeiten;

e) das Überschreiten der gesetzlichen Beschränkung der baulichen Ausnützbarkeit von Mittelbauplätzen in der Gruppenbauweise, um eine entsprechende Gebäudetiefe zu gewährleisten, oder auf Bauplätzen anderer Bauweisen zur Errichtung zeitgemäßer Zubauten an bestehende Gebäude für jede Art von Baulichkeiten;

f) Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes nach § 5 Abs. 4 lit. d, e, i, k, m, n, o, p, q, r, s und y

für jede Art von Baulichkeiten, nach lit. k jedoch nur bis zu einer Dachneigung von 45 Grad, und nach § 5 Abs. 4 lit. w hinsichtlich der Errichtung von Geschäftshäusern sowie hinsichtlich der Beschränkung des Rechtes, Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen zu öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen;

g) von der Anlage der gemäß § 5 Abs. 4 lit. f festgesetzten Lage von Laubengängen, Durchfahrten, Durchgängen oder Arkaden unter der Voraussetzung, daß gleichzeitig eine rechtlich gesicherte, vom Standpunkt des öffentlichen Interesses aus gleichwertige andere Lösung verwirklicht wird;

h) Abweichungen von den festgesetzten Widmungen bei Umbauten, Zubauten oder Errichtung von Nebengebäuden, wenn mit dem Bau keine Vergrößerung der Nachteile oder Belästigungen der Nachbarn gegenüber dem bisherigen Zustand verbunden ist;

i) Abweichungen vom Bebauungsplan oder von gesetzlichen Beschränkungen der zulässigen Gesamtbebauung, die eine Folge von Bestimmungen des Bebauungsplanes sind, bei Errichtung von Industriebauten (§ 117 Abs. 1), Sonderbauten (§ 121 Abs. 1) und landwirtschaftlichen Nutzbauten, wenn diese Abweichungen durch die Funktion des Gebäudes beziehungsweise der baulichen Anlage sachlich gerechtfertigt sind;

j) Abweichungen vom Bebauungsplan hinsichtlich der Errichtung von Gemeinschaftsanlagen in Gartensiedlungsgebieten (§ 4 Abs. 2 lit. C Punkt b), sofern die hierfür festgesetzten Grundflächen mit Gemeinschaftsanlagen nicht bebaut werden sollen und eine gleichwertige Lösung innerhalb derselben als Gartensiedlungsgebiet gewidmeten Grundflächen gefunden wird;

k) in Wohnzonen nach Maßgabe des Abs. 7 Ausnahmen vom Verbot der Verwendung einer Wohnung oder eines Teiles einer Wohnung ausschließlich oder überwiegend für andere als Wohn-

zwecke (§ 7a Abs. 3) sowie vom Verbot des Ausbaues der Dachgeschosse für andere Zwecke als für Wohnungen, Hauswaschküchen und die dazugehörigen Nebenräume sowie für Triebwerksräume (§ 7a Abs. 4);

l) Ausnahmen vom Verbot der Anordnung des Fußbodens von Aufenthaltsräumen oberhalb der für die Beurteilung der zulässigen Gebäudehöhe maßgebenden Ebene (§ 87 Abs. 7);

m) das Überschreiten der gemäß § 5 Abs. 4 lit. h und gemäß § 77 Abs. 4 lit. a bestimmten sowie der bauklassenmäßigen Gebäudehöhe in allen Bauklassen, wenn das Interesse an der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt; hiebei darf das vom Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt werden;

n) in Schutzzonen Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes, insbesondere auch von der festgesetzten Baulinie, wenn das öffentliche Interesse an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt und die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird;

o) das Überschreiten des Ausmaßes der gemäß § 76 Abs. 10 und 11 zulässig bebauten Fläche einzelner Gebäude, soweit dies deren bestimmungsgemäßer Verwendungszweck erfordert.

(2) Durch Abweichungen nach Abs. 1 darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden; an Emissionen darf nicht mehr zu erwarten sein, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht. Im übrigen darf, abgesehen von den unter Abs. 1 lit. a bis o näher genannten Voraussetzungen, von den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nur unwesentlich abgewichen werden; es dürfen das vom Flächenwidmungsplan und

Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflußt und die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden. Die Gründe, die für die Abweichung sprechen, sind mit den Gründen, die dagegen sprechen, abzuwägen. Insbesondere ist auf den konsensgemäßen Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften sowie auf den Umstand, daß die Ausnahmebewilligung nur für die Bestanddauer des Baues gilt, Bedacht zu nehmen. Vom Bauwerber geltend gemachte Verpflichtungen aus Bundes- oder anderen Landesgesetzen sind zu berücksichtigen, desgleichen, ob die Abweichung einer zeitgemäßen Ausstattung des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Baues dienlich ist.

(3) Die Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften ist nur auf Antrag zulässig; das Ansuchen um Baubewilligung gilt zugleich als Antrag auf Bewilligung der für das Bauvorhaben erforderlichen unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften.

(4) Über den Antrag auf Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften hat die Behörde schriftlich durch Bescheid unter Bezugnahme auf ein bestimmtes Bauvorhaben nach Abschluß des Ermittlungsverfahrens über das Ansuchen um Baubewilligung unbeschadet des Abs. 8 zu erkennen; die Behörde darf nur Anträge, die sich auf ein bestimmtes Bauansuchen beziehen und mit Bauplänen gemäß § 63 Abs. 1 lit. a belegt sind, nach Abschluß des Ermittlungsverfahrens über das Ansuchen um Baubewilligung in Behandlung nehmen. Durch den Bescheid werden der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan weder abgeändert noch ergänzt. Sind Einwendungen erhoben worden, ist über sie zu erkennen, wenn deren gütliche Ausgleichung nicht gelungen ist; privatrechtliche Einwendungen sind anzuführen und auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

(5) Der Antrag auf Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften ist nach Abschluß des Ermittlungsverfahrens über das Ansuchen um Baubewilligung unbeschadet des Abs. 8 an die örtlich zuständige Behörde (§ 133) weiterzuleiten.

(6) Widerspricht ein Ansuchen um Baubewilligung den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes derart, daß der Umfang einer unwesentlichen Abänderung oder Ergänzung des Flächenwidmungsplanes beziehungsweise des Bebauungsplanes überschritten wird, ist es abzuweisen; ein mit dem Ansuchen um Baubewilligung verbundener ausdrücklicher Antrag auf Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften gilt in diesem Falle als dem Ansuchen um Baubewilligung nicht beigelegt. Dies gilt auch, wenn der Bauwerber mit dem Ansuchen um Baubewilligung ausdrücklich einen Antrag auf Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften stellt, ohne daß sein Bauvorhaben einer solchen Bewilligung bedarf, beziehungsweise wenn das Ermittlungsverfahren über das Ansuchen um Baubewilligung ergibt, daß die Baubewilligung ohne Änderung des Bauvorhabens oder der Baupläne versagt werden muß.

(7) Ausnahmen gemäß Abs. 1 lit. k hinsichtlich der Umwidmung von Aufenthaltsräumen in Wohnzonen sind unbeschadet des Abs. 2 in Wohngebieten nur dann zulässig, wenn dadurch die für Wohnungen verwendeten Flächen nicht weniger als 80 vH der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschosse, jedoch unter Ausschluß des Erdgeschosses betragen; in Wohngebieten und in gemischten Baugebieten ist eine Ausnahme weiters auch dann zu bewilligen, wenn die Wohnqualität in den betroffenen Aufenthaltsräumen durch äußere Umstände wie Immissionen, Belichtung, Belüftung, fehlende sonstige Wohnnutzungen im selben Haus oder die besonders schlechte Lage im Erdgeschoß und ähnliches gemindert ist oder wenn Einrichtungen, die der lokalen Versorgung der Bevölkerung dienen, geschaffen oder erweitert

werden sollen oder wenn zugleich anderer Wohnraum in räumlicher Nähe in zumindest gleichem Ausmaß geschaffen wird.

(8) Vor der erstinstanzlichen Bewilligung der erforderlichen unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften darf die Baubewilligung nicht erteilt werden. Gegen einen Bescheid, mit dem über den Antrag auf Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften entschieden wird, ist eine abgesonderte Berufung nicht zulässig. Die Berufung kann nur mit der Berufung gegen die Entscheidung über das Ansuchen um Baubewilligung verbunden werden, die sich auf die Entscheidung über Abweichungen von Bebauungsvorschriften stützt. Die Bewilligung unwesentlicher Abweichungen von Bebauungsvorschriften steht nachträglichen Änderungen des Bauvorhabens nicht entgegen, sofern die Abweichung nicht berührt wird."

4. § 97 Abs. 1 und 2 lauten:

"(1) Alle baulichen Anlagen sind nach den Erfahrungen der technischen Wissenschaften herzustellen. Die dabei verwendeten Baustoffe und Bauteile und angewendeten Bauarten haben den geltenden Vorschriften zu entsprechen und müssen brauchbar sein. Brauchbar ist ein Bauprodukt, wenn es zur Herstellung von Gebäuden oder von baulichen Anlagen geeignet ist, die den geltenden Anforderungen an die mechanische Festigkeit und Standsicherheit, den Brandschutz, die Hygiene, die Gesundheit und den Umweltschutz, die Nutzungssicherheit, den Schallschutz, die Energieeinsparung und den Wärmeschutz entsprechen. Die Landesregierung kann für die Erfüllung dieser Anforderungen mit Verordnung Klassen und Leistungsstufen festlegen, die in ÖNORMEN, harmonisierten oder anerkannten Normen oder entsprechenden Regelungen zur Umsetzung von Richtlinien der Europäischen Gemeinschaften enthalten sind; dabei hat sie die klimatischen Verhältnisse, die Lebensge-

wohnheiten und die herkömmlichen Sicherheitsanforderungen zu berücksichtigen.

(2) Der Beweis, daß ein zu verwendender Baustoff oder Bauteil oder eine anzuwendende Bauart den Erfahrungen der technischen Wissenschaften entspricht und brauchbar (Abs. 1) ist, obliegt dem Bauwerber."

