

---

**Jahrgang 2014**

**Ausgegeben am xx. xxxxx 2014**

---

**xx. Gesetz: Bauordnung für Wien, Wiener Kleingartengesetz 1996; Änderung (Bauordnungsnovelle 2014)**

---

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

Der Wiener Landtag hat beschlossen:

**Artikel I**

Die Bauordnung für Wien, LGBl. für Wien Nr. 11/1930, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. für Wien Nr. 46/2013, wird wie folgt geändert:

1. Artikel III Abs. 4 entfällt.

2. Artikel V Abs. 4 erster Satz lautet:

„Für zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens der Bauordnungsnovelle LGBl. für Wien Nr. 33/2004 bereits bestehende Gebäude sind im Bauland Baubewilligungen nach § 70 für Aufzugszubauten auch dann zu erteilen, wenn sie Baufluchtlinien überschreiten, durch sie die Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit oder die zulässige Gebäudehöhe nicht eingehalten werden oder sie in Abstandsflächen oder sonstige gärtnerisch auszugestaltende Flächen ragen.“

3. Artikel V Abs. 5 lautet:

„(5) An zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle LGBl. für Wien Nr. 33/2004 bereits bestehenden Gebäuden dürfen Wärmedämmungen bis 20 cm über Fluchtlinien und in Abstandsflächen sowie in Abstände gemäß § 79 Abs. 5 vorragen. Die Dachhaut dieser Gebäude darf zur Anbringung einer Wärmedämmung, zur Herstellung einer Hinterlüftungsebene oder einer Kombination dieser Maßnahmen angehoben werden, wobei dadurch weder die bestehende Gebäudehöhe noch der oberste Gebäudeabschluss um mehr als 30 cm überschritten werden darf.“

4. Dem Artikel V wird nach Abs. 5 folgender Abs. 6 angefügt:

„(6) Bei zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle 2014 bereits bestehenden Gebäuden sind, soweit städtebauliche Rücksichten nicht entgegenstehen, Bauführungen zur Schaffung oder Erweiterung eines Dachraumes für die Errichtung von Wohnungen durch Erhöhung der Dachneigung bis zum Erreichen des Gebäudeumrisses gemäß § 81 Abs. 4 auch dann zulässig, wenn dadurch die zulässige Gebäudehöhe, Bestimmungen des Bebauungsplanes über die gärtnerische Ausgestaltung der Grundfläche oder Baufluchtlinien nicht eingehalten werden; die bestehende Gebäudehöhe darf durch solche Bauführungen unbeschadet des Abs. 5 nicht überschritten werden.“

5. Dem § 1 Abs. 5 wird folgender Satz angefügt:

„Ein solcher Schutzabstand muss auch zu Verkehrsbändern gewahrt werden, soweit dies auf Grund der Erhebungen gemäß § 2 Abs. 1 möglich und zweckmäßig ist.“

6. Nach § 1 wird folgender § 1a samt Überschrift eingefügt:

**„Maßnahmen der Gemeinde als Trägerin von Privatrechten**

**§ 1a.** (1) Die Gemeinde ist berechtigt als Trägerin von Privatrechten zur Unterstützung der Verwirklichung der im § 1 Abs. 2 genannten Planungsziele, insbesondere zur Vorsorge ausreichender Flächen für den erforderlichen Wohnraum und für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes, der

Industrie und zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art, sowie über die Beteiligung der Grundeigentümer an den der Gemeinde durch die Festsetzung von Grundflächen als Bauland erwachsenden Kosten der Infrastruktur privatrechtliche Vereinbarungen abzuschließen.

(2) Beim Abschluss und der inhaltlichen Gestaltung der Vereinbarungen ist die Gleichbehandlung der in Betracht kommenden Vertragspartner der Gemeinde zu wahren. Eine unterschiedliche Behandlung von Vertragspartnern darf ihre Grundlage ausschließlich in unterschiedlichen tatsächlichen Verhältnissen wie insbesondere der Größe und Lage der betroffenen Grundflächen, deren bisheriger oder künftiger Verwendung und dgl. haben.

(3) Beim Abschluss und der inhaltlichen Gestaltung von Vereinbarungen sind die verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte der Vertragspartner der Gemeinde zu wahren. Insbesondere darf die Festsetzung oder Abänderung eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht vom Abschluss einer solchen Vereinbarung abhängig gemacht werden.

(4) Die Inhalte der Vereinbarungen sind schriftlich festzuhalten. Sie haben jedenfalls zu beinhalten:

- a) die Bezeichnung der Vertragspartner;
- b) die Bezeichnung der Grundflächen, auf die sich die Vereinbarungen beziehen, sowie deren Flächenausmaß;
- c) die Festlegung der Leistungspflichten, zu deren Übernahme sich die Vertragspartner verpflichten;
- d) die Fristen, innerhalb derer die vereinbarungsgemäßen Leistungspflichten zu erfüllen sind;
- e) die Mittel zur Sicherstellung der Erfüllung der vereinbarungsgemäßen Leistungspflichten;
- f) die Regelung der Tragung der mit dem Abschluss der Vereinbarungen verbundenen Kosten.

(5) In den Vereinbarungen ist für den Fall der Weitergabe jener Grundflächen, auf die sich die Vereinbarungen beziehen, durch die Vertragspartner der Gemeinde an Dritte sicherzustellen, dass die von den Vertragspartnern übernommenen Leistungspflichten auf deren Rechtsnachfolger überbunden werden. Als Rechtsnachfolger gelten dabei insbesondere auch Dritte, die an den vereinbarungsgegenständlichen Grundflächen längerfristige Nutzungsrechte wie Bau- oder Bestandsrechte erwerben.“

7. § 4 Abs. 2 Punkt C lit. a lautet:

„a) Wohngebiete, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich als Geschäftsviertel oder Gebiete für förderbaren Wohnbau ausgewiesen werden können;“

8. In § 4 Abs. 2 Punkt C lit. c werden nach dem Wort „Geschäftsviertel“ ein Beistrich sowie die Worte „Gebiete für förderbaren Wohnbau“ eingefügt.

9. In § 4 wird nach Abs. 3 folgender Abs. 4 angefügt:

„(4) Die Flächenwidmungspläne können die Widmung Bauland befristet ausweisen, wenn dies der Erreichung der gesetzlichen Ziele der Stadtplanung (§ 1 Abs. 2) dient.“

10. § 5 Abs. 4 lit. m zweiter Halbsatz lautet:

„dieses Verbot gilt nicht für Verkehrsflächen;“

11. In § 5 Abs. 4 lit. m wird nach dem zweiten Halbsatz folgender Halbsatz eingefügt:

„Beschränkungen der Einleitungsmenge von Niederschlagswässern in den Kanal im Neubaufall;“

12. In § 5 Abs. 4 lit. x wird folgender Halbsatz vorangestellt:

„Bestimmungen über Mindestraumhöhen in Erdgeschoßen;“

13. In § 6 wird nach Abs. 6 folgender Abs. 6a eingefügt:

„(6a) In Gebieten für förderbaren Wohnbau dürfen die im jeweiligen Widmungsgebiet zulässigen Bauwerke oder Anlagen errichtet werden; Wohngebäude dürfen jedoch nur errichtet werden, wenn sie auf Grund der Größe der darin befindlichen Wohnungen und des energietechnischen Standards nach den Vorschriften des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989, der Neubauperordnung 2007 und der Sanierungsverordnung 2008 förderbar sind.“

14. In § 7c Abs. 1 wird nach dem zweiten Satz folgender Satz eingefügt:

„Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen sind einer gemeinsamen Anlage gleichzuhalten, auch wenn sie nicht miteinander verbunden sind, aber in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen.“

15. In § 8 Abs. 2 lautet die Einleitung des zweiten Satzes:

„Grundabteilungen, Neu-, Zu- oder Umbauten oder Abbrüche von Bauwerken sind nur unter folgenden besonderen Voraussetzungen zu bewilligen:“

16. § 15 Abs. 1 Z 1 entfällt.

17. § 15 Abs. 1 Z 5 lautet:

„5. im Falle einer Erklärung, dass eine Geldleistung gemäß § 17 Abs. 4a entrichtet wird, oder bei Bestehen der Verpflichtung zur Entrichtung einer Ersatzleistung gemäß § 50, eine Flächenberechnung über das Ausmaß der der Erklärung bzw. der Ersatzleistung zu Grunde liegenden Grundfläche.“

18. Dem § 16 Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

„Abteilungen sind nicht zulässig, wenn sie bewirken, dass in Bezug auf rechtmäßig bestehende Bauwerke gesetzliche Bauvorschriften oder Vorschriften des Bebauungsplanes nicht mehr eingehalten würden.“

19. In § 17 Abs. 1 wird nach dem zweiten Satz folgender Satz eingefügt:

„Entstehen für die Grenzen von Abtretungsflächen mathematisch definierte Kurven, sind diese entsprechend den Bestimmungen des Vermessungsgesetzes, BGBl. Nr. 306/1968 in der Fassung BGBl. I Nr. 129/2013, und der Vermessungsverordnung 2010, BGBl. II Nr. 115/2010 in der Fassung BGBl. II Nr. 241/2010, zu behandeln.“

20. In § 17 Abs. 5 wird nach dem zweiten Satz folgender Satz eingefügt:

„Die Entschädigung ist nach Eintritt der Fälligkeit und nach Geltendmachung durch den Berechtigten von der Behörde festzusetzen und von der Gemeinde zu leisten.“

21. In § 18 Abs. 1 werden vor dem Wort „Errichtung“ die Worte „der Schaffung von Trennstücken für die“ eingefügt.

22. § 19 Abs. 2 lit. b Z 3 lautet:

„3. für Wohngebäude, wenn vom ausgebauten Straßennetz eine beleuchtete Zufahrt von mindestens 3 m Breite mit befestigter Oberfläche und die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser sichergestellt sind, sämtliche Abwässer in gemäß § 99 Abs. 2 ausgeführte Anlagen eingeleitet werden und deren ordnungsgemäße Räumung und Beseitigung sichergestellt ist; bei Baulosen und Kleingärten genügt es, wenn die Verbindung zum ausgebauten Straßennetz bei Baulosen durchgehend in einer Breite von mindestens 1,50 m, bei Kleingärten durchgehend in einer Breite von mindestens 1,20 m befestigt ist;“

23. § 23 Abs. 2 lautet:

„(2) Sofern nicht nur ganze Grundstücke betroffen sind, sind für die Teilgrundstücke Lagepläne, die in derselben Art wie Teilungspläne (§ 15 Abs. 2) auszustatten sind, anzuschließen.“

24. § 27 Abs. 8 lautet:

„(8) Ersatzleistungen und Kostenersätze gemäß § 50 sowie Entschädigungen gemäß § 58 sind in die Berechnungen zur Masseverteilung einzubeziehen.“

25. § 44 Abs. 2 lit. a entfällt. Die bisherigen lit. b und c erhalten die Bezeichnungen „a“ und „b“.

26. In § 47 Abs. 1 wird das Wort „Pläne“ durch das Wort „Unterlagen“ ersetzt.

27. § 50 samt Überschrift lautet:

**„Ersatzleistung für Grundabtretungen zu Verkehrsflächen; Kostenersatz**

**§ 50.** (1) In den Fällen des § 10 Abs. 1 lit. b und c besteht die Verpflichtung zur Entrichtung einer Ersatzleistung in der Höhe des vollen Grundwertes, wenn von den Anrainern unentgeltlich abzutretende (§§ 17 Abs. 1 und 4 und 18) Grundflächen bereits im Eigentum der Gemeinde stehen.

(2) Erfolgt der Ausbau der Verkehrsfläche durch die Gemeinde, besteht die Verpflichtung zum Ersatz der Kosten für die Freimachung der Grundflächen sowie die Herstellung der Höhenlage.

(3) Die Verpflichtung zur Entrichtung einer Ersatzleistung und zum Kostenersatz entfällt, wenn seit dem Ausbau der Verkehrsfläche und dem Eigentumserwerb der Gemeinde mehr als dreißig Jahre verstrichen sind.“

28. § 51 Abs. 3 lit. b lautet:

„b) in der Bauklasse II und in Industriegebieten: 4 m;“

29. § 53 Abs. 3 lautet:

„(3) Bei Abteilung einer Grundfläche auf Bauplätze, Baulose, Kleingärten oder Teile von solchen oder auf Trennstücke gemäß § 18 sind die nach Maßgabe der Baulinien oder Straßenfluchtlinien zu der Verkehrsfläche entfallenden Grundflächen nach den Grundsätzen der §§ 17 (mit Ausnahme der Beschränkung auf eine Breite von 20 m) und 18 gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung in selbstständige Trennstücke (Straßentrennstücke) zu legen. Bei Unstetigkeiten der Achse und bei Bruchpunkten erstreckt sich diese Verpflichtung auch auf die zwischen den Senkrechten gelegenen Grundflächen. Sofern die den Bauplätzen, Baulosen, Kleingärten oder Trennstücken vorgelagerten Straßentrennstücke nicht in eine eigene, gemeinsame Einlage gelegt werden, sind sie der jeweiligen Einlage des angrenzenden Bauplatzes, Bauloses, Kleingartens oder Trennstückes zuzuschreiben, dürfen aber dessen Flächenausmaß nicht zugerechnet werden.“

30. § 54 Abs. 1 fünfter Satz entfällt.

31. In § 54 Abs. 1 letzter Satz wird nach dem Wort „Herstellung“ das Wort „bloß“ eingefügt.

32. In § 54 Abs. 10 zweiter Satz werden nach dem Wort „Skizze“ die Worte „zu übermitteln“ durch die Worte „zu verfassen“ ersetzt.

33. In § 54 Abs. 12 wird vor dem Wort „Bauwerken“ das Wort „sonstigen“ eingefügt.

34. § 55 Abs. 1 lautet:

„(1) Die gemäß § 17 Abs. 7 und 8, § 50 und § 54 Abs. 5 und 8 zu entrichtenden Ersatzleistungen und Kostenersätze sind durch Bescheid festzusetzen und innerhalb von drei Monaten nach Zustellung des Bescheides zu entrichten.“

35. In § 58 Abs. 2 lit. d lautet der zweite Satz:

„Müssen für Verkehrsflächen seinerzeit unentgeltlich abgetretene Grundflächen bzw. solche, für die eine Geldleistung gemäß § 17 Abs. 4a entrichtet wurde, nach der neuen Baulinie als Baugrund einbezogen oder gemäß § 53 Abs. 3 in Straßentrennstücke gelegt werden, sind diese Flächen im Ausmaß der seinerzeitigen Mehrleistung unentgeltlich und von oberirdischen Bauwerken geräumt zurückzustellen.“

36. In § 58 Abs. 2 lit. d lautet der vierte Satz:

„Fällt die seinerzeit gegenüber der neuen Verpflichtung zuviel abgetretene Grundfläche nicht in den Bauplatz, das Baulos oder ein Straßentrennstück (§ 53 Abs. 3), hat die Gemeinde an den Eigentümer des Bauplatzes oder Bauloses, von dem die Grundflächen seinerzeit unentgeltlich abgetreten worden sind, Geldentschädigung in der Höhe des vollen Grundwertes zu leisten.“

37. § 58 Abs. 3 lautet:

„(3) Das Gleiche gilt sinngemäß

- a) für Grundabtretungen nach den Bestimmungen des § 18,
- b) für Grundabtretungen gemäß § 17 Abs. 5, wenn die Entschädigung von der Gemeinde noch nicht geleistet wurde,
- c) für Kosten, die durch Herstellung der festgesetzten Höhenlage erwachsen sind, und
- d) für Anliegerbeiträge, wenn seit der Abtretung der Verkehrsflächen oder seit der Fälligkeit der Kosten bzw. der Anliegerbeiträge dreißig Jahre noch nicht verstrichen sind.“

38. In § 59 Abs. 2 tritt nach Z 4 an die Stelle des Punktes ein Strichpunkt und wird folgende Z 5 angefügt:

„5. die Widmung Bauland durch Ablauf einer gemäß § 4 Abs. 4 ausgewiesenen Frist außer Kraft tritt.“

39. § 59 Abs. 4 lautet:

„(4) Dem Einlösungsantrag sind der Nachweis der Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer) und aller dinglich Berechtigten sowie, sofern nicht ganze Grundstücke eingelöst werden, Grundeinlösungspläne, die in derselben Art wie Teilungspläne (§ 15 Abs. 2) auszustatten sind, in acht Gleichstücken anzuschließen.“

40. In § 60 Abs. 1 wird nach lit. i folgende lit. j angefügt:

„j) Die Anbringung von Photovoltaikanlagen an Gebäuden mit einem Fluchtniveau von mehr als 11 m.“

41. § 61 lautet:

„§ 61. (1) Anlagen, die geeignet sind, eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen herbeizuführen oder die Nachbarschaft in einer das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigenden Weise unter Berücksichtigung der Bestimmungen über die Flächenwidmung und der für das entsprechende Widmungsgebiet zulässigen Nutzungen (§ 6) zu belästigen, bedürfen einer Bewilligung, sofern sie nicht bundesgesetzlichen oder anderen landesgesetzlichen Vorschriften unterliegen; dies gilt sinngemäß auch für die Änderung bewilligter Anlagen. In der Bewilligung sind jene Auflagen vorzuschreiben, die notwendig sind, um eine unzulässige Beeinträchtigung hintanzuhalten; ist dies durch Auflagen nicht möglich, ist die Bewilligung zu versagen.“

(2) Für den bloßen Ersatz einer gemäß Abs. 1 bewilligten Anlage durch eine Anlage, die nach ihrem Verwendungszweck der bewilligten Anlage entspricht und deren zu erwartende nachteilige Auswirkungen nicht über jene der bewilligten Anlage hinausgehen, ist eine Bewilligungspflicht nicht gegeben.“

42. § 62 Abs. 1 Z 1 lautet:

„1. den Einbau oder die Abänderung von Badezimmern und Sanitäranlagen, auch wenn durch eine Be- und Entlüftung des Raumes eine Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerks bewirkt wird;“

43. In § 62 Abs. 1 Z 3 werden jeweils nach dem Wort „Fenstern“ die Worte „und Fenstertüren“ eingefügt.

44. In § 62 Abs. 1 Z 4 wird das Wort „Bauführungen“ durch die Wortfolge „Änderungen und Instandsetzungen von Bauwerken (§ 60 Abs. 1 lit. c)“ ersetzt.

45. In § 62 Abs. 2 erster Satz lautet der zweite Halbsatz:

„sie sind vom Bauwerber und vom Planverfasser oder deren bevollmächtigten Vertretern zu unterfertigen.“

46. § 62 Abs. 2 zweiter Satz erster Halbsatz lautet:

„Der Bauanzeige gemäß Abs. 1 Z 4 ist außerdem eine statische Vorbemessung oder ein Gutachten, dass es sich um ein geringfügiges Bauvorhaben mit technisch einfacher Tragkonstruktion handelt, bei dem aus statischen Belangen keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen sowie das Eigentum zu besorgen ist, anzuschließen;“

47. § 62 Abs. 2 letzter Satz lautet:

„Solche Energieausweise sind der Behörde in elektronischer Form zu übermitteln.“

48. In § 62 Abs. 3 wird nach dem Wort „Schutzzonen“ die Wortfolge „sowie bei Bauführungen, bei denen gemäß Abs. 2 eine statische Vorbemessung erforderlich ist,“ eingefügt.

49. In § 62 Abs. 4 wird nach dem ersten Satz folgender Satz eingefügt:

„In diese Frist wird die Dauer eines Verfahrens zur Mängelbehebung gemäß § 13 Abs. 3 AVG, BGBl. Nr. 51/1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013, nicht eingerechnet.“

50. In § 62 Abs. 7 wird die Wortfolge „der Baumaßnahme“ durch die Wortfolge „von Baumaßnahmen gemäß Abs. 1 Z 1 bis 3“ ersetzt.

51. In § 62a Abs. 1 Z 5 werden nach dem Wort „Bauland“ die Worte „in der Höhenlage des angrenzenden Geländes“ eingefügt.

52. § 62a Abs. 1 Z 7 lautet:

„7. Verkaufsstände wie Würstelstände, Maronibrater und dergleichen bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup>, einer Gebäudehöhe von höchstens 2,80 m und in einer Entfernung von Hauptfenstern von mindestens 2,50 m, sofern sie auf dem öffentlichen Verkehr dienendem Gemeindegrund oder in Sondergebieten errichtet werden;“

53. § 62a Abs. 1 Z 10 lautet:

„10. Telefonhütten, Internetstützpunkte, Stromtankstellen und dergleichen sowie Wartehäuschen und Fahrradboxen auf öffentlichen Verkehrsflächen;“

54. § 62a Abs. 1 Z 22 lautet:

„22. Schwimmbecken mit einem Abstand von mindestens 3 m von Nachbargrenzen bis zu einem Ausmaß von 60 m<sup>3</sup> Rauminhalt im Bauland in der Höhenlage des angrenzenden Geländes, sofern der oberste Abschluss des Beckens nicht mehr als 1,50 m über dem angrenzenden Gelände liegt;“

55. In § 62a Abs. 1 Z 24 wird nach dem Wort „Bausperre“ ein Beistrich gesetzt und werden folgende Worte angefügt:

„sofern diese Anlagen nicht einer Genehmigungspflicht gemäß § 60 Abs. 1 lit. j unterliegen“

56. Dem § 62a Abs. 1 Z. 27 wird folgender Halbsatz angefügt:

„in Wahlzeiten gemäß der Verordnung des Magistrats der Stadt Wien betreffend die Freihaltung des Stadtbildes von störenden Werbeständern Anlagen bis zu einer Höhe von 3,50 m, die ausschließlich der politischen Werbung vorbehalten sind;“

57. § 62a Abs. 1 Z 31 lautet:

„31. die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung an nicht gegliederten Fassaden und auf Dächern sowie die nachträgliche Herstellung einer Hinterlüftungsebene einschließlich der mit diesen Maßnahmen verbundenen Anhebung der Dachhaut bis höchstens 30 cm bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre;“

58. In § 62a Abs. 1 Z 34 werden nach dem Wort „Fenstern“ die Worte „und Fenstertüren“ eingefügt.

59. § 62a Abs. 8 zweiter Satz lautet:

„Solche Energieausweise sind der Behörde in elektronischer Form zu übermitteln.“

60. § 63 Abs. 1 lit. b entfällt.

