

vom 26. MAI 1998

L7 25.6.98

ENTWURF

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien geändert wird

Der Wiener Landtag hat beschlossen:

Artikel I

Die Bauordnung für Wien, LGB1. für Wien Nr. 11/1930, zuletzt geändert durch das Gesetz LGB1. für Wien Nr. 40/1997, wird wie folgt geändert:

1. Im § 3 Abs. 2 werden die Worte "Ingenieurkammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland" durch die Worte "Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland" und die Worte "Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Wien" durch die Worte "Wirtschaftskammer Wien" ersetzt.

2. § 5 Abs. 4 lit. s lautet:

"s) Bestimmungen über die Ausgestaltung von Einfriedungen oder das Verbot ihrer Herstellung sowie über die Zulässigkeit, Ausgestaltung, Höhe und Lage von Lärmschutzeinrichtungen;"

3. § 6 Abs. 6 zweiter Satz lautet:

"Die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftshäusern sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten oder Pferdestallungen kleineren Umfanges und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschlägen aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren

oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind."

4. § 16 Abs. 2 vierter Satz lautet:

"Die Breite des Verbindungsstreifens muß mindestens 3 m betragen."

5. § 16 Abs. 3 erster Satz lautet:

"Aufschließungswege im Gartensiedlungsgebiet müssen mindestens 3 m breit sein und mit der öffentlichen Verkehrsfläche unmittelbar verbunden sein."

6. § 53 Abs. 1 lautet:

"(1) Dienen neue Verkehrsflächen ausschließlich oder vorwiegend der besseren Aufschließung der anliegenden Grundflächen, kann anlässlich der Festsetzung des Bebauungsplanes angeordnet werden, daß diese Verkehrsflächen von den Eigentümern (Miteigentümern) der anliegenden Bauplätze, Baulose oder Kleingärten nach den Anordnungen der Gemeinde hergestellt, erhalten, gereinigt, beleuchtet und ebenso die notwendigen Einbauten hergestellt und erhalten werden."

7. Im § 62 Abs. 1 wird nach Z 3 folgende Z 3a eingefügt:

"3a. den Austausch von Fenstern gegen solche anderen Erscheinungsbildes (Konstruktion, Teilung, Profilstärke, Farbe und dergleichen);"

8. Im § 62a Abs. 1 tritt nach Z 33 an die Stelle des Punktes ein Strichpunkt. Folgende Z 34 wird angefügt:

"34. der Austausch von Fenstern gegen solche gleichen Erscheinungsbildes (Konstruktion, Teilung, Profilstärke, Farbe und dergleichen)."

9. Im § 62a Abs. 2 tritt an die Stelle des Zitates "Abs. 1 Z 2 bis 33" das Zitat "Abs. 1 Z 2 bis 34".

10. Im § 63 Abs. 1 tritt nach lit. g an die Stelle des Punktes ein Strichpunkt. Folgende lit. h wird angefügt:

"h) bei den nach § 60 Abs. 1 lit. a, b und c bewilligungspflichtigen Bauführungen eine statische Vorbemessung einschließlich eines Fundierungskonzeptes oder ein Gutachten, daß auf Grund der Geringfügigkeit des Bauvorhabens aus statischen Belangen keine Gefährdung des Lebens, der Gesundheit von Menschen oder des Eigentums gegeben ist; diese Unterlagen sind von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet zu erstellen."

11. § 63 Abs. 4 entfällt; die Abs. 5 und 6 erhalten die Absatzbezeichnungen "(4)" und "(5)".

12. § 65 Abs. 2 lit. b lautet:

"b) für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Gutachten und Berechnungen einschließlich der zugehörigen Pläne (Nachweise des Wärmeschutzes und des Schallschutzes, statische Nachweise u.ä.) sowie für deren Übereinstimmung mit den übrigen Bauunterlagen ihr Verfasser;"

13. § 66 zweiter Satz lautet:

"Bei Bauführungen im Bauland, im Kleingartengebiet oder im Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen muß überdies der Bauplatz, das Baulos oder der Kleingarten vorher bewilligt worden sein; diese Bewilligung ist mit der Baubewilligung zu erteilen, wenn eine Abteilung nicht erforderlich ist."

14. § 68 Abs. 3 zweiter Satz lautet:

"Bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden ist nachträglich zur Minderung von Immissionen die Verglasung von Balkonen und Loggien unabhängig vom Einfluß auf die Belichtung zulässig."

15. § 68 Abs. 8 lautet:

"(8) Die Bestimmungen über die Kabinenmaße, über die Verbindung aller Geschosse, über die Anordnung der Aufzugsstationen in der Ebene des jeweiligen Geschosses sowie über die vor Aufzugstüren mindestens notwendigen Flächen sind bei nachträglichen Aufzugseinbauten beziehungsweise Aufzugszubauten nicht anzuwenden, wenn andernfalls auf Grund örtlich gegebener Verhältnisse ein Aufzug nicht errichtet werden könnte oder durch den erforderlichen Aufzugsschacht Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse von Wohnungen beeinträchtigt würden."

16. Im § 69 Abs. 1 tritt nach lit. s an die Stelle des Punktes ein Strichpunkt. Folgende lit. t wird angefügt:

"t) Überschreitungen des Rauminhaltes von 50 m³ bei Schwimmbecken im Sinne des § 79 Abs. 6."

17. Im § 69 Abs. 2 zweiter Satz entfällt die Wendung "lit. a bis o".

18. § 70a Abs. 11 entfällt.

19. § 71 letzter Satz lautet:

"Der Bewilligung dürfen durch dieses Gesetz gegebene subjektiv-öffentliche Rechte nicht entgegenstehen und es darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen nicht vermindert werden, es sei denn, daß der Berechtigte der Bewilligung ausdrücklich zugestimmt hat oder gemäß § 42 des Allgemeinen Verwaltungs-

verfahrensgesetzes als der Bewilligung zustimmend anzusehen ist."

20. Nach § 71 wird folgender § 71a samt Überschrift eingefügt:

"Bewilligung für Bauten langen Bestandes

§ 71a. Hat ein Gebäude oder eine bauliche Anlage zur Gänze oder in wesentlichen Teilen seit mehr als 30 Jahren an derselben Stelle ohne jede Baubewilligung bestanden, gilt dieses Bauwerk als mit rechtskräftigem Bescheid gemäß § 71 auf Widerruf bewilligt, wenn unter ausdrücklicher Bezugnahme auf diese Bestimmung (§ 71a) vollständige Bestandspläne im Sinne des § 63 Abs. 1 lit. a und des § 64 vorgelegt werden und der Behörde die Zustimmung des Grundeigentümers (aller Miteigentümer) nachgewiesen wird; die Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte und die Verminderung der Bebaubarkeit von Nachbargrundflächen stehen dem nicht entgegen."

21. § 79 Abs. 3 letzter Satz entfällt.

22. § 79 Abs. 6 lautet:

"(6) Vorgärten, Abstandsflächen und sonstige gärtnerisch auszugestaltende Flächen sind, soweit auf diesen Flächen zulässige Baulichkeiten, Gebäudeteile oder bauliche Anlagen nicht errichtet werden, gärtnerisch auszugestalten und in gutem Zustand zu erhalten. Befestigte Wege und Zufahrten, Stützmauern, Stufenanlagen, Rampen u.ä. sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. Darüber hinaus sind Schwimmbecken bis zu einem Gesamtausmaß von 50 m³ Rauminhalt zulässig; diese müssen von Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens 3 m haben, sofern der Nachbar nicht einem geringeren Abstand zustimmt."

