

Entwurf der Verfahrensnovelle

(Regierungsvorlage vom 21.5.1996 in der Fassung des
Ausschußbeschlusses vom 17.6.1996)

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien und das Wiener Garagengesetz geändert werden (Verfahrensnovelle)

Der Wiener Landtag hat beschlossen:

Artikel I

Die Bauordnung für Wien, LGBL. für Wien Nr. 11/1930, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBL. für Wien Nr. 21/1996, wird wie folgt geändert:

1. § 5 Abs. 4 lit. y lautet:

"y) das Verbot der Errichtung von Aufenthaltsräumen oberhalb der für die Beurteilung der zulässigen Gebäudehöhe maßgebenden Ebene;"

2. § 9 Abs. 2 dritter Satz lautet:

"Dem Antrag ist ein Lage- und Höhenplan, der inhaltlich den gesetzlichen Bestimmungen über die Verfassung von Teilungsplänen entsprechen muß (§ 15 Abs. 2), in zwei Gleichstücken anzuschließen."

3. § 12 Abs. 1 lautet:

"(1) In den Fällen des § 9 Abs. 1 lit. a ist vor Beginn der Arbeiten die Aussteckung der bekanntgegebenen Baulinien, Straßenfluchtlinien und Verkehrsfluchtlinien sowie der Höhenlage zu beantragen, sofern die Bauführung diese Fluchtlinien

oder die Höhenlage an diesen Fluchtlinien berührt. Dieser Antrag ist nicht erforderlich, wenn die Aussteckung durch einen Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen erfolgt."

4. Dem § 12 Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

"Erfolgt die Aussteckung durch einen Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen, hat dieser eine Ausfertigung unverzüglich der Behörde zu übermitteln."

5. Im § 13 Abs. 5 entfallen die beiden letzten Sätze.

6. § 20 lautet:

"§ 20. Die Bewilligung und die Kenntnisnahme einer Abteilung werden unwirksam, wenn die Abteilung binnen zwei Jahren, vom Tage der Zustellung des Bescheides an gerechnet, nicht grundbücherlich durchgeführt worden ist. Ist auf Grund einer gültigen Abteilungsbewilligung eine Baubewilligung erwirkt worden, erlischt die Abteilungsbewilligung erst mit Ablauf der Gültigkeitsdauer der Baubewilligung. Kann eine Abteilungsbewilligung nicht mehr unwirksam werden, ist sie umgehend grundbücherlich durchzuführen."

7. Im § 38 Abs. 6 tritt an die Stelle des Wortes "genehmigungsfähig" das Wort "zulässig".

8. Im § 39 Abs. 2, 3 und 4 entfällt jeweils der letzte Satz.

9. § 43 Abs. 5 erster Satz lautet:

"Die Enteignung ist nur zulässig, wenn der Eigentümer der zu enteignenden Liegenschaft trotz Aufforderung der Baubehörde nicht binnen einem Jahr, vom Tag der Zustellung der Aufforderung gerechnet, ein den Vorschriften dieser Bauordnung und den Bestimmungen des Bebauungsplanes entsprechendes Bauvorha-

ben für diese Liegenschaft bei der Behörde einreicht, nicht binnen einem Jahr ab Zulässigkeit der Bauführung mit dem Bau beginnt und diesen nicht innerhalb der gesetzlichen Frist vollendet."

10. § 45 Abs. 1 lautet:

"(1) Ab Zustellung des Enteignungsbescheides ist längstens innerhalb eines Jahres um die Abteilungsbeurteilung anzusuchen beziehungsweise das Bauvorhaben bei der Behörde einzureichen; in jenen Fällen, in denen zur Herstellung des Enteignungszweckes weder eine Bewilligung noch eine Einreichung erforderlich ist, ist innerhalb von zwei Jahren mit der Durchführung des Vorhabens, zu dessen Zweck enteignet wurde, zu beginnen und dieses innerhalb von vier Jahren zu beenden. Ansonsten ist innerhalb eines Jahres ab Zulässigkeit der Bauführung mit dem Bau zu beginnen und dieser in der gesetzlichen Frist zu vollenden. Diese Fristen sind von der Landesregierung zu verlängern, wenn nachgewiesen wird, daß deren Einhaltung wichtige Gründe entgegenstehen."

11. § 54 Abs. 2 lautet:

"(2) Sofern die Verpflichtung zur Herstellung eines Gehsteiges besteht, ist diese bis zur Beendigung der Bauführung zu erfüllen. Nötigenfalls hat die Behörde dem Eigentümer des Bauwerks den Auftrag zu erteilen, einen den Vorschriften entsprechenden Gehsteig herzustellen."

12. Der Einleitungssatz des § 60 Abs. 1 lautet:

"Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die §§ 62, 62a oder 70a zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:"

13. § 60 Abs. 1 lit. a lautet:

"a) Neu-, Zu- und Umbauten. Unter Neubau ist die Errichtung neuer Gebäude zu verstehen; ein solcher liegt auch vor, wenn nach Abtragung bestehender Baulichkeiten die Fundamente oder Kellermauern ganz oder teilweise wieder benützt werden. Ein einzelnes Gebäude ist eine raumbildende bauliche Anlage, die in ihrer Bausubstanz eine körperliche Einheit bildet und nicht durch Grenzen eines Bauplatzes oder Bauloses oder durch Eigentumsgrenzen geteilt ist, ausgenommen die zulässige Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes. Der Bezeichnung als ein einzelnes Gebäude steht nicht entgegen, daß in ihm Brandmauern enthalten sind oder es auf Grundflächen von verschiedener Widmung, verschiedener Bauklasse oder verschiedener Bauweise errichtet ist. Ein Raum liegt vor, wenn eine Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfanges von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen ist; ein Aufenthaltsraum muß allseits umschlossen sein. Flugdächer mit einer bebauten Fläche von mehr als 25 m² oder einer lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von mehr als 2,50 m gelten als Gebäude. Zubauten sind alle Vergrößerungen eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung, ausgenommen die Errichtung von Dachgauben. Unter Umbau sind jene Änderungen des Gebäudes zu verstehen, durch welche die Raumeinteilung oder die Raumwidmungen so geändert werden, daß nach Durchführung der Änderungen das Gebäude als ein anderes anzusehen ist. Ein Umbau liegt auch dann vor, wenn solche Änderungen selbst nur ein einzelnes Geschoß betreffen. Der Einbau von Wohnungen oder Teilen davon in das Dachgeschoß gilt nicht als Umbau."

14. § 60 Abs. 1 lit. b lautet:

"b) Die Errichtung aller sonstigen baulichen Anlagen über und unter der Erde, zu deren Herstellung ein wesentliches Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist, die mit dem Boden

in eine kraftschlüssige Verbindung gebracht werden und wegen ihrer Beschaffenheit geeignet sind, öffentliche Rücksichten zu berühren. Öffentliche Rücksichten werden jedenfalls berührt, wenn Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen, Friedhöfe und Grundflächen für öffentliche Zwecke errichtet werden."

15. § 60 Abs. 1 lit. c letzter Satz entfällt.

16. § 60 Abs. 1 lit. d lautet:

"d) Der Abbruch von Gebäuden oder baulichen Anlagen in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre. In Schutzzonen darf die Abbruchbewilligung nur erteilt werden, wenn an der Erhaltung des Gebäudes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht und es seiner Ausführung, seinem Charakter oder seinem Stil nach den benachbarten Gebäuden in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile nicht angeglichen ist oder sein Bauzustand derart schlecht ist, daß die Instandsetzung seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild nach nicht gerechtfertigt erscheint oder das Gebäude nach der Instandsetzung technisch als ein anderes angesehen werden muß."

17. § 60 Abs. 1 lit. e lautet:

"e) Änderungen an Gebäuden in Schutzzonen, die die äußere Gestaltung, den Charakter oder den Stil eines Gebäudes beeinflussen."

18. § 60 Abs. 1 lit. f zweiter Satz entfällt.

19. Dem § 60 wird folgender Abs. 3 angefügt:

"(3) Bestimmungen des Bebauungsplanes stehen der Zulässigkeit von Bauführungen gemäß Abs. 1 lit. c nicht entgegen."

20. § 62 Abs. 1 lautet:

- "(1) Die Kenntnisnahme einer Bauanzeige genügt für
1. den Einbau oder die Abänderung von Badezimmern;
 2. den Einbau oder die Abänderung von Sanitäranlagen;
 3. Loggienverglasungen;
 4. alle Bauführungen in Wohnungen oder Betriebseinheiten, die nicht von Einfluß auf die statischen Verhältnisse der Baulichkeit sind, keine Änderung der äußeren Gestaltung der Baulichkeit bewirken, gemeinsame Teile der Baulichkeit oder der Liegenschaft nicht in Anspruch nehmen und nicht die Umwidmung von Wohnungen auf Arbeitsräume, Büroräume, Verkaufsräume, Versammlungsräume, Gaststätten und Räume mit ähnlicher Funktion sowie Lagerräume betreffen."

21. Nach § 62 wird folgender § 62a samt Überschrift eingefügt:

"Bewilligungsfreie Bauvorhaben

§ 62a. (1) Bei Bauführungen, die folgende Anlagen betreffen, ist weder eine Baubewilligung noch eine Bauanzeige erforderlich:

1. die nicht unter §§ 60, 61 und 62 fallenden Bauvorhaben;
2. der Abbruch von Gebäuden oder baulichen Anlagen außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre;
3. Baumaßnahmen, die auf Grund eines baubehördlichen Auftrages ausgeführt werden, ausgenommen solche, die die Herstellung von Hauskanälen betreffen;
4. Badehütten auf bewilligten Trennstücken im Erholungsgebiet - Grundflächen für Badehütten;
5. Geräte-, Werkzeughütten und dergleichen mit einer Grundfläche von höchstens 5 m² und einer Gebäudehöhe von höchstens 2,50 m im Bauland, im Kleingartengebiet, im Klein-

gartengebiet für ganzjähriges Wohnen und auf Grundflächen für Badehütten; im Erholungsgebiet - Sport- und Spielplätze derartige Hütten mit einer Grundfläche von höchstens 12 m²;

6. Baustelleneinrichtungen für die Dauer der Bauausführung;
7. Verkaufsstände wie Würstelstände, Maronibräter und dergleichen auf öffentlichen Verkehrsflächen und in Sondergebieten, bis zu einer Grundfläche von 12 m², einer Gebäudehöhe von höchstens 2,80 m und in einer Entfernung von Hauptfenstern von mindestens 2,50 m;
8. Stände auf Märkten für längstens zwei Monate;
9. die Aufstellung von Wohnwagen und ähnlichen rollenden Einrichtungen innerhalb gewidmeter Zeltplätze;
10. Telefonhütten und Wartehäuschen auf öffentlichen Verkehrsflächen;
11. öffentliche Toilettenanlagen;
12. Zirkuszelte, Veranstaltungszelte, Podien, Tribünen, Ringelspiele und dergleichen für kurzfristige Nutzungen;
13. Flugdächer mit einer bebauten Fläche von höchstens 25 m² und einer lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von höchstens 2,50 m auf unmittelbar bebaubaren Flächen, ausgenommen in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre;
14. Pergolen;
15. Lauben, Saletteln und dergleichen bis zu einer Grundfläche von 12 m² und einer lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von höchstens 2,50 m auf unmittelbar bebaubaren Flächen, ausgenommen in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre;
16. gemauerte Gartengriller und dergleichen sowie Gartenterrassen;
17. Folientunnel im ländlichen Gebiet, im Betriebsbaugelände und in Gebieten für friedhofsbezogene Nutzungen;
18. Straßenkanäle und Versorgungsleitungen einschließlich Schächte, Stollen und unterirdischer Kammern, öffentliche Straßen und zugehörige Anschlußbauwerke, ausgenommen

- Gehsteigauf- und -überfahrten, sowie Zufahrtsbrücken und Stege zur Aufschließung von Liegenschaften;
19. Anlagen der öffentlichen Beleuchtung, öffentliche Uhren, Anlagen zur Anbringung von Verkehrszeichen und Ampeln, Fahnenstangen und dergleichen auf öffentlichen Verkehrsflächen;
 20. Brücken- und Tunnelbauwerke und zugehörige Anschlußbauwerke im Zuge von Straßen der Gebietskörperschaften;
 21. Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,50 m, soweit sie nicht gegen öffentliche Verkehrsflächen, Friedhöfe oder Grundflächen für öffentliche Zwecke gerichtet sind;
 22. Schwimmbecken mit einem Abstand von mindestens 3 m von Nachbargrenzen bis zu einem Ausmaß von 50 m³ Rauminhalt im Bauland;
 23. Stützmauern, die auf Grund der Neigungsverhältnisse des Geländes erforderlich sind, mit einem Abstand von mindestens 3 m von der Grundgrenze bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem Gelände und die damit verbundenen Geländeveränderungen, soweit diese nicht von Einfluß auf bestehende bauliche Anlagen auf eigenen oder benachbarten Grundflächen sind, auch wenn sie von Einfluß auf die widmungsgemäße Verwendung der Grundflächen sind;
 24. Antennen-, Funk-, Solar- und Parabolanlagen außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre;
 25. Skulpturen, Zierbrunnen sowie Ziergegenstände und dergleichen bis zu einer Höhe von 3 m außerhalb von Schutzzonen;
 26. Grabanlagen auf Friedhöfen;
 27. Plakatwände bis zu einer Höhe von 3,50 m, soweit sie keine Einfriedungen darstellen, sowie Litfaßsäulen, bei- des außerhalb von Schutzzonen;
 28. Sportanlagen, ausgenommen Gebäude und auf Dauer errichtete Tribünen;
 29. Kinderspielplätze und Kleinkinderspielplätze, einschließlich deren Ausstattung mit Spiel- und Sportgeräten und

dergleichen, sowie die Ausstattung von Kinderspielräumen mit solchen Geräten;

30. einzelne beleuchtete und unbeleuchtete Werbeschilder oder Werbezeichen an Gebäuden im Ausmaß von höchstens 3 m² umschriebener Rechtecksfläche außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre;
31. die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung an nicht gegliederten Fassaden rechtmäßig bestehender Gebäude außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre;
32. Leitungen innerhalb von Gebäuden zu, in und aus Wohnungen, auch unter Inanspruchnahme gemeinsamer Teile des Hauses;
33. Außenjalousien, Markisen und dergleichen außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre.

(2) Der Bauherr hat sich zur Ausführung aller bewilligungsfreier Bauvorhaben nach Abs. 1 Z 2 bis 33, soweit dafür ein wesentliches Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist, eines Bauführers zu bedienen, der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist.

(3) Anlagen nach Abs. 1 müssen den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften entsprechen und sind andernfalls zu beseitigen; gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge gemäß § 129 Abs. 10 erteilen. Solche Aufträge müssen erteilt werden, wenn augenscheinlich eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht.

(4) Bei Bauführungen gemäß Abs. 1 ist keine Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen erforderlich; sie sind auch nicht Anlaß zur Erbringung von Leistungen, die sonst im Zusammenhang mit der Baubewilligung oder Bauausführung vorgeschrieben sind.

(5) Der Abbruch von Gebäuden ist vor Beginn der Arbeiten vom Bauführer der Behörde schriftlich zur Kenntnis zu bringen."

22. § 63 samt Überschrift lautet:

"Belege für das Baubewilligungsverfahren

(1) Für das Baubewilligungsverfahren hat der Bauwerber folgende Einreichunterlagen vorzulegen:

- a) Baupläne in dreifacher Ausfertigung, wovon im Falle einer bescheidmäßigen Erledigung zwei Ausfertigungen mit dem Bescheid zurückzustellen sind; die Baupläne müssen von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten verfaßt und unterfertigt sein;
- b) eine Grundbuchsabschrift über die von der Bauführung betroffenen Grundstücke, die den Eigentümer (alle Miteigentümer), die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen, die Dienstbarkeiten und die Reallasten auszuweisen hat;
- c) die Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer), wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer Liegenschaft ist;
- d) die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen bei Bauführungen, für die eine Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen erforderlich ist (§ 9 Abs. 1 lit. a);
- e) bei den nach § 60 Abs. 1 lit. a und c bewilligungspflichtigen Bauführungen, durch die der Wärme- und Schallschutz betroffen ist, den durch einen Ziviltechniker oder einen gerichtlich beeideten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet erbrachten Nachweis über den Wärme- und Schallschutz;
- f) bei Bauführungen, die einen genehmigten Bauplatz oder ein genehmigtes Baulos erfordern, sofern nicht § 66 zur Anwendung kommt, die Bewilligung des Bauplatzes oder Bauloses beziehungsweise ein Nachweis, daß ein Bewilligungsverfahren

ren bereits anhängig ist und Nachbarflächen davon nicht betroffen sind; dies gilt sinngemäß bei Bauführungen auf Sportplätzen, Spielplätzen, in Freibädern, auf Zeltplätzen, in Parkschutzgebieten sowie in Sondergebieten;

- g) eine nachvollziehbare Berechnung der Anliegerleistungen sowie der Stellplatzverpflichtung einschließlich eines Nachweises über das Ausmaß der Erfüllung der Stellplatzverpflichtung.

(2) Den Einreichunterlagen sind überdies jene Unterlagen (schaubildliche Darstellungen, Lichtbilder, Baubeschreibungen u.ä.) anzuschließen, die eine ausreichende Beurteilung des Bauvorhabens gewährleisten und das Ermittlungsverfahren beschleunigen.

(3) In Gebieten, die aus städtebaulichen oder historischen Gründen eine besondere Gestaltung der Baulichkeiten erfordern, ist über Auftrag der Behörde unter Bekanntgabe des Umfangs und Maßstabes eine Fotomontage oder ein Modell des Bauvorhabens vor Ausschreibung der mündlichen Bauverhandlung vorzulegen; die Fotomontage oder das Modell geht ohne Entschädigung in das Eigentum der Stadt Wien über. Ist ein Bauvorhaben von besonderem Einfluß auf das örtliche Stadtbild, sind über Auftrag der Behörde Lichtbilder oder, nach Bedarf, Meßbilder, die den gegebenen Baubestand der Liegenschaft selbst und der beiden angrenzenden Liegenschaften darstellen, in dreifacher Ausfertigung vorzulegen.

(4) Wird durch die vorgelegten Unterlagen nicht die Einhaltung der statischen Erfordernisse nachgewiesen, hat der Bauwerber über Auftrag der Behörde ein Gutachten über das Ergebnis der Bodenuntersuchung und eine statische Vorbemessung vorzulegen.

(5) Auf die Vorlage von Bauplänen kann bei Änderungen, die lediglich das äußere Ansehen der Baulichkeit betreffen und

weder die Festigkeit, die Feuersicherheit, die gesundheitlichen Verhältnisse noch die subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn beeinträchtigen, unter der Voraussetzung verzichtet werden, daß Lichtbilder in dreifacher Ausfertigung vorgelegt werden, aus denen der Altbestand ersichtlich ist und auf denen die beabsichtigten Änderungen in haltbarer Weise so dargestellt sind, daß das Bauvorhaben nach den Vorschriften dieses Gesetzes beurteilt werden kann.

(6) Dem Ansuchen um Baubewilligung ist bei Neubauten ab der Bauklasse III ein Gestaltungskonzept für die gärtnerisch auszugestaltenden Flächen des Bauplatzes anzuschließen. Dieses Gestaltungskonzept hat auch einen Plan zu enthalten, aus dem der vorhandene und künftige Baum- und andere Vegetationsbestand, die Bereiche unterirdischer Einbauten, die Höhe der Erdüberdeckung und andere wesentliche Merkmale der Grünbereiche ersichtlich sind."

23. § 64 Abs. 1 lit. a zweiter Halbsatz lautet:

"ferner sind im Lageplan die Grundstücke der benachbarten Liegenschaften (§ 134 Abs. 3), deren Nummern, die Zahlen der Einlagen und Orientierungsnummern, die Namen und Anschriften aller ihrer Eigentümer, im Falle des Wohnungseigentums zusätzlich diese Tatsache unter Angabe der Anzahl der Stiegen, die Umrisse des Baubestandes auf diesen Liegenschaften, die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen samt deren Abmessungen und Höhenlagen unter maßgerechter Eintragung von Gleisen, Alleebäumen, Gehsteigen, Banketten und Masten sowie die Nordrichtung einzutragen;"

24. § 65 Abs. 1 lautet:

"(1) Baupläne und Baubeschreibungen müssen vom Bauwerber, vom Eigentümer (allen Miteigentümern) der Liegenschaft, vom Verfasser und vom Bauführer oder deren berechtigten Ver-

tretern, die Berechnungen vom Verfasser und vom Bauführer oder deren berechtigten Vertretern unter Beisetzung ihrer Eigenschaft unterfertigt sein. Für die Durchführung des Bauverfahrens ist die Unterfertigung der Unterlagen durch den Bauführer nicht erforderlich. Die Unterlagen sind jedoch spätestens vor Beginn der Bauführung durch den Bauführer zu unterfertigen."

25. Im § 65 Abs. 2 tritt nach lit. b an die Stelle des Punktes ein Strichpunkt. Folgende lit. c wird angefügt:

"c) für die Richtigkeit der Erklärung gemäß § 70a Abs. 1 der Ziviltechniker."

26. § 67 Abs. 1 erster Satz lautet:

"Sofern nicht das vereinfachte Baubewilligungsverfahren zur Anwendung kommt, ist das Bauvorhaben von der Behörde dahin zu überprüfen, ob es den Bestimmungen dieses Gesetzes und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen entspricht."

27. § 69 Abs. 1 lit. a lautet:

"a) Abweichungen von festgesetzten Fluchtlinien oder Höhenlagen für jede Art von Baulichkeiten;"

28. § 69 Abs. 1 lit. 1 lautet:

"1) das Überschreiten der gemäß § 5 Abs. 4 lit. c festgelegten Höchstfläche für Einkaufszentren;"

29. Im § 69 Abs. 1 tritt nach lit. o an die Stelle des Punktes ein Strichpunkt. Folgende lit. p und q werden angefügt:

- "p) Ausnahmen von der Verpflichtung gemäß § 90 zum Anlegen von Kleinkinderspielplätzen und Kinderspielplätzen, wenn deren Errichtung auf demselben Bauplatz infolge seiner baulichen Ausnützbarkeit nicht zumutbar ist oder Umstände vorliegen, die in der zweckmäßigen Nutzung der Liegenschaft gelegen sind und der zweckmäßigen Nutzung des Kinderspielplatzes entgegenstehen oder wenn ihre Errichtung infolge der Größe und Gestalt des Bauplatzes nicht möglich ist und in jedem Fall im Gebäude ein genügend großer Kinderspielraum (Gemeinschaftsraum) vorgesehen wird;
- q) Abweichungen vom Gebot, daß die Dachgauben insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen dürfen (§ 81 Abs. 6)."

30. § 70 lautet:

"§ 70. (1) Besteht die Möglichkeit, daß durch ein Bauvorhaben subjektiv-öffentliche Nachbarrechte berührt werden (§ 134a), ist, wenn nicht das vereinfachte Baubewilligungsverfahren zur Anwendung kommt, eine mündliche Verhandlung durchzuführen, zu der auch der Planverfasser und der Bauführer, sofern nicht § 65 Abs. 1 anzuwenden ist, zu laden sind. Wohnungseigentümer benützter Gebäude sind nur durch Anschlag an allgemein zugänglicher Stelle des Hauses (jeder Stiege) zu laden. Dieser Anschlag ist von der Behörde so rechtzeitig anzubringen, daß die Verhandlungsteilnehmer vorbereitet erscheinen können. Mit der Anbringung dieses Anschlages ist die Ladung vollzogen. Die Wohnungseigentümer haben die Anbringung des Anschlages zu dulden und dürfen ihn nicht entfernen. Eine etwaige Entfernung vor dem Verhandlungstermin bewirkt nicht die Ungültigkeit der Ladung.

(2) Über das Ansuchen um Baubewilligung hat die Behörde durch schriftlichen Bescheid zu entscheiden. Wird die Baubewilligung erteilt, ist damit über Einwendungen abgesprochen."

31. Nach § 70 wird folgender § 70a samt Überschrift eingefügt:

"Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

§ 70a. (1) Wird den Bauplänen und erforderlichen Unterlagen gemäß § 63 die im Rahmen seiner Befugnis abgegebene Erklärung eines Ziviltechnikers angeschlossen, daß sie unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verfaßt sind, insbesondere jener, die subjektiv-öffentliche Nachbarrechte (§ 134a) begründen, und ist weder eine Bewilligung nach § 69 erforderlich noch eine Baubewilligung nach § 71 ausdrücklich beantragt, findet das vereinfachte Baubewilligungsverfahren Anwendung. Hievon sind ausgenommen:

1. Grundflächen im Wald- und Wiesengürtel;
2. Gebiete, für die Bausperre besteht;
3. Gebiete der Bauklasse VI;
4. Bauvorhaben, für die eine Grundabteilungsbewilligung erforderlich ist, aber noch nicht vorliegt, sowie Bauvorhaben auf Bauplätzen oder Baulosen, die mit einem Bauverbot behaftet sind;
5. Gebäude und bauliche Anlagen, deren Höhe 26 m überschreitet;
6. Sonderbauten;
7. das Anlegen von Steinbrüchen, Schotter-, Sand-, Lehm- und Tongruben sowie anderer Anlagen zur Ausbeutung des Untergrundes, ferner das Anlegen von Schlacken-, Schutt- und Müllhalden;
8. bestehende, jedoch nicht bewilligte Bauten;
9. Bauvorhaben, die sich auf bereits begonnene Bauführungen beziehen und über den Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c hinausgehen.

(2) Enthält die Einreichung entgegen der Bestimmung des Abs. 1 das Erfordernis der Erwirkung einer Bewilligung nach § 69 oder werden die Voraussetzungen des Abs. 1 Z 1 bis 9 nicht erfüllt, hat die Behörde das Baubewilligungsverfahren gemäß § 70 durchzuführen; dies ist dem Einreicher innerhalb von drei Monaten ab der Einreichung mitzuteilen.

(3) Auf Grund der vollständig vorgelegten Unterlagen hat die Behörde lediglich zu prüfen:

1. die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Flächenwidmungsplan und dem Bebauungsplan;
2. die Einhaltung der baulichen Ausnützbarkeit des Bauplatzes beziehungsweise Bauloses;
3. die Einhaltung der bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen;
4. die Einhaltung der Abstände von den Grenzen des Bauplatzes beziehungsweise Bauloses;
5. die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe, Gebäudeumrisse beziehungsweise Strukturen;
6. die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser und die Schmutzwasserentsorgung;
7. die Einhaltung der Bestimmungen über die äußere Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen (§ 85).

(4) Ergibt die Prüfung nach Abs. 3, daß die Bauführung unzulässig ist, hat die Behörde binnen drei Monaten ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen, in Schutzzonen binnen vier Monaten, die Bauführung mit schriftlichem Bescheid unter Anschluß zweier Ausfertigungen der Baupläne zu untersagen. Wenn außerhalb von Schutzzonen das Bauvorhaben von maßgeblichem Einfluß auf das örtliche Stadtbild und deswegen die Befassung des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung erforderlich ist, beträgt die Frist für die Untersagung vier Monate; dies ist dem Einreicher innerhalb der Frist von drei Monaten ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen mitzuteilen.

(5) Untersagungsbescheide gemäß Abs. 4 und Mitteilungen gemäß Abs. 2 und 4 gelten auch dann als rechtzeitig zuge stellt, wenn sie der Behörde wegen Unzustellbarkeit zurückge stellt werden.

(6) Ist das vereinfachte Verfahren gemäß Abs. 1 zulässig, wurden die Unterlagen vollständig vorgelegt und erfolgt keine Untersagung, darf mit der Bauführung begonnen werden.

