

PRAKTISCHES

geleitet von Hermann Wenusch

Wissenswertes und Aktuelles, Checklisten, Muster, Bau(rechts)lexikon: Rechtsbegriffe für Baupraktiker, Baubegriffe für Juristen

WISSENSWERTES UND AKTUELLES

Die Bauordnungsnovelle 2023

<https://doi.org/10.33196/zrb202401000I01>

Am 23.11.2023 hat die Wiener Landtag eine umfangreiche Änderung der Bauordnung für Wien, des Wiener Kleingartengesetzes und des Wiener Garagengesetzes 2008 beschlossen.¹ Vorausgegangen war dem nach der Ankündigung im Regierungsprogramm 2020 ein rund zweijähriger Prozess an Öffentlichkeitsbeteiligung, darunter eine Fachsenquete im Wiener Rathaus am 9. und 10. November 2022. Die wesentlichen Inhalte sollen hier überblicksweise dargestellt werden.

1. Schutz des Wohnraumes

Um Wohnungen möglichst als solche für die Wiener Bevölkerung zu erhalten, wurde in § 119 Abs 2 Wr BauO eine **Definition des Wohnzwecks** eingeführt. Wenn die Kriterien, vor allem die Möglichkeit der selbstständigen Führung eines Haushaltes zu Wohnzwecken, erfüllt sind, dann liegt eine Wohnung vor und kann nicht mit Begriffen wie Apartment oder gewerbliches Wohnen umgangen werden.

Wohnungen dürfen bis maximal 90 Tage pro Kalenderjahr kurzfristig vermietet werden. Eine länger dauernde **Kurzfristvermietung** bedarf einer Bewilligung, die je nach der Lage in einer Wohnzone oder außerhalb davon an unterschiedliche Kriterien geknüpft ist. Gemeinsam ist beiden Fällen, dass die Zustimmung sämtlicher Eigentümer bzw. Miteigentümer nachzuweisen ist.

In Wohnzonen wurde die bestehende Regelung des § 7a Wr BauO, dass Ausnahmen bewilligt werden können, wenn mehr als 80% der Nutzflächen unter Ausschluss des Erdgeschosses und der Kellergeschosse weiterhin Wohnzwecken dienen, auf den Bereich des Dachgeschosses ausgedehnt. Ersatzwohnraum kann nur mehr dann als Begründung für eine Ausnahme herangezogen

werden, wenn er im gleichen Bezirk liegt und hinsichtlich Wohnungsgröße, Ausstattung und der hierfür durchschnittlich fiktiv erzielbaren Miete gleichwertig ist. Damit kann nur mehr eine Altbauwohnung als Ersatz für eine aufzulassende Altbauwohnung herangezogen werden, weil beide der Mietzinsbildung nach dem MRG unterliegen. Ersatzwohnraum durch Dachgeschossausbauten soll damit ausgeschlossen werden, weil dieser teurer als die ursprüngliche Wohnung ist.

Außerhalb von Wohnzonen sind Auflassungen von Wohnungen nur mehr zulässig, wenn für die Errichtung der Wohnungen keine Wohnbauförderungsmittel in Anspruch genommen wurden bzw. die entsprechenden Darlehen nicht getilgt sind und die Mehrzahl der Wohnungen und der Nutzungseinheiten (zwei getrennte Berechnungen) weiterhin für Wohnzwecke zur Verfügung steht. Im Kleingartengebiet ist eine Auflassung der Wohnnutzung generell ausgeschlossen (§ 129 Abs 1a Wr BauO).

Zur besseren Überwachung von Kurzzeitvermietungen wird eine datenschutzrechtliche Grundlage für den Datenaustausch zwischen Baubehörde und Abgabenbehörde (Ortstaxe) vorgesehen.

Ergänzt werden diese Regelungen durch eine Änderung des § 6 Abs 13 Wr BauO, wonach **Wohnungen für den Bedarf der Betriebsleitung und der Betriebsaufsicht** nur im betriebstechnisch unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig sind und diese Erforderlichkeit durch ein Betriebskonzept nachzuweisen ist. Damit sollen Umgehungen der Regelungen über Kurzzeitvermietungen über den Weg von Betriebswohnungen verhindert werden.

2. Schutz von Altbauten

Ein weiterer Schwerpunkt der Novelle ist der Schutz von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden,

1 LGBI für Wien Nr 37/2023.

vor Abbrüchen. Die **wirtschaftliche Abbruchreife** als Voraussetzung für eine Abbruchbewilligung nach § 60 Abs 1 lit d Wr BauO ist zukünftig unter Berücksichtigung öffentlicher Fördermittel und wirtschaftlicher Ertragsoptimierungspotentiale (etwa der Aufkategorisierung von Wohnungen) zu berechnen. Die Ertragsoptimierungspotentiale werden zukünftig von einem von der Behörde beauftragten externen Sachverständigen ermittelt werden, da die Behörde nicht über die dafür notwendigen Sachverständigen verfügt.