23. § 86 Abs. 2 und 3 lauten:

"(2) Einfriedungen müssen so ausgestaltet werden, daß sie das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigen. Sie dürfen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, den Boden der höher gelegenen, anschließenden Grundfläche um nicht mehr als 2,50 m überragen.

(3) Einfriedungen von Vorgärten gegen die Verkehrsfläche und an den seitlichen Grundgrenzen auf die Tiefe des Vorgartens dürfen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes zuläßt, den freien Durchblick nicht hindern. Abweichungen hievon sind zulässig, wenn dadurch das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigt wird. Sonstige Grundgrenzen dürfen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, durch volle Wände abgeschlossen werden."

24. § 95 samt Überschrift entfällt.

25. § 111 samt Überschrift entfällt.

26. § 127 Abs. 1 und 2 lauten:

"(1) 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.

(2) 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. Die Behörde ist berechtigt, die Unterlagen auf Vollständigkeit und Schlüssigkeit zu überprüfen. Diese Überprüfung

schaft nicht die Vermutung, daß die Unterlagen vollständig und richtig sind."

27. § 127 Abs. 1a entfällt.

28. § 127 Abs. 7a entfällt.

29. § 127 Abs. 8 lautet:

"(8) Die Bauführung darf nicht weitergeführt werden, 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 auf der Baustelle nicht aufliegen oder mangelhaft sind;
- g) der Untergrund den Annahmen nicht entspricht, die den statischen Unterlagen zugrunde liegen."

30. § 127 Abs. 8a lautet:

"(8a) Wird die Bauführung entgegen Abs. 8 weitergeführt und erlangt die Behörde davon Kenntnis, hat sie den Bau einzustellen. Darüber ist möglichst binnen drei Tagen an den Bauherrn, den Bauführer oder den sonst Verantwortlichen ein schriftlicher Bescheid zu erlassen; einer Berufung gegen diesen Bescheid kommt die aufschiebende Wirkung nicht zu."

31. § 128 Abs. 2 Z 3 lautet:

"3. sofern ein Prüffingenieur zu bestellen war, die von ihm aufgenommenen Überprüfungsberichte samt allen Konstruktionsplänen;"

32. Dem § 128 wird folgender Abs. 7 angefügt:

"(7) § 65 Abs. 2 gilt sinngemäß."

33. § 129b Abs. 1 lautet:

"(1) Bewilligungen und Bescheiden nach diesem Gesetz kommt dingliche Wirkung zu. Dies gilt auch für Bescheide oder Verfahrensanordnungen im Ersatzvornahmeverfahren."

34. § 129b Abs. 4 entfällt.

35. § 130 Abs. 2 lit. b lautet:

"b) Verpflichtungen zur Einbeziehung von selbständig unbebaubaren Grundflächen (Ergänzungsflächen) in einen beabsichtigten Bauplatz sowie die Verpflichtung zur Duldung der Benützung, der Herstellung und der Erhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen auf Fahnen und auf AufschlieBungswegen (§ 16);"

36. Im § 138 wird nach Abs. 1 folgender Abs. 1a eingefügt:

"(1a) Wird ein Mitglied gemäß Abs. 1 lit. b mit der Vertretung des Landeshauptmannes betraut, hat dieses Mitglied für sich einen Vertreter zu bestellen."

37. Im § 138 wird nach Abs. 3 folgender Abs. 3a eingefügt:

"(3a) (Verfassungsbestimmung) Alle Mitglieder der Bauober-

behörde und ihre Vertreter sind bei Ausübung ihres Amtes an keine Weisungen gebunden."

Artikel II Inkrafttreten

(1) Art. I Ziffern 10 (betreffend § 63 Abs. 1 lit. h), 11 (betreffend § 63 Abs. 4), 18 (betreffend § 70a Abs. 11), 26 (betreffend § 127 Abs. 1 und 2), 27 (betreffend § 127 Abs. 1a), 28 (betreffend § 127 Abs. 7a), 29 (betreffend § 127 Abs. 8), 30 (betreffend § 127 Abs. 8a) und 31 (betreffend § 128 Abs. 2 Z 3) treten sechs Monate nach der Kundmachung dieses Gesetzes in Kraft.

(2) Art. I Z 36 (betreffend § 138 Abs. 1a) tritt rückwirkend mit 1. Dezember 1996 in Kraft.

(3) (Verfassungsbestimmung) Art. I Z 37 (betreffend § 138 Abs. 3a) tritt mit dem der Kundmachung dieses Gesetzes folgenden Tag in Kraft.

(4) Im Übrigen tritt das Gesetz mit dem seiner Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

Artikel III Übergangsbestimmungen

(1) Die Bestimmungen gemäß Art. II Abs. 1 sind auf bei Inkrafttreten anhängige Verfahren nicht anzuwenden.

(2) Art. I Z 3 (betreffend § 6 Abs. 6) gilt auch für alle bei seinem Inkrafttreten bereits bestehenden Wohngebiete.

Der Landeshauptmann:

Der Landesamtsdirektor:

V O R B L A T T
zur Bauordnungsnovelle

- Problem:** Die jüngste Erfahrung hat gezeigt, daß einige Änderungen der Bauordnung für Wien zweckmäßig erscheinen, vor allem um eine vereinfachte Vollzugspraxis zu gewährleisten.
- Ziele:** Anpassung einiger Bestimmungen der Bauordnung für Wien an die Erfordernisse der Praxis.
- Lösung:** Novellierung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.
- Alternativen:** keine
- Kosten:** Die Novelle enthält keine Bestimmungen, durch die die Kosten der behördlichen Tätigkeiten gegenüber der bisherigen Rechtslage vermehrt werden.
- EU-Konformität:** gegeben

ERLÄUTERUNDE BEMERKUNGEN
zur Bauordnungsnovelle

A) Allgemeines:

Durch die Bauordnungsnovellen des Jahres 1996 wurden insbesondere die Verfahrensbestimmungen (Verfahrensnovelle, LGBl. für Wien Nr. 42/1996) sowie die stadtplanerischen und stadtgestaltenden Bestimmungen der Bauordnung für Wien (Stadtgestaltungsnovelle, LGBl. für Wien Nr. 44/1996) geändert. Die jüngste Erfahrung hat gezeigt, daß noch in einigen weiteren Punkten Deregulierungs- und Vereinfachungsmöglichkeiten im Sinne der Praxis bestehen. Dem soll durch die vorliegende Novelle Rechnung getragen werden. Bemerkt wird, daß diese Novelle noch nicht jene technischen Bestimmungen enthält, die zwar auch bereits begutachtet wurden, aber noch einem EU-Notifikationsverfahren zu unterziehen sind.

B) Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu Z 1 (§ 3):

Im Abs. 2 werden die Bezeichnungen der Kammern den geänderten Kammergesetzen angepaßt.

Zu Z 2 (§ 5):

Durch die Ergänzung der lit. s wird die Möglichkeit geschaffen, zum Schutze des örtlichen Stadtbildes bereits im Bebauungsplan auf die Ausführung von Lärmschutzeinrichtungen - etwa von Lärmschutzwänden - Einfluß zu nehmen.