(7) Nachbarn (§ 134 Abs. 3) können bis längstens drei Mo nate nach dem angezeigten Baubeginn (§ 124 Abs. 2) Einwendun gen im Sinne des § 134a vorbringen und damit beantragen, daß die Baubewilligung versagt wird. Vom Zeitpunkt der Erhebung solcher Einwendungen an sind die Nachbarn Parteien. Eine spä tere Erlangung der Parteistellung (§ 134 Abs. 4) ist ausge schlossen.

(8) Die Versagung der Baubewilligung hat mit schriftlichem Bescheid unter Anschluß zweier Ausfertigungen der Baupläne zu erfolgen. Wird die Baubewilligung versagt, ist die Baufüh rung einzustellen.

(9) Erfolgt keine rechtskräftige Versagung der Baubewilli gung oder erlangen die Nachbarn keine Parteistellung gemäß Abs. 7, gilt das Bauvorhaben als mit rechtskräftigem Bescheid gemäß § 70 bewilligt. War die Erklärung gemäß Abs. 1 inhalt lich unrichtig und ergibt sich daraus eine Verletzung von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten (§ 134a), ist das Ver fahren auf Antrag eines in seinen Nachbarrechten verletzten Nachbarn wieder aufzunehmen, wenn der Nachbar ohne sein Ver schulden daran gehindert war, dies gemäß Abs. 7 geltend zu machen. Eine Wiederaufnahme ist unzulässig, wenn seit der Fertigstellungsanzeige mehr als drei Jahre verstrichen sind. Darüber hinaus ist § 137 sinngemäß anzuwenden.

(10) Leistungen, deren Erbringung gesetzlich als Voraussetzung zur Erteilung der Baubewilligung gefordert wird oder die anlässlich der Baubewilligung vorzuschreiben sind, hat die Behörde unmittelbar nach angezeigtem Baubeginn vorzuschreiben. Dies gilt auch für die bescheidmäßige Feststellung, um wieviel die Zahl der Stellplätze hinter dem gesetzlich geforderten Ausmaß zurückbleibt.

(11) Die Vorlage der Unterlagen zur Vornahme von Überprüfungen während der Bauführung gemäß § 127 an die Behörde ist nicht erforderlich."

32. § 72 samt Überschrift lautet:

"Baubeginn

§ 72. Soweit nicht § 62 oder § 70a zur Anwendung kommt, darf der Bau begonnen und weitergeführt werden, sobald die Baubewilligung gegenüber dem Bauwerber und jenen Personen, die spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen gemäß § 134 Abs. 3 erhoben haben, rechtskräftig ist."

33. § 73 lautet:

"§ 73. (1) Beabsichtigte Abweichungen von Bauplänen, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, sind wie Änderungen an bereits bestehenden Baulichkeiten zu behandeln, wobei die Abweichungen den Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c nicht überschreiten dürfen; dadurch wird die Gültigkeitsdauer der ursprünglichen Baubewilligung beziehungsweise Kenntnissnahme nicht verlängert.

(2) Erfolgt die Einreichung betreffend die Abweichungen gemäß § 70a, dürfen die Änderungen, unbeschadet späterer Entscheidungen der Behörde, bereits ab der Einreichung vorgenommen werden. § 70a Abs. 7 gilt in diesem Fall mit der Maß-

gabe, daß die Frist von drei Monaten ab Verlautbarung der Einreichung im Amtsblatt der Stadt Wien (§ 131a) läuft."

34. § 74 samt Überschrift lautet:

"Gültigkeitsdauer

§ 74. (1) Baubewilligungen gemäß § 70 und Kenntnisnahmen gemäß § 62 werden unwirksam, wenn nicht binnen vier Jahren, vom Tage ihrer Rechtskraft gerechnet, Einreichungen gemäß § 70a, wenn nicht binnen vier Jahren, vom Tage der vollständigen Vorlage der Baupläne und erforderlichen Unterlagen gerechnet, mit der Bauführung begonnen oder der Bau nicht innerhalb von vier Jahren nach Baubeginn vollendet wird. Baubewilligungen gemäß § 71 werden unwirksam, wenn nicht binnen zwei Jahren, vom Tage der Rechtskraft gerechnet, mit der Bauführung begonnen oder der Bau nicht innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn vollendet wird.

(2) In begründeten Ausnahmefällen kann die Bauvollendungsfrist verlängert werden, wenn öffentliche Rücksichten nicht entgegenstehen.

(3) Durch die Anrufung des Verfassungsgerichtshofes oder des Verwaltungsgerichtshofes wird der Lauf sowohl der Baubeginnsfrist als auch der Bauvollendungsfrist gehemmt.

(4) Für eine Bewilligung nach § 60 Abs. 1 lit. h finden die Bestimmungen über die Bauvollendungsfrist keine Anwendung."

35. § 78 Abs. 3 lautet:

"(3) Bei der Bildung der Lichtprismen ist der vorhandene Baubestand auf der eigenen Liegenschaft, auf den angrenzenden und gegenüberliegenden Liegenschaften jedoch nur die nach dem

geltenden Bebauungsplan zulässige Bebauung zu berücksichtigen. Hierbei ist auch auf Baubeschränkungen Bedacht zu nehmen, die der Nachbar als öffentlich-rechtliche Verpflichtung freiwillig auf sich genommen hat, sofern diese in einen Abteilungs- oder Baubewilligungsbescheid aufgenommen und im Grundbuch ersichtlich gemacht worden ist; die Antragstellung beim Grundbuchgericht obliegt der Behörde."

36. Dem § 81 Abs. 6 werden folgende Sätze angefügt:

"Die einzelnen Dachgauben müssen in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen. Die Dachgauben dürfen insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen."

37. § 83 Abs. 3 lautet:

"(3) Die im Abs. 2 unter lit. c, d und e genannten Vorbauten dürfen nur gegen Widerruf errichtet werden."

38. § 85 samt Überschrift lautet:

"Äußere Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen

§ 85. (1) Das Äußere der Gebäude und baulichen Anlagen muß nach Bauform, Maßstäblichkeit, Baustoff und Farbe so beschaffen sein, daß es die einheitliche Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht stört. Dauernd sichtbar bleibende Feuermauern sind dem Ortsbild entsprechend zu gestalten.

(2) Die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen sowie deren Änderung ist nur zulässig, wenn das mit dem Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt wird. Darüber hinaus darf das gegebene örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt werden,

sofern es mit dem vom Bebauungsplan beabsichtigten örtlichen Stadtbild vereinbar ist. Im Nahebereich von Schutzzonen ist bei der Beurteilung auf diese besonders Bedacht zu nehmen.

(3) Bauliche Änderungen an einzelnen Bauwerken von geschichtlicher, kultureller oder künstlerischer Bedeutung sowie die Errichtung baulicher Anlagen und bauliche Änderungen in der Umgebung solcher Bauwerke sind unzulässig, wenn deren Eigenart oder künstlerische Wirkung oder das örtliche Stadtbild beeinträchtigt würde. Hierbei bleiben die besonderen, den Denkmalschutz betreffenden gesetzlichen Bestimmungen unberührt.

(4) Portale, Geschäfts- und Firmenschilder, Werbezeichen und Lichtreklamen müssen so beschaffen sein, daß durch sie das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigt wird. Durch Lichtreklamen darf keine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigung der Benutzer desselben Hauses oder der Benutzer benachbarter Häuser herbeigeführt werden.

(5) Bei Errichtung eines neuen Gebäudes in einer Schutzzone ist das Gebäude unbeschadet der Abs. 1 bis 4 und der Bauungsbestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 und § 7 Abs. 3 und 4 auf zeitgemäße Weise in das Stadtbild einzuordnen, oder es sind hinsichtlich des Baustils, der Bauform, der Gebäudehöhe, der Dachform, des Maßstabes, des Rhythmus, der Proportion, der technologischen Gestaltung beziehungsweise der Farbgebung die benachbarten Gebäude in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile zu berücksichtigen. Dies gilt sinngemäß bei Änderungen bestehender Gebäude in Schutzzonen, wobei der Bewahrung der äußeren Gestaltung, des Charakters und des Stils des Gebäudes, insbesondere des Maßstabes, des Rhythmus, der Proportion, der technologischen Gestaltung und der Farbgebung, besonderes Gewicht zukommt.

(6) Durch die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung baulicher Ziergegenstände in Schutzzonen darf die äußere Gestaltung, der Charakter und Stil des betroffenen Gebäudes beziehungsweise des dem baulichen Ziergegenstand benachbarten örtlichen Bereiches in seiner Wirkung im örtlichen Stadtbild nicht verändert werden."

39. § 87 Abs. 7 entfällt.

40. § 90 Abs. 7 entfällt; Abs. 8 erhält die Bezeichnung "Abs. 7" und lautet:

"(7) Auf Anstalten, Heime und Beherbergungsbetriebe finden die Bestimmungen der Abs. 2 bis 6 keine Anwendung."

41. § 90 Abs. 9 erhält die Bezeichnung "Abs. 8".

42. § 101 Abs. 3 lautet:

"(3) Die Herstellung von Öffnungen in Feuermauern ist mit Zustimmung der Eigentümer der Nachbarliegenschaft nur gegen jederzeitigen Widerruf zulässig, sofern mit der Öffnung der Feuermauer keine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen gegeben sein kann sowie ein Brand größeren Umfanges oder ein mit erheblichen Gefahren verbundener Brand nicht zu erwarten ist. Der Widerruf hat zu erfolgen, sobald die Eigentümer der Nachbarliegenschaft oder öffentliche Interessen dies verlangen."

43. § 103 Abs. 1 zweiter Satz lautet:

"Die Herstellung von Transportöffnungen und ähnlichen Öffnungen in Decken ist nur unter Einhaltung entsprechender Sicherheitsvorkehrungen zulässig, soweit dies im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten und den Verwendungszweck der Anlage geboten ist, um einer Gefährdung des Lebens oder der Gesund-

heit von Menschen sowie dem Entstehen eines Brandes größeres Umfanges oder eines mit erhöhten Gefahren verbundenen Brandes vorzubeugen."

44. § 106 Abs. 13 dritter Satz lautet:

"In Gebäuden oder Gebäudeteilen, die für den gleichzeitigen Aufenthalt einer größeren Anzahl von Personen bestimmt sind, müssen auch andere Türen diesen Voraussetzungen entsprechen, um zu gewährleisten, daß das Gebäude oder das Geschoß im Gefahrenfalle rechtzeitig verlassen werden kann."

45. § 106 Abs. 14 lautet:

"(14) Wenn es zur Gewährleistung einer gefahrlosen Benützung des Verbindungsweges erforderlich ist, muß der Verbindungsweg von Betriebseinheiten, die nach ihrer Bestimmung mit erhöhter Brandgefahr verbunden sind, durch feuerhemmende Türen und Fenster getrennt sein und müssen ausreichende Vorkehrungen getroffen werden, um ein Verqualmen des Verbindungsweges im Brandfalle zu verhindern."

46. § 114 Abs. 11 zweiter Satz lautet:

"Ausnahmen sind zulässig, wenn dies ohne Gefährdung der Sicherheit und ohne Beeinträchtigung der ordnungsgemäßen Kehrung möglich ist."

47. § 114a Abs. 5 lautet:

"(5) Dienen Abluftfänge der Ableitung von zündschlagfähigen, giftigen, übelriechenden oder fett- oder staubhältigen Dämpfen oder Gasen, sind Vorkehrungen zu treffen, um im Hinblick auf die besondere Lage des Einzelfalles und die besondere Art dieser Dämpfe oder Gase sowie die örtlichen Gegebenheiten und den Verwendungszweck der Anlage einer Gefährdung

vorzubeugen. Hierbei ist insbesondere die Zusammenfassung von Abluftfängen aus brandgefährdeten oder explosionsgefährdeten Räumen unzulässig."

48. § 114a Abs. 6 letzter Satz lautet:

"Soweit dies im Hinblick auf die besondere Lage des Einzelfalles und die örtlichen Gegebenheiten sowie den Verwendungszweck der Anlage geboten ist, sind diesen Umständen entsprechende zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um einer Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen sowie dem Entstehen eines Brandes größeren Umfangs oder eines mit erheblichen Gefahren verbundenen Brandes vorzubeugen."

49. § 115 Abs. 8 lautet:

"(8) Soweit dies im Hinblick auf die besondere Lage des Einzelfalles und die örtlichen Gegebenheiten sowie den Verwendungszweck der Anlage geboten ist, sind diesen Umständen entsprechende zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um einer Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen sowie dem Entstehen eines Brandes größeren Umfangs oder eines mit erheblichen Gefahren verbundenen Brandes vorzubeugen."

50. § 117 Abs. 3 lautet:

"(3) Soweit dies im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten und den Verwendungszweck der Anlage geboten ist, sind diesen Umständen entsprechende zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um einer Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen sowie dem Entstehen eines Brandes größeren Umfangs oder eines mit erheblichen Gefahren verbundenen Brandes vorzubeugen."

51. § 118 Abs. 3 lautet:

"(3) Soweit dies im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten und den Verwendungszweck der Anlage, vor allem die Aufnahme einer größeren Anzahl von Personen, geboten ist, sind diesen Umständen entsprechende zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um einer Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen sowie dem Entstehen eines Brandes größeren Umfanges oder eines mit erhöhten Gefahren verbundenen Brandes vorzubeugen."

52. § 119 Abs. 5 lautet:

"(5) Soweit dies im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten und den Verwendungszweck der Anlage, vor allem die Unterbringung oder Aufnahme einer größeren Anzahl von Personen, geboten ist, sind diesen Umständen entsprechende zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um einer Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen sowie dem Entstehen eines Brandes größeren Umfanges oder eines mit erheblichen Gefahren verbundenen Brandes vorzubeugen."

53. Nach § 119 wird folgender § 119a samt Überschrift eingefügt:

"Sonderbestimmungen für gewerblich genutzte Gebäude
und Gebäudeteile

§ 119a. (1) Sofern auf Gebäude oder Gebäudeteile das gewerberechtliche Betriebsanlagenrecht zur Anwendung kommt, oder wenn es sich dabei um Arbeitsstätten im Sinne der Bestimmungen des Arbeitnehmerschutzes handelt, sind folgende Bestimmungen dieses Gesetzes nicht anzuwenden:

§ 85 Abs. 4 zweiter Satz, § 87 Abs. 4 und 5, § 88 Abs. 1 bis 4, § 89, § 94, § 101 Abs. 4, 7 und 8, § 106, § 106a, § 107,

§ 114a, § 115, § 117 Abs. 3, § 118 Abs. 3, § 119 Abs. 3 bis 5 und § 121 Abs. 3.

(2) Gebäude und Gebäudeteile nach Abs. 1 müssen jedoch so ausgeführt werden, daß sie gemäß ihrem Widmungszweck auch für körperbehinderte Menschen gefahrlos und ohne fremde Hilfe zugänglich und benützbar sind.

(3) Bei Auflassung der gewerblichen Nutzung von Gebäuden oder Gebäudeteilen oder deren Verwendung als Arbeitsstätten gelten diese in ihrer rechtmäßigen Ausführung als baurechtlich genehmigt."

54. § 121 Abs. 3 lautet:

"(3) Soweit dies im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten und den Verwendungszweck der Anlage geboten ist, sind diesen Umständen entsprechende zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um einer Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen sowie dem Entstehen eines Brandes größeren Umfanges oder eines mit erheblichen Gefahren verbundenen Brandes vorzubeugen."

55. § 123 Abs. 3 lautet:

"(3) Bei Durchführung von Bauarbeiten in Gebäuden mit weiterhin benützten Wohnungen dürfen die bestehende Wasserversorgung, Beheizbarkeit, Abwasserbeseitigung, Benützbarkeit von Aborten sowie Zugänglichkeit erst unterbrochen beziehungsweise entfernt werden, wenn an ihrer Stelle neue entsprechende Einrichtungen funktionsfähig hergestellt worden sind. Bei Unterbrechung der Funktionsfähigkeit dieser Einrichtungen ohne vorherige Herstellung der neuen kann die Behörde diese Bauarbeiten in sinngemäßer Anwendung des § 127 Abs. 8, 8a und 9 einstellen und ohne Anhörung der Partei die Funktionsfähigkeit der bisherigen Einrichtungen auf Gefahr

und Kosten des Eigentümers (jedes Miteigentümers) des Gebäudes anordnen und sofort vollstrecken lassen."

56. § 125 Abs. 1 lit. a lautet:

"a) für die Einhaltung der Baupläne, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, sowie aller Auflagen der Baubewilligung, für die werksgerechte Bauausführung, für die Tauglichkeit der verwendeten Baustoffe und Konstruktionen sowie überhaupt für die Einhaltung aller auf die Ausführung Bezug habenden Vorschriften dieses Gesetzes, seiner Nebengesetze und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Verordnungen der Bauführer;"

57. § 125 Abs. 2 lautet:

"(2) Die Verantwortlichkeit nach Abs. 1 wird durch die behördliche Bewilligung und die behördlichen Überprüfungen nicht berührt. Wenn sich im Zuge der Bauausführung ergibt, daß bei Einhaltung des Bauplanes, der nach diesem Gesetz ausgeführt werden darf, oder der Auflagen der Baubewilligung eine Abweichung von den Bauvorschriften entsteht, sind der Bauführer, die selbständig tätigen Bauausführenden und der Prüfsingenieur (§ 127 Abs. 3) verpflichtet, dies der Behörde unverzüglich zu melden. Überdies ist der Prüfsingenieur verpflichtet, der Behörde zu melden, wenn im Zuge der Bauausführung von den Bauplänen, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, in einer solchen Art oder in solchem Umfang abgewichen wird, daß die Abweichung über ein bewilligungsfreies Bauvorhaben (§ 62a) hinausgeht, oder bei der Bauausführung nicht entsprechende Baustoffe verwendet oder entsprechende Baustoffe unfachgemäß verwendet werden oder Konstruktionen mangelhaft ausgeführt werden (§ 127 Abs. 8)."

58. Im § 126 Abs. 1 erster Satz entfallen die Worte "dem Bauwerber".

59. § 127 samt Überschrift lautet:

"Überprüfungen während der Bauführung

§ 127. (1) Sofern entsprechende Unterlagen nicht bereits vor Erteilung der Baubewilligung vorgelegt worden sind, sind der Behörde im Zuge der Bauausführung folgende Nachweise vorzulegen, die von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hiezu Berechtigten zu erbringen sind:

a) über die Tragfähigkeit des Untergrundes mindestens einen Monat vor Beginn der Bauarbeiten ein Gutachten, auch in den Fällen, in denen bestehende Fundamente zusätzlich beansprucht werden;

b) über die Festigkeit von Tragwerken, Fundamenten und sonstigen besonders beanspruchten Bauteilen mindestens einen Monat vor Beginn der Bauarbeiten eine statische Berechnung samt Konstruktionsplänen, die auch die allenfalls zu erwartenden Senkungen und Setzungen aufzeigen müssen; wird mindestens einen Monat vor Baubeginn eine statische Vorbemessung aller tragenden Bauteile unter Berücksichtigung ihres Zusammenwirkens vorgelegt, müssen die statischen Unterlagen nur jeweils mindestens einen Monat vor Ausführung des betreffenden Bauteiles vorgelegt werden;

c) über die Überprüfung der Probekörper bei Betongüten von B 400 und darüber ein Gutachten.

(1a) Die Behörde ist berechtigt, die Nachweise gemäß Abs. 1 auf Vollständigkeit und Schlüssigkeit zu überprüfen. Diese Überprüfung schafft nicht die Vermutung, daß die vorgelegten Unterlagen vollständig und richtig sind.

(2) Von der Vorlage der in Abs. 1 lit. a, b oder c vorgesehenen Unterlagen kann befreit werden, wenn es sich um klei-

nere Gebäude oder bauliche Anlagen einfacher Konstruktion handelt und die der Behörde bekannten Bodenverhältnisse die Abstandnahme rechtfertigen.

(3) Bei den nach § 60 Abs. 1 lit. a, b und c bewilligungspflichtigen Bauführungen hat der Bauwerber grundsätzlich durch einen Ziviltechniker oder einen gerichtlich beeideten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet (Prüfingenieur) folgende Überprüfungen der Bauausführung vornehmen zu lassen:

- a) die Beschau des Untergrundes für alle aufgehenden Tragkonstruktionen vor Beginn der Fundierungs- oder Betonierungsarbeiten;
- b) die Beschau jener Bauteile, die nach deren Fertigstellung nicht mehr möglich ist (Fundamente, Stahleinlagen, Träger, Stützen, Schweißverbindungen u.ä.);
- c) die Rohbaubeschau.

(3a) Der Prüfingenieur muß vom Bauwerber und vom Bauführer verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Er ist der Behörde vor Baubeginn vom Bauwerber schriftlich anzuzeigen und hat diese Anzeige gegenzuzeichnen. Ein Wechsel des Prüfingenieurs ist in gleicher Weise unverzüglich anzuzeigen.

(3b) Wenn auf die Bestellung eines Prüfingenieurs verzichtet wurde (Abs. 6), hat der Bauführer der Behörde zur Ermöglichung der Überprüfungen der Bauausführung gemäß Abs. 3 mindestens drei Tage vorher anzuzeigen:

- a) den Beginn der Fundierungs- oder Betonierungsarbeiten zwecks Beschau des Untergrundes für alle aufgehenden Tragkonstruktionen;

- b) den Beginn der Bauarbeiten an jenen Bauteilen, deren Beschau nach Fertigstellung nicht mehr möglich ist (Fundamente, Stahleinlagen, Träger, Stützen, Schweißverbindungen, Kanalleitungen u.ä.);
- c) den Beginn des Anbringens des Verputzes bzw. der Verkleidung.

In die dreitägige Frist sind Samstage, Sonntage und gesetzliche Feiertage sowie der Karfreitag, der 24. Dezember und der 31. Dezember nicht einzurechnen.

(4) Wurde eine ordnungsgemäße Beschau nicht durchgeführt beziehungsweise kann eine solche nicht durchgeführt werden oder werden Befunde über durchgeführte Beschauen über Anforderung der Behörde nicht vorgelegt, ist der Bauwerber über Auftrag der Behörde verpflichtet, die betreffenden Bauteile zwecks nachträglicher Überprüfung im notwendigen Ausmaß freilegen zu lassen. Hievon ist abzusehen, wenn der Bauwerber auf eine andere Art (Entnahme einer Betonprobe, Kugelschlagprobe u.ä.) den Nachweis der ordnungsgemäßen Bauführung erbringt.

(5) Außerdem müssen die Rauch- und Abgasfänge von einem hierzu Befugten nach Bauvollendung in ihrer ganzen Länge geprüft werden.

(6) In der Baubewilligung kann auf alle oder einzelne Überprüfungen der Bauausführung beziehungsweise auf die Bestellung eines Prüfsachverständigen verzichtet werden, wenn es sich um geringfügige Bauausführungen handelt. Der Behörde bleibt es darüber hinaus unbenommen, bei Erstattung einer Anzeige gemäß Abs. 3b auf die Durchführung der Beschau zu verzichten.

(7) Der Bauwerber ist über Auftrag der Behörde verpflichtet, tragende Bauteile einer Probelastung oder einer ande-

ren geeigneten Untersuchung unterziehen zu lassen und das Gutachten eines Ziviltechnikers über die Tragfähigkeit oder das Prüfungszeugnis einer akkreditierten Prüfstelle vorzulegen, wenn anders der Nachweis über die ordnungsgemäße Bauführung nicht erbracht werden kann.

(7a) Den Vertretern der Behörde ist jederzeit der Zutritt zur Baustelle zu gestatten. Bauwerber, Bauführer, Planverfasser und Prüfsingenieur sowie die beim Bau Beschäftigten sind verpflichtet, der Behörde alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Bauwerber und Bauführer sind verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen sowie Nachweise des Prüfsingenieurs über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.

(8) Die Bauführung ist einzustellen, wenn

- a) ein Bau ohne Baubewilligung oder ohne Kenntnisnahme der Bauanzeige oder entgegen den Bestimmungen des § 70a ausgeführt wird;
- b) der Prüfsingenieur oder der Bauführer der Behörde nicht bekanntgegeben worden ist;
- c) nicht entsprechende Baustoffe verwendet oder entsprechende Baustoffe unfachgemäß verwendet werden;
- d) Konstruktionen mangelhaft ausgeführt werden;
- e) Schalungen oder Pölzungen mangelhaft sind;
- f) die erforderlichen statischen Unterlagen nicht rechtzeitig vorgelegt wurden oder Mängel dieser Unterlagen hervorgekommen sind;

g) der Untergrund die im Nachweis gemäß Abs. 1 lit. a ausgewiesene Tragfähigkeit augenscheinlich nicht hat.

(8a) Die Behörde hat über die Baueinstellung möglichst binnen drei Tagen an den Bauherrn, den Bauführer oder den sonst Verantwortlichen einen schriftlichen Bescheid zu erlassen; einer Berufung gegen diesen Bescheid kommt die aufschiebende Wirkung nicht zu.

(9) Ist der Tatbestand für eine Baueinstellung nach Abs. 8 offenkundig nur für einen Teil eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage verwirklicht und ist aus diesem Grunde die Fortführung der Bauarbeiten an einen anderen Teil des Gebäudes oder der baulichen Anlage technisch möglich und keinesfalls mit einer Gefährdung von Menschen verbunden, kann die Behörde die Baueinstellung auf diesen Teil des Gebäudes oder der baulichen Anlage beschränken; andernfalls erstreckt sich die Baueinstellung auf das gesamte Bauvorhaben."

60. § 128 samt Überschrift lautet:

"Fertigstellungsanzeige

§ 128. (1) Nach Fertigstellung bewilligungspflichtiger Neu-, Zu- und Umbauten, sonstiger baulicher Anlagen und Bauabänderungen sowie Anlagen (§ 61) ist der Behörde vom Bauwerber, vom Eigentümer (einem Miteigentümer) der Baulichkeit oder vom Grundeigentümer (einem Grundmiteigentümer) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten.

(2) Der Fertigstellungsanzeige sind folgende Unterlagen anzuschließen:

1. eine im Rahmen seiner Befugnis ausgestellte Bestätigung eines Ziviltechnikers, der vom Bauwerber und vom Bauführer

verschieden sein muß und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen darf, über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung einschließlich der Herstellung der Pflichtstellplätze sowie darüber, daß die gemäß Z 2 bis 6 vorgelegten Unterlagen vollständig sind;

2. wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hiefür erwirkten Bewilligung oder Kenntnisnahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hiezu Berechtigten verfaßt und von ihm sowie vom Bauführer unterfertigt sein muß;
3. sofern ein Prüfenieur zu bestellen war, die von ihm aufgenommenen Überprüfungsbeurteilungen, im Falle des vereinfachten Baubewilligungsverfahrens samt den den Überprüfungen zugrundegelegten Konstruktionsplänen;
4. positive Gutachten über die vorhandenen Rauch- und Abgasfänge;
5. ein positives Gutachten über den Kanal bzw. die Senkgrube;
6. im Falle besonderer sicherheitstechnischer Einrichtungen (Brandmeldeanlage, Sprinkleranlage, Notstromanlage und dergleichen) positive Gutachten über deren Funktionsfähigkeit.

(3) Wird eine Baubewilligung gemäß § 70 oder § 71 erteilt, kann in dieser bei geringfügigen Bauvorhaben auf die Vorlage von Unterlagen gemäß Abs. 2 Z 1 und 3 verzichtet werden, wenn keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen zu besorgen ist.