5. § 97 Abs. 3 erster Satz lautet:

"Die Beweispflicht nach Abs. 2 besteht nicht für Baustoffe, Bauteile oder Bauarten beziehungsweise die Verbindung eines bestimmten Baustoffes oder Bauteiles mit einer bestimmten Bauart, die durch Verordnung der Landesregierung oder des Magistrates zugelassen sind oder gemäß den Vorschriften über das Inverkehrbringen das CE-Zeichen tragen."

6. § 120 samt Überschrift lautet:

#### "Hochhäuser

§ 120. (1) Hochhäuser sind Gebäude mit einer Gebäudehöhe von mehr als 26 m.

(2) Alle Geschosse sind durch Brandmauern in Brandabschnitte von höchstens 700 m<sup>2</sup> Geschoßfläche zu unterteilen, wobei die Flächen der Stiegenhäuser samt Schleusen und Aufzugsschächte außer Betracht bleiben.

(3) Türen, die in Stiegenhäuser oder in Schleusen führen, müssen zumindest feuerhemmend und selbstzufallend sein. Einbauten sowie Boden-, Wand- und Deckenbeläge in Stiegenhäusern und Schleusen müssen aus nicht brennbaren Stoffen hergestellt sein.



(4) Fensterbrüstungen sind mit einer Mindesthöhe von 1 m herzustellen. Loggien und Balkone sind nur dann zulässig, wenn sie mindestens 1 m tief sind und eine feuerhemmende Brüstung mit einer Mindesthöhe von 1,10 m haben. In den hinter Loggien und Balkonen gelegenen Teilen der Außenwand müssen Fensterbrüstungen nicht hergestellt werden.

(5) Türen in notwendigen Verbindungswegen (§ 106 Abs. 1) müssen in der Fluchtrichtung aufschlagen.

(6) Ausreichend be- und entlüftete Schleusen mit feuerhemmenden und selbstzufallenden Türen müssen im Zuge folgender Verbindungswege vorgesehen werden:

1. zwischen Kellergeschoß und Erdgeschoß;
2. zwischen Garagen einerseits und dem Stiegenhaus oder den Aufzügen andererseits;
3. zwischen dem Gebäudeinneren und Transformatorenräumen oder Niederspannungsräumen;
4. zwischen dem Gebäudeinneren und dem Müllsammelraum.

(7) Der Stiegenlauf zwischen Keller und Erdgeschoß ist baulich so zu gestalten, daß aus den Stockwerken flüchtende Personen nicht versehentlich in das Kellergeschoß gelangen.

(8) Stiegenstufen müssen, wenn sie nicht auf Laufplatten aufliegen, aus solchen Stufen bestehen, die eine geschlossene Untersicht bilden, und dürfen nicht freitragend hergestellt sein. Spitzstufen sind bei notwendigen Stiegen unzulässig.

(9) Die Stiegen sind hinsichtlich ihrer Anordnung, ihrer Anzahl, ihrer Verbindung untereinander und ihrer Lüftung so auszuführen, daß sie unter Berücksichtigung der besonderen in Hochhäusern herrschenden Verhältnisse im Gefahrenfalle das sichere Verlassen des Gebäudes gewährleisten. Die Landesre-

gierung kann durch Verordnung nähere Vorschriften über die gegenüber den Bestimmungen des § 106 nach diesen Grundsätzen sich ergebenden höheren Anforderungen, insbesondere hinsichtlich der baulichen Ausführung der Stiegen, ihrer Ausmaße, ihrer Anordnung und Anzahl innerhalb eines Brandabschnittes und ihrer Verbindung untereinander und mit dem übrigen Gebäude erlassen.

(10) Die Aufzüge sind hinsichtlich ihrer Anordnung und ihrer Anzahl so auszuführen, daß sie den in Hochhäusern herrschenden besonderen Verhältnissen entsprechen. Für jeden Brandabschnitt ist mindestens ein Aufzug vorzusehen, dessen Benützbarkeit auch im Brandfalle für die ersten Bekämpfungsmaßnahmen gewährleistet ist. Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Vorschriften über die gegenüber den Bestimmungen des § 108 nach diesen Grundsätzen sich ergebenden höheren Anforderungen, insbesondere hinsichtlich der baulichen Ausführung der Aufzüge, ihrer Ausmaße, ihrer Anordnung und Anzahl innerhalb eines Brandabschnittes und ihrer Verbindung mit dem übrigen Gebäude erlassen.

(11) Für die Beheizung sind nur Zentral- oder Elektroheizungen beziehungsweise Fernwärme zulässig. Heizräume für feste, flüssige und gasförmige Brennstoffe sowie Brennstofflagerräume dürfen in Hochhäusern nicht untergebracht werden. Die Verwendung von Gas als Energieträger innerhalb der einzelnen Wohnungen oder Betriebseinheiten ist unzulässig.

(12) In Hochhäusern ist eine vom allgemeinen Stromnetz unabhängige Stromquelle vorzusehen. Diese Stromquelle muß sich bei Netzausfall selbsttätig einschalten und an gesicherter Stelle von Hand aus einschaltbar sein. An diese Stromquelle sind alle für das sichere Verlassen des Gebäudes im Gefahrenfalle, insbesondere auch durch behinderte Personen, für die

Brandbekämpfung und für die kurzfristige Aufrechterhaltung der Betriebsfähigkeit unbedingt notwendiger Anlagen erforderlichen elektrischen Einrichtungen anzuschließen. Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Vorschriften über die Anordnung der Stromquelle, die Herstellung der Anschlüsse sowie über die unbedingt notwendigen anzuschließenden Anlagen erlassen.

(13) Eine Blitzschutzanlage (§ 96 Abs. 2) ist vorzusehen.

(14) In der Nähe jedes Stiegenhauses ist in jedem Geschoß ein Naßlöscher anzubringen; ebenso ist eine nasse Löschwassersteigleitung mit Wandhydranten in jedem Geschoß und mit Wasserdruckerhöhungsanlagen einzurichten. In Abhängigkeit vom Verwendungszweck sowie der Gebäudehöhe sind automatische Löscheinrichtungen vorzusehen.

(15) Die Baubewilligung für Hochhäuser kann von erhöhten baulichen, sicherheitstechnischen und betrieblichen Anforderungen sowie von der Ausführung entsprechender Zufahrten abhängig gemacht werden, soweit dies wegen der besonderen Lage des Einzelfalles im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten sowie infolge der Lage, der Bauart, des Umfanges und der Art der Benützung des Hochhauses oder aus Gründen des Brandschutzes und der Sicherheit der im Gebäude anwesenden Personen (Benützer und Besucher) erforderlich ist. Soweit sicherheitstechnische Anforderungen, insbesondere Betriebsvorschriften, in den Bauplänen nicht dargestellt werden können, sind sie durch Auflagen vorzuschreiben. In der Bewilligung ist die periodische Überprüfung der sicherheitstechnischen Einrichtungen durch hiezu Befugte vorzuschreiben."

7. § 135 Abs. 1 lautet:

"(1) Übertretungen dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen werden mit Geld bis zu

300.000 S oder mit Freiheitsstrafe bis zu sechs Wochen bestraft."

8. § 136 Abs. 2 lautet:

"(2) Über Berufungen im Strafverfahren entscheidet der Unabhängige Verwaltungssenat. Gegen dessen Entscheidung kann der Magistrat Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit an den Verwaltungsgerichtshof erheben."

Artikel II  
Inkrafttreten

(1) Artikel I Z 4 und 5 treten gleichzeitig mit dem Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum, BGBl. Nr. ../1992 in Kraft.

(2) Unbeschadet des Abs. 1 tritt dieses Gesetz mit 1. Dezember 1992 in Kraft.

Der Landeshauptmann:

Der Landesamtsdirektor:

V O R B L A T T  
zur Bauordnungsnovelle

Problem:

Der VfGH hat den § 69 Abs. 1 der Bauordnung für Wien (BO), der Abweichungen von Bebauungsvorschriften ermöglicht, aus dem Titel der Verletzung des Legalitätsprinzips als verfassungswidrig aufgehoben; die Praxis erfordert aber die Möglichkeit, im Einzelfall derartige Ausnahmen zu bewilligen.

Infolge der Unterzeichnung des Abkommens über den EWR ist es erforderlich, die Bauproduktenrichtlinie der EG in der BO zu berücksichtigen.

Die Hochhausbestimmungen der BO sind zum Teil als technisch überholt anzusehen.

Die Strafbestimmungen der BO entsprechen nicht den in den letzten Jahren geänderten Vorschriften des B-VG und des VStG.

Ziele:

\*) Neuregelung der Bewilligung für Abweichungen von Bebauungsvorschriften (§ 69 BO).

\*) Anpassung des § 97 BO an die EG-Bauproduktenrichtlinie.

\*) Anpassung der Hochhausbestimmungen der BO (§ 120) an den Stand der Technik.

\*) Anpassung der Strafbestimmungen der BO (§§ 135, 136) an die derzeitige Rechtslage.

Lösung:

Novellierung der einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für Wien.

Alternativen: keine.

Kosten: keine

E R L Ä U T E R N D E B E M E R K U N G E N  
zur Bauordnungsnovelle

A) Allgemeines:

Der Verfassungsgerichtshof hat mit Erkenntnis vom 11. Dezember 1991, Zl.: G 74/90-6, G 178/90-6, den § 69 Abs. 1 der Bauordnung für Wien aus dem Titel der Verletzung des Legalitätsprinzips als verfassungswidrig aufgehoben. Damit wird die gesetzliche Grundlage für die Genehmigung unwesentlicher Abweichungen von Bebauungsvorschriften im Rahmen der baubehördlichen Bewilligung eines bestimmten Bauvorhabens beseitigt.