Zu Z 3 (§ 6):

Im Zusammenhang mit dem Entfall der Bestimmungen über Stallungen in § 95 (Z 24) werden im Abs. 6 Pferdestallungen kleineren Umfanges in Wohngebieten ermöglicht. Damit wird einem Bedürfnis der Praxis Rechnung getragen (Spanische Hofreitschule, Fiaker), ohne den Schutz der Nachbarn vor Belästigungen einzuschränken.

Zu Z 4 und 5 (§ 16):

Die bisherige Begrenzung der Länge einer Fahne mit 35 m im Abs. 2 war darin begründet, daß dieser Abstand gemäß § 93 Abs. 6 als maximal zulässige Entfernung von Senkgruben und Kläranlagen vom Aufstellungsort des Räumfahrzeuges vorgesehen ist. Im Hinblick darauf, daß durch technische Maßnahmen (Pumpenanlagen) auch im Falle eines Gefälles eine längere Distanz bei der Ableitung von Abwässern überwunden werden kann, kann die genannte Begrenzung entfallen.

Im Abs. 3 wird die bisher mit 4 m festgesetzte Mindestbreite von Aufschließungswegen auf 3 m zurückgenommen, da mit dieser Breite im Gartensiedlungsgebiet das Auslangen gefunden wird; insbesondere ist auch bei einer Breite von 3 m die Rettung von Menschen im Gefahrenfalle sichergestellt. Bei der Mindestbreite von befahrbaren Aufschließungswegen (6 m) tritt keine Änderung ein.

Zu Z 6 (§ 53):

Die nach § 53 im Bebauungsplan festzusetzenden Verkehrsflächen dienen ausschließlich oder vorwiegend der Aufschließung der anliegenden Grundflächen, ohne darüber hinaus einem weiteren Verkehrsbedürfnis Rechnung zu tragen. Es soll daher das im Abs. 2 vorgesehene Erfordernis eines formalen Antrages der Liegenschaftseigentümer - welches in der Praxis kaum eine Bedeutung erlangt hat - entfallen, da es den Eigentümern der

anliegenden Grundflächen - wie bisher - unbenommen bleibt, im Zuge der öffentlichen Auflage des Entwurfes eines Plandokumentes nach § 2 Abs. 6 die Festsetzung einer Verkehrsfläche nach § 53 zur besseren Aufschließung ihrer Grundflächen anzuregen.

Zu Z 7 (§ 62):

Nach § 62a Abs. 1 Z 34 (Z 8) ist nunmehr der Austausch von Fenstern gegen solche gleichen Erscheinungsbildes - nur in diesem Fall sind die von der Behörde wahrzunehmenden Interessen zu vernachlässigen - bewilligungsfrei gestellt; nach § 62a Abs. 3 muß aber auch der Fensteraustausch den Bauvorschriften - insbesondere auch dem § 85 der Bauordnung für Wien - entsprechen. Der Austausch von Fenstern gegen solche anderen Erscheinungsbildes soll nach § 62 Abs. 1 Z 3a der Kenntnisnahme einer Bauanzeige bedürfen; zwecks Beschleunigung des Behördenverfahrens bei diesen geringfügigen Baumaßnahmen wurde demnach vom Zustimmungserfordernis des Grundeigentümers Abstand genommen.

Zu Z 8 und 9 (§ 62a):

Bezüglich des Austausches von Fenstern (Abs. 1 Z 34) wird auf die Ausführungen zu Z 7 verwiesen. Im Hinblick auf die Erweiterung des Abs. 1 durch eine Z 34 wird auch das Zitat in Abs. 2 geändert.

Zu Z 10 und 11 (§ 63):

In der Praxis entstehen Probleme daraus, daß der Statiker erst spät in das Baugeschehen eingebunden wird. So ergibt sich etwa oft ein Widerspruch zwischen den baulichen Erfordernissen des Wärme- und Schallschutzes einerseits und der Statik andererseits, der letztlich zu einer vom Konsens abweichenden Bauführung führt. Es wird daher nunmehr im Abs. 1 lit. h - insbesondere auch im Hinblick auf das vereinfachte

Baubewilligungsverfahren des § 70a - bereits bei der Einreichung eines Bauvorhabens die Vorlage von einer qualifizierten Person verfaßter statischer Nachweise verlangt. Im Hinblick auf diese neue Bestimmung entfällt Abs. 4.

Zu Z 12 (§ 65):

Abs. 2 lit. b wird zwecks Konkretisierung der Verantwortlichkeiten neu gefaßt.

Zu Z 13 (§ 66):

Der zweite Satz dieser Bestimmung wird insofern an die bestehende Rechtslage angepaßt, als das Erfordernis der Bewilligung für einen Kleingarten auch bei Bauführungen im "Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen" erfüllt sein muß.

Zu Z 14 und 15 (§ 68):

Der zweite Satz des Abs. 3 wird einfacher formuliert.

Im Abs. 8 wird aus praktischen Erwägungen vorgesehen, daß auch die Bestimmungen über die vor Aufzugstüren mindestens notwendigen Flächen bei nachträglichen Aufzugseinbauten bzw. Aufzugszubauten nicht anzuwenden sind.

Zu Z 16 und 17 (§ 69):

Mit Abs. 1 lit. t wird ein Ausnahmetatbestand für Abweichungen von der im § 79 Abs. 6 (Z 22) vorgesehenen Beschränkung der Zulässigkeit von Schwimmbecken auf gärtnerisch auszustaltenden Grundflächen geschaffen.

Das Zitat "lit. a bis o" im zweiten Satz des Abs. 2 ist entbehrlich und entspricht im übrigen nicht der aktuellen Fassung des Abs. 1; es kann daher entfallen.

Zu Z 18 (§ 70a):

Der Entfall des Abs. 11 erfolgt im Zusammenhang mit dem Entfall des bisherigen § 127 Abs. 1 und 2 (Z 26).

Zu Z 19 (§ 71):

Im letzten Satz wird aus systematischen Gründen - entsprechend § 69 Abs. 2 - ausdrücklich klargestellt, daß eine Baubewilligung auf eine bestimmte Zeit oder auf Widerruf mit Zustimmung des Nachbarn auch im Falle der Verminderung der Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen erteilt werden kann.

Zu Z 20 (§ 71a):

Insbesondere in Kleingartenanlagen stellt sich immer wieder das Problem, daß dort Objekte seit Jahrzehnten im wesentlichen unbeanstandet bestehen, die aber mit den Rechtsvorschriften - etwa hinsichtlich der Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen, der maximalen Gebäudehöhe oder der maximal bebaubaren Fläche - nicht in Einklang gebracht werden können und daher die Voraussetzungen für eine nachträgliche Baubewilligung nicht erfüllen, obwohl sie der durch die Flächenwidmung angestrebten Zielsetzung durch ihre tatsächliche Nutzung nicht widersprechen. Zur Vermeidung von unbilligen Härten soll durch die neue Bestimmung des § 71a für solche Bauten die Möglichkeit einer rechtlichen Sanierung eröffnet werden.

Zu Z 21 und 22 (§ 79):

Die Errichtung von Schwimmbecken mit einem Abstand von mindestens 3 m von Nachbargrenzen bis zu einem Ausmaß von 50 m³ Rauminhalt im Bauland bedarf nach § 62a Abs. 1 Z 22 keiner baubehördlichen Bewilligung. Davon ausgehend wird im Abs. 6 die Zulässigkeit der Errichtung von Schwimmbecken auf gärtne-

risch auszugestaltenden Grundflächen neu geregelt. In diesem Zusammenhang entfällt der letzte Satz des Abs. 3.

