

VORBLATT

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien und das Wiener Kleingartengesetz 1996 geändert werden (Bauordnungsnovelle 2014)

Ziele und wesentlicher Inhalt:

Problem:

- Überlastung des Kanalnetzes bei Starkregenereignissen.
- Erfordernis der Erleichterung der nachträglichen Verbesserung der Wärmedämmung.
- „Hortung“ von Bauland.
- Bedarf an leistbaren Wohnungen und an einer Baulandmobilisierung.
- Bedarf für die Gemeinde Wien, insbesondere zur Unterstützung der in der BO normierten Planungsziele, privatrechtliche Vereinbarungen abzuschließen.
- Erfordernis der weiteren Bereicherung der Wohn- und Lebensqualität und der zweckmäßigen barrierefreien Ausgestaltung von Wohnungen.
- Verringerung der Baukosten unter Beibehaltung des Schutzniveaus.
- Ausweitung der Nutzung der solaren Strahlung und anderer umweltschonender Energieträger und Erfordernis, Energie einzusparen.
- Bauführungen bewirken oft im Laufe der Zeit eine Verschlechterung der Bausubstanz, ohne dass dies dem Eigentümer bewusst ist.
- In Verwaltungsstrafverfahren nach der BO kann bei juristischen Personen der handelsrechtliche Geschäftsführer in der Praxis oft nicht zur Verantwortung gezogen werden.
- Gemäß der Richtlinie 2010/31/EU hat die Behörde sämtliche Energieausweise stichprobenweise zu überprüfen.

Ziel:

- Es soll eine Überlastung des Kanalnetzes bei Starkregenereignissen verhindert und gleichzeitig ein umweltgerechter Umgang mit Regenwasser erreicht werden.
- Die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung auf Dächern sowie die nachträgliche Herstellung einer Hinterlüftungsebene einschließlich der damit verbundenen Anhebung der Dachhaut soll bewilligungsfrei gestellt werden.
- Es sollen Dachgeschoßausbauten für Wohnzwecke, soweit sie mit einer „Ansteilung“ („Aufklappung“) des bestehenden Daches verbunden sind, erleichtert werden.
- Es soll die Möglichkeit einer befristeten Baulandwidmung geschaffen und eine Widmungskategorie „förderbarer Wohnbau“ eingeführt werden.
- Es soll in verfassungskonformer Weise eine Ermächtigung der Gemeinde Wien zum Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen, insbesondere zur Unterstützung der in der BO normierten Planungsziele, vorgesehen werden.
- Es soll die Möglichkeit bestehen, Balkone künftig bis zur Hälfte der Gebäudelänge und unter bestimmten Voraussetzungen auch an einer Verkehrsfläche zu errichten.
- Bei der Planung von Wohnungen soll künftig darauf Bedacht genommen werden, dass eine spätere barrierefreie Gestaltung ohne erheblichen Aufwand möglich ist („anpassbarer Wohnbau“).
- Das Erfordernis der Errichtung von „Notrauchfängen“ soll entfallen.
- Es soll – mit Ausnahmen für Wohnbauten und Bildungseinrichtungen – eine Verpflichtung eingeführt werden, bei Neubauten einen Teil des Energiebedarfs durch solare Strahlung oder andere umweltschonende Energieträger abzudecken.
- Um die Verpflichtung zur Instandhaltung von Bauwerken den Eigentümern

(noch) bewusster und darüber hinaus für die Baubehörde kontrollierbar zu machen, soll eine Dokumentationspflicht der Instandhaltungsmaßnahmen für alle Bauwerke vorgesehen und bei allen Neu- Zu- und Umbauten von Gebäuden mit mehr als zwei Hauptgeschossen ein „Bauwerksbuch“ erstellt werden.

- Die derzeit normierte rein quantitative Betrachtung der für eine „technische Abbruchreife“ erforderlichen Substanzveränderungen soll entfallen.
- Als Bauführer auftretende juristische Personen müssen eine fachlich befugte Person als „baurechtlichen Geschäftsführer“ bestellen.
- Es ist eine „Energieausweis-Datenbank“ für Wien einzurichten.
- Das Erfordernis der Vorlage von Grundbuchsauszügen bei der Einbringung von Anträgen soll entfallen.

Lösung: Änderung der betroffenen Bestimmungen.

Alternativen: keine

Auswirkungen des Regelungsvorhabens:

Finanzielle Auswirkungen:

- Auf Grund der Verfahrensvereinfachungen in den §§ 50 und 61 sowie der Bewilligungsfreistellung von Werbetafeln wahlwerbender Parteien in Wahlzeiten ist mit einem geringfügigen, derzeit nicht bezifferbaren Minderaufwand, auf Grund der Verpflichtung zur Erstellung eines Bauwerksbuches (§ 128a) und zur Dokumentation von Instandhaltungsmaßnahmen (§ 129 Abs. 2), sowie des Monitorings für den Energieverbrauch in mit einer verpflichtenden Solaranlage ausgestatteten Nicht-Wohngebäuden für die Stadt Wien, den Bund und die übrigen Gebietskörperschaften als Träger von Privatrechten mit einem ebenfalls derzeit nicht bezifferbaren Mehraufwand zu rechnen.
- Für die Tätigkeit der Behörde im Zusammenhang mit der Baubewilligungspflicht für die Errichtung von Photovoltaikanlagen oberhalb eines bestimmten Fluchtniveaus und für bestimmte Verkaufsstände ist mit jährlichen Mehrkosten von insgesamt EUR 8.725,95 auszugehen. Für die Einrichtung der in § 118a vorgesehenen Energieausweisdatenbank ist mit einem Aufwand von ca. EUR 300.000,-- zu rechnen.
- Im Übrigen entstehen für den Bund und die übrigen Gebietskörperschaften keine zusätzlichen Kosten.
- Auswirkungen auf die Bezirke: keine

Wirtschaftspolitische Auswirkungen:

- Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Österreich:
- Durch die Bestimmungen, mit denen eine Überlastung des Kanalnetzes bei Starkregenereignissen verhindert werden soll, sowie die grundsätzliche Verpflichtung zum Einsatz von Solaranlagen im Nicht-Wohngebäudebereich ist eine geringfügige Steigerung der Baukosten zu erwarten. Dagegen wird der Entfall der Verpflichtung zur Errichtung von Notrauchfängen zu einer Verminderung der Baukosten führen.
- Sonstige wirtschaftspolitische Auswirkungen: keine
- Auswirkungen in umweltpolitischer, konsumentenschutzpolitischer sowie sozialer Hinsicht: keine

Geschlechterspezifische Auswirkungen: keine

Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union:

Durch § 1 Abs. 5 BO wird die Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4.7.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates umgesetzt. Im Übrigen fallen die vorgesehenen Regelungen nicht in den Anwendungsbereich des Rechts der Europäischen Union. Eine Notifizierungspflicht ist nicht gegeben, da die Regelungen keine technische Vorschriften darstellen und die Verkehrsfähigkeit von Produkten nicht einschränken.

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 und das Wiener Kleingartengesetz 1996 geändert werden (Bauordnungsnovelle 2014)

A) Allgemeines

Durch die vorliegende Novelle werden insbesondere folgende Regelungsziele verfolgt:

- Durch die Änderung des Art. V Abs. 5 soll ein verbesserter Wärmeschutz für bestehende Gebäude ermöglicht werden.
- Es sollen Dachgeschoßausbauten für Wohnzwecke, soweit sie mit einer „Ansteilung“ („Aufklappung“) des bestehenden Daches verbunden sind, erleichtert werden.
- Durch die Änderung bzw. Ergänzung mehrerer Bestimmungen soll eine Überlastung des Kanalnetzes bei Starkregenereignissen verhindert und gleichzeitig ein umweltgerechter Umgang mit Regenwasser erreicht werden.
- Die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung auf Dächern sowie die nachträgliche Herstellung einer Hinterlüftungsebene einschließlich der damit verbundenen Anhebung der Dachhaut soll bewilligungsfrei gestellt werden.
- Durch die Änderung der planungsrechtlichen Bestimmungen soll durch die Schaffung einer eigenen Widmungskategorie für förderbaren Wohnbau innerhalb des Wohngebietes erforderlicher Wohnraum mobilisiert werden.
- Durch die Möglichkeit, die Widmung „Bauland“ nur befristet festzulegen, soll verhindert werden, dass Grundflächen mit Baulandwidmung von ihren Eigentümern „gehortet“ werden und eine bodenmobilisierende Wirkung erzielt werden.
- Es soll in verfassungskonformer Weise eine Ermächtigung der Gemeinde Wien zum Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen, insbesondere zur Unterstützung der in der BO normierten Planungsziele, vorgesehen werden.
- Die Möglichkeit, Balkone künftig bis zur Hälfte der Gebäudelänge und unter bestimmten Voraussetzungen auch an einer Verkehrsfläche zu errichten, soll einer Bereicherung der Wohn- und Lebensqualität dienen.
- Bei der Planung von Wohnungen soll künftig darauf Bedacht genommen werden, dass eine spätere barrierefreie Gestaltung ohne erheblichen Aufwand möglich ist („anpassbarer Wohnbau“).
- Durch den Entfall des Erfordernisses des Ankaufs im Privateigentum der Gemeinde stehender Flächen und der anschließenden unentgeltlichen Abtretung dieser Flächen zur öffentlichen Verkehrsfläche (§ 50) und die Bewilligungsfreistellung geringfügiger Änderungen von bewilligten Anlagen sowie deren Austausch gegen gleichartige Anlagen (§ 61) sollen Verfahrenserleichterungen herbeigeführt werden.
- Das Erfordernis der Errichtung von „Notkaminen“ soll für Gebäude, die unter Einhaltung zumindest der seit 12.7.2008 geltenden Anforderungen an den Wärmeschutz errichtet wurden, entfallen.
- Es soll künftig grundsätzlich verpflichtend ein gewisser Anteil der für den Eigenbedarf benötigten Energie im Gebäudebereich, mit Ausnahme von Wohngebäuden und Bildungseinrichtungen, durch die Nutzung der solaren Strahlung oder anderer umweltschonender Energieträger gedeckt werden.
- Der Magistrat hat ein Datenregister einzurichten, das alle Energieausweise für Gebäude in Wien erfasst („Energieausweis-Datenbank“) und auch als Steuerungsinstrument für weitere Maßnahmen zur Energieeinsparung im Gebäudebereich herangezogen werden kann.
- Um die Verpflichtung zur Instandhaltung von Bauwerken den Eigentümern (noch) bewusster und darüber hinaus für die Baubehörde kontrollierbar zu machen, wird eine Dokumentationspflicht der Instandhaltungsmaßnahmen für alle Bauwerke vorgesehen und ist bei allen Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden mit mehr als zwei Hauptgeschossen ein „Bauwerksbuch“ zu erstellen.
- Die derzeit normierte rein quantitative Betrachtung der für eine „technische Abbruchreife“ erforderlichen Substanzveränderungen eines Bauwerks soll entfallen.

- Durch den Entfall des Erfordernisses der Vorlage von Grundbuchsauszügen bei der Einbringung von Anträgen soll ein verbessertes Kundenservice geboten werden.
- Gleichzeitig sollen gesetzliche Klarstellungen und sprachliche Vereinfachungen vorgenommen sowie redaktionelle Versehen bereinigt werden. Weitere Änderungen dienen der Harmonisierung der Rechtslage oder tragen Erfordernissen der Praxis Rechnung.

Im Zuge der Begutachtung der vorliegenden Novelle wurde auch eine Präzisierung der Verpflichtung zur Errichtung von Fahrradabstellplätzen im Gesetzestext diskutiert. Dazu ist festzuhalten, dass gemäß § 119 Abs. 5 BO auf jedem Bauplatz mit mehr als zwei Wohnungen in dem der Anzahl der Wohnungen entsprechenden Ausmaß ein Raum zum Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern vorzusehen ist. Bei der Interpretation dieser Bestimmung ist davon auszugehen, dass bei Neubauten als Richtmaß je 30 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz zu errichten ist, wobei im Einzelfall auf die örtlichen Gegebenheiten und die voraussichtliche Bewohnerstruktur Bedacht zu nehmen ist. Dies entspricht der bestehenden Vollzugspraxis.

B) Finanzielle Auswirkungen

Bezüglich der durch die Novelle entstehenden Kosten und der Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Wien ist darauf hinzuweisen, dass durch die Bestimmungen, mit denen eine Überlastung des Kanalnetzes bei Starkregenereignissen verhindert werden soll, sowie die grundsätzliche Verpflichtung zum Einsatz von Solaranlagen an Neubauten, mit Ausnahme von Wohngebäuden und Bauwerken, die ausschließlich oder überwiegend Bildungszwecken dienen, eine geringfügige Steigerung der Baukosten zu erwarten ist. Dagegen wird der Entfall der Verpflichtung zur Errichtung von Notrauchfängen (§ 106 Abs. 6) zu einer Verminderung der Baukosten führen.