(4) Vor Erstattung der vollständig belegten Fertigstellungsanzeige darf das Bauwerk oder die Anlage nicht benützt werden. Für die Einhaltung dieser Verpflichtung sind der Bauwerber und der Eigentümer (alle Miteigentümer) der Baulichkeit verwaltungsstrafrechtlich verantwortlich. Ist die Fer-

tigstellungsanzeige nicht vollständig belegt, gilt sie als nicht erstattet.

(5) Für selbständig benützbare Teile eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage kann eine Fertigstellungsanzeige erstattet werden. Teile einer Wohnung gelten nicht als selbständig benützbar.

(6) Die nach anderen Bestimmungen dieses Gesetzes bestehende Verpflichtung, Abweichungen von den Bauvorschriften zu beheben, bleibt unberührt."

61. § 129 Abs. 4 letzter Satz entfällt.

62. Im § 129 Abs. 10 treten folgende Sätze an die Stelle des ersten Satzes:

"Jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften ist zu beheben. Ein vorschriftswidriger Bau, für den eine nachträgliche Bewilligung oder Kenntnissnahme einer Bauanzeige nicht erwirkt worden ist, ist zu beseitigen. Gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge erteilen; solche Aufträge müssen erteilt werden, wenn augenscheinlich eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Gebäudes oder der baulichen Anlage zu richten; im Falle des Wohnungseigentums sind sie gegebenenfalls an den Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit zu richten."

63. § 129b Abs. 1 lautet:

"(1) Bewilligungen und Bescheiden nach diesem Gesetz kommt dingliche Wirkung zu."

64. § 131a lautet:

"§ 131a. Ansuchen um Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen, um Abteilungsbewilligung und um Baubewilligung sowie Einreichungen gemäß § 70a sind auf Kosten der Stadt Wien im Amtsblatt der Stadt Wien zu verlautbaren. Zu verlautbaren sind auf Grundlage des Ansuchens oder der Einreichung:

1. die Bezeichnung der betroffenen Liegenschaft;
2. der Gegenstand des Ansuchens oder der Einreichung;
3. die Namen und Anschriften des Antragstellers oder Einreichers, des Planverfassers und des Bauführers."

65. § 134 Abs. 1 lautet:

"(1) Partei im Sinne des § 8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes ist in allen Fällen, in denen dieses Gesetz ein Ansuchen oder eine Einreichung vorsieht, der Antragsteller oder Einreicher."

66. Der bisherige Wortlaut des § 134a wird als Abs. 1 bezeichnet.

67. Dem § 134a wird folgender Abs. 2 angefügt:

"(2) Bestimmungen gemäß Abs. 1 lit. e dienen dem Schutz der Nachbarn nur insoweit, als nicht ein gleichwertiger Schutz bereits durch andere Bestimmungen gegeben ist. Ein solcher gleichwertiger Schutz ist jedenfalls gegeben bei Emissionen aus Gebäuden, Gebäudeteilen oder baulichen Anlagen mit gewerblicher Nutzung im Industriegebiet, im Gebiet für Lager- und Ländeflächen, in Sondergebieten, im Betriebsbaugebiet sowie im sonstigen gemischten Baugebiet, sofern auf sie

das gewerberechtliche Betriebsanlagenrecht zur Anwendung kommt."

68. Im § 137 Abs. 1 tritt an die Stelle der Wendung "§ 68 Abs. 4 lit. d" die Wendung "§ 68 Abs. 4 Z 4"; weiters treten an die Stelle der Worte "der Rohbaubeschau" die Worte "des Rohbaues".

69. § 139 Abs. 2 lit. d lautet:

"d) Akte der Vollziehung, die Baulichkeiten betreffen, welche über die Grenze des Gemeindegebietes reichen;"

Artikel II

Das Gesetz über Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen und über Tankstellen in Wien (Wiener Garagengesetz), LGBI. für Wien Nr. 22/1957, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBI. für Wien Nr. 8/1996, wird wie folgt geändert:

§ 42 letzter Halbsatz lautet:

"er beträgt je Stellplatz höchstens 250.000 S."

Artikel III

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt drei Monate nach Kundmachung in Kraft. Verordnungen auf Grund dieses Gesetzes können bereits ab dessen Kundmachung erlassen werden; sie dürfen jedoch frühestens gleichzeitig mit dem Inkrafttreten des Gesetzes in Kraft gesetzt werden.

Artikel IV
Übergangsbestimmung

Bei Inkrafttreten dieses Gesetzes anhängige Verfahren sind nach den bisher geltenden Bestimmungen zu Ende zu führen.

Der Landeshauptmann:

Der Landesamtsdirektor:

V O R B L A T T
zur Bauordnungsnovelle
(Verfahrensnovelle)

Problem: Nach Ansicht der Öffentlichkeit sollten Verfahren beschleunigt und behördliche Leistungen privatisiert werden. Es bestehen teilweise Parallelitäten der Verfahren nach der Bauordnung und nach der Gewerbeordnung.

Ziel: Beschleunigung der Verfahren, Privatisierung behördlicher Leistungen und Beseitigung vermeidbarer Parallelitäten der Verfahren nach der Bauordnung und nach der Gewerbeordnung.

Lösung:

1. Ausnahme möglichst vieler Bauvorhaben von jeglicher Bewilligungspflicht.
2. Schaffung eines vereinfachten Baubewilligungsverfahrens.
3. Weitergehende Ersetzung der Baubewilligungspflicht für Bauführungen in Wohnungen durch eine bloße Bauanzeigepflicht.
4. Entfall der behördlichen Benützungsbewilligung und Übertragung der Überprüfungen während der Bauausführung und nach der Fertigstellung auf Private.
5. Erleichterungen beim Ausbau von Dachgeschossen.
6. Nichtanwendung von Bestimmungen der Bauordnung, soweit das gewerberechtliche Betriebsanlagenrecht zur Anwendung kommt.

Alternativen zur Erreichung des Zieles: keine

Kosten: Durch die Vereinfachung von Verfahren und die teilweise Privatisierung bisher behördlicher Leistungen sind Einsparungen der behördlichen Kosten zu erwarten.

EU-Konformität: gegeben

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

A) Allgemeines:

Die Verfahrensbestimmungen der Bauordnung für Wien haben sich zum Teil in der Praxis als zu schwerfällig erwiesen, was im Hinblick auf die ansteigende Zahl von anhängigen Bewilligungsverfahren in vielen Fällen zu einer erheblichen Dauer der Baubewilligungs- und Benützungsbewilligungsverfahren führt. Als unbefriedigend wird auch empfunden, daß viele geringfügige Bauvorhaben baubewilligungspflichtig sind, obwohl öffentliche Interessen entweder gar nicht oder in vernachlässigbarem Ausmaß berührt werden können. Weiters bestehen teilweise Parallelitäten des baurechtlichen Bewilligungsverfahrens und des gewerberechtlichen Genehmigungsverfahrens für Betriebsanlagen, die sowohl mit Kosten für den Bauherrn als auch mit erhöhtem Aufwand für die Behörde verbunden sind, obwohl die von der Baubehörde wahrzunehmenden öffentlichen Interessen im Rahmen des Verfahrens nach der Gewerbeordnung in ausreichendem Maße gewahrt werden.

Mit dem vorliegenden Gesetzesentwurf soll daher vor allem eine grundlegende Neuordnung des Baubewilligungsverfahrens erfolgen. Einerseits sollen zahlreiche geringfügige Bauführungen überhaupt keiner Bewilligungspflicht mehr unterliegen, andererseits wird ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren geschaffen, bei dem an die Stelle der Erteilung einer schriftlichen Baubewilligung bei Einhaltung bestimmter im Gesetz genannter Vorschriften eine fiktiv erteilte Baubewilligung tritt. In diesem Zusammenhang wird durch die Einbindung von Ziviltechnikern in verstärktem Maß eine Privatisierung behördlicher Leistungen vorgenommen. Weiters wird die Baube-

willigungspflicht für Bauführungen in Wohnungen weitergehend durch eine bloße Bauanzeigepflicht ersetzt.

An die Stelle der Erwirkung einer behördlichen Benützungsbewilligung soll künftig eine bloße Fertigstellungsanzeige treten. Überprüfungen während der Bauausführung und nach der Fertigstellung eines Bauwerks sollen ebenfalls auf Private übertragen werden.

Jene Bestimmungen der Bauordnung, die inhaltlich ohnedies im gewerberechtlichen Betriebsanlagenrecht verankert sind, sollen nicht zur Anwendung kommen, wenn ein Gebäude oder ein Gebäudeteil auch nach den Bestimmungen der Gewerbeordnung zu behandeln ist.

B) Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu Artikel I (Bauordnung für Wien):

Zu Z. 1 (§ 5):

Im Hinblick auf den Entfall des § 87 Abs. 7 (Z. 41) muß auch die Möglichkeit, von dieser Bestimmung abweichende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen, entfallen.

Zu Z. 2 (§ 9):

Die Änderung des Abs. 2 dritter Satz trägt dem Umstand Rechnung, daß in der Praxis für die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen meist ein bereits vorhandener Geometerplan herangezogen werden kann.

Zu Z. 3 und 4 (§ 12):

Die Änderungen des Abs. 1 sind einerseits darin begründet, daß eine Aussteckung von Grenzfluchtlinien in der Praxis

nicht stattfindet; außerdem wird diese Bestimmung im Hinblick auf die Möglichkeit eines vereinfachten Baubewilligungsverfahrens nach § 70a adaptiert, wobei im Sinne einer Privatisierung behördlicher Leistungen die Aussteckung künftig auch durch einen Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen erfolgen kann.

Zu Z. 5 (§ 13):

Die beiden letzten Sätze des Abs. 5 sind im Hinblick auf das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäß § 70a und die Neufassung des § 128 entbehrlich.

Zu Z. 6 (§ 20):

Die Änderung des § 20 ist darin begründet, daß die Erteilung einer Benützungsbewilligung nach § 128 künftig nicht mehr stattfindet. Um Härten in der Praxis zu vermeiden, soll die Abteilungsbewilligung aber nicht mit der nunmehr erforderlichen Fertigstellungsanzeige verknüpft werden. Die Herstellung der Grundbuchsordnung ist durch ein Verfahren nach dem Verwaltungsvollstreckungsgesetz 1991 durchsetzbar.

Zu Z. 7 (§ 38), Z. 8 (§ 39), Z. 9 (§ 43) und Z. 10 (§ 45):

Die Änderungen des § 38 Abs. 6, des § 39 Abs. 2, 3 und 4, des § 43 Abs. 5 und des § 45 Abs. 1 erfolgen im Hinblick auf das vereinfachte Baubewilligungsverfahren nach § 70a, in dem eine (bescheidmäßig erteilte) ausdrückliche Baubewilligung nicht vorgesehen ist.

Zu Z. 11 (§ 54):

Abs. 2 wird mit Rücksicht auf den Entfall einer Benützungsbewilligung nach § 128 geändert.

Zu Z. 12 bis 19 (§ 60):

Der Einleitungssatz wird im Hinblick auf die neuen §§ 62a und 70a adaptiert.

Durch die Änderungen des Abs. 1 lit. a wird ein Dachgeschoßausbau für Wohnzwecke - der bisher als Umbau zu qualifizieren war - erleichtert. Gleichzeitig wird klargestellt, daß Gauben nicht als Zubauten gelten. Durch diese neuen Regelungen werden Nachbarrechte nicht beschränkt. Weiters entfällt dadurch die Pflicht zur Einholung einer Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen gemäß § 9 Abs. 1. Die genannten Bauführungen unterliegen künftig der Bewilligungspflicht nach Abs. 1 lit. c. Durch den neuen Abs. 3 wird klargestellt, daß die Bestimmungen des Bebauungsplanes der Zulässigkeit solcher Bauführungen nicht entgegenstehen. Vor allem Bestimmungen über eine im Bebauungsplan festgesetzte gärtnerische Ausgestaltung einer Grundfläche bzw. über die zulässige Gebäudehöhe stehen daher einem Dachgeschoßausbau bzw. der Errichtung von Gauben bei bereits rechtmäßig bestehenden Gebäuden nicht mehr entgegen.

In Abs. 1 lit. b und lit. c entfällt jeweils der letzte Satz, da die dort bezeichneten Bauführungen gemäß § 62a Abs. 1 Z. 18 und Z. 24 künftig bewilligungsfrei sind. In Abs. 1 lit. b wird außerdem klargestellt, daß lediglich die Errichtung von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen öffentliche Rücksichten berührt.

Die Änderung des Abs. 1 lit. d ist erforderlich, da der Abbruch von Gebäuden oder baulichen Anlagen außerhalb von Schutzzonen nunmehr gemäß § 62a Abs. 1 Z. 2 ebenfalls keiner Bewilligung mehr bedarf.

Für den Abbruch von Gebäuden oder baulichen Anlagen in Schutzzonen wird zwecks Wahrung der öffentlichen Interessen

die Bewilligungspflicht beibehalten. Die Kriterien für die Bewilligung von Abbrüchen in Bausperregebieten sind im bereits vom Wiener Landtag beschlossenen neuen § 8 Abs. 1 enthalten. Das Tatbestandsmerkmal der Zustimmung des zuständigen Gemeinderatsausschusses wird im Hinblick auf die nach der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes (vgl. Erk. v. 29.11.1985, VfSlg. 10.706) bestehenden verfassungsrechtlichen Bedenken ersatzlos gestrichen. Desgleichen wird die Regelung bezüglich der präsumptiven Schutzzone aus dem Gesetz genommen, weil die Schutzzonen im wesentlichen bereits festgesetzt sind.

Aus den zuletzt genannten Erwägungen entfallen in Abs. 1 lit. e die beiden letzten Sätze. Der zweite Satz dieser Bestimmung wird inhaltlich in § 85 Abs. 5 (Z. 40) übergeführt.

Der zweite Satz des Abs. 1 lit. f wird inhaltlich in einen neuen § 85 Abs. 6 (Z. 40) übernommen.

Zu Z. 20 (§ 62):

Die Aufnahme weiterer Bauführungen, für die künftig bloß die Kenntnissnahme einer Bauanzeige zu erwirken ist, trägt den Erfordernissen der Praxis Rechnung und dient einer problemlosen Wohnungsverbesserung. Bemerkt wird, daß es dem Bauwerber freisteht, anstelle der Erstattung einer Bauanzeige eine Einreichung im vereinfachten Baubewilligungsverfahren nach § 70a vorzunehmen.

Zu Z. 21 (§ 62a):

Bewilligungsfreie Bauvorhaben, die in dieser Bestimmung taxativ aufgezählt werden, sind typischerweise solche, bei denen die von der Behörde wahrzunehmenden öffentlichen Interessen - wenn überhaupt - nur in äußerst geringfügigem und daher vernachlässigbarem Ausmaß berührt werden können. Zu beachten ist

aber, daß gemäß Abs. 3 auch bewilligungsfreie Bauvorhaben den Bauvorschriften und den Bebauungsvorschriften entsprechen müssen.

Die Begründung für die Freigabe des Abbruches von Gebäuden und baulichen Anlagen außerhalb von Schutzzonen in Abs. 1 Z. 2 liegt darin, daß schon nach der derzeitigen Rechtslage bei Abbrüchen die Nachbarn keine subjektiv-öffentlichen Rechte haben und daher dem Verfahren ohnehin nicht beizuziehen sind. Aus Evidenzgründen ist der Abbruch von Gebäuden gemäß Abs. 5 der Behörde schriftlich zur Kenntnis zu bringen.

Die Freigabe kleiner Bauwerke in Abs. 1 Z. 5 entspricht einem Bedürfnis der Bevölkerung. Sie bringt zwar die Gefahr einer gewissen Verhüttelung der Bauplätze mit sich, die aber im Hinblick auf die damit verbundene Verfahrensvereinfachung im Interesse der Bevölkerung in Kauf genommen werden muß. Hütten auf Gebäuden (z.B. auf Dachterrassen) sind durch diese Regelung nicht erfaßt. Anzumerken ist, daß die Errichtung von Gerätehütten u. dgl. nicht mehr möglich ist, wenn die bauliche Ausnützbarkeit eines Bauplatzes bereits durch andere Nebengebäude ausgeschöpft ist (vgl. auch Abs. 3). Die Grundflächen für Badehütten werden - neben Z. 4 - in Z. 5 gesondert angeführt, weil nach § 6 Abs. 2 im Bebauungsplan auf solchen Flächen auch andere Bauten vorgesehen werden können.

Unter dem Begriff "Baustelleneinrichtung" in Abs. 1 Z. 6 werden auch Baustellenbüros, Gerüste und ähnliches verstanden.

In Sondergebieten soll die Errichtung von Bauwerken im Sinne des Abs. 1 Z. 7 zulässig sein, da dort ebenso wie auf öffentlichen Verkehrsflächen einfache Marktstände wie jene für den Christkindlmarkt, für Weihnachtsmärkte bzw. Neujahrsstände oder ähnliches freigestellt werden sollen. Eine unkontrollierte Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen durch derartige Bauwerke kann etwa durch die Anwendung der Bestimmungen

der Straßenverkehrsordnung, des Gebrauchsabgabengesetzes und zivilrechtliche Vorschriften verhindert werden.

In Abs. 1 Z. 12 wird unter "kurzfristig" ein Zeitraum bis zu ca. 3 Monaten verstanden.

In Abs. 1 Z. 20 werden durch den Begriff "Straßen" auch Gehsteige, Radwege u. dgl. erfaßt.

Zu Abs. 1 Z. 23 ist festzuhalten, daß dann, wenn ein Gebäude auf einer Stützmauer errichtet wird, die Höhe der Stützmauer zur Gebäudehöhe dazugerechnet wird. Im übrigen entsteht durch die Änderung des Geländeniveaus nach Errichtung der Stützmauer ein neues rechtmäßig bestehendes Geländeniveau, von dem bei der Berechnung der Gebäudehöhe in künftigen Baufällen auszugehen ist.

Zu Z. 22 (§ 63):

Abs. 1 lit. a wird im Hinblick auf das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäß § 70a neu gefaßt.

Da für das vereinfachte Baubewilligungsverfahren die Bauplatzschaffung als Formalvoraussetzung unerläßlich ist, wird in Abs. 1 lit. f vorgesehen, daß die Tatsache der Bewilligung des Bauplatzes bzw. Bauloses oder zumindest der Anhängigkeit eines solchen Bewilligungsverfahrens, von welchem Nachbargrundflächen nicht betroffen sein dürfen, in jedem Baubewilligungsverfahren mit den Einreichunterlagen nachgewiesen werden muß. Ebenso soll aufgrund Abs. 1 lit. g bereits mit den Einreichunterlagen eine Berechnung der Anliegerleistungen sowie der Stellplatzverpflichtung nach dem Wiener Garagengesetz vorgelegt werden, da es im Sinne einer Verfahrensbeschleunigung unzweckmäßig ist, daß die einschlägigen Berechnungsgrundlagen von der Baubehörde erst aus den Bauplänen ermittelt werden müssen.

Die Abs. 2, 3 und 4 werden im Hinblick auf das vereinfachte Baubewilligungsverfahren nach § 70a adaptiert.

Zu Z. 23 (§ 64):

Die Berücksichtigung des Wohnungseigentums im Abs. 1 lit. a erfolgt zwecks Abstimmung mit § 70 Abs. 1 (Z. 30), wonach Wohnungseigentümer benützter Gebäude künftig durch Anschlag an allgemein zugänglicher Stelle des Hauses (jeder Stiege) zu laden sind.

Zu Z. 24 und 25 (§ 65):

Durch die Änderung des Abs. 1 wird den Erfahrungen der Praxis, wonach der Bauführer während des Bauverfahrens in der Regel noch nicht feststeht, Rechnung getragen. Durch die Anfügung des Abs. 2 lit. c wird klargestellt, daß der Ziviltechniker für die Richtigkeit der von ihm im Rahmen eines vereinfachten Baubewilligungsverfahrens gemäß § 70a Abs. 1 abgegebenen Erklärung haftet.

Zu Z. 26 (§ 67):

Die Änderung des Abs. 1 erster Satz ist im Hinblick auf die Einführung eines vereinfachten Baubewilligungsverfahrens (§ 70a), in dem die Überprüfung des Bauvorhabens in erster Linie einem Ziviltechniker obliegt, erforderlich.

Zu Z. 27 bis 29 (§ 69):

Die Änderung des Abs. 1 lit. a entspricht den Erfordernissen der Praxis, um etwa auch bei einem geringfügig vor der Fluchtlinie stehenden Bauwerk diese Abweichungen zu ermöglichen.

Im Abs. 1 lit. 1 wird die Möglichkeit vorgesehen, im Einzelfall unter den Voraussetzungen des Abs. 2 eine Bewilligung für unwesentliche Abweichungen der gemäß § 5 Abs. 4 lit. c festgelegten Höchstfläche für Einkaufszentren zu erhalten; es wird den Bezirken also diesbezüglich ein größerer Gestaltungsspielraum eingeräumt. Die bisherige Bestimmung des Abs. 1 lit. 1 wird im Hinblick auf den Entfall des § 87 Abs. 7 (Z. 41) gestrichen.

Im Abs. 1 lit. p wird aus Gründen der Zweckmäßigkeit die bisher im § 90 Abs. 7 geregelte Möglichkeit einer Ausnahme von der Verpflichtung zum Anlegen von Kleinkinderspielplätzen und Kinderspielplätzen übernommen, was gleichzeitig eine Ausweitung des Einflußbereiches der Bezirke bedeutet.

Abs. 1 lit. q ermöglicht im Einzelfall Abweichungen von der im § 81 Abs. 6 (Z. 38) geschaffenen Vorschrift, daß Dachgauben insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen dürfen.

Zu Z. 30 (§ 70):

Durch die Änderung des Abs. 1 wird dem Umstand, daß im vereinfachten Baubewilligungsverfahren (§ 70a) eine mündliche Verhandlung grundsätzlich nicht stattfindet, Rechnung getragen.

Die Sonderregelung bezüglich der Ladung zu einer Bauverhandlung ist darin begründet, daß im Falle des Wohnungseigentums oftmals nicht alle Miteigentümer mit einer Zustellung erreicht werden können, woraus aufwendige Mehrfachladungen bzw. Verfahrensmängel resultieren. Die Formulierung lehnt sich an § 26 des Wohnungseigentumsgesetzes, BGBl. Nr. 520/1981, an. Ob ein Gebäude "benützt" wird, ist eine leicht feststellbare rechtserhebliche Tatsache, an die hier angeknüpft wird. Es ist davon auszugehen, daß die Wohnungseigentümer ihre Objekte

entweder selbst benützen oder durch zivilrechtliche Vereinbarung Vorsorge treffen, daß sich im Gebäude eine Person aufhält, die den Eigentümern von der Anbringung eines Anschlages Mitteilung macht. Wenn in einem Haus einzelne Objekte leerstehen, hindert dies nicht die Qualifikation als "benütztes Gebäude" und die Rechtswirksamkeit der Zustellung der Ladung durch Anschlag. Diese Form der Zustellung reicht nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes aus, um den Betroffenen eine wirksame Möglichkeit zu bieten, vom Baubewilligungsverfahren Kenntnis zu erhalten und ihre Rechtsansicht im Verfahren zu vertreten (vgl. Erk. des VfGH v. 4.10.1995, G 246/94).

In Abs. 2 wird aus Gründen der Verfahrenserleichterung vorgesehen, daß künftig über Einwendungen der Nachbarn im Bescheid nicht ausdrücklich zu erkennen ist, sondern daß durch die Erteilung der Baubewilligung - womit allfälligen Einwendungen also nicht Rechnung getragen wird - auch über diese Einwendungen abgesprochen wird; dies ändert aber nichts daran, daß in der Bescheidsbegründung auf diese Einwendungen einzugehen ist.

Der bisherige Abs. 3 entfällt, da die darin enthaltene Regelung inhaltlich in das Gutachten eines Sachverständigen über die Wirkung eines Bauwerks auf das Stadtbild (§ 85 Abs. 5) einfließen kann, was bei entsprechender Fundierung zur Untersagung des Bauvorhabens führt.

Zu Z. 31 (§ 70a):

Die Einführung eines vereinfachten Baubewilligungsverfahrens soll die Zeit, die zur Erlangung der Berechtigung für eine Bauführung aufgewendet werden muß, wesentlich verkürzen. Dieses vereinfachte Verfahren soll grundsätzlich für alle Bauvorhaben, auch innerhalb von Schutzzonen, mit den in Abs. 1 genannten Ausnahmen durchgeführt werden können. Es kommt da-

her auch für Industriebauten und Gewerbebauten im Industriegebiet bzw. Betriebsbaugebiet zur Anwendung. Die Verantwortlichkeit wird dabei von der Behörde auf einen Ziviltechniker übertragen, welcher bestätigt, daß das Bauprojekt unter Beachtung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften erstellt wurde. Sofern eine Einreichung den Voraussetzungen des Abs. 1 für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nicht entspricht, hat die Behörde ein Baubewilligungsverfahren nach § 70 durchzuführen.

Im vereinfachten Baubewilligungsverfahren entfällt die Erteilung einer schriftlichen Baubewilligung; eine Baubewilligung gilt vielmehr fiktiv unter Bezugnahme auf die der Behörde vorgelegten Baupläne als öffentliche Urkunden für das Bauvorhaben als erteilt, wenn innerhalb von drei Monaten - in Schutzzonen bzw. im Falle der Befassung des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung innerhalb von vier Monaten - ab der Vorlage der vollständigen Einreichunterlagen die beabsichtigte Bauführung nicht untersagt wird, wobei die Prüfungsbefugnis der Behörde auf die in Abs. 2 genannten Punkte eingeschränkt ist. Erfolgt innerhalb der genannten Frist keine Untersagung, darf mit dem Bau begonnen werden. Nach dem angezeigten Baubeginn können Nachbarn innerhalb von drei Monaten Einwendungen erheben und dadurch Parteistellung erlangen; in diesem Fall ist mit dem jeweiligen Nachbarn ein Verfahren über seine Einwendungen durchzuführen, was bei deren Berechtigung zur Versagung der Baubewilligung führt.

Die Bestimmung des Abs. 5, wonach Untersagungsbescheide gemäß Abs. 4 und Mitteilungen gemäß Abs. 2 und 4 auch dann als rechtzeitig zugestellt gelten, wenn sie der Behörde wegen Unzustellbarkeit zurückgestellt werden, lehnt sich an die Regelungen des § 360 Abs. 2 bis 4 der Gewerbeordnung 1994 an.

Durch Abs. 11 wird die Sicherheit nicht beeinträchtigt, da die Unterlagen gemäß § 127 Abs. 7a und § 128 Abs. 2 vorhanden

sein müssen. Außerdem ist zwingend ein Prüflingenieur zu bestellen, da eine Abstandnahme von der Bestellung in einer schriftlichen Baubewilligung (§ 127 Abs. 6) nicht in Frage kommt.

Zu Z. 32 (§ 72) und Z. 33 (§ 73):

Diese Bestimmungen werden im Hinblick auf das vereinfachte Baubewilligungsverfahren (§ 70a) entsprechend angepaßt.

Zu Z. 34 (§ 74):

§ 74 wird aus Gründen der Übersichtlichkeit neu gegliedert. Gleichzeitig werden auch die Kenntnissnahme von Bauanzeigen nach § 62 und die im vereinfachten Baubewilligungsverfahren nach § 70a fiktiv erteilten Baubewilligungen berücksichtigt.

Mit der Bauordnungsnovelle 1992 wurde die Baubeginnsfrist nach Erteilung einer definitiven Baubewilligung in Abs. 1 generell auf vier Jahre verlängert, während die Bauvollendungsfrist weiterhin zwei Jahre beträgt. Um unnötige Verlängerungsverfahren im Einzelfall zu ersparen, wird nunmehr auch die Bauvollendungsfrist generell mit vier Jahren festgesetzt.