Zu Z 23 (§ 86):

Durch die Änderung der Abs. 2 und 3 wird nunmehr dem Umstand Rechnung getragen, daß gemäß § 5 Abs. 4 lit. s der Bebauungsplan besondere Bestimmungen über die Ausgestaltung von Einfriedungen oder das Verbot ihrer Herstellung vorsehen kann.

Zu Z 24 (§ 95) und Z 25 (§ 111):

§ 95 und § 111 entfallen, da diese Bestimmungen in Wien keine praktische Bedeutung erlangt haben und bei der Errichtung von Stallungen und Scheunen ohnehin nach § 97 Abs. 1 die Erfahrungen der technischen Wissenschaften anzuwenden sind.

Zu Z 26, 27, 28, 29 und 30 (§ 127):

Die bisherigen Abs. 1 und 2 entfallen im Hinblick darauf, daß gemäß § 63 Abs. 1 lit. h (Z 10) nunmehr bereits bei der Bau-einreichung statische Unterlagen vorzulegen sind. Die neuen Abs. 1 und 2 entsprechen inhaltlich dem bisherigen Abs. 7a, wobei in den letzten Satz des Abs. 2 der Inhalt des bisherigen Abs. 1a aufgenommen wird.

Durch die Neufassung des Abs. 8 wird klargestellt, daß bei Vorliegen eines der Tatbestände der lit. a bis g der Bauführer selbst verpflichtet ist, den Bau einzustellen. Erst wenn der Behörde zur Kenntnis kommt, daß unter Mißachtung dieser Vorschrift die Bauführung dennoch weitergeführt wird, hat sie gemäß Abs. 8a eine Baueinstellung zu verfügen.

Zu Z 31 und 32 (§ 128):

Konstruktionspläne sollen nach Abs. 2 Z 3 der Behörde mit der Fertigstellungsanzeige nur im Falle der Bestellung eines

Prüfingenieurs vorgelegt werden müssen, da ansonsten im Sinne des § 127 Abs. 6 ohnehin nur eine geringfügige Bauausführung vorliegt.

Die Vorschrift des neuen Abs. 7 dient zur Klarstellung der Verantwortlichkeiten.

Zu Z 33 und 34 (§ 129b):

Durch die Änderung des Abs. 1 soll eindeutig klargestellt werden, daß im Verfahren zur Vollstreckung baupolizeilicher Aufträge im Wege der Ersatzvornahme (§ 4 VVG) der Rechtsnachfolger des Verpflichteten in die Stellung des Rechtsvorgängers eintritt.

Aufgrund des Beschlusses des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 24.5.1996, 46 R 390/96 k, steht fest, daß gemäß § 216 Abs. 1 Z 2 der Exekutionsordnung ein Vorzugspfandrecht - wie es § 129b Abs. 3 der Bauordnung für Wien für die Kosten einer Ersatzvornahme vorsieht - nur "für die aus den letzten drei Jahren vor dem Tag der Erteilung des Zuschlages rückständigen Beträge" zusteht, wobei die Kosten einer Ersatzvornahme für den Zeitraum "rückständig" sind, in dem die Ersatzvornahme tatsächlich stattgefunden hat. Dies bewirkt, daß eine Zwangsversteigerung nach § 129b Abs. 4 leg.cit. nie fristgerecht beantragt werden kann; diese Bestimmung erscheint entbehrlich und entfällt daher.

Zu Z 35 (§ 130):

Einem praktischen Erfordernis entsprechend sollen die im § 16 Abs. 2 bzw. 3 festgelegten Verpflichtungen der Eigentümer bzw. Anrainer zur Duldung der Benützung, Herstellung und Erhaltung von Ver- und Versorgungsleitungen auf Fahnen bzw. Aufschließungswegen im Grundbuch angemerkt werden. Abs. 2 lit. b wird daher entsprechend adaptiert.

Zu Z 36 und 37 (§ 138):

Abs. 1a regelt den Fall, daß der Landeshauptmann im Sinne des Abs. 1 lit. a ein Mitglied gemäß Abs. 1 lit. b mit seiner Vertretung betraut.

Weiters wird in Abs. 3a ausdrücklich klargestellt, daß die Mitglieder der Bauoberbehörde und ihre Vertreter bei Ausübung ihres Amtes weisungsfrei sind; im Hinblick auf Art. 20 B-VG hat dies durch eine Verfassungsbestimmung zu erfolgen.

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTFAGENÜBERSTELLUNG

Geltender Gesetzestext

Beuordnung für Wien

Entwurfstext

Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung

§ 3. (2) Sämtliche Mitglieder werden vom Bürgermeister auf drei Jahre bestellt; ihr Amt dauert bis zur Amtsübernahme eines bestellten Nachfolgers. Für einen der drei Architekten steht der Fakultät für Raumplanung und Architektur der Technischen Universität Wien gemeinsam mit der Abteilung Architektur der Hochschule für angewandte Kunst in Wien und den Meisterschulen für Architektur an der Akademie der bildenden Künste in Wien, für einen weiteren der Architekten sowie für den Zivilingenieur für Bauwesen und für den Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen der Ingenieurkammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland, für den Fachmann auf dem Gebiete des Denkmalwesens dem Bundesdenkmalamt, für den Fachmann auf dem Gebiete der Stadtökologie oder Volkshygiene der Universität Wien, für den Fachmann für Sozialfragen der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, für den Fachmann auf dem Gebiete der Grünraumplanung der Technischen Universität Wien gemeinsam mit der Universität für Bodenkultur und für den Fachmann für Standortfragen der Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Wien das Recht zu, einen Dreiervorschlag innerhalb einer von der Behörde festzusetzenden, entsprechenden Frist zu erstatten. Scheidet ein Mitglied aus, ist in gleicher Weise ein Ersatzmann zu bestellen.

1. Im § 3 Abs. 2 werden die Worte "Ingenieurkammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland" durch die Worte "Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland" und die Worte "Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Wien" durch die Worte "Wirtschaftskammer Wien" ersetzt.

**BAUORDNUNGSNOVELLE
TEXTFÜGENÜBERSTELLUNG**

Geltender Gesetzestext

Bauordnung für Wien

Inhalt der Bebauungspläne

- § 5. (4) Über die Festsetzungen nach Abs. 2 und 3 hinaus können die Bebauungspläne zusätzlich enthalten:
- s) Bestimmungen über die Ausgestaltung von Einfriedungen oder das Verbot ihrer Herstellung;

Zulässige Nutzungen

§ 6. (6) In Wohngebieten dürfen nur Wohngebäude und Bauten, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden. Die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftshäusern sowie die Unterbringung von Lagerräumen und Werkstätten kleineren Umfanges und von Büros und Geschäftsräumen in Wohngebäuden ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind.

Entwurfstext

2. § 5 Abs. 4 lit. s lautet:

"s) Bestimmungen über die Ausgestaltung von Einfriedungen oder das Verbot ihrer Herstellung sowie über die Zulässigkeit, Ausgestaltung, Höhe und Lage von Lärmschutzeinrichtungen;"

3. § 6 Abs. 6 zweiter Satz lautet:

"Die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftshäusern sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten oder Pflanzanlagen kleineren Umfanges und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind."