Auf Grund der Verpflichtungen zur Errichtung von Solaranlagen bei der Errichtung von Neubauten, mit Ausnahme von Wohngebäuden und Bauwerken, die ausschließlich oder überwiegend Bildungszwecken dienen (§ 118 Abs. 3b) und dem damit im Zusammenhang stehenden „Monitoring“ (§ 118 Abs. 3c), zur Erstellung eines Bauwerksbuches (§ 128a) und zur Dokumentation von Instandhaltungsmaßnahmen (§ 129 Abs. 2) ist für die Stadt Wien als Trägerin von Privatrechten mit einem derzeit nicht bezifferbaren Mehraufwand zu rechnen, der sich wie folgt darstellt:

§ 118 Abs. 3b BO („Solarverpflichtung“):

§ 118 Abs. 3b sieht vor, dass Neubauten, mit Ausnahme von Wohngebäuden und Bauwerken, die ausschließlich oder überwiegend Bildungszwecken dienen, unter Einsatz solarer Energieträger auf Gebäudeoberflächen mit einer Spitzen-Nennleistung von mindestens 1 kWp pro 100 m² konditionierter Brutto-Grundfläche zu errichten sind. Bei der Errichtung einer Photovoltaikanlage ist mit Kosten von ca. EUR 2.000,- für eine Spitzen-Nennleistung von 1 kWp zu rechnen. Da durch diese Anlage pro Jahr von einer Energieersparnis von ca. EUR 200,- auszugehen ist, besteht nach ca. 10 Jahren eine Parität zwischen der Investition für die Anlage und dem Barwert der Ersparnis. Da lediglich Neubauten die Verpflichtung gemäß § 118 Abs. 3b auslösen und in den nächsten Jahren die Errichtung von Gebäuden der genannten Art nicht oder nur in geringem Ausmaß geplant ist, ist diesbezüglich mit keinen nennenswerten Kosten der Stadt Wien als Trägerin von Privatrechten zu rechnen.

Dem entsprechend fallen auch keine nennenswerten Kosten für das einmalig nach 3 Jahren nach der Fertigstellung vorgesehene „Monitoring“ für den Energieverbrauch in mit einer verpflichtenden Solaranlage ausgestatteten Gebäuden der in Abs. 3b genannten Art an, zumal eine Datenauswertung zwecks Einschätzung des Energieverbrauchs in der Praxis bereits jetzt erfolgt.

§§ 128a und 129 Abs. 2 BO („Bauwerksbuch“ und Dokumentation von Instandhaltungsmaßnahmen):

Die Verpflichtung zur Erstellung eines Bauwerksbuches gemäß § 128a entsteht bei der Fertigstellung von Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden mit mehr als zwei Hauptgeschoßen, ausgenommen Zu- und Umbauten im Umfang des § 68 Abs. 1 (das sind Zubauten, durch die bloß rechtmäßig bestehende einzelne Räume vergrößert werden, sowie Umbauten einzelner Geschoße in rechtmäßig bestehenden Gebäuden) sowie Aufzugszubauten. Im Bereich von Wiener Wohnen ist im Jahr von 5-10 derartigen Fällen auszugehen, im Bereich der MA 34 von 30-50 Fällen. Im Hinblick darauf, dass in der Praxis jener Ziviltechniker, der anlässlich der Erstattung der Fertigstellungsanzeige die Bestätigung über die konsens- und vorschriftsgemäße Bauausführung abgibt, sinnvoller Weise auch für die Erstellung des Bauwerksbuches herangezogen werden wird, und für die Erstellung eines Bauwerksbuches mit Kosten im Ausmaß von durchschnittlich ca. EUR 500,- zu rechnen ist, werden sich die der Stadt Wien als Trägerin von Privatrechten erwachsenden Kosten im Durchschnitt jährlich auf max. EUR 30.000,- belaufen.

Die Kosten für die Dokumentation von Instandsetzungsmaßnahmen gemäß § 129 Abs. 2, die im Wesentlichen in einer Sammlung von Belegen (Rechnungen u.dgl.) für die durchgeführten Maßnahmen bestehen wird, erscheinen vernachlässigbar.

Auf Grund der Baubewilligungspflicht für die Errichtung von Photovoltaikanlagen oberhalb eines bestimmten Fluchtniveaus (§ 60 Abs. 1 lit. j) und für bestimmte Verkaufsstände (§ 62a Abs. 1 Z 10) sowie die Kontrolle der Energieausweise (§ 118b) ist für die Behörde mit einem Mehraufwand zu rechnen. Der nachfolgenden näheren Darstellung der finanziellen Auswirkungen liegen die durchschnittliche Anzahl der bisherigen Bewilligungsverfahren für Photovoltaikanlagen nach dem WEIWG 2005 pro Jahr nach den Erfahrungen der letzten Jahre bzw. die von der Baubehörde geschätzte Anzahl von Verkaufsständen, die künftig einer Baubewilligung bedürfen, sowie die in der Praxis der Baubehörde gewonnenen Erfahrungswerte zum durchschnittlichen Arbeitsaufwand betreffend die Erledigungen von Bauansuchen zugrunde. Demnach wird für die Bewilligung von Photovoltaikanlagen von einer Anzahl von maximal 20 zusätzlichen Verfahren pro Jahr und für die Bewilligung von Verkaufsständen von einer Anzahl von maximal 10 Verfahren pro Jahr ausgegangen. Da künftig nicht nur die nach den Bestimmungen der Bauordnung erforderlichen, sondern auch die nach dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz des Bundes zu erstellenden Energieausweise einer stichprobenweisen Kontrolle unterzogen werden sollen, kann von ca. 180 derartigen Kontrollen im Jahr ausgegangen werden, wobei dem angenommenen durchschnittlichen Arbeitsaufwand die in der bisherigen Praxis der Baubehörde gewonnenen Erfahrungswerte zugrunde gelegt wurden. Die zu erwartenden Personalkosten stellen sich daher wie folgt dar:

Bewilligung von Photovoltaikanlagen:

Verwendungsgruppe	Personenanzahl	Durchschnittliche jährl. Arbeitszeit in Stunden pro Verfahren	Personalkosten pro Stunde (jährliche Personalkosten div. durch 1680) in EUR	Jährliche Personalkosten in EUR pro Verfahren
A	1	3	(57.363,04: 1680 =) 34,14	102,42
B	1	2	(45.201,47: 1680 =) 26,91	53,82
C	1	1	(35.782,68: 1680 =) 21,30	21,30
D	1	0,5	(26.072,38: 1680 =) 15,52	7,76
				185,30

Bewilligung von Verkaufsständen:

Verwendungsgruppe	Personenanzahl	Durchschnittliche jährl. Arbeitszeit in Stunden pro Verfahren	Personalkosten pro Stunde (jährliche Personalkosten div. durch 1680) in EUR	Jährliche Personalkosten in EUR pro Verfahren
A	1	2,5	(57.363,04: 1680 =) 34,14	85,35
B	1	2,5	(45.201,47: 1680 =) 26,91	67,28
C	1	1	(35.782,68: 1680 =) 21,30	21,30
D	1	2	(26.072,38: 1680 =) 15,52	31,04
				204,97

Kontrolle von Energieausweisen:

Verwendungsgruppe	Personenanzahl	Durchschnittliche jährl. Arbeitszeit in Stunden pro Verfahren	Personalkosten pro Stunde (jährliche Personalkosten div. durch 1680) in EUR	Jährliche Personalkosten in EUR pro Verfahren
A	1	4	(57.363,04: 1680 =) 34,14	136,56
B	-	-	-	-
C	1	1	(35.782,68: 1680 =) 21,30	21,30
D	-	-	-	-
				157,86

Gemäß den Kalkulationsansätzen in den Kalkulationsrichtlinien 2013 (für Referenten als Mitarbeiter der Verwendungsgruppen A und B, Kanzleibedienstete als Mitarbeiter der Verwendungsgruppe C oder D bzw. Werkmeister als Mitarbeiter der Verwendungsgruppe D) ergeben sich jährliche Personalkosten von insgesamt EUR 34.878,47, sodass unter Hinzurechnung der Zuschläge für Sachkosten und Verwaltungsgemeinkosten von jährlichen Kosten im Betrag von insgesamt EUR 61.353,14 auszugehen ist.

Diesen Mehrkosten steht auf Grund der Verfahrensvereinfachungen in den §§ 50 und 61, der Bewilligungsfreistellung von Werbetafeln wahlwerbender Parteien in Wahlzeiten sowie den Entfall der Beschaffung nicht unbedingt erforderlichen Unterlagen für grundbücherliche Ersichtlichmachungen (§ 130 Abs. 5) ein geringfügiger, derzeit nicht bezifferbarer Minderaufwand gegenüber.

Für die Einrichtung der in § 118a vorgesehenen Energieausweisdatenbank ist mit einem Aufwand von ca. EUR 300.000,- zu rechnen.

Dem Bund oder anderen Gebietskörperschaften erwachsen lediglich als Träger von Privatrechten (z.B. bei Errichtung von Amtsgebäuden) zusätzliche Kosten.

C) Zu den einzelnen Bestimmungen**Zu Artikel I (Bauordnung für Wien):****Zu Z 1 (Art. III):**

Im Hinblick auf die Neufassung des § 50 (Z 27) kann Abs. 4 entfallen.

Zu Z 2, 3 und 4 (Art. V):

Abs. 4 ermöglicht derzeit die Errichtung nachträglicher Aufzugszubauten, wenn sie Baufluchtlinien überschreiten, durch sie die Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit nicht eingehalten werden oder sie in Abstandsflächen ragen. Ragt ein solcher Aufzugszubau über eine Baufluchtlinie in eine gärtnerisch auszugestaltende Fläche oder weicht er von der zulässigen Gebäudehöhe ab, ist dies durch den geltenden Wortlaut der Bestimmung nicht gedeckt (vgl. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 3.5.2011, Zl. 2009/05/0027). Um auch in solchen Fällen eine barrierefreie Erschließung der von dieser Bestimmung erfassten Gebäude zu ermöglichen, wird Abs. 4 entsprechend ergänzt.

In Abs. 5 wird aus sachlichen Erwägungen ermöglicht, dass auf Baulosen in Gartensiedlungsgebieten – in denen der Bebauungsplan keine Bauweisen festsetzt und in denen daher im Sinne des § 79 Abs. 3 keine Abstandsflächen vorhanden sind – die in Abs. 5 genannte Wärmedämmung auch in die gemäß § 79 Abs. 5 einzuhaltenen Abstände hineinragen darf.

Durch die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung von 16 cm gemäß dem geltenden Abs. 5 kann in der Sanierung im besten Fall ein U-Wert von 0,17 W/m²K erreicht werden. Zur Erreichung eines verbesserten Wärmeschutzes für bestehende Gebäude soll in Zukunft eine Unterschreitung des zulässigen U-Wertes von 0,15 W/m²K ermöglicht werden. Mit einer Erhöhung der zulässigen Dämmstärke von 16 cm auf 20 cm kann bei Einsatz eines guten Dämmstoffes ein U-Wert von unter 0,15 W/m²K erreicht werden.

Bei Flachdächern dürfen Dämmstoffplatten nur einlagig verlegt werden, da sich ansonsten Wasserfilme zwischen den Platten bilden, die eine - wenn auch geringe - Wasseraufnahme der Dämmstoffe nach sich

ziehen. Die geeigneten Dämmplatten werden derzeit (nur) bis zu einer Stärke von 20 cm hergestellt. Unter Berücksichtigung der konstruktiven Möglichkeiten erscheint die Begrenzung mit 30 cm sinnvoll, um die bestmögliche Dachsanierung zu ermöglichen.

Eine Hinterlüftungsebene zwischen Dachhaut und Unterdach sorgt für eine ungehinderte Belüftung (während der Heizperiode kalte, trockene Außenluft), sodass eine Durchfeuchtung der Wärmedämmung, die in weiterer Folge zu erheblichen Bauschäden (z.B. Schimmelbildung, Vernässung, Tragfähigkeitsverlust bei Holzbauteilen) führen kann, vermieden wird. Darüber hinaus bietet eine Hinterlüftungsebene auch Schutz vor „Überwärmung“ im Sommer. In der Regel werden zur Herstellung einer Hinterlüftungsebene Kanthölzer verwendet (Breite ca. 8 cm, Höhe ca. 5 bis 8 cm). Daher sollte unter Berücksichtigung der konstruktiven Möglichkeiten eine maximal zulässige Anhebung der Dachhaut um 30 cm ausreichen, um diese technischen Verbesserung mit gleichzeitiger Verbesserung des Wärmeschutzes realisieren zu können.

Durch den neuen Abs. 6 werden Dachgeschoßausbauten für Wohnzwecke, soweit diese mit einer „Ansteilung“ („Aufklappung“) des bestehenden Daches – auch eines Flachdaches - verbunden sind, erleichtert.

Zu Z 5 (§ 1):

Die Ergänzung des Abs. 5 erfolgt zwecks Umsetzung des Art. 13 der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4.7.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates.

Zu Z 6 (§ 1a):

In der raumordnungsrechtlichen Praxis besteht teilweise die Problematik, dass bestehendes Bauland nicht genutzt und auch dem Bodenmarkt nicht zugeführt wird, sodass ein gewisser Widmungsdruck entsteht, Baulandflächen neu auszuweisen. Weiters besteht in bestimmten Fällen das Bedürfnis, mit Grundeigentümern privatrechtliche Vereinbarungen bezüglich der Herstellung und Kostentragung der im Zuge der Widmung und Aufschließung von Bauland erforderlich werdenden Infrastrukturmaßnahmen abzuschließen. Diesen Problemen wird in den Raumordnungsgesetzen der Mehrzahl der Bundesländer dadurch zu entgegen versucht, dass die Gemeinden ermächtigt werden, privatrechtliche Vereinbarungen mit Grundeigentümern zu treffen, die beispielsweise Regelungen über die Tragung von Infrastrukturkosten sowie Maßnahmen zur Unterstützung der Gewährleistung einer zeitgerechten widmungsgemäßen, mit den Raumordnungszielen in Einklang stehenden Verwendung von Liegenschaften zum Inhalt haben können.

Der Verfassungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis zur Salzburger Vertragsraumordnung vom 13. Oktober 1999, Zlen. G 77/99 und V 29/99, die verfassungsrechtlichen Grenzen der Möglichkeit des Abschlusses privatrechtlicher Vereinbarungen bzw. der Setzung privatrechtlicher Maßnahmen klar aufgezeigt. Schwerpunktmäßig ist anzuführen, dass weder eine zwingende Verknüpfung mit hoheitlichen Akten noch ein Abschluss in unmittelbarem inhaltlichem Zusammenhang mit diesen Widmungsakten vorgesehen werden darf.

