

Rathausstraße 8, 1. Stock  
1010 Wien  
Telefon +43 1 4000 82690  
Fax +43 1 4000 99 82700  
post@md-bd.wien.gv.at  
wien.gv.at

MD BD – 667-2024-2  
69. Arbeitsgespräch Koordination Baubehörde  
Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten  
Protokoll

Wien, 10. Oktober 2024

Datum	Uhrzeit	Ort
04.10.2024	9:00 Uhr	1040 Wien, Karlsgasse 9

Anwesende (o.T.): Für den Magistrat der Stadt Wien:	Rauscher MD-BD, KBI Schlossnickel MD-BD, KBI Berger MD-BD, KBI Kobermaier MA 19 Franz MA 19 Demcisin MA 21 Cech MA 37 Gutternigh MA 37 Markouschek MA 37 Fuchs MA 37 Pass-Dolezal MA 64 Klugsberger MA 64
Für die Kammer der Ziviltechniker:innen, Architekten:innen und Ingenieur:innen	Tanzer Binder Ronaghi-Bolldorf Hawlik Poduschka
Für die WKO, Landesinnung Bau Wien:	Reinprecht Neumayer

Zum Aktenvermerk über das 68. Arbeitsgespräch werden keine Einwände vorgebracht.

**Folgende von Kammermitgliedern eingebrachte Fragen/Themen werden erörtert:****1. Nutzungseinheiten Bauordnungsnovelle 2023**

Wohnungen benötigen als Nutzungseinheit einen eigenen Zugang. Wir haben immer wieder Einheiten, die zum Teil im GV liegen und dann „Wohn-Arbeitsstätten“ sind, diese Bezeichnung kennt die GWR.

Auch gibt es oft Büroteile im Bestand und/oder deren Umwidmung ist aufgrund einer Widmung nicht zulässig.

Benötigen nun die „Büro-Teile“ im GV einen eigenen Zugang? Oder sollten diese nicht über die Wohnung erschlossen werden?

Dazu haben wir folgende Erfahrung gemacht:

Widmung GB GV - Wohnen und Arbeiten in einer Einheit

Die Nutzungseinheit heißt lt. GWR Tür 1 und der "Arbeitsbereich" wurde auf Wunsch der MA37 als "Bürraum" bezeichnet.

Wohnung und Büroräumlichkeiten brauchen eigene separate brandschutztechnisch getrennte Zugänglichkeiten, beide Zugänge haben die Bezeichnung Top 1.

**Antwort**

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass nur jene Bezeichnungen sowohl von Nutzungseinheiten als auch von Einzelräumen von baurechtlicher Relevanz sind, welche in genehmigten Bauplänen angeführt sind. Diese bilden den baurechtlichen Konsens, der auch durch die BO-Novelle 2023 nicht verändert wird. Ob die bestehenden Bezeichnungen und die Zugänglichkeiten den neuen Regelungen entsprechen, ist für den rechtmäßigen Bestand und der daher zulässigen Nutzung unerheblich.

Im Falle einer Änderung der Widmung von Nutzungseinheiten bzw. Räumen kommt jedoch die neue Rechtslage zur Anwendung. Bei Wohnungen sind betreffend Bezeichnung, Zugänglichkeit und Nutzung insbesondere die Vorgaben des § 119 Abs. 1 bis 2a BO in der Fassung der BO-Novelle 2023 maßgeblich. So muss eine Wohnung - unabhängig vom Widmungsgebiet - von nun an baulich in sich abgeschlossen sein und über einen eigenen Zugang vom Stiegenhaus oder Hausflur oder von außen verfügen.

Im Geschäftsviertel ist die Schaffung von Wohnungen im Erdgeschoß gemäß § 6 Abs. 10 BO unverändert unzulässig. Aufgrund des Erfordernisses der baulichen Abgeschlossenheit einer Wohnung ist daher im Geschäftsviertel auch ein Verbund von Erdgeschoß-Büro und Wohnung im darüber liegenden Geschoß unzulässig. Da es sich beim Geschäftsviertel um eine Widmungskategorie handelt, kann von diesem Erfordernis auch nicht nach § 69 BO abgewichen werden.

Bei bestehenden Gebäude auf Liegenschaftsteilen, für die im Plandokument die gärtnerische Gestaltung festgesetzt ist, ist gemäß § 60 Abs. 3 BO eine Änderung des Bestandes im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. c BO möglich, wenn keine zusätzliche Abweichung vom Bebauungsplan bewirkt wird.