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTFGENÜBERSTELLUNG

Geltender Gesetzestext

Bauordnung für Wien

Beurteilung des Abteilungsvorhabens

§ 16. (2) Die Größe eines Bauplatzes soll unbeschadet einer Festsetzung im Bebauungsplan nach § 5 Abs. 4 lit. v mindestens 500 m², die eines Bauloses mindestens 250 m² betragen. Die den Baulosen vorgelagerten Teilflächen der Aufschliessungswege (Trennstücke) sind der Einlage des angrenzenden Bauloses zuzuschreiben, dürfen aber dem Flächenausmaß der Baulose nicht zugerechnet werden. Bauplätze und Baulose dürfen mit der Verkehrsfläche beziehungsweise einem Aufschließungsweg auch durch einen Verbindungstreifen (Fahne) verbunden werden, wenn der Bebauungsplan die Bebauung der als Verbindungstreifen vorgesehenen Grundfläche nicht zwingend vorschreibt. Die Breite des Verbindungstreifens muß mindestens 3 m, die Länge darf höchstens 35 m betragen.

Ein mindestens 1 m breiter Teil des Verbindungstreifens muß zu jedem der Bauplätze oder Baulose gehören. Die Herstellung und Erhaltung des Verbindungstreifens (der Fahne) obliegt den Eigentümern; diese haben die Benützung sowie die Herstellung und Erhaltung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen der zugehörigen Bauplätze oder Baulose auf der Fahne gegenseitig zu dulden. Ein Bauplatz, ein Baulos oder ein Kleingarten darf nicht zwei oder mehrere Grundbuchkörper umfassen, wobei ein Bauplatz oder Baulos zur Gänze im Bauland, ein Kleingarten zur Gänze im Kleingartengebiet oder im Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen liegen muß. Im Zusammenhang mit einem Baurecht oder, wenn die Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne für verschiedene übereinander liegende Räume desselben Plangebietes gesonderte Bestimmungen enthalten, auch im Zusammenhang mit einem Verkehrsband, darf ein Bauplatz auch mehrere Grundbuchkörper umfassen. Kein Gebäude darf die Grenzen eines Bauplatzes, Bauloses oder Kleingartens unbeschadet der zulässigen oder gebotenen Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes überragen.

Entwurfstext

4. § 16 Abs. 2 vierter Satz lautet:

"Die Breite des Verbindungstreifens muß mindestens 3 m betragen."

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTFAGENÜBERSTELLUNG

Geltender Gesetzestext

Bauordnung für Wien

(3) Aufschließungswege im Gartensiedlungsgebiet müssen mindestens 4 m breit sein und mit der öffentlichen Verkehrsfläche unmittelbar verbunden sein. Befahrbare Aufschließungswege im Gartensiedlungsgebiet müssen mindestens 6 m breit sein und bei Richtungsänderungen einen äußeren Radius von mindestens 10 m zulassen. Die Herstellung, Erhaltung, Beleuchtung und Reinigung der Aufschließungswege obliegt den Anrainern; die Abs. 2 und 3 des § 53 gelten sinngemäß. Die Anrainer haben auf diesen Aufschließungswegen den öffentlichen Verkehr sowie die Herstellung, Erhaltung und Benützung von Aufschließungsleitungen im Bereich derselben zu dulden. Die seitlichen Grundgrenzen von Baulosen müssen möglichst senkrecht zur Achse der Aufschließungswege verlaufen. Die Grenzen der Baulose gegenüber den Aufschließungswegen müssen aufeinander so abgestimmt sein, daß sich eine geordnete Gestaltung der Anlage des Aufschließungsweges ergibt; diese muß die zweckmäßige Benützung des Aufschließungsweges und die zweckmäßige Herstellung, Erhaltung und Benützung von Aufschließungsleitungen sicherstellen.

Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung und Erhaltung von Straßen

§ 53. (1) Dienen neue Verkehrsflächen, die auf Antrag eines Eigentümers (aller Miteigentümer) einer Liegenschaft im Bebauungsplan festgesetzt werden sollen, lediglich der besseren Aufschließung seiner (ihrer) Grundfläche, kann anlässlich der Festsetzung des Bebauungsplanes angeordnet werden, daß diese Verkehrsflächen von den Eigentümern (Miteigentümern) der anliegenden Bauplätze oder Baulose nach den Anordnungen der Gemeinde hergestellt, erhalten, gereinigt, beleuchtet und ebenso die notwendigen Einbauten hergestellt und erhalten werden.

Entwurfstext

5. § 16 Abs. 3 erster Satz lautet:

"Aufschließungswege im Gartensiedlungsgebiet müssen mindestens 3 m breit sein und mit der öffentlichen Verkehrsfläche unmittelbar verbunden sein."

6. § 53 Abs. 1 lautet:

"(1) Dienen neue Verkehrsflächen ausschließlich oder vorwiegend der besseren Aufschließung der anliegenden Grundflächen, kann anlässlich der Festsetzung des Bebauungsplanes angeordnet werden, daß diese Verkehrsflächen von den Eigentümern (Miteigentümern) der anliegenden Bauplätze, Baulose oder Kleingärten nach den Anordnungen der Gemeinde hergestellt, erhalten, gereinigt, beleuchtet und ebenso die notwendigen Einbauten hergestellt und erhalten werden."

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTFOLGENÜBERSTELLUNG

Geltender Gesetzestext

Bauordnung für Wien

Bauanzeige

§ 62. (1) Die Kennzeichnung einer Bauanzeige genügt für

1. dem Einbau oder die Abänderung von Badzimmern;
2. Loggiaverglasungen;
3. 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.

Bewilligungsfreie Bauverfahren

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

24. Antennen-, Funk-, Solar- und Parabolanlagen außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bauparav.
30. einzelne beleuchtete und unbeleuchtete Werbeschilder oder Werbezeichen an Gebäuden im Ausmaß von höchstens 3 m² unachriebener Rechenfläche außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bauparav.
33. Außenplakaten, Muralen und dergleichen außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bauparav.

Entwurfstext

7. Im § 62 Abs. 1 wird nach Z 3 folgende Z 3a eingefügt:

"3a. den Austausch von Fenstern gegen solche anderen Erscheinungsbildes (Konstruktion, Teilung, Profilstärke, Farbe und dergleichen);"

8. Im § 62a Abs. 1 tritt nach Z 33 an die Stelle des Punktes ein Strichpunkt. Folgende Z 34 wird angefügt:

"34. der Austausch von Fenstern gegen solche gleichen Erscheinungsbildes (Konstruktion, Teilung, Profilstärke, Farbe und dergleichen)."

**BAUORDNUNGSNOVELLE
TEXTFAGENÜBERSTELLUNG**

Geltender Gesetzestext

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 erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist.

Belege für das Baubewilligungsverfahren

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

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

(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.