Zu Z. 35 und 36 (§ 77):

Im Abs. 2 wird das Tatbestandsmerkmal der Zustimmung des zuständigen Gemeinderatsausschusses im Hinblick auf die nach der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes (vgl. Erk. v. 29.11.1985, VfSlg. 10.706) bestehenden verfassungsrechtlichen Bedenken ersatzlos gestrichen. Aus denselben Erwägungen sowie mit Rücksicht auf den Umstand, daß im vereinfachten Baubewilligungsverfahren nach § 70a eine (bescheidmäßig erteilte) ausdrückliche Baubewilligung nicht vorgesehen ist, entfällt Abs. 5.

Zu Z. 37 (§ 78):

Die Änderung des Abs. 3 erfolgt im Hinblick auf das vereinfachte Baubewilligungsverfahren (§ 70a), in dem ein Baubewilligungsbescheid nicht erlassen wird.

Zu Z. 38 (§ 81):

Die Errichtung von Dachgauben wurde in der Praxis äußerst exzessiv gehandhabt. Im Hinblick auf die Änderung des § 60 Abs. 1 lit. a (Z. 13), wonach Gauben keine Zubauten mehr darstellen, erscheint daher eine gesetzliche Beschränkung der Errichtung von Gauben erforderlich.

Zu Z. 39 (§ 83):

Abs. 3 wird im Hinblick auf das vereinfachte Baubewilligungsverfahren (§ 70a) adaptiert.

Zu Z. 40 (§ 85):

Die Überschrift dieser Bestimmung wird an ihren Inhalt angepasst.

Durch die Ergänzung des Abs. 1 wird klargestellt, daß sich Gebäude und bauliche Anlagen auch außerhalb von Schutzzonen maßstäblich in das örtliche Stadtbild einfügen sollen.

Abs. 2 und 3 werden im Hinblick auf das vereinfachte Baubewilligungsverfahren (§ 70a), in dem eine (bescheidmäßig erteilte) ausdrückliche Baubewilligung nicht vorgesehen ist, geändert.

Abs. 5 wird inhaltlich durch die bisherige Bestimmung des § 60 Abs. 1 lit. e zweiter Satz ergänzt; gleichzeitig wird eine Differenzierung zwischen den Zielvorstellungen bei Neu-

bauten und bei bloßen Änderungen bestehender Gebäude vorgenommen.

In Abs. 6 wird der Inhalt des bisherigen zweiten Satzes des § 60 Abs. 1 lit. f übernommen.

Zu Z. 41 (§ 87):

Abs. 7 entfällt, um - unter Wahrung der in § 81 vorgeschriebenen Gebäudeumrisse - verstärkt einen Ausbau von Dachgeschossen zu ermöglichen; eine Schlechterstellung hinsichtlich der Raumhöhe ist damit nicht verbunden, da Abs. 5 unverändert weiter gilt.

Zu Z. 42 und 43 (§ 90):

Abs. 7 wird inhaltlich als eigener Ausnahmetatbestand in § 69 Abs. 1 lit. p (Z. 29) aufgenommen, wodurch eine Änderung der übrigen Absatzbezeichnungen erforderlich wird.

Zu Z. 44 (§ 101):

Durch die Änderung des Abs. 3 erfolgt eine Konkretisierung der öffentlichen Rücksichten, die der Herstellung von Öffnungen in Feuermauern entgegenstehen können.

Zu Z. 45 (§ 103), Z. 46 und 47 (§ 106), Z. 48 (§ 114), Z. 49 und 50 (§ 114a), Z. 51 (§ 115), Z. 52 (§ 117), Z. 53 (§ 118) und Z. 54 (§ 119):

Diese Bestimmungen werden im Hinblick auf das vereinfachte Baubewilligungsverfahren (§ 70a), in dem die Baubewilligung nicht von der Erfüllung von Bedingungen bzw. Auflagen abhängig gemacht werden kann und in dem Ausnahmen im Rahmen der Baubewilligung nicht gewährt werden können, adaptiert. Durch die Neufassungen werden jeweils Aufträge normiert, an die der

Planer gebunden ist bzw. deren Einhaltung der Ziviltechniker im vereinfachten Baubewilligungsverfahren zu bestätigen hat.

Zu Z. 55 (§ 119a):

Durch diese Bestimmung soll die in vielen Bereichen bestehende Doppelgeleisigkeit zwischen dem baurechtlichen Bewilligungsverfahren und dem gewerberechtlichen Genehmigungsverfahren für Betriebsanlagen sowie dem Verfahren nach den Bestimmungen des Arbeitnehmerschutzes behoben werden. Es wird daher festgelegt, daß konkrete Bestimmungen der Bauordnung für Gebäude oder Gebäudeteile nicht zur Anwendung kommen, sofern diese als gewerbliche Betriebsanlagen einer Genehmigungspflicht nach der Gewerbeordnung unterliegen oder wenn es sich dabei um Arbeitsstätten im Sinne der Arbeitnehmerschutzvorschriften handelt. Es muß aber jedenfalls eine gefahrlose Benützung dieser Anlagen auch für körperbehinderte Menschen gewährleistet sein.

Bei Auflassung der gewerblichen Nutzung oder der Verwendung als Arbeitsstätte gelten Gebäude oder Gebäudeteile in ihrer rechtmäßigen Ausführung als baurechtlich konsentiert; Änderungen sind aber voll den baurechtlichen Bestimmungen unterworfen. Wenn also beispielsweise bei Auflassung von gewerblich genutzten Arbeitsräumen diese Räume von einer sozialen Institution übernommen werden und umgebaut werden sollen, gilt, daß diese Räume, obwohl sie etwa den baurechtlichen Vorschriften für Arbeitsräume nicht entsprechen, weiter als solche genutzt werden dürfen, für die Umbaumaßnahmen aber die baurechtlichen Bestimmungen voll zur Anwendung gelangen.

Zu Z. 56 (§ 121):

Hier gelten die Erläuterungen zu § 114a Abs. 6 u.a.

Zu Z. 57 (§ 123):

Abs. 3 wird im Hinblick auf das vereinfachte Baubewilligungsverfahren (§ 70a) adaptiert.

Zu Z. 58 und 59 (§ 125):

Die Änderungen des Abs. 1 lit. a und des Abs. 2 erfolgen zwecks Anpassung an die Bestimmungen des § 70a (vereinfachtes Baubewilligungsverfahren) und des § 62a (bewilligungsfreie Bauvorhaben).

Zu Z. 60 (§ 126):

Die Worte "dem Bauwerber" in Abs. 1 entfallen, da im vereinfachten Baubewilligungsverfahren (§ 70a) ein Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung nicht gestellt wird.

Zu Z. 61 (§ 127):

Durch die Ergänzung des Abs. 1 lit. a wird klargestellt, daß ein Bodengutachten auch in jenen Fällen beizubringen ist, in denen im Zuge von Aufstockungen oder wesentlichen Umbaumaßnahmen die bestehenden Fundamente belassen, aber zusätzlich durch Masse beansprucht werden.

Aus dem neu eingefügten Abs. 1a ergibt sich, daß die Verantwortlichkeit für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen beim Ersteller bleibt. Der Behörde steht auf Grund ihres Imperiums zwar das Recht der Überprüfung zu, sie ist hiezu aber nicht verpflichtet. Diese Regelung ist dem § 67 Abs. 1 nachgebildet und entspricht der langjährigen Praxis.

Im Abs. 3 wird nunmehr auch die Durchführung der Rohbaubeschau dem Prüfeningenieur übertragen; dementsprechend entfallen

der vierte und der fünfte Satz nach lit. b, die sich auf die behördliche Rohbaubeschau beziehen. Im übrigen wird der Inhalt des bisherigen Abs. 3 zur Erzielung einer besseren Übersichtlichkeit in die Absätze 3, 3a und 3b gegliedert.

Im Hinblick auf den Umstand, daß nach § 128 (Z. 62) eine bescheidmäßige Benützungsbewilligung nicht mehr erteilt wird, entfällt der zweite Satz des Abs. 5.

Die im bisherigen Abs. 8 enthaltene Verpflichtung zum Aushang einer baubehördlichen Bestätigung auf der Baustelle darüber, daß es sich um eine befugte Bauführung handelt, hat in der Praxis keine Bedeutung erlangt und kann im vereinfachten Baubewilligungsverfahren auch nicht mehr erfolgen. Diese Verpflichtung kann daher ersatzlos entfallen. Im Abs. 8 lit. a wird der Schaffung eines vereinfachten Baubewilligungsverfahrens (§ 70a) Rechnung getragen. In Abs. 8 lit. g wird nunmehr auch der Umstand, daß die Tragfähigkeit des Untergrundes den Ergebnissen des gemäß Abs. 1 lit. a vorzulegenden Bodengutachtens nicht entspricht, als Tatbestand für eine Baueinstellung normiert. Weiters wird die Frist für die Erlassung eines schriftlichen Bescheides über eine Baueinstellung den Erfordernissen der Praxis entsprechend grundsätzlich mit drei Tagen begrenzt. Im übrigen wird der Inhalt des bisherigen Abs. 8 aus Gründen der Übersichtlichkeit in die Absätze 7a und 8 gegliedert.

Die Bezeichnung von Absätzen als Abs. 1a, 3a, 3b, 7a und 8a ist darin begründet, daß sich eine Änderung geläufiger Absatzbezeichnungen in der Praxis negativ auswirken würde und darüber hinaus viele Zitate in anderen Bestimmungen der Bauordnung ebenfalls geändert werden müßten.

Zu Z. 62 (§ 128):

Aus Gründen der Verfahrensvereinfachung soll das Erfordernis einer bescheidmäßig erteilten Benützungsbewilligung entfallen. Stattdessen soll künftig - wie bereits nach der geltenden Rechtslage im Falle des behördlichen Verzichtes auf eine Benützungsbewilligung im Einzelfall - generell mit der Erstattung einer Fertigstellungsanzeige das Auslangen gefunden werden.

Nach dem Wortlaut des Abs. 1 ist die Fertigstellung nicht bewilligungspflichtiger Bauführungen der Behörde nicht anzuzeigen; dies gilt auch für bloß anzeigepflichtige Baumaßnahmen.

Auf Grund des letztes Satzes des Abs. 4 hat die Behörde den Einschreiter nicht gemäß § 13 Abs. 3 AVG zur Nachreichung fehlender Belege der Fertigstellungsanzeige aufzufordern; sie müßte ihn aber vom Fehlen der Belege in Kenntnis setzen (§ 13a AVG).

Zu Z. 63 und 64 (§ 129):

Abs. 4 letzter Satz entfällt aus den zu § 60 Abs. 1 lit. d (Z. 16) und § 77 Abs. 5 (Z. 36) dargelegten verfassungsrechtlichen Gründen.

Im Abs. 10 erster Satz werden die Tatbestände "Abweichungen von den Bauvorschriften" und "vorschriftswidriger Bau" nunmehr getrennt geregelt, um im Hinblick auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. Erk. v. 30.5.1995, 40/05/0250) klarzustellen, daß Abweichungen von den Bauvorschriften auch dann zu beheben sind, wenn es sich nicht um bewilligungspflichtige Baumaßnahmen handelt. Gleichzeitig wird die Möglichkeit der Behörde zur Erteilung von einschlägigen Aufträgen ausdrücklich im Gesetz verankert.

Zu Z. 65 (§ 129b):

Die Änderung des Abs. 1 erfolgt zwecks Anpassung an das vereinfachte Baubewilligungsverfahren (§ 70a).

Zu Z. 66 (§ 131a):

Durch die Änderung dieser Bestimmung wird die Verlautbarungspflicht im Amtsblatt der Stadt Wien auf Einreichungen im vereinfachten Baubewilligungsverfahren gemäß § 70a erweitert.

Zu Z. 67 (§ 134):

Abs. 1 wird im Hinblick auf das vereinfachte Baubewilligungsverfahren (§ 70a), in dem ein Ansuchen nicht gestellt wird, adaptiert.

Zu Z. 68 und 69 (§ 134a):

Der angefügte Abs. 2 ist im Zusammenhang mit § 119a (Z. 55) zu sehen und dient der Vermeidung von Doppelgeleisigkeiten zwischen dem Baubewilligungsverfahren und dem Verfahren zur Bewilligung einer gewerberechtlichen Betriebsanlage. Durch die Wendung "gleichwertiger Schutz" wird zum Ausdruck gebracht, daß der von den Bestimmungen der Bauordnung für Wien angestrebte Schutz durch andere Bestimmungen (Gesetze oder Verordnungen) in entsprechend gleichem Ausmaß gewährt wird, so daß ein Eingriff in die Rechtssphäre des Nachbarn hinsichtlich seiner subjektiv-öffentlichen Rechte nicht gegeben sein kann. Die Anführung der Industriegebiete erfolgt aus Zweckmäßigkeitsüberlegungen, um klarzustellen, daß die Nachbarn im gewerbebehördlichen Betriebsanlageverfahren sogar im Industriegebiet Schutzbestimmungen geltend machen können, obwohl sie auf Grund des § 6 Abs. 11 der Bauordnung für Wien diesen Schutz nicht genießen.

Zu Z. 70 (§ 137):

Im Abs. 1 wird die Zitierung des § 68 AVG an den geltenden Wortlaut dieser Bestimmung angepaßt. Da die Rohbaubeschau künftig nicht mehr von der Behörde vorgenommen wird, wird ferner in bezug auf die Nichtigerklärung von Bescheiden auf die Fertigstellung des Rohbaues selbst abgestellt.

Zu Z. 71 (§ 139):

Durch die Neufassung des Abs. 2 lit. d soll klargestellt werden, daß diese Gesetzesstelle Baulichkeiten erfaßt, die über die Grenze des Gemeindegebietes reichen, und nicht - wie nach der bisherigen Formulierung - Bauvorhaben, die auf einem an der Grenze des Gemeindegebietes gelegenen Bauplatz ausgeführt werden sollen.

Zu Artikel II (Wiener Garagengesetz):

In § 42 wird der Rahmen für die Höhe der Ausgleichsabgabe festgelegt, sodaß sie mit Verordnung an die tatsächlichen Kosten der Errichtung eines Stellplatzes angepaßt werden kann. Dies ist unbedingt erforderlich, da sonst im vereinfachten Baubewilligungsverfahren aus Kostengründen in der Praxis kaum Stellplätze in natura errichtet würden.

BAUORDUNGSNOVELLE
TEXTGEGENÜBERSTELLUNG
(verfahrensnovelle)

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:

- y) das Verbot der Errichtung von Aufenthaltsräumen oberhalb der für die Beurteilung der zulässigen Gebäudehöhe maßgebenden Ebene bzw. die Zulässigkeit des Einbaues von Aufenthaltsräumen auch über das in § 87 Abs. 7 festgesetzte Ausmaß;

1. § 5 Abs. 4 lit. y lautet:

"y) das Verbot der Errichtung von Aufenthaltsräumen oberhalb der für die Beurteilung der zulässigen Gebäudehöhe maßgebenden Ebene;"

Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen

§ 9.

(2) Der Antrag ist mit einer Grundbuchsabschrift zu belegen. Ist der Antragsteller nicht Eigentümer (Miteigentümer), hat er die Zustimmung des Eigentümers (mindestens eines Miteigentümers) anzuschließen; ausgenommen sind hievon Anträge zum Zweck der Umlegung oder Grenzberichtigung. Dem Antrag ist ein Lage- und Höhenplan, der den gesetzlichen Bestimmungen über die Verfassung von Teilungsplänen entsprechen muß (§ 15 Abs. 2), in zwei Gleichstücken anzuschließen. Dieser Plan muß die betroffenen Grundstücke und die anrainernden Grundstücke soweit darstellen, daß die planlich richtige Eintragung der Fluchtlinien und Höhenlagen zusammen mit den übrigen Bebauungsbestimmungen möglich ist; die Höhen müssen von im Höhenfestpunktverzeichnis der Stadt Wien enthaltenen Festpunkten abgeleitet sein. In den Fällen, in denen eine Änderung der Grenzen der anrainernden Grundstücke durch Einbeziehung von Grundflächen in ein zu schaffendes Grundstück oder einen zu schaffenden Bauplatz oder durch das Vorbehalten von Grundflächen zur Einbeziehung durch den Nachbarn (Vorbehaltsflächen) erforderlich ist, hat der Plan auch die Namen und Anschriften aller Eigentümer aller betroffenen Liegenschaften zu enthalten.

2. § 9 Abs. 2 dritter Satz lautet:

"Dem Antrag ist ein Lage- und Höhenplan, der inhaltlich den gesetzlichen Bestimmungen über die Verfassung von Teilungsplänen entsprechen muß (§ 15 Abs. 2), in zwei Gleichstücken anzuschließen."

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

Aussteckung der Fluchtlinien und Höhenlagen

§ 12. (1) In den Fällen des § 9 Abs. 1 lit. a ist vor Beginn der Arbeiten die Aussteckung der bekanntgegebenen Baulinien, Straßenfluchtlinien, Verkehrsfluchtlinien und Grenzfluchtlinien und der Höhenlage zu beantragen; darauf ist in der Baubewilligung zu verzichten, wenn die Durchführung der Fluchtlinien und die Höhenlage nicht berührt.

(2) Die Aussteckung ist binnen vier Wochen nach Einlangen des Antrages vorzunehmen. Über die Aussteckung ist in zweifacher Ausfertigung eine Aufnahmeschrift mit Absteckskizze zu verfassen, von denen eine Ausfertigung dem Antragsteller auszuhändigen ist.

3. § 12 Abs. 1 lautet:

"(1) In den Fällen des § 9 Abs. 1 lit. a ist vor Beginn der Arbeiten die Aussteckung der bekanntgegebenen Baulinien, Straßenfluchtlinien und Verkehrsfluchtlinien sowie der Höhenlage zu beantragen, sofern die Durchführung diese Fluchtlinien oder die Höhenlage an diesen Fluchtlinien berührt. Dieser Antrag ist nicht erforderlich, wenn die Aussteckung durch einen Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen erfolgt."

4. Dem § 12 Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

"Erfolgt die Aussteckung durch einen Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen, hat dieser eine Ausfertigung unverzüglich der Behörde zu übermitteln."

BAUORDNUNGSNOVELLE
TEXTFOLGENÜBERSTELLUNG

Geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Abteilung

§ 13.

(5) Bei der grundbücherlichen Durchführung der Abteilung einer Grundfläche auf Bauplätze, Baulose oder Kleingärten ist im Grundbuch anzumerken, welche Grundflächen die einzelnen Bauplätze, Baulose oder Kleingärten bilden. Zu diesem Zwecke hat der Antragsteller außer den erforderlichen Abteilungsplänen eine Ausfertigung eines behördlichen Bescheides über die Bewilligung oder die Kenntnisnahme der Abteilung beizubringen. Wenn ein Bauplatz, ein Baulos oder ein Kleingarten bewilligt wurde, ohne daß eine Abteilungsbewilligung vorausgegangen ist (§ 66), hat die Behörde den Antrag auf Anmerkung des Bauplatzes, Bauloses oder des Kleingartens beim Grundbuchsgewicht zu stellen. Dies kann bereits nach Erteilung der Baubewilligung geschehen. Wird sie aber erst bei Erteilung der Benützungsbewilligung veranlaßt, so ist gleichzeitig der Antrag auf Anmerkung der Erbauung des Hauses zu stellen.

Bauordnung für Wien

5. Im § 13 Abs. 5 entfallen die beiden letzten Sätze.

Erlöschen der Wirksamkeit der Abteilungsbewilligung und der Kenntnisnahme

§ 20. (1) Die Bewilligung und die Kenntnisnahme einer Abteilung werden unwirksam, wenn die Abteilung binnen zwei Jahren, vom Tage der Zustellung des Bescheides an gerechnet, nicht grundbücherlich durchgeführt worden ist. Ist auf Grund einer gültigen Abteilungs-bewilligung eine Baubewilligung erwirkt worden (§ 66), erlischt die Abteilungsbewilligung erst mit Ablauf der Gültigkeitsdauer der Baubewilligung.

(2) Die Abteilungs-bewilligung ist längstens bis zur Erteilung der Benützungsbewilligung grundbücherlich durchzuführen; ist eine Benützungsbewilligung nicht erforderlich, ist die Grundbuchsordnung jedenfalls vor der ersten Benützung herzustellen (§ 128 Abs. 4).

6. § 20 lautet:

"§ 20. Die Bewilligung und die Kenntnisnahme einer Abteilung werden unwirksam, wenn die Abteilung binnen zwei Jahren, vom Tage der Zustellung des Bescheides an gerechnet, nicht grundbücherlich durchgeführt worden ist. Ist auf Grund einer gültigen Abteilungsbewilligung eine Baubewilligung erwirkt worden, erlischt die Abteilungsbewilligung erst mit Ablauf der Gültigkeitsdauer der Baubewilligung. Kann eine Abteilungsbewilligung nicht mehr unwirksam werden, ist sie umgehend grundbücherlich durchzuführen."

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

Enteignungsfälle und Umfang der Enteignung

§ 38.

(6) Wenn der Weiterbestand von Gebäudeteilen auf den Restflächen durch bauliche Maßnahmen (Umbau oder bauliche Änderungen) nach den Vorschriften dieses Gesetzes genehmigungsfähig ist und die hierfür notwendigen Aufwendungen wirtschaftlich vertretbar sind, hat die Behörde auf Antrag des Enteignungswerbers oder des Eigentümers der betroffenen Liegenschaft beziehungsweise des Eigentümers der darauf befindlichen Gebäude und baulichen Anlagen (Superaddikate) deren Änderung anzuordnen.

7. Im § 38 Abs. 6 tritt an die Stelle des Wortes "genehmigungsfähig" das Wort "zulässig".

Verkehrsflächen und öffentliche Aufschließungsalteilungen

§ 39.

(2) Zur Herstellung, Erhaltung und zum Betrieb der im Bebauungsplan vorgesehenen Verkehrsanlagen für öffentliche Zwecke, wie Durchfahrten, Arkaden und Abgänge zu unterirdischen Verkehrsanlagen u. dgl., kann durch Enteignung zugunsten der Gemeinde die Dienstbarkeit begründet werden, die notwendigen baulichen Maßnahmen, auch an bestehenden Baulichkeiten, zu dulden. Der Enteignungswerber hat die für die baulichen Maßnahmen erforderliche Baubewilligung zu erwirken; hierfür bedarf er nicht der Zustimmung des Eigentümers. Die Baubewilligung darf folbetsiens zugleich mit dem Enteignungsbescheid erteilt werden.

8. Im § 39 Abs. 2, 3 und 4 entfällt jeweils der letzte Satz.

**BAUORDNUNGSNOVELLE
TEXTFOLGENÜBERSTELLUNG**

geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

(3) Auf Grund des Bebauungsplanes kann durch Enteignung zugunsten der Gemeinde die Dienstbarkeit begründet werden, die Herstellung, Erhaltung und Benützung von Verkehrsanlagen oberhalb oder unterhalb von Grundflächen und Baulichkeiten sowie die zu diesem Zweck notwendigen baulichen Maßnahmen, auch an bestehenden Baulichkeiten, zu dulden. Der Enteignungsgeber hat die für die baulichen Maßnahmen erforderliche Baubewilligung zu erwirken; hierfür bedarf er nicht der Zustimmung des Eigentümers. Die Baubewilligung darf frühestens zugleich mit dem Enteignungsbescheid erteilt werden.

(4) Auf Grund des Bebauungsplanes kann durch Enteignung zugunsten der Gemeinde die Dienstbarkeit begründet werden, die Herstellung, Erhaltung und Benützung öffentlicher Aufschließungsleitungen sowie die zu diesem Zweck notwendigen baulichen Maßnahmen, auch an bestehenden Baulichkeiten, zu dulden. Ebenso können durch Dienstbarkeiten die zum Schutz dieser Leitungen notwendigen Nutzungsbeschränkungen festgelegt werden. Der Enteignungsgeber hat die für die baulichen Maßnahmen erforderliche Baubewilligung zu erwirken; hierfür bedarf er nicht der Zustimmung des Eigentümers. Die Baubewilligung darf frühestens zugleich mit dem Enteignungsbescheid erteilt werden.

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTFÜGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

Sonstige Entelnungen

§ 43.

(5) Die Entelnung ist nur zulässig, wenn der Eigentümer der zu entelnenden Liegenschaft trotz Aufforderung der Baubehörde nicht binnen einem Jahr, vom Tag der Zustellung der Aufforderung gerechnet, um die Bewilligung zu einer den Vorschriften dieser Bauordnung und den Bestimmungen des Bebauungsplanes entsprechenden Bebauung der Liegenschaft ansucht, nicht binnen einem Jahr nach Rechtskraft der Baubewilligung mit dem Bau beginnt und diesen nicht innerhalb der gesetzlichen Frist vollendet. Diese Fristen sind zu verlängern, wenn nachgewiesen wird, daß deren Einhaltung wichtige Gründe entgegenstehen; ein solcher Grund liegt insbesondere dann vor, wenn das Bauvorhaben ganz oder zum Teil aus öffentlichen Mitteln finanziert werden soll, die gesetzlichen Voraussetzungen für die Gewährung dieser Mittel gegeben sind und die erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung stehen.

9. § 43 Abs. 5 erster Satz lautet:

"Die Entelnung ist nur zulässig, wenn der Eigentümer der zu entelnenden Liegenschaft trotz Aufforderung der Baubehörde nicht binnen einem Jahr, vom Tag der Zustellung der Aufforderung gerechnet, ein den Vorschriften dieser Bauordnung und den Bestimmungen des Bebauungsplanes entsprechendes Bauvorhaben für diese Liegenschaft bei der Behörde einreicht, nicht binnen einem Jahr ab Zulässigkeit der Ausführung mit dem Bau beginnt und diesen nicht innerhalb der gesetzlichen Frist vollendet."

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

Sicherstellung des Entelgnungszweckes; Rücküberoerignung

§ 45. (1) Ab Zustellung des Entelgnungsbescheides ist längstens innerhalb eines Jahres um die Abteilungsbeuilligung bzw. Baubeuilligung anzusuchen; in jenen Fällen, in denen zur Herstellung des Entelgnungszweckes keine Beuilligungen erforderlich sind, ist innerhalb einer Frist von zwei Jahren mit der Durchführung des Vorhabens, zu dessen Zweck entelgnet wurde, zu beginnen. Nach Rechtskraft der Baubeuilligung ist innerhalb eines Jahres mit dem Bau zu beginnen und dieser innerhalb der gesetzlichen Frist zu vollenden. Diese Fristen sind von der Landesregierung zu verlängern, wenn nachgewiesen wird, daß deren Einhaltung wichtige Gründe entgegenstehen.

10. § 45 Abs. 1 lautet:

"(1) Ab Zustellung des Entelgnungsbescheides ist längstens innerhalb eines Jahres um die Abteilungsbeuilligung anzusuchen beziehungsweise das Bauvorhaben bei der Behörde einzureichen; in jenen Fällen, in denen zur Herstellung des Entelgnungszweckes weder eine Beuilligung noch eine Entelgnung erforderlich ist, ist innerhalb von zwei Jahren mit der Durchführung des Vorhabens, zu dessen Zweck entelgnet wurde, zu beginnen und dieses innerhalb von vier Jahren zu beenden. Ansonsten ist innerhalb eines Jahres ab Zulässigkeit der Bauführung mit dem Bau zu beginnen und dieser in der gesetzlich festgesetzten Frist zu vollenden. Diese Fristen sind von der Landesregierung zu verlängern, wenn nachgewiesen wird, daß deren Einhaltung wichtige Gründe entgegenstehen."

Gehstelgherstellung

§ 54.