Begründet wird die Aufhebung damit, daß die Behörde in Vollziehung dieser Bestimmung in einen unlösbaren Widerspruch nach den logischen Denkgesetzen kommt, wenn sie in Erfüllung der Pflicht zur Abwägung öffentlicher Rücksichten die gleichrangigen, alternativen Kriterien, daß öffentliche Rücksichten nicht entgegenstehen bzw. öffentliche Interessen für die Abweichung sprechen, abzuwägen habe; auf dem Boden einer derartigen Gesetzeslage sei der Inhalt der zu treffenden verwaltungsbehördlichen Entscheidung nicht vorherbestimmbar und es sei nicht möglich, eine getroffene Entscheidung an Hand des Gesetzes auf ihre Legalität zu überprüfen.

Durch die gegenständliche Novelle soll eine Regelung geschaffen werden, die es einerseits den Anforderungen der Praxis entsprechend weiterhin ermöglicht, im Einzelfall für ein bestimmtes Bauvorhaben geringfügige Abweichungen von den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes zu genehmigen, und durch die andererseits dem zitierten Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs Rechnung getragen wird.

Die Unterzeichnung des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) durch Österreich macht die Anpassung der Bestimmungen des § 97 der Bauordnung für Wien an die Richtlinie des Rates der Europäischen Gemeinschaften vom 21.12.1988 zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedsstaaten über Bauprodukte ("Bauproduktenrichtlinie") erforderlich. Bei dieser Anpassung wird von dem bereits vorliegenden Entwurf der deutschen Musterbauordnung, Stand: April 1991, ausgegangen.

Die Hochhausbestimmungen der Bauordnung für Wien (§ 120) müssen in einigen Bereichen als technisch überholt angesehen werden. Angesichts des Umstandes, daß in den nächsten Jahren in Wien eine Reihe von Hochhausprojekten verwirklicht werden soll, kommt der durch die vorliegende Novelle erfolgten Anpassung der einschlägigen Vorschriften an den neuesten Stand der Technik bzw. die Erfordernisse der Praxis große Bedeutung zu. Gleichzeitig soll in § 5 Abs. 4 lit. z die Möglichkeit eröffnet werden, für die Gestaltung und die Nutzung von Hochhäusern in die Bebauungspläne besondere Bestimmungen aufzunehmen.

Aus stadtgestalterischen bzw. stadtökologischen Gründen erscheint es vorteilhaft, im dicht verbauten Stadtgebiet in einzelnen Fällen Dachflächen zu begrünen. In § 5 Abs. 4 lit. k wird die Zulässigkeit, eine derartige Dachbegrünung in den Bebauungsplänen vorzusehen, klargestellt.

Schließlich werden durch diese Novelle die Strafbestimmungen der Bauordnung für Wien den in den letzten Jahren geänderten Vorschriften des B-VG und des VStG angepaßt.

B) Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu Z. 1 (§ 5 Abs. 4 lit. k):

Durch die Ergänzung dieser Bestimmung wird ausdrücklich klargestellt, daß in den Bebauungsplänen die Begrünung von Dächern, insbesondere von großen Flachdächern, vorgesehen werden kann.

Zu Z. 2 (§ 5 Abs. 4 lit. z):

Durch diese Bestimmung wird die Möglichkeit geschaffen, bei der Festsetzung von Hochhäusern in den Bebauungsplänen stadtgestalterische Überlegungen bzw. im Hinblick auf die Raumverträglichkeit auch Überlegungen hinsichtlich der künftigen Nutzung der Gebäude, einfließen zu lassen. Bei der Formulierung diene § 77 Abs. 4 lit. d als Vorbild. Der bisherige § 5 Abs. 4 lit. z hat nie praktische Bedeutung erlangt und kann somit ersatzlos entfallen.

Zu Z. 3 (§ 69):

Die Bewilligung unwesentlicher Abweichungen von Bebauungsvorschriften soll - wie bisher - für ein einzelnes Bauvorhaben mit Bescheid erteilt werden. Die diesbezüglichen Bestimmungen sind im Bereich zwischen der Stadtplanung und der Ausführung eines Bauvorhabens gelegen. Daraus ergibt sich, daß nur für die einzelnen Planungsinstrumente eine Determinierung erfolgen muß, das Verhalten der Behörde dagegen nicht bis ins letzte Detail festgelegt sein kann. Der Behörde muß somit unter Bezugnahme auf die Determinierung der Planungsinstrumente ein Beurteilungsrahmen im Sinne des Art. 130 Abs. 2 B-VG offen bleiben, doch muß dieser Rahmen nach der Judikatur des Verfassungsgerichtshofs durch die gesetzliche Determinierung der Grundlagen und der Ziele und durch die Bestimmung des Verfahrens der Behörde eindeutig abgesteckt sein. Die Deter-



minanten dieses Beurteilungsspielraumes der Behörde werden auf Grund der im Abschnitt A) zitierten Rechtsmeinung des Verfassungsgerichtshofs in der vorliegenden Novelle konkretisiert und ergänzt (Abs. 2); dabei diene die in § 19 Abs. 2 VStG enthaltene Normierung von Kriterien für die - ebenfalls eine Ermessensentscheidung darstellende - Strafzumessung im Verwaltungsstrafverfahren als Vorbild.

Beim nunmehr festgelegten Erfordernis, die zu erwartenden Emissionen zu berücksichtigen, wird nicht auf den Bebauungsplan Bezug genommen, da sich das Maß der zulässigen Emissionen ausschließlich aus der Flächenwidmung ergibt. So ist insbesondere die Ausweisung einer Fläche als gärtnerisch auszugestaltende Fläche der Widmungskategorie "Bauland" zuzuweisen, sodaß das auf dieser Fläche entstehende Ausmaß an Emissionen nicht der gärtnerischen Nutzung, sondern der Flächenwidmung "Bauland" anzurechnen ist.

Einer "zeitgemäßen Ausstattung" des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Baues wird eine Abweichung etwa dann dienlich sein, wenn sie eine behindertengerechte Ausführung des Baues mit sich bringt.

Abs. 1 lit. f wird an den Wortlaut des § 5 Abs. 4 lit. w in der Fassung der Bauordnungsnovelle 1992 angepaßt.

Die bisherigen Absätze 2 bis 5 bleiben inhaltlich unverändert und werden lediglich neu bezeichnet, sodaß auch weiterhin die Bewilligung der Abweichung von Bebauungsvorschriften mit dem betreffenden konkreten Bauvorhaben eng verknüpft bleibt.

In Absatz 8 besteht die wesentliche Änderung gegenüber der bisherigen Rechtslage (§ 69 Abs. 6) darin, daß die Bewilligung unwesentlicher Abweichungen von Bebauungsvorschriften durch eine abgesonderte Berufung nicht bekämpft werden kann, sondern erst zusammen mit der Berufung gegen die Baubewilli-

gung. Dies gilt sowohl für den Fall der Genehmigung als auch für den Fall der Abweisung eines Ausnahmeantrages. Durch diese Regelung soll die bisher zu lange Verfahrensdauer wesentlich verkürzt werden. Im Falle der Abweisung eines Antrages auf Bewilligung von Abweichungen von Bebauungsvorschriften kann die Baubehörde nämlich nunmehr die Baubewilligung sofort versagen. Im Falle der Stattgebung eines solchen Antrages hingegen kann die Berufung eines Nachbarn nicht - wie nach der bisherigen Rechtslage - das Baubewilligungsverfahren verzögern.

Die nach der bisherigen Rechtslage bestehende Möglichkeit, ein Bauvorhaben in jedem Stadium des Verfahrens zu modifizieren, sofern die Ausnahmegewilligung nicht berührt wird, bleibt durch den letzten Satz des Absatzes 8 voll gewahrt.

Zu Z. 4 und 5 (§ 97):

Im Sinne der Bauproduktenrichtlinie der Europäischen Gemeinschaften (Artikel 1 bzw. Anhang I) müssen die im Baugeschehen verwendeten Bauprodukte "brauchbar" sein, d.h. sie müssen zur Herstellung von Gebäuden oder von baulichen Anlagen geeignet sein, die den Anforderungen an mechanische Festigkeit und Standsicherheit, Brandschutz, Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, Nutzungssicherheit, Schallschutz, Energieeinsparung und Wärmeschutz entsprechen. Solche Bauprodukte sind jedenfalls diejenigen, die für den Verkehr freigegeben worden sind. Die Absätze 1 und 2 des § 97 sind daher um dieses Tatbestandselement zu ergänzen. In Absatz 1 wird außerdem eine Definition der "Brauchbarkeit" aufgenommen.

Die Möglichkeit, auf dem Verordnungswege Klassen und Leistungsstufen im Sinne des Art. 3 der Bauproduktenrichtlinie festzulegen, bietet Spielraum für nationale Regelungen unter Berücksichtigung der speziellen Anforderungen an ein Bauprodukt in Wien.

Im Absatz 3 1. Satz wird die Entbindung von der in Absatz 2 normierten Beweispflicht des Bauwerbers einerseits aus Gründen der Zweckmäßigkeit entsprechend dem 2. Satz dieser Bestimmung auf die Verbindung eines bestimmten Baustoffes oder Bauteiles mit einer bestimmten Bauart und andererseits auf Bauprodukte, die gemäß den Vorschriften über das Inverkehrbringen das CE-Symbol als EG-Konformitätszeichen im Sinne des Anhanges III der Bauproduktenrichtlinie der EG tragen, erweitert. Damit erscheint nach Inkrafttreten des EWR-Abkommens bei Verwendung eines in Verkehr befindlichen Bauproduktes, welches das CE-Zeichen aufweist, der Nachweis erbracht, daß der Bau nach den Erfahrungen der technischen Wissenschaften hergestellt wird.