Mit dem neuen § 1a soll in verfassungskonformer Weise (vgl. Abs. 3) eine Ermächtigung der Gemeinde Wien zum Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen zu den oben angeführten Zwecken vorgesehen werden.

Zu Z 7, 8 und 9 (§ 4):

Durch die Schaffung einer zusätzlichen Ausweisung von Gebieten für förderbaren Wohnbau soll innerhalb des Wohngebietes und des gemischten Baugebietes dadurch erforderlicher Wohnraum mobilisiert werden, dass in den dafür im Flächenwidmungsplan vorgesehenen Gebieten die Nutzung der Grundflächen insofern beschränkt ist, als nur solche Wohngebäude errichtet werden dürfen, die nach der Größe der darin befindlichen Wohnungen und dem energietechnischen Standard die Voraussetzungen für eine öffentliche Förderung nach den wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften erfüllen (vgl. § 6 Abs. 6a, Z 13 des Entwurfs). Nicht entscheidend ist, ob eine solche Förderung auch tatsächlich erfolgt. Die nachträgliche Schaffung größerer Wohneinheiten durch Zusammenlegung von bewilligten Wohnungen in einem Gebiet für förderbaren Wohnbau wäre ein Verstoß gegen die betreffende Bestimmung des Flächenwidmungsplanes und daher unzulässig.

Die Erfahrung zeigt, dass die Nachfrage nach Bauland das Angebot auf dem Bodenmarkt übersteigt, obwohl grundsätzlich genügend Flächen über eine entsprechende Widmung verfügen. Der Grund dafür ist u. a. darin zu suchen, dass Grundflächen mit Baulandwidmung von ihren Eigentümern insofern „gehörtet“ werden, als sie nicht oder nicht sofort bebaut werden; dadurch wird bauwilligen Interessenten der Zugang zum Bodenmarkt erschwert und wird die Einhaltung der Ziele der Stadtplanung – etwa die

Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum – behindert. Durch den neuen Abs. 4, in dem die Möglichkeit geschaffen wird, die Widmung Bauland nur befristet festzulegen, soll daher eine bodenmobilisierende Wirkung erzielt werden. Dabei sind insbesondere auch bei Festlegung der Dauer der Frist die mit der Widmung verfolgten Ziele der Stadtplanung und der Verwendungszweck der Grundflächen zu berücksichtigen.

Zu Z 10 bis 12 (§ 5):

Auf Grund der geltenden Rechtslage ist die Einleitung von Niederschlagswässern in den Straßenkanal grundsätzlich verpflichtend (§ 2 Abs. 1 des Gesetzes über Kanalanlagen und Einmündungsgebühren), kann aber nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes (§ 5 Abs. 4 lit. m BO für Wien) auch gänzlich verboten sein. Tatsächlich besteht das Problem, dass eine Einleitung in den Straßenkanal in bestimmten Gebieten bei Starkregenereignissen zu einer Überlastung des Kanalnetzes führen kann und Ausnahmen von einem dort bestehenden Einleitungsverbot daher möglichst zu vermeiden sind.

Im zweiten Halbsatz des Abs. 4 lit. m entfällt aus diesem Grund die Ausnahme von einem festgelegten Einleitungsverbot von Niederschlagswässern in den Kanal für zu Verkehrsflächen geneigte Dachflächen von unmittelbar an diesen Verkehrsflächen liegenden Gebäuden.

Aus denselben Erwägungen wird in Abs. 4 lit. m die Möglichkeit eröffnet, in bestimmten Gebieten im Neubaufall zumindest die Menge der eingeleiteten Niederschlagswässer durch den Bebauungsplan zu beschränken. Der nicht eingeleitete Teil der Niederschlagswässer wird diesfalls durch andere Maßnahmen (z.B. Versickerung, Errichtung von begrünten Flachdächern, die die betreffende Wassermenge aufnehmen, Retention) zu beseitigen sein, wodurch auch der natürliche Wasserkreislauf und ein ökologischer Umgang mit Regenwasser gefördert wird; ein diesbezüglicher Nachweis ist gemäß § 63 Abs. 1 lit. 1 (Z 63 des Entwurfs) bereits bei der Baueinreichung zu erbringen.

Die Praxis zeigt das Erfordernis einer Flexibilität in der Nutzung von Erdgeschoßzonen. Da gewisse Nutzungen nur bei einer entsprechenden Raumhöhe möglich sind, wird der Stadtplanung in Abs. 4 lit. x die Möglichkeit eröffnet, im Bebauungsplan gegebenenfalls Mindestraumhöhen für Erdgeschoße vorzusehen. Eine solche Festsetzung soll allerdings nicht dazu führen, dass in dem betroffenen Gebiet weniger Nutzfläche zur Verfügung steht, sondern soll der sozialen Nachhaltigkeit dienen und daher insbesondere die Nutzung durch Kindergärten, Schulen u. dgl. ermöglichen. Allfällige Auswirkungen auf die maximale Nutzfläche und die Geschoßentwicklung sind daher im Rahmen der vor einer Änderung des Bebauungsplanes in § 2 Abs. 1 vorgesehenen Grundlagenforschung des Magistrates zu beachten.

Zu Z 13 (§ 6):

Es wird auf die Erläuterungen zu § 4 (Z 7 und 8 des Entwurfs) verwiesen.

Zu Z 14 (§ 7c):

Um eine Umgehung der für Einkaufszentren geltenden Bestimmungen – insbesondere des Erfordernisses einer Ausweisung im Bebauungsplan - zu verhindern, sieht Abs. 1 schon bisher vor, dass zwei oder mehrere Bauvorhaben mit Räumen, die überwiegend für das Ausstellen und den Verkauf von Waren bzw. für das Erbringen von Dienstleistungen bestimmt sind, als einziges Einkaufszentrum gelten, wenn sie funktional (z.B. durch gemeinsame Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen, innere Erschließung, Verbindungen von Gebäuden) miteinander verbunden sind und die Fläche der Räume insgesamt mehr als 2.500 m² beträgt. Die Praxis hat allerdings gezeigt, dass oftmals mehrere Bauvorhaben mit derart genutzten Räumen, die jeweils den Schwellenwert von 2.500 m² nicht erreichen, nebeneinander errichtet werden, wobei eine funktionale Verbindung nicht besteht und insbesondere jedes Bauwerk einen eigenen – zum Teil groß dimensionierten – Parkplatz besitzt. Dadurch stellen solche Bauwerke aber insgesamt einen ebenso großen Verkehrserreger dar wie im Falle einer funktionalen Verbindung. Auf Grund des nun eingefügten Satzes sollen in einem solchen Fall künftig ebenfalls die für Einkaufszentren geltenden Bestimmungen zur Anwendung kommen. Das Abstellen auf einen „räumlichen Zusammenhang“ erfolgt in Anlehnung an das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000.

Zu Z 15 (§ 8):

Der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und in Gebieten mit Bausperre ist gemäß § 60 Abs. 1 lit. d bewilligungspflichtig. Die Ergänzung des § 8 Abs. 2 zweiter Satz soll es zwecks Schließung einer planwidrigen Gesetzeslücke ermöglichen, unter den in dieser Bestimmung normierten Voraussetzungen eine derartige Abbruchbewilligung auch zu erwirken, wenn für das betreffende Gebiet eine zeitlich begrenzte Bausperre verhängt wurde. Eine solche Bewilligung wird insbesondere dann erforderlich sein, wenn die Errichtung eines in einem Gebiet mit Bausperre bewilligten Neubaus den Abbruch des auf der Liegenschaft vorhandenen Baubestandes voraussetzt.

Zu Z 16 und 17 (§15):

Durch die Änderung in Abs. 1 Z 1 entfällt für den Antragsteller die Verpflichtung, seinem Antrag einen Grundbuchsauszug anzuschließen. Die Behörde kann auf das öffentliche Grundbuch ohnehin von Amts wegen zugreifen und die für ein konkretes Verfahren erforderlichen Abfragen – vorbehaltlich einer Weiterverrechnung der hierfür anfallenden Gebühren an den Antragsteller – selbst durchführen.

Die gemäß Abs. 1 Z 5 bei Bestehen der Verpflichtung zur Entrichtung einer Ersatzleistung gemäß § 50 verlangte Flächenberechnung dient der Ermittlung der Höhe der Ersatzleistung.

Zu Z 18 (§ 16):

Durch die Ergänzung des Abs. 2 soll verhindert werden, dass die Abteilung von rechtmäßig bebauten Liegenschaften das Entstehen gesetz- oder ordnungswidriger Zustände – etwa die Verletzung von Ausnützbarkeits- oder Abstandsbestimmungen – bewirkt. Der Begriff „bewirkt“ zielt darauf ab, dass der gesetz- oder ordnungswidrige Zustand gerade durch die Abteilung herbeigeführt würde. Die Konsensmäßigkeit eines rechtmäßig bestehenden Bauwerkes selbst wird durch eine solche Grundabteilung nicht berührt.

Zu Z 19 und 20 (§ 17):

Die Ergänzung in Abs. 1 erfolgt zwecks Anpassung an die Bestimmungen des Vermessungsgesetzes und der Vermessungsverordnung.

In Abs. 5 wird klargestellt, dass Entschädigungen erst nach Eintritt der Fälligkeit – die im Sinne des § 58 auch die erfolgte Übergabe des abgetretenen Straßengrundes voraussetzt – festzusetzen und zu leisten sind.

Zu Z 21 (§ 18):

In Abs. 1 wird klargestellt, dass die nach dieser Vorschrift bestehende Abtretungsverpflichtung bzw. die Ansprüche gemäß § 58 nicht durch die Errichtung der dort genannten Bauwerke, sondern – im Gleichklang zu Abs. 2 – durch die Schaffung von Trennstücken ausgelöst werden.

Zu Z 22 (§ 19):

Gemäß § 19 ist u. a. dann von der Behörde ein Bauverbot auszusprechen, wenn die vor einem Bauplatz oder Baulos gelegenen Verkehrsflächen noch nicht befestigt oder mit dem bestehenden Straßennetz noch nicht in Verbindung gebracht sind. Von diesem Bauverbot ist derzeit gemäß Abs. 2 für Wohngebäude im Einzelfall eine Ausnahme nur zu gewähren, wenn u. a. die Entfernung des Bauplatzes oder Bauloses vom ausgebauten Straßennetz nicht mehr als 150 m beträgt. Der Grund für diese Einschränkung ist insofern historisch begründet, als es vor dem Inkrafttreten der BO für Wien im Jahre 1930 üblich war, abseits der Straßen zu bauen und die Gemeinde so zu zwingen, das betreffende Grundstück durch eine Straße aufzuschließen. Die Bestimmung, die diesem „wildem“ Bauen Einhalt gebieten sollte, ist durch die aktuelle Rechtslage, die eine Verpflichtung der Gemeinde zur Aufschließung „wilder“ Bauten nicht mehr kennt, überholt und kann daher entfallen.

Zu Z 23 (§ 23):

Bezüglich der Änderung des Abs. 2 ist sinngemäß auf die Erläuterungen zum Entfall des § 15 Abs. 1 Z 1 (Z 16 des Entwurfs) zu verweisen.

Zu Z 24 (§ 27):

Abs. 8 wird an den neu gefassten § 50 (Z 27 des Entwurfs) angepasst.

Zu Z 25 (§ 44):

Bezüglich der Änderung des Abs. 2 ist sinngemäß auf die Erläuterungen zum Entfall des § 15 Abs. 1 Z 1 (Z 16 des Entwurfs) zu verweisen.

Zu Z 26 (§ 47):

Die Notwendigkeit, Grundstücke und Gebäude zu betreten, Hindernisse zu beseitigen bzw. in bei der Behörde aufliegende Lagepläne und Baupläne der Nachbarliegenschaften Einsicht zu nehmen, kann nicht nur für die Verfassung von Plänen, sondern auch für die Verfassung anderer nach der Bauordnung erforderlicher Unterlagen (z.B. Berechnungen, technischen Beschreibungen oder Energieausweisen) bestehen. Abs. 1 wird entsprechend ergänzt.

Zu Z 27 (§ 50):

Die bisherige Bestimmung des § 50 hat in mehrfacher Hinsicht zu Unklarheiten geführt. Einerseits war nach der Überschrift ein bloßer „Beitrag zu den Kosten der Erwerbung von Verkehrsflächen“ einzuheben, andererseits entstand nach dem Text der Vorschrift eine Verpflichtung zum „Kostensatz“, was einen

vollständigen Ersatz der der Gemeinde für die Erwerbung von Verkehrsflächen entstandenen Kosten bedeutete. Die Verpflichtung zum Kostenersatz entstand weiters nur dann, wenn der Erwerb der betreffenden Grundflächen ausdrücklich „zur Eröffnung von Verkehrsflächen“ erfolgte und entfiel daher in jenen Fällen, in denen die Flächen zu anderen Zwecken, etwa zur Errichtung einer Parkanlage, erworben wurden und erst später im Bebauungsplan eine Verkehrsfläche vorgesehen wurde. Darüber hinaus kann in der Praxis, wenn seit dem Erwerb lange Zeit verstrichen ist, oftmals nicht oder nicht mit Gewissheit geklärt werden, ob eine Grundfläche ausdrücklich für den Straßenausbau erworben wurde und welcher Betrag seinerzeit dafür entrichtet wurde.