(2) Die Herstellung des Gehsteiges hat bis zur Erteilung der Benützungsbewilligung bzw. in den Fällen, in denen auf die Erteilung einer Benützungsbewilligung verzichtet worden ist oder eine solche nicht vorgesehen ist, bis zur Beendigung der Bauführung zu erfolgen.

11. § 54 Abs. 2 lautet:

"(2) Sofern die Verpflichtung zur Herstellung eines Gehsteiges besteht, ist diese bis zur Beendigung der Bauführung zu erfüllen. Nötigenfalls hat die Behörde dem Eigentümer des Bauwerks den Auftrag zu erteilen, einen den Vorschriften entsprechenden Gehsteig herzustellen."

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTFAGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Bauordnung für Wien

Ansuchen um Baubewilligung

§ 60. (1) Bei folgenden Bauführungen ist, soweit nicht § 62 zur Anwendung kommt, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:

- a) Neu-, Zu- und Umbauten. Unter Neubau ist die Errichtung neuer Gebäude zu verstehen; ein solcher liegt auch vor, wenn nach Abtragung bestehender Baulichkeiten die Fundamente oder Kellermauern ganz oder teilweise wieder benützt werden. Ein einzelnes Gebäude ist eine raumbildende bauliche Anlage, die in ihrer Bausubstanz eine körperliche Einheit bildet und nicht durch Grenzen eines Bauplatzes oder Bauloses oder durch Eigentums Grenzen geteilt ist. Der Bezeichnung als ein einzelnes Gebäude steht nicht entgegen, daß in ihm Brandmauern enthalten sind oder es auf Grundflächen von verschiedener Widmung, verschiedener Bauklasse oder verschiedener Bauweise errichtet ist. Ein Raum liegt vor, wenn eine Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfanges von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen ist; ein Aufenthaltsraum muß allseits umschlossen sein. Flugdächer mit einer bebauten Fläche von mehr als 25 m² oder einer lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von mehr als 2,50 m gelten als Gebäude. Zubauten sind alle Vergrößerungen eines Gebäudes in waagrecht oder lotrechtlicher Richtung. Unter Umbau sind jene Änderungen eines Gebäudes zu verstehen, durch welche die Raumeinteilung oder die Raumwidmungen so geändert werden, daß nach Durchführung der Änderungen das Gebäude als ein anderes anzusehen ist. Ein Umbau liegt auch dann vor, wenn solche Änderungen selbst nur ein einzelnes Geschloß betreffen.

Entwurfstext

12. Der Einleitungssatz des § 60 Abs. 1 lautet:

"Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die §§ 62, 62a oder 70a zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:"

13. § 60 Abs. 1 lit. a lautet:

"a) Neu-, Zu- und Umbauten. Unter Neubau ist die Errichtung neuer Gebäude zu verstehen; ein solcher liegt auch vor, wenn nach Abtragung bestehender Baulichkeiten die Fundamente oder Kellermauern ganz oder teilweise wieder benützt werden. Ein einzelnes Gebäude ist eine raumbildende bauliche Anlage, die in ihrer Bausubstanz eine körperliche Einheit bildet und nicht durch Grenzen eines Bauplatzes oder Bauloses oder durch Eigentums Grenzen geteilt ist, ausgenommen die zulässige Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes. Der Bezeichnung als ein einzelnes Gebäude steht nicht entgegen, daß in ihm Brandmauern enthalten sind oder es auf Grundflächen von verschiedener Widmung, verschiedener Bauklasse oder verschiedener Bauweise errichtet ist. Ein Raum liegt vor, wenn eine Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfanges von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen ist; ein Aufenthaltsraum muß allseits umschlossen sein. Flugdächer mit einer be-

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTENTGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

b) Die Errichtung aller sonstigen baulichen Anlagen über und unter der Erde, zu deren Herstellung ein wesentliches Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist, die mit dem Boden in eine kraftschlüssige Verbindung gebracht werden und wegen ihrer Beschaffenheit geeignet sind, öffentliche Rücksichten zu berühren. Öffentliche Rücksichten werden jedenfalls berührt, wenn Einfriedungen gegen Verkehrsflächen, Friedhöfe und Grundflächen für öffentliche Zwecke errichtet werden. Nicht bewilligungspflichtig sind die Errichtung von Straßenkanälen und öffentlichen Versorgungsleitungen, soweit sie nicht bauliche Anlagen größeren Umfanges (größere Schächte, unterirdische Kammern u. dgl.) in sich schließen, sowie die Herstellung von öffentlichen Fahrbahnen und Gehsteigen.

c) Änderungen oder Instandsetzungen von Gebäuden und baulichen Anlagen, wenn diese von Einfluß auf die Festigkeit, die gesundheitlichen Verhältnisse, die Feuersicherheit oder auf die subjektiv öffentlichen Rechte der Nachbarn sind oder durch sie das äußere Ansehen oder die Raumeinteilung geändert wird, sowie jede Änderung der bewilligten Raumwidmungen oder des bewilligten Fassungsraumes eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage; im Falle einer Änderung der Verwendung von Aufenthaltsräumen in Wohnzonen die rechtmäßig bestehende Benützung der Aufenthaltsräume als Wohnungen oder Betriebseinheiten im gesamte Gebäude, sofern diese unter Berücksichtigung der beantragten Änderung nicht ausdrücklich als Wohnungen oder Betriebseinheiten bereits gewidmet sind.

Nicht bewilligungspflichtig ist außerhalb einer Schutzzone die Anbringung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie an Kleinhäusern, Reihenhäusern und Sommerhäusern sowie an Gebäuden im Gartenstedsiedlungsgebiet, im Kleingartengebiet und im Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen.

bauten Fläche von mehr als 25 m² oder einer lotrecht zur gebauten Fläche gemessenen Höhe von mehr als 2,50 m gelten als Gebäude. Zubauten sind alle Vergrößerungen eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung, ausgenommen die Errichtung von Dachgauben. Unter Umbau sind jene Änderungen des Gebäudes zu verstehen, durch welche die Raumeinteilung oder die Raumwidmungen so geändert werden, daß nach Durchführung der Änderungen das Gebäude als ein anderes anzusehen ist. Ein Umbau liegt auch dann vor, wenn solche Änderungen selbst nur ein einzelnes Geschosß betreffen. Der Einbau von Wohnungen oder Teilen davon in das Dachgeschosß gilt nicht als Umbau."

14. § 60 Abs. 1 lit. b lautet:

"b) Die Errichtung aller sonstigen baulichen Anlagen über und unter der Erde, zu deren Herstellung ein wesentliches Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist, die mit dem Boden in eine kraftschlüssige Verbindung gebracht werden und wegen ihrer Beschaffenheit geeignet sind, öffentliche Rücksichten zu berühren. Öffentliche Rücksichten werden jedenfalls berührt, wenn Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen, Friedhöfe und Grundflächen für öffentliche Zwecke errichtet werden."

15. § 60 Abs. 1 lit. c letzter Satz entfällt.

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTFOLGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

d) Der Abbruch von Gebäuden oder baulichen Anlagen. Für Gebäude in Schutzzone darf mit Zustimmung des zuständigen Gemeinderatsausschusses die Abbruchbewilligung nur erteilt werden, wenn an der Erhaltung des Gebäudes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein Interesse besteht und es seiner Ausführung, seinem Charakter oder seinem Stil nach den benachbarten Gebäuden in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile nicht angeglichen ist oder sein Bauzustand derart schlecht ist, daß die Instandsetzung seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild nach nicht gerechtfertigt erscheint oder das Gebäude nach der Instandsetzung technisch als ein anderes angesehen werden muß; andernfalls ist die Bewilligung zu versagen.

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist vor Festsetzung der Schutzzone zu versagen, wenn sich das Gebäude in einem wegen seines örtlichen Stadtbildes in seinem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdigen Gebiet befindet, die Gefahr besteht, daß das örtliche Stadtbild durch den Abbruch beeinträchtigt wird und die Kundmachung der öffentlichen Auflage (§ 2 Abs. 6), in der auf die beabsichtigte Festsetzung einer Schutzzone hingewiesen wird, bereits erfolgt ist. Der Abbruch von Gebäuden oder von Gebäudeteilen kann wegen Gefährdung des örtlichen Stadtbildes nicht mehr versagt werden, wenn innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft des Bescheides, mit dem der Abbruch versagt worden ist, im Bebauungsplan keine Schutzzone gemäß § 7 ausgewiesen worden ist.

16. § 60 Abs. 1 lit. d lautet:

"d) Der Abbruch von Gebäuden oder baulichen Anlagen in Schutzzone und Gebieten mit Bauseperre. In Schutzzone darf die Abbruchbewilligung nur erteilt werden, wenn an der Erhaltung des Gebäudes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht und es seiner Ausführung, seinem Charakter oder seinem Stil nach den benachbarten Gebäuden in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile nicht angeglichen ist oder sein Bauzustand derart schlecht ist, daß die Instandsetzung seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild nach nicht gerechtfertigt erscheint oder das Gebäude nach der Instandsetzung technisch als ein anderes angesehen werden muß."

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTFOLGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Bauordnung für Wien

e) Änderungen an Gebäuden in Schutzzonen, die die äußere Gestaltung, den Charakter oder den Stil eines Gebäudes beeinflussen. Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn die äußere Gestaltung, der Charakter und der Stil des Gebäudes, insbesondere der Maßstab, der Rhythmus, die Proportion, die technologische Gestaltung und die Farbgebung gewahrt bleiben, die Bebauungsbestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 und § 7 Abs. 3 eingehalten werden und dem § 85 Abs. 5 entsprochen wird; andernfalls ist die Bewilligung zu versagen. Änderungen an Gebäuden sind vor Festsetzung einer Schutzzone zu versagen, wenn sich das Gebäude in einem wegen seines äußeren Erscheinungsbildes erhaltungswürdigen Gebiet befindet und die Gefahr besteht, daß das örtliche Stadtbild durch die Änderung beeinträchtigt wird. Die Änderung an Gebäuden kann wegen Gefährdung des örtlichen Stadtbildes nicht mehr versagt werden, wenn innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft des Bescheides, mit dem die Änderung versagt worden ist, im Bebauungsplan keine Schutzzone gemäß § 7 ausgewiesen worden ist.

f) Veränderungen oder Beseitigungen von das örtliche Stadtbild oder die äußere Gestaltung, den Charakter oder den Stil eines Gebäudes beeinflussenden baulichen Ziergegenständen in Schutzzonen. Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn durch die Veränderung oder Beseitigung des baulichen Ziergegenstandes die äußere Gestaltung, der Charakter und der Stil des betroffenen Gebäudes und der betroffene, dem baulichen Ziergegenstand benachbarte örtliche Bereich in seiner Wirkung im örtlichen Stadtbild unverändert bleiben; andernfalls ist die Bewilligung zu versagen.

Entwurfstext

17. § 60 Abs. 1 lit. e lautet:

"e) Änderungen an Gebäuden in Schutzzonen, die die äußere Gestaltung, den Charakter oder den Stil eines Gebäudes beeinflussen."

18. § 60 Abs. 1 lit. f zweiter Satz entfällt.

19. Dem § 60 wird folgender Abs. 3 angefügt:

"(3) Bestimmungen des Bebauungsplanes stehen der Zulässigkeit von Bauführungen gemäß Abs. 1 lit. c nicht entgegen."

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTFOLGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

Bauanzeige

§ 62. (1) Bei Bauführungen innerhalb von Wohnungen oder Betriebseinheiten, die nicht von Einfluß auf die statischen Verhältnisse des Hauses oder der baulichen Anlage sind, weder eine Änderung der äußeren Gestaltung des Gebäudes oder der baulichen Anlage bewirken noch gemeinsame Teile des Hauses, der baulichen Anlage oder der Liegenschaft in Anspruch nehmen noch die Umwidmung von Wohnungen auf Arbeitsräume, Büroräume, Verkaufsräume, Versammlungsräume, Gaststätten und Räume mit ähnlicher Funktion sowie Lagerräume betreffen, ist vor Beginn die Kenntnisnahme einer Bauanzeige zu erwirken.

20. § 62 Abs. 1 lautet:

- "(1) Die Kenntnisnahme einer Bauanzeige genügt für
1. den Einbau oder die Abänderung von Bedezimmern;
 2. den Einbau oder die Abänderung von Sanitäranlagen;
 3. Loggienverglasungen;

4. alle Bauführungen in Wohnungen oder Betriebseinheiten, die nicht von Einfluß auf die statischen Verhältnisse der Baulichkeit sind, keine Änderung der äußeren Gestaltung der Baulichkeit bewirken, gemeinsame Teile der Baulichkeit oder der Liegenschaft nicht in Anspruch nehmen und nicht die Umwidmung von Wohnungen auf Arbeitsräume, Büroräume, Verkaufsräume, Versammlungsräume, Gaststätten und Räume mit ähnlicher Funktion sowie Lagerräume betreffen."

BAUORDNUNGSNOVELLE
TEXTFOLGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

21. Nach § 62 wird folgender § 62a samt Überschrift eingefügt:

"Bewilligungsfreie Bauvorhaben

§ 62a. (1) Bei Bauführungen, die folgende Anlagen betreffen, ist weder eine Baubewilligung noch eine Bauanzeige erforderlich:

1. die nicht unter §§ 60, 61 und 62 fallenden Bauvorhaben;
2. der Abbruch von Gebäuden oder baulichen Anlagen außerhalb von Schutzzone und Gebieten mit Bausperrre;
3. Baumaßnahmen, die auf Grund eines baubehördlichen Auftrages ausgeführt werden, ausgenommen solche, die die Herstellung von Hauskanälen betreffen;
4. Badehütten auf bewilligten Trennstücken im Erholungsbiet - Grundflächen für Badehütten;
5. Geräte-, Werkzeughütten und dergleichen mit einer Grundfläche von höchstens 5 m² und einer Gebäudehöhe von höchstens 2,50 m im Bauland, im Kleingartengebiet, im Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen und auf Grundflächen für Badehütten; im Erholungsgebiet - Sport- und Spielplätze derartige Hütten mit einer Grundfläche von höchstens 12 m²;

**BAUORDNUNGSNOVELLE
TEXTFOLGENÜBERSTELLUNG**

Geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

6. Baustelleneinrichtungen für die Dauer der Bauausführung;
7. Verkaufsstände wie Würstelstände, Marionibrater und dergleichen auf öffentlichen Verkehrsflächen und in Sondergebieten, bis zu einer Grundfläche von 12 m², einer Gebäudehöhe von höchstens 2,80 m und in einer Entfernung von Hauptfenstern von mindestens 2,50 m;
8. Stände auf Märkten für längstens zwei Monate;
9. die Aufstellung von Wohnwagen und ähnlichen rollenden Einrichtungen innerhalb gewidmeter Zeltplätze;
10. Telefonhütten und Wartehäuschen auf öffentlichen Verkehrsflächen;
11. Öffentliche Toilettenanlagen;
12. Zirkuszelte, Veranstaltungszelte, Podien, Tribünen, Ringelspiele und dergleichen für kurzfristige Nutzungen;
13. Flugdächer mit einer bebauten Fläche von höchstens 25 m² und einer lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von höchstens 2,50 m auf unmittelbar bebaubaren Flächen, ausgenommen in Schutzzone und Gebieten mit Bausperrre;
14. Pergolen;
15. Lauben, Saletten und dergleichen bis zu einer Grundfläche von 12 m² und einer lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von höchstens 2,50 m auf unmittelbar bebaubaren Flächen, ausgenommen in Schutzzone und Gebieten mit Bausperrre;
16. gemauerte Gartengriller und dergleichen sowie Gartenterrassen;

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

17. Pollentunnel im ländlichen Gebiet, im Betriebsbeugebiet und in Gebieten für friedhofsbezogene Nutzungen;
18. Straßankanäle und Versorgungsleitungen einschließlich Schächte, Stollen und unterirdischer Kammern, öffentliche Straßen und zugehörige Anschlußbauwerke, ausgenommen Gehsteigauf- und -überfahrten, sowie Zufahrtsbrücken und Stege zur Aufschließung von Liegenschaften;
19. Anlagen der öffentlichen Beleuchtung, öffentliche Uhren, Anlagen zur Anbringung von Verkehrszeichen und Aupeln, Fahnenstangen und dergleichen auf öffentlichen Verkehrsflächen;
20. Brücken- und Tunnelbauwerke und zugehörige Anschlußbauwerke im Zuge von Straßen der Gebietskörperschaften;
21. Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,50 m, soweit sie nicht gegen öffentliche Verkehrsflächen, Friedhöfe oder Grundflächen für öffentliche Zwecke gerichtet sind;
22. Schwimmbecken mit einem Abstand von mindestens 3 m von Nachbargrenzen bis zu einem Ausmaß von 50 m³ Rauminhalt im Bauland;
23. Stützmauern, die auf Grund der Neigungsverhältnisse des Geländes erforderlich sind, mit einem Abstand von mindestens 3 m von der Grundgrenze bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem Gelände und die damit verbundenen Geländeveränderungen, soweit diese nicht von Einfluß auf bestehende bauliche Anlagen auf eigenen oder benachbarten Grundflächen sind, auch wenn sie von Einfluß auf die Widmungsgemäße Verwendung der Grundflächen sind.

**BAUORDNUNGSNOVELLE
TEXTGEGENÜBERSTELLUNG**

geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

24. Antennen-, Funk-, Solar- und Parabolanlagen außerhalb von Schutz-zonen und Gebieten mit Bausperre;
25. Skulpturen, Zierbrunnen sowie Ziergegenstände und dergleichen bis zu einer Höhe von 3 m außerhalb von Schutz-zonen;
26. Grabanlagen auf Friedhöfen;
27. Plakatwände bis zu einer Höhe von 3,50 m, soweit sie keine Einfriedungen darstellen, sowie Litfaßsäulen, bei-des außerhalb von Schutz-zonen;
28. Sportanlagen, ausgenommen Gebäude und auf Dauer errich-tete Tribünen;
29. Kinderspielplätze und Kleinkinderspielplätze, einschließ-lich deren Ausstattung mit Spiel- und Sportgeräten und dergleichen, sowie die Ausstattung von Kinderspielflächen mit solchen Geräten;
30. einzelne beleuchtete und unbeleuchtete Werbeschilder oder Werbezeichen an Gebäuden im Ausmaß von höchstens 3 m² um-schriebener Rechteckfläche außerhalb von Schutz-zonen und Gebieten mit Bausperre;
31. die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung an nicht gegliederten Fassaden rechtmäßig bestehender Gebäude außerhalb von Schutz-zonen und Gebieten mit Bausperre;
32. Leitungen innerhalb von Gebäuden zu, in und aus Wohnun-gen, auch unter Inanspruchnahme gemeinsamer Teile des Hauses;
33. Außenjalousien, Markisen und dergleichen außerhalb von Schutz-zonen und Gebieten mit Bausperre.

**BAUORDNUNGSNOVELLE
TEXTGEGENÜBERSTELLUNG**

Geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

- (2) Der Bauherr hat sich zur Ausführung aller bewilligungsfreier Bauvorhaben nach Abs. 1 Z 2 bis 33, soweit dafür ein wesentliches Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist, eines Bauführers zu bedienen, der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erforderlichen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist.
- (3) Anlagen nach Abs. 1 müssen den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften entsprechen und sind andernfalls zu beseitigen; gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge gemäß § 129 Abs. 10 erteilen. Solche Aufträge müssen erteilt werden, wenn augenscheinlich eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht.
- (4) Bei Bauführungen gemäß Abs. 1 ist keine Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen erforderlich; sie sind auch nicht Anlaß zur Erbringung von Leistungen, die sonst im Zusammenhang mit der Baubewilligung oder Bauausführung vorgeschrieben sind.
- (5) Der Abbruch von Gebäuden ist vor Beginn der Arbeiten vom Bauführer der Behörde schriftlich zur Kenntnis zu bringen.“

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTFOLGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Bauordnung für Wien

Belege des Ansuchens um Baubewilligung

§ 63. (1) Dem Ansuchen um Baubewilligung hat der Bauwerber anzuschließen:

- a) Baupläne in dreifacher Ausfertigung (§ 64), wovon zwei Ausfertigungen mit dem Bescheid zurückzustellen sind;
- b) eine Grundbuchsabschrift über die von der Bauführung betroffenen Grundstücke, die den Eigentümer (alle Mit Eigentümer), die Öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen, die Dienstbarkeiten und die Real-lasten auszuweisen hat;
- c) die Zustimmung des Eigentümers (aller Mit Eigentümer), wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Mit Eigentümer der Liegenschaft ist;
- d) die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen bei Bauführungen, für die eine Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen erforderlich ist (§ 9 Abs. 1 lit. a).
- e) bei den nach § 60 Abs. 1 lit. a und c bewilligungspflichtigen Bauführungen, durch die der Wärme- und Schallschutz betroffen ist, den durch einen Ziviltechniker oder einen gerichtlich beeideten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet erbrachten Nachweis über den Wärme- und Schallschutz.

Entwurfstext

22. § 63 samt Überschrift lautet:

"Belege für das Baubewilligungsverfahren

- (1) Für das Baubewilligungsverfahren hat der Bauwerber folgende Einreichunterlagen vorzulegen:
 - a) Baupläne in dreifacher Ausfertigung, wovon im Falle einer beschleunigten Erledigung zwei Ausfertigungen mit dem Bescheid zurückzustellen sind; die Baupläne müssen von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten verfaßt und unterfertigt sein;
 - b) eine Grundbuchsabschrift über die von der Bauführung betroffenen Grundstücke, die den Eigentümer (alle Mit Eigentümer), die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen, die Dienstbarkeiten und die Reallasten auszuweisen hat;
 - c) die Zustimmung des Eigentümers (aller Mit Eigentümer), wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Mit Eigentümer der Liegenschaft ist;
 - d) die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen bei Bauführungen, für die eine Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen erforderlich ist (§ 9 Abs. 1 lit. a);
 - e) bei den nach § 60 Abs. 1 lit. a und c bewilligungspflichtigen Bauführungen, durch die der Wärme- und Schallschutz betroffen ist, den durch einen Ziviltechniker oder einen gerichtlich beeideten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet erbrachten Nachweis über den Wärme- und Schallschutz.

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTFOLGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

- f) bei Bauführungen, die einen genehmigten Bauplatz oder ein genehmigtes Baulos erfordern, sofern nicht § 66 zur Anwendung kommt, die Bewilligung des Bauplatzes oder Baulos beziehungsweise ein Nachweis, daß ein Bewilligungsverfahren bereits anhängig ist und Nachbarflächen davon nicht betroffen sind; dies gilt sinngemäß bei Bauführungen auf Sportplätzen, Spielplätzen, in Freibädern, auf Zeitplätzen, in Parkschutzgebieten sowie in Sondergebieten;
- g) eine nachvollziehbare Berechnung der Anliegerleistungen sowie der Stellplatzverpflichtung einschließlich eines Nachweises über das Ausmaß der Erfüllung der Stellplatzverpflichtung.
- (2) Den Einreichunterlagen sind überdies jene Unterlagen (schaubildliche Darstellungen, Lichtbilder, Baubeschreibungen u.ä.) anzuschließen, die eine ausreichende Beurteilung des Bauvorhabens gewährleisten und das Ermittlungsverfahren beschleunigen.

- (3) In Gebieten, die aus städtebaulichen oder historischen Gründen eine besondere Gestaltung der Baulichkeiten erfordern, ist über Auftrag der Behörde unter Bekanntgabe des Umfangs und Maßstabes eine Fotomontage oder ein Modell des Bauvorhabens vor Ausschreibung der mündlichen Bauverhandlung vorzulegen; die Fotomontage oder das Modell geht ohne Ent-

(2) Dem Ansuchen um Baubewilligung sind überdies jene Unterlagen (schaubildliche Darstellungen, Lichtbilder, Baubeschreibungen u.ä.) anzuschließen, die eine ausreichende Beurteilung des Bauvorhabens gewährleisten und das Ermittlungsverfahren beschleunigen.

(3) In Gebieten, die aus städtebaulichen oder historischen Gründen eine besondere Gestaltung der Baulichkeiten erfordern, ist über Auftrag der Behörde unter Bekanntgabe des Umfangs und Maßstabes eine Fotomontage oder ein Modell des Bauvorhabens vor Ausschreibung der mündlichen Bauverhandlung vorzulegen; die Fotomontage oder das Modell geht ohne Entschädigung in das Eigentum der Stadt Wien über. Ist ein Bauvorhaben von besonderem Einfluß auf das örtliche Stadtbild, sind über Auftrag der Behörde dem Ansuchen um Baubewilligung Lichtbilder oder nach Bedarf Meßbilder, die den gegebenen Baubestand der Liegenschaft selbst und der beiden angrenzenden Liegenschaften darstellen, in dreifacher Ausfertigung anzuschließen.

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTFOLGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

schädigung in das Eigentum der Stadt Wien über. Ist ein Bauvorhaben von besonderem Einfluß auf das örtliche Stadtbild, sind über Auftrag der Behörde Lichtbilder oder, nach Bedarf, Meßbilder, die den gegebenen Baubestand der Liegenschaft selbst und der beiden angrenzenden Liegenschaften darstellen, in dreifacher Ausfertigung vorzulegen.

(4) Wird durch die vorgelegten Unterlagen nicht die Einhaltung der statischen Erfordernisse nachgewiesen, hat der Bauwerber über Auftrag der Behörde dem Ansuchen um Baubewilligung ein Gutachten über das Ergebnis der Bodenuntersuchung und eine statische Vorbemessung anzuschließen.

(5) Auf die Vorlage von Bauplänen kann bei Änderungen, die lediglich das äußere Ansehen der Baulichkeit betreffen und weder die Festigkeit, die Feuersicherheit, die gesundheitlichen Verhältnisse noch die subjektiv öffentlichen Rechte der Nachbarn beeinträchtigen, unter der Voraussetzung verzichtet werden, daß Lichtbilder in dreifacher Ausfertigung vorgelegt werden, aus denen der Altbestand ersichtlich ist und auf denen die beabsichtigten Änderungen in haltbarer Weise so dargestellt sind, daß das Bauvorhaben nach den Vorschriften dieses Gesetzes beurteilt werden kann.

(4) Wird durch die vorgelegten Unterlagen nicht die Einhaltung der statischen Erfordernisse nachgewiesen, hat der Bauwerber über Auftrag der Behörde ein Gutachten über das Ergebnis der Bodenuntersuchung und eine statische Vorbemessung vorzulegen.

(5) Auf die Vorlage von Bauplänen kann bei Änderungen, die lediglich das äußere Ansehen der Baulichkeit betreffen und weder die Festigkeit, die Feuersicherheit, die gesundheitlichen Verhältnisse noch die subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn beeinträchtigen, unter der Voraussetzung verzichtet werden, daß Lichtbilder in dreifacher Ausfertigung vorgelegt werden, aus denen der Altbestand ersichtlich ist und auf denen die beabsichtigten Änderungen in haltbarer Weise so dargestellt sind, daß das Bauvorhaben nach den Vorschriften dieses Gesetzes beurteilt werden kann."