Zu Z. 6 (§ 120):

Auf Grund der technischen Entwicklung und der dadurch verbesserten brandschutztechnischen Maßnahmen soll in Zukunft eine Brandabschnittsfläche von 700 m<sup>2</sup> zulässig sein. Dagegen sollen für die Bemessung der Brandabschnitte die notwendigen Verbindungswege nicht mehr berücksichtigt werden, zumal die Ausgestaltung der notwendigen Verbindungswege auf Grund der Nutzung der Hochhäuser unterschiedlich und unter sich variabel ist und aus diesem Grunde kein eindeutiges Bemessungskriterium bildet. Eindeutig bemeßbar sind dagegen Stiegenhäuser und deren Schleusen. Im Absatz 2 werden die entsprechenden Änderungen vorgenommen.

Durch die technische Entwicklung überholt sind Regelungen im Absatz 3 über Gänge, die in Stiegenhäuser einmünden. Unabdingbare Forderung ist jedenfalls, daß mit den Stiegenhäusern Schleusen verbunden sind. Türen, die die Fluchtwege abschließen, sollen in Zukunft feuerhemmend und selbstzufallend sein.

Im Absatz 6 entfällt lit. e, da gemäß dem nunmehrigen Absatz 11 im Inneren eines Hochhauses weder Heizräume noch Brenn-

stofflagerräume eingerichtet werden dürfen. Im übrigen wurde Absatz 6 entsprechend der vom Bundeskanzleramt herausgegebenen legislativen Richtlinien in mit Zahlen bezeichnete Gliederungseinheiten unterteilt.

Durch die Neufassung des letzten Satzes des Absatz 8 wurde im Hinblick auf § 106 Abs. 1 in der Fassung der Bauordnungsnovelle 1992 die bisherige Bestimmung insofern gelockert, als nunmehr bei nicht notwendigen Stiegen - etwa innerhalb von Wohneinheiten (Maisonetten) - Spitzstufen zulässig sind.

Die Bestimmung des bisherigen Absatz 9 entfällt, da die Anlage eines Fluchtplatzes über dem letzten Geschoß eines Hochhauses nicht mehr den Regeln der technischen Wissenschaften entspricht. Auf Grund der heutigen Möglichkeiten der technischen Brandbekämpfung und der künftigen Ausrüstung der Gebäude in baulicher Hinsicht sowie hinsichtlich der technischen Hilfseinrichtungen zur Brandbekämpfung kann es aus technischer Sicht ohne weiteres vertreten werden, daß im Gefahrenfalle gefährdete Personen sowohl nach oben als auch nach unten, je nach Lage des Brandherdes, flüchten und warten können, bis der Brand in den betroffenen Geschossen gelöscht ist. Weiters ist zu beachten, daß im Brandfalle die Rettung von Menschen mittels Hubschraubers kaum möglich ist, da der Hubschrauber auf Grund der thermischen Verhältnisse nicht landen kann.

Die Bestimmung des bisherigen Absatzes 10 entspricht gleichfalls nicht mehr den technischen Anforderungen, zumal diese Regelung auf Kabelschächte allein bezogen ist und überdies zu allgemein gefaßt ist. Das Erfordernis einer Abschottung lotrecht geführter Installationsschächte ist im Einzelfall zu beurteilen und kann auf Grund des nunmehrigen Absatzes 15 durch bestimmte, dem konkreten Fall entsprechende Auflagen geregelt werden.

In Folge der Neufassung des ersten Satzes des bisherigen Absatzes 11 (nunmehr Absatz 9) kann nun im Einzelfall konkret verlangt werden, welche und wieviele Stiegenläufe untereinander verbunden werden müssen. Detailregelungen über höhere Anforderungen an Stiegen sollen - wie bisher - einer Verordnung der Landesregierung vorbehalten sein.

Gegenüber dem bisherigen Absatz 12 wird nunmehr im Absatz 10 den Erfordernissen einer erhöhten Sicherheit insofern Rechnung getragen, als für jeden Brandabschnitt die Einrichtung eines Sicherheitsaufzuges (Feuerwehraufzuges) zwingend vorgeschrieben wird.

Im bisherigen Absatz 13 (nunmehr Absatz 11) wird in Hochhäusern nun neben den Zentral- und Elektroheizungen auch die Fernwärme als umweltfreundlichste Beheizungsart ausdrücklich angeführt. Im übrigen wird klargestellt, daß die Verwendung von Gas in Hochhäusern lediglich innerhalb der einzelnen Wohnungen oder Betriebseinheiten - etwa für einzelne Heiz- bzw. Kochstellen - ausgeschlossen werden soll, nicht jedoch als Energieträger für Gas-Zentralheizungsanlagen in Heizräumen für Hochhausanlagen.

Die Änderung des bisherigen Absatzes 16 (nunmehr Absatz 14) ist erforderlich, da nach dem Stand der Technik trockene Löschwassersteigleitungen nicht mehr eingerichtet werden sollen.

Der bisherige Absatz 17 entfällt, da für Hochhäuser, in denen sich keine Aufenthaltsräume befinden, ohnehin die für Sonderbauten im Sinne des § 121 der Bauordnung für Wien vorgesehenen Erleichterungen gewährt werden können; sind Aufenthaltsräume vorhanden, kommen in vollem Umfang die Bestimmungen für Hochhäuser zur Anwendung.

Um ein größtmögliches Maß an Sicherheit zu gewährleisten, ist es insbesondere bei Hochhäusern erforderlich, bauliche Brandschutzmaßnahmen durch sicherheitstechnische Maßnahmen zu ergänzen. Aus diesem Grund wird im bisherigen Absatz 18 (nunmehr Absatz 15) die Möglichkeit geschaffen, sicherheitstechnische Anforderungen im Einzelfall im Rahmen der Baubewilligung durch Auflagen vorzuschreiben. Aus denselben Erwägungen wird eine periodische Überprüfung der sicherheitstechnischen Einrichtungen eines Hochhauses vorgesehen. Die Grenzen der von der Behörde verlangten zusätzlichen Anforderungen, die die Vorschreibung von Auflagen rechtfertigen, erscheinen durch die Beschränkung auf sicherheitstechnische Anforderungen, die in den Bauplänen nicht dargestellt werden können, ausreichend determiniert.

Zu Z. 7 (§ 135):

In Absatz 1 wird die Geldstrafe soweit angehoben, daß sie auch im Vergleich zum üblichen Bauaufwand spürbar wird.

Primäre Freiheitsstrafen wegen Übertretung der Bauordnung, die in der Praxis zwar unüblich waren, deren Androhung jedoch unerlässlich ist, um den Hauseigentümer zur Erfüllung seiner gesetzlichen Verpflichtungen - etwa der mit LGBL für Wien Nr. 28/1992 geschaffenen Bestimmung des § 123 Abs. 3 der Bauordnung für Wien - zu verhalten, sind durch Änderungen des VStG auch rechtlich nur mehr in sehr beschränktem Ausmaß zulässig. Ihre Verhängung ist nur bei Wiederholungsgefahr erlaubt (§ 11 VStG); eine zwei Wochen übersteigende Freiheitsstrafe ist überdies nur zulässig, wenn sie wegen besonderer Erschwerungsgründe geboten ist (§ 12 Abs. 1 VStG). Als Ausgleich für den weitgehenden Entfall der Freiheitsstrafe dient die nun wesentlich höhere Obergrenze der Geldstrafe.

Eine Regelung der Ersatzfreiheitsstrafe erübrigt sich im Hinblick auf § 16 VStG.

Zu Z. 8 (§ 136):

Im Absatz 2 wird der durch die Bundes-Verfassungsgesetznovelle 1988 erfolgten Änderung der Verfassungsrechtslage insofern Rechnung getragen, als - einer geschlossenen Regelung wegen - im Gesetz ersichtlich gemacht wird, daß nunmehr der Unabhängige Verwaltungssenat als Berufungsbehörde in Verwaltungsstrafsachen tätig wird.

In Artikel 131 Abs. 2 B-VG ist die Möglichkeit vorgesehen, Beschwerden gegen Bescheide von Verwaltungsbehörden wegen Rechtswidrigkeit durch Gesetz auch in anderen als den im Absatz 1 angeführten Fällen zuzulassen. Von dieser Möglichkeit soll nun Gebrauch gemacht werden, um die sich abzeichnenden Probleme einer Judikaturdiskrepanz zum Administrativverfahren zu vermeiden. Das Recht zur Anrufung des Verwaltungsgerichtshofs wird dem Magistrat als Strafbehörde erster Instanz eingeräumt.

Zu Z. 8 (§ 136):

Im Absatz 2 wird der durch die Bundes-Verfassungsgesetznovelle 1988 erfolgten Änderung der Verfassungsrechtslage insofern Rechnung getragen, als - einer geschlossenen Regelung wegen - im Gesetz ersichtlich gemacht wird, daß nunmehr der Unabhängige Verwaltungssenat als Berufungsbehörde in Verwaltungsstrafsachen tätig wird.

In Artikel 131 Abs. 2 B-VG ist die Möglichkeit vorgesehen, Beschwerden gegen Bescheide von Verwaltungsbehörden wegen Rechtswidrigkeit durch Gesetz auch in anderen als den im Absatz 1 angeführten Fällen zuzulassen. Von dieser Möglichkeit soll nun Gebrauch gemacht werden, um die sich abzeichnenden Probleme einer Judikaturdiskrepanz zum Administrativverfahren zu vermeiden. Das Recht zur Anrufung des Verwaltungsgerichtshofs wird dem Magistrat als Strafbehörde erster Instanz eingeräumt.



**BAUORDNUNGSNOVELLE  
TEXTGEGENÜBERSTELLUNG**

**geltender Gesetzestext**

**Entwurfstext**

**Bauordnung für Wien**

**Inhalt der Bebauungspläne**

§ 5.

(4) Über die Festsetzungen nach Abs. 2 und 3 hinaus können die Bebauungspläne zusätzlich enthalten:

k) Bestimmungen über die Ausbildung der Schauseiten und Dächer der Gebäude sowie über die Dachneigungen, die auch mit mehr als 45, im Gartensiedlungsgebiet auch mit mehr als 25 festgesetzt werden können;

z) in Gartensiedlungsgebieten die Festsetzung örtlich begrenzter Teile, in denen die Schaffung aller Baulose in einem Zuge zu erfolgen hat, die Anordnung einer Mindestgröße der Baulose, die 500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf, und die Bestimmungen über die Breite der Aufschließungswege, die 4 m nicht unterschreiten darf.