Aufwendungen, die aufgrund einer schuldhaften Vernachlässigung der Erhaltungspflicht entstanden sind, sind zukünftig bei der wirtschaftlichen Abbruchreife nicht zu berücksichtigen. Dies stellt zwar einen massiven Eingriff in das Recht auf Eigentum dar, es gilt aber auch der Grundsatz, dass man sich durch die Vernachlässigung von Pflichten keinen Vorteil verschaffen darf, den ein rechtskonform Handelnder nicht erzielen könnte.

Die bisherige Praxis, zuerst eine Neubaubewilligung zu erwirken und dann erst um Abbruch des Bestandes anzusuchen, wird mit einer Regelung in § 63 Abs 1 lit q Wr BauO abgeschafft, wonach in solchen Fällen die rechtskräftige **Abbruchbewilligung Voraussetzung für eine Einreichung für Neu- und Zubauten** im Bereich des Altbestandes ist.

Ein weiteres verfahrensrechtliches Problem war der Umstand, dass **Amtsrevisionen** gegen Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtes Wien, mit denen eine Abbruchbewilligung erteilt wurden, nicht effektiv waren². Um dem zu begegnen, wurde festgelegt, dass mit dem Abbruch trotz Vorliegens einer Bewilligung erst begonnen werden darf, wenn feststeht, dass der Magistrat keine Amtsrevision erheben wird oder endgültig vom VwGH über die Revision entschieden wurde.

Um zu verhindern, dass Gebäude überhaupt in einen so schlechten Zustand geraten, dass sich die Frage einer Abbruchbewilligung stellt, wird das im Jahr 2014 für Neubauten eingeführten **Bauwerksbuch** schrittweise auf Bestandsgebäude ausgedehnt. Bis zum 31.12.2027 muss ein Bauwerksbuch für alle Gebäude angelegt werden, die vor dem 1.1.1919 errichtet worden sind, und bis zum 31.12.2030 für jene Gebäude, die vor dem 1.1.1945 errichtet worden sind. Vom Magistrat wird eine Bauwerksbuchdatenbank eingerichtet, in der das Datum der Erstellung, die Signatur des Erstellers und die erste Überprüfung einzutragen sind. Sonst ist das Bauwerksbuch elektronisch zu führen und der Behörde auf Verlangen Einsicht zu gewähren.

3. Klimaschutz und Klimawandelanpassung

Breiter Raum wird in der Novelle den Maßnahmen zur Dekarbonisierung und Grünraumgestaltung zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse gegeben. Die Ausnahmemöglichkeiten in Art V Wr BauO werden dahingehend erweitert, dass bei Flachdächern (bis 15° Neigung) zusätzlich zu den Überschreitungsmöglichkeiten für Wärmedämmung die bestehende Gebäude- und Firsthöhe um weitere **15 cm zur Begrünung der Dächer überschritten** werden können.

Die **Energieraumpläne** sollen auf den Bestand ausgedehnt werden, um Klarheit zu schaffen, ob ein Gebäude zukünftig an die Fernwärme angeschlossen werden kann oder dort eine andere Energielösung, vor allem Wärmepumpen, in Betracht zu ziehen sein wird.

Für gebäudehöhenrelevante **Einhäusungen von Wärmepumpen** in Bestandgebäuden werden Rechtsgrundlagen geschaffen, dass diese einerseits über die Gebäudehöhe ragen dürfen (§ 81 Abs 6a Wr BauO) oder als eigenes Nebengebäude errichtet werden dürfen (§ 82a Wr BauO). Zunächst ist aber stets zu versuchen, im Gebäude einen Aufstellungsort für diese Geräte zu finden.

Bei der Verpflichtung zum **Umstieg auf alternative Heizsysteme** (§ 118 Abs 3 Wr BauO) wurde klargestellt, dass eine Änderung am Heizsystem, etwa ein Kesseltausch, eine solche Verpflichtung auslöst. Einzelbauteilsanierungen ziehen zwar diese Verpflichtung grundsätzlich nicht nach sich, sie müssen aber einem Sanierungskonzept folgen und so ausgerichtet sein, dass sie einer zukünftigen Umstellung des Heizsystems nicht zuwiderlaufen.

Zum **Schutz von Alleebäumen** wird klargestellt, dass bei der Errichtung von Gehsteigauf- und -überfahrten und Vorbauten wie Erkern und Balkonen auf den Straßenbaumbestand Rücksicht zu nehmen ist. Bei Bauführungen, die geeignet sind, den im Straßenraum vorhandenen Baumbestand zu beeinträchtigen, ist ein Baumschutzkonzept im Sinne der ÖNORM B 1121 vorzulegen.