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Bauordnung für Wien

Baupläne

§ 64. (1) Die Baupläne haben zu enthalten:

- a) den Lageplan, der die betroffenen Grundstücke der zu bebauenden Liegenschaften, deren Nummern, die Zahlen der Einlagen und das Flächenausmaß dieser Grundstücke, die Umrisse der darauf bestehenden und geplanten baulichen Anlagen, deren Ausmaße und die Höhenlage des anschließenden Geländes ausweisen muß; ferner sind im Lageplan die Grundstücke der benachbarten Liegenschaften (§ 134 Abs. 3), deren Nummern, die Zahlen der Einlagen und Orientierungsnummern, die Namen und Anschriften aller ihrer Eigentümer sowie die Umrisse des Baubestandes auf diesen Liegenschaften, die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen samt deren Abmessungen und Höhenlagen unter maßgerechter Eintragung von Gleisen, Alleebäumen, Gehsteigen, Banketten und Masten sowie die Nordrichtung einzutragen;

Unterfertigung der Baupläne; Verantwortlichkeit im Baubewilligungsverfahren

§ 65. (1) Baupläne und Beschreibungen müssen von demjenigen, der sich um eine Baubewilligung bewirbt (Bauwerber), vom Eigentümer (allen Miteigentümern) der Liegenschaft, vom Verfasser und vom Bau-
führer oder deren berechtigten Vertretern, die Berechnungen vom Ver-
fasser und vom Bauführer oder deren berechtigten Vertretern unter Bei-
setzung ihrer Eigenschaft unterfertigt sein. Sind die vorgelegten Unterla-
gen von staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikern oder von kon-
zessionierten Baumeistern verfaßt, ist für die Durchführung des Bauver-
fahrens die Unterfertigung der Unterlagen durch den Bauführer nicht er-
forderlich. Die Unterlagen sind jedoch spätestens vor Beginn der Bau-
führung durch den Bauführer zu unterfertigen.

Entwurfstext

23. § 64 Abs. 1 lit. a zweiter Halbsatz lautet:

"ferner sind im Lageplan die Grundstücke der benachbarten Liegenschaften (§ 134 Abs. 3), deren Nummern, die Zahlen der Einlagen und Orientierungsnummern, die Namen und Anschriften aller ihrer Eigentümer, im Falle des Wohnungseigentums zu-
sätzlich diese Tatsache unter Angabe der Anzahl der Stiegen, die Umrisse des Baubestandes auf diesen Liegenschaften, die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen samt deren Abmes-
sungen und Höhenlagen unter maßgerechter Eintragung von Gleisen, Alleebäumen, Gehsteigen, Banketten und Masten sowie die Nordrichtung einzutragen;"

24. § 65 Abs. 1 lautet:

"(1) Baupläne und Baubeschreibungen müssen vom Bauwerber, vom Eigentümer (allen Miteigentümern) der Liegenschaft, vom Verfasser und vom Bauführer oder deren berechtigten Ver-
tretern, die Berechnungen vom Verfasser und vom Bauführer oder deren berechtigten Vertretern unter Beisetzung ihrer Eigenschaft unterfertigt sein. Für die Durchführung des Bau-
verfahrens ist die Unterfertigung der Unterlagen durch den Bauführer nicht erforderlich. Die Unterlagen sind jedoch spä-
testens vor Beginn der Bauführung durch den Bauführer zu un-
terfertigen."

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTFOLGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

(2) Verantwortlich sind

- a) für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Baupläne und Beschreibungen der Planverfasser;
- b) für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Berechnungen und der zugehörigen Detailpläne (Schalungs-, Biegepläne u.ä.) sowie für deren Übereinstimmung mit den übrigen Bauunterlagen ihr Verfasser.

25. Im § 65 Abs. 2 tritt nach lit. b an die Stelle des Punktes ein Strichpunkt. Folgende lit. c wird angefügt:

"c) für die Richtigkeit der Erklärung gemäß § 70a Abs. 1 der Ziviltechniker."

Überprüfung des Bauvorhabens

§ 67. (1) Das Bauvorhaben ist dahin zu überprüfen, ob es den Bestimmungen dieses Gesetzes und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen entspricht. Die Lage, Anzahl, Breite und Höhe von Ausfahrten muß derart beschaffen sein, daß die verkehrssichere Benutzung der Straße dadurch nicht in Frage gestellt ist. Im Zuge dieser Überprüfung ist die Behörde berechtigt, vorgelegte Gutachten und Berechnungen hinsichtlich ihrer Schlüssigkeit und ihrer Grundsätze einer Überprüfung zu unterziehen. Die Überprüfung der Gutachten und Berechnungen durch die Behörde schafft nicht die Vermutung, daß die vorgelegten Unterlagen richtig und vollständig sind.

26. § 67 Abs. 1 erster Satz lautet:

"Sofern nicht das vereinfachte Baubewilligungsverfahren zur Anwendung kommt, ist das Bauvorhaben von der Behörde dahin zu überprüfen, ob es den Bestimmungen dieses Gesetzes und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen entspricht."

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

27. § 69 Abs. 1 lit. a lautet:

"a) Abweichungen von festgesetzten Fluchtlinien oder Höhenlagen für jede Art von Baulichkeiten."

**BAUORDNUNGSNOVELLE
TEXTGEGENÜBERSTELLUNG**

geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

1) Ausnahmen vom Verbot der Anordnung des Fußbodens von Auf-
enthaltsräumen oberhalb der für die Beurteilung der zulässigen Ge-
bäudehöhe maßgebenden Ebene (§ 87 Abs. 7);

28. § 69 Abs. 1 lit. 1 lautet:

"1) das Überschreiten der gemäß § 5 Abs. 4 lit. c festgeleg-
ten Höchstfläche für Einkaufszentren;"

29. Im § 69 Abs. 1 tritt nach lit. o an die Stelle des Punk-
tes ein Strichpunkt. Folgende lit. p und q werden angefügt:

"p) Ausnahmen von der Verpflichtung gemäß § 90 zum Anlegen
von Kleinkinderspielflächen und Kinderspielflächen, wenn
deren Errichtung auf denselben Bauplatz infolge seiner
baulichen Ausnutzbarkeit nicht zumutbar ist oder Umstände
vorliegen, die in der zweckmäßigen Nutzung der Liegen-
schaft gelegen sind und der zweckmäßigen Nutzung des Kin-
derspielflaches entgegenstehen oder wenn ihre Errichtung
infolge der Größe und Gestalt des Bauplatzes nicht mög-
lich ist und in jedem Fall im Gebäude ein genügend großer
Kinderspielraum (Gemeinschaftsraum) vorgesehen wird;

q) Abweichungen vom Gebot, daß die Dachgauben insgesamt höch-
stens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront
in Anspruch nehmen dürfen (§ 81 Abs. 6)."

14

**BAUORDNUNGSNOVELLE
TEXTGEGENÜBERSTELLUNG**

geltender Gesetzestext

Bauordnung für Wien

Bauverhandlung und Baubewilligung

§ 70. (1) Können durch das Bauvorhaben subjektiv-öffentliche Nachbarrechte berührt werden (§ 134 a), ist eine mündliche Verhandlung durchzuführen, zu der auch der Planverfasser und der Bauführer, sofern nicht § 65 Abs. 1 anzuwenden ist, zu laden sind.

(2) Über das Ansuchen um Baubewilligung hat die Behörde in der Regel binnen dreier Monate durch schriftlichen Bescheid zu entscheiden. Sind Weinwendungen erhoben worden, ist über sie zu erkennen, wenn deren gütliche Ausgleicheung nicht gelungen ist. Der Bescheid hat jedenfalls auszusprechen, ob und wieweit das Bauvorhaben nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zulässig ist; privatrechtliche Einwendungen sind anzuführen und auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

(3) In Baubewilligungen für Bauvorhaben in Schutzzonen kann die Behörde die für die Sicherung des erhaltungswürdigen örtlichen Stadtbildes und der städtebaulichen und nach den Bebauungsplan festgesetzten Ausgestaltung oder der Angliederung eines Gebäudes an die benachbarten Gebäude in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile erforderlichen Auflagen erteilen.

Entwurfstext

30. § 70 lautet:

„§ 70. (1) Besteht die Möglichkeit, daß durch ein Bauvorhaben subjektiv-öffentliche Nachbarrechte berührt werden (§ 134a), ist, wenn nicht das vereinfachte Baubewilligungsverfahren zur Anwendung kommt, eine mündliche Verhandlung durchzuführen, zu der auch der Planverfasser und der Bauführer, sofern nicht § 65 Abs. 1 anzuwenden ist, zu laden sind. Wohnungseigentümer benützter Gebäude sind nur durch Anschlag an allgemein zugänglicher Stelle des Hauses (jeder Stiege) zu laden. Dieser Anschlag ist von der Behörde so rechtzeitig anzubringen, daß die Verhandlungsteilnehmer vorbereitet erscheinen können. Mit der Anbringung dieses Anschlages ist die Ladung vollzogen. Die Wohnungseigentümer haben die Anbringung des Anschlages zu dulden und dürfen ihn nicht entfernen. Eine etwaige Entfernung vor dem Verhandlungstermin bewirkt nicht die Ungültigkeit der Ladung.“

(2) Über das Ansuchen um Baubewilligung hat die Behörde durch schriftlichen Bescheid zu entscheiden. Wird die Baubewilligung erteilt, ist damit über Einwendungen abgesprochen.“

**BAUORDNUNGSNOVELLE
TEXTGEGENÜBERSTELLUNG**

geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

31. Nach § 70 wird folgender § 70a samt Überschrift eingefügt:

"Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

§ 70a. (1) Wird den Bauplänen und erforderlichen Unterlagen gemäß § 63 die im Rahmen seiner Befugnis abgegebene Erklärung eines Ziviltechnikers angeschlossen, daß sie unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verfaßt sind, insbesondere jener, die subjektiv-öffentliche Nachbarrechte (§ 134a) begründen, und ist weder eine Bewilligung nach § 69 erforderlich noch eine Baubewilligung nach § 71 ausdrücklich beantragt, findet das vereinfachte Baubewilligungsverfahren Anwendung. Hiervon sind ausgenommen:

1. Gebiete, für die Bausperre besteht;
2. Gebiete der Bauklasse VI;
3. Bauvorhaben, für die eine Grundabteillungsbevollmächtigung erforderlich ist, aber noch nicht vorliegt, sowie Bauvorhaben auf Bauplätzen oder Baulosen, die mit einem Bauverbot behaftet sind;
4. Gebäude und bauliche Anlagen, deren Höhe 26 m überschreitet;
5. Sonderbauten;

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTCHGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

6. das Anlagen von Steinbrüchen, Schotter-, Sand-, Lehm- und Tongruben sowie anderer Anlagen zur Ausbeutung des Untergrundes, ferner das Anlagen von Schlacken-, Schutt- und Müllhalden;

7. bestehende, jedoch nicht bewilligte Bauten;

8. Bauvorhaben, die sich auf bereits begonnene Bauführungen beziehen und über den Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c hin-
ausgehen.

(2) Enthält die Einreichung entgegen der Bestimmung des Abs. 1 das Erfordernis der Erwirkung einer Bewilligung nach § 69 oder werden die Voraussetzungen des Abs. 1 2 1 bis 8 nicht erfüllt, hat die Behörde das Baubewilligungsverfahren gemäß § 70 durchzuführen; dies ist dem Einreicher innerhalb von drei Monaten ab der Einreichung mitzuteilen.

(3) Auf Grund der vollständig vorgelegten Unterlagen hat die Behörde lediglich zu prüfen:

1. die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Flächenverordnungsplan und dem Bebauungsplan;
2. die Einhaltung der baulichen Ausnutzbarkeit des Bauplatzes beziehungsweise Baufalles;
3. die Einhaltung der bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen;
4. die Einhaltung der Abstände von den Grenzen des Bauplatzes beziehungsweise Baufalles;

**BAUORDNUNGSNOVELLE
TEXTGICHENÜBERSTELLUNG**

Geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

5. die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe, Gebäudeumrisse beziehungsweise Strukturen;
6. die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser und die Schmutzwasserentsorgung;
7. die Einhaltung der Bestimmungen über die äußere Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen (§ 85).

(4) Ergibt die Prüfung nach Abs. 3, daß die Bauführung unzulässig ist, hat die Behörde binnen drei Monaten ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen, in Schutzzonen binnen vier Monaten, die Bauführung mit schriftlichem Bescheid unter Anschluß zweier Ausfertigungen der Baupläne zu untersagen. Wenn außerhalb von Schutzzonen das Bauvorhaben von maßgeblichem Einfluß auf das örtliche Stadtbild und deswegen die Befassung des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung erforderlich ist, beträgt die Frist für die Untersagung vier Monate; dies ist dem Einreicher innerhalb der Frist von drei Monaten ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen mitzuteilen.

(5) Untersagungsbescheide gemäß Abs. 4 und Mitteilungen gemäß Abs. 2 und 4 gelten auch dann als rechtzeitig zugestellt, wenn sie der Behörde wegen Unzustellbarkeit zurückgestellt werden.

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

Geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

(6) Ist das vereinfachte Verfahren gemäß Abs. 1 zulässig, wurden die Unterlagen vollständig vorgelegt und erfolgt keine Untersagung, darf mit der Bauführung begonnen werden.

(7) Nachbarn (§ 134 Abs. 3) können bis längstens drei Monate nach dem angezeigten Baubeginn (§ 124 Abs. 2) Einwendungen im Sinne des § 134a vorbringen und damit beantragen, daß die Baubewilligung versagt wird. Vom Zeitpunkt der Erhebung solcher Einwendungen an sind die Nachbarn Parteien. Eine spätere Erlangung der Parteistellung (§ 134 Abs. 4) ist ausgeschlossen.

(8) Die Versagung der Baubewilligung hat mit schriftlichem Bescheid unter Anschluß zweier Ausfertigungen der Baupläne zu erfolgen. Wird die Baubewilligung versagt, ist die Bauführung einzustellen.

(9) Erfolgt keine rechtskräftige Versagung der Baubewilligung oder erlangen die Nachbarn keine Parteistellung gemäß Abs. 7, gilt das Bauvorhaben als mit rechtskräftigem Bescheid gemäß § 70 bewilligt. War die Erklärung gemäß Abs. 1 inhaltlich unrichtig und ergibt sich daraus eine Verletzung von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten (§ 134a), ist das Verfahren auf Antrag eines in seinen Nachbarrechten verletzten

BAUORDNUNGSNOVELLE
TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

Nachbarn wieder aufzunehmen, wenn der Nachbar ohne sein Verschulden daran gehindert war, dies gemäß Abs. 7 geltend zu machen. Eine Wiederaufnahme ist unzulässig, wenn seit der Fertigstellungsanzeige mehr als drei Jahre verstrichen sind. Darüber hinaus ist § 137 sinngemäß anzuwenden.

(10) Leistungen, deren Erbringung gesetzlich als Voraussetzung zur Erteilung der Baubewilligung gefordert wird oder die anlässlich der Baubewilligung vorzuschreiben sind, hat die Behörde unmittelbar nach angezeigtem Baubeginn vorzuschreiben. Dies gilt auch für die beschleunigte Feststellung, um wieviel die Zahl der Stellplätze hinter dem gesetzlich geforderten Ausmaß zurückbleibt.

(11) Die Vorlage der Unterlagen zur Vornahme von Überprüfungen während der Ausführung gemäß § 127 an die Behörde ist nicht erforderlich."

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

Geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

Verbot des Baubeginns vor Rechtskraft der Baubewilligung

§ 72. Der Bau darf begonnen werden und weitergeführt werden, sobald die Baubewilligung gegenüber dem Bauwerber und jenen Personen, die spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen gemäß § 134 Abs. 3 erhoben haben, rechtskräftig ist.

Abweichungen von bewilligten Bauvorhaben

§ 73. Beabsichtigte Abweichungen von rechtskräftigen, noch wirksamen Baubewilligungen sind nach den Bestimmungen der §§ 60 und 62 wie Änderungen an bereits bestehenden Baulichkeiten zu behandeln. Durch derartige Ansuchen und durch deren Erledigung wird die Gültigkeitsdauer der ursprünglichen Baubewilligung nicht verlängert.

32. § 72 samt Überschrift lautet:

"Baubeginn

§ 72. Soweit nicht § 62 oder § 70a zur Anwendung kommt, darf der Bau begonnen und weitergeführt werden, sobald die Baubewilligung gegenüber dem Bauwerber und jenen Personen, die spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen gemäß § 134 Abs. 3 erhoben haben, rechtskräftig ist."

33. § 73 lautet:

"§ 73. (1) Beabsichtigte Abweichungen von Bauplänen, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, sind wie Änderungen an bereits bestehenden Baulichkeiten zu behandeln, wobei die Abweichungen den Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c nicht überschreiten dürfen; dadurch wird die Gültigkeitsdauer der ursprünglichen Baubewilligung beziehungsweise Kennzeichnung nicht verlängert.

(2) Erfolgt die Einreichung betreffend die Abweichungen gemäß § 70a, dürfen die Änderungen, unbeschadet späterer Entscheidungen der Behörde, bereits ab der Einreichung vorgenommen werden. § 70a Abs. 7 gilt in diesem Fall mit der Maß-

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

Gültigkeitsdauer der Baubewilligung

§ 74. (1) Baubewilligungen gemäß § 70 werden unwirksam, wenn binnen vier Jahren, Baubewilligungen gemäß § 71, wenn binnen einem Jahr, vom Tage ihrer Rechtskraft gerechnet, mit der Bauführung nicht begonnen oder der Bau nicht innerhalb zweier Jahre nach Baubeginn vollendet wird. Bei umfangreicheren Bauten oder wenn sich eine Baubewilligung auf mehrere Bauteile bezieht, ist in der Baubewilligung eine längere Vollendungsfrist festzusetzen, die nach der Lage des Falles unter Bedachtnahme auf eine ordnungsgemäße Fortführung der Bauten als notwendig erkannt wird. In begründeten Ausnahmefällen kann die Bauvollendungsfrist verlängert werden, wenn öffentliche Rücksichten nicht entgegenstehen. Durch die Anrufung des Verfassungsgerichtshofes oder des Verwaltungsgerichtshofes wird der Lauf sowohl der Baubewilligungsfrist als auch der Bauvollendungsfrist gehemmt.

(2) Für eine Bewilligung nach § 60 Abs. 1 lit. g und h finden die Bestimmungen über die Bauvollendungsfrist keine Anwendung.

34. § 74 samt Überschrift lautet:

"Gültigkeitsdauer

§ 74. (1) Baubewilligungen gemäß § 70 und Kennzeichnungen gemäß § 62 werden unwirksam, wenn nicht binnen vier Jahren, vom Tage ihrer Rechtskraft gerechnet, Einreichungen gemäß § 70a, wenn nicht binnen vier Jahren, vom Tage der vollständigen Vorlage der Baupläne und erforderlichen Unterlagen gerechnet, mit der Bauführung begonnen oder der Bau nicht innerhalb von vier Jahren nach Baubeginn vollendet wird. Baubewilligungen gemäß § 71 werden unwirksam, wenn nicht binnen zwei Jahren, vom Tage der Rechtskraft gerechnet, mit der Bauführung begonnen oder der Bau nicht innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn vollendet wird.

(2) In begründeten Ausnahmefällen kann die Bauvollendungsfrist verlängert werden, wenn öffentliche Rücksichten nicht entgegenstehen.

(3) Durch die Anrufung des Verfassungsgerichtshofes oder des Verwaltungsgerichtshofes wird der Lauf sowohl der Baubewilligungsfrist als auch der Bauvollendungsfrist gehemmt.

(4) Für eine Bewilligung nach § 60 Abs. 1 lit. h finden die Bestimmungen über die Bauvollendungsfrist keine Anwendung."

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

Strukturen

§ 77.

(2) Zugleich ist im Bebauungsplan festzusetzen, ob ein Strukturgebiet in seiner Gesamtheit oder welche in sich geschlossenen Teile eine Struktureinheit bilden. Jede Struktureinheit hat aus nur einem Bauplatz zu bestehen; mit Zustimmung des zuständigen Gemeinderatsausschusses kann von dieser Forderung abgegangen werden, wenn öffentliche Rücksichten nicht entgegenstehen oder öffentliche Interessen zum Zeitpunkt der Erteilung der Bewilligung für das Abgehen von dieser Forderung sprechen und aus den restlichen Grundflächen ein selbständiger Bauplatz geschaffen werden kann.

(5) Alle in einer Struktureinheit festgesetzten Gebäude sind in einem Zuge zu errichten, anderenfalls ist die Baubewilligung zu versagen; mit Zustimmung des zuständigen Gemeinderatsausschusses kann von dieser Forderung abgegangen werden, wenn öffentliche Rücksichten nicht entgegenstehen oder öffentliche Interessen zum Zeitpunkt der Erteilung der Bewilligung für das Abgehen von dieser Forderung sprechen.

Lichteinfall

§ 78.

(3) Bei der Bildung der Lichtprismen ist der vorhandene Baubestand auf der eigenen Liegenschaft, auf den angrenzenden und gegenüberliegenden Liegenschaften jedoch nur die nach dem geltenden Bebauungsplan zulässige Bebauung zu berücksichtigen; hierbei ist auch auf Baubeschränkungen Bedacht zu nehmen, die der Nachbar als öffentlich-rechtliche Verpflichtung freiwillig auf sich genommen hat. Solche Beschränkungen sind in den Baubewilligungsbescheid aufzunehmen und im Grundbuch ersichtlich zu machen; die Antragstellung beim Grundbuchsgesicht obliegt der Behörde.

35. § 77 Abs. 2 lautet:

"(2) Zugleich ist im Bebauungsplan festzusetzen, ob ein Strukturgebiet in seiner Gesamtheit oder welche in sich geschlossenen Teile eine Struktureinheit bilden. Jede Struktureinheit hat aus einem Bauplatz zu bestehen. Von dieser Forderung kann abgegangen werden, wenn öffentliche Rücksichten nicht entgegenstehen oder öffentliche Interessen zum Zeitpunkt der Erteilung der Bewilligung für das Abgehen von dieser Forderung sprechen und aus den restlichen Grundflächen ein selbständiger Bauplatz geschaffen werden kann."

36. § 77 Abs. 5 entfällt. Die Abs. 6 bis 9 erhalten die Bezeichnung "Abs. 5" bis "Abs. 8".

37. § 78 Abs. 3 lautet:

"(3) Bei der Bildung der Lichtprismen ist der vorhandene Baubestand auf der eigenen Liegenschaft, auf den angrenzenden und gegenüberliegenden Liegenschaften jedoch nur die nach dem geltenden Bebauungsplan zulässige Bebauung zu berücksichtigen. Hierbei ist auch auf Baubeschränkungen Bedacht zu nehmen, die der Nachbar als öffentlich-rechtliche Verpflichtung freiwillig auf sich genommen hat, sofern diese in einen Abteilungs- oder Baubewilligungsbescheid aufgenommen und im Grundbuch ersichtlich gemacht worden ist; die Antragstellung beim Grundbuchsgesicht obliegt der Behörde."

**BAUORDNUNGSNOVELLE
TEXTGEGENÜBERSTELLUNG**

geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

Gebäudehöhe und Gebäudeumriß; Bemessung

§ 81.

(6) Der nach den Abs. 1 bis 5 zulässige Gebäudeumriß darf durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes überschritten werden; mit raumbildenden Dachaufbauten darf der Gebäudeumriß nur durch einzelne Dachgauben sowie im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugstrieberäume und durch Stiegenhäuser überschritten werden.

38. Dem § 81 Abs. 6 werden folgende Sätze angefügt:

"Die einzelnen Dachgauben müssen in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen. Die Dachgauben dürfen insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen."

Beutelle vor der Baulinie oder Straßenfluchtlinie

§ 83. (1) Über die Baulinie oder Straßenfluchtlinie dürfen folgende Gebäudeteile vorragen:

- c) Schauzeilenverkleidungen bis 7 cm;
- d) Vorlestufen innerhalb des Sockelvorsprungs;
- e) vorstehende Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauzeilen dienen, bis 15 cm;

(3) Die in Abs. 2 unter lit. c, d und e genannten Vorbauten dürfen nur gegen Widerruf bewilligt werden.

39. § 83 Abs. 3 lautet:

"(3) Die in Abs. 2 unter lit. c, d und e genannten Vorbauten dürfen nur gegen Widerruf errichtet werden."

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTFOLGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Bauordnung für Wien

Äußere Gestaltung von Gebäuden

§ 85. (1) Das Äußere der Gebäude und baulichen Anlagen muß nach Bauform, Baustoff und Farbe so beschaffen sein, daß es die einheitliche Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht stört. Dauernd sichtbar bleibende Feuermauern sind dem Ortsbild entsprechend zu gestalten.

(2) Die Bewilligung zur Herstellung von Gebäuden und baulichen Anlagen sowie deren Änderung ist zu versagen, wenn durch sie entweder das gegebene oder das mit dem Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild gestört oder beeinträchtigt würde.

(3) Weiters ist die Bewilligung zu versagen zur Ausführung baulicher Änderungen an einzelnen Bauwerken von geschichtlicher, kultureller oder künstlerischer Bedeutung und zur Ausführung von baulichen Anlagen und baulichen Änderungen in der Umgebung solcher Bauwerke, wenn deren Eigenart oder künstlerische Wirkung oder das örtliche Stadtbild beeinträchtigt würde. Hierbei bleiben die besonderen, den Denkmalschutz betreffenden gesetzlichen Bestimmungen unberührt.

(4) Portale, Geschäfts- und Firmenschilder, Werbezeichen und Lichtreklamen müssen so beschaffen sein, daß durch sie das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigt wird. Durch Lichtreklamen darf keine das Ortsbild übersteigende Belästigung der Benützer desselben Hauses oder der Benützer benachbarter Häuser herbeigeführt werden.

Entwurfstext

40. § 85 samt Überschrift lautet:

"Äußere Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen

§ 85. (1) Das Äußere der Gebäude und baulichen Anlagen muß nach Bauform, Maßstäblichkeit, Baustoff und Farbe so beschaffen sein, daß es die einheitliche Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht stört. Dauernd sichtbar bleibende Feuermauern sind dem Ortsbild entsprechend zu gestalten.

(2) Die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen sowie deren Änderung ist unzulässig, wenn dadurch entweder das gegebene oder das mit dem Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild gestört oder beeinträchtigt würde.

(3) Bauliche Änderungen an einzelnen Bauwerken von geschichtlicher, kultureller oder künstlerischer Bedeutung sowie die Errichtung baulicher Anlagen und bauliche Änderungen in der Umgebung solcher Bauwerke sind unzulässig, wenn deren Eigenart oder künstlerische Wirkung oder das örtliche Stadtbild beeinträchtigt würde. Hierbei bleiben die besonderen, den Denkmalschutz betreffenden gesetzlichen Bestimmungen unberührt.

(4) Portale, Geschäfts- und Firmenschilder, Werbezeichen-

**BAUORDUNGSNOVELLE
TEXTFÜGENÜBERSTELLUNG**

geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigt wird. Durch Lichtreklamen darf keine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigung der Benutzer desselben Hauses oder der Benutzer benachbarter Häuser herbeigeführt werden.

(5) Bei Errichtung eines neuen oder Änderung eines bestehenden Gebäudes in einer Schutzzone ist das Gebäude unbeschadet der Abs. 1 bis 4 und der Bebauungsbestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 und § 7 Abs. 3 und 4 auf zeitgemäße Weise in das Stadtbild einzuordnen, oder es sind hinsichtlich des Baustils, der Bauform, der Gebäudehöhe, der Dachform, der technologischen Gestaltung beziehungsweise der Farbgebung die benachbarten Gebäude in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile zu berücksichtigen.

(5) Bei Errichtung eines neuen Gebäudes in einer Schutzzone ist das Gebäude unbeschadet der Abs. 1 bis 4 und der Bauvorschriften gemäß § 5 Abs. 4 und § 7 Abs. 3 und 4 auf zeitgemäße Weise in das Stadtbild einzuordnen, oder es sind hinsichtlich des Baustils, der Bauform, der Gebäudehöhe, der Dachform, des Maßstabes, des Rhythmus, der Proportion, der technologischen Gestaltung beziehungsweise der Farbgebung die benachbarten Gebäude in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile zu berücksichtigen. Dies gilt sinngemäß bei Änderungen bestehender Gebäude in Schutzzonen, wobei der Beherrschung der äußeren Gestaltung, des Charakters und des Stils des Gebäudes, insbesondere des Maßstabes, des Rhythmus, der Proportion, der technologischen Gestaltung und der Farbgebung, besonderes Gewicht zukommt.