1. § 5 Abs. 4 lit. k lautet:

"k) Bestimmungen über die Ausbildung der Schauseiten und Dächer der Gebäude, insbesondere über die Begrünung der Dächer, sowie über die Dachneigungen, die auch mit mehr als 45 Grad, im Gartensiedlungsgebiet auch mit mehr als 25 Grad festgesetzt werden können;"

2. § 5 Abs. 4 lit. z lautet:

"z) besondere Bestimmungen für Hochhäuser hinsichtlich der Zweckbestimmungen innerhalb der Widmungskategorie, denen die Gebäude zuzuführen sind, sowie hinsichtlich der baulichen Gliederung und Gestaltung."

**BAUORDNUNGSNOVELLE  
TEXTGEGENÜBERSTELLUNG**

**geltender Gesetzestext**

**Bauordnung für Wien**

**Unwesentliche Abweichungen von Bebauungsvorschriften**

§ 69. (1) In sachlich gerechtfertigten Ausnahmefällen sind für das einzelne Bauvorhaben folgende Abweichungen von Bebauungsvorschriften zu bewilligen, wenn der Umfang einer unwesentlichen Abänderung oder Ergänzung des Flächenwidmungsplanes beziehungsweise des Bebauungsplanes (§ 1) nicht überschritten wird, öffentliche Rücksichten nicht entgegenstehen oder öffentliche Interessen für die Abweichungen sprechen und die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des Nachbarn nicht vermindert wird:

- a) Abweichungen von den festgesetzten Fluchtlinien oder Höhenlagen für jede Art von Baulichkeiten, von Baulinien jedoch nur für den nach § 70 bewilligten Baubestand;
- b) gänzlich oder teilweise Abweichen von den Baufluchtlinien zum Zwecke der Erhaltung schützenswerten Baumbestandes in allen Bauweisen für jede Art von Baulichkeiten, sofern die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird;
- c) Unterbrechungen der geschlossenen Bauweise für jede Art von Baulichkeiten;
- d) das Unterschreiten der gemäß § 5 Abs. 4 lit. h und gemäß § 77 Abs. 4 lit. a bestimmten sowie der bauklassenmäßigen Mindestgebäudehöhe in allen Bauklassen für jede Art von Baulichkeiten;

**Entwurfstext**

3. § 69 samt Überschrift lautet:

**"Unwesentliche Abweichungen von Bebauungsvorschriften**

§ 69. (1) Für einzelne Bauvorhaben hat die Behörde nach Maßgabe des Abs. 2 über die Zulässigkeit folgender Abweichungen von den Bebauungsvorschriften zu entscheiden:

- a) Abweichungen von den festgesetzten Fluchtlinien oder Höhenlagen für jede Art von Baulichkeiten, von Baulinien jedoch nur für den nach § 70 bewilligten Baubestand;
- b) gänzlich oder teilweise Abweichen von den Baufluchtlinien zum Zwecke der Erhaltung schützenswerten Baumbestandes in allen Bauweisen für jede Art von Baulichkeiten, sofern die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird;
- c) Unterbrechungen der geschlossenen Bauweise für jede Art von Baulichkeiten;
- d) das Unterschreiten der gemäß § 5 Abs. 4 lit. h und gemäß § 77 Abs. 4 lit. a bestimmten sowie der bauklassenmäßigen Mindestgebäudehöhe in allen Bauklassen für jede Art von Baulichkeiten;

**BAUORDNUNGSNOVELLE  
TEXTGEGENÜBERSTELLUNG**

**Geltender Gesetzestext**

**Bauordnung für Wien**

- e) das Überschreiten der gesetzlichen Beschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit von Mittelbauplätzen in der Gruppenbauweise, um eine entsprechende Gebäudetiefe zu gewährleisten, oder auf Bauplätzen anderer Bauweisen zur Errichtung zeitgemäßer Zubauten an bestehende Gebäude für jede Art von Baulichkeiten;
- f) Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes nach § 5 Abs. 4 lit. d, e, i, k, m, n, o, p, q, r, s und y für jede Art von Baulichkeiten, nach lit. k jedoch nur bis zu einer Dachneigung von 45 Grad, und nach § 5 Abs. 4 lit. w hinsichtlich der Errichtung von Geschäftshäusern;
- g) von der Anlage der gemäß § 5 Abs. 4 lit. f festgesetzten Laubengängen, Durchgängen oder Arkaden unter der Voraussetzung, daß gleichzeitig eine rechtliche Interessens aus gleichwertige andere Lösung verwirklicht wird;
- h) Abweichungen von den festgesetzten Widmungen bei Umbauten oder Errichtung von Nebengebäuden, wenn mit dem Bau keine Vergrößerung der Nachteile oder Belästigungen der Nachbarn gegenüber dem bisherigen Zustand verbunden ist;

**Entwurfstext**

- e) das Überschreiten der gesetzlichen Beschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit von Mittelbauplätzen in der Gruppenbauweise, um eine entsprechende Gebäudetiefe zu gewährleisten, oder auf Bauplätzen anderer Bauweisen zur Errichtung zeitgemäßer Zubauten an bestehende Gebäude für jede Art von Baulichkeiten;
- f) Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes nach § 5 Abs. 4 lit. d, e, i, k, m, n, o, p, q, r, s und y für jede Art von Baulichkeiten, nach lit. k jedoch nur bis zu einer Dachneigung von 45 Grad, und nach § 5 Abs. 4 lit. w hinsichtlich der Errichtung von Geschäftshäusern sowie hinsichtlich der Beschränkung des Rechtes, Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen zu öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen;
- g) von der Anlage der gemäß § 5 Abs. 4 lit. f festgesetzten Lage von Laubengängen, Durchgängen oder Arkaden unter der Voraussetzung, daß gleichzeitig eine rechtlich gesicherte, vom Standpunkt des öffentlichen Interesses aus gleichwertige andere Lösung verwirklicht wird;
- h) Abweichungen von den festgesetzten Widmungen bei Umbauten, Zubauten oder Errichtung von Nebengebäuden, wenn mit dem Bau keine Vergrößerung der Nachteile oder Belästigungen der Nachbarn gegenüber dem bisherigen Zustand verbunden ist;

**BAUORDNUNGSNOVELLE  
TEXTGEGENÜBERSTELLUNG**

**geltender Gesetzestext**

**Bauordnung für Wien**

- i) Abweichungen vom Bebauungsplan oder von gesetzlichen Beschränkungen der zulässigen Gesamtbebauung, die eine Folge von Bestimmungen des Bebauungsplanes sind, bei Errichtung von Industriebauten (§ 117 Abs. 1), Sonderbauten (§ 121 Abs. 1) und landwirtschaftlichen Nutzbauten, wenn diese Abweichungen durch die Funktion des Gebäudes beziehungsweise der baulichen Anlage sachlich gerechtfertigt sind;
- j) Abweichungen vom Bebauungsplan hinsichtlich der Errichtung von Gemeinschaftsanlagen in Gartensiedlungsgebieten (§ 4 Abs. 2 lit. C Punkt b), sofern die hierfür festgesetzten Grundflächen mit Gemeinschaftsanlagen nicht bebaut werden sollen und eine gleichwertige Lösung innerhalb derselben als Gartensiedlungsgebiet gewidmeten Grundflächen gefunden wird;

- k) in Wohnzonen nach Maßgabe des Abs. 7  
Ausnahmen vom Verbot der Verwendung einer Wohnung oder eines Teiles einer Wohnung ausschließlich oder überwiegend für andere als Wohnzwecke (§ 7 a Abs. 3) sowie vom Verbot des Ausbaues der Dachgeschosse für andere Zwecke als für Wohnzwecke, Hauswaschküchen und die dazugehörigen Nebenräume sowie für Triebwerksräume (§ 7 a Abs. 4);

- l) Ausnahmen vom Verbot der Anordnung des Fußbodens von Aufenthaltsräumen oberhalb der für die Beurteilung der zulässigen Gebäudehöhe maßgebenden Ebene (§ 87 Abs. 7);

**Entwurfstext**

- i) Abweichungen vom Bebauungsplan oder von gesetzlichen Beschränkungen der zulässigen Gesamtbebauung, die eine Folge von Bestimmungen des Bebauungsplanes sind, bei Errichtung von Industriebauten (§ 117 Abs. 1), Sonderbauten (§ 121 Abs. 1) und landwirtschaftlichen Nutzbauten, wenn diese Abweichungen durch die Funktion des Gebäudes beziehungsweise der baulichen Anlage sachlich gerechtfertigt sind;

- j) Abweichungen vom Bebauungsplan hinsichtlich der Errichtung von Gemeinschaftsanlagen in Gartensiedlungsgebieten (§ 4 Abs. 2 lit. C Punkt b), sofern die hierfür festgesetzten Grundflächen mit Gemeinschaftsanlagen nicht bebaut werden sollen und eine gleichwertige Lösung innerhalb derselben als Gartensiedlungsgebiet gewidmeten Grundflächen gefunden wird;

- k) in Wohnzonen nach Maßgabe des Abs. 7 Ausnahmen vom Verbot der Verwendung einer Wohnung oder eines Teiles einer Wohnung ausschließlich oder überwiegend für andere als Wohnzwecke (§ 7 a Abs. 3) sowie vom Verbot des Ausbaues der Dachgeschosse für andere Zwecke als für Wohnungen, Hauswaschküchen und die dazugehörigen Nebenräume sowie für Triebwerksräume (§ 7 a Abs. 4);

- l) Ausnahmen vom Verbot der Anordnung des Fußbodens von Aufenthaltsräumen oberhalb der für die Beurteilung der zulässigen Gebäudehöhe maßgebenden Ebene (§ 87 Abs. 7);

**BAUORDNUNGSNOVELLE  
TEXTFOLGENÜBERSTELLUNG**

**geltender Gesetzestext**

**Entwurfstext**

**Bauordnung für Wien**

- m) das Überschreiten der gemäß § 5 Abs. 4 lit. h und gemäß § 77 Abs. 4 lit. a bestimmten sowie der bauklassenmäßigen Gebäudehöhe in allen Bauklassen, wenn das öffentliche Interesse an der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt; hiebei darf das vom Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt werden;
- n) in Schutzzonen Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes, insbesondere auch von der festgesetzten Baulinie, wenn das öffentliche Interesse an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt und die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird;
- o) das Überschreiten des Ausmaßes der gemäß § 76 Abs. 10 und 11 zulässig bebauten Fläche einzelner Gebäude, soweit dies deren bestimmungsgemäßer Verwendungszweck erfordert.