## 2. Verfahren in den Gebietsgruppen West/Süd/Ost

Kollegen berichten, dass sie in der **Gebietsgruppe Ost** (im speziellen im 1. Bezirk) gute Erfahrungen gemacht haben: „Die Behörde räumt die Möglichkeit ein vor der eigentlichen Einreichung Vorabpläne digital mit Fragen versehen zu übermitteln. Innerhalb einer Woche erhielt ich einen Rückruf mit der Einladung zu einer Bürobesprechung. Die künftige Referentin war mit dem Bauvorhaben bereits vertraut. In der Besprechung wurden alle Details abgeklärt und der Weg für die Einreichung freigemacht.“

Zu **West** gibt es unterschiedliche Rückmeldungen:

*„Bei der Gebietsgruppe West (15. Bezirk) verläuft das Verfahren langwierig, aber aktiv. Der Referent ruft an, bittet zu einem Bürotermin. Dort werden die Pläne mit Bleistiftanmerkungen ausgebreitet. Der Referent übergibt eine Liste und fragt wie viel Zeit man für die Verbesserung benötigt.“*

*„nach meiner Wahrnehmung gibt es besonders bei der Gebietsgruppe West langwierige und besonders schwierige Bauverfahren. Beispiele für problematisch verlaufende Bauverfahren bei der Gebietsgruppe West sind zur Kenntnis zu bringen.“*

### **Zu Süd:**

*„Die Gebietsgruppe Süd (6. Bezirk) reagierte nach erfolgter Einreichung über fünf Monate hinweg nicht, übermittelte dann eine Aufforderung zur Verbesserung mit einer 14 Tage Frist. Diese wurde fristgerecht eingebracht, offensichtlich erschienen ein oder zwei Punkte als mangelhaft verbessert und das gesamte Bauverfahren wurde zurückgewiesen. Anschließend erfolgt eine neue Einreichung. Dieses Verfahren läuft nun. Wenn ich den Referenten richtig verstanden habe, dann ist auch hier wieder fünf Monate lang der Akt nicht bearbeitet worden. Kurz vor Fristablauf wurde wiederum eine Aufforderung mit 14 Tage Frist übermittelt. Diese bearbeiten wir gerade.“*

*Die MA 37 Süd ist über Monate hinweg meiner Bitte um Auskunft über den Verfahrensstand nicht nachgekommen.“*

### **Antwort**

In der Gebietsgruppe Süd ist seit kurzem ein neuer Leiter bestellt. Die Leitungen der Gebietsgruppen tauschen sich monatlich aus um eine einheitliche Vorgangsweise in allen Dezernaten sicher zu stellen.

Für konkrete Fragen wird es immer die Möglichkeit der Besprechung geben.

Es wird ersucht, konkrete Fälle in denen die Kommunikation nicht funktioniert, an die jeweiligen Vorgesetzten und in letzter Konsequenz an die Abteilungsleitung (DI Bernhard Gutternigh, in seiner Funktion als Koordinator der Bewilligungsdezernate) heran zu tragen.

Die Verfahrensdauer wird von der MA 37 beobachtet und es konnte eine Beschleunigung erreicht werden. Der Rückstand konnte von 2022 und 2023 um 13 % abgebaut werden.

Weiters kann berichtet werden, dass zusätzliches Personal aufgenommen wurde. Eine weitere Verfahrensbeschleunigung ist daher zu erwarten.

## 3. MA 28 – weiterer Besprechungsbedarf

Im 68. Arbeitsgespräch vom 15.3.2024 wurde die Vorgangsweise und die Bearbeitungsdauer der MA 28 im Zusammenhang mit Zustimmungen zu Bauteilen vor der Baulinie thematisiert:

„2.3. Zustimmung der MA 28

*Es wird von höchst unterschiedlichen Bearbeitungszeiten im Zusammenhang mit erforderlichen Zustimmungen bei der MA 28 berichtet. Die Zeiträume reichen von 14 Tagen bis 14 Monaten. Auch werden Zustimmungen äußerst restriktiv gehandhabt. Auch eine Liste mit Ansprechpartner\*innen wäre hilfreich.*

*Beantwortung:*

*Die Kammer der Ziviltechniker:innen, Architekten:innen und Ingenieur:innen bzw. die Landesinnung werden eine Liste mit Themen / Fallbeispielen zusammenzustellen, auf deren Basis eine interne Abstimmung bzw. Optimierung mit der MA 28 erfolgen kann.“*

Aktuelle Beispiele, bei denen die Bearbeitungszeit nach Meinung der Kammer der Ziviltechniker:innen, Architekten:innen und Ingenieur:innen zu lange gedauert hat bzw. kein Vertreter erreichbar war:

Antonigasse  
Pfalzgasse  
Sechshauserstraße  
Vorgartenstraße

Die Kontaktdaten der Referenten der MA28 nicht in der Personensuche Wien auffindbar sind, bitten wir um öffentlich einsehbare bezirkswise Referenten-Zuordnung und deren Vertretung

Ist das Merkblatt Baugrubensicherung noch aktuell?