61. In § 63 Abs. 1 lit. f zweiter Halbsatz wird nach dem Wort „Parkschutzgebieten“ nach Beistrichsetzung die Wortfolge „auf Gemeinschaftsflächen im Kleingartengebiet oder im Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ eingefügt.

62. § 63 Abs. 1 lit. h erster Halbsatz lautet:

„bei den nach § 60 Abs. 1 lit. a, b und c bewilligungspflichtigen Bauführungen eine statische Vorbemessung einschließlich eines Fundierungskonzeptes oder ein Gutachten, dass es sich um ein geringfügiges Bauvorhaben mit technisch einfacher Tragkonstruktion bzw. Fundierung handelt, bei dem aus statischen Belangen keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen sowie das Eigentum zu besorgen ist;“

63. In § 63 Abs. 1 tritt nach lit. k an die Stelle des Punktes ein Strichpunkt. Folgende lit. l wird angefügt:

„l) bei Neubauten in Gebieten, in denen gemäß § 5 Abs. 4 lit. m die Einleitungsmenge von Niederschlagswässern in den Kanal beschränkt ist, der Nachweis, dass die nicht in den Kanal eingeleitete Menge der Niederschlagswässer beseitigt oder gespeichert wird.“

64. § 63 Abs. 5 erster Satz lautet:

„Dem Ansuchen um Baubewilligung ist bei Neubauten ab der Bauklasse II ein Gestaltungskonzept für die gärtnerisch auszugestaltenden Flächen des Bauplatzes und die nach dem Bebauungsplan zu schaffende Begrünung von Dächern anzuschließen.“

65. § 64 Abs. 1 lit. a erster Halbsatz lautet:

„den Lageplan, der die betroffenen Grundstücke der zu bebauenden Liegenschaften, deren Nummern, die Zahlen der Einlagen und das Flächenausmaß dieser Grundstücke, die Umrisse der darauf bestehenden und geplanten Bauwerke samt allfälliger Stiegen- und Gebäudebezeichnungen, die Ausmaße dieser Bauwerke sowie die Höhenlagen der zu bebauenden Liegenschaften und der angrenzenden Verkehrsflächen ausweisen muss;“

66. § 64 Abs. 1 lit. b erster Halbsatz lautet:

„die Grundrisse sämtlicher Geschosse mit der Angabe allfälliger Stiegen- und Gebäudebezeichnungen, der Nummerierung der Wohnungen und Betriebseinheiten sowie der Raumwidmungen im Sinne dieses Gesetzes ohne Verwendung nicht allgemein gebräuchlicher Abkürzungen, die Schnitte und Ansichten, die zur Beurteilung des Bauwerkes erforderlich sind, insbesondere die Darstellung der Abgasanlagen, Reinigungsöffnungen und luftführenden Leitungen;“

67. In § 64 Abs. 1 tritt nach lit. g an die Stelle des Punktes ein Strichpunkt und wird folgende lit. h angefügt:

„h) die Angabe der für das Bauvorhaben erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke.“

68. In § 65 Abs. 1 entfällt die Wendung „vom Eigentümer (allen Miteigentümern) der Liegenschaft,“.

69. § 67 Abs. 3 entfällt.

70. § 70a Abs. 1 Z 1 lautet:

„1. Bauvorhaben, für die eine Bewilligung von Abweichungen nach §§ 7a Abs. 5, 69, 76 Abs. 13, 81 Abs. 6 oder 119 Abs. 6 erforderlich ist;“

71. Dem § 70a Abs. 4 wird folgender Satz angefügt:

„In diese Fristen wird die Dauer eines Verfahrens zur Mängelbehebung gemäß § 13 Abs. 3 AVG, BGBl. Nr. 51/1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013, nicht eingerechnet.“

72. § 71b Abs. 5 entfällt.

73. In § 75 Abs. 4a wird nach den Worten „gelten nicht“ nach Beistrichsetzung die Wortfolge „wenn auf der anderen Straßenseite im Bebauungsplan innerhalb der für eine Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe nach Abs. 4 relevanten Entfernung keine Bebauungsmöglichkeit vorgesehen ist sowie“ eingefügt.

74. In § 76 Abs. 9 wird nach dem ersten Halbsatz folgender Halbsatz eingefügt:

„im Gartensiedlungsgebiet muss der Abstand mindestens 2 m betragen;“

75. § 76 Abs. 10a zweiter Satz lautet:

„Diese Vorschrift kommt nicht zur Anwendung, wenn das Freihalten einer solchen Fläche der zweckmäßigen Nutzung der Liegenschaft entgegenstehen würde und eine ordnungsgemäße Entsorgung oder Speicherung der Niederschlagswässer gewährleistet ist.“

76. In § 79 Abs. 2 erster Halbsatz wird die Wortfolge „mehr als“ durch das Wort „mindestens“ ersetzt.

77. In § 79 Abs. 6 erster Satz wird vor dem Wort „sind“ die Wortfolge „sowie jene Flächen von Baulosen, die innerhalb der in Abs. 5 genannten Abstände liegen,“ eingefügt.

78. § 79 Abs. 7 zweiter Halbsatz lautet:

„ausgenommen davon sind Gebiete der Bauklasse I und Gartensiedlungsgebiete.“

79. § 81 Abs. 1 dritter Satz lautet:

„In diesen Fällen ist auch innerhalb einer Gebäudetiefe von 15 m für die Ermittlung der Gebäudehöhe die Giebelfläche gemäß Abs. 2 zu berücksichtigen.“

80. In § 81 Abs. 2 erster Satz tritt nach dem ersten Halbsatz an die Stelle des Strichpunktes ein Punkt und tritt folgender Satz an die Stelle des zweiten Halbsatzes:

„Hierbei darf die höchste zulässige Gebäudehöhe an nicht an Verkehrsflächen liegenden Grundgrenzen und bis zu einem Abstand von 3 m von diesen Grundgrenzen überhaupt nicht und an den übrigen Fronten

an keiner Stelle um mehr als 3 m überschritten werden; im Gartensiedlungsgebiet tritt an die Stelle dieser Maße jeweils ein Maß von 2 m.“

81. In § 81 Abs. 6 entfällt im zweiten Halbsatz des ersten Satzes das Wort „einzelne“ und im zweiten Satz das Wort „einzelnen“.

82. In § 81 Abs. 6 letzter Satz tritt an die Stelle des Punktes ein Strichpunkt und wird folgender Halbsatz angefügt:

„dabei darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden.“

83. In § 82 Abs. 1 wird die Wortfolge „über dem anschließenden Gelände liegendes“ durch das Wort „oberirdisches“ ersetzt.

84. § 83 Abs. 2 lit. d lautet:

„d) Vordächer, Windfänge und Abschattungsvorrichtungen;“

85. § 83 Abs. 2 lit. f erster Satz lautet:

„Treppenhausvorbauten, Aufzugsschächte und Erker, sofern diese Bauteile eine Ausladung von höchstens 1,50 m aufweisen, insgesamt höchstens ein Drittel von der Gebäudelänge einnehmen und einen Abstand von mindestens 3 m, im Gartensiedlungsgebiet von mindestens 2 m, von der Nachbargrenze einhalten.“

86. § 83 Abs. 2 lit. g lautet:

„g) bis zur Hälfte der Gebäudelänge Balkone, sofern am Fuß der Geländer Schutzvorrichtungen (z. B. Fußleisten) gegen das Herabfallen von Gegenständen angebracht sind und die Balkonunterkante mindestens 5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegt; die Ausladung dieser Balkone darf höchstens 2,50 m betragen und sie müssen von den Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens 3 m, im Gartensiedlungsgebiet von mindestens 2 m, einhalten.“

87. In § 84 Abs. 1 wird im Einleitungssatz nach dem Wort „Abstandsflächen“ ein Beistrich gesetzt und die Wortfolge „und in die Vorgärten“ durch die Wortfolge „in Vorgärten und in Abstände gemäß § 79 Abs. 5 erster Satz“ ersetzt.

88. In § 84 Abs. 2 lautet der Einleitungssatz:

„Über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen, in Vorgärten und in Abstände gemäß § 79 Abs. 5 erster Satz dürfen außerdem folgende Gebäudeteile vorragen:“

89. § 84 Abs. 2 lit. a erster Halbsatz lautet:

„auf eine Breite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudefront Erker, Treppenhausvorbauten und Aufzugsschächte sowie auf eine Breite von höchstens der Hälfte der betreffenden Gebäudefront Balkone, sofern die Ausladung der Balkone höchstens 2,50 m und der anderen Bauteile höchstens 1,50 m beträgt und sie von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 3 m, im Gartensiedlungsgebiet von mindestens 2 m, einhalten;“

90. § 84 Abs. 2 lit. a zweiter und dritter Satz lauten:

„An Gebäuden, deren Gebäudehöhe nach den Bestimmungen des § 75 Abs. 4 und 5 zu bemessen ist, dürfen solche Vorbauten, mit Ausnahme von Balkonen, an den Straßenfronten nur eine Ausladung von höchstens 1 m aufweisen. Darüber hinaus sind Abschattungsvorrichtungen sowie bis zu insgesamt zwei Drittel der Gebäudefront Balkone im Sinne des ersten Halbsatzes über gärtnerisch auszugestaltenden Flächen, ausgenommen Abstandsflächen, zulässig;“

91. § 84 Abs. 2 lit. b lautet:

„b) auf einer Breite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudefront Türvorbauten, Freitreppen und Schutzdächer über Eingängen, sofern diese Bauteile höchstens 3 m, im Gartensiedlungsgebiet höchstens 2 m, in die vor den Baufluchtlinien gelegenen Flächen oder Abstandsflächen, aber keinesfalls mehr als auf halbe Vorgartentiefe vorragen und von den Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.“

92. In § 87 Abs. 9 wird das Zitat „Abs. 3“ durch das Zitat „Abs. 8“ ersetzt.

93. In § 106 Abs. 3 wird das Zitat „§ 75 Abs. 4 und 5“ durch das Zitat „§ 75 Abs. 4, 4b und 5“ ersetzt.



94. § 106 Abs. 6 zweiter Satz entfällt.

95. Dem § 115 Abs. 4 wird folgender Satz angefügt:

„Durch sonstige Baumaßnahmen darf der Zustand des Bauwerks hinsichtlich seiner barrierefreien Gestaltung jedenfalls nicht verschlechtert werden.“

96. In § 118 werden nach Abs. 3a folgende Abs. 3b und 3c eingefügt:

„(3b) Unabhängig von der Verpflichtung gemäß Abs. 3 sind 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 m<sup>2</sup> konditionierter Brutto-Grundfläche oder anderer technischer Systeme zur Nutzung umweltschonender Energieträger mit gleicher Leistung am Gebäude zu errichten. Dabei kann ein Ertrag von 0,7 kWp pro 100 m<sup>2</sup> konditionierter Brutto-Grundfläche auch mit zusätzlichen Energieeffizienzmaßnahmen erbracht werden und reduziert sich dadurch die genannte Spitzen-Nennleistung auf 0,3 kWp pro 100 m<sup>2</sup> konditionierter Brutto-Grundfläche. Die Verpflichtung zum Einsatz der oben genannten technischen Systeme entfällt, wenn dadurch das örtliche Stadtbild beeinträchtigt wird oder der geplanten Ausführung andere Bauvorschriften bzw. sonstige Vorschriften des Bundes- oder Landesrechtes entgegenstehen. Auf Antrag hat die Behörde für einzelne Bauvorhaben von der Verpflichtung zum Einsatz der oben genannten technischen Systeme abzusehen, wenn ein solcher Einsatz aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht zweckmäßig ist. Diese Gründe sind im Antrag nachvollziehbar darzulegen. Das Ansuchen um Baubewilligung gilt zugleich als Antrag auf Gewährung einer solchen Ausnahme. In jedem Fall ist ein Ertrag von 0,7 kWp pro 100 m<sup>2</sup> konditionierter Brutto-Grundfläche mit zusätzlichen Energieeffizienzmaßnahmen zu erbringen.“

(3c) Nach Ablauf von 3 Jahren ab der Erstattung der Fertigstellungsanzeige für einen Neubau gemäß Abs. 3b hat der Eigentümer des Bauwerks der Behörde eine von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten oder einer akkreditierten Prüfstelle auf Grundlage der dem Eigentümer zur Verfügung stehenden Daten erstellte Unterlage vorzulegen, die für die letzten 3 Jahre das Verhältnis des im Energieausweis (§ 63 Abs. 1 lit. e) für das Bauwerk ausgewiesenen Energiebedarfs zu dem tatsächlichen Energieverbrauch pro Jahr angibt und die Information enthält, ob der angegebene Energieverbrauch auch die Prozessenergie erfasst.“

97. § 118 Abs. 6 zweiter Satz lautet:

„Solche Energieausweise sind der Behörde in elektronischer Form zu übermitteln.“

98. Nach § 118 werden folgende §§ 118a und 118b samt Überschriften eingefügt:

#### **„Energieausweisdatenbank**

**§ 118a.** (1) Der Magistrat hat ein Datenregister einzurichten und zu führen, das alle Energieausweise für Gebäude in Wien umfasst (Energieausweisdatenbank).

(2) Jeder Aussteller (§ 118 Abs. 5) eines nach diesem Gesetz oder dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012, BGBl. I Nr. 27/2012, erforderlichen Energieausweises ist verpflichtet, für jedes Gebäude unter Bezugnahme auf den Gebäude- und Adresscode bestimmte Indikatoren (Abs. 5) sowie eine elektronische Fassung des Energieausweises in einem Dateiformat, das eine originalgetreue Weitergabe ermöglicht, einschließlich der Berechnungen in der Energieausweisdatenbank zu registrieren, wobei die technische Nachvollziehbarkeit der Berechnungen gegeben sein muss.

(3) Die zur Ausstellung von Energieausweisen Berechtigten haben Zugriff auf die Daten der von ihnen ausgestellten Energieausweise sowie auf die Daten gemäß Abschnitt B Z 1, 3 und 7 und Abschnitt C der Anlage des Bundesgesetzes über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz), BGBl. I Nr. 9/2004 in der Fassung BGBl. I Nr. 1/2013.

(4) Der Magistrat darf personenbezogene Daten des Energieausweises betreffend den Namen, die Anschrift und die Befugnis des Ausstellers (§ 118 Abs. 5) zum Zweck der stichprobenartigen Kontrolle (§ 118b) automationsunterstützt verwenden. Die nicht personenbezogenen Daten des Energieausweises dürfen automationsunterstützt verwendet werden, soweit dies zur Verfolgung statistischer, energiepolitischer oder förderungspolitischer Zwecke erforderlich ist.

(5) Die Indikatoren, die gemäß Abs. 2 in der Energieausweisdatenbank zu registrieren sind, werden durch Verordnung der Landesregierung bestimmt.

### **Kontrolle der Energieausweise**

**§ 118b.** Die Behörde hat eine Stichprobe mindestens eines statistisch signifikanten Prozentanteils aller jährlich nach diesem Gesetz und dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012, BGBl. I Nr. 27/2012, in der Energieausweisdatenbank (§ 118a) registrierten Energieausweise einer Kontrolle gemäß Anhang II Z 1 der Richtlinie 2010/31/EU zu unterziehen.“

99. § 119 Abs. 3 lautet:

„(3) Wohnungen müssen, ausgenommen in den in § 115 Abs. 1 Z 1 lit. a bis c genannten Bauwerken, so gestaltet sein, dass sie nachträglich für die Benutzung durch behinderte Menschen ohne erheblichen Aufwand anpassbar sind.“

100. In § 119 Abs. 8 wird jeweils das Wort „Kinderspielplätze“ durch die Wortfolge „Kinder- und Jugendspielplätze“ und das Wort „Kinderspielräume“ durch die Wortfolge „Kinder- und Jugendspielräume“ ersetzt.

101. In § 124 wird nach Abs. 1 folgender Abs. 1a eingefügt:

„(1a) Ist der Bauführer eine juristische Person oder eine sonstige Gesellschaft mit Rechtspersönlichkeit, hat diese vor Beginn der Bauführung der Behörde eine natürliche Person als baurechtlichen Geschäftsführer zu benennen. Unterbleibt die Benennung des baurechtlichen Geschäftsführers, gilt die Unterfertigung der Baupläne und Baubeschreibungen durch den Bauführer als nicht erfolgt. Baurechtlicher Geschäftsführer kann nur eine Person mit Hauptwohnsitz im Inland sein, die strafrechtlich verfolgt werden kann, ihrer Bestellung nachweislich zugestimmt hat, nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme der Bauführung berechtigt ist und eine entsprechende Anordnungsbefugnis besitzt. Das Erfordernis des Hauptwohnsitzes im Inland gilt nicht für Staatsangehörige von EWR-Vertragsstaaten, falls Zustellungen im Verwaltungsstrafverfahren (§ 135 Abs. 6) durch Staatsverträge mit dem Vertragsstaat des Wohnsitzes des baurechtlichen Geschäftsführers oder auf andere Weise sichergestellt sind. Erfüllt die vom Bauführer benannte Person diese Voraussetzungen nicht, gilt die Benennung als nicht erfolgt. Der Wechsel des baurechtlichen Geschäftsführers ist der Behörde unverzüglich anzuzeigen.“

102. § 124 Abs. 2 erster Satz lautet:

„Der Bauführer hat den Zeitpunkt des Beginns der Bauführung mindestens drei Tage vorher, bei Bauführungen auf Grund von Bauanzeigen (§ 62) spätestens am Tag des Baubeginns, der Behörde sowie dem Bauwerber und dem Prüflingenieur (§ 127 Abs. 3) bekanntzugeben.“

103. In § 124 Abs. 3 erster Satz werden nach dem Wort „Behörde“ die Worte „und dem Bauwerber“ eingefügt.

104. § 127 Abs. 3 lautet:

„(3) Bei den nach § 60 Abs. 1 lit. a, b und c bewilligungspflichtigen Bauführungen sowie bei nach § 62 Abs. 1 Z 4 anzeigepflichtigen Bauführungen, bei denen eine statische Vorbemessung erforderlich ist (§ 62 Abs. 2), hat der Bauwerber grundsätzlich einen Ziviltechniker oder einen gerichtlich beeedeten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet als Prüflingenieur zu bestellen. Der Prüflingenieur hat folgende Überprüfungen der Bauausführung vornehmen zu lassen:

- a) dem Baufortschritt entsprechende Überprüfungen, die zum Nachweis der Erreichung der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke notwendig sind (Untergrund, Fundamente, Stahleinlagen, Träger, Stützen, Schweißverbindungen u. ä.);
- b) die Überprüfung der konsensgemäßen und den Bauvorschriften entsprechenden Herstellung des Rohbaues (Rohbaubeschau);
- c) Überprüfungen zum Nachweis der konsensgemäßen und den Bauvorschriften entsprechenden Bauführung.“

105. § 127 Abs. 3b entfällt.

106. § 127 Abs. 4 lautet:

„(4) Werden Nachweise über Überprüfungen gemäß Abs. 3 über Aufforderung der Behörde nicht vorgelegt, ist der Bauwerber über Auftrag der Behörde verpflichtet, die betreffenden Bauteile zwecks nachträglicher Überprüfung im notwendigen Ausmaß freilegen zu lassen. Hievon ist abzusehen, wenn der Bauwerber auf eine andere Art (Entnahme einer Betonprobe, Kugelschlagprobe u. ä.) den Nachweis der ordnungsgemäßen Bauführung erbringt.“

107. § 127 Abs. 6 lautet:

„(6) Die Behörde kann auf die Bestellung eines Prüfsachverständigen verzichten, wenn es sich um geringfügige Bauausführungen handelt.“

108. In § 128 Abs. 1 werden nach dem Klammerausdruck „(§ 61)“ die Worte „sowie anzeigepflichtiger Bauführungen gemäß § 62 Abs. 1 Z 4“ eingefügt.

109. In § 128 Abs. 2 Z 1 wird nach den Worten „vollständig sind“ ein Beistrich gesetzt und die Wortfolge „und die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden“ durch die Wortfolge „die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden und das gemäß § 63 Abs. 5 vorgelegte Gestaltungskonzept umgesetzt wurde bzw. eine davon abweichende, aber gleichwertige Gestaltung der Grünflächen vorgenommen wurde“ ersetzt.

110. Dem § 128 Abs. 2 Z 2 und Z 2a wird jeweils folgender Halbsatz angefügt:

„darüber hinaus ist ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke vorzulegen;“

111. § 128 Abs. 2 Z 3 lautet:

„3. sofern ein Prüfsachverständiger zu bestellen war, die Nachweise über die gemäß § 127 Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen;“

112. In § 128 Abs. 2 wird nach Z 8 der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Z 9 angefügt:

„9. eine Bestätigung, dass ein Bauwerksbuch gemäß § 128a angelegt wurde.“

113. In § 128 Abs. 3 entfällt die Wortfolge „mit technisch einfacher Tragkonstruktion beziehungsweise Fundierung und dergleichen“.

114. § 128 Abs. 3a lautet:

„(3a) Ist bei nach § 60 Abs. 1 lit. c bewilligungspflichtigen und bei nach § 62 Abs. 1 Z 4 anzeigepflichtigen Bauführungen eine statische Vorbemessung nicht erforderlich, ist anstelle der Unterlage gemäß Abs. 2 Z 1 eine Erklärung des Bauführers anzuschließen, dass der Bau entsprechend der Baubewilligung und den Bauvorschriften ausgeführt worden ist.“

115. Nach § 128 wird folgender § 128a samt Überschrift eingefügt:

#### **„Bauwerksbuch; Überprüfung von Gebäuden**

**§ 128a.** (1) Der Eigentümer eines Gebäudes ist, unbeschadet seiner Überprüfungspflicht gemäß § 129 Abs. 5, nach Maßgabe der folgenden Absätze verpflichtet, ein Bauwerksbuch zu erstellen und die darin für Bauteile, von denen bei Verschlechterung ihres Zustandes eine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen ausgehen kann (insbesondere Tragwerke, Fassaden, Dächer, Geländer und Brüstungen) vorgesehenen Überprüfungen fristgerecht vornehmen zu lassen.