- m) das Überschreiten der gemäß § 5 Abs. 4 lit. h und gemäß § 77 Abs. 4 lit. a bestimmten sowie der bauklassenmäßigen Gebäudehöhe in allen Bauklassen, wenn das öffentliche Interesse an der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt; hiebei darf das vom Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt werden;

- n) in Schutzzonen Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes, insbesondere auch von der festgesetzten Baulinie, wenn das öffentliche Interesse an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt und die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird;

- o) das Überschreiten des Ausmaßes der gemäß § 76 Abs. 10 und 11 zulässig bebauten Fläche einzelner Gebäude, soweit dies deren bestimmungsgemäßer Verwendungszweck erfordert.

**BAUORDNUNGSNOVELLE  
TEXTGEGENÜBERSTELLUNG**

**geltender Gesetzestext**

**Bauordnung für Wien**

**Entwurfstext**

(2) Durch Abweichungen nach Abs. 1 darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden; an Emissionen darf nicht mehr zu erwarten sein, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht. Im übrigen darf, abgesehen von den unter Abs. 1 lit. a bis o näher genannten Voraussetzungen, von den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nur unwesentlich abgewichen werden; es dürfen das vom Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst und die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden. Die Gründe, die für die Abweichung sprechen, sind mit den Gründen, die dagegen sprechen, abzuwägen. Insbesondere ist auf den konsensgemäßen Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften sowie auf den Umstand, daß die Ausnahmebewilligung nur für die Bestanddauer des Baues gilt, Bedacht zu nehmen. Vom Bauwerber geltend gemachte Verpflichtungen aus Bundes- oder anderen Landesgesetzen sind zu berücksichtigen, desgleichen, ob die Abweichung einer zeitgemäßen Ausstattung des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Baues dienlich ist.

**BAUORDNUNGSNOVELLE  
TEXTFÜGENÜBERSTELLUNG**

**geltender Gesetzestext**

**Bauordnung für Wien**

(2) Die Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften ist nur auf Antrag zulässig; das Ansuchen um Baubewilligung gilt zugleich als Antrag auf Bewilligung der für das Bauvorhaben erforderlichen unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften.

(3) Über den Antrag auf Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften hat die Behörde schriftlich durch Bescheid unter Bezugnahme auf ein bestimmtes Bauvorhaben nach Abschluß des Ermittlungsverfahrens über das Ansuchen um Baubewilligung unbeschadet des Abs. 6 zu erkennen; die Behörde darf nur Anträge, die sich auf ein bestimmtes Bauansuchen beziehen und mit Bauplänen gemäß § 63 Abs. 1 lit. a belegt sind, nach Abschluß des Ermittlungsverfahrens über das Ansuchen um Baubewilligung in Behandlung nehmen. Durch den Bescheid werden der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan weder abgeändert noch ergänzt. Sind Einwendungen erhoben worden, ist über sie zu erkennen, wenn deren gültige Ausgleicheung nicht gelungen ist; privatrechtliche Einwendungen sind anzuführen und auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

(4) Der Antrag auf Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften ist nach Abschluß des Ermittlungsverfahrens über das Ansuchen um Baubewilligung unbeschadet des Abs. 6 an die örtlich zuständige Behörde (§ 133) weiterzuleiten.

**Entwurfstext**

(3) Die Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften ist nur auf Antrag zulässig; das Ansuchen um Baubewilligung gilt zugleich als Antrag auf Bewilligung der für das Bauvorhaben erforderlichen unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften.

(4) Über den Antrag auf Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften hat die Behörde schriftlich durch Bescheid unter Bezugnahme auf ein bestimmtes Bauvorhaben nach Abschluß des Ermittlungsverfahrens über das Ansuchen um Baubewilligung unbeschadet des Abs. 6 zu erkennen; die Behörde darf nur Anträge, die sich auf ein bestimmtes Bauansuchen beziehen und mit Bauplänen gemäß § 63 Abs. 1 lit. a belegt sind, nach Abschluß des Ermittlungsverfahrens über das Ansuchen um Baubewilligung in Behandlung nehmen. Durch den Bescheid werden der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan weder abgeändert noch ergänzt. Sind Einwendungen erhoben worden, ist über sie zu erkennen, wenn deren gültige Ausgleicheung nicht gelungen ist; privatrechtliche Einwendungen sind anzuführen und auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

(5) Der Antrag auf Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften ist nach Abschluß des Ermittlungsverfahrens über das Ansuchen um Baubewilligung unbeschadet des Abs. 6 an die örtlich zuständige Behörde (§ 133) weiterzuleiten.

**BAUORDNUNGSNOVELLE  
TEXTFOLGENÜBERSTELLUNG**

**geltender Gesetzestext**

**Entwurfstext**

**Bauordnung für Wien**

(5) Widerspricht ein Ansuchen um Baubewilligung den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes derart, daß der Umfang einer unwesentlichen Abänderung oder Ergänzung des Flächenwidmungsplanes beziehungsweise des Bebauungsplanes überschritten wird, ist es abzuweisen; ein mit dem Ansuchen um Baubewilligung verbundener ausdrücklicher Antrag auf Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bauvorschriften gilt in diesem Falle als dem Ansuchen um Baubewilligung nicht beigelegt. Dies gilt auch, wenn der Bauwerber mit dem Ansuchen um Baubewilligung ausdrücklich einen Antrag auf Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bauvorschriften stellt, ohne daß sein Bauvorhaben einer solchen Bewilligung bedarf, beziehungsweise wenn das Ermittlungsverfahren über das Ansuchen um Baubewilligung ergibt, daß die Baubewilligung ohne Änderung des Bauvorhabens oder der Baupläne versagt werden muß.

(6) Widerspricht ein Ansuchen um Baubewilligung den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes derart, daß der Umfang einer unwesentlichen Abänderung oder Ergänzung des Flächenwidmungsplanes beziehungsweise des Bebauungsplanes überschritten wird, ist es abzuweisen; ein mit dem Ansuchen um Baubewilligung verbundener ausdrücklicher Antrag auf Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bauvorschriften gilt in diesem Falle als dem Ansuchen um Baubewilligung nicht beigelegt. Dies gilt auch, wenn der Bauwerber mit dem Ansuchen um Baubewilligung ausdrücklich einen Antrag auf Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bauvorschriften stellt, ohne daß sein Bauvorhaben einer solchen Bewilligung bedarf, beziehungsweise wenn das Ermittlungsverfahren über das Ansuchen um Baubewilligung ergibt, daß die Baubewilligung ohne Änderung des Bauvorhabens oder der Baupläne versagt werden muß.



## BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

### geltender Gesetzestext

(6) Vor Rechtskraft der Bewilligung der erforderlichen unwesentlichen Abweichungen von Bauvorschriften darf eine Baubewilligung nicht erteilt werden. Nachträglichen Änderungen des Bauvorhabens, durch die die Bewilligung der unwesentlichen Abweichungen von Bauvorschriften nicht berührt wird, steht die Rechtskraft der Bewilligung der unwesentlichen Abweichungen von Bauvorschriften nicht entgegen.

(7) Ausnahmen gemäß Abs. 1 lit. k hinsichtlich der Umwidmung von Aufenthaltsräumen in Wohnzonen sind unbeschadet des Abs. 1 in Wohngebieten nur dann zulässig, wenn dadurch die für Wohnzonen verwendeten Flächen nicht weniger als 80 vH der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschosse, jedoch unter Ausschluß des Erdgeschosses betragen; in Wohngebieten und in gemischten Baugebieten ist eine Ausnahme weiters auch dann zu bewilligen, wenn die Wohnqualität in den betroffenen Aufenthaltsräumen durch äußere Umstände wie Immissionen, Belichtung, Belüftung, fehlende sonstige Wohnnutzungen im selben Haus oder die besonders schlechte Lage im Erdgeschoß und ähnliches gemindert ist oder wenn Einrichtungen, die der lokalen Versorgung der Bevölkerung dienen, geschaffen oder erweitert werden sollen oder wenn zugleich anderer Wohnraum in zumindest gleichem Ausmaß geschaffen wird.

(8) Immissionen, Belichtung, Belüftung

### Bauordnung für Wien

### Entwurfstext

(7) Ausnahmen gemäß Abs. 1 lit. k hinsichtlich der Umwidmung von Aufenthaltsräumen in Wohnzonen sind unbeschadet des Abs. 2 in Wohngebieten nur dann zulässig, wenn dadurch die für Wohnungen verwendeten Flächen nicht weniger als 80 vH der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschosse, jedoch unter Ausschluß des Erdgeschosses betragen; in Wohngebieten und in gemischten Baugebieten ist eine Ausnahme weiters auch dann zu bewilligen, wenn die Wohnqualität in den betroffenen Aufenthaltsräumen durch äußere Umstände wie Immissionen, Belichtung, Belüftung, fehlende sonstige Wohnnutzungen im selben Haus oder die besonders schlechte Lage im Erdgeschoß und ähnliches gemindert ist oder wenn Einrichtungen, die der lokalen Versorgung der Bevölkerung dienen, geschaffen oder erweitert werden sollen oder wenn zugleich anderer Wohnraum in räumlicher Nähe in zumindest gleichem Ausmaß geschaffen wird.