(6) Durch die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung baulicher Ziergegenstände in Schutzzonen darf die äußere Gestaltung, der Charakter und Stil des betroffenen Gebäudes beziehungsweise des dem baulichen Ziergegenstand benachbarten örtlichen Bereiches in seiner Wirkung im örtlichen Stadtbild nicht verändert werden."

**BAUORDNUNGSNOVELLE
TEXTGEGENÜBERSTELLUNG**

geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

**Geschloßbezeichnung; Aufenthaltsräume, lichte Höhe
und Lage**

§ 87.

(7) Der Fußboden aller Aufenthaltsräume darf nicht höher liegen als die für die Beurteilung der zulässigen Gebäudehöhe maßgebende Ebene.

41. § 87 Abs. 7 entfällt.

Wohngebäude; Wohnungen und deren Zugehör

§ 90.

(7) Von der Verpflichtung zum Anlegen von Kleinkinderspielplätzen und Kinderspielplätzen ist abzusehen, wenn ihre Errichtung auf demselben Bauplatz infolge seiner baulichen Ausnützbarkeit nicht zumutbar ist oder Umstände vorliegen, die in der zweckmäßigen Nutzung der Liegenschaft gelegen sind und der zweckmäßigen Nutzung des Kinderspielplatzes entgegenstehen oder wenn ihre Errichtung infolge der Größe und Gestalt des Bauplatzes nicht möglich ist und in jedem Falle im Gebäude ein genügend großer Kinderspielraum (Gemeinschaftsraum) vorgesehen wird.

(8) Auf Anstalten, Heime und Beherbergungsbetriebe finden die Bestimmungen der Abs. 2 bis 7 keine Anwendung.

42. § 90 Abs. 7 entfällt; Abs. 8 erhält die Bezeichnung "Abs. 7" und lautet:

"(7) Auf Anstalten, Heime und Beherbergungsbetriebe finden die Bestimmungen der Abs. 2 bis 6 keine Anwendung."

43. § 90 Abs. 9 erhält die Bezeichnung "Abs. 8".

**BAUORDNUNGSNOVELLE
TEXTGEGENÜBERSTELLUNG**

geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

**Feuer- und Brandmauern
§ 101.**

(3) Die Herstellung von Öffnungen in Feuermauern ist mit Zustimmung der Eigentümer der Nachbarliegenschaft nur gegen jederzeitigen Widerruf zulässig, sofern keine öffentlichen Rücksichten entgegenstehen. Die Bewilligung ist zu widerrufen, sobald die Eigentümer der Nachbarliegenschaft oder öffentliche Interessen dies verlangen.

44. § 101 Abs. 3 lautet:

"(3) Die Herstellung von Öffnungen in Feuermauern ist mit Zustimmung der Eigentümer der Nachbarliegenschaft nur gegen jederzeitigen Widerruf zulässig, sofern mit der Öffnung der Feuermauer keine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen gegeben sein kann sowie ein Brand größeren Umfanges oder ein mit erheblichen Gefahren verbundener Brand nicht zu erwarten ist. Der Widerruf hat zu erfolgen, sobald die Eigentümer der Nachbarliegenschaft oder öffentliche Interessen dies verlangen."

Decken und Fußböden

§ 103. (1) Die Decken der Gebäude müssen tragfähig und, wenn nicht anderes bestimmt ist, feuerbeständig sein. Die Bewilligung von Transportöffnungen und ähnliche Öffnungen in Decken ist von der Einhaltung entsprechender Sicherheitsvorkehrungen abhängig zu machen, soweit dies im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten und den Verwendungszweck der Anlage geboten ist, um einer Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen sowie dem Entstehen eines Brandes größeren Umfanges oder eines mit erhöhten Gefahren verbundenen Brandes vorzubeugen.

45. § 103 Abs. 1 zweiter Satz lautet:

"Die Herstellung von Transportöffnungen und ähnlichen Öffnungen in Decken ist nur unter Einhaltung entsprechender Sicherheitsvorkehrungen zulässig, soweit dies im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten und den Verwendungszweck der Anlage geboten ist, um einer Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen sowie dem Entstehen eines Brandes größeren Umfanges oder eines mit erhöhten Gefahren verbundenen Brandes vorzubeugen."

**BAUORDNUNGSNOVELLE
TEXTFOLGENÜBERSTELLUNG**

geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

**Siegen, Gänge und sonstige Verbindungswege
§ 106.**

(13) In anderen Gebäuden als in jenen Wohngebäuden, in denen je-
des Hauptgeschoß mit Ausnahme des Erdgeschosses überwiegend
Wohnzwecken dient, müssen Türen im Zuge des notwendigen Siegen-
hauses und der von diesem ins Freie führenden Teile des notwendigen
Verbindungsweges in der Fluchtrichtung aufschlagen und dürfen in ge-
öffneter Zustand die notwendigen Verbindungswege nicht einengen. Je-
der Verbindungsweg muß vor und nach einer Türe auf eine solche Länge
wagrecht sein, daß ein leichtes und gefahrloses Öffnen und Schließen
der Türe von beiden Seiten aus möglich ist. Für Gebäude oder für Ge-
schosse eines Gebäudes, die wegen ihrer besonderen Widmung zum
gleichzeitigen Aufenthalt einer größeren Anzahl von Personen (Besü-
chern oder Besuchern) bestimmt sind, kann die Baubewilligung davon
abhängig gemacht werden, daß auch andere Türen diesen Voraussetzun-
gen entsprechen, wenn dies erforderlich ist, um zu gewährleisten, daß
das Gebäude bzw. das Geschoß von den anwesenden Personen im Ge-
fahrenfalle rechtzeitig verlassen werden kann.

(14) Wenn es zur Gewährleistung einer gefahrlosen Benützung des
Verbindungsweges erforderlich ist, kann die Baubewilligung davon ab-
hängig gemacht werden, daß der Verbindungsweg von Betriebseinheiten,
die nach ihrer Bestimmung mit erhöhter Brandgefahr verbunden sind,
durch feuerhemmende Türen und Fenster getrennt wird und ausrei-
chende Vorkehrungen getroffen werden, um ein Verqualmen des Verbin-
dungsweges im Brandfalle zu verhindern.

46. § 106 Abs. 13 dritter Satz lautet:

"In Gebäuden oder Gebäudeteilen, die für den gleichzeitigen
Aufenthalt einer größeren Anzahl von Personen bestimmt sind,
müssen auch andere Türen diesen Voraussetzungen entsprechen,
um zu gewährleisten, daß das Gebäude oder das Geschoß im Ge-
fahrenfalle rechtzeitig verlassen werden kann."

47. § 106 Abs. 14 lautet:

"(14) Wenn es zur Gewährleistung einer gefahrlosen Benüt-
zung des Verbindungsweges erforderlich ist, muß der Verbin-
dungsweg von Betriebseinheiten, die nach ihrer Bestimmung mit
erhöhter Brandgefahr verbunden sind, durch feuerhemmende Tü-
ren und Fenster getrennt sein und müssen ausreichende Vorkeh-
rungen getroffen werden, um ein Verqualmen des Verbindungswe-
ges im Brandfalle zu verhindern."

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTFOLGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

Rauch- und Abgasfänge

§ 114.

(11) Vorrichtungen, die den Abzug der Verbrennungsgase hemmen, dürfen in Rauchfängen nicht angebracht werden. Hieron können Ausnahmen gewährt werden, wenn dies ohne Gefährdung der Sicherheit und ohne Beeinträchtigung der ordnungsgemäßen Kehrung möglich ist.

48. § 114 Abs. 11 zweiter Satz lautet:

"Ausnahmen sind zulässig, wenn dies ohne Gefährdung der Sicherheit und ohne Beeinträchtigung der ordnungsgemäßen Kehrung möglich ist."

Abluftfänge und Zuluftschluche

§ 114 a.

(5) Dienen Abluftfänge der Ableitung von zündschlagfähigen, giftigen, übelriechenden oder fett- oder staubhaltigen Dämpfen oder Gasen, so ist ihre Bewilligung von der Einhaltung jener Vorkehrungen abhängig zu machen, die wegen der besonderen Lage des Einzelfalles im Hinblick auf die besondere Art dieser Dämpfe oder Gase, die örtlichen Gegebenheiten und den Verwendungszweck der Anlage geboten sind, um einer Gefährdung vorzubeugen. Hierbei kann insbesondere auch die Zusammenfassung von Abluftfängen aus brandgefährdeten oder explosionsgefährdeten Räumen untersagt werden.

49. § 114a Abs. 5 lautet:

"(5) Dienen Abluftfänge der Ableitung von zündschlagfähigen, giftigen, übelriechenden oder fett- oder staubhaltigen Dämpfen oder Gasen, sind Vorkehrungen zu treffen, um im Hinblick auf die besondere Lage des Einzelfalles und die besondere Art dieser Dämpfe oder Gase sowie die örtlichen Gegebenheiten und den Verwendungszweck der Anlage einer Gefährdung vorzubeugen. Hierbei ist insbesondere die Zusammenfassung von Abluftfängen aus brandgefährdeten oder explosionsgefährdeten Räumen unzulässig."

BAUORDNUNGSNOVELLE
TEXTFOLGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

(6) Wo Zuluftschläuche Brandmauern und Geschloßdecken durchstoßen, müssen sie, soweit dies zur Vermeidung des Übergreifens eines Brandes erforderlich ist, mit Brandschutzklappen versehen sein. Abweichungen von dieser Verpflichtung sind zulässig, wenn den Erfordernissen der Sicherheit, der Festigkeit, der Gesundheit und des Brandschutzes auf andere geeignete Weise Rechnung getragen wird. Die Ausführung von Zuluftschläuchen kann auch von der Einhaltung entsprechender Sicherheitsvorkehrungen abhängig gemacht werden, soweit dies wegen der besonderen Lage des Einzelfalles im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten und den Verwendungszweck der Anlage geboten ist, um einer Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen sowie dem Entstehen eines Brandes größeren Umfanges oder eines mit erheblichen Gefahren verbundenen Brandes vorzubeugen.

Luftleitungsanlagen

§ 115.

(8) Die Baubewilligung für Luftleitungsanlagen kann über die von diesem Gesetz oder den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen verlangten Anforderungen hinaus auch von der Einhaltung entsprechender Sicherheitsvorkehrungen abhängig gemacht werden, soweit dies wegen der besonderen Lage des Einzelfalles im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten und den Verwendungszweck der Anlage geboten ist, um einer Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen sowie dem Entstehen eines Brandes größeren Umfanges oder eines mit erheblichen Gefahren verbundenen Brandes vorzubeugen.

50. § 114a Abs. 6 letzter Satz lautet:

"Soweit dies im Hinblick auf die besondere Lage des Einzelfalles und die örtlichen Gegebenheiten sowie den Verwendungszweck der Anlage geboten ist, sind diesen Umständen entsprechende zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um einer Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen sowie dem Entstehen eines Brandes größeren Umfanges oder eines mit erheblichen Gefahren verbundenen Brandes vorzubeugen."

51. § 115 Abs. 8 lautet:

"(8) Soweit dies im Hinblick auf die besondere Lage des Einzelfalles und die örtlichen Gegebenheiten sowie den Verwendungszweck der Anlage geboten ist, sind diesen Umständen entsprechende zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um einer Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen sowie dem Entstehen eines Brandes größeren Umfanges oder eines mit erheblichen Gefahren verbundenen Brandes vorzubeugen."

BAUORDNUNGSNOVELLE
TEXTFOLGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

Industriebauten

§ 117.

(3) Die Baubewilligung für Industriebauten kann aber auch von der Einhaltung entsprechender Sicherheitsvorkehrungen abhängig gemacht werden, soweit dies wegen der besonderen Lage des Einzelfalles im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten und den Verwendungszweck der Anlage geboten ist, um einer Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen sowie dem Entstehen eines Brandes größeren Umfanges oder eines mit erheblichen Gefahren verbundenen Brandes vorzubeugen.

52. § 117 Abs. 3 lautet:

"(3) Soweit dies im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten und den Verwendungszweck der Anlage geboten ist, sind diesen Umständen entsprechende zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um einer Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen sowie dem Entstehen eines Brandes größeren Umfanges oder eines mit erheblichen Gefahren verbundenen Brandes vorzubeugen."

Büro- und Geschäftsbauten

§ 118.

(3) Die Baubewilligung für Bürohäuser, die Räume zur Aufnahme einer größeren Anzahl von Personen (Benützern oder Besuchern) enthalten, und die Baubewilligung für Geschäftshäuser, die zur Aufnahme einer größeren Anzahl von Personen (Benützern oder Besuchern) bestimmt sind, wie Warenhäuser u. dgl., kann von der Einhaltung entsprechender Sicherheitsvorkehrungen abhängig gemacht werden, soweit dies wegen der besonderen Lage des Einzelfalles im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten und den Verwendungszweck der Anlage geboten ist, um einer Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen sowie dem Entstehen eines Brandes größeren Umfanges oder eines mit erhöhten Gefahren verbundenen Brandes vorzubeugen.

53. § 118 Abs. 3 lautet:

"(3) Soweit dies im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten und den Verwendungszweck der Anlage, vor allem die Annahme einer größeren Anzahl von Personen, geboten ist, sind diesen Umständen entsprechende zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um einer Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen sowie dem Entstehen eines Brandes größeren Umfanges oder eines mit erhöhten Gefahren verbundenen Brandes vorzubeugen."

**BAUORDNUNGSNOVELLE
TEXTGEGENÜBERSTELLUNG**

Geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

Beherbergungsstätten und Heime

§ 119.

(5) Die Baubewilligung für Beherbergungsstätten oder Heime, die zur Unterbringung einer größeren Anzahl von Menschen bestimmt sind oder die Räume zur Aufnahme einer größeren Anzahl von Personen (Besütern oder Besuchern) enthalten, kann von der Einhaltung entsprechender Sicherheitsvorkehrungen abhängig gemacht werden, soweit dies wegen der besonderen Lage des Einzelfalles im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten und den Verwendungszweck der Anlage geboten ist, um einer Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen sowie dem Entstehen eines Brandes größeren Umfanges oder eines mit erheblichen Gefahren verbundenen Brandes vorzubeugen.

54. § 119 Abs. 5 lautet:

"(5) Soweit dies im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten und den Verwendungszweck der Anlage, vor allem die Unterbringung oder Aufnahme einer größeren Anzahl von Personen, geboten ist, sind diesen Umständen entsprechende zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um einer Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen sowie dem Entstehen eines Brandes größeren Umfanges oder eines mit erheblichen Gefahren verbundenen Brandes vorzubeugen."

55. Nach § 119 wird folgender § 119a samt Überschrift eingefügt:

**"Sonderbestimmungen für gewerblich genutzte Gebäude
und Gebäudeteile**

§ 119a. (1) Sofern auf Gebäude oder Gebäudeteile des gewerblichen Betriebsanlagenrecht zur Anwendung kommt, oder wenn es sich dabei um Arbeitsstätten im Sinne der Bestimmungen des Arbeitnehmerschutzes handelt, sind folgende Bestimmungen dieses Gesetzes nicht anzuwenden:

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTFOLGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

§ 85 Abs. 4 zweiter Satz, § 87 Abs. 4 und Abs. 5, § 88 Abs. 1 bis Abs. 4, § 89, § 92 Abs. 3, § 94 Abs. 2 bis Abs. 6, § 101 Abs. 4, Abs. 7 und Abs. 8, § 106, § 106a, § 107, § 114a, § 115, § 117 Abs. 3, § 118 Abs. 3, § 119 Abs. 3 bis Abs. 5 und § 121 Abs. 3.

(2) Gebäude und Gebäudeteile nach Abs. 1 müssen jedoch so ausgeführt werden, daß sie gemäß ihrem Widmungszweck auch für körperbehinderte Menschen gefahrlos und ohne fremde Hilfe zugänglich und benutzbar sind.

(3) Bei Auflassung der gewerblichen Nutzung von Gebäuden oder Gebäudeteilen oder deren Verwendung als Arbeitsstätten gelten diese in ihrer rechtmäßigen Ausführung als baurechtlich genehmigt."

56. § 121 Abs. 3 lautet:

"(3) Soweit dies im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten und den Verwendungszweck der Anlage geboten ist, sind diesen Umständen entsprechende zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um einer Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen sowie dem Entstehen eines Brandes größeren Umfanges oder eines mit erheblichen Gefahren verbundenen Brandes vorzubeugen."

Sonderbauten

§ 121.

(3) Die Baubewilligung für Sonderbauten kann auch von der Einhaltung entsprechender Sicherheitsvorkehrungen abhängig gemacht werden, soweit dies wegen der besonderen Lage des Einzelfalles im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten und auf den Verwendungszweck der Anlage geboten ist, um einer Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen sowie dem Entstehen eines Brandes größeren Umfanges oder eines mit erheblichen Gefahren verbundenen Brandes vorzubeugen.

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTFOLGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

Allgemeine Vorschriften

§ 123.

(3) Bei Durchführung von bewilligungspflichtigen Bauarbeiten in Gebäuden mit weiterhin benützten Wohnungen dürfen die bestehende Wasserversorgung, Beheizbarkeit, Abwasserbeseitigung, Benützbarkeit von Aborten sowie Zugänglichkeit erst unterbrochen beziehungsweise entfernt werden, wenn für sie die in der Baubewilligung vorgesehenen diesbezüglichen Einrichtungen funktionsfähig hergestellt worden sind. Bei Unterbrechung der Funktionsfähigkeit dieser Einrichtungen ohne vorherige Herstellung der bewilligten kann die Behörde diese Bauarbeiten in sinngemäßer Anwendung des § 127 Abs. 8 und 9 einstellen und ohne Anhörung der Partei die Funktionsfähigkeit der bisherigen Einrichtungen auf Gefahr und Kosten des Eigentümers (jedes Mitigentümers) des Gebäudes anordnen und sofort vollstrecken lassen.

57. § 123 Abs. 3 lautet:

"(3) Bei Durchführung von Bauarbeiten in Gebäuden mit weiterhin benützten Wohnungen dürfen die bestehende Wasserversorgung, Beheizbarkeit, Abwasserbeseitigung, Benützbarkeit von Aborten sowie Zugänglichkeit erst unterbrochen beziehungsweise entfernt werden, wenn an ihrer Stelle neue entsprechende Einrichtungen funktionsfähig hergestellt worden sind. Bei Unterbrechung der Funktionsfähigkeit dieser Einrichtungen ohne vorherige Herstellung der neuen kann die Behörde diese Bauarbeiten in sinngemäßer Anwendung des § 127 Abs. 8, 8a und 9 einstellen und ohne Anhörung der Partei die Funktionsfähigkeit der bisherigen Einrichtungen auf Gefahr und Kosten des Eigentümers (jedes Mitigentümers) des Gebäudes anordnen und sofort vollstrecken lassen."

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTFOLGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Bauordnung für Wien

Verantwortlichkeit bei der Bauausführung

§ 125. (1) Bei der Bauausführung sind verantwortlich:

- a) für die Einhaltung des genehmigten Bauplanes sowie aller Auflagen der Baubewilligung, für die werksgerechte Bauausführung, für die Tauglichkeit der verwendeten Baustoffe und Konstruktionen sowie überhaupt für die Einhaltung aller auf die Ausführung Bezug habenden Vorschriften dieses Gesetzes, seiner Nebengesetze und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Verordnungen der Bauführer;

Entwurfstext

58. § 125 Abs. 1 lit. a lautet:

"a) für die Einhaltung der Baupläne, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, sowie aller Auflagen der Baubewilligung, für die werksgerechte Bauausführung, für die Tauglichkeit der verwendeten Baustoffe und Konstruktionen sowie überhaupt für die Einhaltung aller auf die Ausführung Bezug habenden Vorschriften dieses Gesetzes, seiner Nebengesetze und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Verordnungen der Bauführer;"

59. § 125 Abs. 2 lautet:

"(2) Die Verantwortlichkeit nach Abs. 1 wird durch die behördliche Bewilligung und die behördlichen Überprüfungen nicht berührt. Wenn sich im Zuge der Bauausführung ergibt, daß bei Einhaltung des Bauplanes, der nach diesem Gesetz ausgeführt werden darf, oder der Auflagen der Baubewilligung eine Abweichung von den Bauvorschriften entsteht, sind der Bauführer, die selbständig tätigen Bauausführenden und der Prüflingenieur (§ 127 Abs. 3) verpflichtet, dies der Behörde unverzüglich zu melden. Überdies ist der Prüflingenieur verpflichtet, der Behörde zu melden, wenn im Zuge der Bauausführung von den Bauplänen, die nach diesem Gesetz ausgeführt

(2) Die Verantwortlichkeit nach Abs. 1 wird durch die behördliche Bewilligung und die behördlichen Überprüfungen nicht berührt. Wenn sich im Zuge der Bauausführung ergibt, daß bei Einhaltung des genehmigten Bauplanes und der Auflagen der Baubewilligung eine Abweichung von den Bauvorschriften entsteht, sind der Bauführer, die selbständig tätigen Bauausführenden und der Prüflingenieur (§ 127 Abs. 3) verpflichtet, dies der Behörde unverzüglich anzuzeigen. Überdies ist der Prüflingenieur verpflichtet, der Behörde anzuzeigen, wenn im Zuge der Bauausführung von den genehmigten Bauplänen in einer solchen Art oder in solchem Umfang abgewichen wird, daß für die Abweichung eine Baubewilligung erforderlich ist (§ 73), oder bei der Bauausführung nicht entsprechende Baustoffe verwendet oder entsprechende Baustoffe unfachgemäß verwendet werden oder Konstruktionen mangelhaft ausgeführt werden (§ 127 Abs. 8).

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Bauordnung für Wien

Benützung des Nachbargrundes, Verlegung fremder Leitungen und Ähnliches

§ 126. (1) Die Eigentümer der Nachbarliegenschaften sind verpflichtet, dem Bauwerber die anlässlich einer Bauführung oder Instandsetzung notwendigen, ohne Benützung des Nachbargrundes oder des darüber befindlichen Luftraumes nicht möglichen oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglichen Arbeiten einschließlich der nötigen Sicherheitsmaßnahmen, wie etwa Pölzungen und Unterfangungen, gegen Ersatz des erlittenen Schadens auf ihrer Liegenschaft zu gestatten. Über die Höhe des erlittenen Schadens entscheiden im Streitfälle die ordentlichen Gerichte.

Überprüfung während der Bauführung

§ 127. (1) Sofern entsprechende Unterlagen nicht bereits vor Erteilung der Baubewilligung vorgelegt worden sind, sind der Behörde im Zuge der Bauausführung folgende Nachweise vorzulegen, die von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hierzu Berechtigten erbracht werden:

- a) Über die Tragfähigkeit des Untergrundes mindestens einen Monat vor Beginn der Herstellung der Fundamente bzw. in den Fällen, in denen neue Fundamente nicht hergestellt werden, vor Beginn der Bauarbeiten ein Gutachten über das Ergebnis der Bodenuntersuchung;

Entwurfstext

werden dürfen, in einer solchen Art oder in solchem Umfang abgewichen wird, daß die Abweichung über ein bewilligungsfreies Bauvorhaben (§ 62a) hinausgeht, oder bei der Bauausführung nicht entsprechende Baustoffe verwendet oder entsprechende Baustoffe unfachgemäß verwendet werden oder Konstruktionen mangelhaft ausgeführt werden (§ 127 Abs. 8)."

60. Im § 126 Abs. 1 erster Satz entfallen die Worte "dem Bauwerber".

61. § 127 samt Überschrift lautet:

"Überprüfungen während der Bauführung

§ 127. (1) Sofern entsprechende Unterlagen nicht bereits vor Erteilung der Baubewilligung vorgelegt worden sind, sind der Behörde im Zuge der Bauausführung folgende Nachweise vorzulegen, die von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hierzu Berechtigten zu erbringen sind:

- a) Über die Tragfähigkeit des Untergrundes mindestens einen Monat vor Beginn der Bauarbeiten ein Gutachten, auch in den Fällen, in denen bestehende Fundamente zusätzlich beansprucht werden;

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTFAGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Bauordnung für Wien

- b) über die Festigkeit von Tragwerken, Fundamenten und sonstigen besonders beanspruchten Bauteilen mindestens einen Monat vor Beginn der Bauarbeiten eine statische Berechnung samt Konstruktionsplänen, die auch die allenfalls zu erwartenden Setzungen aufzeigen müssen; wird mindestens einen Monat vor Baubeginn eine statische Vorbemessung aller tragenden Bauteile unter Berücksichtigung ihres Zusammenwirkens vorgenommen, müssen die statischen Unterlagen nur jeweils mindestens einen Monat vor Ausführung des betreffenden Bauteiles vorgelegt werden;
- c) über die Überprüfung der Probekörper bei Betongütern von B 400 und darüber ein Gutachten.

(2) Von der Vorlage der in Abs. 1 lit. a, b oder c vorgesehene Unterlagen kann befreit werden, wenn es sich um ein kleineres Gebäude mit einfacher Konstruktion handelt und die der Behörde bekannten Bodenverhältnisse die Abstandnahme rechtfertigen.

Entwurfstext

- b) über die Festigkeit von Tragwerken, Fundamenten und sonstigen besonders beanspruchten Bauteilen mindestens einen Monat vor Beginn der Bauarbeiten eine statische Berechnung samt Konstruktionsplänen, die auch die allenfalls zu erwartenden Setzungen und Setzungen aufzeigen müssen; wird mindestens einen Monat vor Baubeginn eine statische Vorbemessung aller tragenden Bauteile unter Berücksichtigung ihres Zusammenwirkens vorgelegt, müssen die statischen Unterlagen nur jeweils mindestens einen Monat vor Ausführung des betreffenden Bauteiles vorgelegt werden;

- c) über die Überprüfung der Probekörper bei Betongütern von B 400 und darüber ein Gutachten.

(1a) Die Behörde ist berechtigt, die Nachweise gemäß Abs. 1 auf Vollständigkeit und Schlüssigkeit zu überprüfen. Diese Überprüfung schafft nicht die Vermutung, daß die vorgelegten Unterlagen vollständig und richtig sind.

- (2) Von der Vorlage der in Abs. 1 lit. a, b oder c vorgesehene Unterlagen kann befreit werden, wenn es sich um kleinere Gebäude oder bauliche Anlagen einfacher Konstruktion handelt und die der Behörde bekannten Bodenverhältnisse die Abstandnahme rechtfertigen.

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTFOLGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Bauordnung für Wien

(3) Bei den nach § 60 Abs. 1 lit. a, b und c bewilligungspflichtigen Bauführungen hat der Bauwerber grundsätzlich durch einen Ziviltechniker oder einen gerichtlich beeideten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet (Prüfingenieur) folgende Überprüfungen der Bauausführung vornehmen zu lassen:

- a) die Beschau des Untergrundes für alle aufgehenden Tragkonstruktionen vor Beginn der Betonierungsarbeiten;
- b) die Beschau jener Bauteile, die nach deren Fertigstellung nicht mehr möglich ist (Fundamente, Stahlreinlagen, Träger, Stützen, Schweißverbindungen u. d.).