Durch die Neufassung des § 50 wird klar gestellt, dass die in dieser Bestimmung vorgesehene Geldleistung in jenen Fällen zu entrichten ist, in denen die unentgeltliche Abtretung einer Grundfläche zu einer Verkehrsfläche entweder nicht möglich ist, weil die betreffende Fläche bereits öffentliches Gut ist, oder die Abtretung eine Transaktion erfordern würde, weil die Fläche im privaten Eigentum der Gemeinde steht. Sie stellt daher gemäß Abs. 1 keinen „Kostenersatz“, sondern eine „Ersatzleistung“ dar, für die der volle Grundwert maßgeblich ist. Darüber hinaus sind gemäß Abs. 2 der Gemeinde jene Kosten zu ersetzen, die ihr im Falle eines Ausbaus der Verkehrsfläche für die Freimachung der Grundflächen und die Herstellung der Höhenlage erwachsen. Diese Verpflichtungen sollen gemäß Abs. 3 im Sinne einer Verjährung dann nicht mehr bestehen, wenn die Verkehrsfläche bereits ausgebaut wurde und seit diesem Ausbau und dem Eigentumserwerb der Gemeinde – ähnlich wie nach § 58 Abs. 2 lit. d und Abs. 3 – mehr als 30 Jahre verstrichen sind; in diesem Zusammenhang ist auch auf die Judikatur des VwGH zu verweisen, wonach der lange andauernde Gemeingebrauch einer Grundfläche, die im Eigentum einer Gebietskörperschaft steht, dieser Fläche die Qualifikation eines öffentlichen Gutes verliehen wird (vgl. VwGH 14.12.2004, 2003/05/0194). Der Entfall des Erfordernisses eines Ankaufs im Privateigentum der Gemeinde stehender Flächen und der anschließenden unentgeltlichen Abtretung dieser Flächen zur öffentlichen Verkehrsfläche stellt einerseits eine Verfahrenserleichterung sowohl für den Abtretungsverpflichteten als auch für die Gemeinde dar und führt darüber hinaus zu einer Gleichbehandlung der Eigentümer abtretungsverpflichteter Liegenschaften.

Zu Z 28 (§ 51):

Die Änderung in Abs. 3 erfolgt, da Anliegerbeiträge nur im Bauland zu entrichten sind, die in lit. b zitierten Lagerplätze und Ländelflächen aber gemäß § 4 Abs. 2 Punkt D lit. f dem Sondergebiet zugehören.

Zu Z 29 (§ 53):

Die Verpflichtung zur Schaffung von Straßentrennstücken entsteht derzeit nur bei Abteilung einer Grundfläche auf Bauplätze, Baulose, Kleingärten oder Teile von solchen, nicht aber bei Abteilung auf Trennstücke gemäß § 18, bei denen aber eine Verpflichtung zur Straßengrundabtretung besteht. Aus sachlichen Erwägungen wird durch die Änderung des § 53 Abs. 3 nunmehr auch für diese Fälle die Schaffung von Straßentrennstücken vorgesehen; für deren Ausmaß sind die Grundsätze der §§ 17 und 18 sinngemäß heranzuziehen.

Zu Z 30 bis 33 (§ 54):

Dem Abs. 1 fünfter Satz wurde durch Abs. 5 zweiter Satz in der Fassung der Bauordnungsnovelle LGBl. für Wien Nr. 25/2009 derogiert. Er kann daher entfallen.

Durch die Ergänzung des Abs. 1 letzter Satz soll klargestellt werden, dass diese Bestimmung nur zum Tragen kommt, wenn die Errichtung der nicht fundierten Einfriedung nicht im Zusammenhang mit einer der im ersten Satz genannten Bauführungen erfolgt.

Abs. 10 zweiter Satz wird sprachlich richtig gestellt.

Die Änderung in Abs. 12 dient insofern der Klarstellung, als auch die Herstellung von Neubauten im Hinblick auf die Definition des § 87 Abs. 1 unter die „Errichtung von Bauwerken“ fällt.

Zu Z 34 (§ 55):

Die Änderung des Abs. 1 erfolgt zwecks Anpassung an den neu gefassten § 50 (Z 27 des Entwurfs).

Zu Z 35, 36 und 37 (§ 58):

Abs. 2 lit. d normiert derzeit die Möglichkeit einer unentgeltlichen Rückstellung von Grundflächen nur für den Fall, dass eine seinerzeit unentgeltlich zur Verkehrsfläche abgetretene Fläche, die nach dem neuen Bebauungsplan nicht mehr abzutreten wäre, in einen Bauplatz oder ein Baulos einzubeziehen ist. Nicht geregelt ist der Fall, dass eine solche Fläche nach dem aktuellen Bebauungsplan in eine Verkehrsfläche gemäß § 53 fällt und von den Eigentümern des anliegenden Bauplatzes oder Bauloses für die Schaffung

eines Straßentrennstückes gemäß § 53 Abs. 3 benötigt wird. Durch die Ergänzung des zweiten und vierten Satzes des Abs. 2 lit. d soll diese Lücke nunmehr geschlossen werden.

§ 58 Abs. 2, auf den in Abs. 3 verwiesen wird („Das Gleiche gilt...“) bezieht sich lediglich auf die bei Änderung des Bebauungsplanes eintretenden Rechtswirkungen für Grundflächen, die anlässlich einer Abteilungsbewilligung zu Verkehrsflächen unentgeltlich abgetreten wurden. Grundabtretungen, die gemäß § 17 Abs. 5 gegen Entschädigung erfolgt sind, sind nach der geltenden Rechtslage somit von der Bestimmung nicht erfasst, auch wenn diese Entschädigung von der Gemeinde bisher noch nicht geleistet wurde und daher für den Entschädigungsberechtigten eine ähnliche Situation besteht wie im Falle einer unentgeltlichen Abtretung. Diese Ungleichbehandlung soll durch die Ergänzung des Abs. 3, der gleichzeitig übersichtlicher gefasst wird, beseitigt werden. Durch den damit verbundenen Entfall des Erfordernisses einer zivilrechtlichen Vereinbarung zwischen dem seinerzeit Abtretenden und der Gemeinde wird zudem eine Verfahrenserleichterung bewirkt.

Zu Z 38 und 39 (§ 59):

Die Ergänzung des Abs. 2 erfolgt im Zusammenhang mit der nach § 4 Abs. 4 (Z 9 des Entwurfs) nunmehr bestehenden Möglichkeit einer Befristung der Widmung Bauland.

Bezüglich der Änderung des Abs. 4 ist sinngemäß auf die Erläuterungen zum Entfall des § 15 Abs. 1 Z 1 (Z 16 des Entwurfs) zu verweisen. Auch auf die digitale Katastralmappe kann die Behörde von Amts wegen zugreifen.

Zu Z 40 (§ 60):

Photovoltaikanlagen können, da sie im Unterschied zu solarthermischen Anlagen der Stromerzeugung dienen, auf das Brandverhalten des Bauwerks von wesentlichem Einfluss sein und im Brandfall auch den Löschangriff der Feuerwehr entsprechend beeinflussen. Sofern Photovoltaikanlagen im Zuge einer Bauführung (Neu-, Zu- und Umbauten, bauliche Änderungen) errichtet werden, erfolgt bereits nach der derzeit geltenden Rechtslage im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine stichprobenartige Prüfung hinsichtlich brandschutztechnischer und sicherheitstechnischer Aspekte auch in Bezug auf Personenschutz und Schutz der Einsatzkräfte. Aus sachlichen Erwägungen und zur Gewährleistung der Sicherheit soll auch das nachträgliche Anbringen einer solchen Anlage an Gebäuden mit einem Fluchtniveau (vgl. die Begriffsbestimmung in der Anlage 2 zur Wiener Bautechnikverordnung) von mehr als 11 m einer Baubewilligung bedürfen (Abs. 1 lit. j). Dadurch wird sichergestellt, dass brandschutztechnischen Aspekten Rechnung getragen und trotz des geänderten brandschutztechnischen Verhaltens des Bauwerks der gleiche Sicherheitsstandard gegeben ist. Für Gebäude mit einem Fluchtniveau von nicht mehr als 11 m bedarf das Anbringen einer Photovoltaikanlage im Sinne des § 62a Abs. 1 Z 24 hingegen weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige, da im Hinblick auf die brandschutztechnischen Anforderungen an Fassaden und Dächer gemäß der OIB-Richtlinie 2 (Anlage 4 zur Wiener Bautechnikverordnung) in der Regel mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen ist. Außerdem liegt bei Gebäuden mit einem Fluchtniveau von nicht mehr als 11 m (Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 4 gemäß der OIB-Richtlinie 2) eine überschaubare Gebäudestruktur vor, sodass ein Löschangriff von außen leicht durchführbar ist.

Zu Z 41 (§ 61):

Sofern die Errichtung einer Anlage gemäß § 61 nach bundes- oder anderen landesgesetzlichen Bestimmungen keiner Bewilligung bedarf, sondern einer bloßen Anzeigepflicht unterliegt oder überhaupt bewilligungsfrei gestellt ist, sollte auch keine Bewilligung gemäß § 61 BO für Wien erforderlich sein. Da dies nach dem Wortlaut der geltenden Bestimmung nicht gedeckt ist, wird dies im ersten Satz des nunmehrigen Abs. 1 entsprechend vorgesehen. Weiters wird im ersten Satz des Abs. 1 ausdrücklich normiert, dass auch die Änderung einer bewilligten Anlage, wenn sie die in diesem Satz genannten nachteiligen Auswirkungen hat, einer Bewilligung bedarf; geringfügige Änderungen werden hingegen bewilligungsfrei gestellt.

Der neue Abs. 2 bedeutet insofern eine Erleichterung, als der bloße Austausch einer bewilligten Anlage gegen eine gleichartige Anlage keiner Bewilligung mehr bedarf. Die Vorschrift wurde zum Teil jener des für gewerbliche Betriebsanlagen geltenden § 81 der Gewerbeordnung 1994 nachgebildet.

Im Hinblick auf den Umfang der Änderungen wird die Bestimmung zur Gänze neu gefasst.

Zu Z 42 bis 50 (§ 62):

Mit der Verfahrensnovelle 2005 wurde der Kreis der bloß anzeigepflichtigen Bauführungen insofern erweitert, als sie nicht mehr ausschließlich in Wohnungen oder Betriebseinheiten stattfinden müssen, sondern lediglich die in Abs. 1 Z 4 genannten Kriterien einzuhalten sind. Unter Einhaltung dieser

Voraussetzungen ist eine Bauführung daher auch dann anzeigespflichtig, wenn durch sie gemeinsame Teile des Bauwerks in Anspruch genommen werden. Abs. 1 Z 1 wird entsprechend angepasst.

In Abs. 1 Z 3 wird zur Vermeidung von Auslegungsproblemen klar gestellt, dass die Anzeigepflicht nicht nur den Austausch von Fenstern, sondern auch von Fenstertüren erfasst.

In Abs. 1 Z 4 wird klar gestellt, dass Umbauten nicht der (bloßen) Anzeigepflicht unterliegen, sondern im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. a einer Baubewilligung bedürfen.

Die Änderung in Abs. 2 erster Satz erfolgt zur Herstellung eines Gleichklangs mit der allgemeinen Vorschrift des § 65 Abs. 1, wonach eine Unterfertigung der Unterlagen durch den Bauführer erst vor Beginn der Bauführung erforderlich ist.

Nach dem derzeitigen Wortlaut des § 62 Abs. 2 zweiter Satz erster Halbsatz kann anstelle der statischen Vorbemessung ein Gutachten vorgelegt werden, dass auf Grund der Geringfügigkeit des Bauvorhabens aus statischen Belangen keine Gefährdung des Lebens, der Gesundheit von Menschen oder des Eigentums gegeben ist. In der Praxis hat es sich gezeigt, dass ein derartiges Gutachten nur schwer zu erstellen ist, da eine derartige Gefährdung nie mit absoluter Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Die Bestimmung soll daher in Anlehnung an die Formulierung des § 128 Abs. 3 geändert werden.

Abs. 2 letzter Satz wird neu gefasst, da die stichprobenweise Überprüfung von Energieausweisen nun generell durch § 118b (Z 98 des Entwurfs) geregelt wird.

Da bei Bauführungen, bei denen gemäß Abs. 2 eine statische Vorbemessung erforderlich ist, eine eingehende Überprüfung des Bauvorhabens in statischer Hinsicht erforderlich ist, ist der Baubeginn gemäß Abs. 3 erst nach Ablauf eines Monats nach Vorlage der vollständigen Unterlagen erlaubt.

Die Untersagungsfrist des Abs. 4 beginnt erst mit der tatsächlichen Vorlage der vollständigen Unterlagen zu laufen. Wird allerdings ein gemäß § 13 Abs. 3 AVG erlassener Zurückweisungsbescheid auf Grund einer Beschwerde behoben, da das Verwaltungsgericht von der Vollständigkeit der Bauanzeige ausgeht, ist die Frist des § 62 Abs. 4 in der Regel abgelaufen, sodass die Behörde keine Möglichkeit mehr hat, das eingereichte Projekt inhaltlich zu überprüfen und gegebenenfalls eine Untersagung der Bauführung vorzunehmen. Es soll daher die Dauer eines Verfahrens zur Mängelbehebung gemäß § 13 Abs. 3 AVG in die genannte Frist nicht eingerechnet werden.