(8) Vor der erinstanzlichen Bewilligung der, erforderlichen unwesentlichen Abweichungen von Bauvorschriften darf die Baubewilligung nicht erteilt werden. Gegen einen Bescheid, mit dem über den Antrag auf Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bauvorschriften entschieden wird, ist eine abgesonderte Berufung nicht zulässig. Die Berufung kann nur mit der Berufung gegen die Entscheidung über das Ansuchen um Baubewilligung verbunden werden, die sich auf die Entscheidung über Abweichungen von Bauvorschriften stützt. Die Bewilligung unwesentlicher Abweichungen von Bauvorschriften steht nachträglichen Änderungen des Bauvorhabens nicht entgegen, sofern die Abweichung nicht berührt wird.

**BAUORDNUNGSNOVELLE  
TEXTGEGENÜBERSTELLUNG**

**geltender Gesetzestext**

**Bauordnung für Wien**

**§ 97. (1)** Alle baulichen Anlagen sind nach den Erfahrungen der technischen Wissenschaften herzustellen. Die dabei verwendeten Baustoffe und Bauteile und angewendeten Bauarten haben den geltenden Vorschriften zu entsprechen.

(2) Der Beweis, daß ein zu verwendender Baustoff oder Bauteil oder eine anzuwendende Bauart den Erfahrungen der technischen Wissenschaften entspricht, obliegt dem Bauwerber.

**Entwurfstext**

4. § 97 Abs. 1 und 2 lauten:

"(1) Alle baulichen Anlagen sind nach den Erfahrungen der technischen Wissenschaften herzustellen. Die dabei verwendeten Baustoffe und Bauteile und angewendeten Bauarten haben den geltenden Vorschriften zu entsprechen und müssen brauchbar sein. Brauchbar ist ein Bauprodukt, wenn es zur Herstellung von Gebäuden oder von baulichen Anlagen geeignet ist, die den geltenden Anforderungen an die mechanische Festigkeit und Standsicherheit, den Brandschutz, die Hygiene, die Gesundheit und den Umweltschutz, die Nutzungssicherheit, den Schallschutz, die Energieeinsparung und den Wärmeschutz entsprechen. Die Landesregierung kann für die Erfüllung dieser Anforderungen mit Verordnung Klassen und Leistungsstufen festlegen, die in ÖNORMEN, harmonisierten oder anerkannten Normen oder entsprechenden Regelungen zur Umsetzung von Richtlinien der Europäischen Gemeinschaften enthalten sind; dabei hat sie die klimatischen Verhältnisse, die Lebensgevoohnheiten und die herkömmlichen Sicherheitsanforderungen zu berücksichtigen.

(2) Der Beweis, daß ein zu verwendender Baustoff oder Bauteil oder eine anzuwendende Bauart den Erfahrungen der technischen Wissenschaften entspricht und brauchbar (Abs. 1) ist, obliegt dem Bauwerber."

**BAUORDNUNGSNOVELLE  
TEXTFAGENÜBERSTELLUNG**

**geltender Gesetzestext**

**Bauordnung für Wien**

(3) Die Beweispflicht nach Abs. 2 besteht nicht für Baustoffe, Bauteile oder Bauarten, die durch Verordnung der Landesregierung zugelassen sind. Die Zulassung darf nur ausgesprochen werden, wenn der Baustoff, der Bauteil oder die Bauart, bzw. die Verbindung eines bestimmten Baustoffes oder Bauteiles mit einer bestimmten Bauart den gesetzlichen Vorschriften sowie den Erfahrungen der technischen Wissenschaften entspricht. Die Zulassung ist insoweit zu beschränken, als dies zur Einhaltung der Bestimmung des Abs. 1 notwendig ist. Die Zulassung kann auch O-Normen im Sinne des Normengesetzes oder sonstige, von Fachgremien ausgearbeitete Richtlinien betreffen. Nach den gleichen Grundsätzen können durch Verordnung des Magistrates, höchstens jedoch auf die Dauer von 4 Jahren, Baustoffe, Bauteile oder Bauarten zugelassen werden. Auf die Zulassung eines Baustoffes, eines Bauteiles oder einer Bauart besteht kein Rechtsanspruch.

**Entwurfstext**

5. § 97 Abs. 3 erster Satz lautet:

„Die Beweispflicht nach Abs. 2 besteht nicht für Baustoffe, Bauteile oder Bauarten beziehungsweise die Verbindung eines bestimmten Baustoffes oder Bauteiles mit einer bestimmten Bauart, die durch Verordnung der Landesregierung oder des Magistrates zugelassen sind oder gemäß den Vorschriften über das Inverkehrbringen das CE-Zeichen tragen.“

**BAUORDNUNGSNOVELLE  
TEXTGEGENÜBERSTELLUNG**

**geltender Gesetzestext**

**Bauordnung für Wien**

**Hochhäuser**

§ 120. (1) Hochhäuser sind Gebäude mit einer Gebäudehöhe von mehr als 26 m.

(2) Alle Geschosse sind durch Brandmauern in Brandabschnitte von höchstens 500 m<sup>2</sup> Geschoßfläche zu unterteilen, wobei die Flächen der Stiegenhäuser, notwendigen Verbindungswege und Aufzugschächte außer Betracht bleiben.

(3) Türen, die in Stiegenhäuser oder in Gänge führen, die in Stiegenhäuser einmünden, müssen feuerhemmend und aus Baustoffen hergestellt sein, die im Brandfalle nicht schmelzen; diese Türen müssen nicht selbstzufallend ausgeführt sein. Verkleidungen und Einbauten in Stiegenhäusern sowie in den in die Stiegenhäuser führenden Gängen müssen aus nicht brennbaren Stoffen hergestellt sein und dürfen im Brandfalle nicht schmelzen; Fußbodenbeläge müssen in Stiegenhäusern aus nicht brennbaren Stoffen, in den in die Stiegenhäuser führenden Gängen aus schwer entflammbaren Stoffen hergestellt sein und dürfen im Brandfalle nicht schmelzen.

(4) In Hochhäusern sind Fensterbrüstungen mit einer Mindesthöhe von 1 m herzustellen. Loggien und Balkone sind nur dann zulässig, wenn sie mindestens 1 m tief sind und eine feuerhemmende Brüstung mit einer Mindesthöhe von 1,10 m haben. In den hinter Loggien und Balkonen gelegenen Teilen der Außenwand müssen Fensterbrüstungen nicht hergestellt werden.

(5) Türen in notwendigen Verbindungswegen (§ 106 Abs. 1) müssen in der Fluchtrichtung aufschlagen.

**Entwurfstext**

6. § 120 samt Überschrift lautet:

**"Hochhäuser**

§ 120. (1) Hochhäuser sind Gebäude mit einer Gebäudehöhe von mehr als 26 m.

(2) Alle Geschosse sind durch Brandmauern in Brandabschnitte von höchstens 700 m<sup>2</sup> Geschoßfläche zu unterteilen, wobei die Flächen der Stiegenhäuser samt Schleusen und Aufzugschächte außer Betracht bleiben.

(3) Türen, die in Stiegenhäuser oder in Schleusen führen, müssen zumindest feuerhemmend und selbstzufallend sein. Einbauten sowie Boden-, Wand- und Deckenbeläge in Stiegenhäusern und Schleusen müssen aus nicht brennbaren Stoffen hergestellt sein.

(4) Fensterbrüstungen sind mit einer Mindesthöhe von 1 m herzustellen. Loggien und Balkone sind nur dann zulässig, wenn sie mindestens 1 m tief sind und eine feuerhemmende Brüstung mit einer Mindesthöhe von 1,10 m haben. In den hinter Loggien und Balkonen gelegenen Teilen der Außenwand müssen Fensterbrüstungen nicht hergestellt werden.

(5) Türen in notwendigen Verbindungswegen (§ 106 Abs. 1) müssen in der Fluchtrichtung aufschlagen.

**BAUORDNUNGSNOVELLE  
TEXTGEGENÜBERSTELLUNG**

**Geltender Gesetzestext**

(6) Ausreichend be- und entlüftete Schleusen mit feuerhemmenden und selbstzufallenden Türen müssen im Zuge folgender Verbindungswege vorgesehen werden:

- a) zwischen Kellergeschoß und Erdgeschoß;
- b) zwischen Garagen einerseits und dem Stiegenhaus oder den Aufzügen andererseits;
- c) zwischen dem Gebäudeinneren und Transformatorräumen oder Niederspannungsräumen;
- d) zwischen dem Gebäudeinneren und dem Müllsammelraum;
- e) zwischen dem Gebäudeinneren einerseits und Heizräumen oder dem Brennstofflager von Zentralheizungsanlagen andererseits.

(7) Der Stiegenlauf zwischen Keller und Erdgeschoß ist baulich so zu gestalten, daß aus den Stockwerken flüchtende Personen nicht versehentlich in das Kellergeschoß gelangen.

(8) Stiegenstufen müssen, wenn sie nicht auf Laufplatten aufliegen, aus solchen Stufen bestehen, die eine geschlossene Untersicht bildend hergestellt sein. Spitzstufen sind unzulässig.

**Entwurfstext**

**Bauordnung für Wien**

(6) Ausreichend be- und entlüftete Schleusen mit feuerhemmenden und selbstzufallenden Türen müssen im Zuge folgender Verbindungswege vorgesehen werden:

1. zwischen Kellergeschoß und Erdgeschoß;
2. zwischen Garagen einerseits und dem Stiegenhaus oder den Aufzügen andererseits;
3. zwischen dem Gebäudeinneren und Transformatorräumen oder Niederspannungsräumen;
4. zwischen dem Gebäudeinneren und dem Müllsammelraum.

(7) Der Stiegenlauf zwischen Keller und Erdgeschoß ist baulich so zu gestalten, daß aus den Stockwerken flüchtende Personen nicht versehentlich in das Kellergeschoß gelangen.