(2) Bis zur Erstattung der Fertigstellungsanzeige für Neu-, Zu- und Umbauten (§ 60 Abs. 1 lit. a) von Gebäuden mit mehr als zwei Hauptgeschoßen, ausgenommen Zu- und Umbauten im Umfang des § 68 Abs. 1 sowie Aufzugsbauten, hat der Eigentümer durch einen Ziviltechniker oder einen gerichtlich beideten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet, die vom Bauwerber und vom Bauführer verschieden sein müssen und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen dürfen, ein Bauwerksbuch erstellen zu lassen.

(3) Das Bauwerksbuch hat zu enthalten:

1. die Daten der das Gebäude betreffenden Baubewilligungen und Fertigstellungsanzeigen;
2. die Bezeichnung der Bauteile (Abs. 1), die einer regelmäßigen Überprüfung zu unterziehen sind;

3. den Zeitpunkt der erstmaligen Überprüfung sowie die Intervalle, in denen die Überprüfungen in der Folge durchzuführen sind;
4. die Voraussetzungen, die die überprüfenden Personen jeweils zu erfüllen haben;
5. die Ergebnisse der durchgeführten Überprüfungen mit Ausnahme jener Überprüfungen, die für Bauteile nach anderen bundes- oder landesgesetzlichen Vorschriften durchzuführen sind.

(4) Das Bauwerksbuch ist vom Gebäudeeigentümer, gegebenenfalls in elektronischer Form, aufzubewahren und muss der Behörde auf Verlangen zur Einsicht zur Verfügung gestellt werden.“

*116. Dem § 129 Abs. 2 werden folgende Sätze angefügt:*

„Instandhaltungsmaßnahmen, durch die öffentliche Interessen berührt werden können, sind vom Eigentümer (jedem Miteigentümer) eines Gebäudes mit mehr als zwei Hauptgeschoßen zu dokumentieren. Diese Dokumentation ist, gegebenenfalls in elektronischer Form, aufzubewahren und muss der Behörde auf Verlangen zur Einsicht zur Verfügung gestellt werden.“

*117. § 129 Abs. 4 fünfter Satz lautet:*

„Die Räumung oder der Abbruch von Bauwerken oder Bauwerksteilen ist anzuordnen, wenn die technische Unmöglichkeit der Behebung der Baugebrechen erwiesen ist.“

*118. In § 129 Abs. 10 wird nach dem vierten Satz folgender Satz eingefügt:*

„Im Falle der Verwendung von Flächen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen ohne baubehördliche Bewilligung (§ 3 Abs. 1 Z 2 WGarG 2008) durch einen vom Eigentümer (den Miteigentümern) verschiedenen Nutzungsberechtigten sind Aufträge gegebenenfalls an diesen zu richten.“

*119. Dem § 129 wird nach Abs. 10 folgender Abs. 11 angefügt:*

„(11) Die Erfüllung von Aufträgen nach Abs. 4 und Abs. 10 ist der Behörde vom Verpflichteten unter Anschluss eines Nachweises über die vorschriftsgemäße Durchführung schriftlich zu melden.“

*120. § 130 Abs. 2 lit. a entfällt.*

*121. In § 130 Abs. 2 lit. b wird die Wortfolge „in einen beabsichtigten Bauplatz oder ein beabsichtigtes Baulos“ durch die Wortfolge „in einen beabsichtigten Bauplatz, ein beabsichtigtes Baulos oder einen beabsichtigten Kleingarten“ ersetzt.*

*122. § 130 Abs. 2 lit. j und k lauten:*

- „j) die Verpflichtung zur Herstellung und Gewährleistung der Zugänglichkeit eines Gemeinschaftsspielplatzes für Kinder und Jugendliche;
- k) die Verpflichtung zur Ersatzleistung und zum Kostenersatz gemäß § 50 nach Eintritt der Fälligkeit (§ 55 Abs. 1).“

*123. Dem § 130 wird folgender Abs. 5 angefügt:*

„(5) Zur Veranlassung der Ersichtlichmachung sind dem Grundbuchsgericht die das Bestehen der Verpflichtungen gemäß Abs. 2 begründenden Bescheide und Dokumente zu übermitteln. Allfällige Bescheidbestandteile bildende Pläne und Unterlagen sind nur insoweit dem Grundbuchsgesuch anzuschließen, als sie für die Tatsache des Bestehens dieser Verpflichtungen und deren Individualisierung unabdingbar sind.“

*124. In § 133 Abs. 6 zweiter Satz wird vor dem Zitat „Abs. 1 Z 1“ das Wort „nach“ eingefügt.*

*125. § 134a Abs. 1 lit. e zweiter Satz lautet:*

„Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken, für Schulen oder Kinderbetreuungseinrichtungen oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden;“

*126. Dem § 135 wird nach Abs. 5 folgender Abs. 6 angefügt:*

„(6) Der gemäß § 124 Abs. 1a benannte baurechtliche Geschäftsführer ist der Behörde gegenüber für Verletzungen der dem Bauführer durch dieses Gesetz oder eine dazu erlassene Verordnung auferlegten Pflichten verantwortlich. Der Bauführer haftet für die über den baurechtlichen Geschäftsführer verhängten Geldstrafen, sonstige in Geld bemessene Unrechtsfolgen und die Verfahrenskosten zur ungeteilten Hand.“

127. In § 139 Abs. 1 lit. e wird das Zitat „§ 34 Abs. 4“ durch das Zitat „§ 34 Abs. 3“ ersetzt.

128. In § 1 Abs. 5, § 4 Abs. 2 Punkt C lit. d, § 6 Abs. 14a, § 63 Abs. 1 lit. i, § 70a Abs. 1 Z 11 und § 140 Abs. 1 wird jeweils die Wortfolge „Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen“ durch die Wortfolge „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“ ersetzt.

## **Artikel II**

Das Wiener Kleingartengesetz 1996, LGBl. für Wien Nr. 57/1996, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. für Wien Nr. 35/2013, wird wie folgt geändert:

1. Der Titel des Gesetzes lautet:

„Gesetz über Kleingärten in Wien (Wiener Kleingartengesetz 1996 – WKIG 1996)“

2. In § 8 Abs. 2 tritt nach Z 2 an die Stelle des Strichpunktes ein Punkt und entfällt Z 3.

3. § 8 Abs. 3 Z 5 lautet:

„5. bei Kleingartenwohnhäusern Nachweise über den Wärmeschutz und den Schallschutz.“

4. § 15 Abs. 3 zweiter Satz entfällt.

5. § 15 Abs. 5 lautet:

„(5) Auf Kleingartenhäuser und Kleingartenwohnhäuser sind die Bestimmungen der Bauordnung für Wien über

1. die lichte Höhe von Räumen,
2. die Breite und Höhe der nutzbaren Durchgangslichte von Türen,
3. die lichte Durchgangsbreite von Gängen,
4. die Ausmaße und die lichte Durchgangshöhe von Treppen sowie
5. die Ausmaße und die Ausführung der Stufen

nicht anzuwenden. Für Fenster, die gegen Nachbargrenzen gerichtet sind, gilt der gesetzliche Lichteinfall als gewährleistet.“

6. In § 19 Abs. 4 zweiter Satz wird die Verweisung „§ 7 Abs. 5“ durch die Verweisung „§ 7 Abs. 3“ ersetzt.

7. § 23 Abs. 9 lautet:

„(9) An zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Techniknovelle 2007 bereits bestehenden Kleingartenwohnhäusern sind Wärmedämmungen an Außenwänden sowie Anhebungen der Dachhaut zur Anbringung einer Wärmedämmung, zur Herstellung einer Hinterlüftungsebene oder einer Kombination dieser Maßnahmen auch dann zulässig, wenn sie die Abstände zu den Nachbargrenzen oder den Aufschließungs- und Nebenwegen nicht einhalten, die zulässig bebaubare Fläche überschreiten, oder den zulässigen obersten Abschluss des Kleingartenwohnhauses über dem verglichenen Gelände um nicht mehr als 20 cm überschreiten, sofern diese Gebäude nach der Baumaßnahme eine Gesamtkubatur von höchstens 265 m<sup>3</sup> über dem anschließenden Gelände haben.“

8. § 24 lautet:

„§ 24. § 15 Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 2 dient der Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19.5.2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.“

## **Artikel III**

### **Inkrafttreten**

(1) Art. I Z 5 (betreffend § 1 Abs. 5) und Z 128 (betreffend § 1 Abs. 5, § 4 Abs. 2 Punkt C lit. d, § 6 Abs. 14a, § 63 Abs. 1 lit. i, § 70a Abs. 1 Z 11 und § 140 Abs. 1) treten am 1.6.2015 in Kraft.

(2) Art. I Z 17 (betreffend § 15 Abs. 1 Z 5), 18 (betreffend § 16 Abs. 2), 40 (betreffend § 60 Abs. 1 lit. j), 96 (betreffend § 118 Abs. 3b und 3c), 109 (betreffend § 128 Abs. 2 Z 1), 115 (betreffend § 128a) und 116 (betreffend § 129 Abs. 2) treten drei Monate nach der Kundmachung dieses Gesetzes in Kraft.

(3) Im Übrigen tritt dieses Gesetz mit dem seiner Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

#### **Artikel IV**

##### **Übergangsbestimmungen**

(1) Für alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren gelten die bisherigen gesetzlichen Bestimmungen; dies gilt nicht für Art. I Z 117 (betreffend § 129 Abs. 4 fünfter Satz).

(2) Art. I Z 94 (betreffend den Entfall des § 106 Abs. 6 zweiter Satz) gilt nicht für Wohnungen, bei denen das Baubewilligungsverfahren für ihre Errichtung vor dem Inkrafttreten der Technikenovelle 2007, LGBl. für Wien Nr. 24/2008, anhängig gemacht wurde.

Der Landeshauptmann:

Der Landesamtsdirektor:

## 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. Text

##### 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 Privatreechten 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



## **Erläuternde Bemerkungen**

### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 einzuhaltenden 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/m<sup>2</sup>K erreicht werden. Zur Erreichung eines verbesserten Wärmeschutzes für bestehende Gebäude soll in Zukunft eine Unterschreitung des zulässigen U-Wertes von 0,15 W/m<sup>2</sup>K 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/m<sup>2</sup>K 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 wohnauförderungsrechtlichen 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 geeignete 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 m<sup>2</sup> beträgt. Die Praxis hat allerdings gezeigt, dass oftmals mehrere Bauvorhaben mit derart genutzten Räumen, die jeweils den Schwellenwert von 2.500 m<sup>2</sup> 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 verordnungswidriger Zustände – etwa die Verletzung von Ausnützbarkeits- oder Abstandsbestimmungen – bewirkt. Der Begriff „bewirkt“ zielt darauf ab, dass der gesetz- oder verordnungswidrige 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 „Kostenersatz“, 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 anzeigepflichtig, 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 m<sup>3</sup> 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 Gemeindeeigentum 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 (versperrebare 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 Verdattung 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 m<sup>2</sup> groß sein sollen, während die Größe von Bauplätzen im übrigen Bauland mindestens 500 m<sup>2</sup> 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 unbebauten 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> konditionierter Brutto-Grundfläche verbleibende Leistung von 0,3 kWp pro 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Jugendspielräume“ in Abs. 8 soll – analog dem mit der Novelle LGBl. für Wien Nr. 25/2009 geschaffenen Begriff der „Kinder- und Jugendspielplätze“ 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 Prüflingenieur 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 Prüflingenieur muss die erforderlichen Besichtigen 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 Besichtigen, 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 Prüflingenieur 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 anzeigespflichtigen Bauführungen, die nicht nur einen geringen Umfang aufweisen und bei denen daher eine statische Vorbemessung erforderlich ist, die Bestellung eines Prüflingenieurs 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 Umbaues 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 Umbaues 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, Kanalgebrechen 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 Technikonvells 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 zur Herstellung 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.

## TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

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

### Zu Artikel I Änderung der Bauordnung für Wien (BO)

Geltender Text	Entwurfstext
<p>geänderte Passagen sind im Text <i>kursiv</i> ausgewiesen</p> <p style="text-align: center;"><b>ARTIKEL III</b></p> <p>[...] (4) Die Bestimmungen des § 50 gelten auch dann, wenn die Gemeinde vor Wirksamkeit dieses Gesetzes Grundflächen für neue Verkehrsflächen gegen Entgelt erworben hat.</p> <p style="text-align: center;"><b>ARTIKEL V</b></p> <p>[...] (4) Für zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens der Bauordnungs-novelle LGBI. für Wien Nr. 33/2004 bereits bestehende Gebäude sind im Bauland Baubewilligungen nach § 70 für Aufzugszubauten auch dann zu erteilen, wenn sie Baufluchtlinien überschreiten, durch sie die Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit nicht eingehalten werden oder sie in Abstandsflächen ragen. Dabei ist ein Abstand von 3 m von den Nachbargrenzen einzuhalten, sofern der Nachbar nicht einem geringeren Abstand zustimmt und der gesetzliche Lichteinfall für die Nachbarliegenschaft nicht beeinträchtigt wird; die bebaute Fläche des Aufzugszubaues ist in die Fläche gemäß § 79 Abs. 3 nicht einzurechnen.</p> <p>(5) An zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens der Bauordnungsnovelle LGBI. für Wien Nr. 33/2004 bereits bestehenden Gebäuden dürfen Wärmedämmungen bis</p>	<p>vorgenommene Änderungen sind im Text <b>fett</b> ausgewiesen</p> <p>1. Artikel III Abs. 4 entfällt.</p> <p>2. Artikel V Abs. 4 erster Satz lautet: „Für zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens der Bauordnungsnovelle LGBI. für Wien Nr. 33/2004 bereits bestehende Gebäude sind im Bauland Baubewilligungen nach § 70 für Aufzugszubauten auch dann zu erteilen, wenn sie Baufluchtlinien überschreiten, durch sie die Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit <b>oder die zulässige Gebäudehöhe</b> nicht eingehalten werden oder sie in Abstandsflächen <b>oder sonstige gärtnerisch auszugestaltende Flächen</b> ragen.“</p> <p>3. Artikel V Abs. 5 lautet: „(5) An zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle LGBI. für Wien Nr. 33/2004 bereits bestehenden Gebäuden dürfen Wärmedämmungen bis</p>

16 cm über Fluchtlinien und in Abstandsflächen vorragen.

**§ 1.**

[...]

(5) Von jenen Teilen der Industriegebiete bzw. Sondergebiete, in denen Betriebe zulässig sind, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9.12.1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen fallen, müssen Erholungsgebiete, Gartensiedlungsgebiete, Wohngebiete, gemischte Baugebiete mit Ausnahme der Betriebsbaugebiete, Parkschutzgebiete, der Wald- und Wiesengürtel und Grundflächen für öffentliche Zwecke sowie Bauwerke, die öffentlichen Zwecken dienen, soweit entfernt sein, dass ein angemessener Schutzabstand zur Verhütung schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen und zur Begrenzung der Unfallfolgen für Mensch und Umwelt gewahrt bleibt.

**20 cm über Fluchtlinien und in Abstands-flächen sowie in Abstände gemäß § 79 Abs. 5 vorragen. Die Dachhaut dieser Gebäude darf zur Anbringung einer Wärme-dämmung, zur Herstellung einer Hinterlüftungsebene oder einer Kombination dieser Maßnahmen angehoben werden, wobei dadurch weder die Gebäudehöhe noch der oberste Gebäude-abschluss um mehr als 30 cm vergrößert werden darf.“**

4. Dem Artikel V wird nach Abs. 5 folgender Abs. 6 angefügt:

**„(6) Bei zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle 2014 bereits bestehenden Gebäuden sind, soweit städtebauliche Rücksichten nicht entgegenstehen, Bauführungen zur Schaffung oder Erweiterung eines Dachraumes für die Errichtung von Wohnungen durch Erhöhung der Dachneigung bis zum Erreichen des Gebäudeumrisses gemäß § 81 Abs. 4 auch dann zulässig, wenn dadurch die zulässige Gebäudehöhe, Bestimmungen des Bebauungsplanes über die gärtnerische Ausgestaltung der Grundfläche oder Baufuchtlinien nicht eingehalten werden; die bestehende Gebäudehöhe darf durch solche Bauführungen unbeschadet des Abs. 5 nicht überschritten werden.“**

5. Dem § 1 Abs. 5 wird folgender Satz angefügt:

**„Ein solcher Schutzabstand muss auch zu Verkehrsbändern gewahrt werden, soweit dies auf Grund der Erhebungen gemäß § 2 Abs. 1 möglich und zweckmäßig ist.“**

6. Nach § 1 wird folgender § 1a samt Überschrift eingefügt:

**„Maßnahmen der Gemeinde als Trägerin von Privatrechten**

(1) Die Gemeinde ist berechtigt als Trägerin von Privatrechten zur Unterstützung der Verwirklichung der im § 1 Abs. 2 genannten Planungsziele, insbesondere zur Vorsorge ausreichender Flächen für den erforderlichen Wohnraum und für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes, der Industrie und zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art, sowie über die Beteiligung der Grundeigentümer an den der Gemeinde durch die Festsetzung von Grundflächen als Bauland erwachsenden Kosten der Infrastruktur privatrechtliche Vereinbarungen abzuschließen.

(2) Beim Abschluss und der inhaltlichen Gestaltung der Vereinbarungen ist die Gleichbehandlung der in Betracht kommenden Vertragspartner der Gemeinde zu wahren. Eine unterschiedliche Behandlung von Vertragspartnern darf ihre Grundlage ausschließlich in unterschiedlichen tatsächlichen Verhältnissen wie insbesondere der Größe und Lage der betroffenen Grundflächen, deren bisheriger oder künftiger Verwendung und dgl. haben.

(3) Beim Abschluss und der inhaltlichen Gestaltung von Vereinbarungen sind die verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte der Vertragspartner der Gemeinde zu wahren. Insbesondere darf die Festsetzung oder Abänderung eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht vom Abschluss einer solchen Vereinbarung abhängig gemacht werden.

(4) Die Inhalte der Vereinbarungen sind schriftlich festzuhalten. Sie haben jedenfalls zu beinhalten:

- a) die Bezeichnung der Vertragspartner;
- b) die Bezeichnung der Grundflächen, auf die sich die Vereinbarungen beziehen, sowie deren Flächenausmaß;
- c) die Festlegung der Leistungspflichten, zu deren Übernahme sich die Vertragspartner verpflichten;
- d) die Fristen, innerhalb derer die vereinbarungsgemäßen Leistungspflichten zu erfüllen sind;
- e) die Mittel zur Sicherstellung der Erfüllung der vereinbarungsgemäßen Leistungspflichten;
- f) die Regelung der Tragung der mit dem Abschluss der Vereinbarungen verbundenen Kosten.

(5) In den Vereinbarungen ist für den Fall der Weitergabe jener Grundflächen, auf die sich die Vereinbarungen beziehen, durch die Vertragspartner der Gemeinde an Dritte sicherzustellen, dass die von den Vertragspartnern übernommenen Leistungspflichten auf deren Rechtsnachfolger überbunden werden. Als Rechtsnachfolger gelten dabei insbesondere auch Dritte, die an den vereinbarungsgegenständlichen Grundflächen längerfristige Nutzungsrechte wie Bau- oder Bestandsrechte

<p style="text-align: center;"><b>Inhalt der Flächenwidmungspläne</b></p> <p>§ 4. [...] (2) In den Flächenwidmungsplänen können folgende Widmungen der Grundflächen ausgewiesen werden: [...] C. Bauland: a) Wohngebiete, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich als Geschäftsviertel ausgewiesen werden können;  c) gemischte Baugebiete, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich als Geschäftsviertel oder Betriebsbaugebiete oder in der Nähe von Friedhöfen aus Gründen des örtlichen Stadtbildes als Gebiete für friedhofsbezogene Nutzungen ausgewiesen werden können;</p> <p>§ 4. [...]</p> <p style="text-align: center;"><b>Inhalt der Bebauungspläne</b></p> <p>§ 5. [...] (4) Über die Festsetzungen nach Abs. 2 und 3 hinaus können die Bebauungspläne zusätzlich enthalten: [...] m) Beschränkungen der im festgesetzten Widmungsgebiet zulässigen Emissionen sowie den Ausschluß bestimmter Emissionserreger zur Minderung der Einwirkungen auf das Widmungsgebiet und auf Gebiete anderer Widmungen zum Zwecke der Erzielung und Gewährleistung einer den gesundheitlichen Rücksichten entsprechenden Stadtstruktur, ferner die Festlegung von Gebieten, in denen die Einleitung von Niederschlagswässern in den Kanal nicht zulässig ist; <i>dieses Verbot</i></p>	<p><b>erwerben.“</b></p> <p>7. § 4 Abs. 2 Punkt C lit. a lautet:</p> <p>„a) Wohngebiete, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich als Geschäftsviertel <b>oder Gebiete für förderbaren Wohnbau</b> ausgewiesen werden können;“</p> <p>8. In § 4 Abs. 2 Punkt C lit. c werden nach dem Wort „Geschäftsviertel“ ein Beistrich sowie die Worte „<b>Gebiete für förderbaren Wohnbau</b>“ eingefügt.</p> <p>9. In § 4 wird nach Abs. 3 folgender Abs. 4 angefügt:</p> <p>„(4) Die Flächenwidmungspläne können die Widmung Bauland befristet ausweisen, wenn dies der Erreichung der gesetzlichen Ziele der Stadtplanung (§ 1 Abs. 2) dient und wegen des in der Art der Nutzung gelegenen zeitlich begrenzten Verwendungszweckes betroffener Grundflächen sachlich gerechtfertigt ist.“</p> <p>10. § 5 Abs. 4 lit. m zweiter Halbsatz lautet:</p> <p><b>„dieses Verbot gilt nicht für Verkehrsflächen;“</b></p>
---	---



*gilt nicht für Verkehrsflächen und die zu Verkehrsflächen geneigten Dachflächen von Gebäuden, die unmittelbar an dieser Verkehrsfläche liegen; Bestimmungen über das Ausmaß des Schutzabstandes von jenen Teilen der Industriegebiete bzw. Sondergebiete, in denen Betriebe zulässig sind, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen fallen (§ 1 Abs. 5);*

[...]

x) in Geschäftsvierteln einen gegenüber der Bestimmung des § 6 Abs. 10 größeren Abstand der Fußbodenoberkante vom anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche oder das Verbot der Errichtung von Wohnungen überhaupt;

#### Zulässige Nutzungen

§ 6. [...]

§ 7c. [...]