**Antwort**

In einer schriftlichen Beantwortung hat die MA 28 die Vorwürfe der langen Reaktionszeit bzw. die fehlende Vertretung bei den genannten Adressen entkräften können.

Zur Vorgangsweise im Zusammenhang mit Zustimmungen der MA 28 zu Bauteilen vor der Baulinie (z.B. Bauwerksbegrünungen, Balkone) werden weitere Besprechungen in der MD-BD, KBI stattfinden.

Eine Liste mit Namen und Zuständigkeiten wurden von der MA 28 schriftlich übermittelt und liegen dem Protokoll bei (sh. Beilage 1).

Die Kammer der Ziviltechniker:innen, Architekten:innen und Ingenieur:innen bringt Weiters vor, dass die MA 28 einen eigenen Plansatz in einem Detailgrad verlange, der im Widerspruch zum Detailgrad der Baupläne stehe, die in der BO gar nicht gefordert werden. Dazu ist festzustellen, dass die Zustimmung der MA 28 zu Bauteilen vor der Baulinie vor dem Bauansuchen einzuholen ist. Sie ist ein Teil der Belege für das Baubewilligungsverfahren gemäß § 63 Abs. 1 BO und damit formale Voraussetzung für das Bauansuchen (Zustimmung der Grundeigentümer\*innen). Welche Unterlagen von Bewilligungswerbern\*innen für die (zivilrechtliche) Zustimmung den Grundeigentümer\*innen vorzulegen sind, ist in der BO nicht normiert.

Pläne, die von der MA 28 unterfertigt sind, können elektronisch an die MA 37 übermittelt werden.

Das Merkblatt Baugrubensicherung steht unter <https://www.wien.gv.at/verkehr/strassen/ahs-info/pdf/merkblatt-baugrubensicherung.pdf> zum Download bereit.

#### **4. Beurteilung von Bebauungsbestimmungen zu Gründächern, wie „Flachdach begrünt“ nach der Novelle 23**

Gibt es den genannten Bebauungsbestimmungen eine Festlegung der MA 37?

##### **Antwort**

Diesbezüglich wird auf die Weisung der MA 37 über die Beurteilung von den laut Bebauungsbestimmungen zu begrünenden Dächern (sh. Beilage 2) verwiesen.

#### **5. Bauwerksbuch: Bitte um aktuellen Stand**

##### **Antwort**

Das Dokument „Erläuterungen zum Bauwerksbuch nach der Bauordnung für Wien“ wurde in einer Erstversion finalisiert und der ZT-Kammer sowie der Landesinnung Bau Wien zur Verfügung gestellt. In dieser Version werden die aus behördlicher Sicht wichtigsten Punkte auch im Umgang mit Bestandsgebäuden behandelt. Bis Ende des Jahres 2024 ist mit einer Folgeversion dieser Erläuterung zu rechnen, die die gemeinsam mit den Vertreter\*innen der für die Erstellung eines Bauwerksbuches befugten Berufsgruppen (Landesinnung Bau Wien; Kammer der Ziviltechniker:innen, Architekten:innen und Ingenieur:innen für Wien, Niederösterreich und Burgenland; Hauptverband der Gerichtssachverständigen – Landesgruppe Wien, Niederösterreich und Burgenland) erarbeiteten Hinweise über mögliche Prüffristen, Qualifikation des prüfenden Personals etc. enthalten wird. Entgegen der Erstversion, bei der lediglich die Stadt Wien vertreten durch die Baupolizei als Erstellerin genannt ist, wird die Folgeversion auch alle an der Entwicklung beteiligten Stakeholder\*innen als Ersteller\*innen nennen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Arbeitsgruppe für das Dokument auch Vertreter\*innen der oben genannten Berufsgruppen mitwirken und der aktuelle Stand bei Bedarf auf kurzem Wege intern erfragt werden kann.

Unabhängig vom Wirken dieser Arbeitsgruppe wurde im Bereich „Baurecht“ der MA 37-Homepage ein Dokument mit FAQs zum Thema Bauwerksbuch publiziert:

<https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/faq-bauwerksbuch.pdf>

Die **Bauwerksbuchdatenbank** ist seit dem 01.07.2024 eingerichtet und Bauwerksbücher können über die Amtshelferseite: <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/baupolizei/bauwerksbuch/registrierung.html> registriert werden.