(8) Stiegenstufen müssen, wenn sie nicht auf Laufplatten aufliegen, aus solchen Stufen bestehen, die eine geschlossene Untersicht bilden, und dürfen nicht freitragend hergestellt sein. Spitzstufen sind bei notwendigen Stiegen unzulässig.

**BAUORDNUNGSNOVELLE  
TEXTFOLGENÜBERSTELLUNG**

**geltender Gesetzestext**

**Bauordnung für Wien**

(9) Über dem letzten Geschoß ist ein Fluchtplatz anzuordnen; wird dieser Fluchtplatz auf dem Dach angeordnet, ist er mit einer Brüstung, die mindestens 1,20 m hoch sein muß, zu sichern.

(10) Leitrechte geführte Kabelschächte sind mindestens in jedem dritten Geschoß feuerhemmend abzuschließen.

(11) Die Stiegen sind hinsichtlich ihrer Anordnung und ihrer Anzahl so auszuführen, daß sie unter Berücksichtigung der besonderen in Hochhäusern herrschenden Verhältnisse im Gefahrfalle das sichere Verlassen des Gebäudes gewährleisten. Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Vorschriften über die gegenüber den Bestimmungen des § 106 nach diesen Grundsätzen sich ergebenden höheren Anforderungen, insbesondere hinsichtlich der baulichen Ausführung der Stiegen, ihrer Ausmaße, ihrer Anordnung und Anzahl innerhalb eines Brandabschnittes und ihrer Verbindung untereinander und mit dem übrigen Gebäude erlassen.

(12) Die Aufzüge sind hinsichtlich ihrer Anordnung und ihrer Anzahl so auszuführen, daß sie den in Hochhäusern herrschenden besonderen Verhältnissen entsprechen. Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Vorschriften über die gegenüber den Bestimmungen des § 108 nach diesen Grundsätzen sich ergebenden höheren Anforderungen, insbesondere hinsichtlich der baulichen Ausführung der Aufzüge, ihrer Ausmaße, ihrer Anordnung und Anzahl innerhalb eines Brandabschnittes und ihrer Verbindung mit dem übrigen Gebäude erlassen.

**Entwurfstext**

(9) Die Stiegen sind hinsichtlich ihrer Anordnung, ihrer Anzahl, ihrer Verbindung untereinander und ihrer Lüftung so auszuführen, daß sie unter Berücksichtigung der besonderen in Hochhäusern herrschenden Verhältnisse im Gefahrfalle das sichere Verlassen des Gebäudes gewährleisten. Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Vorschriften über die gegenüber den Bestimmungen des § 106 nach diesen Grundsätzen sich ergebenden höheren Anforderungen, insbesondere hinsichtlich der baulichen Ausführung der Stiegen, ihrer Ausmaße, ihrer Anordnung und Anzahl innerhalb eines Brandabschnittes und ihrer Verbindung untereinander und mit dem übrigen Gebäude erlassen.

(10) Die Aufzüge sind hinsichtlich ihrer Anordnung und ihrer Anzahl so auszuführen, daß sie den in Hochhäusern herrschenden besonderen Verhältnissen entsprechen. Für jeden Brandabschnitt ist mindestens ein Aufzug vorzusehen, dessen Benützbarkeit auch im Brandfalle für die ersten Bekämpfungsmaßnahmen gewährleistet ist. Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Vorschriften über die gegenüber den Bestimmungen des § 108 nach diesen Grundsätzen sich ergebenden höheren Anforderungen, insbesondere hinsichtlich der baulichen Ausführung der Aufzüge, ihrer Ausmaße, ihrer Anordnung und Anzahl innerhalb eines Brandabschnittes und ihrer Verbindung mit dem übrigen Gebäude erlassen.

**BAUORDNUNGSNOVELLE  
TEXTFÜGENÜBERSTELLUNG**

**geltender Gesetzestext**

**Bauordnung für Wien**

(13) Die Verwendung von Gas als Energieträger ist unzulässig. Für die Beheizung sind nur Zentral- oder Elektroheizungen zulässig. Brennstofflagerräume dürfen in Hochhäusern nicht untergebracht werden.

(14) In Hochhäusern ist eine vom allgemeinen Stromnetz unabhängige Stromquelle vorzusehen. Diese Stromquelle muß sich bei Netzausfall selbsttätig einschalten und an gesicherter Stelle von Hand aus einschaltbar sein. An diese Stromquelle sind alle für das sichere Verlassen des Gebäudes im Gefahrenfalle, für die Brandbekämpfung und für die kurzfristige Aufrechterhaltung der Betriebsfähigkeit unbedingt notwendigen Anlagen erforderlichen elektrischen Einrichtungen anzuschließen. Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Vorschriften über die Anordnung der Stromquelle, die Herstellung der Anschlüsse sowie über die unbedingt notwendigen anzuschließenden Anlagen erlassen.

(15) Eine Blitzschutzanlage (§ 96 Abs. 2) ist vorzusehen.

**Entwurfstext**

(11) Für die Beheizung sind nur Zentral- oder Elektroheizungen beziehungsweise Fernwärme zulässig. Heizräume für feste, flüssige und gasförmige Brennstoffe sowie Brennstofflagerräume dürfen in Hochhäusern nicht untergebracht werden. Die Verwendung von Gas als Energieträger innerhalb der einzelnen Wohnungen oder Betriebseinheiten ist unzulässig.

(12) In Hochhäusern ist eine vom allgemeinen Stromnetz unabhängige Stromquelle vorzusehen. Diese Stromquelle muß sich bei Netzausfall selbsttätig einschalten und an gesicherter Stelle von Hand aus einschaltbar sein. An diese Stromquelle sind alle für das sichere Verlassen des Gebäudes im Gefahrenfalle, insbesondere auch durch behinderte Personen, für die Brandbekämpfung und für die kurzfristige Aufrechterhaltung der Betriebsfähigkeit unbedingt notwendiger Anlagen erforderlichen elektrischen Einrichtungen anzuschließen. Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Vorschriften über die Anordnung der Stromquelle, die Herstellung der Anschlüsse sowie über die unbedingt notwendigen anzuschließenden Anlagen erlassen.

(13) Eine Blitzschutzanlage (§ 96 Abs. 2) ist vorzusehen.

## BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTFÜGENÜBERSTELLUNG

### Geltender Gesetzestext

#### Bauordnung für Wien

(16) In der Nähe jedes Stiegenhauses ist in jedem Geschoß ein Naßlöscherschlauch anzubringen. In jedem Stiegenhaus ist eine trockene Löschwasserleitung mit je einem Auslaß in jedem Geschoß einzurichten. Die Auslässe sind an leicht zugänglichen Stellen vorzusehen.

(17) Enthält ein Hochhaus keine oder nur einzelne Aufenthaltsräume, sind nach den Erfahrungen der technischen Wissenschaften Erleichterungen zulässig, wenn gewährleistet ist, daß eine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen sowie das Entstehen eines Brandes größeren Umfanges oder eines mit erhöhten Gefahren verbundenen Brandes hintangehalten ist.

(18) Die Baubewilligung für Hochhäuser kann von erhöhten baulichen und betrieblichen Anforderungen sowie von der Ausführung entsprechender Zufahrten abhängig gemacht werden, soweit dies wegen der besonderen Lage des Gebäudes im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten sowie infolge der Lage, der Bauart, des Umfanges und der Art der Benutzung des Hochhauses oder aus Gründen des Brandschutzes und der Sicherheit der im Gebäude anwesenden Personen (Benutzer und Besucher) erforderlich ist.

### Entwurfstext

(14) In der Nähe jedes Stiegenhauses ist in jedem Geschoß ein Naßlöscherschlauch anzubringen; ebenso ist eine nasse Löschwasserleitung mit Wandhydranten in jedem Geschoß und mit Wasserdruckerhöhungsanlagen einzurichten. In Abhängigkeit von Verwendungszweck sowie der Gebäudehöhe sind automatische Löscheinrichtungen vorzusehen.

(15) Die Baubewilligung für Hochhäuser kann von erhöhten baulichen, sicherheitstechnischen und betrieblichen Anforderungen sowie von der Ausführung entsprechender Zufahrten abhängig gemacht werden, soweit dies wegen der besonderen Lage des Gebäudes im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten sowie infolge der Lage, der Bauart, des Umfanges und der Art der Benutzung des Hochhauses oder aus Gründen des Brandschutzes und der Sicherheit der im Gebäude anwesenden Personen (Benutzer und Besucher) erforderlich ist. Soweit sicherheitstechnische Anforderungen, insbesondere Betriebsvorschriften, in den Bauplänen nicht dargestellt werden können, sind sie durch Auflagen vorzuschreiben. In der Bewilligung ist die periodische Überprüfung der sicherheitstechnischen Einrichtungen durch hiesige Befugte vorzuschreiben.



**BAUORDNUNGSNOVELLE  
TEXTFOLGENÜBERSTELLUNG**

**Geltender Gesetzestext**

**Bauordnung für Wien**

**§ 135. (1)** Übertretungen der Vorschriften dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen werden mit Geld bis zu 100.000 S, im Falle der Uneinbringlichkeit mit Freiheitsstrafe bis zu drei Monaten bestraft. Bei erschwerenden Umständen kann an Stelle der Geldstrafe unmittelbar eine Freiheitsstrafe bis zum obigen Ausmaß verhängt werden.

**§ 136.**

**(2)** Die Entscheidung über Berufungen gegen Straferkenntnisse obliegt nach den Bestimmungen des Verwaltungsstrafgesetzes der Landesregierung.

**Entwurfstext**

**7. § 135 Abs. 1** lautet:

"(1) Übertretungen dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen werden mit Geld bis zu 300.000 S oder mit Freiheitsstrafe bis zu sechs Wochen bestraft."

**8. § 136 Abs. 2** lautet:

"(2) Über Berufungen im Strafverfahren entscheidet der Unabhängige Verwaltungssenat. Gegen dessen Entscheidung kann der Magistrat Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit an den Verwaltungsgerechtshof erheben."