(1) Einkaufszentren sind Bauvorhaben mit Räumen, die überwiegend für das Ausstellen und den Verkauf von Waren beziehungsweise für das Erbringen von Dienstleistungen bestimmt sind, soweit die Fläche dieser Räume zusammen mehr als 2.500 m<sup>2</sup> beträgt. Zwei oder mehrere Bauvorhaben mit derartig genutzten Räumen gelten als einziges Einkaufszentrum, wenn sie funktional (zB 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 m<sup>2</sup> beträgt. Nicht als Einkaufszentren gelten Bauvorhaben, die ausschließlich für den Kraftfahrzeug-, Landmaschinen- oder Baumaschinenhandel bestimmt sind.

11. In § 5 Abs. 4 lit. m wird nach dem zweiten Halbsatz folgender Halbsatz eingefügt:

**„Beschränkungen der Einleitungsmenge von Niederschlagswässern in den Kanal im Neubaufall;“**

12. In § 5 Abs. 4 lit. x wird folgender Halbsatz vorangestellt:

**„Bestimmungen über Mindestraumhöhen in Erdgeschoßen;“**

13. In § 6 wird nach Abs. 6 folgender Abs. 6a eingefügt:

**„(6a) In Gebieten für förderbaren Wohnbau dürfen die im jeweiligen Widmungsgebiet zulässigen Bauwerke oder Anlagen errichtet werden; Wohngebäude dürfen jedoch nur errichtet werden, wenn sie auf Grund der Größe der darin befindlichen Wohnungen und des energietechnischen Standards nach den Vorschriften des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989, der Neubauverordnung 2007 und der Sanierungsverordnung 2008 förderbar sind.“**

14. In § 7c Abs. 1 wird nach dem zweiten Satz folgender Satz eingefügt:

**„Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen sind einer gemeinsamen Anlage gleichzuhalten, auch wenn sie nicht miteinander verbunden sind, aber in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen.“**

### Bausperre

#### § 8. [...]

(2) Der Gemeinderat kann über Stadtgebiete, für die der Bebauungsplan abgeändert werden soll, eine zeitlich begrenzte Bausperre mit der Wirkung verhängen, dass keine Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen stattfindet. Grundabteilungen oder Neu-, Zu- oder Umbauten sind nur unter folgenden besonderen Voraussetzungen zu bewilligen:

1. Der bestehende Bebauungsplan muss eingehalten werden.
2. Das Vorhaben darf nicht dazu führen, dass die bei der Verhängung der zeitlich begrenzten Bausperre angestrebten Ziele der Stadtplanung für die Festsetzung der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne (§ 1) nicht mehr erreicht werden können. Vor der Entscheidung ist eine Stellungnahme des für die Stadtplanung zuständigen Gemeinderatsausschusses einzuholen.

### Erfordernisse der Anzeige und des Antrages

§ 15. (1) Dem Antrag um Abteilungsbewilligung und der Abteilungsanzeige sind beizulegen:

1. Grundbuchsauszüge der betroffenen Liegenschaften;

§ 15. (1) Dem Antrag um Abteilungsbewilligung und der Abteilungsanzeige sind beizulegen:

[...]

5. im Falle einer Erklärung, dass eine Geldleistung gemäß § 17 Abs. 4a entrichtet wird, eine Flächenberechnung über das Ausmaß der der Erklärung zu Grunde liegenden Grundfläche.

### Beurteilung des Abteilungsvorhabens

#### § 16. [...]

(2) Die Größe eines Bauplatzes soll unbeschadet einer Festsetzung im Bebauungsplan nach § 5 Abs. 4 lit. v mindestens 500 m<sup>2</sup>, die eines Bauloses mindestens 250 m<sup>2</sup> betragen. Sofern die den Baulosen vorgelagerten Teilflächen der Aufschließungswege (Trennstücke) nicht in eine eigene, gemeinsame Einlage gelegt werden, sind sie der jeweiligen Einlage des angrenzenden Bauloses zuzuschreiben, dürfen aber dem Flächenausmaß des Bauloses nicht zugerechnet werden. Bauplätze und Baulose dürfen mit der Verkehrsfläche beziehungsweise einem

15. In § 8 Abs. 2 lautet die Einleitung des zweiten Satzes:

„Grundabteilungen, Neu-, Zu- oder Umbauten **oder Abbrüche von Bauwerken** sind nur unter folgenden besonderen Voraussetzungen zu bewilligen.“

16. § 15 Abs. 1 Z 1 entfällt.

17. § 15 Abs. 1 Z 5 lautet:

„5. im Falle einer Erklärung, dass eine Geldleistung gemäß § 17 Abs. 4a entrichtet wird, **oder bei Bestehen der Verpflichtung zur Entrichtung einer Ersatzleistung gemäß § 50** eine Flächenberechnung über das Ausmaß der der Erklärung bzw. der Ersatzleistung zu Grunde liegenden Grundfläche.“

18. Dem § 16 Abs. 2 wird folgender Satz angefügt

Aufschließungsweg auch durch einen Verbindungsstreifen (Fahne) verbunden werden, wenn der Bebauungsplan die Bebauung der als Verbindungsstreifen vorgesehenen Grundfläche nicht zwingend vorschreibt. Die Breite des Verbindungsstreifens muss mindestens 3 m betragen. Ein mindestens 1 m breiter Teil des Verbindungsstreifens muss zu jedem der Bauplätze oder Baulose gehören. Die Herstellung und Erhaltung des Verbindungsstreifens (der Fahne) obliegt den Eigentümern; diese haben die Benützung sowie die Herstellung und Erhaltung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen der zugehörigen Bauplätze oder Baulose auf der Fahne gegenseitig zu dulden. Ein Bauplatz, ein Baulos oder ein Kleingarten darf nicht zwei oder mehrere Grundbuchkörper umfassen, wobei ein Bauplatz oder Baulos zur Gänze im Bauland, ein Kleingarten zur Gänze im Kleingartengebiet oder im Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen liegen muss. Im Zusammenhang mit einem Baurecht oder, wenn die Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne für verschiedene übereinander liegende Räume desselben Plangebietes gesonderte Bestimmungen enthalten, auch im Zusammenhang mit einem Verkehrsband, darf ein Bauplatz auch mehrere Grundbuchkörper umfassen. Kein Gebäude darf die Grenzen eines Bauplatzes, Bauloses oder Kleingartens unbeschadet der zulässigen oder gebotenen Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes überragen.

#### **Grundabtretungen zu Verkehrsflächen bei Abteilungen im Bauland**

§ 17. (1) Bei der Schaffung oder Änderung von Bauplätzen, Baulosen oder Teilen von solchen sind die nach Maßgabe der Baulinien zu den Verkehrsflächen entfallenden Grundflächen bei beiderseitiger Bebauungsmöglichkeit bis zur Achse der Verkehrsfläche, bei einseitiger Bebauungsmöglichkeit bis zur ganzen Breite der Verkehrsfläche, in beiden Fällen aber nur bis zu 20 m, senkrecht zur Baulinie und von dieser aus gemessen, gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung satz- und lastenfrei in das öffentliche Gut zu übertragen; eine Belastung durch Verpflichtungen, die der Herstellung, Erhaltung und Benützung öffentlicher Aufschließungsleitungen oder Zwecken des öffentlichen Verkehrs dienen, hindert die Übertragung in das öffentliche Gut nicht. Bei Bruchpunkten und bei Eckbildungen erstrecken sich diese Verpflichtungen auch auf die zwischen den Senkrechten gelegenen Grundflächen. [...]

**„Abteilungen sind nicht zulässig, wenn sie bewirken, dass in Bezug auf rechtmäßig bestehende Bauwerke gesetzliche Bauvorschriften oder Vorschriften des Bebauungsplanes nicht mehr eingehalten würden.“**

19. In § 17 Abs. 1 wird nach dem zweiten Satz folgender Satz eingefügt:

„Entstehen für die Grenzen von Abtretungsflächen mathematisch definierte Kurven, sind diese entsprechend den Bestimmungen des Vermessungsgesetzes, BGBl. Nr. 306/1968 in der Fassung BGBl. I Nr. 129/2013, und der Vermessungsverordnung 2010, BGBl. II Nr. 115/2010 in der Fassung BGBl. II Nr. 241/2010, zu behandeln.“

**§17.**

[...]

(5) Beträgt die abzutretende Grundfläche mehr als 30 vH des zu schaffenden Bauplatzes oder Bauloses, ist für das darüber hinausgehende Ausmaß sowie für alle übrigen abzutretenden und nicht von Abs. 4 erfassten Grundflächen von der Gemeinde Entschädigung zu leisten. Hierbei finden die Bestimmungen der §§ 57 und 58 Anwendung; § 59 Abs. 8 gilt sinngemäß. Wird in weiterer Folge ein bestehender Bauplatz oder ein bestehendes Baulos so verändert, dass das Ausmaß der unentgeltlichen Abtretungsverpflichtung größer wäre als es bei der erstmaligen Schaffung des Bauplatzes oder Bauloses war, ist die von der Gemeinde geleistete Entschädigung in der Höhe des vollen Grundwertes anteilmäßig an diese rückzuerstatten. Sofern bei der erstmaligen Schaffung des Bauplatzes oder Bauloses von der Gemeinde keine Entschädigung zu leisten war, weil die Abtretungsverpflichtung gemäß Abs. 1 letzter Satz entfallen ist, entsteht eine anteilmäßige Verpflichtung zur unentgeltlichen Abtretung in das öffentliche Gut; § 17 Abs. 4a findet Anwendung.

**Grundabtretungen zu Verkehrsflächen bei Abteilungen oder Bauführungen im Grünland oder in Sondergebieten**

**§ 18.** (1) Bei *Errichtung* von Sport- und Spielplätzen, Freibädern und Zeltplätzen gelten hinsichtlich der Verpflichtung zur Abtretung der nach den Straßenfluchtlinien zu den Verkehrsflächen entfallenden Grundflächen sowie hinsichtlich der Ansprüche im Falle der Änderung des Bebauungsplanes (§ 58) die gleichen Bestimmungen wie bei Abteilung einer Grundfläche auf Bauplätze.

**§ 19.** [...]

(2) b Z 3. für Wohngebäude, wenn die Entfernung des Bauplatzes, Bauloses oder Kleingartens vom ausgebauten Straßennetz nicht mehr als 150 m beträgt, eine beleuchtete Zufahrt von mindestens 3 m Breite mit befestigter Oberfläche und die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser sichergestellt sind, sämtliche Abwässer in gemäß § 99 Abs. 2 ausgeführte Anlagen eingeleitet werden und deren ordnungsgemäße Räumung und Beseitigung sichergestellt ist; bei Baulosen und Kleingärten werden innerhalb des Widmungsgebietes gelegene Aufschließungswege zum Baulos oder Kleingarten nicht auf das Maß von 150 m

20. In § 17 Abs. 5 wird nach dem zweiten Satz folgender Satz eingefügt:

**„Die Entschädigung ist nach Eintritt der Fälligkeit und nach Geltendmachung durch den Berechtigten von der Behörde festzusetzen und von der Gemeinde zu leisten.“**

21. In § 18 Abs. 1 werden vor dem Wort „Errichtung“ die Worte „der Schaffung von Trennstücken für die“ eingefügt.

22. § 19 Abs. 2 lit. b Z 3 lautet:

**„3. für Wohngebäude, wenn vom ausgebauten Straßennetz eine beleuchtete Zufahrt von mindestens 3 m Breite mit befestigter Oberfläche und die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser sichergestellt sind, sämtliche Abwässer in gemäß § 99 Abs. 2 ausgeführte Anlagen eingeleitet werden und deren ordnungsgemäße Räumung und Beseitigung sichergestellt ist; bei Baulosen und Kleingärten genügt es, wenn die Verbindung zum ausgebauten Straßennetz bei Baulosen durchgehend in einer Breite von mindestens 1,50 m,**

angerechnet; ferner genügt es, wenn die Verbindung zum ausgebauten Straßennetz bei Baulosen durchgehend in einer Breite von mindestens 1,50 m, bei Kleingärten durchgehend in einer Breite von mindestens 1,20 m befestigt ist;

**§ 23. [...]**

(2) Dem Antrag sind Grundbuchsauszüge und eine Teilkopie aus der Katastralmappe aller betroffenen Grundstücke anzuschließen. Sind nicht nur ganze Grundstücke betroffen, sind für die Teilgrundstücke zusätzlich Lagepläne, die in derselben Art wie Teilungspläne (§ 15 Abs. 2) auszustatten sind, anzuschließen.

**Besondere Bestimmungen über die Masseverteilung**

**§ 27. [...]**

(8) Kostenersätze gemäß § 50 und Entschädigungen gemäß § 58 sind in die Berechnungen zur Masseverteilung einzubeziehen.

**§ 44. [...]**

(2) Im Enteignungsgesuch ist der Enteignungszweck genau zu bezeichnen; anzuschließen sind:

- a) Grundbuchsauszüge der betroffenen Liegenschaften;
- b) ein Grundeinlösungsplan in sieben Gleichstücken;
- c) ein Verzeichnis mit Namen und Anschriften der Enteignungsgegner.

**4. Teil**

**Andere Eigentumsbeschränkungen**

**Technische Vorarbeiten**

**§ 47.** (1) Wenn bei Durchführung von technischen Vorarbeiten zur Verfassung der nach diesem Gesetz erforderlichen *Pläne* das Betreten von Grundstücken und Gebäuden, die zeitweilige Beseitigung von Hindernissen, die diesen Arbeiten entgegenstehen, oder die Anbringung oder die Versetzung von Vermarkungszeichen notwendig ist, hat dies jeder Eigentümer zu dulden. Zur Verfassung der nach diesem Gesetz erforderlichen *Pläne* ist der Bauwerber mit Zustimmung des Eigentümers der zu bebauenden Liegenschaft überdies berechtigt, in die bei der Behörde aufliegenden Lagepläne und Baupläne der Nachbarliegenschaften insoweit Einsicht zu nehmen, als dies der planimetrischen Feststellung der Umrisse der Nachbargebäude und der Darstellung des äußeren Ansehens dieser Gebäude dient.

**bei Kleingärten durchgehend in einer Breite von mindestens 1,20 m befestigt ist;“**

23. § 23 Abs. 2 lautet:

„(2) **Sofern nicht nur ganze Grundstücke betroffen sind**, sind für die Teilgrundstücke Lagepläne, die in derselben Art wie Teilungspläne (§ 15 Abs. 2) auszustatten sind, anzuschließen.“

24. § 27 Abs. 8 lautet:

„(8) **Ersatzleistungen und** Kostenersätze gemäß § 50 **sowie** Entschädigungen gemäß § 58 sind in die Berechnungen zur Masseverteilung einzubeziehen.“

25. § 44 Abs. 2 lit. a entfällt. Die bisherigen; lit. b und c erhalten die Bezeichnungen „a“ und „b“.

26. In § 47 Abs. 1 wird das Wort „Pläne“ durch das Wort „**Unterlagen**“ ersetzt.

## 5. Teil

### Anliegerleistungen

#### Beitrag zu den Kosten der Erwerbung von Verkehrsflächen

§ 50. In den Fällen des § 10 Abs. 1 lit. a bis c besteht die Verpflichtung zum Kostenersatz, sobald die Gemeinde zur Eröffnung von Verkehrsflächen von den Anrainern

1. unentgeltlich abzutretende (§§ 17 Abs. 1 und 4 und 18) oder
2. von § 17 Abs. 4a erfasste Grundflächen

gegen Entgelt erworben hat. Zu ersetzen sind im Falle der Z 1 die Kosten für den Erwerb und die Freimachung der Grundflächen sowie die Herstellung der Höhenlage, im Falle der Z 2 die Kosten für die Freimachung der Grundflächen sowie die Herstellung der Höhenlage. Wurden von der Gemeinde die Grundflächen vor mehr als fünf Jahren erworben oder die Höhenlage vor mehr als fünf Jahren hergestellt, ist der Kostenersatz neu zu bemessen.

#### Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung und Erhaltung von Straßen

##### § 51. [...]

(3) Bei Verkehrsflächen mit beiderseitiger Bebauungsmöglichkeit darf die größte anrechenbare Breite der Fahrbahn das Maß des Abstandes der Fahrbahnachse von dem die Fahrbahn begrenzenden Saum nicht überschreiten. Dabei ist der endgültige Querschnitt der Verkehrsfläche zugrunde zu legen. Wenn der Querschnitt der Verkehrsfläche mehrere Fahrbahnen enthält, so darf die anrechenbare Breite nicht mehr als die Hälfte der Summe aller Fahrbahnbreiten betragen. In keinem Falle darf die anrechenbare Breite folgende Höchstmaße überschreiten:

a) in der Bauklasse I und im Gartensiedlungsgebiet: 3 m;

b) in der Bauklasse II, in Industriegebieten sowie vor Lagerplätzen und Ländeflächen: 4 m;

c) in der Bauklasse III: 5 m;

d) in den Bauklasse IV, V und VI: 6 m.

27. § 50 samt Überschrift lautet:

**„Ersatzleistung für Grundabtretungen zu Verkehrsflächen; Kostenersatz**

**§ 50. (1) In den Fällen des § 10 Abs. 1 lit. b und c besteht die Verpflichtung zur Entrichtung einer Ersatzleistung in der Höhe des vollen Grundwertes, wenn von den Anrainern unentgeltlich abzutretende (§§ 17 Abs. 1 und 4 und 18) Grundflächen bereits im Eigentum der Gemeinde stehen.**

**(2) Erfolgt der Ausbau der Verkehrsfläche durch die Gemeinde, besteht die Verpflichtung zum Ersatz der Kosten für die Freimachung der Grundflächen sowie die Herstellung der Höhenlage.**

**(3) Die Verpflichtung zur Entrichtung einer Ersatzleistung und zum Kostenersatz entfällt, wenn seit dem Ausbau der Verkehrsfläche und dem Eigentumserwerb der Gemeinde mehr als dreißig Jahre verstrichen sind.“**

28. § 51 Abs. 3 lit. b lautet:

**„b) in der Bauklasse II **und** in Industriegebieten: 4 m;“**

29. § 53 Abs. 3 lautet:

**§ 53. [...]**

(3) Bei Abteilung einer Grundfläche auf Bauplätze, Baulose, Kleingärten oder Teile von solchen sind die nach Maßgabe der Baulinien oder Straßenfluchtlinien zu der Verkehrsfläche entfallenden Grundflächen *bei beiderseitiger Bebauungsmöglichkeit bis zur Achse der Verkehrsfläche, bei einseitiger Bebauungsmöglichkeit bis zur ganzen Breite der Verkehrsfläche*, senkrecht zur Baulinie oder Straßenfluchtlinie und von dieser aus gemessen, gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung in selbstständige Trennstücke zu legen. Bei Unstetigkeiten der Achse und bei Bruchpunkten erstreckt sich diese Verpflichtung auch auf die zwischen den Senkrechten gelegenen Grundflächen. Sofern die den Bauplätzen, Baulosen oder Kleingärten vorgelagerten Teilflächen der Verkehrsfläche (Trennstücke) nicht in eine eigene, gemeinsame Einlage gelegt werden, sind sie der jeweiligen Einlage des angrenzenden Bauplatzes, Bauloses oder Kleingartens zuzuschreiben, dürfen aber dessen Flächenausmaß nicht zugerechnet werden.

**Gehsteigerstellung**

**§ 54.** (1) Bei Herstellung eines Neu-, Zu- oder Umbaues im Bauland oder einer fundierten Einfriedung an einer Baulinie ist der Eigentümer (Miteigentümer) des Gebäudes bzw. der Einfriedung verpflichtet, in der vollen Länge der Baulinien des Bauplatzes oder Bauloses, auf dem der Neu-, Zu-, oder Umbau bzw. die Einfriedung hergestellt wird, in der von der Behörde bekanntgegebenen Breite, Höhenlage und Bauart (Abs. 2) einen Gehsteig herzustellen. Als Gehsteig gelten auch Verkehrsflächen oder Teile einer solchen, die vorwiegend dem Fußgängerverkehr vorbehalten sind und deswegen entweder nicht befahrbar ausgestaltet oder von einem etwaigen Fahrstreifen baulich nicht getrennt bzw. durch Randsteine gegen andere Teile der Verkehrsfläche nicht abgegrenzt sind. Der Gehsteig ist, wenn der Bebauungsplan im Querschnitt der Verkehrsfläche nicht anderes bestimmt, an der Baulinie herzustellen. Bei Eckbildungen erstreckt sich die Verpflichtung auch auf die Eckflächen. *Sind die Herstellungskosten des Gehsteiges nach objektiven Merkmalen im Verhältnis zu den Kosten eines Zu- oder Umbaues, der Errichtung eines Nebengebäudes oder der Errichtung einer fundierten Einfriedung wirtschaftlich nicht vertretbar, hat die Behörde von der Verpflichtung zur Herstellung eines Gehsteiges abzusehen, wenn nicht öffentliche Interessen die Herstellung eines Gehsteiges verlangen.* Bei der Herstellung einer nicht fundierten Einfriedung an der Baulinie ist nach den Grundsätzen dieses Absatzes ein Gehsteig in vorläufiger Bauart herzustellen.

„(3) Bei Abteilung einer Grundfläche auf Bauplätze, Baulose, Kleingärten oder Teile von solchen **oder auf Trennstücke gemäß § 18** sind die nach Maßgabe der Baulinien oder Straßenfluchtlinien zu der Verkehrsfläche entfallenden Grundflächen **nach den Grundsätzen der §§ 17 (mit Ausnahme der Beschränkung auf eine Breite von 20 m) und 18** gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung in selbstständige Trennstücke (**Straßentrennstücke**) zu legen. Bei Unstetigkeiten der Achse und bei Bruchpunkten erstreckt sich diese Verpflichtung auch auf die zwischen den Senkrechten gelegenen Grundflächen. Sofern die den Bauplätzen, Baulosen, Kleingärten oder Trennstücken vorgelagerten Straßentrennstücke nicht in eine eigene, gemeinsame Einlage gelegt werden, sind sie der jeweiligen Einlage des angrenzenden Bauplatzes, Bauloses, Kleingartens oder Trennstückes zuzuschreiben, dürfen aber dessen Flächenausmaß nicht zugerechnet werden.“

30. § 54 Abs. 1 fünfter Satz entfällt.