Durch die Verfahrensnovelle 2005 wurde der Kreis der (bloß) anzeigepflichtigen Baumaßnahmen insofern erheblich vergrößert, als seither – bei Einhaltung der Kriterien des § 62 Abs. 1 Z. 4 – auch tiefgreifende Veränderungen der Bausubstanz im Gebäudeinneren erfasst sind, die die Statik des Gebäudes berühren. Es erscheint daher nicht sachlich gerechtfertigt, bei der Fertigstellung jeder anzeigepflichtigen Baumaßnahme nur eine Meldung mit einer Bestätigung des Bauführers über die anzeige- und vorschriftsgemäße Ausführung zu verlangen, während bei weniger umfangreichen, aber nach § 60 Abs. 1 lit. a und b bewilligungspflichtigen Bauführungen gemäß § 128 eine Fertigstellungsanzeige unter Vorlage diverser Gutachten und der Bestätigung eines Ziviltechnikers über die bewilligungs- und vorschriftsgemäße Ausführung zu erstatten ist. Es soll daher § 62 Abs. 7 auf Baumaßnahmen gemäß Abs. 1 Z 1 bis 3 eingeschränkt und in § 128 (Z 108 des Entwurfs) das Erfordernis einer Fertigstellungsanzeige auch auf anzeigepflichtige Baumaßnahmen gemäß § 62 Abs. 1 Z. 4 ausgedehnt werden.

Zu Z 51 bis 59 (§ 62a):

In Abs. 1 Z 5 und 22 wird klar gestellt, dass die Bewilligungsfreiheit nur für die dort genannten Bauwerke im Bauland gelten soll, die in der Höhenlage des anschließenden Geländes – und nicht etwa auf Terrassen oder Dächern – errichtet werden. In Abs. 1 Z 22 wird weiters insofern eine Harmonisierung mit § 79 Abs. 6 hergestellt, als Schwimmbecken mit einem Rauminhalt von maximal 60 m³ bewilligungsfrei sein sollen. Im Hinblick darauf, dass Schwimmbecken oftmals weit (in Hanglage bis zu 2-3 m) aus dem Gelände herausragen, wird die Bewilligungsfreiheit weiters auf maximal 1,50 m hohe Becken eingeschränkt.

Verkaufsstände, die auf öffentlichen Verkehrsflächen, die im Eigentum der Gemeinde stehen („öffentliches Gut“), errichtet werden, bedürfen zwar keiner Baubewilligung oder Bauanzeige nach den Bestimmungen der Bauordnung für Wien (BO), wohl aber einer Gebrauchserlaubnis gemäß § 1 Abs. 1 des Gebrauchsabgabegesetzes 1966. Gemäß § 2 Abs. 2 dieses Gesetzes ist die Gebrauchserlaubnis u. a. zu versagen, wenn dem Gebrauch Gesichtspunkte des Stadtbildes entgegenstehen. Verkaufsstände, die auf nicht im Gemeindegut stehenden öffentlichen Verkehrsflächen, etwa auf Bahnhofsvorplätzen, errichtet werden, bedürfen hingegen weder einer Baubewilligung oder Bauanzeige noch einer Gebrauchserlaubnis, sodass ihre Wirkung auf das örtliche Stadtbild vor ihrer Errichtung nicht geprüft wird. Im Falle einer Beeinträchtigung des Stadtbildes besteht gemäß § 62a Abs. 3 BO lediglich die Möglichkeit der Behörde, einen Beseitigungsauftrag zu erteilen und erforderlichenfalls in der Folge zu

vollstrecken, was mit einem erheblichen Verwaltungsaufwand verbunden ist. Im Hinblick darauf, dass in der Praxis zahlreiche das Stadtbild störende Verkaufsstände errichtet werden, die nicht dem Gebrauchsabgabegesetz 1966 unterliegen, werden aus Gründen der Verwaltungsökonomie solche Verkaufsstände infolge der Vorschrift des Abs. 1 Z 7 einer Verpflichtung zur Erwirkung einer Baubewilligung unterworfen.

Durch die Ergänzung des Abs. 1 Z 10 wird dem Umstand Rechnung getragen, dass in der Praxis immer wieder Telefonhütten in Internetstützpunkte oder Stromtankstellen umgerüstet werden. Da das Ausmaß der durch eine solche Umrüstung berührten öffentlichen Interessen mit jenem bei Telefonhütten vergleichbar ist, sollen auch Bauführungen der genannten Art bewilligungsfrei sein. Ebenso werden Fahrradboxen (versperbare Einhausungen zum Einstellen von Fahrrädern) auf öffentlichen Verkehrsflächen bewilligungsfrei gestellt.

Bezüglich der Ergänzung des Abs. 1 Z 24 wird auf die Erläuterungen zu § 60 Abs. 1 lit j (Z 40 des Entwurfs) verwiesen.

Die Erfahrungen der Praxis zeigen, dass in Wahlzeiten von den wahlwerbenden Parteien Werbetafeln aufgestellt werden, die jedoch vom Wortlaut her weder unter die von Abs. 1 Z 27 erfassten Werbeanlagen fallen noch Ankündigungsanlagen darstellen. Da solche Tafeln nur für kurze Zeit angebracht werden, sollen sie nach der BO für Wien ebenfalls bewilligungsfrei sein; die maßgebliche Höhe bis 3,50 m entspricht jener der in Abs. 1 Z 27 geregelten Werbeanlagen. Die Zulässigkeit der Werbetafeln bestimmt sich nach der Verordnung des Magistrats der Stadt Wien betreffend die Freihaltung des Stadtbildes von störenden Werbeständern, ABl. der Stadt Wien Nr. 20/1980 in der geltenden Fassung, der auch die Definition der „Wahlzeit“ zu entnehmen ist.

Abs. 1 Z 31 wird im Zusammenhang mit der Neufassung des Art. V Abs. 5 (Z 3 des Entwurfs) ergänzt. Auf die Erläuterungen zu dieser Bestimmung wird verwiesen.

In Abs. 1 Z 34 wird zur Vermeidung von Auslegungsproblemen klar gestellt, dass die Bewilligungsfreiheit nicht nur den Austausch von Fenstern, sondern auch von Fenstertüren erfasst.

Abs. 8 zweiter Satz wird neu gefasst, da die stichprobenweise Überprüfung von Energieausweisen nun generell durch § 118b (Z 98 des Entwurfs) geregelt wird.

Zu Z 60 bis 64 (§ 63):

Bezüglich der Änderung in Abs. 1 lit. b ist sinngemäß auf die Erläuterungen zum Entfall des § 15 Abs. 1 Z 1 (Z 16 des Entwurfs) zu verweisen.

Im Hinblick darauf, dass die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen im Kleingartengebiet bzw. im Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen gemäß § 8 Abs. 1 des Wiener Kleingartengesetzes den Bestimmungen der BO für Wien unterliegt, soll auch für Bauführungen auf Gemeinschaftsflächen anlässlich des Ansuchens um Baubewilligung die Vorlage eines Nachweises im Sinne des Abs. 1 lit. f erforderlich sein.

Bezüglich der Änderung in Abs. 1 lit. h wird auf die Erläuterungen zu der Neufassung des § 62 Abs. 2 zweiter Satz erster Halbsatz (Z 46 des Entwurfs) verwiesen.

Um eine Überlastung des Kanalnetzes im Falle von Starkregenereignissen zu vermeiden, soll in Gebieten, in denen gemäß § 5 Abs. 4 lit. m (Z 11 des Entwurfs) der Bebauungsplan eine Beschränkung der Einleitungsmenge von Niederschlagswässern in den Kanal festlegt, durch Abs. 1 lit. l bereits bei der Planung eines Neubaus nachgewiesen werden, dass die Beseitigung oder Speicherung der nicht in den Kanal eingeleiteten Menge von Niederschlagswässern gewährleistet werden kann.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass nach der Judikatur des VfGH (vgl. VfSlg. 4387) die Möglichkeit besteht, die Ableitung von Abwässern sowohl aus wasserrechtlichen als auch aus baurechtlichen Gesichtspunkten einer Regelung zu unterziehen. Eine Bestimmung in der BO für Wien betreffend die Beseitigung (Ableitung in den Straßenkanal, Versickerung, Verdunstung) oder Speicherung der Niederschlagswässer ist demnach zulässig, soweit damit eine auf Dauer gesicherte Verwendbarkeit von Bauplätzen und Baulichkeiten verfolgt wird. Die gegenständliche Regelung entspricht dieser Absicht.

Gemäß Abs. 5 ist derzeit bei Neubauten ab der Bauklasse III dem Ansuchen um Baubewilligung ein Gestaltungskonzept für die gärtnerisch auszugestaltenden Flächen des Bauplatzes anzuschließen. Durch diese Vorschrift soll im Zuge der Planung von Bauwerken größeren Volumens der Bauwerber bzw. der Planverfasser dazu verhalten werden, sich mit der Gestaltung gärtnerisch auszugestaltender Flächen auseinander zu setzen. Aus Gründen der Sachlichkeit soll die Verpflichtung zur Vorlage einer solchen Unterlage künftig einerseits bereits für Neubauten ab der – eine Gebäudehöhe bis 12 m ermöglichenden –

Bauklasse II bestehen und sich andererseits auch die Gestaltung von nach dem Bebauungsplan zu begründenden Dächern erfassen.

Zu Z 65, 66 und 67 (§ 64):

Für die korrekte Übermittlung von Gebäudeparametern in das „Adress-, Gebäude-, und Wohnungsregister“ (AGWR) ist eine einheitliche Nummerierung von Wohn- und Betriebseinheiten von hoher Relevanz. Das AGWR ist die Grundlage für andere Verwaltungsregister. So bilden die GWR-Adressen die Basis für Meldevorgänge im Zentralen Melderegister (ZMR), welches wiederum die Grundlage für viele Aufgaben der öffentlichen Verwaltung, wie z.B. die Datenermittlung im Rahmen der Registerzählungen, Adresserhebungen im Verwaltungsverfahren und Einsätze in Notfällen, ist. Irreführende und falsche Gebäude- und/oder Türnummerninformationen und damit mangelhafte oder falsche Informationen über den zu vermutenden Aufenthalt von Personen haben daher - im Rahmen der Registerzählungen auch für den Finanzausgleich und die Mandatsverteilung auf die Wahlkreise bei Nationalratswahlen – wesentliche Konsequenzen. Die BO für Wien regelt in § 49 neben Angelegenheiten, die die Orientierungsnummernvergabe betreffen, auch die Verpflichtung zur Nummerierung von Wohnungs- und Betriebseinheiten sowie Stiegenhäusern. Im Gegensatz zur Orientierungsnummer, die durch einen Akt der Privatwirtschaftsverwaltung vergeben wird, gibt es aber derzeit keinerlei Norm betreffend das Zustandekommen der Wohnungs-, Betriebseinheiten-, Stiegen- und Gebäudenummerierung. Den Hauseigentümern steht es daher derzeit frei – solange fortlaufend nummeriert wird (§ 49 BO) – die Wohnungs- und Betriebseinheitennummern immer wieder zu ändern, ohne dass seitens der Behörden darauf Einfluss genommen werden kann. Das derzeitige System der Nummernvergabe kann daher Probleme bei der Verdatung der Anmeldungen im ZMR verursachen, was letztlich auch zu einem erhöhten Verwaltungsaufwand für die Baubehörde führt. Durch das Erfordernis der Eintragung der Wohnungs-, Betriebseinheiten-, Stiegen- und Gebäudenummerierung in die Baupläne gemäß Abs. 1 lit. a und b werden sie Teil des baubehördlichen Konsenses und kann erforderlichenfalls eine bestimmte Nummerierung von Amts wegen durchgesetzt werden.

Nach der OIB-Richtlinie 1 („Mechanische Festigkeit und Tragsicherheit“), die die Anlage 3 zur Wiener Bautechnikverordnung bildet, hat die Zuverlässigkeit der Tragwerke den Anforderungen gemäß ÖNORM EN 1990 zu genügen. Nationale Festlegungen und Ergänzungen zur ÖNORM EN 1990 werden durch die ÖNORM B 1990-1 („Eurocode – Grundlagen der Tragwerksplanung“) getroffen. Nach deren Anhang B hat der Tragwerksplaner die Projekte in so genannte Schadensfolgeklassen (CC) einzuordnen, denen angenommene Schadensfolgen und die Gefährdung des Bauwerks zugrunde liegen. Die Einreichunterlagen für ein Bauvorhaben müssen eine Beurteilung der Zuverlässigkeit der Tragwerke ermöglichen. Es sollen daher künftig bereits in den Einreichplänen diesbezügliche Angaben – zweckmäßigerweise wird das in der Praxis die jeweilige Schadensfolgeklasse sein – enthalten sein. Damit wird schon in den Einreichplänen ersichtlich gemacht, welche Überwachungsmaßnahmen bei der Planung und der Herstellung des Bauwerks bzw. Bauwerksteiles hinsichtlich der Zuverlässigkeit der Tragwerke erforderlich sind.

Zu Z 68 (§ 65):

Gemäß § 63 Abs. 1 lit. c ist dem Ansuchen um Baubewilligung der Nachweis der Zustimmung des Liegenschaftseigentümers (aller Miteigentümer) anzuschließen; dieser Nachweis kann auch durch Unterfertigung der Baupläne erfolgen. Die Vorschrift des § 65 Abs. 1, wonach der Liegenschaftseigentümer (alle Miteigentümer) die Baupläne und Baubeschreibungen unterfertigen muss (müssen), ist daher entbehrlich, zumal sich die Einhaltung dieser Vorschrift in der Praxis – etwa im Falle eines Wohnungseigentumsobjektes mit zahlreichen Eigentümern – oft als nicht realisierbar erweist. Sie soll daher entfallen. Da sich die Zustimmung der Eigentümer immer auf ein bestimmtes Bauvorhaben bezieht, muss in Fällen, in denen der Zustimmungsnachweis nicht durch Unterfertigung der Baupläne erfolgt, in der diesbezüglichen Erklärung auf dieses Vorhaben Bezug genommen werden.

Zu Z 69 (§ 67):

Abs. 3 entfällt, da die stichprobenweise Überprüfung von Energieausweisen nun generell durch § 118b (Z 98 des Entwurfs) geregelt wird.