Entwurfstext

9. Im § 62a Abs. 2 tritt an die Stelle des Zitates "Abs. 1 Z 2 bis 33" das Zitat "Abs. 1 Z 2 bis 34".

10. Im § 63 Abs. 1 tritt nach lit. g an die Stelle des Punktes ein Strichpunkt. Folgende lit. h wird angefügt:

"h) bei den nach § 60 Abs. 1 lit. a, b und c bewilligungspflichtigen Bauführungen eine statische Vorbemessung einschließlich eines Fundierungskonzeptes oder ein Gutachten, das auf Grund der Geringfügigkeit des Bauvorhabens aus statischen Belangen keine Gefährdung des Lebens, der Gesundheit von Menschen oder des Eigentums gegeben ist; diese Unterlagen sind von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet zu erstellen."

11. § 63 Abs. 4 entfällt; die Abs. 5 und 6 erhalten die Absatzbezeichnungen "(4)" und "(5)".

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTFOLGENÜBERSTELLUNG

Geltender Gesetzestext

Bauordnung für Wien

Unterfertigung der Baupläne; Verantwortlichkeit im Baubewilligungsverfahren

- § 65. (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 dazugehörigen Detailpläne (Schalungs-, Biegepläne u. ä.) sowie für deren Übereinstimmung mit den übrigen Bauunterlagen ihr Verfasser;
 - c) für die Richtigkeit der Erklärung gemäß § 70a Abs. 1 der Ziviltechniker.

Entwurfstext

12. § 65 Abs. 2 lit. b lautet:

"b) für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Gutachten und Berechnungen einschließlich der zugehörigen Pläne (Nachweise des Wärmeschutzes und des Schallschutzes, statische Nachweise u.ä.) sowie für deren Übereinstimmung mit den übrigen Bauunterlagen ihr Verfasser;"

13. § 66 zweiter Satz lautet:

"Bei Bauführungen im Bauland, im Kleingartengebiet oder im Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen muß überdies der Bauplatz, das Baulos oder der Kleingarten vorher bewilligt worden sein; diese Bewilligung ist mit der Baubewilligung zu erteilen, wenn eine Abteilung nicht erforderlich ist."

Schaffung des Bauplatzes, Bauloses oder des Kleingartens vor Erteilung der Baubewilligung

§ 66. Die Baubewilligung für Bauvorhaben, für die gemäß § 9 Abs. 1 lit. a die Bekanntheit der Bebauungsbestimmungen erforderlich ist, darf dann, wenn die Einhaltung der Bebauungsbestimmungen eine Abteilung (§ 13 Abs. 1) erfordert, grundsätzlich erst nach Bewilligung der Abteilung erteilt werden. Bei Bauführungen im Bauland oder im Kleingartengebiet muß überdies der Bauplatz, das Baulos oder der Kleingarten vorher bewilligt worden sein; diese Bewilligung ist mit der Baubewilligung zu erteilen, wenn eine Abteilung nicht erforderlich ist.

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Ausnahmen von den gesetzlich festgelegten Bauvorschriften

§ 68. (3) Die Bestimmungen über die natürliche Belichtung von Aufenthaltsräumen (§ 88 Abs. 1) für Hauptfenster sind nicht anzuwenden, wenn die Zweckbestimmung des Raumes die natürliche Belichtung ausschließt. Bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden ist nachträglich zur Vermeidung von Immissionen die Verglasung von Balkonen oder Loggien auch dann zulässig, wenn den Anforderungen des § 88 Abs. 3 nicht entsprochen wird.

(8) Die Bestimmungen über die Kabinenmaße (§ 106 a Abs. 10), über die Verbindung aller Geschosse sowie über die Anordnung der Aufzugsstationen in der Ebene des jeweiligen Geschosses (§ 108 Abs. 1) sind bei nachträglichem Aufzugseinbauten beziehungsweise Aufzugszubauten nicht anzuwenden, wenn andernfalls auf Grund örtlich gegebener Verhältnisse ein Aufzug nicht errichtet werden könnte oder durch den erforderlichen Aufzugsschacht Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse von Wohnungen beeinträchtigt würden.

Unwesentliche Abweichungen von Bauvorschriften

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

Bauordnung für Wien

Entwurfstext

14. § 68 Abs. 3 zweiter Satz lautet:

„Bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden ist nachträglich zur Minderung von Immissionen die Verglasung von Balkonen und Loggien unabhängig vom Einfluß auf die Belichtung zulässig.“

15. § 68 Abs. 8 lautet:

“(8) Die Bestimmungen über die Kabinenmaße, über die Verbindung aller Geschosse, über die Anordnung der Aufzugstationen in der Ebene des jeweiligen Geschosses sowie über die vor Aufzugseinbauten mindestens notwendigen Flächen sind bei nachträglichem Aufzugseinbauten beziehungsweise Aufzugszubauten nicht anzuwenden, wenn andernfalls auf Grund örtlich gegebener Verhältnisse ein Aufzug nicht errichtet werden könnte oder durch den erforderlichen Aufzugsschacht Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse von Wohnungen beeinträchtigt würden.“

16. Im § 69 Abs. 1 tritt nach lit. e an die Stelle des Punktes ein Strichpunkt. Folgende lit. t wird angefügt:

“t) Überschreitungen des Rauminhaltes von 50 m³ bei Schwimmbecken im Sinne des § 79 Abs. 6.“

P

**BAUORDNUNGSNOVELLE
TEXTFOLGENÜBERSTELLUNG**

Geltender Gesetzestext

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

Bauordnung für Wien

Entwurfstext

17. In § 69 Abs. 2 zweiter Satz enthält die Wendung "lit. a bis o".

Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

§ 70a (11) Die Vorlage der Unterlagen zur Vornahme von Überprüfungen während der Bauführung gemäß § 127 an die Behörde ist nicht erforderlich.

18. § 70a Abs. 11 entfällt.

**BAUORDNUNGSNOVELLE
TEXTFAGENÜBERSTELLUNG**

Geltender Gesetzestext

Bauordnung für Wien

Bewilligung für Bauten vorübergehenden Bestandes

§ 71. Bauten, die vorübergehenden Zwecken dienen oder nicht dauernd bestehen bleiben können, sei es wegen des bestimmungsgemäßen Zweckes der Grundfläche, sei es, weil in begründeten Ausnahmefällen die Baulichkeit den Bestimmungen dieses Gesetzes aus sachlichen Gegebenheiten nicht voll entspricht, kann die Behörde auf eine bestimmte Zeit oder auf Widerruf bewilligen. Für sie gelten die Bestimmungen dieses Gesetzes insofern nicht, als nach Lage des Falles im Bescheid auf die Einhaltung dieser Bestimmungen verzichtet worden ist. Der Bewilligung dürfen durch dieses Gesetz gegebene subjektive öffentliche Rechte nicht entgegenstehen, es sei denn, daß der Berechtigte der Bewilligung ausdrücklich zugestimmt hat oder gemäß § 42 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes als der Bewilligung zustimmend anzusehen ist.

Entwurfstext

19. § 71 letzter Satz lautet:

"Der Bewilligung dürfen durch dieses Gesetz gegebene subjektiv-öffentliche Rechte nicht entgegenstehen und es darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen nicht vermindert werden, es sei denn, daß der Berechtigte der Bewilligung ausdrücklich zugestimmt hat oder gemäß § 42 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes als der Bewilligung zustimmend anzusehen ist."