Für Maßnahmen und Abweichungen, die dem Klimaschutz oder der Klimawandelanpassung zugutekommen, wird ein **zusätzlicher Ausnahmetbestand** in § 69 Abs 2 Wr BauO geschaffen, um die Realisierung von Projekten, die diesen Zielen dienen und eine Abweichung von den Bebauungsbestimmungen auslösen, zu ermöglichen. So können etwa auch über die in Art V Wr BauO vorgesehenen Grenzen hinaus Überschreitungen der Gebäudehöhe für Begrünungsmaßnahmen be-

2 Cech, Der Tod eines Gründerzeithauses in zwei Akten, immolex 2017, 11.

willigt werden, wenn der Bauausschuss der jeweiligen Bezirksvertretung dies bewilligt.

Im Sinne des Klimaschutzes wird auch die **gärtnerische Ausgestaltung** (§ 79 Abs 6 Wr BauO) neu geregelt. Von diesen Flächen sind zwei Drittel unversiegelt zu belassen und müssen eine bodengebundene Begrünung und Be pflanzung aufweisen. Die Judikatur des VwGH, wonach auch Rasengittersteine als gärtnerische Ausgestaltung anzusehen sind³, ist damit nicht mehr anwendbar. Auf dem restlichen Drittel der gärtnerischen Ausgestaltung dürfen wie bisher Wege und Rampen, Nebengebäude, Garagen, Terrassen, etc. errichtet werden; bei unterirdischen Bauwerke wird jedoch bestimmt, dass eine Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat von mindestens 80 cm vorgesehen sein muss.

Bei Zu- und Umbauten von Gebäuden sowie bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25% der Oberfläche der Gebäudehülle muss die gärtnerische Ausgestaltung auch bei Bestandgebäuden berücksichtigt werden, was teilweise zu einer Verpflichtung zur Entsiegelung von Innenhöfen bei solchen Bauführungen führt.

Auch im **Wiener Garagengesetz 2008** (Wr GarG) werden Begrünungsbestimmungen eingeführt. So ist bei Parkplätzen im Freien für jeden fünften Stellplatz ein großkroniger Baum mit mindestens 35 cm Stammdurchmesser zu pflanzen und unabhängig von der Anzahl der Stellplätze eine versickerungsfähige Oberfläche herzustellen,

4. Verfahrensbeschleunigung und Verfahrensvereinfachung

Zu diesem Punkt ist zunächst anzuführen, dass der Katalog der **bewilligungsfreien Bauvorhaben** erweitert wurde. Fotovoltaikanlagen sind nur mehr im Grünland – Schutzgebiet und in Gebieten mit Bausperre bewilligungspflichtig; außerhalb dieser Gebiete besteht eine Bewilligungspflicht nach der Wr BauO nur dann, wenn keine elektrizitätsrechtliche Anzeige- oder Bewilligungspflicht besteht. Doppelte Verfahrensführungen werden damit vermieden. Erdwärmesonden sind bewilligungsfrei, müssen der Behörde aber nach Fertigstellung mit einer planlichen Darstellung gemeldet werden, um einen Überblick über die vorhandenen Leitungen zu haben. Dies wird von der Behörde aber nicht weiter geprüft.

Das **Bauanzeigeverfahren** (§ 62 Wr BauO) ist nicht anwendbar, wenn die Baumaßnahme eine Stellplatzver-

pflichtung auslöst, wobei bisher strittig war, ob dies auch dann greift, wenn eine Stellplatzverpflichtung zwar entsteht, aber nach § 50 Abs 8 Wr GarG durch den Wegfall der Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen an anderer Stelle des gleichen Bauvorhabens kompensiert wird. Der Gesetzgeber hat nun klargestellt, dass die Kompensierung dem Nichtentstehen der Verpflichtung gleichzuhalten ist und damit auch in diesen Fällen eine Bauanzeige zulässig ist.

Das **vereinfachte Baubewilligungsverfahren** nach § 70a Wr BauO wurde durch die Beseitigung von Hindernissen, die Bauwerber von der Nutzung dieser Verfahrensart abgehalten haben, attraktiver gemacht. So bestand eine Schwierigkeit darin, dass Ziviltechniker wegen der steigenden Spezialisierung nicht alle Fachgebiete von Statik, Brandschutz, Bauphysik, etc. abdecken konnten und sich daher mit einer Gesamtbestätigung, dass das Bauvorhaben sämtlichen Bauvorschriften entspricht, schwer taten. Daher wird nunmehr zugelassen, dass auch mehrere Ziviltechnikerbestätigungen für die einzelnen Fachgebiete abgegeben werden können, die natürlich zusammen das ganze Bauvorhaben lückenlos abdecken müssen und sich auf denselben Planstand beziehen müssen.