31. In § 54 Abs. 1 letzter Satz wird nach dem Wort „Herstellung“ das Wort „**bloß**“ eingefügt.

(10) Vor der Ausführung oder Änderung eines Gehsteiges ist durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten die Aussteckung der Höhenlage und der Breite vorzunehmen. Über die Aussteckung ist ein Absteckprotokoll mit Skizze *zu übermitteln*, das von dem zur Gehsteigerstellung Verpflichteten der Behörde zur Information in elektronischer Form zu übermitteln ist.

(12) Bei Herstellung eines Neu-, Zu- oder Umbaues im Kleingartengebiet, im Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen, auf Grundflächen für Badehütten, im Parkschutzgebiet, im Ausstellungsgelände, auf Lagerplätzen und Ländeflächen sowie bei Herstellung von Neu-, Zu- und Umbauten beziehungsweise der Errichtung von *Bauwerken* auf Sport- und Spielplätzen tritt nach den selben Grundsätzen die Verpflichtung ein, einen Gehsteig herzustellen, jedoch nur in einfachster Ausführung und in einer Breite von höchstens 1,50 m.

#### **Kostenersatz**

§ 55. (1) Die gemäß § 17 Abs. 7 und 8, § 50 und § 54 Abs. 5 und 8 zu leistenden Kostenersätze sind durch Bescheid festzusetzen. Die Kostenersätze sind innerhalb von drei Monaten nach Zustellung des Kostenersatzbescheides zu leisten. Hinsichtlich der Kostenersätze gilt nach der erstinstanzlichen Entscheidung § 59 Abs. 8 sinngemäß.

#### **Besondere Bestimmungen bei Änderung des Bebauungsplanes durch Verschmälerung, Verbreiterung, Auflassung oder Änderung der Verkehrsflächen**

##### **§ 58. [...]**

(2) Sind anlässlich einer Abteilungsbewilligung Grundflächen zu Verkehrsflächen unentgeltlich abgetreten worden, treten bei Änderung des Bebauungsplanes folgende Rechtswirkungen ein:

[...]

d) Der Eigentümer eines Bauplatzes oder Bauloses hat nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Anspruch auf Entschädigung für die Mehrleistung, die dadurch entstanden ist, dass das Ausmaß der zu Verkehrsflächen unentgeltlich abgetretenen Grundflächen bzw. solcher, für die eine Geldleistung gemäß § 17 Abs. 4a entrichtet wurde, nach dem zur Zeit der Abtretung in Geltung gestandenen Bebauungsplan

32. In § 54 Abs. 10 zweiter Satz werden nach dem Wort „Skizze“ die Worte „zu übermitteln“ durch die Worte „**zu verfassen**“ ersetzt.

33. In § 54 Abs. 12 wird vor dem Wort „Bauwerken“ das Wort „**sonstigen**“ eingefügt.

34. § 55 Abs. 1 lautet:

„(1) Die gemäß § 17 Abs. 7 und 8, § 50 und § 54 Abs. 5 und 8 zu **entrichtenden Ersatzleistungen und** Kostenersätze sind durch Bescheid festzusetzen **und** innerhalb von drei Monaten nach Zustellung des Bescheides zu **entrichten**.“

35. In § 58 Abs. 2 lit. d lautet der zweite Satz:



größer war, als es sich nach dem neuen Bebauungsplan ergeben würde. *Müssen für Verkehrsflächen seinerzeit unentgeltlich abgetretene Grundflächen bzw. solche, für die eine Geldleistung gemäß § 17 Abs. 4a entrichtet wurde, nach der neuen Baulinie als Baugrund einbezogen werden, sind diese Flächen im Ausmaß der seinerzeitigen Mehrleistung unentgeltlich und von oberirdischen Bauwerken geräumt zurückzustellen.* Für die über dieses Ausmaß zum Bauplatz oder Baulos einzubeziehenden Grundflächen hat der Eigentümer dieses Bauplatzes bzw. Bauloses Entschädigung in der Höhe des vollen Grundwertes zu leisten. [...]

[...] *Fällt die seinerzeit gegenüber der neuen Verpflichtung zuviel abgetretene Grundfläche nicht in den Bauplatz oder in das Baulos, hat die Gemeinde an den Eigentümer des Bauplatzes oder Bauloses, von dem die Grundflächen seinerzeit unentgeltlich abgetreten worden sind, Geldentschädigung in der Höhe des vollen Grundwertes zu leisten.* Diese Ansprüche stehen jedoch nur zu, wenn zur Zeit der Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplanes dreißig Jahre seit der Abschreibung und Übergabe des Straßengrundes noch nicht verstrichen sind.

(3) Das gleiche gilt sinngemäß für Grundabtretungen nach den Bestimmungen des § 18 sowie für Kosten, die durch Herstellung der festgesetzten Höhenlage erwachsen sind, und für Anliegerbeiträge, wenn seit der Abtretung der Verkehrsflächen oder seit der Fälligkeit der Anliegerbeiträge dreißig Jahre noch nicht verstrichen sind.

#### § 59. [...]

(2) Ein Einlösungsanspruch steht nicht zu, wenn

1. der Bauplatz oder das Baulos zum Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplanes mit einem Bauverbot behaftet ist, von dem keine Ausnahme gewährt worden ist;
2. der Bauplatz oder das Baulos bebaut ist;
3. zum Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplanes für den Bauplatz oder das

„Müssen für Verkehrsflächen seinerzeit unentgeltlich abgetretene Grundflächen bzw. solche, für die eine Geldleistung gemäß § 17 Abs. 4a entrichtet wurde, nach der neuen Baulinie als Baugrund einbezogen **oder gemäß § 53 Abs. 3 in Straßentrennstücke gelegt** werden, sind diese Flächen im Ausmaß der seinerzeitigen Mehrleistung unentgeltlich und von oberirdischen Bauwerken geräumt zurückzustellen.“

36. In § 58 Abs. 2 lit. d lautet der vierte Satz:

„Fällt die seinerzeit gegenüber der neuen Verpflichtung zuviel abgetretene Grundfläche nicht in den Bauplatz, **das Baulos oder ein Straßentrennstück (§ 53 Abs. 3)**, hat die Gemeinde an den Eigentümer des Bauplatzes oder Bauloses, von dem die Grundflächen seinerzeit unentgeltlich abgetreten worden sind, Geldentschädigung in der Höhe des vollen Grundwertes zu leisten.“

37. § 58 Abs. 3 lautet:

„(3) Das Gleiche gilt sinngemäß

- a) für Grundabtretungen nach den Bestimmungen des § 18,
- b) **für Grundabtretungen gemäß § 17 Abs. 5, wenn die Entschädigung von der Gemeinde noch nicht geleistet wurde,**
- c) für Kosten, die durch Herstellung der festgesetzten Höhenlage erwachsen sind, und
- d) für Anliegerbeiträge,

wenn seit der Abtretung der Verkehrsflächen oder seit der Fälligkeit **der Kosten bzw. der Anliegerbeiträge** dreißig Jahre noch nicht verstrichen sind.“

38. In § 59 Abs. 2 tritt nach Z 4 an die Stelle des Punktes ein Strichpunkt und wird folgende Z 5 angefügt:

Baulos eine rechtswirksame Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vorgelegen ist oder eine rechtswirksame Baubewilligung für einen Neu-, Zu- oder Umbau aufrecht gewesen ist oder

4. der Bauplatz oder das Baulos durch eine Hypothek belastet ist.

#### § 59. [...]

(4) Dem Einlösungsantrag sind in jenen Fällen, in denen ganze Grundstücke eingelöst werden sollen, Grundbuchsauszüge der einzulösenden Grundstücke, eine Teilkopie aus der Katastralmappe und der Nachweis der Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer) und aller dinglich Berechtigter anzuschließen. In allen übrigen Fällen sind an Stelle der Mappenkopie Grundeinlösungspläne, die in derselben Art wie Teilungspläne (§ 15 Abs. 2) auszustatten sind, in acht Gleichstücken anzuschließen.

### 7. Teil

#### Formelle Erfordernisse bei Bauvorhaben

##### Ansuchen um Baubewilligung

§ 60. (1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die §§ 62, 62a oder 70a zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:

##### Bewilligung von Anlagen

§ 61. *Anlagen, die geeignet sind, eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen herbeizuführen oder die Nachbarschaft in einer das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigenden Weise unter Berücksichtigung der Bestimmungen über die Flächenwidmung und der für das entsprechende Widmungsgebiet zulässigen Nutzungen (§ 6) zu belästigen, bedürfen einer Bewilligung, sofern sie nicht nach bundesgesetzlichen oder nach anderen landesgesetzlichen Vorschriften zu bewilligen sind oder ihre Inbetriebnahme eine Anzeige nach dem Wiener Aufzugsgesetz 2006 oder dem Wiener Ölfeuerungsgesetz 2006 voraussetzt.* In der Bewilligung sind jene

**„5. die Widmung Bauland durch Ablauf einer gemäß § 4 Abs. 4 ausgewiesenen Frist außer Kraft tritt“.**

39. § 59 Abs. 4 lautet:

**„(4) Dem Einlösungsantrag sind der Nachweis der Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer) und aller dinglich Berechtigten sowie, sofern nicht ganze Grundstücke eingelöst werden, Grundeinlösungspläne, die in derselben Art wie Teilungspläne (§ 15 Abs. 2) auszustatten sind, in acht Gleichstücken anzuschließen.“**

40. In § 60 Abs. 1 wird nach lit. i folgende lit. j angefügt:

**„j) Die Anbringung von Photovoltaikanlagen an Gebäuden mit einem Fluchtniveau von mehr als 11 m.“**

41. § 61 lautet:

**„§ 61. (1) Anlagen, die geeignet sind, eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen herbeizuführen oder die Nachbarschaft in einer das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigenden Weise unter Berücksichtigung der Bestimmungen über die Flächenwidmung und der für das entsprechende Widmungsgebiet zulässigen Nutzungen (§ 6) zu belästigen, bedürfen einer Bewilligung, sofern sie nicht **bundesgesetzlichen oder anderen landesgesetzlichen Vorschriften unterliegen; dies gilt sinngemäß auch für die Änderung bewilligter Anlagen. In der Bewilligung sind jene Auflagen vorzuschreiben, die notwendig sind, um eine****

Auflagen vorzuschreiben, die notwendig sind, um eine unzulässige Beeinträchtigung hintanzuhalten; ist dies durch Auflagen nicht möglich, ist die Bewilligung zu versagen.

### Bauanzeige

§ 62. (1) Eine Bauanzeige genügt für

1. den Einbau oder die Abänderung von Badezimmern und Sanitäranlagen, auch unter Inanspruchnahme gemeinsamer Teile des Bauwerkes, soweit dies für eine ausreichende Be- und Entlüftung des Raumes und für die Herstellung einer Feuchtigkeitsisolierung erforderlich ist;
3. den Austausch von Fenstern gegen solche anderen Erscheinungsbildes (Konstruktion, Teilung, Profilstärke, Farbe und dergleichen) sowie den Austausch von Fenstern in Schutzzonen;
4. alle sonstigen *Bauführungen*, die keine Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes bewirken, nicht die Umwidmung von Wohnungen betreffen und keine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen auslösen.

(2) Der Bauanzeige sind Baupläne in zweifacher Ausfertigung anzuschließen; sie sind vom Bauwerber, vom Planverfasser *und vom Bauführer* oder deren bevollmächtigten Vertretern zu unterfertigen. Der Bauanzeige gemäß Abs. 1 Z 4 ist außerdem eine statische Vorbemessung oder ein Gutachten, dass auf Grund der Geringfügigkeit des Bauvorhabens aus statischen Belangen keine Gefährdung des Lebens, der Gesundheit von Menschen oder des Eigentums gegeben ist, anzuschließen; diese Unterlagen sind von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet zu erstellen. Bei *Bauführungen* gemäß Abs. 1 Z 2 und 3, die mehr als 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle betreffen, sind ein Energieausweis (§ 118 Abs. 5) und ein Nachweis über die Berücksichtigung hocheffizienter alternativer Systeme (§ 118 Abs. 3 und 3a) einzuholen. Solche Energieausweise sind der Behörde in

**unzulässige Beeinträchtigung hintanzuhalten; ist dies durch Auflagen nicht möglich, ist die Bewilligung zu versagen.**

**(2) Für den bloßen Ersatz einer gemäß Abs. 1 bewilligten Anlage durch eine Anlage, die nach ihrem Verwendungszweck der bewilligten Anlage entspricht und deren zu erwartende nachteilige Auswirkungen nicht über jene der bewilligten Anlage hinausgehen, ist eine Bewilligungspflicht nicht gegeben.“**

42. § 62 Abs. 1 Z 1 lautet:

„1. den Einbau oder die Abänderung von Badezimmern und Sanitäranlagen, **auch wenn durch eine Be- und Entlüftung des Raumes eine Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerks bewirkt wird;**“

43. In § 62 Abs. 1 Z 3 werden jeweils nach dem Wort „Fenstern“ die Worte „**und Fenstertüren**“ eingefügt.

44. In § 62 Abs. 1 Z 4 wird das Wort „Bauführungen“ durch die Worte „**Änderungen und Instandsetzungen von Bauwerken (§ 60 Abs. 1 lit. c)**“ ersetzt.

45. In § 62 Abs. 2 erster Satz lautet der zweite Halbsatz:

„**sie sind vom Bauwerber und vom Planverfasser oder deren bevollmächtigten Vertretern zu unterfertigen.**“

46. § 62 Abs. 2 zweiter Satz erster Halbsatz lautet:

„**Der Bauanzeige gemäß Abs. 1 Z 4 ist außerdem eine statische Vorbemessung oder ein Gutachten, dass es sich um ein geringfügiges Bauvorhaben mit technisch einfacher Tragkonstruktion handelt, bei dem aus statischen Belangen keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen sowie das Eigentum zu besorgen ist, anzuschließen;**“

elektronischer Form zu übermitteln und von dieser im Sinne des § 67 Abs. 3 stichprobenweise zu überprüfen.

(3) Nach Vorlage der vollständigen Unterlagen, bei Bauführungen gemäß Abs. 1 Z 1, 2 und 3 in Schutzzonen nach einem Monat, darf nach Anzeige des Baubeginns mit der Bauführung begonnen werden.

(4) Ergibt die Prüfung der Angaben in Bauplänen, dass die zur Anzeige gebrachten Baumaßnahmen nicht den gesetzlichen Erfordernissen entsprechen oder einer Baubewilligung bedürfen, hat die Behörde binnen sechs Wochen ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen die Bauführung mit schriftlichem Bescheid unter Anschluss einer Ausfertigung der Unterlagen zu untersagen. [...]

[...] Maßgebend für die Beurteilung des Bauvorhabens ist die Rechtslage im Zeitpunkt der Vorlage der vollständigen Unterlagen. Wird die Bauführung untersagt, ist sie einzustellen.

(7) Die Fertigstellung der Baumaßnahme ist der Baubehörde vom Bauwerber, vom Eigentümer (Miteigentümer) der Bauwerke oder vom Grundeigentümer unter Anschluss einer Erklärung des Bauführers, dass das Bauwerk entsprechend der Bauanzeige und den Bauvorschriften ausgeführt worden ist, zu melden.

#### **Bewilligungsfreie Bauvorhaben**

**§ 62 a** (1) Bei folgenden Bauführungen ist weder eine Baubewilligung noch eine Bauanzeige erforderlich:

[...]

5. Gartenhäuschen, Lauben, Saletteln, Geräte- und Werkzeughütten und dergleichen mit einer Grundfläche von höchstens 12 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe beziehungsweise lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von höchstens 2,50 m *im Bauland*, auf Grundflächen für Badehütten und im Erholungsgebiet –

47. § 62 Abs. 2 letzter Satz lautet:

**„Solche Energieausweise sind der Behörde in elektronischer Form zu übermitteln.“**

48. In § 62 Abs. 3 wird nach dem Wort „Schutzzonen“ die Wortfolge **„sowie bei Bauführungen, bei denen gemäß Abs. 2 eine statische Vorbemessung erforderlich ist,“** eingefügt.

49. In § 62 Abs. 4 wird nach dem ersten Satz folgender Satz eingefügt:

**„In diese Frist wird die Dauer eines Verfahrens zur Mängelbehebung gemäß § 13 Abs. 3 AVG, BGBl. Nr. 51/1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013, nicht eingerechnet.“**

50. In § 62 Abs. 7 wird die Wortfolge „der Baumaßnahme“ durch die Wortfolge **„von Baumaßnahmen gemäß Abs. 1 Z 1 bis 3“** ersetzt.

51. In § 62a Abs. 1 Z 5 werden nach dem Wort „*Bauland*“ die Worte **„in der Höhenlage des angrenzenden Geländes“** eingefügt.

<p>Sport- und Spielplätze;</p> <p>7. Verkaufsstände wie Würstelstände, Maronibrater und dergleichen auf öffentlichen Verkehrsflächen und in Sondergebieten, bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup>, einer Gebäudehöhe von höchstens 2,80 m und in einer Entfernung von Hauptfenstern von mindestens 2,50 m;</p> <p>10. Telefonhütten und Wartehäuschen auf öffentlichen Verkehrsflächen;</p> <p>22. Schwimmbecken mit einem Abstand von mindestens 3 m von Nachbargrenzen bis zu einem Ausmaß von 50 m<sup>3</sup> Rauminhalt im Bauland;</p> <p>24. Antennen-, Funk-, Solar- und Parabolanlagen außerhalb vom Grünland – Schutzgebiet sowie von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre;</p> <p>27. Werbeanlagen, wie Plakatwände und dergleichen bis zu einer Höhe von 3,50 m, soweit sie nicht an oder im Nahebereich von Grundgrenzen errichtet werden, sowie Litfaßsäulen, beides außerhalb von Schutzzonen; Ankündigungsanlagen für längstens zwei Monate</p>	<p>52. § 62a Abs. 1 Z 7 lautet:</p> <p>„7. Verkaufsstände wie Würstelstände, Maronibrater und dergleichen bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup>, einer Gebäudehöhe von höchstens 2,80 m und in einer Entfernung von Hauptfenstern von mindestens 2,50 m, <b>sofern sie auf dem öffentlichen Verkehr dienendem Gemeindegrund oder in Sondergebieten errichtet werden;</b>“</p> <p>53. § 62a Abs. 1 Z 10 lautet:</p> <p>„10. Telefonhütten, <b>Internetstützpunkte, Stromtankstellen und dergleichen sowie Wartehäuschen und Fahrradboxen</b> auf öffentlichen Verkehrsflächen;“</p> <p>54. § 62a Abs. 1 Z 22 lautet:</p> <p>„22. Schwimmbecken mit einem Abstand von mindestens 3 m von Nachbargrenzen bis zu einem Ausmaß von <b>60 m<sup>3</sup></b> Rauminhalt im Bauland <b>in der Höhenlage des angrenzenden Geländes; sofern der oberste Abschluss des Beckens nicht mehr als 1,50 m über dem angrenzenden Gelände liegt;</b>“</p> <p>55. In § 62a Abs. 1 Z 24 wird nach dem Wort „Bausperre“ ein Beistrich gesetzt und werden folgende Worte angefügt:</p> <p><b>„sofern diese Anlagen nicht einer Genehmigungspflicht gemäß § 60 Abs. 1 lit. j unterliegen“</b></p> <p>56. Dem § 62a Abs. 1 Z. 27 wird folgender Halbsatz angefügt:</p> <p><b>„in Wahlzeiten gemäß der Verordnung des Magistrats der Stadt Wien betreffend die Freihaltung des Stadtbildes von störenden Werbeständern Anlagen bis zu einer Höhe von 3,50 m, die ausschließlich der politischen Werbung vorbehalten</b></p>
---	--

31. die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung an nicht gegliederten Fassaden rechtmäßig bestehender Gebäude außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre;

34. der Austausch von Fenstern gegen solche gleichen Erscheinungsbildes (Konstruktion, Teilung, Profilstärke, Farbe und dergleichen) außerhalb von Schutzzonen.

(8) Bei Bauführungen gemäß Abs. 1 Z 31 und 34, die mehr als 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle betreffen, hat der Bauherr einen Energieausweis (§ 118 Abs. 5) und einen Nachweis über die Berücksichtigung hocheffizienter alternativer Systeme (§ 118 Abs. 3 und 3a) einzuholen. *Solche Energieausweise sind der Behörde in elektronischer Form zu übermitteln und von dieser im Sinne des § 67 Abs. 3 stichprobenweise zu überprüfen.* Weisen Energieausweise Mängel auf, gilt die Verpflichtung zur Übermittlung als nicht erfüllt.

#### Belege für das Baubewilligungsverfahren

§ 63. (1) Für das Baubewilligungsverfahren hat der Bauwerber folgende Einreichunterlagen vorzulegen:

[...]

- b) eine Grundbuchsauszug über die von der Bauführung betroffenen Grundstücke, die den Eigentümer (alle Miteigentümer), die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen, die Dienstbarkeiten und die Reallasten auszuweisen hat;
- f) bei Bauführungen, die einen genehmigten Bauplatz oder ein genehmigtes Baulos erfordern, sofern nicht § 66 zur Anwendung kommt, die Bewilligung des Bauplatzes oder Bauloses beziehungsweise ein Nachweis, dass ein Bewilligungsverfahren bereits anhängig ist und Nachbarflächen davon nicht betroffen sind; dies gilt sinngemäß bei Bauführungen auf Sportplätzen, Spielplätzen, in Freibädern, auf Zeltplätzen, in *Parkschutzgebieten* sowie in Sondergebieten;

sind;“

57. § 62a Abs. 1 Z 31 lautet:

„31. die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung an nicht gegliederten Fassaden **und auf Dächern sowie die nachträgliche Herstellung einer Hinterlüftungsebene einschließlich der mit diesen Maßnahmen verbundenen Anhebung der Dachhaut bis höchstens 30 cm bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre;**“

58. In § 62a Abs. 1 Z 34 werden nach dem Wort „Fenstern“ die Worte **„und Fenstertüren“** eingefügt.

59. § 62a Abs. 8 zweiter Satz lautet:

**„Solche Energieausweise sind der Behörde in elektronischer Form zu übermitteln.“**

60. § 63 Abs. 1 lit. b entfällt.