Zu Z 70 und 71 (§ 70a):

Aus Gründen der Sachlichkeit soll die Anwendbarkeit des vereinfachten Baubewilligungsverfahrens gemäß Abs. 1 Z 1 nicht nur dann ausgeschlossen sein, wenn eine Bewilligung gemäß § 69 erforderlich ist, sondern auch in den anderen Fällen einer Entscheidungskompetenz des Bauausschusses der örtlich zuständigen Bezirksvertretung für Abweichungen von gesetzlichen Bestimmungen.

Für die Ergänzung des Abs. 4 sind die in den Erläuterungen zur Änderung des § 62 Abs. 4 (Z 49 des Entwurfs) dargelegten Erwägungen maßgebend.

Zu Z 72 (§ 71b):

Abs. 5 ist entbehrlich, da die darin enthaltenen verfahrensrechtlichen Regelungen ohnehin Gegenstand des § 133 sind.

Zu Z 73 (§ 75):

Durch die Herstellung eines Bezuges zwischen der zulässigen Gebäudehöhe und der Straßenbreite in Abs. 4 soll eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Straßenfront des gegenüberliegenden Gebäudes gewährleistet werden. Besteht daher auf der anderen Straßenseite innerhalb der für diese Bemessung relevanten Entfernung gar keine Bebauungsmöglichkeit, ist diese Beschränkung der Gebäudehöhe im Sinne des Abs. 4a nicht erforderlich. Die Bestimmung kommt aber auch zum Tragen, wenn der Bebauungsplan im Erholungsgebiet, im Wald- und Wiesengürtel oder im Parkschutzgebiet eine Bebauungsmöglichkeit vorsieht.

Zu Z 74 und 75 (§ 76):

Im Hinblick darauf, dass gemäß § 16 Abs. 2 Baulose im Gartensiedlungsgebiet mindestens 250 m² groß sein sollen, während die Größe von Bauplätzen im übrigen Bauland mindestens 500 m² betragen soll, soll durch die Änderung des § 76 Abs. 9 für Baulose eine bessere Ausnützbarkeit ermöglicht werden.

Durch die Ergänzung des Abs. 10a soll erreicht werden, dass im Falle einer Ausnahme von dem in dieser Bestimmung geregelten Versiegelungsverbot die Niederschlagswässer nicht ausschließlich in den Straßenkanal abgeleitet werden, sondern bei der Planung des Bauvorhabens auch andere Arten der Beseitigung (etwa eine Verdunstung) oder eine Speicherung berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Erläuterungen zu § 5 Abs. 4 lit. m (Z 11 des Entwurfs) und § 63 Abs. 1 lit. 1 (Z 63 des Entwurfs) verwiesen.

Zu Z 76, 77 und 78 (§ 79):

Abs. 2 wurde durch die Techniknovelle 2007 insofern einfacher gefasst, als der Ausdruck „Parkanlagen oder sonstige für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendige Grundflächen“ durch den Ausdruck „öffentliche Erholungsflächen“ ersetzt wurde. Dabei traten auf Grund eines redaktionellen Versehens bei der Festsetzung der notwendigen Entfernung der Fenster von Nachbargrenzen an die Stelle des Wortes „mindestens“ die Worte „mehr als“. Dies wird nun richtig gestellt.

Durch die Ergänzung des Abs. 6 wird ausdrücklich normiert, dass auch jene un bebauten Flächen von Baulosen in Gartensiedlungsgebieten – in denen der Bebauungsplan keine Bauweisen festsetzt und in denen daher im Sinne des Abs. 3 keine Abstandsflächen vorhanden sind – ,die in Abstände gemäß Abs. 5 fallen, gärtnerisch auszugestalten sind. Damit soll vorgesorgt werden, dass die durch die Flächenwidmung „Gartensiedlungsgebiet“ beabsichtigte – und auch im Namen dieser Widmungskategorie zum Ausdruck kommende – Grüngestaltung realisiert wird.

Gemäß Abs. 7 ist dann, wenn entsprechend den Bestimmungen des Bebauungsplanes die gärtnerische Ausgestaltung zur Ausführung kommt, je angefangene 250 m² Gartenfläche ein Baum in verschulter Qualität zu pflanzen; ausgenommen davon sind Gebiete der Bauklasse I. Die im zweiten Halbsatz dieser Vorschrift normierte Ausnahme soll jene Flächen des Baulandes erfassen, die einer kleinvolumigen Bebauung dienen. Es werden daher aus Gründen der Sachlichkeit neben den Gebieten der Bauklasse I auch Gartensiedlungsgebiete in diese Regelung aufgenommen.

Zu Z 79 bis 82 (§ 81):

Abs. 1 dritter Satz wird zur Vermeidung von Auslegungsproblemen klarer gefasst.

Die Änderung in Abs. 2 erster Satz dient der Klarstellung, dass das im bisherigen zweiten Halbsatz normierte Gebot, die höchste zulässige Gebäudehöhe an der Grundgrenze und bis zu einem Abstand von 3 m von derselben nicht zu überschreiten, sich nicht auf Grundgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen bezieht. Darüber hinaus wird auf die Erläuterungen zu § 76 Abs. 9 (Z 74 des Entwurfs) verwiesen.

Abs. 6 sieht derzeit vor, dass der zulässige Gebäudeumriss nur durch einzelne Dachgauben sowie im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugsschächte und Treppenhäuser überschritten werden darf, wobei die einzelnen Dachgauben in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen müssen. Zwecks Erweiterung der architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten bei der Errichtung von Dachgauben sowie Anpassung an die Verwaltungspraxis soll in dieser Bestimmung nicht mehr nur auf „einzelne“ Gauben abgestellt werden.

Durch die Ergänzung des letzten Satzes des Abs. 6 wird Vorsorge getroffen, dass durch eine Ausnahmegewilligung nach dieser Bestimmung – ähnlich wie bei der Bewilligung von Abweichungen

vom Bebauungsplan gemäß § 69 Abs. 1 Z 1 - die Bebaubarkeit von Nachbarliegenschaften nicht beeinträchtigt wird.

Zu Z 83 (§ 82):

In Abs. 1 wird klar gestellt, dass unter dem dort genannten „über dem anschließenden Gelände liegenden Geschoß“ ein „oberirdisches Geschoß“ im Sinne der Begriffsbestimmungen zu den Richtlinien des OIB (Anlage 2 zur Wiener Bautechnikverordnung) zu verstehen ist

Zu Z 84, 85 und 86 (§ 83):

Die Ergänzung des Abs. 2 lit. d ist darin begründet, dass in der Praxis immer öfter fix montierte Abschattungsvorrichtungen an Gebäuden angebracht werden, die über die Baulinie oder die Straßenfluchtlinie vorragen und die mit Vordächern und Windfängen vergleichbar sind.

Bezüglich der Änderung des Abs. 2 lit. f wird auf die Erläuterungen zu § 76 Abs. 9 (Z 74 des Entwurfs) verwiesen.

Die in Abs. 2 lit. g vorgesehene Möglichkeit, Balkone künftig bis maximal der Hälfte der Gebäudelänge errichten zu dürfen, dient der **Bereicherung der individuellen Wohn- und Lebensqualität**. Aus denselben Erwägungen sollen künftig Balkone auch über Baulinien ragen dürfen, sofern durch entsprechende Schutzvorrichtungen gewährleistet ist, dass keine herabfallenden Gegenstände die Benutzer der darunter liegenden Verkehrsfläche beeinträchtigen können. Solche Balkone sind jedoch erst ab einer Höhe von 5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig, da sonst durch die in die öffentlichen Verkehrsflächen ragenden Balkone Aufstellflächen für Beleuchtungsmaste entfallen könnten und es durch diese Balkone zu Änderungen an bestehenden öffentlichen Beleuchtungen (z.B. Blendung, Nichterfüllung der Beleuchtungsklasse) kommen könnte. Zu bemerken ist, dass ein Bauwerksteil auch dann einen Balkon darstellt, wenn dieser auf Säulen, Stützen u. dgl. ruht.

Zu Z 87 bis 91 (§ 84):

Die Ergänzung der Einleitungssätze des Abs. 1 und des Abs. 2 soll es aus sachlichen Erwägungen ermöglichen, dass auf Baulosen in Gartensiedlungsgebieten – in denen der Bebauungsplan keine Bauweisen festsetzt und in denen daher im Sinne des § 79 Abs. 3 keine Abstandsflächen vorhanden sind – die in Abs. 2 genannten Gebäudeteile in die gemäß § 79 Abs. 5 erster Satz einzuhaltenden Abstände hineinragen dürfen.

Betreffend die Ergänzungen des Abs. 2 lit. a wird auf die Erläuterungen zu § 76 Abs. 9 (Z 74 des Entwurfs) und zu § 83 Abs. 2 lit. g (Z 86 des Entwurfs) verwiesen. Weiters wird eine Vereinheitlichung mit der Bestimmung des § 83 Abs. 2 lit. f letzter Satz bewirkt sowie den Umständen Rechnung getragen, dass gemäß § 79 Abs. 5 in Gartensiedlungsgebieten Gebäude – wenn sie nicht unmittelbar an Grundgrenzen errichtet werden – von diesen einen Abstand von mindestens 2 m einhalten müssen und es in der Praxis immer üblicher wird, fixe außen liegende Abschattungsvorrichtungen vorzusehen, diese aber nur schwer unter die derzeitigen Tatbestände des § 84 Abs. 2 zu subsumieren sind..

Bezüglich der Änderung des Abs. 2 lit. b wird ebenfalls auf die Erläuterungen zu § 76 Abs. 9 (Z 74 des Entwurfs) verwiesen.

Zu Z 92 (§ 87):

In Abs. 9 wird die Verweisung richtig gestellt.

Zu Z 93 und 94 (§ 106):

§ 75 Abs. 4b wurde durch die Novelle LGBl. für Wien Nr. 25/2009 in die BO für Wien aufgenommen. Die Ergänzung des § 106 Abs. 3 trägt dieser neuen Rechtslage Rechnung.

Gemäß Abs. 6 muss derzeit in jeder Wohnung mindestens ein Aufenthaltsraum einen Anschluss an eine Abgasanlage haben (sog. „Notkamine“); ausgenommen sind lediglich Passivhäuser und Gebäude, bei denen die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes mehr als 22 m über dem tiefsten Punkt des anschließenden Geländes bzw. der festgesetzten Höhenlage der anschließenden Verkehrsfläche liegt. Der Grund für die Aufnahme dieser Bestimmung durch die Bauordnungsnovelle 1976 war, ausgelöst durch die sog. „Erdölkrise“, die Befürchtung einer fehlenden Wärmeversorgung von Wohnungen im Falle von Energiekrisen. Im Hinblick auf die seither ständig verbesserte thermische Qualität der Außenwände von Gebäuden bleiben allerdings Raumtemperaturen auch bei Ausfall einer Heizanlage durchaus im verträglichen Bereich und können notfalls mit kostengünstigen Hilfsmitteln (etwa einem elektrischen Heizstrahler) noch erhöht werden. Zudem werden vermutlich in Situationen von Energieengpässen nicht genügend Einzelfeuerstätten (Holzöfen) zur Verfügung stehen. Die gesetzliche Verpflichtung zur Herstellung eines Anschlusses an einen Notkamin kann daher entfallen. Damit ist neben einer Verringerung von Wärmeverlusten durch die Abgasanlage in den Wohnungen auch eine

entsprechende Kosteneinsparung durch den Entfall der Herstellungskosten für die Abgasanlagen (Sammler) und der Wartungskosten und damit eine Verringerung der Baukosten bei Wohngebäuden verbunden. Hinsichtlich bestehender Notkamine ist auf die Erläuterungen der Übergangsbestimmung des Art. IV Abs. 2 dieses Gesetzes zu verweisen.

Zu Z 95 (§ 115):

Die Ergänzung des Abs. 4 soll verhindern, dass durch Baumaßnahmen, die keinen Zu- oder Umbau darstellen (vgl. § 60 Abs. 1 lit. c) – etwa durch die Schaffung von Stufen oder die Beseitigung von Rampen – der Zustand eines Bauwerks hinsichtlich seiner barrierefreien Gestaltung verschlechtert wird.

Zu Z 96 und 97 (§ 118):

Bei der Energie aus umweltschonenden Quellen, insbesondere erneuerbarer Energie, handelt es sich um nachhaltig zur Verfügung stehende Energieressourcen, zu denen auch die solare Strahlung (Sonnenenergie) gehört. Es soll daher gemäß dem neuen Abs. 3b künftig verpflichtend ein gewisser Anteil der für den Eigenbedarf benötigten Energie im Gebäudebereich durch die Nutzung der solaren Strahlung oder anderer umweltschonender Energieträger gedeckt werden. Dies entspricht auch den in Art. 13 der Richtlinie 2009/28/EU dargelegten Bestrebungen, den Anteil aller Arten von Energie aus erneuerbaren Quellen im Gebäudebereich zu erhöhen.

Bei einer Betrachtung des zeitlichen Zusammentreffens von Energiebedarf und der Produktion durch Sonnenkraft erzeugter Energie besteht bei Wohngebäuden die Problematik, dass während der sonnenoptimalen Tageszeiten (vor allem der Mittagsstunden) nur ein eingeschränkter Energiebedarf besteht. Eine Speicherung der erzeugten Energie erfordert aber zusätzlichen technischen und finanziellen Aufwand. Dem gegenüber kann bei Nicht-Wohngebäuden auf Grund der tagsüber stattfindenden betrieblichen Aktivitäten von einer Überdeckung zwischen Strahlungsangebot und Stromleistungsbedarf ausgegangen werden.