## **Folgende weitere Themen werden behandelt**

### **6. Elektronische Terminvereinbarung der MA 19**

Die MA 19 berichtet, dass für die Begutachtung seit kurzem auch eine [online-Terminvereinbarung](#) möglich ist. Es gibt bereits positive Rückmeldungen

### **7. Regenwassermanagement**

Aufgrund der neuen Bestimmung im § 4 Abs. 8 des Wiener Garagengesetzes 2008 in der Fassung der Novelle vom 14.12.2023 (LGBl. Nr. 37/2023), dass bei der Herstellung von nicht überdachten Anlagen zum Einstellen von KFZ mit mehr als zehn Stellplätzen die Oberfläche im Bereich der Stellplätze mit einer versickerungsfähigen Befestigung ausgeführt werden muss, sofern aus Gründen des Gewässerschutzes nichts dagegenspricht, wurde die MA 45 im Hinblick auf den Gewässerschutz von der MA 37 um grundsätzliche Stellungnahme ersucht. Seitens der MA 45 wurde folgende „pauschale“ Stellungnahme abgegeben:

*„Als Stand der Technik für die Entwässerung von Stellplätzen für KFZ ist gemäß den geltenden einschlägigen Technischen Richtlinien und Normen die Versickerung über Bodenfiltermulden oder gleichwertige Anlagen definiert, da diese eine ausreichende Reinigung der zu versickernden Wässer sicherstellen. Die Entwässerung über versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen gilt nicht als gleichwertig und erfüllt somit nicht die Anforderungen an einen zeitgemäßen vorbeugenden Grundwasserschutz. Da zudem erfahrungsgemäß die Verunreinigung von Stellplätzen für KFZ mit steigender Stellplatzanzahl zunimmt, ist die Entwässerung von Parkplätzen mit mehr als zehn Stellplätzen über versickerungsfähige Befestigungen aus Gründen des Gewässerschutzes grundsätzlich abzulehnen und nur in begründeten Ausnahmefällen (z.B. bei temporärer Nutzung der Stellplätze oder einzelnen Stellplätzen bei Einfamilienhäusern) tolerierbar und genehmigungsfähig.“*

Demzufolge hat die Beurteilung von Projekten, bei denen eine Herstellung von nicht überdachten Anlagen zum Einstellen von KFZ mit mehr als zehn Stellplätzen bewilligt werden soll, entsprechend der pauschalen Stellungnahme zu erfolgen. Eine gesonderte Stellungnahme ist nicht anzufordern, es sei denn, es handelt sich um die in der Stellungnahme der MA 45 erwähnten Ausnahmefälle. Im Rahmen von etwaigen Vorbesprechungen solcher Projekte ist auf die Anforderungen des Gewässerschutzes hinzuweisen, sodass dies bereits bei der weiteren Planung berücksichtigt werden kann.

### **Nächstes Arbeitsgespräch:**

Das 70. Arbeitsgespräch findet am **28. Februar 2025, um 9:00 Uhr**, in der Kammer der Ziviltechniker:innen, Architekten:innen und Ingenieur:innen für Wien, Niederösterreich und Burgenland in Wien 4., Karls gasse 9 statt.

**ACHTUNG: Es ergeht keine gesonderte Einladung!**

Dipl.-Ing. Ernst Schlossnickel  
+43 1 4000 82698

Mit freundlichen Grüßen  
Die Gruppenleiterin i.V.

Dipl.-Ing. Paul Oblak  
Obersenatsrat

**Beilage:**

1. Kontaktdaten MA 28
2. Weisung MA 37 zu Dachbegrünungen

**Ergeht:**

1. MD-BD, KGU
2. MA 19
3. MA 21
4. MA 28
5. MA 37
6. MA 64
7. Kammer der Kammer der Ziviltechniker:innen, Architekten:innen und Ingenieur:innen für Wien, Niederösterreich und Burgenland – **mit dem Ersuchen um Weiterleitung** des ggst. Aktenvermerks an alle Besprechungsteilnehmer\*innen bzw. an die aktuell Delegierten!
8. Wirtschaftskammer Österreich, Landesinnung Bau Wien – **mit dem Ersuchen um Weiterleitung** des ggst. Aktenvermerks an alle Besprechungsteilnehmer\*innen bzw. an die aktuell Delegierten!

**Nachrichtlich:**

1. Herrn Stadtbaudirektor
2. MD-BD - Kompetenzzentrum soziale und kulturelle Infrastruktur, Betreiber\*innenservice, Nutzerplattform
3. MD-BD - Kompetenzzentrum technische Infrastruktur, bauliche Sicherheit im öffentlichen Raum
4. MD-BD - Kompetenzzentrum übergeordnete Stadtplanung, Smart City Strategie, Partizipation, Gender Planning

##signaturplatzhalter##