

# Landesgesetzblatt für Wien

Jahrgang 1992

Ausgegeben am 10. Dezember 1992

39. Stück

48. Gesetz: Bauordnung für Wien; Änderung.  
(EWR/Anh. II Abschn. XXI: CELEX Nr. 389 L 0106)

## 48.

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

1. § 5 Abs. 4 lit. k lautet:

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

2. § 5 Abs. 4 lit. z lautet:

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

3. § 69 samt Überschrift lautet:

#### „Unwesentliche Abweichungen von Bebauungsvorschriften

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

- a) Abweichungen von den festgesetzten Fluchtlinien oder Höhenlagen für jede Art von Baulichkeiten, von Baulinien jedoch nur für den nach § 70 bewilligten Baubestand;
- b) gänzlich oder teilweise Abweichen von den Baufluchtlinien zum Zwecke der Erhaltung schützenswerten Baumbestandes in allen Bauweisen für jede Art von Baulichkeiten, sofern die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird;
- c) Unterbrechungen der geschlossenen Bauweise für jede Art von Baulichkeiten;
- d) das Unterschreiten der gemäß § 5 Abs. 4 lit. h und gemäß § 77 Abs. 4 lit. a bestimmten sowie der bauklassenmäßigen Mindestgebäudehöhe in allen Bauklassen für jede Art von Baulichkeiten;
- e) das Überschreiten der gesetzlichen Beschränkung der baulichen Ausnützbarkeit von Mittelbauplätzen in der Gruppenbauweise, um eine entsprechende Gebäudetiefe zu gewährleisten, oder auf Bauplätzen anderer Bauweisen zur Errichtung zeitgemäßer Zubauten an bestehende Gebäude für jede Art von Baulichkeiten;
- f) Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes nach § 5 Abs. 4 lit. d, e, i, k, m, n, o, p, q, r, s und y für jede Art von Baulichkeiten, nach lit. k jedoch nur bis zu einer Dachneigung von 45 Grad, und nach § 5 Abs. 4 lit. w hinsichtlich der Errichtung von Geschäftshäusern sowie hinsichtlich der Beschränkung des Rechtes, Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen zu öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen;
- g) von der Anlage der gemäß § 5 Abs. 4 lit. f festgesetzten Lage von Laubengängen, Durchfahrten, Durchgängen oder Arkaden unter der Voraussetzung, daß gleichzeitig eine rechtlich gesicherte, vom Standpunkt des öffentlichen Interesses aus gleichwertige andere Lösung verwirklicht wird;
- h) Abweichungen von den festgesetzten Widmungen bei Umbauten, Zubauten oder Errichtung von Nebengebäuden, wenn mit dem Bau keine Vergrößerung der Nachteile oder Belästigungen der Nachbarn gegenüber dem bisherigen Zustand verbunden ist;

- i) Abweichungen vom Bebauungsplan oder von gesetzlichen Beschränkungen der zulässigen Gesamtbebauung, die eine Folge von Bestimmungen des Bebauungsplanes sind, bei Errichtung von Industriebauten (§ 117 Abs. 1), Sonderbauten (§ 121 Abs. 1) und landwirtschaftlichen Nutzbauten, wenn diese Abweichungen durch die Funktion des Gebäudes beziehungsweise der baulichen Anlage sachlich gerechtfertigt sind;
- j) Abweichungen vom Bebauungsplan hinsichtlich der Errichtung von Gemeinschaftsanlagen in Gartensiedlungsgebieten (§ 4 Abs. 2 lit. C Punkt b), sofern die hierfür festgesetzten Grundflächen mit Gemeinschaftsanlagen nicht bebaut werden sollen und eine gleichwertige Lösung innerhalb derselben als Gartensiedlungsgebiet gewidmeten Grundflächen gefunden wird;
- k) in Wohnzonen nach Maßgabe des Abs. 7 Ausnahmen vom Verbot der Verwendung einer Wohnung oder eines Teiles einer Wohnung ausschließlich oder überwiegend für andere als Wohnzwecke (§ 7 a Abs. 3) sowie vom Verbot des Ausbaues der Dachgeschosse für andere Zwecke als für Wohnungen, Hauswaschküchen und die dazugehörigen Nebenräume sowie für Triebwerksräume (§ 7 a Abs. 4);
- l) Ausnahmen vom Verbot der Anordnung des Fußbodens von Aufenthaltsräumen oberhalb der für die Beurteilung der zulässigen Gebäudehöhe maßgebenden Ebene (§ 87 Abs. 7);
- m) das Überschreiten der gemäß § 5 Abs. 4 lit. h und gemäß § 77 Abs. 4 lit. a bestimmten sowie der bauklassenmäßigen Gebäudehöhe in allen Bauklassen, wenn das Interesse an der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt; hierbei darf das vom Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt werden;
- n) in Schutzzonen Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes, insbesondere auch von der festgesetzten Baulinie, wenn das öffentliche Interesse an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt und die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird;
- o) das Überschreiten des Ausmaßes der gemäß § 76 Abs. 10 und 11 zulässig bebauten Fläche einzelner Gebäude, soweit dies deren bestimmungsgemäßer Verwendungszweck erfordert.

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

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

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

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

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

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

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

4. § 97 Abs. 1 und 2 lauten:

„(1) Alle baulichen Anlagen sind nach den Erfahrungen der technischen Wissenschaften her-

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

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

5. § 97 Abs. 3 erster Satz lautet:

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

6. § 120 samt Überschrift lautet:

### „Hochhäuser

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

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

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

(4) Fensterbrüstungen sind mit einer Mindesthöhe von 1 m herzustellen. Loggien und Balkone sind nur dann zulässig, wenn sie mindestens 1 m tief sind und eine feuerhemmende Brüstung mit einer

Mindesthöhe von 1,10 m haben. In den hinter Loggien und Balkonen gelegenen Teilen der Außenwand müssen Fensterbrüstungen nicht hergestellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

Anordnung und Anzahl innerhalb eines Brandabschnittes und ihrer Verbindung mit dem übrigen Gebäude erlassen.

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

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

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

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

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

7. § 135 Abs. 1 lautet:

„(1) Übertretungen dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen

werden mit Geld bis zu 300 000 S oder mit Freiheitsstrafe bis zu sechs Wochen bestraft.“

8. § 136 Abs. 2 lautet:

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

## Artikel II

### Inkrafttreten

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

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

Der Landeshauptmann: Der Landesamtsdirektor:

Zilk

Bandion