Die gegenständliche Vorschrift nimmt daher Wohngebäude im Sinne der Wiener Bautechnikverordnung sowie Bildungseinrichtungen (etwa Schulen), bei denen während der Ferien-monate zu Zeiten hoher Sonneneinstrahlung ebenfalls nur ein geringer Stromverbrauch statt-findet, aus. Bemerkenswert wird, dass im Wohngebäudebereich in Wien insbesondere durch den verbreiteten Einsatz von Fernwärme und Wärmepumpentechnologie bereits ein Mindestsockel an Nutzung erneuerbarer Energie gegeben ist.

Ein Ertrag von 0,7 kWp pro 100 m² konditionierter Brutto-Grundfläche kann mit zusätzlichen Energieeffizienzmaßnahmen (z.B. verbesserte Wärmedämmung bzw. -rückgewinnung, Abschattungsmaßnahmen zur Reduzierung des Bedarfs an Fernwärme, effizientere Gestaltung der Beleuchtung) erbracht werden, wobei als Basis die in der OIB-Richtlinie 6 (Anlage 12 zur Wiener Bautechnikverordnung) enthaltenen Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz anzusehen sind. In diesem Fall ist bei der Planung des projektierten Neubaus darauf zu achten, dass die zur Erreichung einer Mindestleistung von 1 kWp pro 100 m² konditionierter Brutto-Grundfläche verbleibende Leistung von 0,3 kWp pro 100 m² Brutto-Grundfläche durch die oben genannten technischen Systeme erbracht werden kann. Der dadurch erzielte Ertrag an Energie kann allein in den allgemeinen Bereichen des Gebäudes (z.B. Treppenhäusern, Gängen) verbraucht werden (totaler Eigenverbrauch).

Im Hinblick auf die durch die in Abs. 3b vorgesehenen Maßnahmen bewirkten Einsparungen an Energie ist bei Betrachtung der Lebenszykluskosten eines Gebäudes über einen Zeitraum von knapp mehr als 10 Jahren von einer Parität zwischen der Investition und dem Barwert der Ersparnis auszugehen.

Wenn es aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen – etwa wenn auf Grund der Beschattung durch auf anderen Grundstücken bestehende oder nach dem Bebauungsplan mögliche Gebäude oder auf Grund ihrer geografischen Lage keine ausreichende Sonneneinstrahlung gegeben bzw. zu erwarten ist und daher ein Nachweis auf der Grundlage der ÖNORM M 7140 eine Wirtschaftlichkeit ausschließt – im Einzelfall zweckmäßig ist, hat die Behörde über Antrag von der Verpflichtung zum Einsatz der in dieser Bestimmung genannten technischen Systeme abzusehen. Das Vorliegen eines solchen Ausnahmegrundes ist im Antrag nachvollziehbar darzulegen.

Energieeffizienzmaßnahmen mit einem Ertrag von 0,7 kWp pro 100 m² konditionierter Brutto-Grundfläche sind jedenfalls auch vorzusehen, wenn die Anbringung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie das örtliche Stadtbild beeinträchtigt, es feststeht, dass für solche Anlagen erforderliche Genehmigungen – etwa nach dem Wiener Elektrizitätswirtschaftsgesetz 2005 – nicht erteilt werden können oder von der Verpflichtung zum Einsatz der in dieser Bestimmung genannten technischen Systeme abgesehen wird.

Die nach Abs. 3c der Behörde nach Ablauf von 3 Jahren ab der Erstattung der Fertigstellungsanzeige zu übermittelnde Unterlage soll für die betrachteten Jahre jeweils einen Vergleich des sich aus dem Energieausweis ergebenden Bedarfs an Wärme und Strom und dem tatsächlichen Verbrauch ermöglichen.

Unter Prozessenergie wird gemäß dem Anhang 12 zur Wiener Bautechnikverordnung (OIB-Richtlinie 6) jene Energie verstanden, die dazu dient, andere Energiebedürfnisse zu befriedigen als die Konditionierung von Räumen für die Nutzung durch Personen (z.B. Kühlung von Technikräumen). Diese Angaben sollen die Behörde in die Lage versetzen, durch die Pflege und Weiterentwicklung der Systematik der Energieausweise einem Ausgleich zwischen Bedarf und dem Verbrauch von Energie längerfristig näher zu kommen. Um möglichst aussagekräftige Angaben zu erhalten, wird es im Falle der Vermietung von Objekten zweckmäßig sein, bereits im Mietvertrag die Pflicht des Mieters zur Vorlage der benötigten Energieverbrauchsdaten festzulegen.

Abs. 6 zweiter Satz wird neu gefasst, da die stichprobenweise Überprüfung von Energieausweisen nun generell durch § 118b (Z 98 des Entwurfs) geregelt wird.

Zu Z 98 (§§ 118a und 118b):

Entsprechend Art. 18 der Richtlinie 2010/31/EU ist für Energieausweise ein unabhängiges Kontrollsystem gemäß Anhang II der Richtlinie einzurichten. Demgemäß hat die Behörde eine Stichprobe mindestens eines statistisch signifikanten Prozentanteils aller jährlich im Bauverfahren als Nachweis für den erforderlichen Wärmeschutz vorgelegten Energieausweise einer Überprüfung zu unterziehen (§ 118b). Um der Behörde diese Kontrolle zu ermöglichen, ist jeder Energieausweis – ungeachtet dessen, ob er auf Grund der Vorschriften der Bauordnung für Wien oder des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes 2012 erstellt wird – vom Aussteller in einer gemäß § 118a vom Magistrat einzurichtenden und zu führenden Datenbank zu registrieren.

Zu Z 99 und 100 (§ 119):

Durch die Neufassung des Abs. 3 wird bezweckt, dass – über die bisher von dieser Bestimmung erfassten Räume hinaus - die Planung von Wohnungen, sofern diese nicht von vornherein barrierefrei ausgeführt werden, so zu erfolgen hat, dass im Bedarfsfall später die erforderlichen Bewegungsflächen für die Benutzung mit Rollstühlen, Anfahrbereiche der Türen, lichte Breite der Gänge, Ausgänge zu Freibereichen, Raumeinteilung und Ausstattung der Sanitärräume u. dgl. ohne erheblichen Aufwand geschaffen werden können. Es ist bei der Planung daher besonderes Augenmerk darauf zu legen, dass zukünftig notwendige Änderungen (z.B. von Installationen, Dämmung, Fußböden der Freibereiche) leicht durchgeführt werden können. In diesem Zusammenhang ist auf die Ausnahmemöglichkeit gemäß § 68 Abs. 4 BO für Wien zu verweisen.

Der Begriff „Kinder- und Jugendspielflächen“ in Abs. 8 soll – analog dem mit der Novelle LGBl. für Wien Nr. 25/2009 geschaffenen Begriff der „Kinder- und Jugendspielflächen“ zum Ausdruck gebracht werden, dass die Benützung dieser Räume ebenfalls nicht nur Kindern, sondern auch Jugendlichen offen steht.

Zu Z 101, 102 und 103 (§ 124):

Die verwaltungsstrafrechtliche Verantwortlichkeit eines als juristische Person oder sonstige Gesellschaft mit Rechtspersönlichkeit organisierten Bauführers gemäß § 9 VStG erweist sich in der Praxis oftmals durch die Einrichtung von „Schein“-BauGmbHs, des Einsatzes von Strohmännern und der faktischen Geschäftsführung durch „Hintermänner“ als nicht effektiv. Durch den neuen Abs. 1a soll die Strafbehörde in die Lage versetzt werden, im Falle der Verletzung von baurechtlichen Vorschriften durch einen solchen Bauführer auf einen baurechtlichen Geschäftsführer als verantwortliche Person zugreifen zu können. Die Voraussetzungen für die Benennung einer Person als baurechtlicher Geschäftsführer sind im Wesentlichen den gemäß § 9 Abs. 4 VStG normierten Voraussetzungen für den „verantwortlichen Beauftragten“ nachgebildet, ergänzt durch das Erfordernis einer entsprechenden Berechtigung. Das Erfordernis des (Haupt-)Wohnsitzes im Inland ist gemäß § 39 Abs. 2a GewO 1994 auch für den gewerberechtlichen Geschäftsführer gegeben.

Gemäß Abs. 2 hat der Bauführer den Baubeginn der Behörde anzuzeigen und sich damit als der für die Ausführung der betreffenden Bauarbeiten herangezogene Bauführer zu deklarieren. Da gemäß Abs. 1 für die Heranziehung eines befugten Bauführers der Bauwerber verantwortlich ist, soll dieser auch von der genannten Anzeige in Kenntnis gesetzt werden.

Gemäß Abs. 3 hat ein Bauführer die Zurücklegung der Bauführung der Behörde unverzüglich anzuzeigen. Der Bauwerber ist diesfalls verpflichtet, innerhalb von zwei Wochen einen neuen Bauführer zu bestellen und der Behörde namhaft zu machen. Um ihm die dafür notwendige Information zu verschaffen, soll er von der Zurücklegung der Bauführung ebenfalls verständigt werden.

Zu Z 104 bis 107 (§ 127):

Der Prüfenieur fungiert in der Praxis als Bindeglied zwischen dem Bauwerber, dem Bauführer und der Behörde. Es obliegen ihm im Zuge der Ausführung des Bauvorhabens im Sinne des § 125 Kontrollen der konsensgemäßen Eigenschaften der Bauteile und Bauweisen, wobei Konzept, Umfang und Ergebnisse der

Überprüfungen in geeigneter Weise zu dokumentieren sind. Der Prüfenieur muss die erforderlichen Beschauten und Überprüfungen nicht selbst durchführen, sondern kann sich – unter seiner Verantwortung - geeigneter Hilfsgutachter (etwa für die Abnahme sicherheitsrelevanter haustechnischer Einrichtungen, Erstellung eines Rauchfangbefundes usw.) bedienen. Zudem beziehen sich die derzeit in Abs. 3 lit. a und b vorgesehenen Beschauten, die in der Praxis im Übrigen häufig durch den Tragwerksplaner erfolgen, nur auf einen Teilaspekt der mechanischen Standfestigkeit, da die OIB-Richtlinie 1 (Anlage 3 zur Wiener Bautechnikverordnung) in Verbindung mit den ÖNORMEN EN 1990 und B 1990-1 die Einordnung des Projektes in eine Schadensfolgeklasse und eine entsprechende Gutachtenserstellung verlangt (vgl. dazu die Erläuterungen zu der Ergänzung des § 64, Z 67 des Entwurfs). Dem Prüfenieur soll daher künftig gemäß Abs. 3 – neben der Durchführung der Rohbaubeschau – die Aufgabe zukommen, das Vorliegen aller als Nachweis für das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke und der sonstigen konsensgemäßen Eigenschaften des Bauwerks bzw. der Bauwerksteile erforderlichen Nachweise sicher zu stellen. Diese Nachweise haben gemäß Abs. 2 auf der Baustelle aufzuliegen.

Im Hinblick auf die Ausführungen in den Erläuterungen zur Einschränkung des § 62 Abs. 7 (Z 50 des Entwurfs) erscheint es gerechtfertigt, künftig auch bei nach § 62 anzeigepflichtigen Bauführungen, die nicht nur einen geringen Umfang aufweisen und bei denen daher eine statische Vorbemessung erforderlich ist, die Bestellung eines Prüfenieurs zu verlangen.

Auf Grund der Änderung des Abs. 3 kann Abs. 3b entfallen und werden Abs. 4 und Abs. 6 entsprechend angepasst.

Zu Z 108 bis 114 (§ 128):

Im Zusammenhang mit der Einschränkung des § 62 Abs. 7 (Z 50 des Entwurfs) wird in Abs. 1 die Verpflichtung zur Erstattung einer Fertigstellungsanzeige auf gemäß § 62 Abs. 1 Z 4 anzeigepflichtige Bauführungen ausgedehnt. Bei solchen Bauführungen, die nicht nur einen geringen Umfang aufweisen und bei denen daher eine statische Vorbemessung erforderlich ist, ist somit künftig ebenfalls die Bestätigung eines Ziviltechnikers im Sinne des Abs. 2 Z 1 erforderlich.

Wenngleich das gemäß § 63 Abs. 5 vorgelegte Gestaltungskonzept für Grünflächen nicht von der Baubewilligung erfasst wird, soll doch gewährleistet sein, dass dieses Konzept auch tatsächlich umgesetzt wird bzw. davon abweichende Gestaltungsmaßnahmen als gleichwertig anzusehen sind. Es ist daher auch diesbezüglich künftig die Bestätigung eines Ziviltechnikers im Sinne des Abs. 2 Z 1 erforderlich.

In Abs. 2 Z 2 und Z 2a wird dem Umstand Rechnung getragen, dass auch durch Abweichungen von Bauplänen - auch wenn diese den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten - die statischen Verhältnisse des Bauwerks beeinflusst werden können.

Abs. 2 Z 3 wird an den geänderten § 127 Abs. 3 angepasst.

Die Ergänzung des Abs. 2 durch Anfügung einer Z 9 erfolgt im Zusammenhang mit der in § 128a (Z 115 des Entwurfs) normierten Verpflichtung zur Erstellung eines Bauwerksbuches.

Die Änderung des Abs. 3 erfolgt zwecks Anpassung an § 127 Abs. 6, zumal sich die nach Abs. 2 vorzulegenden Unterlagen nicht nur auf die Tragkonstruktion bzw. Fundierung beziehen.

Bei nach § 62 anzeigepflichtigen Bauführungen, bei denen auf Grund ihrer Geringfügigkeit eine statische Vorbemessung nicht erforderlich ist, genügt – wie bisher nach § 62 Abs. 7 – im Sinne des Abs. 3a eine Erklärung des Bauführers.

