

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

Wien, am 18. Mai 2020

## Stellungnahme zur Bauordnungsnovelle 2020

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

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

Diese näheren Ausführungen sind dem Anhang zu entnehmen.

Mit den besten Empfehlungen

# Stellungnahme zur Bauordnungsnovelle 2020 sowie generelle Forderungen und Anmerkungen von Bauträgerseite

Dieses Dokument gliedert sich in sechs Abschnitte:

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

## **A. Generelle Vorbemerkung zur Novellierung des Wiener Baurechts**

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

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

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

## **B. Stellungnahme zur laufenden Begutachtung der BO-Novelle 2020**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Zu Z 19 (§ 62a Abs. 5a):

Diese Verwaltungsvereinfachung wird begrüßt.

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

#### Zu Z 22 (§ 68):

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

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

#### Zu Z 38 (§ 111 Abs. 1 lit. b):

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

#### Zu Z 39 (§ 118):

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

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

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

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

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

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

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

#### Zum elektronischen Bauverfahren:

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

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

#### Zu Artikel II bringen wir keine Anmerkungen ein.

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

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

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

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

### C. Positionspapier mit Forderungen des „Arbeitskreises Bauträger“

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

#### 1. „Geschäftsviertel“ als Bestimmung des Bebauungsplans definieren:

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

**Masterplan Gründerzeit**  
Umsetzungsstrategie

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

MA 21 STEK(A) 12.06.2018  
Wien! voraus  
Städtebau und Flächenordnung  
Stadt + Wien

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

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

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

#### 2. Wärmedämmung und Begrünung freistehender Feuermauern

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



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

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

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

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

#### **D. Umsetzungsvorschlag zur Novellierung des § 69**

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

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

##### **1. Anwendung in Schutzzonen**

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

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

##### **2. Miteinbeziehung aktueller Zielsetzungen der Stadt Wien**

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

Im weiteren wird auf das Dokument laut Anlage verwiesen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Anhang:**

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

Zu Abschnitt D: Umsetzungsvorschlag Novellierung § 69 BO für Wien

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