20. Nach § 71 wird folgender § 71a samt Überschrift eingefügt:

"Bewilligung für Bauten langen Bestandes

§ 71a. Hat ein Gebäude oder eine bauliche Anlage zur Gänze oder in wesentlichen Teilen seit mehr als 30 Jahren an derselben Stelle ohne jede Baubewilligung bestanden, gilt dieses Bauwerk als mit rechtskräftigem Bescheid gemäß § 71 auf Widerruf bewilligt, wenn unter ausdrücklicher Bezugnahme auf diese Bestimmung (§ 71a) vollständige Bestandspläne im Sinne des § 63 Abs. 1 lit. a und des § 64 vorgelegt werden und der Behörde die Zustimmung des Grundeigentümers (aller Mitigentümer) nachgewiesen wird; die Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte und die Verminderung der Bebaubarkeit von Nachbargrundflächen stehen dem nicht entgegen."

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTVERGEBENÜBERSTELLUNG

Geltender Gesetzestext

Bauordnung für Wien

Vorgärten, Abstandsflächen und gärtnerisch auszugestaltende Flächen

§ 79. (3) In der offenen Bauweise muß der Abstand der Gebäude von Nachbargärten in den Bauklassen I und II mindestens 6 m, in der Bauklasse III mindestens 12 m, in der Bauklasse IV mindestens 14 m, in der Bauklasse V mindestens 16 m und in der Bauklasse VI mindestens 20 m betragen. Die Fläche, die zwischen den Nachbargärten und den gedachten Abstandslinien liegt, wird als Abstandsfläche bezeichnet. In die Abstandsflächen darf mit Gebäuden auf höchstens die Hälfte des Abstandes an die Nachbargärten herangerückt werden, wobei die über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche je Front in den Bauklassen I und II 45 m², in der Bauklasse III 90 m², in der Bauklasse IV 105 m², in der Bauklasse V 120 m² und in der Bauklasse VI 150 m² nicht überschreiten darf; insgesamt darf diese über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche auf demselben Bauplatz in den Bauklassen I und II 90 m², in der Bauklasse III 180 m², in der Bauklasse IV 210 m², in der Bauklasse V 240 m² und in der Bauklasse VI 300 m² nicht überschreiten. Darüber hinaus dürfen Schwimmbecken, zu deren Herstellung ein wesentliches Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist, auf gärtnerisch auszugestaltenden Grundflächen errichtet werden; sie müssen von Nachbargärten einen Abstand von mindestens 3 m haben, sofern der Nachbar nicht einem geringeren Abstand zustimmt.

(6) Vorgärten und Abstandsflächen sind, soweit auf diesen Flächen zulässige Baulichkeiten, Gebäudeteile oder bauliche Anlagen nicht errichtet werden, gärtnerisch auszugestalten und in gutem Zustand zu erhalten. Befestigte Wege und Zufahrten, Stützmauern, Stufenanlagen, Rampen u.ä. sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig.

Entwurfstext

21. § 79 Abs. 3 letzter Satz erfüllt.

22. § 79 Abs. 6 lautet:

"(6) Vorgärten, Abstandsflächen und sonstige gärtnerisch auszugestaltende Flächen sind, soweit auf diesen Flächen zulässige Baulichkeiten, Gebäudeteile oder bauliche Anlagen nicht errichtet werden, gärtnerisch auszugestalten und in gutem Zustand zu erhalten. Befestigte Wege und Zufahrten, Stützmauern, Stufenanlagen, Rampen u.ä. sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. Darüber hinaus sind Schwimmbecken bis zu einem Gesamtausmaß von 50 m³ Rauminhalt zulässig; diese müssen von Nachbargärten einen Abstand von mindestens 3 m haben, sofern der Nachbar nicht einem geringeren Abstand zustimmt."

**BAUORDNUNGSNOVELLE
TEXTFAGENÜBERSTELLUNG**

Geltender Gesetzestext

Bauordnung für Wien

Einfriedungen

§ 86. (1) Wo dies aus Gesundheitsrücksichten, aus Sicherheitsgründen oder zum Schutze des örtlichen Stadtbildes notwendig ist, ist dem Eigentümer des anliegenden Grundstückes aufzutragen, seine Liegenschaft gegen die Verkehrsfläche einzufrieden.

(2) Einfriedungen müssen so ausgestaltet werden, daß sie das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigen. Sie dürfen den Boden der höher gelegenen, anschließenden Grundfläche nicht um mehr als 2,50 m überragen.

(3) Einfriedungen von Vorgärten gegen die Verkehrsfläche und an den seitlichen Grundgrenzen auf die Tiefe des Vorgartens dürfen den freien Durchblick nicht hindern; Abweichungen hiervon können zugelassen werden, wenn dadurch das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigt wird. Sonstige Grundgrenzen dürfen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, durch volle Wände abgeschlossen werden.

Entwurfstext

23. § 86 Abs. 2 und 3 lauten:

"(2) Einfriedungen müssen so ausgestaltet werden, daß sie das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigen. Sie dürfen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, den Boden der höher gelegenen, anschließenden Grundfläche um nicht mehr als 2,50 m überragen.

(3) Einfriedungen von Vorgärten gegen die Verkehrsfläche und an den seitlichen Grundgrenzen auf die Tiefe des Vorgartens dürfen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes zuläßt, den freien Durchblick nicht hindern. Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn dadurch das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigt wird. Sonstige Grundgrenzen dürfen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, durch volle Wände abgeschlossen werden."

**BAUORDNUNGSNOVELLE
TEXTFAGENÜBERSTELLUNG**

Geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

Stallungen

§ 95. (1) Stallungen müssen licht und luftig sein. Fenster gegen öffentliche Verkehrsflächen müssen luftdicht und dürfen nicht offenbar sein. Stallungen müssen einen flüssigkeitsundurchlässigen Boden haben; die Wandflächen sind bis zu einer Höhe von mindestens 1,50 m über dem Fußboden flüssigkeitsdicht herzustellen. Grenzen Stallungen an Aufenthaltsräume, sind diese Wandflächen bis zur Decke flüssigkeitsdicht herzustellen.

(2) Zwischen Stallungen und allen anderen Gebäuden und Gebäudeteilen sind Brandmauern (§ 101) herzustellen.

(3) Die Jauche ist in undurchlässigen, unterirdisch geführten Rinnen oder Röhren abzuleiten.

(4) In Stallgebäuden ist die Unterbringung einzelner Aufenthaltsräume für Stallbedienstete zulässig, doch müssen diese Räume einen unmittelbaren Fluchtweg ins Freie aufweisen. Die Errichtung von Aufenthaltsräumen für Wohnzwecke ist unzulässig.

(5) Für Kleinstierstallungen können Erleichterungen in bezug auf die Ausführung der Umfassungswände, des Fußbodens, der Dacheindeckung, der Decken, der inneren Wandflächen, deren Lage zu den Wohngebäuden und des Jauchenablaufes zugestanden werden, wenn die Anforderungen der Festigkeit, der Gesundheit und der Feuersicherheit und die sonstigen in der Bauordnung und ihren Nebengesetzen verankerten öffentlichen Rücksichten gewahrt bleiben.

24. § 95 samt Überschrift entfällt.

**BAUORDNUNGSNOVELLE
TEXTGFGENÜBERSTELLUNG**

geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

Scheunen

25. § 111 samt Überschrift entfällt.

§ 111. (1) Die Außenwände von Scheunen sind feuerbeständig herzustellen. Unmittelbar an andere Gebäude anschließende Wände von Scheunen sind als öffnungslöse Feuermauern bzw. Brandmauern auszuführen. Die Dacheindeckung ist zumindest feuerhemmend herzustellen.