61. In § 63 Abs. 1 lit. f zweiter Halbsatz wird nach dem Wort „Parkschutzgebieten“ nach Beistrichsetzung die Wortfolge **„auf Gemeinschaftsflächen im Kleingartengebiet oder im Kleingartengebiet für ganzjährig Wohnen“** eingefügt.

h) bei den nach § 60 Abs. 1 lit. a, b und c bewilligungspflichtigen Bauführungen eine statische Vorbemessung einschließlich eines Fundierungskonzeptes oder ein Gutachten, daß auf Grund der Geringfügigkeit des Bauvorhabens aus statischen Belangen keine Gefährdung des Lebens, der Gesundheit von Menschen oder des Eigentums gegeben ist; diese Unterlagen sind von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet zu erstellen;

k) eine Bestätigung des Planverfassers, dass die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden.

(5) Dem Ansuchen um Baubewilligung ist bei Neubauten ab der Bauklasse III ein Gestaltungskonzept für die gärtnerisch auszugestaltenden Flächen des Bauplatzes anzuschließen. Dieses Gestaltungskonzept hat auch einen Plan zu enthalten, aus dem der vorhandene und künftige Baum- und andere Vegetationsbestand, die Bereiche unterirdischer Einbauten, die Höhe der Erdüberdeckung und andere wesentliche Merkmale der Grünbereiche ersichtlich sind.

§ 64. (1) Die Baupläne haben zu enthalten:

a) den Lageplan, der die betroffenen Grundstücke der zu bebauenden Liegenschaften, deren Nummern, die Zahlen der Einlagen und das Flächenausmaß dieser Grundstücke, die Umrisse der darauf bestehenden und geplanten Bauwerke, deren Ausmaße und die Höhenlagen der zu bebauenden Liegenschaften und der angrenzenden Verkehrsflächen ausweisen muss; ferner sind im Lageplan die Grundstücke der benachbarten Liegenschaften (§ 134 Abs. 3), deren Nummern, die Zahl der Einlagen und Orientierungsnummern, die Namen und Anschriften aller ihrer Eigentümer, im Falle des Wohnungseigentums zusätzlich diese Tatsache unter Angabe der Anzahl der Stiegen, die Umrisse des Baubestandes auf diesen Liegenschaften, die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen samt deren Abmessungen und Höhenlagen unter maßgerechter Eintragung von Gleisen, Alleebäumen, Gehsteigen, Banketten, Hydranten und Masten sowie die Nordrichtung einzutragen; im Lageplan ist weiters

62. § 63 Abs. 1 lit. h erster Halbsatz lautet:

„bei den nach § 60 Abs. 1 lit. a, b und c bewilligungspflichtigen Bauführungen eine statische Vorbemessung einschließlich eines Fundierungskonzeptes oder ein Gutachten, **dass es sich um ein geringfügiges Bauvorhaben mit technisch einfacher Tragkonstruktion bzw. Fundierung handelt, bei dem aus statischen Belangen keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen sowie das Eigentum zu besorgen ist;**“

63. In § 63 Abs. 1 tritt nach lit. k an die Stelle des Punktes ein Strichpunkt. Folgende lit. l wird angefügt:

„l) bei Neubauten in Gebieten, in denen gemäß § 5 Abs. 4 lit. m die Einleitungsmenge von Niederschlagswässern in den Kanal beschränkt ist, der Nachweis, dass die nicht in den Kanal eingeleitete Menge der Niederschlagswässer beseitigt oder gespeichert wird.“

64. § 63 Abs. 5 erster Satz lautet:

„**Dem Ansuchen um Baubewilligung ist bei Neubauten ab der Bauklasse II ein Gestaltungskonzept für die gärtnerisch auszugestaltenden Flächen des Bauplatzes und die nach dem Bebauungsplan zu schaffende Begrünung von Dächern anzuschließen.**“

65. § 64 Abs. 1 lit. a erster Halbsatz lautet:

„**den Lageplan, der die betroffenen Grundstücke der zu bebauenden Liegenschaften, deren Nummern, die Zahlen der Einlagen und das Flächenausmaß dieser Grundstücke, die Umrisse der darauf bestehenden und geplanten Bauwerke samt allfälliger Stiegen- und Gebäudebezeichnungen, die Ausmaße dieser Bauwerke sowie die Höhenlagen der zu bebauenden Liegenschaften und der angrenzenden Verkehrsflächen ausweisen muss;**“

einzutragen, ob auf benachbarten Liegenschaften Betriebe mit Emissionen, die Gefährdungen gemäß § 134a Abs. 3 hervorrufen können, bestehen;

b) die Grundrisse sämtlicher Geschosse mit der Angabe der Raumwidmungen im Sinne dieses Gesetzes ohne Verwendung nicht allgemein gebräuchlicher Abkürzungen, die Schnitte und Ansichten, die zur Beurteilung des Bauwerkes erforderlich sind, insbesondere die Darstellung der Abgasanlagen, Reinigungsöffnungen und luftführenden Leitungen; gegebenenfalls sind die Anschlüsse an Nachbargebäude darzustellen; wenn dies zur Beurteilung erforderlich ist, sind auch die Abgasanlagen der angrenzenden Teile benachbarter Bauwerke in bezug auf Höhe und Lage zum Bauvorhaben darzustellen; weiters eine Beschreibung der anlagentechnischen Brandschutzeinrichtungen;

#### **Unterfertigung der Baupläne; Verantwortlichkeit im Baubewilligungsverfahren**

§ 65. (1) Baupläne und Baubeschreibungen müssen vom Bauwerber, *vom Eigentümer (allen Miteigentümern) der Liegenschaft*, vom Verfasser und vom Bauführer oder deren berechtigten Vertretern, die Berechnungen vom Verfasser und vom Bauführer oder deren berechtigten Vertretern unter Beisetzung ihrer Eigenschaft unterfertigt sein. Für die Durchführung des Bauverfahrens ist die Unterfertigung der Unterlagen durch den Bauführer nicht erforderlich. Die Unterlagen sind jedoch spätestens vor Beginn der Bauführung durch den Bauführer zu unterfertigen.

§ 67. (3) Die Behörde hat eine Stichprobe mindestens eines statistisch signifikanten Prozentanteils aller jährlich gemäß § 63 Abs. 1 lit. e vorgelegten Energieausweise einer Überprüfung gemäß Anhang II der Richtlinie 2010/31/EU zu unterziehen.

#### **Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren**

66. § 64 Abs. 1 lit. b erster Halbsatz lautet:

**„die Grundrisse sämtlicher Geschosse mit der Angabe allfälliger Stiegen- und Gebäudebezeichnungen, der Nummerierung der Wohnungen und Betriebseinheiten sowie der Raumwidmungen im Sinne dieses Gesetzes ohne Verwendung nicht allgemein gebräuchlicher Abkürzungen, die Schnitte und Ansichten, die zur Beurteilung des Bauwerkes erforderlich sind, insbesondere die Darstellung der Abgasanlagen, Reinigungsöffnungen und luftführenden Leitungen;“**

67. In § 64 Abs. 1 tritt nach lit. g an die Stelle des Punktes ein Strichpunkt und wird folgende lit. h angefügt:

„h) die Angabe der für das Bauvorhaben erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke.“

68. In § 65 Abs. 1 entfällt die Wendung „vom Eigentümer (allen Miteigentümern) der Liegenschaft,“.

69. § 67 Abs. 3 entfällt.



**§ 70a** (1) Wird den Bauplänen und erforderlichen Unterlagen gemäß § 63 die im Rahmen seiner Befugnis abgegebene Bestätigung eines Ziviltechnikers, der vom Bauwerber und vom Planverfasser verschieden ist und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis steht, angeschlossen, dass sie unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verfasst sind, findet das vereinfachte Baubewilligungsverfahren und nicht das Baubewilligungsverfahren gemäß § 70 Anwendung. Hievon sind ausgenommen:

1. Bauvorhaben, für die eine Bewilligung gemäß § 69 erforderlich ist;

(4) Ergibt die Prüfung nach Abs. 3 und § 67 Abs. 1, dass die Bauführung unzulässig ist, hat die Behörde binnen drei Monaten ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen, in Schutzzonen binnen vier Monaten, die Bauführung mit schriftlichem Bescheid unter Anschluss zweier Ausfertigungen der Baupläne zu untersagen. Wird die Bauführung untersagt, ist sie einzustellen. Wenn außerhalb von Schutzzonen das Bauvorhaben von maßgeblichem Einfluss auf das örtliche Stadtbild und deswegen die Befassung des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung erforderlich ist, beträgt die Frist für die Untersagung vier Monate; dies ist dem Einreicher innerhalb der Frist von drei Monaten ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen mitzuteilen.

### **Sonderbaubewilligungen**

**§ 71b.** [...]

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

### **8. Teil**

70. § 70a Abs. 1 Z 1 lautet:

**„1. Bauvorhaben, für die eine Bewilligung von Abweichungen nach §§ 7a Abs. 5, 69, 76 Abs. 13, 81 Abs. 6 oder 119 Abs. 6 erforderlich ist;“**

71. Dem § 70a Abs. 4 wird folgender Satz angefügt:

**„In diese Fristen wird die Dauer eines Verfahrens zur Mängelbehebung gemäß § 13 Abs. 3 AVG, BGBl. Nr. 51/1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013, nicht eingerechnet.“**

72. § 71b Abs. 5 entfällt.

<p style="text-align: center;"><b>Bauliche Ausnützbarkeit der Bauplätze</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Bauklasseneinteilung, zulässige Gebäudehöhe</b></p> <p>§ 75. [...]</p> <p>(4a) Beschränkungen, die sich aus Abs. 4 ergeben, <i>gelten nicht</i> bei Gebäuden auf Grundflächen, auf denen nach dem Bebauungsplan ein städtebaulicher Schwerpunkt gesetzt werden soll (§ 5 Abs. 4 lit. a), wenn für Aufenthaltsräume, die nach den Bebauungsbestimmungen von Liegenschaften im Nahbereich zulässig sind, zumindest der seitliche Lichteinfall gewährleistet ist.</p> <p style="text-align: center;"><b>Bauweisen; bauliche Ausnützbarkeit</b></p> <p>§ 76. [...]</p> <p>(9) Wenn in der offenen, offenen oder gekuppelten, gekuppelten oder Gruppenbauweise auf einem Bauplatz zwei oder mehrere Gebäude errichtet werden, müssen diese voneinander in den Bauklassen I und II einen Abstand von mindestens 3 m, in allen anderen Bauklassen einen Abstand von mindestens 6 m haben; in diese Abstände dürfen Erker, Balkone, Loggien, Treppenhaus und Türvorbauten, Freitreppen, Schutzdächer und dergleichen nicht hineinragen.</p> <p>(10a) In jedem Fall müssen mindestens 10 vH der Fläche des Bauplatzes, die 500 m<sup>2</sup> übersteigt, von jeder ober- und unterirdischen Bebauung frei bleiben und dürfen darüber hinaus aus auch nicht versiegelt werden; dies gilt nicht, wenn die so frei zu haltende Fläche geringer als 10 m<sup>2</sup> wäre. <i>Diese Vorschrift kommt nicht zur Anwendung, wenn das Freihalten einer solchen Fläche der zweckmäßigen Nutzung der Liegenschaft entgegenstehen würde und eine ordnungsgemäße Ableitung der Niederschlagswässer gewährleistet ist.</i></p> <p style="text-align: center;"><b>Vorgärten, Abstandsflächen und gärtnerisch auszugestaltende Flächen</b></p> <p>§ 79. [...]</p> <p>(2) Fenster, die gegen Nachbargrenzen gerichtet sind, müssen von diesen <i>mehr als</i> 2 m entfernt sein; ausgenommen davon sind Fenster gegen öffentliche Erholungsflächen.</p>	<p>73. In § 75 Abs. 4a wird nach den Worten „gelten nicht“ nach Beistrichsetzung die Wortfolge <b>„wenn auf der anderen Straßenseite im Bebauungsplan innerhalb der für eine Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe nach Abs. 4 relevanten Entfernung keine Bebauungsmöglichkeit vorgesehen ist sowie“</b> eingefügt..</p> <p>74. In § 76 Abs. 9 wird nach dem ersten Halbsatz folgender Halbsatz eingefügt: <b>„im Gartensiedlungsgebiet muss der Abstand mindestens 2 m betragen;“</b></p> <p>75. § 76 Abs. 10a zweiter Satz lautet:  „Diese Vorschrift kommt nicht zur Anwendung, wenn das Freihalten einer solchen Fläche der zweckmäßigen Nutzung der Liegenschaft entgegenstehen würde und eine ordnungsgemäße <b>Entsorgung oder Speicherung</b> der Niederschlagswässer gewährleistet ist.“</p> <p>76. In § 79 Abs. 2 erster Halbsatz wird die Wortfolge „mehr als“ durch das Wort <b>„mindestens“</b> ersetzt.</p>
---	---

(6) Vorgärten, Abstandsflächen und sonstige gärtnerisch auszugestaltende Flächen *sind*, soweit auf diesen Flächen zulässige Bauwerke oder Bauwerksteile nicht errichtet werden, gärtnerisch auszugestalten und in gutem Zustand zu erhalten. Befestigte Wege und Zufahrten, Stützmauern, Stufenanlagen, Rampen uä. sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. Darüber hinaus sind Schwimmbecken bis zu einem Gesamtausmaß von 60 m<sup>3</sup> Rauminhalt zulässig; diese müssen von Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens 3 m haben, sofern der Nachbar nicht einem geringeren Abstand zustimmt.

(7) Kommt entsprechend den Bestimmungen des Bebauungsplanes die gärtnerische Ausgestaltung zur Ausführung, ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Gartenfläche ein Baum in verschulter Qualität zu pflanzen; ausgenommen davon sind Gebiete der Bauklasse I.

#### **Gebäudehöhe und Gebäudeumrisse; Bemessung**

**§ 81.** (1) Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie gilt bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m als Gebäudehöhe der lotrechte Abstand von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur obersten Schnittlinie der zulässigen Außenwandfläche der Straßenfront ohne Berücksichtigung vorspringender Gebäudeteile wie Gesimse, Erker und dergleichen mit der Oberfläche des Daches; nichtraumbildende Gebäudeteile und raumbildende Dachaufbauten gemäß Abs. 6 bleiben dabei außer Betracht. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit; sind sie nicht zur Straßenfront gerichtet, bleiben jedoch je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m<sup>2</sup>, je Gebäude höchstens 100 m<sup>2</sup> außer Betracht. *In diesen Fällen ist auch innerhalb einer Gebäudetiefe von 15 m nach Abs. 2 vorzugehen.* Weiters darf die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1,50 m überschritten werden, wenn diese Überschreitung innerhalb derselben Front flächenmäßig ausgeglichen wird; § 75 Abs. 4 ist einzuhalten. Dasselbe gilt für Gebäude an Verkehrsflächen, deren festgesetzte Höhenlage an der Gebäudefront nicht einheitlich ist. Der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

77. In § 79 Abs. 6 erster Satz wird vor dem Wort „sind“ die Wortfolge **„sowie jene Flächen von Baulosen, die innerhalb der in Abs. 5 genannten Abstände liegen,“** eingefügt.

78. § 79 Abs. 7 zweiter Halbsatz lautet:

**„ausgenommen davon sind Gebiete der Bauklasse I und Gartensiedlungsgebiete.“**

79. § 81 Abs. 1 dritter Satz lautet:

**„In diesen Fällen ist auch innerhalb einer Gebäudetiefe von 15 m für die Ermittlung der Gebäudehöhe die Giebelfläche gemäß Abs. 2 zu berücksichtigen.“**

80. In § 81 Abs. 2 erster Satz tritt nach dem ersten Halbsatz an die Stelle des Strichpunktes ein Punkt und tritt folgender Satz an die Stelle des zweiten Halbsatzes:

(2) Bei den über eine Gebäudetiefe von 15 m hinausragenden Teilen von Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie sowie bei allen nicht an diesen Fluchtlinien gelegenen Gebäuden darf die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten nicht größer als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe sein; *hiebei darf die höchste zulässige Gebäudehöhe an der Grundgrenze und bis zu einem Abstand von 3 m von derselben überhaupt nicht und an den übrigen Fronten an keiner Stelle um mehr als 3 m überschritten werden.* Bei dieser Ermittlung sind die Wände an der Bauplatz- oder Baulosgrenze (Feuermauern) ab 15 m hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie wie Fronten in Rechnung zu stellen. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit, jedoch bleiben je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m<sup>2</sup>, je Gebäude höchstens 100 m<sup>2</sup> außer Betracht. Der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

(6) Der nach den Abs. 1 bis 5 zulässige Gebäudeumriss darf durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes überschritten werden; mit raumbildenden Dachaufbauten darf der Gebäudeumriss nur durch einzelne Dachgauben sowie im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugsschächte und Treppenhäuser überschritten werden. Die einzelnen Dachgauben müssen in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen. Die Dachgauben dürfen insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen. Auf Antrag ist durch die Behörde (§ 133) eine Überschreitung dieses Ausmaßes bis höchstens zur Hälfte der betreffenden Gebäudefront zuzulassen, wenn dies eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung des Bauwerks bewirkt oder der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dient.

#### Nebengebäude

§ 82. (1) Nebengebäude sind Gebäude oder gesondert in Erscheinung tretende Teile eines Gebäudes, wenn sie nicht mehr als ein *über dem anschließenden Gelände*

„Hierbei darf die höchste zulässige Gebäudehöhe an **nicht an Verkehrsflächen liegenden** Grundgrenzen und bis zu einem Abstand von 3 m **von diesen Grundgrenzen** überhaupt nicht und an den übrigen Fronten an keiner Stelle um mehr als 3 m überschritten werden; **im Gartensiedlungsgebiet tritt an die Stelle dieser Maße jeweils ein Maß von 2 m.**“

81. In § 81 Abs. 6 entfällt im zweiten Halbsatz des ersten Satzes das Wort „einzelne“ und im zweiten Satz das Wort „einzelnen“.

82. In § 81 Abs. 6 letzter Satz tritt an die Stelle des Punktes ein Strichpunkt und wird folgender Halbsatz angefügt:

„**dabei darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden.**“

83. In § 82 Abs. 1 wird die Wortfolge „über dem anschließenden Gelände liegendes“ durch das Wort „**oberirdisches**“ ersetzt.

*liegendes Geschöß* aufweisen, keine Aufenthaltsräume enthalten und eine bebaute Grundfläche von nicht mehr als 100 m<sup>2</sup>, in Gartensiedlungsgebieten von nicht mehr als 5 m<sup>2</sup> haben.

#### **Bauteile vor der Baulinie oder Straßenfluchtlinie**

##### **§ 83. [...]**

(2) Mit Zustimmung des Eigentümers der Verkehrsfläche dürfen folgende Gebäudeteile über die Baulinie oder Straßenfluchtlinie vorragen:

[...]

d) Vordächer und Windfänge;

f) Treppenhausvorbauten, Aufzugsschächte und Erker, sofern diese Bauteile eine Ausladung von höchstens 1,50 m aufweisen, insgesamt höchstens ein Drittel von der Gebäudelänge einnehmen und einen Abstand von mindestens 3 m von der Nachbargrenze einhalten. Die sich daraus für die Erker ergebende Kubatur an einer Gebäudefront kann unter Einhaltung dieser Ausladung und des Abstandes von Nachbargrenzen an dieser Front frei angeordnet werden. An Gebäuden, deren Gebäudehöhe nach den Bestimmungen des § 75 Abs. 4 und 5 zu bemessen ist, dürfen solche Vorbauten an den Straßenfronten nur eine Ausladung von höchstens 1 m aufweisen;

g) bis zu einem weiteren Drittel der Gebäudelänge *Balkone*, sofern der unter ihnen gelegene Teil der Verkehrsfläche infolge seiner besonderen Ausgestaltung (Grünstreifen u. dgl.) nicht Verkehrszwecken dient; die Ausladung dieser Balkone darf höchstens 2,50 m betragen und sie müssen von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 3 m einhalten.

**§ 84.** (1) Über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen und in die Vorgärten dürfen die im § 83 Abs. 1 genannten Vorbauten sowie Transport- und Einsteigschächte vorragen; diese Schächte dürfen das anschließende Gelände nicht überragen.

#### **Bauteile vor den Baufluchtlinien und in Abstandsflächen und Vorgärten**

##### **§ 84. [...]**

84. § 83 Abs. 2 lit. d lautet:

„d) Vordächer, Windfänge **und Abschattungsvorrichtungen**;“

85. § 83 Abs. 2 lit. f erster Satz lautet:

„Treppenhausvorbauten, Aufzugsschächte und Erker, sofern diese Bauteile eine Ausladung von höchstens 1,50 m aufweisen, insgesamt höchstens ein Drittel von der Gebäudelänge einnehmen und einen Abstand von mindestens 3 m, **im Gartensiedlungsgebiet von mindestens 2 m**, von der Nachbargrenze einhalten.“

86. § 83 Abs. 2 lit. g lautet:

„g) **bis zur Hälfte der Gebäudelänge Balkone, sofern am Fuß der Geländer Schutzvorrichtungen (z. B. Fußleisten) gegen das Herabfallen von Gegenständen angebracht sind und die Balkonunterkante mindestens 5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegt; die Ausladung dieser Balkone darf höchstens 2,50 m betragen und sie müssen von den Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens 3 m, im Gartensiedlungsgebiet von mindestens 2 m, einhalten.**“

87. In § 84 Abs. 1 wird im Einleitungssatz nach dem Wort „Abstandsflächen“ ein Beistrich gesetzt und die Wortfolge „und in die Vorgärten“ durch die Wortfolge „**in Vorgärten und in Abstände gemäß § 79 Abs. 5 erster Satz**“ ersetzt.

88. In § 84 Abs. 2 lautet der Einleitungssatz:

(2) Über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen und in die Vorgärten dürfen außerdem folgende Gebäudeteile vorragen: [...]

a) auf eine Breite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudefront Erker, Balkone und Treppenhausvorbauten und Aufzugsschächte, sofern die Ausladung der Balkone höchstens 2,50 m und der anderen Bauteile höchstens 1,50 m beträgt und sie von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 3 m einhalten; die sich daraus für Erker ergebende Kubatur an einer Gebäudefront kann unter Einhaltung dieser Ausladung und des Abstandes von Nachbargrenzen an dieser Front frei angeordnet werden. An Gebäuden, deren Gebäudehöhe nach den Bestimmungen des § 75 Abs. 4 und 5 zu bemessen ist, dürfen solche Vorbauten an den Straßenfronten nur eine Ausladung von höchstens 1 m aufweisen. Darüber hinaus sind bis zu einem weiteren Drittel der Gebäudefront solche Balkone über gärtnerisch auszugestaltenden Flächen, ausgenommen Abstandsflächen, zulässig;

b) auf einer Breite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudefront Türvorbauten, Freitreppen und Schutzdächer über Eingängen, sofern diese Bauteile höchstens 3 m in die vor den Baufluchtlinien gelegenen Flächen oder Abstandsflächen, aber keinesfalls mehr als auf halbe Vorgartentiefe vorragen und von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 1,50 m einhalten.

