

Landesgesetzblatt für Wien

Jahrgang 1998

Ausgegeben am 3. September 1998

46. Stück

46. Gesetz: Bauordnung für Wien; Änderung.

46.

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. 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-, Versamlungs- 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, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind.“

4. *Im § 16 Abs. 2 zweiter Satz tritt an die Stelle des Punktes ein Strichpunkt. Folgender Halbsatz wird angefügt:*

„über Antrag der Eigentümer der Baulose ist es auch zulässig, diese Trennstücke in ein oder mehrere Grundstücke zu vereinigen und einer eigenen Einlage zuzuschreiben.“

5. *§ 16 Abs. 2 vierter Satz lautet:*

„Die Breite des Verbindungsstreifens muß mindestens 3 m betragen.“

6. *§ 16 Abs. 3 erster Satz lautet:*

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

7. *§ 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.“

8. *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) sowie den Austausch von Fenstern in Schutzzonen;“

9. *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) außerhalb von Schutzzonen.“

10. *Im § 62a Abs. 2 tritt an die Stelle des Zitates „Abs. 1 Z 2 bis 33“ das Zitat „Abs. 1 Z 2 bis 34“.*

11. *§ 63 Abs. 1 lit. e lautet:*

„e) bei den nach § 60 Abs. 1 lit. a und c bewilligungspflichtigen Bauführungen, soweit dabei der Wärme- und Schallschutz betroffen ist, den durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet erbrachten Nachweis über den baulichen Wärmeschutz (Wärmepaß) und über den Schallschutz;“

12. *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.“

13. *§ 63 Abs. 4 entfällt; die Abs. 5 und 6 erhalten die Absatzbezeichnungen „(4)“ und „(5)“.*

14. *§ 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;“

15. *§ 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.“

16. *§ 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.“

17. *§ 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.“

18. *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.“

19. *Im § 69 Abs. 2 zweiter Satz entfällt die Wendung „lit. a bis o“.*

20. *§ 70a Abs. 11 entfällt.*

21. *§ 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.“

22. *Nach § 71 werden folgende §§ 71a und 71b samt Überschriften 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, unbeschadet des § 14, nicht entgegen.

Sonderbaubewilligungen

§ 71b. (1) Für bestehende Gebäude, Gebäudeteile oder bauliche Anlagen, die vor dem 1. Mai 1997 errichtet worden sind, eine erforderliche Baubewilligung nicht haben und auch nach §§ 70, 70a, 71 oder 71a nicht bewilligt werden können, ist auf Antrag eine Sonderbaubewilligung mit schriftlichem Bescheid nach Maßgabe der folgenden Absätze zu erteilen.

(2) Dem Antrag sind vollständige Bestandspläne im Sinne des § 63 Abs. 1 lit. a und des § 64 anzuschließen.

(3) Die Sonderbaubewilligung ist zu erteilen, wenn öffentliche Interessen an dem weiteren Bestehen des Gebäudes, des Gebäudeteiles oder der baulichen Anlage öffentliche Interessen oder Interessen der Nachbarn an der Beseitigung überwiegen. Öffentliche Interessen, die für das weitere Bestehen sprechen, liegen insbesondere vor, wenn

1. bereits geschaffener Wohnraum für die Bevölkerung erhalten werden soll,
2. für die Bevölkerung notwendige Betriebe oder sonstige Einrichtungen erhalten werden sollen,
3. das Gebäude, der Gebäudeteil oder die bauliche Anlage mit den Zielen der örtlichen Raumordnung, insbesondere mit vergleichbaren Nutzungen, für vereinbar angesehen werden kann,
4. eine für eine baurechtliche Bewilligung erforderliche Umwidmung der betroffenen Grundfläche hinsichtlich des Verwendungszwecks, der Lage und der Größe des Gebäudes, des Gebäudeteiles oder der baulichen Anlage sachlich zu rechtfertigen wäre,
5. das Gebäude, der Gebäudeteil oder die bauliche Anlage nach der Rechtslage im Zeitpunkt der Errichtung, der Fertigstellung oder im Laufe des Bestehens baurechtlich hätte bewilligt werden können, oder
6. das Gebäude, der Gebäudeteil oder die bauliche Anlage hinsichtlich des Verwendungszwecks, der Lage und der Größe den Ersatz für ein Bauwerk darstellt, das früher rechtmäßig bestanden hat.

(4) Die Behörde hat die öffentlichen Interessen, die für das weitere Bestehen des Gebäudes, des Gebäudeteiles oder der baulichen Anlage sprechen, mit jenen, die dagegen sprechen (wie zum Beispiel das Fehlen einer Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser, der Abwasserbeseitigung oder der sicheren Benützbarkeit) abzuwägen.

(5) Die Sonderbaubewilligung gilt als Baubewilligung im Sinne des § 71, jedoch höchstens für zehn Jahre.

(6) Über den Antrag auf Sonderbaubewilligung entscheidet der Bauausschuß der örtlich zuständigen Bezirksvertretung (§ 133). Das Ermittlungsverfahren führt der Magistrat, bei dem auch der Antrag einzubringen ist. Nach Abschluß des Ermittlungsverfahrens hat der Magistrat den Antrag an den zuständigen Bauausschuß weiterzuleiten.“

23. § 79 Abs. 3 letzter Satz entfällt.

24. § 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 uä. 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.“

25. § 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.“

26. § 95 samt Überschrift entfällt.

27. § 111 samt Überschrift entfällt.

28. § 127 Abs. 1 und 2 lauten:

„(1) Den Vertretern der Behörde ist jederzeit der Zutritt zur Baustelle zu gestatten. Bauwerber, Bauführer, Planverfasser und Prüfenieur 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 Prüfenieurs 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.“

29. § 127 Abs. 1a entfällt.

30. § 127 Abs. 7a entfällt.

31. § 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 Prüfenieur 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.“

32. § 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.“

33. § 128 Abs. 2 Z 3 lautet:

„3. sofern ein Prüfenieur zu bestellen war, die von ihm aufgenommenen Überprüfungsberichte samt allen Konstruktionsplänen;“

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

„(7) § 65 Abs. 2 gilt sinngemäß.“

35. § 129b Abs. 1 lautet:

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

36. § 129b Abs. 4 entfällt.

37. § 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);“

38. 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.“

39. 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.“

Artikel II**Inkrafttreten**

(1) Art. I Z 11 (betreffend § 63 Abs. 1 lit. e), 12 (betreffend § 63 Abs. 1 lit. h), 13 (betreffend § 63 Abs. 4), 20 (betreffend § 70a Abs. 11), 28 (betreffend § 127 Abs. 1 und 2), 29 (betreffend § 127 Abs. 1a), 30 (betreffend § 127 Abs. 7a), 31 (betreffend § 127 Abs. 8), 32 (betreffend § 127 Abs. 8a) und 33 (betreffend § 128 Abs. 2 Z 3) treten sechs Monate nach der Kundmachung dieses Gesetzes in Kraft.

(2) Art. I Z 38 (betreffend § 138 Abs. 1a) tritt rückwirkend mit 1. Dezember 1996 in Kraft.

(3) (**Verfassungsbestimmung**) Art. I Z 39 (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:

Häupl

Der Landesamtsdirektor:

Theimer