(2) In ländlichen Gebieten und im Wald- und Wiesengürtel dürfen Scheunen aus Holz hergestellt werden, wenn sie von anderen Gebäuden und von Nachbargrenzen in einem Abstand von mindestens 20 m errichtet werden. Ein geringerer Abstand ist dann zulässig, wenn auf andere Art ein wirksamer Brandschutz gewährleistet ist.

(3) Luftschlitze in Außenwänden sind so auszuführen, daß Gegenstände, die einen Brand verursachen können, durch sie nicht in die Scheune gelangen können. Gegen Nachbargebäude oder Nachbarhöfe dürfen Luftschlitze nicht angeordnet werden.

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

Geltender Gesetzestext

Bauordnung für Wien

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;
- 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 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 vorgesehenen Unterlagen kann befreit werden, wenn es sich um ein kleinere Gebäude oder bauliche Anlagen einfacher Konstruktion handelt und die der Behörde bekannten Bodenverhältnisse die Abstandnahme rechtfertigen.

Entwurfstext

26. § 127 Abs. 1 und 2 lauten:

"(1) Den Vertretern der Behörde ist jederzeit der Zutritt zur Baustelle zu gestatten. Bauverber, Bauführer, Planverfasser und Prüffingenieur sowie die beim Bau Beschäftigten sind verpflichtet, der Behörde alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

(2) Bauverber 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 Prüffingenieurs über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen. Die Behörde ist berechtigt, die Unterlagen auf Vollständigkeit und Schlüssigkeit zu überprüfen. Diese Überprüfung schafft nicht die Vermutung, daß die Unterlagen vollständig und richtig sind."

27. § 127 Abs. 1a entfällt.

**BAUORDNUNGSNOVELLE
TEXTGEGENÜBERSTELLUNG**

Geltender Gesetzestext

Bauordnung für Wien

(7a) Den Vertretern der Behörde ist jederzeit der Zutritt zur Baustelle zu gestatten. Bauwerber, Bauführer, Planverfasser und Prüfingenieur 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 Prüfingenieurs 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 Prüfingenieur 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.

Entwurfstext

28. § 127 Abs. 7a entfällt.

29. § 127 Abs. 8 lautet:

"(8) Die Bauführung darf nicht weitergeführt werden, wenn

- a) ein Bau ohne Baubewilligung oder ohne Kenntnisnahme der Bauanzeige oder entgegen den Bestimmungen des § 70a ausgeführt wird;
- b) der Prüfingenieur 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 auf der Baustelle nicht aufliegen oder mangelhaft sind;
- g) der Untergrund den Annahmen nicht entspricht, die den statischen Unterlagen zugrunde liegen."

30. § 127 Abs. 8a lautet:

"(8a) Wird die Bauführung entgegen Abs. 8 weitergeführt und erlangt die Behörde davon Kenntnis, hat sie den Bau einzustellen. Darüber ist möglichst binnen drei Tagen an den Bauherrn, den Bauführer oder den sonst Verantwortlichen ein schriftlicher Bescheid zu erlassen; einer Berufung gegen diesen Bescheid kommt die aufschiebende Wirkung nicht zu."

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

Geltender Gesetzestext

Bauordnung für Wien

Fertigstellungsanzeige

- § 128. (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 Z 2 bis 6 vorgelegten Unterlagen vollständig sind;
 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 Überprüfungsbeefunde, im Falle des vereinfachten Baubewilligungsverfahrens samt dem 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.

Entwurfstext

31. § 128 Abs. 2 3 lautet:

"3. sofern ein Prüfingenieur zu bestellen war, die von ihm aufgenommenen Überprüfungsbeefunde samt allen Konstruktionsplänen;"

32. Dem § 128 wird folgender Abs. 7 angefügt:

"(7) § 65 Abs. 2 gilt sinngemäß."

BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTFAGENÜBERSTELLUNG

Geltender Gesetzestext

Bauordnung für Wien

Dingliche Wirkung baupolizeilicher Bescheide;
Verantwortlichkeit des GrundeigenenMümers;
Vorzugspfandrecht

§ 129b. (1) Bewilligungen und Bescheiden nach diesem Gesetz kommt dingliche Wirkung zu.

(4) Eine Zwangsversteigerung auf Grund des Vorzugspfandrechtes kann erst drei Jahre nach Vorschreibung der Kosten an den Verpflichteten beantragt werden. Hat der Verpflichtete binnen sechs Monaten nach Vorschreibung der Kosten einen gesetzlich vorgesehenen Antrag auf Erhöhung des Mietzinses gestellt und alles unternommen, um eine Entscheidung herbeizuführen, kann eine Zwangsversteigerung erst nach Rechtskraft dieser Entscheidung beantragt werden.

Erstlichmachungen im Grundbuch

§ 130. (2) Auf Antrag der Behörde oder auf Grund eines behördlichen Bescheides ist im Grundbuch das Bestehen nachstehender Verpflichtungen zu Leistungen, Duldungen und Unterlassungen ersichtlich zu machen:

b) Verpflichtungen zur Einbeziehung von selbständig unbaubaren Grundflächen (Ergänzungsflächen) in einen beabachtigten Bauplatz (§ 16);

Entwurfstext

33. § 129b Abs. 1 lautet:

"(1) Bewilligungen und Bescheiden nach diesem Gesetz kommt dingliche Wirkung zu. Dies gilt auch für Bescheide oder Verfahrensanordnungen im Ersatzverfahren."

34. § 129b Abs. 4 entfällt.

35. § 130 Abs. 2 lit. b lautet:

"b) Verpflichtungen zur Einbeziehung von selbständig unbaubaren Grundflächen (Ergänzungsflächen) in einen beabsichtigten Bauplatz sowie die Verpflichtung zur Duldung der Benutzung, der Herstellung und der Erhaltung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf Fahnen und auf Aufschließungswegen (§ 16)."

**BAUORDNUNGSNOVELLE
TEXTGEGENÜBERSTELLUNG**

geltender Gesetzestext

Bauordnung für Wien

Bauoberbehörde

- § 138. (1) Die Bauoberbehörde besteht aus folgenden Mitgliedern:
- a) dem Landeshauptmann oder dem von ihm bestellten Vertreter,
 - b) dem Landesamtsdirektor, dem Stadtbaudirektor und dem Landesamtsdirektor oder den von ihnen bestellten Vertretern;
 - c) drei Baufachmännern, die mit der gleichen Anzahl von Ersatzmitgliedern auf die Dauer von zwei Jahren vom Landeshauptmann bestellt werden.
- (3) Die Mitglieder der Bauoberbehörde sind zur Amtsverschwiegenheit verpflichtet (Art. 20 Abs. 3 B-VG). Die Sitzungen sind vertraulich.

Entwurfstext

36. Im § 138 wird nach Abs. 1 folgender Abs. 1a eingefügt:

"(1a) Wird ein Mitglied gemäß Abs. 1 lit. b mit der Vertretung des Landeshauptmannes betraut, hat dieses Mitglied für sich einen Vertreter zu bestellen."

37. Im § 138 wird nach Abs. 3 folgender Abs. 3a eingefügt:

"(3a) (Verfassungsbestimmung) Alle Mitglieder der Bauoberbehörde und ihre Vertreter sind bei Ausübung ihres Amtes an keine Weisungen gebunden."