## 9. Teil

### Bautechnische Vorschriften

„Über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen, in Vorgärten und in **Abstände gemäß § 79 Abs. 5** dürfen außerdem folgende Gebäudeteile vorragen.“

89. § 84 Abs. 2 lit. a erster Halbsatz lautet:

**„auf eine Breite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudefront Erker, Treppenhausvorbauten und Aufzugsschächte sowie auf eine Breite von höchstens der Hälfte der betreffenden Gebäudefront Balkone, sofern die Ausladung der Balkone höchstens 2,50 m und der anderen Bauteile höchstens 1,50 m beträgt und sie von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 3 m, im Gartensiedlungsgebiet von mindestens 2 m, einhalten“**

90. § 84 Abs. 2 lit. a zweiter und dritter Satz lauten:

**„An Gebäuden, deren Gebäudehöhe nach den Bestimmungen des § 75 Abs. 4 und 5 zu bemessen ist, dürfen solche Vorbauten, mit Ausnahme von Balkonen, an den Straßenfronten nur eine Ausladung von höchstens 1 m aufweisen. Darüber hinaus sind Abschattungsvorrichtungen sowie bis zu insgesamt zwei Drittel der Gebäudefront Balkone im Sinne des ersten Halbsatzes über gärtnerisch auszugestaltenden Flächen, ausgenommen Abstandsflächen, zulässig;“**

91. § 84 Abs. 2 lit. b lautet:

**„b) auf einer Breite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudefront Türvorbauten, Freitreppen und Schutzdächer über Eingängen, sofern diese Bauteile höchstens 3 m, im Gartensiedlungsgebiet höchstens 2 m, in die vor den Baufluchtlinien gelegenen Flächen oder Abstandsflächen, aber keinesfalls mehr als auf halbe Vorgartentiefe vorragen und von den Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.“**

<p style="text-align: center;"><b>1. Abschnitt</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Allgemeines</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Begriffsbestimmungen</b></p> <p><b>§ 87. [...]</b> (9) Nebengeschosse sind Geschosße, die den Anforderungen des <i>Abs. 3</i> nicht genügen. Hierbei werden die unter dem Erdgeschoß gelegenen Geschosße mit fortlaufender Nummerierung als Kellergeschosße und die über dem letzten Hauptgeschoß gelegenen Geschosße mit fortlaufender Nummerierung als Dachgeschosße bezeichnet.</p> <p style="text-align: center;"><b>Belichtung, Beleuchtung, Belüftung und Beheizung</b></p> <p><b>§ 106. [...]</b> (3) An Straßenfronten, an denen die zulässige Höhe der gegenüberliegenden Gebäude nach <i>§ 75 Abs. 4 und 5</i> zu berechnen ist, gilt der Lichteinfall für Hauptfenster jedenfalls als gesichert. Dies gilt auch an den zu Verkehrsflächen gerichteten Gebäudefronten in Schutzzonen.</p> <p>(6) Räume sind ihrem Verwendungszweck entsprechend lüftbar und beheizbar einzurichten. <i>In jeder Wohnung muss mindestens ein Aufenthaltsraum einen Anschluss an eine Abgasanlage haben; dies gilt nicht für Passivhäuser und Gebäude, bei denen die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes mehr als 22 m über dem tiefsten Punkt des anschließenden Geländes beziehungsweise der festgesetzten Höhenlage der anschließenden Verkehrsfläche liegt.</i> Durch Lüftungsanlagen dürfen die Gesundheit von Personen nicht gefährdet und die ordnungsgemäße Ableitung der Abgase von Feuerstätten nicht beeinträchtigt werden.</p> <p style="text-align: center;"><b>Barrierefreie Gestaltung von Bauwerken</b></p> <p><b>§ 115. [...]</b> (4) Die Anforderungen gemäß Abs. 2 und 3 sind auch für Zu- oder Umbauten zu erfüllen.</p> <p style="text-align: center;"><b>7. Abschnitt</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Energieeinsparung und Wärmeschutz</b></p>	<p>92. In § 87 Abs. 9 wird das Zitat „Abs. 3“ durch das Zitat „<b>Abs. 8</b>“ ersetzt.</p> <p>93. In § 106 Abs. 3 wird das Zitat „§ 75 Abs. 4 und 5“ durch das Zitat „<b>§ 75 Abs. 4, 4b und 5</b>“ ersetzt.</p> <p>94. § 106 Abs. 6 zweiter Satz entfällt.</p> <p>95. Dem § 115 Abs. 4 wird folgender Satz angefügt: <b>„Durch sonstige Baumaßnahmen darf der Zustand des Bauwerks hinsichtlich seiner barrierefreien Gestaltung jedenfalls nicht verschlechtert werden.“</b></p>
--	--

**Allgemeine Anforderungen**

§ 118. (3a) Der Einsatz hocheffizienter alternativer Systeme nach Abs. 3 ist durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten oder eine akkreditierte Prüfstelle zu prüfen. Die Prüfung kann für einzelne Bauwerke oder Gruppen ähnlicher Bauwerke oder für Bauwerke eines gemeinsamen Bautyps in demselben Gebiet durchgeführt werden. Bei Fern-/Nahwärme und Fern-/Nahkälte kann die Prüfung für alle Bauwerke durchgeführt werden, die in demselben Gebiet an das System angeschlossen sind.

96. In § 118 werden nach Abs. 3a folgende Abs. 3b und 3c eingefügt:

**„(3b) Unabhängig von der Verpflichtung gemäß Abs. 3 sind 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 m<sup>2</sup> konditionierter Brutto-Grundfläche oder anderer technischer Systeme zur Nutzung umweltschonender Energieträger mit gleicher Leistung am Gebäude zu errichten. Dabei kann ein Ertrag von 0,7 kWp pro 100 m<sup>2</sup> konditionierter Brutto-Grundfläche auch mit zusätzlichen Energieeffizienzmaßnahmen erbracht werden und reduziert sich dadurch die genannte Spitzen-Nennleistung auf 0,3 kWp pro 100 m<sup>2</sup> konditionierter Brutto-Grundfläche. Die Verpflichtung zum Einsatz der oben genannten technischen Systeme entfällt, wenn dadurch das örtliche Stadtbild beeinträchtigt wird oder der geplanten Ausführung andere Bauvorschriften bzw. sonstige Vorschriften des Bundes- oder Landesrechtes entgegenstehen. Auf Antrag hat die Behörde für einzelne Bauvorhaben von der Verpflichtung zum Einsatz der oben genannten technischen Systeme abzusehen, wenn ein solcher Einsatz aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht zweckmäßig ist. Diese Gründe sind im Antrag nachvollziehbar darzulegen. Das Ansuchen um Baubewilligung gilt zugleich als Antrag auf Gewährung einer solchen Ausnahme. In jedem Fall ist ein Ertrag von 0,7 kWp pro 100 m<sup>2</sup> konditionierter Brutto-Grundfläche mit zusätzlichen Energieeffizienzmaßnahmen zu erbringen.**

**(3c) Nach Ablauf von 3 Jahren ab der Erstattung der Fertigstellungsanzeige für einen Neubau gemäß Abs. 3b hat der Eigentümer des Bauwerks der Behörde eine von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten oder einer akkreditierten Prüfstelle auf Grundlage der dem Eigentümer zur Verfügung stehenden Daten erstellte Unterlage vorzulegen, die für die letzten 3 Jahre das Verhältnis des im Energieausweis (§ 63 Abs. 1 lit. e) für das Bauwerk ausgewiesenen Energiebedarfs zu dem tatsächlichen Energieverbrauch pro Jahr angibt und die Information enthält, ob der angegebene Energieverbrauch auch die Prozessenergie erfasst.“**



**§ 118.** (6) In Gebäuden, in denen mehr als 500 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche von Behörden genutzt werden und die starken Publikumsverkehr aufweisen, sowie in Gebäuden, in denen mehr als 500 m<sup>2</sup> von sonstigen Einrichtungen genutzt werden, die starken Publikumsverkehr aufweisen, ist ein höchstens zehn Jahre alter Energieausweis an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle anzubringen. Solche Energieausweise sind der Behörde in elektronischer Form zu übermitteln und von dieser im Sinne des § 67 Abs. 3 stichprobenweise zu überprüfen. Weisen Energieausweise Mängel auf, gilt die Verpflichtung zur Anbringung als nicht erfüllt.

97. § 118 Abs. 6 zweiter Satz lautet:

**„Solche Energieausweise sind der Behörde in elektronischer Form zu übermitteln.“**

98. Nach § 118 werden folgende §§ 118a und 118b samt Überschriften eingefügt:

**„Energieausweisdatenbank**

**§ 118a. (1) Der Magistrat hat ein Datenregister einzurichten und zu führen, das alle Energieausweise für Gebäude in Wien umfasst (Energieausweisdatenbank).**

**(2) Jeder Aussteller (§ 118 Abs. 5) eines nach diesem Gesetz oder dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012, BGBl. I Nr. 27/2012, erforderlichen Energieausweises ist verpflichtet, für jedes Gebäude unter Bezugnahme auf den Gebäude- und Adresscode bestimmte Indikatoren (Abs. 5) sowie eine elektronische Fassung des Energieausweises in einem Dateiformat, das eine originalgetreue Weitergabe ermöglicht, einschließlich der Berechnungen in der Energieausweisdatenbank zu registrieren, wobei die technische Nachvollziehbarkeit der Berechnungen gegeben sein muss.**

**(3) Die zur Ausstellung von Energieausweisen Berechtigten haben Zugriff auf die Daten der von ihnen ausgestellten Energieausweise sowie auf die Daten gemäß Abschnitt B Z 1, 3 und 7 und Abschnitt C der Anlage des Bundesgesetzes über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz), BGBl. I Nr. 9/2004 in der Fassung BGBl. I Nr. 125/2009.**

**(4) Der Magistrat darf personenbezogene Daten des Energieausweises betreffend den Namen, die Anschrift und die Befugnis des Ausstellers (§ 118 Abs. 5) zum Zweck der stichprobenartigen Kontrolle (§ 118b) automationsunterstützt verwenden. Die nicht personenbezogenen Daten des Energieausweises dürfen automationsunterstützt verwendet werden, soweit dies zur Verfolgung statistischer, energiepolitischer oder förderungspolitischer Zwecke erforderlich ist.**

**(5) Die Indikatoren, die gemäß Abs. 2 in der Energieausweisdatenbank zu registrieren sind, werden durch Verordnung der Landesregierung bestimmt.**

<p style="text-align: center;"><b>8. Abschnitt</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Sonstige Anforderungen an Bauwerke, Bauteile und Anlagen</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Wohngebäude; Wohnungen und deren Zugehör</b></p> <p><b>§ 119. [...]</b></p> <p>(3) Dem Raum, in dem die Kochgelegenheit vorgesehen ist, muss eine Bewegungsfläche (Wendekreis für Rollstuhlfahrer) mit einem Durchmesser von 2 m, dem Raum, in dem die Badegelegenheit vorgesehen ist, eine solche mit einem Durchmesser von 1,80 m eingeschrieben werden können. Dem Raum nach der Wohnungseingangstür muss nahe dieser Tür sowie im Zuge jeder Richtungsänderung eine Bewegungsfläche mit einem Durchmesser von 1,50 m eingeschrieben werden können. Diese Bewegungsflächen müssen nicht eingehalten werden, wenn sie durch Versetzen der Scheidewände der betroffenen Räume ohne Einfluss auf die statischen Verhältnisse des Hauses innerhalb der Wohnung hergestellt werden können; dabei ist auf die Möglichkeit einer barrierefreien und leicht anpassbaren Gestaltung zu achten.</p> <p>(8) Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Vorschriften über die bauliche Beschaffenheit der Kleinkinderspielplätze und <i>Kinderspielplätze</i> hinsichtlich der Sicherheit und Gesundheit der Kinder, über von Hauptfenstern bestehender Wohngebäude auf demselben Bauplatz und von rechtlich möglichen Hauptfenstern auf Nachbarbauplätzen unter Berücksichtigung der Lärmemission freizuhaltende Abstände, über das Ausmaß, das für Kleinkinderspielplätze 30 m<sup>2</sup> und für <i>Kinderspielplätze</i> 500 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten darf, über ihre Ausstattung unter Berücksichtigung der Erkenntnisse der medizinischen Wissenschaften und der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens sowie über die Größe und Ausstattung der <i>Kinderspielräume</i> (Gemeinschaftsräume), die 50 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten dürfen, erlassen.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Kontrolle der Energieausweise</b></p> <p><b>§ 118b. Die Behörde hat eine Stichprobe mindestens eines statistisch signifikanten Prozentanteils aller jährlich nach diesem Gesetz und dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012, BGBl. I Nr. 27/2012, in der Energieausweisdatenbank (§ 118a) registrierten Energieausweise einer Kontrolle gemäß Anhang II Z 1 der Richtlinie 2010/31/EU zu unterziehen.“</b></p> <p>99. § 119 Abs. 3 lautet:</p> <p><b>„(3) Wohnungen müssen, ausgenommen in den in § 115 Abs. 1 Z 1 lit. a bis c genannten Bauwerken, so gestaltet sein, dass sie nachträglich für die Benutzung durch behinderte Menschen ohne erheblichen Aufwand anpassbar sind.“</b></p> <p>100. In § 119 Abs. 8 wird jeweils das Wort „Kinderspielplätze“ durch die Wortfolge „<b>Kinder- und Jugendspielplätze</b>“ und das Wort „Kinderspielräume“ durch die Wortfolge „<b>Kinder- und Jugendspielräume</b>“ ersetzt.</p>
--	--

**Bauführer und Bauwerber****§ 124. [...]**

(1) Der Bauwerber hat sich zur Ausführung aller nach § 60 bewilligungspflichtigen und nach § 62 anzeigepflichtigen Bauarbeiten eines Bauführers zu bedienen, der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist.

(2) Der Bauführer hat den Zeitpunkt des Beginns der Bauführung mindestens drei Tage vorher der Behörde *anzuzeigen*. Wird mit dem Bau entgegen der Baubeginnsanzeige nicht begonnen, gilt diese als nicht erstattet.

(3) Legt ein Bauführer die Bauführung zurück, hat er dies der *Behörde* unverzüglich anzuzeigen. Der Bauwerber ist verpflichtet, binnen zwei Wochen einen neuen Bauführer zu bestellen und der Behörde namhaft zu machen, und hat dafür Sorge zu tragen, dass der neue Bauführer sämtliche vom Bauführer zu unterfertigenden, bei der Behörde aufliegenden Unterlagen unterfertigt. Bis zur Bestellung eines neuen Bauführers hat der bisherige Bauführer alle notwendigen Sicherungsmaßnahmen vorzukehren. Wenn der bisherige Bauführer die Sicherungsmaßnahmen nicht treffen kann, ist der Bauwerber verpflichtet, bis zur Bestellung eines neuen Bauführers für die Vornahme der notwendigen

101. In § 124 wird nach Abs. 1 folgender Abs. 1a eingefügt:

**„(1a) Ist der Bauführer eine juristische Person oder eine sonstige Gesellschaft mit Rechtspersönlichkeit, hat diese vor Beginn der Bauführung der Behörde eine natürliche Person als baurechtlichen Geschäftsführer zu benennen. Unterbleibt die Benennung des baurechtlichen Geschäftsführers, gilt die Unterfertigung der Baupläne und Baubeschreibungen durch den Bauführer als nicht erfolgt. Baurechtlicher Geschäftsführer kann nur eine Person mit Hauptwohnsitz im Inland sein, die strafrechtlich verfolgt werden kann, ihrer Bestellung nachweislich zugestimmt hat, nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme der Bauführung berechtigt ist und eine entsprechende Anordnungsbefugnis besitzt. Das Erfordernis des Hauptwohnsitzes im Inland gilt nicht für Staatsangehörige von EWR-Vertragsstaaten, falls Zustellungen im Verwaltungsstrafverfahren (§ 135 Abs. 6) durch Staatsverträge mit dem Vertragsstaat des Wohnsitzes des baurechtlichen Geschäftsführers oder auf andere Weise sichergestellt sind. Erfüllt die vom Bauführer benannte Person diese Voraussetzungen nicht, gilt die Benennung als nicht erfolgt. Der Wechsel des baurechtlichen Geschäftsführers ist der Behörde unverzüglich anzuzeigen.“**

102. In § 124 Abs. 2 erster Satz lautet:

**„Der Bauführer hat den Zeitpunkt des Beginns der Bauführung mindestens drei Tage vorher, bei Bauführungen auf Grund von Bauanzeigen (§ 62) spätestens am Tag des Baubeginns, der Behörde sowie dem Bauwerber und dem Prüflingenieur (§ 127 Abs. 3) bekanntzugeben.“**

103. In § 124 Abs. 3 erster Satz werden nach dem Wort „Behörde“ die Worte **„und dem Bauwerber“** eingefügt.

Sicherungsmaßnahmen einstweilige Vorsorge zu treffen.

### Überprüfungen während der Bauführung

#### § 127.

(3) Bei den nach § 60 Abs. 1 lit. a, b und c bewilligungspflichtigen Bauführungen hat der Bauwerber grundsätzlich durch einen Ziviltechniker oder einen gerichtlich beeedeten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet (Prüfingenieur) folgende Überprüfungen der Bauausführung vornehmen zu lassen:

- a) die Beschau des Untergrundes für alle aufgehenden Tragkonstruktionen vor Beginn der Fundierungs- oder Betonierungsarbeiten;
- b) die Beschau jener Bauteile, die nach deren Fertigstellung nicht mehr möglich ist (Fundamente, Stahleinlagen, Träger, Stützen, Schweißverbindungen u. ä.);
- c) die Rohbaubeschau.

(3b) Wenn auf die Bestellung eines Prüfingenieurs verzichtet wurde (Abs. 6), hat der Bauführer der Behörde zur Ermöglichung der Überprüfungen der Bauausführung gemäß Abs. 3 mindestens drei Tage vorher anzuzeigen:

- a) den Beginn der Fundierungs- oder Betonierungsarbeiten zwecks Beschau des Untergrundes für alle aufgehenden Tragkonstruktionen;
- b) den Beginn der Bauarbeiten an jenen Bauteilen, deren Beschau nach Fertigstellung nicht mehr möglich ist (Fundamente, Stahleinlagen, Träger, Stützen, Schweißverbindungen, Kanalleitungen u.ä.);
- c) den Beginn des Anbringens des Verputzes bzw. der Verkleidung. In die dreitägige Frist sind Samstage, Sonntage und gesetzliche Feiertage sowie der Karfreitag, der 24. Dezember und der 31. Dezember nicht einzurechnen.

(4) Wurde eine ordnungsgemäße Beschau nicht durchgeführt beziehungsweise kann eine solche nicht durchgeführt werden oder werden Befunde über durchgeführte Beschauen über Aufforderung der Behörde nicht vorgelegt, ist der Bauwerber über Auftrag der Behörde verpflichtet, die betreffenden Bauteile zwecks nachträglicher

104. § 127 Abs. 3 lautet:

**„(3) Bei den nach § 60 Abs. 1 lit. a, b und c bewilligungspflichtigen Bauführungen sowie bei nach § 62 Abs. 1 Z 4 anzeigepflichtigen Bauführungen, bei denen eine statische Vorbemessung erforderlich ist (§ 62 Abs. 2), hat der Bauwerber grundsätzlich einen Ziviltechniker oder einen gerichtlich beeedeten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet als Prüfingenieur zu bestellen. Der Prüfingenieur hat folgende Überprüfungen der Bauausführung vornehmen zu lassen:**

- a. dem Baufortschritt entsprechende Überprüfungen, die zum Nachweis der Erreichung der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke notwendig sind (Untergrund, Fundamente, Stahleinlagen, Träger, Stützen, Schweißverbindungen u. ä.);**
- b. die Überprüfung der konsensgemäßen und den Bauvorschriften entsprechenden Herstellung des Rohbaues (Rohbaubeschau);**
- c. Überprüfungen zum Nachweis der konsensgemäßen und den Bauvorschriften entsprechenden Bauführung“**

105. § 127 Abs. 3b entfällt.

106. § 127 Abs. 4 lautet:

**„(4) Werden Nachweise über Überprüfungen gemäß Abs.3 über Aufforderung der Behörde nicht vorgelegt, ist der Bauwerber über Auftrag der**

Überprüfung im notwendigen Ausmaß freilegen zu lassen. Hievon ist abzusehen, wenn der Bauwerber auf eine andere Art (Entnahme einer Betonprobe, Kugelschlagprobe u.ä.) den Nachweis der ordnungsgemäßen Bauführung erbringt.

(6) Die Behörde kann auf alle oder einzelne Überprüfungen der Bauausführung beziehungsweise auf die Bestellung eines Prüfindgenieurs verzichten, wenn es sich um geringfügige Bauausführungen handelt. Der Behörde bleibt es darüber hinaus unbenommen, bei Erstattung einer Anzeige gemäß Abs. 3b auf die Durchführung der Beschau zu verzichten.

### Fertigstellungsanzeige

#### § 128.

(1) Nach Fertigstellung bewilligungspflichtiger Bauführungen gemäß § 60 Abs. 1 lit. a bis c und Anlagen (§ 61) ist der Behörde vom Bauwerber, vom Eigentümer (einem Miteigentümer) des Bauwerkes oder vom Grundeigentümer (einem Grundmteigentümer) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten.