Zu Z 115 (§ 128a):

Gemäß § 129 Abs. 5 ist der Eigentümer (jeder Miteigentümer) eines Bauwerks verpflichtet, dessen Bauzustand zu überwachen. Die diesbezüglichen Überprüfungsmaßnahmen müssen nach der geltenden Rechtslage allerdings nicht dokumentiert bzw. gegenüber der Baubehörde nachgewiesen werden. Die neue Bestimmung des § 128a verpflichtet den Eigentümer eines Gebäudes, bestimmte Bauteile, von denen bei Verschlechterung ihres Zustandes eine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen ausgehen kann, selbst oder durch andere Personen (etwa einen Ziviltechniker) einer regelmäßigen Überprüfung zu unterziehen und die Ergebnisse dieser Überprüfungen in einem von einem Ziviltechniker oder einen gerichtlich beideten Sachverständigen für das einschlägige Sachgebiet – es kommt hier nur eine Beeidigung für das gesamte Fachgebiet Bauwesen in Betracht - zu erstellenden Bauwerksbuch zu dokumentieren. Die Festlegung der jeweiligen Prüfintervalle durch den genannten Ziviltechniker oder Sachverständigen bietet gegenüber einer gesetzlichen Festlegung dieser Intervalle den Vorteil einer höheren Flexibilität und liegt daher auch im Interesse des Eigentümers. Da das Bauwerksbuch über die Ergebnisse der Überprüfungen hinaus die Daten sämtlicher das Gebäude betreffender Baubewilligungen und Fertigstellungsanzeigen enthält, bildet es sozusagen die „Geschichte“

des Gebäudes ab und ermöglicht dadurch die rechtzeitige Durchführung von Baumaßnahmen, die zur Vermeidung von Schäden und zur Erhaltung der Funktionssicherheit des Gebäudes erforderlich sind. Dadurch, dass das Bauwerksbuch der Behörde auf Verlangen zur Einsicht zur Verfügung zu stellen ist, ermöglicht es der Behörde die Beurteilung, ob bzw. in welchem Umfang der Eigentümer seinen Verpflichtungen zur Überwachung (§ 129 Abs. 5) und zur Instandhaltung (§ 129 Abs. 2) des Gebäudes nachgekommen ist. Anlass für die erstmalige Erstellung eines Bauwerksbuches ist – mit gewissen Ausnahmen - die Fertigstellung eines Neu-, Zu- oder Umbaus eines Gebäudes mit mehr als zwei Hauptgeschossen, nicht aber die Fertigstellung bloß bauanzeigepflichtiger Bauvorhaben. Die Erstellung des Bauwerksbuches stellt bei größeren Bauvorhaben im Rahmen eines Neu-, Zu- oder Umbaus keinen relevanten Kostenfaktor dar.

Zu Z 116 bis 119 (§ 129):

Die auf Grund der in Abs. 2 normierten Verpflichtung des Eigentümers, das Bauwerk in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung entsprechendem Zustand zu erhalten, konkret durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen müssen nach der geltenden Rechtslage nicht dokumentiert bzw. gegenüber der Baubehörde nachgewiesen werden. Es ist von der Behörde daher nur schwer zu beurteilen, ob bzw. in welchem Umfang die Bauwerkseigentümer ihrer Instandhaltungspflicht nachkommen. Um die Instandhaltungspflicht den Eigentümern (noch) bewusster und ihre Erfüllung für die Behörde kontrollierbar zu machen, wird eine Dokumentationspflicht der getroffenen Instandhaltungsmaßnahmen, soweit diese öffentliche Interessen (z.B. Interessen der Sicherheit oder des Stadtbildes) berühren, für alle – also auch bestehende – Gebäude mit mehr als zwei Hauptgeschossen verpflichtend gemacht. Jene Eigentümer solcher Gebäude, die bereits derzeit ihrer gesetzlichen Instandhaltungspflicht nachkommen, werden durch die neu eingeführte Dokumentationspflicht finanziell nicht maßgeblich mehr belastet. Auch kommt die laufende Instandhaltung eines Gebäudes letztlich günstiger als spätere Instandsetzungsmaßnahmen. Im Falle des Vorliegens eines Bauwerksbuches kann die gegenständliche Dokumentation auch in dessen Rahmen erfolgen.

Gemäß dem geltenden Abs. 4 ist der Abbruch eines Bauwerks anzuordnen, wenn dessen Instandsetzung einer Substanzveränderung mindestens der Hälfte der vorhandenen Bausubstanz des Bauwerkes gleichkäme. Ein solcher Abbruchauftrag ist somit auch dann zu erteilen, wenn die Instandsetzung technisch möglich ist und keine Einsturzgefahr oder sonstige Gefährdungen bestehen.

Gemäß § 60 Abs. 1 lit. d ist in Schutzzonen eine Abbruchbewilligung u. a. dann zu erteilen, wenn das Bauwerk nach der Instandsetzung technisch als ein anderes angesehen werden muss. Bei der Beurteilung des Vorliegens dieser Voraussetzung wird in der Praxis ebenfalls auf das in § 129 Abs. 4 festgelegte Ausmaß der Substanzveränderung abgestellt, sodass eine solche Abbruchbewilligung auch dann erteilt wird, wenn die Instandsetzung technisch möglich ist und keine Einsturzgefahr oder sonstige Gefährdungen bestehen.

Bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit der Instandsetzung von Bauwerken in Schutzzonen ist nach der höchstgerichtlichen Judikatur (vgl. VwGH 24.5.1976, 797/74) anstelle eines Instandsetzungsauftrages ein Abbruchauftrag zu erlassen, wobei – da den Eigentümern solcher Bauwerke der Abbruch nicht freisteht - auf die Erteilung dieses Auftrags ein Rechtsanspruch zusteht (vgl. VwGH 24.11.1992, 92/05/0168).

Diese Rechtslage macht es leicht, für Gebäude in Schutzzonen einen Abbruchauftrag zu provozieren bzw. eine Abbruchbewilligung zu erwirken, auch wenn das Gebäude saniert und damit erhalten werden könnte.

Abs. 4 wird daher in der Weise geändert, dass die im vierten Satz dieser Bestimmung derzeit normierte rein quantitative Betrachtung der für einen Abbruchauftrag erforderlichen Substanzveränderung entfällt. Dies ändert nicht daran, dass tiefgreifende Änderungen der Bausubstanz eine technische Unmöglichkeit der Instandsetzung mit sich bringen können. Ob dies im Einzelfall zutrifft, ist jeweils durch das Gutachten eines Sachverständigen festzustellen.

Für den Fall der Verwendung von Flächen (etwa in Kleingärten) als Kfz-Stellplätze ohne die nach dem Wiener Garagengesetz 2008 erforderliche baubehördliche Bewilligung durch einen Nutzungsberechtigten (etwa den Pächter oder Unterpächter eines Kleingartens) erweist sich eine Verantwortlichkeit des Eigentümers bzw. der Miteigentümer nicht als zweckmäßig und wird diese daher dem Nutzungsberechtigten, der - ähnlich wie der nach Abs. 10 vierter Satz herangezogene Wohnungseigentümer über die betroffene Nutzungseinheit - über die betroffene Fläche verfügbare ist, auferlegt.

Die Behebung eines Baugebrechens oder die Beseitigung einer Konsens- bzw. Vorschriftswidrigkeit und damit die Erfüllung eines diesbezüglichen, auf Abs. 4 oder Abs. 10 gestützten Auftrages ist für die Behörde in der Praxis oftmals – etwa im Falle von Rauchfangebrechen, Kanalleitungen oder von Trockenlegungsmaßnahmen – nicht oder nur schwer mittels Augenschein feststellbar. In dem neuen

Abs. 11 wird daher eine Meldepflicht des zu der genannten Leistung Verpflichteten vorgesehen, wobei die vorschriftsgemäße Durchführung der aufgetragenen Maßnahmen (etwa durch eine Bestätigung des ausführenden Gewerbetreibenden oder das Gutachten eines Sachverständigen) nachzuweisen ist.

Zu Z 120 bis 123 (§ 130):

Abs. 2 lit. a nimmt auf Bestimmungen Bezug, die durch die Novelle LGBl. für Wien Nr. 61/2006 einen neuen Inhalt erhalten haben, und kann daher entfallen.

Abs. 2 lit. b wird an den § 16 Abs. 1 in der Fassung der Novelle LGBl. für Wien Nr. 25/2009 angepasst, wonach Ergänzungsflächen auch in einen beabsichtigten Kleingarten einzubeziehen sind.

Die Änderung des Abs. 2 lit. j erfolgt zwecks Anpassung an § 119 Abs. 6. Abs. 2 lit. k wird an den neu gefassten § 50 (Z 27 des Entwurfs) angepasst.

Der neu angefügte Abs. 5 dient zur Vermeidung eines hohen zusätzlichen Verwaltungsaufwandes durch das Erfordernis der Vorlage von Unterlagen, die zur Beurteilung einer beantragten Ersichtlichmachung zu Grunde liegenden Umstände nicht unbedingt erforderlich sind.

Zu Z 124 (§ 133):

Der zweite Satz des Abs. 6 wird aus sprachlichen Gründen ergänzt.

Zu Z 125 (§ 134a):

In Abs. 1 lit. e zweiter Satz wird – entsprechend der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes – klargestellt, dass mit der Nutzung eines Bauwerks für Schulen, Kindergärten u. dgl. typischerweise verbundene Immissionen von den Nachbarn hingenommen werden müssen und kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht verletzen können.

Zu Z 126 (§ 135):

Es wird auf die Erläuterungen zu § 124 Abs. 1a (Z 101 des Entwurfs) verwiesen.

Zu Z 127 (§ 139):

Die Verweisung in Abs. 1 lit. e wird richtig gestellt.

Zu Z 128 (§ 140):

Die Bestimmung wird an die ab 1.7.2015 geltende europäische Rechtslage angepasst.

Zu Artikel II (Wiener Kleingartengesetz 1996):

Zu Z 1 (Gesetzestitel):

Um in der Praxis eine Zitierung des Gesetzes zu erleichtern, wird eine Abkürzung des Gesetzestitels vorgesehen.

Zu Z 2 und 3 (§ 8):

Bezüglich der Änderung in Abs. 2 Z 3 ist sinngemäß auf die Erläuterungen zum Entfall des § 15 Abs. 1 Z 1 der Bauordnung für Wien (Artikel I Z 16 des Entwurfs) zu verweisen.

Die Ergänzung des Abs. 3 Z 5 erfolgt im Zusammenhang mit der Änderung des § 15 (Z 4 des Entwurfs).

Zu Z 4 und 5 (§ 15):

Abs. 3 sieht derzeit vor, dass Kleingartenwohnhäuser den Erfordernissen der BO für Wien hinsichtlich des Schallschutzes nicht entsprechen müssen. Im Hinblick darauf, dass in Wien ein ständig steigender Bedarf an Wohnraum besteht, sind in Zukunft vermehrt Flächen mit der Widmung „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet“ dahingehend zu überprüfen, ob eine Umwidmung in „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ möglich ist. Eine solche Umwidmung wird jedoch nur dann möglich sein, wenn in dem jeweiligen Gebiet ein entsprechender Schallschutz sichergestellt ist, d. h. wenn die Wohnhäuser einen ausreichenden baulichen Schallschutz aufweisen. Es ist daher zweckmäßig, auch in der Widmungskategorie „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ die Verpflichtung zur Einhaltung der Regeln des Schallschutzes, das sind vor allem die OIB-Richtlinie 5, Anlage 9 zur WBTV, und die darin zitierte ÖNORM B 8115, zu normieren.

Abs. 5 nimmt Kleingartenhäuser und Kleingartenwohnhäuser von der Anwendbarkeit gewisser Bestimmungen der BO für Wien aus. Auf Grund der Wiener Bautechnikverordnung sind aber andere Vorschriften der Richtlinien des OIB, für die ebenfalls Erleichterungen sinnvoll wären, seit 2008 auch für die genannten Gebäude in vollem Umfang verbindlich, was in der Praxis zu Problemen führt. Darüber hinaus bestehen in der Praxis bezüglich der festgelegten Ausnahmen Auslegungsschwierigkeiten. Es soll daher durch die Neufassung des Abs. 5 eine Klarstellung erfolgen.

Zu Z 6 (§ 19):

Die Änderung in Abs. 4 erfolgt zwecks Verweisung auf die korrekte Norm.

Zu Z 7 (§ 23):

Die Ergänzung in Abs. 9 erfolgt in Anpassung an die Vorschrift des Art. V Abs. 5 der BO für Wien (Artikel I Z 3).

Zu Z 8 (§ 24):

Die Bestimmung wird an die aktuelle europäische Rechtslage angepasst.

Zu Artikel IV (Übergangsbestimmungen):

Wohnungen, für die das Baubewilligungsverfahren erst nach dem Inkrafttreten der Techniknovelle 2007 anhängig gemacht wurde und die daher den durch dieses Gesetz normierten Anforderungen an den Wärmeschutz entsprechen müssen, erfüllen einen derart hohen thermischen Standard, dass kurzfristige Heizungsunterbrechungen aufgrund der thermischen Trägheit der Gebäude und der niedrigen Transmissionsverluste überbrückt werden können. Längerfristigen Ausfällen wird durch Versorgungssicherheitspläne Rechnung getragen. Die Verpflichtung zum Anschluss eines Aufenthaltsraumes jeder Wohnung an einen so genannten „Notkamin“ ist daher im Sinne der Z 94 (Entfall des § 106 Abs. 6 zweiter Satz) entbehrlich. Für ältere Gebäude, die den genannten hohen thermischen Standard nicht aufweisen müssen, soll daher auf Grund der in Abs. 2 vorgesehenen Übergangsbestimmung die Verpflichtung zur Belassung eines rechtmäßig bestehenden Notkamins bzw. der Anschlüsse an denselben aufrecht bleiben.