Außerdem wurden Klarstellungen und Ergänzungen in einzelnen Bestimmungen, die immer wieder zu Unklarheiten bei Bauwerbern bzw Planern geführt haben und daher zu einem erhöhten Beratungsaufwand der Behördenmitarbeiter bzw zu Rechtsunsicherheit geführt haben, beseitigt. So war etwa die **Definition des Raumes** in § 60 und § 80 Wr BauO unterschiedlich, was nun vereinheitlicht wurde.

5. Umsetzung von Fachkonzepten

Der **Managementplan für das UNESCO-Weltkulturerbe** wurden nun vollständig in die Wr BauO aufgenommen. Bei der Beurteilung des Stadtbildes nach § 85 und § 69 Wr BauO ist auf das Weltkulturerbe Bedacht zu nehmen, was auch bisher auf Grund der Welterbekonvention schon so war, aber nun deutlich in der Wr BauO verankert ist. Dies bezieht sich nach den Erläuternden Bemerkungen ausschließlich auf die Kernzone des Weltkulturerbes, nicht auf die Pufferzone. Die Sichtbeziehungen auf das Weltkulturerbe sind auch von außerhalb des Weltkulturerbegebietes geschützt.

Bauvorhaben, die Einfluss auf das Weltkulturerbe haben können, sind von der Behörde dem Fachbeirat vorzulegen, der nun **Fachbeirat für Stadtplanung, Stadtgestal-**

3 VwGH 13.12.2011, 2011/05/0180, 18.3.2013, 2010/05/0063.

tung und Welterbe heißt und um ein Mitglied erweitert wurde, das Expertenwissen auf dem Gebiet des Welt-erbeschutzes einbringt.

Das **Fachkonzept Polyzentrales Wien** befasst sich mit der Erhaltung der Nahversorgung und damit der Regulierung von Einkaufszentren, deren Größenanforderung von 2.500 auf 1.600 m² herabgesetzt wird, sodass für zukünftige Projekte auch größere Supermärkte als Einkaufszentren im Sinne dieser Definition anzusehen sind. Der Bebauungsplan wird zukünftig zwei Typen von Einkaufszentren nach dem Waren sortiment ausweisen können, nämlich entweder alle Waren oder nur solche des Baustoff-, Garten- und Möbelhandels. Bebauungsbestimmungen für Einkaufszentren können zukünftig befristet auf sieben Jahre ausgewiesen werden.

Um den Bodenverbrauch solcher Gebäude möglichst gering zu halten, muss zukünftig grundsätzlich mindestens ein Drittel der Summe der Flächen der oberirdischen Nutzungseinheiten oberhalb des Erdgeschosses liegen, eingeschossige Einkaufszentren sind daher nicht mehr bewilligungsfähig.

6. Mobilität

Da das Mobilitätsverhalten ein wesentlicher Teil des Klimaschutzes ist, wurden auch im Wiener Garagengesetz (Wr GarG) wichtige Änderungen vorgenommen, die auf eine Reduktion von Stellplätzen hinauslaufen und damit den motorisierten Individualverkehr weniger attraktiv machen sollen.

Mit dem Entfall des § 3 Abs 3 Wr GarG wird die **Bewilligungspflicht auf alle Stellplätze** ausgedehnt. Bisher bewilligungsfreie Stellplätze (für zwei PKW in einem Innenhof) dürfen aber weiter bestehen bleiben; es empfiehlt sich eine Dokumentation, dass diese Stellplätze schon im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle vorhanden waren.

Da sich die Ausweisung von Stellplatzregulativen im Bebauungsplan als sehr zeitaufwändig herausgestellt hat, wird ein **Zonenmodell** auf Basis der Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und der Nähe zum Stadtzentrum eingeführt, das aber bestehende Stellplatzregulativen unberührt lässt. In der inneren Zone wird die Stellplatzverpflichtung auf 70% des Ausgangswertes reduziert, in der mittleren Zone auf 80% und in der Außenzone bleibt sie unverändert.

Außerdem wird die Möglichkeit geschaffen, Pflichtstellplätze durch E-Ladepunkte und Car-Sharing-Angebote zu substituieren.

7. Zusammenfassung

Die Bauordnungs novelle 2023 bringt weitreichende Änderungen für klimagerechtes und sozial verträgliches Bauen in Wien. Bei vielen neuen Instrumenten werden die Tragweite und die Grenzen der Anwendbarkeit erst durch die Judikatur bestimmt werden müssen. Zu vielen Themen werden auf www.bauen.wien.at Richtlinien zur praktischen Anwendung veröffentlicht werden, die Klarheit für die Planung bringen sollen.

Gerhard Cech