Der Prüfingenieur muß vom Bauwerber und vom Bauführer verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organisationsverhältnis stehen. Er ist der Behörde vor Baubeginn namhaft zu machen. Ein Wechsel des Prüfingenieurs ist der Behörde vom Bauwerber unverzüglich anzuzeigen. Der Bauführer hat weiters bei den nach § 60 Abs. 1 lit. a, b und c bewilligungspflichtigen Bauführungen zur Ermöglichung der behördlichen Rohbaubeschau den Beginn des Anbringens des Verputzes beziehungsweise der Verkleidung mindestens drei Tage vorher der Behörde anzuzeigen. Dieser Anzeige sind die vom Prüfingenieur aufgenommenen Überprüfungsbefunde über die gemäß lit. a und b vorgenommenen Überprüfungen der Bauausführung anzuschließen. Wenn auf die Bestellung eines Prüfingenieurs verzichtet wurde (Abs. 6), hat der Bauführer der Behörde überdies zur Ermöglichung der behördlichen Überprüfungen der Bauausführung mindestens drei Tage vorher den Beginn der Betonierungsarbeiten zwecks Beschau des Untergrundes für alle aufgehenden Tragkonstruktionen und den Beginn der Bauarbeiten an jenen Bauteilen, deren Beschau nach Fertigstellung nicht mehr möglich ist (Fundamente, Stahlreinlagen, Träger, Stützen, Schweißverbindungen, Kanalleitungen u. d.), anzuzeigen. In die dreitägige Frist sind Samstage, Sonntage und gesetzliche Feiertage sowie der Karfreitag, der 24. Dezember und der 31. Dezember nicht einzu-

Entwurfstext

- (3) Bei den nach § 60 Abs. 1 lit. a, b und c bewilligungspflichtigen Bauführungen hat der Bauwerber grundsätzlich durch einen Ziviltechniker oder einen gerichtlich beeideten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet (Prüfingenieur) folgende Überprüfungen der Bauausführung vornehmen zu lassen:

- a) die Beschau des Untergrundes für alle aufgehenden Tragkonstruktionen vor Beginn der Fundierungs- oder Betonierungsarbeiten;
- b) die Beschau jener Bauteile, die nach deren Fertigstellung nicht mehr möglich ist (Fundamente, Stahlreinlagen, Träger, Stützen, Schweißverbindungen u. d.);
- c) die Rohbaubeschau.

(3a) Der Prüfingenieur muß vom Bauwerber und vom Bauführer verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organisationsverhältnis stehen. Er ist der Behörde vor Baubeginn vom Bauwerber schriftlich anzuzeigen und hat diese Anzeige gegenzuzeichnen. Ein Wechsel des Prüfingenieurs ist in gleicher Weise unverzüglich anzuzeigen.

(3b) Wenn auf die Bestellung eines Prüfingenieurs verzichtet wurde (Abs. 6), hat der Bauführer der Behörde zur Ermöglichung der Überprüfungen der Bauausführung gemäß Abs. 3 min-

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

- a) den Beginn der Fundierungs- oder Betonierungsarbeiten zwecks Beschau des Untergrundes für alle aufgehenden Tragkonstruktionen;
- b) den Beginn der Bauarbeiten an jenen Bauteilen, deren Beschau nach Fertigstellung nicht mehr möglich ist (Fundamente, Stahleinlagen, Träger, Stützen, Schweißverbindungen, Kanalleitungen u.ä.);
- c) den Beginn des Anbringens des Verputzes bzw. der Verkleidung.

In die dreitägige Frist sind Samstage, Sonntage und gesetzliche Feiertage sowie der Karfreitag, der 24. Dezember und der 31. Dezember nicht einzurechnen.

- (4) Wurde eine ordnungsgemäße Beschau nicht durchgeführt beziehungsweise kann eine solche nicht durchgeführt werden oder werden Befunde über durchgeführte Beschauen über Aufforderung der Behörde nicht vorgelegt, ist der Bauwerber über Auftrag der Behörde verpflichtet, die betreffenden Bauteile zwecks nachträglicher Überprüfung im notwendigen Ausmaß freilegen zu lassen. Hiervon ist abzusehen, wenn der Bauwerber auf eine andere Art (Entnahme einer Betonprobe, Kugelschlagprobe u.ä.) den Nachweis der ordnungsgemäßen Ausführung erbringt.

(4) Wurde eine ordnungsgemäße Beschau nicht durchgeführt beziehungsweise kann eine solche nicht durchgeführt werden oder werden Befunde über durchgeführte Beschauen über Aufforderung der Behörde nicht vorgelegt, ist der Bauwerber über Auftrag der Behörde verpflichtet, die betreffenden Bauteile zwecks nachträglicher Überprüfung im notwendigen Ausmaß freilegen zu lassen. Hiervon ist abzusehen, wenn der Bauwerber auf eine andere Art (Entnahme einer Betonprobe, Kugelschlagprobe u.ä.) den Nachweis der ordnungsgemäßen Ausführung erbringt.

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Bauordnung für Wien

(5) Außerdem müssen die Rauch- und Abgasfänge von einem hiezu Befugten nach Vollendung jedes Geschosses und nach Bauvollendung, jedoch vor Erteilung der Benützungsbewilligung in ihrer ganzen Länge geprüft werden. Vor Erteilung der Benützungsbewilligung ist der Behörde ein Befund über alle Rauch- und Abgasfänge in ihrer ganzen Länge vorzulegen.

(6) In der Baubewilligung kann auf alle oder einzelne Überprüfungen der Bauausführung beziehungsweise auf die Bestellung eines Prüfingenieurs (Abs. 3) verzichtet werden, wenn es sich um geringfügige Bauausführungen handelt. Der Behörde bleibt es darüber hinaus unbenommen, bei Erstattung einer Anzeige gemäß Abs. 3 auf die Durchführung der Beschau zu verzichten.

(7) Der Bauwerber ist über Auftrag der Behörde verpflichtet, tragende Bauteile einer Probelastung unterziehen zu lassen und das Gutachten eines Ziviltechnikers über die Tragfähigkeit oder das Prüfzeugnis einer behördlich autorisierten Prüfanstalt vorzulegen, wenn anders der Nachweis über die ordnungsgemäße Bauausführung nicht erbracht werden kann.

Entwurfstext

(5) Außerdem müssen die Rauch- und Abgasfänge von einem hiezu Befugten nach Bauvollendung in ihrer ganzen Länge geprüft werden.

(6) In der Baubewilligung kann auf alle oder einzelne Überprüfungen der Bauausführung beziehungsweise auf die Bestellung eines Prüfingenieurs verzichtet werden, wenn es sich um geringfügige Bauausführungen handelt. Der Behörde bleibt es darüber hinaus unbenommen, bei Erstattung einer Anzeige gemäß Abs. 3b auf die Durchführung der Beschau zu verzichten.

(7) Der Bauwerber ist über Auftrag der Behörde verpflichtet, tragende Bauteile einer Probelastung oder einer anderen geeigneten Untersuchung unterziehen zu lassen und das Gutachten eines Ziviltechnikers über die Tragfähigkeit oder das Prüfzeugnis einer akkreditierten Prüfstelle vorzulegen, wenn anders der Nachweis über die ordnungsgemäße Bauausführung nicht erbracht werden kann.

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Bauordnung für Wien

(6) Den Vertretern der Behörde ist jederzeit der Zutritt zur Baustelle zu gestatten. Bauwerber, Bauführer, Planverfasser und Prüflingenieur und die beim Bau Beschäftigten sind verpflichtet, der Behörde alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen; außerdem sind Bauwerber und Bauführer verpflichtet, auf der Baustelle den Baubewilligungsbescheid, die genehmigten Baupläne, die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Berechnungen sowie einen Nachweis des Prüflingenieurs über die gemäß Abs. 3 lit. a und b vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen. Auf der Baustelle ist außerdem bis zur Vollendung des Baues eine baubehördliche Bestätigung darüber, daß es sich um eine befugte Bauführung handelt, so auszuhängen, daß sie von der Verkehrsfläche aus deutlich sichtbar und lesbar ist. Die Bauführung ist einzustellen, wenn

- a) ein Bau ohne Bewilligung beziehungsweise ohne Kenntnisnahme der Bauanzeige ausgeführt wird oder der Prüflingenieur oder der Bauführer der Behörde nicht bekanntgegeben worden ist;
- b) von den genehmigten Bauplänen in solcher Art oder in solchem Umfang abgewichen wird, daß für die Abweichung die Einholung einer Baubewilligung erforderlich ist (§ 73);
- c) nicht entsprechende Baustoffe verwendet oder entsprechende Baustoffe unrichtig verwendet werden;
- d) Konstruktionen mangelhaft ausgeführt werden;
- e) Gerüste und Pölzungen mangelhaft sind;
- f) die erforderlichen statischen Berechnungen nicht rechtzeitig vorgelegt wurden oder Mängel dieser Berechnungen hervorgekommen sind.

Entwurfstext

(7a) Den Vertretern der Behörde ist jederzeit der Zutritt zur Baustelle zu gestatten. Bauwerber, Bauführer, Planverfasser und Prüflingenieur sowie die beim Bau Beschäftigten sind verpflichtet, der Behörde alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Bauwerber und Bauführer sind verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen sowie Nachweise des Prüflingenieurs über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.

(8) Die Bauführung ist einzustellen, wenn

- a) ein Bau ohne Baubewilligung oder ohne Kenntnisnahme der Bauanzeige oder entgegen den Bestimmungen des § 70a ausgeführt wird;
- b) der Prüflingenieur oder der Bauführer der Behörde nicht bekanntgegeben worden ist;
- c) nicht entsprechende Baustoffe verwendet oder entsprechende Baustoffe unrichtig verwendet werden;
- d) Konstruktionen mangelhaft ausgeführt werden;
- e) Schalungen oder Pölzungen mangelhaft sind;

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Bauordnung für Wien

Die Behörde hat hierüber binnen 24 Stunden an den Bauwerber und den Bauführer beziehungsweise an den sonst Verantwortlichen einen schriftlichen Bescheid zu erlassen.

(9) Ist der Tatbestand für eine Baueinstellung nach Abs. 8 lit. a bis f offenkundig nur für einen Teil eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage verwirklicht und ist aus diesem Grunde die Fortführung der Bauarbeiten an einem anderen Teil des Gebäudes oder der baulichen Anlage technisch möglich und keinesfalls mit einer Gefährdung von Menschen verbunden, kann die Behörde die Baueinstellung auf diesen Teil des Gebäudes oder der baulichen Anlage beschränken; andernfalls erstreckt sich die Baueinstellung auf das gesamte Bauvorhaben.

Entwurfstext

- f) die erforderlichen statischen Unterlagen nicht rechtzeitig vorgelegt wurden oder Mängel dieser Unterlagen hervorgekommen sind;
- g) der Untergrund die im Nachweise gemäß Abs. 1 lit. a ausgewiesene Tragfähigkeit augenscheinlich nicht hat.

(9a) Die Behörde hat über die Baueinstellung möglichst binnen drei Tagen an den Bauherrn, den Bauführer oder den sonst Verantwortlichen einen schriftlichen Bescheid zu erlassen; einer Berufung gegen diesen Bescheid kommt die aufschlebende Wirkung nicht zu.

(9) Ist der Tatbestand für eine Baueinstellung nach Abs. 8 offenkundig nur für einen Teil eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage verwirklicht und ist aus diesem Grunde die Fortführung der Bauarbeiten an einen anderen Teil des Gebäudes oder der baulichen Anlage technisch möglich und keinesfalls mit einer Gefährdung von Menschen verbunden, kann die Behörde die Baueinstellung auf diesen Teil des Gebäudes oder der baulichen Anlage beschränken; andernfalls erstreckt sich die Baueinstellung auf das gesamte Bauvorhaben."

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Bauordnung für Wien

Benützungsbewilligung

§ 128. (1) Neu-, Zu- und Umbauten (§ 60 Abs. 1 lit. a), bewilligungspflichtige sonstige bauliche Anlagen (§ 60 Abs. 1 lit. b), von einer bewilligungspflichtigen Bauabänderung (§ 60 Abs. 1 lit. c) betroffene Bauteile, Motoren und Maschinen (§ 60 Abs. 1 lit. i) und bewilligungspflichtige Anlagen (§ 61) dürfen vor Erteilung der Benützungsbewilligung nicht benützt werden; für die Einhaltung dieser Verpflichtung sind der Bauwerber und der Eigentümer (alle Miteigentümer) der Baulichkeit verwaltungsstrafrechtlich verantwortlich. Von dieser Verpflichtung kann im Baubewilligungsbescheid abgesehen werden, wenn keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen zu besorgen ist; in diesen Fällen ist jedoch die Vollendung der Bauführung der Behörde unter Anschluß der vom Prüfgenehmigern aufgenommenen Überprüfungsbefunde über die gemäß § 127 Abs. 3 lit. a und b vorgenommenen Überprüfungen der Bauausführung sowie der Befunde über die vorhandenen Rauch- und Abgasfänge und die vorhandenen Kanäle beziehungsweise Senkgruben anzuzeigen (Fertigstellungsanzeige).

(2) Der Antrag auf Erteilung der Benützungsbewilligung kann vom Bauwerber, vom Eigentümer (allen Miteigentümern) der Baulichkeit oder vom Grundeigentümer (allen Miteigentümern) eingebracht werden. Über den Antrag auf Erteilung der Benützungsbewilligung hat die Behörde unbeschadet des Abs. 4 in der Regel binnen dreier Monate durch schriftlichen Bescheid zu entscheiden.

Entwurfstext

62. § 128 samt Überschrift lautet:

"Fertigstellungsanzeige

§ 128. (1) Nach Fertigstellung bewilligungspflichtiger Neu-, Zu- und Umbauten, sonstiger baulicher Anlagen und Bauabänderungen sowie Anlagen (§ 61) ist der Behörde vom Bauwerber, vom Eigentümer (einem Miteigentümer) der Baulichkeit oder vom Grundeigentümer (einem Grundmiteigentümer) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten.

(2) Der Fertigstellungsanzeige sind folgende Unterlagen anzuschließen:

1. eine im Rahmen seiner Befugnis ausgestellte Bestätigung eines Ziviltechnikers, der vom Bauwerber und vom Bauführer verschiedenen sein muß und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organisationsverhältnis stehen darf, über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung einschließlich der Herstellung der Pflichtstellplätze sowie darüber, daß die gemäß 2 bis 6 vorgelegten Unterlagen vollständig sind;

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Bauordnung für Wien

(3) Dem Antrag auf Erteilung der Benützungsbewilligung sind die vom Prüfingenieur aufgenommenen Überprüfungsbefunde über die gemäß § 127 Abs. 3 lit. a und b vorgenommenen Überprüfungen der Bauausführung, soweit sie nicht bereits bei der Rohbaubeachau vorgelegt worden sind, sowie die Befunde über die vorhandenen Rauch- und Abgasfänge und die vorhandenen Kanäle beziehungsweise Senkgruben beizulegen. Ist die Verpflichtung zur Herstellung eines Gehsteiges bereits erfüllt, ist die behördliche Feststellung der vorschriftsmäßigen Herstellung des Gehsteiges anzuschließen. Sind während der Bauausführung Änderungen vorgenommen worden, sind dem Antrag ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung die der Ausführung entsprechenden Pläne in drei Gleichstücken beizuschließen. Die Pläne müssen den Bestimmungen der §§ 64 und 65 entsprechen.

(4) Die Benützungsbewilligung ist zu erteilen, wenn das Gebäude, die bauliche Anlage beziehungsweise der Gebäudeteil keine augenscheinlichen Konsenswidrigkeiten zeigt und keine augenscheinlichen Mängel, die die sichere Benützbarkeit verhindern, aufweist. Unter diesen genannten Voraussetzungen ist sie auch dann zu erteilen, wenn nur untergeordnete Teile noch nicht ausgeführt beziehungsweise untergeordnete Verpflichtungen nicht erfüllt sind. In diesem Fall ist von der Behörde eine Frist für die Vollendung des Gebäudes, der baulichen Anlage beziehungsweise des Gebäudeteiles oder für die Erfüllung der Verpflichtungen festzusetzen. In allen übrigen Fällen ist die Benützungsbewilligung zu versagen; bei Nichterfüllung der aus dem Wiener Caragengesetz erfließenden Verpflichtungen ist die Benützungsbewilligung jedenfalls zu versagen. Für Teile eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage ist die Benützungsbewilligung zu erteilen (Teilbenützungsbewilligung), wenn die vorangeführten Grundsätze hierfür eingehalten sind und ausreichende Sicherheitsvorkehrungen gegen das Beitreten der nicht zur Benützung freigegebenen Teile des Gebäudes oder der baulichen Anlage getroffen

Entwurfstext

2. wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung oder Kenntnisnahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hierzu Berechtigten verfaßt und von ihm sowie vom Bauführer unterfertigt sein muß;
3. sofern ein Prüfingenieur zu bestellen war, die von ihm aufgenommenen Überprüfungsbefunde, im Falle des vereinfachten Baubewilligungsverfahrens samt den den Überprüfungen zugrundegelegenen Konstruktionsplänen;
4. positive Gutachten über die vorhandenen Rauch- und Abgasfänge;
5. ein positives Gutachten über den Kanal bzw. die Senkgrube;
6. im Falle besonderer sicherheitstechnischer Einrichtungen (Brandmeldeanlage, Sprinkleranlage, Notstromanlage und dergleichen) positive Gutachten über deren Funktionsfähigkeit.
- (3) Wird eine Baubewilligung gemäß § 70 oder § 71 erteilt, kann in dieser bei geringfügigen Bauvorhaben auf die Vorlage von Unterlagen gemäß Abs. 2 Z 1 und 3 verzichtet werden, wenn keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen zu besorgen ist.

- (4) Vor Erstattung der vollständig belegten Fertigstellungszusage darf das Bauwerk oder die Anlage nicht benützt werden. Für die Einhaltung dieser Verpflichtung sind der Bau-

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Bauordnung für Wien

worden sind. Für Wohnungen kann die Benützungsbewilligung nur erteilt werden, wenn die gesamte Wohnungseinheit benützbar ist. Ist eine Abteilungsbewilligung (§ 13) erforderlich, darf die Benützungsbewilligung erst nach Durchführung der Abteilungsbewilligung im Grundbuch erteilt werden; die Benützungsbewilligung ist jedoch unter Einräumung einer Nachfrist für die grundbücherliche Durchführung der Abteilungsbewilligung zu erteilen, wenn die grundbücherliche Durchführung ohne Verschulden des Verpflichteten unterblieben und der Antrag beim Grundbuchsgewicht eingebracht ist. Durch die Erteilung der Benützungsbewilligung wird die nach anderen Bestimmungen dieses Gesetzes bestehende Verpflichtung, Abweichungen von den Bauvorschriften zu beheben, nicht berührt.

Benützung und Erhaltung der Gebäude; verschriftswidrige Bauten

§ 129.

(4) Die Behörde hat nötigenfalls den Eigentümer (Miteigentümer) zur Behebung von Baugebrechen unter Gewährung einer angemessenen Frist zu verhalten; sie verfügt die aus öffentlichen Rücksichten notwendige Beseitigung von Baugebrechen und ordnet die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen an. Die Räumung oder der Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen oder baulichen Anlagen ist anzuordnen, wenn die Instandsetzung der Baulichkeit einer Substanzveränderung mindestens der Hälfte der vorhandenen Bausubstanz der Baulichkeit gleichläuft; eine solche Substanzveränderung ist jedenfalls dann gegeben, wenn mindestens die Hälfte der wesentlichen raumbildenden Elemente durch neue Bauteile ersetzt werden müßte. Die Räumung oder der Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen oder baulichen Anlagen ist weiters auch dann

Entwurfstext

verbor und der Eigentümer (alle Miteigentümer) der Baulichkeit verwaltungsstrafrechtlich verantwortlich. Ist die Fertigstellungsanzeige nicht vollständig belegt, gilt sie als nicht erstattet.

(5) Für selbständig benützbare Teile eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage kann eine Fertigstellungsanzeige erstattet werden. Teile einer Wohnung gelten nicht als selbständig benützbar.

(6) Die nach anderen Bestimmungen dieses Gesetzes bestehende Verpflichtung, Abweichungen von den Bauvorschriften zu beheben, bleibt unberührt."

63. S 129 Abs. 4 letzter Satz entfällt.

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

Geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

anzuordnen, wenn durch die Art, die Vielfalt und das Ausmaß der bestehenden Baugebieten sich das Gebäude, die Gebäudeteile oder die baulichen Anlagen in einem solchen gefährlichen Bauzustand befinden, daß die Sicherheit der Bewohner und Benutzer des Gebäudes bedroht ist und auch durch einfache Sicherungsmaßnahmen auf längere Zeit nicht hergestellt und gewährleistet werden kann. In allen Fällen sieht dem Eigentümer (Miteigentümer) des Gebäudes, der Gebäudeteile oder der baulichen Anlagen die Möglichkeit offen, innerhalb der Erfüllungsfrist den der Baubewilligung und den Vorschriften dieses Gesetzes entsprechenden Zustand wiederherzustellen. Für Gebäude und bauliche Ziergegenstände in Schutzzone hat die Behörde darüber hinaus die Behebung von Schäden aufzutragen, die das äußere Erscheinungsbild beeinträchtigen; im Zuge der Instandsetzung des Baukörpers eines Gebäudes oder eines baulichen Ziergegenstandes kann die Behörde dessen Ausgestaltung nach den Bebauungsbestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 und § 7 Abs. 3 oder entsprechend dem § 85 Abs. 5 verfügen. Ist der Abbau eines Gebäudes in einer Schutzzone anzuordnen, ist die Zustimmung des zuständigen Gemeinderatsausschusses einzuholen.

(10) Abweichungen von den Bauvorschriften sind zu beheben und es ist der vorschriftswidrige Bau, für den eine nachträgliche Bewilligung nicht erteilt worden ist, zu beseitigen.

**Dingliche Wirkung baupolizeilicher Bescheide;
Verantwortlichkeit des Grundeigentümers;
Vorzugspfandrecht**

§ 129 b. (1) Die Wirksamkeit sämtlicher auf Grund der Bestimmungen dieses Gesetzes erlassenen Bescheide wird durch einen Wechsel in der Person des Eigentümers (Miteigentümers) nicht berührt.

64. Im § 129 Abs. 10 treten folgende Sätze an die Stelle des ersten Satzes:

"Jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften ist zu beheben. Ein vorschriftswidriger Bau, für den eine nachträgliche Bewilligung oder Kenntnisnahme einer Bauanzeige nicht erwirkt worden ist, ist zu beseitigen. Gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge erteilen; solche Aufträge müssen erteilt werden, wenn augenscheinlich eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Gebäudes oder der baulichen Anlage zu richten; im Falle des Wohnungseigentums sind sie gegebenenfalls an den Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit zu richten."

65. § 129b Abs. 1 lautet:

"(1) Bewilligungen und Bescheide nach diesem Gesetz kommt dingliche Wirkung zu."

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

Verlautbarungen

§ 131 a. Ansuchen um Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen, um Abteüungsbewilligung und um Baubewilligung sind auf Kosten der Stadt Wien im Amtsblatt der Stadt Wien zu verlaublichen. Zu verlaublichen sind auf Grundlage des Ansuchens:

1. Die Bezeichnung der betroffenen Liegenschaft;
2. der Gegenstand des Ansuchens;
3. die Namen und Anschriften des Antragstellers, Planverfassers und Bauführers.

66. § 131a lautet:

"§ 131a. Ansuchen um Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen, um Abteüungsbewilligung und um Baubewilligung sowie Zinreichungen gemäß § 70a sind auf Kosten der Stadt Wien im Amtsblatt der Stadt Wien zu verlaublichen. Zu verlaublichen sind auf Grundlage des Ansuchens oder der Zinreichung:

1. die Bezeichnung der betroffenen Liegenschaft;
2. der Gegenstand des Ansuchens oder der Zinreichung;
3. die Namen und Anschriften des Antragstellers oder Zinreichers, des Planverfassers und des Bauführers."

67. § 134 Abs. 1 lautet:

"(1) Partei im Sinne des § 8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes ist in allen Fällen, in denen dieses Gesetz ein Ansuchen oder eine Zinreichung vorsieht, der Antragsteller oder Zinreicher."

Portalen

§ 134. (1) Partei im Sinne des § 8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes ist in allen Fällen, in denen ein baubehördlicher Bescheid auf ein in diesem Gesetz vorgeschriebenes Ansuchen ergeht, der Antragsteller.

BAUORDNUNGSNOVELLE
TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Bauordnung für Wien

Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte

§ 134 a. Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, werden durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutze dienen, begründet:

- a) Bestimmungen über den Abstand eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche;
- b) Bestimmungen über die Gebäudeaußenhöhe;
- c) Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Bauhöfen und Kleingärten;
- d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;
- e) Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden.

Entwurfstext

68. Der bisherige Wortlaut des § 134a wird als Abs. 1 bezeichnet.

69. Dem § 134a wird folgender Abs. 2 angefügt:

"(2) Bestimmungen gemäß Abs. 1 lit. e dienen dem Schutz der Nachbarn nur insoweit, als nicht ein gleichwertiger Schutz bereits durch andere Bestimmungen gegeben ist. Ein solcher gleichwertiger Schutz ist jedenfalls gegeben bei Emissionen aus Gebäuden, Gebäudeteilen oder baulichen Anlagen mit gewerblicher Nutzung im Industriegebiet, im Gebiet für Lager- und Ländeflächen, in Sondergebieten, in Betriebsbeaugebiet sowie im sonstigen genehmigten Baugelände, sofern auf sie das gewerberechtliche Betriebsanlagenrecht zur Anwendung kommt."

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

Nichtigkeitsgründe

§ 137. (1) Bescheide der Behörde können gemäß § 68 Abs. 4 lit. d des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes als nichtig erklärt werden, wenn sie einer zwingenden Vorschrift dieses Gesetzes oder der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen widersprechen. Bescheide, die zwingenden Vorschriften der Abschnitte VIII bis XI oder zwingenden Vorschriften der auf Grund dieser Abschnitte erlassenen Verordnungen widersprechen, können nur bis zur Beendigung der Rohbaubeschau als nichtig erklärt werden.

70. Im § 137 Abs. 1 tritt an die Stelle der Wendung "§ 68 Abs. 4 lit. d" die Wendung "§ 68 Abs. 4 Z 4"; weiters treten an die Stelle der Worte "der Rohbaubeschau" die Worte "des Rohbaues".

Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde

§ 139.

(2) Von der Einordnung in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde nach Abs. 1 sind ausgenommen:

d) Akte der Vollziehung, die die Erteilung von Baubewilligungen für Bauvorhaben betreffen, die auf einem an der Grenze des Gemeindegebietes gelegenen Bauplatz ausgeführt werden sollen;

71. § 139 Abs. 2 lit. d lautet:

"d) Akte der Vollziehung, die Baulichkeiten betreffen, welche über die Grenze des Gemeindegebietes reichen;"

**BAUORDUNGSNOVELLE
TEXTFOLGENÜBERSTELLUNG**

geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Wiener Garagengesetz

Höhe der Ausgleichsabgabe

§ 42. Die Ausgleichsabgabe ergibt sich aus dem Produkt des Einheitssatzes und jener Zahl, um die nach den Feststellungen des Bewilligungsbescheides (§ 40 Abs. 1) die Zahl der vorgesehenen Stellplätze hinter der gesetzlich geforderten Anzahl zurückbleibt. Der Einheitssatz wird nach den durchschnittlichen Kosten des Grunderwerbes und der Errichtung eines Stellplatzes durch Verordnung der Wiener Landesregierung festgesetzt; er beträgt je Stellplatz höchstens 80.000 S.

§ 42 letzter Halbsatz lautet:

"er beträgt je Stellplatz höchstens 250.000 S."