

E N T W U R F

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien geändert wird

Der Wiener Landtag hat beschlossen:

Artikel I

Die Bauordnung für Wien, LGBl. für Wien Nr. 11/1930, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. für Wien Nr. 61/2006, wird wie folgt geändert:

Im § 81 Abs. 4 treten folgende Sätze an die Stelle des zweiten Satzes:

„Dies gilt auch für den Fall, dass im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe der Dächer festgesetzt ist. Ist im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Neigung der Dächer festgesetzt, ist der dieser Festsetzung entsprechende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses maßgebend.“

Artikel II

Dieses Gesetz tritt an dem seiner Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

Der Landeshauptmann:

Der Landesamtsdirektor:

V O R B L A T T

Problem: Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 30.1.2007, ZI. 2005/05/0315, den § 81 Abs. 4 der Bauordnung für Wien in einer Weise ausgelegt, die für künftige Dachgeschoßausbauten in der Regel einen massiven Verlust an Kubatur bedeutet.

Ziel: Ermöglichung von Dachgeschoßausbauten mit der nach der bisherigen baubehördlichen Praxis möglichen Kubatur.

Lösung: Änderung des § 81 Abs. 4 der Bauordnung für Wien

Alternativen: Beibehaltung der bisherigen Rechtslage

Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Wien: keine

Kosten: Für den Bund und andere Gebietskörperschaften entstehen keine zusätzlichen Kosten.

Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union:

Die vorgesehenen Regelungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Rechtes der Europäischen Union.

Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens: keine

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

zum Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien geändert wird

Die geltende Fassung des § 81 Abs. 4 der Bauordnung für Wien (BO) sieht vor, dass durch das Gebäude jener Umriss nicht überschritten werden darf, der sich daraus ergibt, dass in dem nach Abs. 1 bis 3 dieser Bestimmung für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Anschluss der Gebäudefront ein Winkel von 45°, im Gartensiedlungsgebiet von 25°, von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend, angesetzt wird. Ist im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe oder die Form der Dächer festgesetzt, ist der dieser Festsetzung entsprechende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses maßgebend.

Der zweite Satz dieser Bestimmung wurde in der baubehördlichen Praxis bisher so ausgelegt, dass im Falle der Festlegung einer bestimmten Dachhöhe diese dennoch über einen nach dem ersten Satz der Bestimmung angesetzten Winkel von 45° erreicht werden darf. Mit Erkenntnis vom 30.1.2007, Zl. 2005/05/0315, hat der Verwaltungsgerichtshof jedoch festgestellt, dass in einem solchen Fall bei einer gewissen Länge der Gebäudefront der entsprechende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses unter Beachtung des höchstzulässigen Punktes des Daches maßgeblich weniger als 45° beträgt.

Da infolge dieser höchstgerichtlichen Auslegung künftige Dachgeschoßausbauten in der Regel nur unter einem massiven Verlust an Kubatur möglich wären, wird in § 81 Abs. 4 im Sinne einer Beibehaltung der bisherigen baubehördlichen Praxis klar gestellt, dass auch in dem Fall, dass der Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Dachhöhe enthält, für die Bildung des zulässigen Gebäudeumrisses gemäß § 81 Abs. 4 erster Satz ein Winkel von 45° (bzw. im Gartensiedlungsgebiet von 25°) maßgebend ist. Im Falle der Festsetzung einer bestimmten Dachneigung im Bebauungsplan ist hingegen der sich daraus ergebende Winkel für den zulässigen Gebäudeumriss heranzuziehen.

Dem Bund oder anderen Gebietskörperschaften erwachsen keine zusätzlichen Kosten.

Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Wien sind durch die vorliegende Novelle nicht zu erwarten.

TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

zum Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien geändert wird

geltender Gesetzestext

Bauordnung für Wien

Entwurfstext

Artikel I

Artikel I

§ 81 Abs. 4 lautet:

(4) Durch das Gebäude darf jener Umriß nicht überschritten werden, der sich daraus ergibt, daß in dem nach Abs. 1 bis 3 für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Anschluß der Gebäudefront ein Winkel von 45°, im Gartensiedlungsgebiet von 25°, von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend, angesetzt wird. Ist im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe oder die Form der Dächer festgesetzt, ist der dieser Festsetzung entsprechende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses maßgebend.

Im § 81 Abs. 4 treten folgende Sätze an die Stelle des zweiten Satzes:

„Dies gilt auch für den Fall, dass im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe der Dächer festgesetzt ist. Ist im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Neigung der Dächer festgesetzt, ist der dieser Festsetzung entsprechende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses maßgebend.“