(2) Der Fertigstellungsanzeige sind folgende Unterlagen anzuschließen:

1. eine im Rahmen seiner Befugnis ausgestellte Bestätigung eines Ziviltechnikers, der vom Bauwerber und vom Bauführer verschieden sein muss und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen darf, über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung einschließlich der Herstellung der Pflichtstellplätze sowie darüber, dass die gemäß Z 2 bis 8 vorgelegten Unterlagen vollständig sind und die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden;

2. wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hiefür erwirkten Bewilligung, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hiezu Berechtigten verfasst und von ihm sowie vom Bauführer unterfertigt sein muss;

2a. wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, die den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hiezu Berechtigten verfasst und von ihm, vom Bauführer sowie vom Bauwerber unterfertigt sein muss; der Ziviltechniker (Z 1) bzw. der Bauführer (Abs. 3 und 3a) haben zu bestätigen, dass die Abweichungen den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten

**Behörde verpflichtet, die betreffenden Bauteile zwecks nachträglicher Überprüfung im notwendigen Ausmaß freilegen zu lassen.** Hievon ist abzusehen, wenn der Bauwerber auf eine andere Art (Entnahme einer Betonprobe, Kugelschlagprobe u. ä.) den Nachweis der ordnungsgemäßen Bauführung erbringt.“

107. § 127 Abs. 6 lautet:

**„(6) Die Behörde kann auf die Bestellung eines Prüfindgenieurs verzichten, wenn es sich um geringfügige Bauausführungen handelt.“**

108. In § 128 Abs. 1 werden nach dem Klammerausdruck „(§ 61)“ die Worte **„sowie anzeigepflichtiger Bauführungen gemäß § 62 Abs. 1 Z 4“** eingefügt.

109. In § 128 Abs. 2 Z 1 wird nach den Worten „vollständig sind“ ein Beistrich gesetzt und die Wortfolge „und die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden“ durch die Wortfolge **„die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden und das gemäß § 63 Abs. 5 vorgelegte Gestaltungskonzept umgesetzt wurde bzw. eine davon abweichende, aber gleichwertige Gestaltung der Grünflächen vorgenommen wurde“** ersetzt.

110. Dem § 128 Abs. 2 Z 2 und Z 2a wird jeweils folgender Halbsatz angefügt:

**„darüber hinaus ist ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke vorzulegen;“**

<p>und entsprechend den Bauvorschriften ausgeführt worden sind;</p> <p>3. sofern ein Prüfmgenieur zu bestellen war, die von ihm aufgenommenen Überprüfungsbefunde;</p> <p>(3) Wird eine Bewilligung gemäß § 61, § 70 oder § 71 erteilt, kann in dieser bei geringfügigen Bauvorhaben mit technisch einfacher Tragkonstruktion beziehungsweise Fundierung und dergleichen auf die Vorlage von allen oder einzelnen Unterlagen nach Abs. 2 verzichtet werden, soweit keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen zu besorgen ist. Wird auf die Unterlage gemäß Abs. 2 Z 1 verzichtet, so ist der Fertigstellungsanzeige eine Erklärung des Bauführers anzuschließen, dass der Bau entsprechend der Baubewilligung und den Bauvorschriften ausgeführt worden ist.</p> <p>(3a) Bei Bauabänderungen ist anstelle der Unterlage gemäß Abs. 2 Z 1 eine Erklärung des Bauführers anzuschließen, dass der Bau entsprechend der Baubewilligung und den Bauvorschriften ausgeführt worden ist.</p>	<p>111. § 128 Abs. 2 Z 3 lautet:</p> <p>„3. sofern ein Prüfmgenieur zu bestellen war, <b>die Nachweise über die gemäß § 127 Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen</b>“;</p> <p>112. In § 128 Abs. 2 wird nach Z 8 der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Z 9 angefügt:</p> <p><b>„9. eine Bestätigung, dass ein Bauwerksbuch gemäß § 128a angelegt wurde.“</b></p> <p>113. In § 128 Abs. 3 entfällt die Wortfolge „mit technisch einfacher Tragkonstruktion beziehungsweise Fundierung und dergleichen“.</p> <p>114. § 128 Abs. 3a lautet:</p> <p><b>„(3a) Ist bei nach § 60 Abs. 1 lit. c bewilligungspflichtigen und bei nach § 62 Abs. 1 Z 4 anzeigepflichtigen Bauführungen eine statische Vorbemessung nicht erforderlich, ist anstelle der Unterlage gemäß Abs. 2 Z 1 eine Erklärung des Bauführers anzuschließen, dass der Bau entsprechend der Baubewilligung und den Bauvorschriften ausgeführt worden ist.“</b></p> <p>115. Nach § 128 wird folgender § 128a samt Überschrift eingefügt:</p> <p style="text-align: center;"><b>„Bauwerksbuch; Überprüfung von Gebäuden</b></p> <p><b>§ 128a. (1) Der Eigentümer eines Gebäudes ist, unbeschadet seiner Überprüfungspflicht gemäß § 129 Abs. 5, nach Maßgabe der folgenden Absätze verpflichtet, ein Bauwerksbuch zu erstellen und die darin für Bauteile, von denen bei Verschlechterung ihres Zustandes eine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen ausgehen kann (insbesondere Tragwerke, Fassaden,</b></p>
---	--

<p><b>Benützung und Erhaltung der Gebäude; vorschriftswidrige Bauwerke</b></p> <p><b>§ 129. [...]</b></p> <p>(2) Der Eigentümer (jeder Miteigentümer) hat dafür zu sorgen, dass die Bauwerke (Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen u. dgl.) in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden. Für Gebäude in Schutzzonen besteht darüber hinaus die Verpflichtung, das Gebäude,</p>	<p>Dächer, Geländer und Brüstungen) vorgesehenen Überprüfungen fristgerecht vornehmen zu lassen.</p> <p>(2) Bis zur Erstattung der Fertigstellungsanzeige für Neu-, Zu- und Umbauten (§ 60 Abs. 1 lit. a) von Gebäuden mit mehr als zwei Hauptgeschoßen, ausgenommen Zu- und Umbauten im Umfang des § 68 Abs. 1 sowie Aufzugsbauten, hat der Eigentümer durch einen Ziviltechniker oder einen gerichtlich beeideten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet, die vom Bauwerber und vom Bauführer verschieden sein müssen und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen dürfen, ein Bauwerksbuch erstellen zu lassen.</p> <p>(3) Das Bauwerksbuch hat zu enthalten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Daten der das Gebäude betreffenden Baubewilligungen und Fertigstellungsanzeigen;</li> <li>2. die Bezeichnung der Bauteile (Abs. 1), die einer regelmäßigen Überprüfung zu unterziehen sind;</li> <li>3. den Zeitpunkt der erstmaligen Überprüfung sowie die Intervalle, in denen die Überprüfungen in der Folge durchzuführen sind;</li> <li>4. die Voraussetzungen, die die überprüfenden Personen jeweils zu erfüllen haben;</li> <li>5. die Ergebnisse der durchgeführten Überprüfungen mit Ausnahme jener Überprüfungen, die für Bauteile nach anderen bundes- oder landesgesetzlichen Vorschriften durchzuführen sind.</li> </ol> <p>(4) Das Bauwerksbuch ist vom Gebäudeeigentümer, gegebenenfalls in elektronischer Form, aufzubewahren und muss der Behörde auf Verlangen zur Einsicht zur Verfügung gestellt werden.“</p> <p>116. Dem § 129 Abs. 2 werden folgende Sätze angefügt:</p> <p>„Instandhaltungsmaßnahmen, durch die öffentliche Interessen berührt werden können, sind vom Eigentümer (jedem Miteigentümer) eines Gebäudes mit mehr als zwei Hauptgeschoßen zu dokumentieren. Diese Dokumentation ist, gegebenenfalls in elektronischer Form, aufzubewahren und muss der Behörde auf Verlangen zur Einsicht zur Verfügung gestellt werden.“</p>
--	---

die dazugehörigen Anlagen und die baulichen Ziergegenstände in stilgerechtem Zustand und nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes zu erhalten.

(4) Die Behörde hat nötigenfalls die Behebung von Baugebrechen unter Gewährung einer angemessenen Frist anzuordnen. Sie ordnet die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen an und verfügt die aus öffentlichen Rücksichten notwendige Beseitigung von Baugebrechen entsprechend dem Stand der Technik im Zeitpunkt der Erteilung des Bauauftrages. Ist das Bauwerk aus öffentlichen Interessen, wie etwa solchen des Denkmalschutzes, entsprechend dem Stand der Technik im Zeitpunkt seiner Errichtung zu erhalten, ist es in den der Baubewilligung entsprechenden Zustand zu versetzen, sofern keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Bauwerkes zu richten; im Falle des Wohnungseigentums sind sie gegebenenfalls an den Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit zu richten. *Die Räumung oder der Abbruch von Bauwerken oder Bauwerksteilen ist anzuordnen, wenn die Instandsetzung des Bauwerkes einer Substanzveränderung mindestens der Hälfte der vorhandenen Bausubstanz des Bauwerkes gleichkäme; eine solche Substanzveränderung ist jedenfalls dann gegeben, wenn mindestens die Hälfte der wesentlichen raumbildenden Elemente durch neue Bauteile ersetzt werden müsste.* Die Räumung oder der Abbruch von Bauwerken oder Bauwerksteilen ist weiters auch dann anzuordnen, wenn durch die Art, die Vielfalt und das Ausmaß der bestehenden Baugebrechen sich die Bauwerke oder Bauwerksteile in einem solchen gefährlichen Bauzustand befinden, dass die Sicherheit der Bewohner und Benützer des Gebäudes bedroht ist und auch durch einfache Sicherungsmaßnahmen auf längere Zeit nicht hergestellt und gewährleistet werden kann. In allen Fällen steht dem Eigentümer (Miteigentümer) des Bauwerkes oder der Bauwerksteile die Möglichkeit offen, innerhalb der Erfüllungsfrist den der Baubewilligung und den Vorschriften dieses Gesetzes entsprechenden Zustand wiederherzustellen. Für Bauwerke oder Bauwerksteile in Schutzzonen hat die Behörde darüber hinaus die Behebung von Schäden aufzutragen, die das äußere Erscheinungsbild beeinträchtigen; im Zuge der Instandsetzung des Baukörpers eines Bauwerks oder Bauwerksteiles kann die Behörde dessen Ausgestaltung nach den Bebauungsbestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 und § 7 Abs. 3 oder entsprechend dem § 85 Abs. 5 verfügen.

117. § 129 Abs. 4 fünfter Satz lautet

„Die Räumung oder der Abbruch von Bauwerken oder Bauwerksteilen ist anzuordnen, wenn **die technische Unmöglichkeit der Behebung der Baugebrechen erwiesen ist.**“

118. In § 129 Abs. 10 wird nach dem vierten Satz folgender Satz eingefügt:

„**Im Falle der Verwendung von Flächen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen ohne baubehördliche Bewilligung (§ 3 Abs. 1 Z 2 WGarG 2008) durch einen vom Eigentümer (den Miteigentümern) verschiedenen Nutzungsberechtigten sind Aufträge gegebenenfalls an diesen zu richten.**“



## 11. Teil

### Ersichtlichmachungen und Verlautbarungen

#### Ersichtlichmachungen im Grundbuch

##### § 130. [...]

(2) Auf Antrag der Behörde oder auf Grund eines behördlichen Bescheides ist im Grundbuch das Bestehen nachstehender Verpflichtungen zu Leistungen, Duldungen und Unterlassungen ersichtlich zu machen:

a) Verpflichtungen zu Bauabänderungen und Gehsteigumlegungen, die anlässlich einer Bauführung in einer vorläufigen Höhenlage auferlegt worden sind (§§ 9 und 10);

b) Verpflichtungen zur Einbeziehung von selbständig unbebaubaren Grundflächen (Ergänzungsflächen) *in einen beabsichtigten Bauplatz oder ein beabsichtigtes Baulos* sowie die Verpflichtung zur Duldung des öffentlichen Verkehrs und der Herstellung, Erhaltung und Benützung von Aufschließungsleitungen auf Aufschließungswegen sowie weiters die Verpflichtung zur Duldung der Benützung, Herstellung und Erhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 16);

j) die Verpflichtung zur Herstellung und Gewährleistung der Zugänglichkeit eines Gemeinschaftsspielplatzes für Kinder;

k) die Verpflichtung zum Ersatz der Kosten gemäß § 50 nach Eintritt der Fälligkeit (§ 55 Abs. 1).

119. Dem § 129 wird nach Abs. 10 folgender Abs. 11 angefügt:

**„(11) Die Erfüllung von Aufträgen nach Abs. 4 und Abs. 10 ist der Behörde vom Verpflichteten unter Anschluss eines Nachweises über die vorschriftgemäße Durchführung schriftlich zu melden.“**

120. § 130 Abs. 2 lit. a entfällt.

121. In § 130 Abs. 2 lit. b wird die Wortfolge „in einen beabsichtigten Bauplatz oder ein beabsichtigtes Baulos“ durch die Wortfolge **„in einen beabsichtigten Bauplatz, ein beabsichtigtes Baulos oder einen beabsichtigten Kleingarten“** ersetzt.

122. § 130 Abs. 2 lit. j und k lauten:

„j) die Verpflichtung zur Herstellung und Gewährleistung der Zugänglichkeit eines Gemeinschaftsspielplatzes für Kinder und Jugendliche;

„k) die Verpflichtung **zur Ersatzleistung und zum Kostenersatz** gemäß § 50 nach Eintritt der Fälligkeit (§ 55 Abs. 1).“

123. Dem § 130 wird folgender Abs. 5 angefügt:

**„(5) Zur Veranlassung der Ersichtlichmachung sind dem Grundbuchsgericht die das Bestehen der Verpflichtungen gemäß Abs. 2**

### Wirkungsbereich der Bauausschüsse der Bezirksvertretungen

#### § 133. [...]

(6) Widerspricht ein Ansuchen um Baubewilligung den Voraussetzungen der §§ 7a Abs. 5, 69 Abs. 1 und 2, 76 Abs. 13, 81 Abs. 6 oder 119 Abs. 6, ist es abzuweisen; ein mit dem Ansuchen um Baubewilligung verbundener ausdrücklicher Antrag auf Bewilligung von Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 gilt in diesem Falle als dem Ansuchen um Baubewilligung nicht beigesetzt. Dies gilt auch, wenn der Bauwerber mit dem Ansuchen um Baubewilligung ausdrücklich einen Antrag auf Bewilligung von Abweichungen *Abs. 1 Z 1* stellt, ohne dass sein Bauvorhaben einer solchen Bewilligung bedarf, bzw. wenn das Ermittlungsverfahren über das Ansuchen um Baubewilligung ergibt, dass die Baubewilligung ohne Änderung des Bauvorhabens oder der Baupläne versagt werden muss.

### Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte

#### § 134a.

(1) Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, werden durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutze dienen, begründet:

e) Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Bauwerkes ergeben können, zum Inhalt haben. *Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden;*

### Baustrafen

#### § 135. [...]

**begründenden Bescheide und Dokumente zu übermitteln. Allfällige Bescheidbestandteile bildende Pläne und Unterlagen sind nur insoweit dem Grundbuchsgesuch anzuschließen, als sie für die Tatsache des Bestehens dieser Verpflichtungen und deren Individualisierung unabdingbar sind.“**

124. In § 133 Abs. 6 zweiter Satz wird vor dem Zitat „Abs. 1 Z 1“ das Wort „nach“ eingefügt.

125. § 134a Abs. 1 lit. e zweiter Satz lautet:

„Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken, **für Schulen oder Kinderbetreuungseinrichtungen** oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden;“

126. Dem § 135 wird nach Abs. 5 folgender Abs. 6 angefügt:

**„(6) Der gemäß § 124 Abs. 1a benannte baurechtliche Geschäftsführer ist der Behörde gegenüber für Verletzungen der dem Bauführer durch dieses Gesetz oder eine dazu erlassene Verordnung auferlegten Pflichten verantwortlich. Der**

<p style="text-align: center;"><b>Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde</b></p> <p>§ 139. (1) Die von der Gemeinde nach den Einführungsbestimmungen und den Teilen 1, 2 lit. A, 4, 5 und 7 bis 12, dieses Gesetzes sowie die von ihr nach der folgenden Aufzählung zu besorgenden Aufgaben sind, soweit Abs. 2 nicht anderes bestimmt, solche des eigenen Wirkungsbereiches:</p> <p>[...]</p> <p>e) die vorschussweise sowie die endgültige Bestreitung von Sachkosten und Kosten des Umlegungsverfahrens gemäß § 34 Abs. 4;</p> <p style="text-align: center;"><b>Umsetzung von Gemeinschaftsrecht</b></p> <p>§ 140. (1) § 1 Abs. 5, § 4 Abs. 2 Punkt C lit. d, § 6 Abs. 14a und § 63 Abs. 1 lit. i dienen der Umsetzung der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9.12.1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen.</p>	<p><b>Bauführer haftet für die über den baurechtlichen Geschäftsführer verhängten Geldstrafen, sonstige in Geld bemessene Unrechtsfolgen und die Verfahrenskosten zur ungeteilten Hand.“</b></p> <p>127. In § 139 Abs. 1 lit. e wird das Zitat „§ 34 Abs. 4“ durch das Zitat „§ 34 Abs. 3“ ersetzt.</p> <p>128. In § 1 Abs. 5, § 4 Abs. 2 Punkt C lit. d, § 6 Abs. 14a, § 63 Abs. 1 lit. i, § 70a Abs. 1 Z 11 und § 140 Abs. 1 wird jeweils die Wortfolge „Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen“ durch die Wortfolge „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“ ersetzt.</p>
--	--

### Zu Artikel II

#### Änderung des Wiener Kleingartengesetzes 1996

Geltender Text	Entwurfstext
<p>geänderte Passagen sind im Text <i>kursiv</i> ausgewiesen</p> <p><b>Gesetz über Kleingärten (Wiener Kleingartengesetz 1996)</b></p>	<p>vorgenommene Änderungen sind im Text <b>fett</b> ausgewiesen</p> <p>1. Der Titel des Gesetzes lautet:</p> <p><b>„Gesetz über Kleingärten in Wien (Wiener Kleingartengesetz 1996 – WKIG 1996)“</b></p>

### Baubewilligungen

#### § 8. [...]

(2)

3. *eine Grundbuchsabschrift für den betroffenen Kleingarten*

(3) Die Baupläne haben folgende Angaben zu enthalten:

5. bei Kleingartenwohnhäusern einen Nachweis über den Wärmeschutz.

### Gestaltung der Baulichkeiten

#### § 15. [...]

(3) Kleingartenhäuser und Gebäude auf Gemeinschaftsflächen müssen den Erfordernissen der Bauordnung für Wien hinsichtlich des Wärmeschutzes nach § 118 Abs. 1 der Bauordnung für Wien und des Schallschutzes nicht entsprechen. *Kleingartenwohnhäuser müssen den Erfordernissen der Bauordnung für Wien hinsichtlich des Schallschutzes nicht entsprechen.* Kleingartenhäuser und Kleingartenwohnhäuser müssen unbeschadet des Abs. 2 den Erfordernissen des Brandschutzes nicht entsprechen.

(5) Auf Kleingartenhäuser und Kleingartenwohnhäuser sind die Bestimmungen der Bauordnung für Wien über die lichte Höhe von Aufenthaltsräumen und die Ausmaße und Ausführung der Haupttreppen sowie über Stufen nicht anzuwenden. Für Fenster, die gegen Nachbargrenzen gerichtet sind, gilt der gesetzliche Lichteinfall als gewährleistet.

### Bezirks-Kleingartenkommissionen

(4) Die Bezirks-Kleingartenkommissionen unterstützen den Kleingarten-Beirat

2. § 8 Abs. 2 tritt nach Z 2 an die Stelle des Strichpunktes ein Punkt und entfällt Z 3.

3. § 8 Abs. 3 Z 5 lautet:

„5. bei Kleingartenwohnhäusern **Nachweise** über den Wärmeschutz **und den Schallschutz.**“

4. § 15 Abs. 3 zweiter Satz entfällt.

5. § 15 Abs. 5 lautet:

„(5) Auf Kleingartenhäuser und Kleingartenwohnhäuser sind die Bestimmungen der Bauordnung für Wien über

- 1. die lichte Höhe von Räumen,**
- 2. die Breite und Höhe der nutzbaren Durchgangslichte von Türen,**
- 3. die lichte Durchgangsbreite von Gängen,**
- 4. die Ausmaße und die lichte Durchgangshöhe von Treppen sowie**
- 5. die Ausmaße und die Ausführung der Stufen**

nicht anzuwenden. Für Fenster, die gegen Nachbargrenzen gerichtet sind, gilt der gesetzliche Lichteinfall als gewährleistet.“

6. In § 19 Abs. 4 zweiter Satz wird die Verweisung „§ 7 Abs. 5“ durch die

bei dessen Tätigkeit. Darüber hinaus geben sie Stellungnahmen gemäß § 7 Abs. 5 ab. Im Grundabteilungsverfahren zur Schaffung von Kleingärten und Gemeinschaftsanlagen hat die Behörde der Bezirks-Kleingartenkommission Gelegenheit zu geben, binnen einer Frist von zwei Monaten eine Stellungnahme abzugeben.

#### § 23. [...]

(9) An zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Techniknovelle 2007 bereits bestehenden Kleingartenwohnhäusern sind Wärmedämmungen auch dann zulässig, wenn sie die Abstände zu den Nachbargrenzen oder den Aufschließungs- und Nebenwegen nicht einhalten oder die zulässig bebaubare Fläche überschreiten, sofern diese Gebäude eine Gesamtkubatur von höchstens 265 m<sup>3</sup> über dem anschließenden Gelände haben.

#### Umsetzung von Gemeinschaftsrecht

§ 24. § 15 Abs. 3 dient der Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16.12.2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

Verweisung „§ 7 Abs. 3“ ersetzt.

7. § 23 Abs. 9 lautet:

„(9) An zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Techniknovelle 2007 bereits bestehenden Kleingartenwohnhäusern sind Wärmedämmungen **an Außenwänden sowie Anhebungen der Dachhaut zur Anbringung einer Wärmedämmung, zur Herstellung einer Hinterlüftungsebene oder einer Kombination dieser Maßnahmen auch dann zulässig, wenn sie die Abstände zu den Nachbargrenzen oder den Aufschließungs- und Nebenwegen nicht einhalten, die zulässig bebaubare Fläche überschreiten, oder den zulässigen obersten Abschluss des Kleingartenwohnhauses über dem verglichenen Gelände um nicht mehr als 20 cm überschreiten, sofern diese Gebäude nach der Baumaßnahme eine Gesamtkubatur von höchstens 265 m<sup>3</sup> über dem anschließenden Gelände haben.**“

8. § 24 lautet:

§ 24. § 15 Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 2 dient der Umsetzung der Richtlinie **2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19.5.2010** über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.“