

LIVE Online-Seminar



Wiener Bauordnungsnovelle 2020

RA Mag. Andreas Sabadello

Mag. Jennifer Kaufmann

- Ergänzung des Stadtplanungskataloge um Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken sollen
- Erweiterung des Fachbeirats um Klimaschutzexpertise
- Schaffung der Rechtsgrundlage für die elektronische Abwicklung von Bauverfahren
- Ausweitung der Solarpflicht auf Wohngebäude und Bildungsbauten
- Sicherstellung der Solarverpflichtung auf Ersatzflächen
- Änderung des Wiener Garagengesetzes betreffend die Schaffung einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge
- weitere Änderungen der Bauordnung (ua Abbrüche)

- unterschiedliche Zeitpunkte für das Inkrafttreten:
- Die Ergänzung des Fachbereites gilt rückwirkend ab 01.10.2020
- Die Bestimmungen zur Schaffung der Rechtsgrundlage für das elektronische Verfahren gilt ab 01.02.2021
- Ansonsten der 14.10.2020 (Tag nach der Kundmachung)

- Übergangsbestimmungen:
- Für alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren gelten die bisherigen Bestimmungen
- Ausnahme zu § 74 BauO, wonach Abbrüche gemäß § 62a Abs 1 Z 2 BauO, deren Beginn zum Zeitpunkt dem der Kundmachung folgenden Tag bereits angezeigt wurde, mit der Maßgabe gilt, dass diese Abbrüche innerhalb von vier Jahren ab Inkrafttreten dieses Gesetzes zu vollenden sind.
- Ausnahme zu § 111 Abs 6 BauO (Personenaufzug): wonach diese Bestimmung (bzw. Klarstellende Erleichterung) bereits auf im Zeitpunkt dieses Gesetzes anhängigen Verfahren anzuwenden ist.

- Rechtslage ab 14.10.2020
- § 1 Abs 2 Z 4 BauO - Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne
- „Erhaltung, beziehungsweise Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen, insbesondere für Wohnen, Arbeit und Freizeit, sichern, und Schaffung von Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und ökologisch sowie mit dem Klima verträglichen **bzw. dem Klimawandel entgegenwirkenden Umgang mit Energieressourcen** und anderen natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden;“
- § 1 Abs 2 Z 9 BauO
- „Vorsorge für klimaschonende und zeitgemäße Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung, insbesondere in Bezug auf Wasser, Energie und Abfall unter besonderer Berücksichtigung der effizienten Nutzung der Potentiale von Abwärme und erneuerbaren Energien, **eines nachhaltigen Regenwassermanagements, einer nachhaltigen Kreislaufwirtschaft** und unter Vermeidung einer unzumutbaren Belastung durch Doppelgleisigkeiten der Infrastruktur;“

- Rechtslage ab 01.10.2020
- § 3 Abs 1 BauO - Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung
- Der Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung wird um eine **Expertin bzw. einen Experten auf dem Gebiet Klimaschutz bzw. Energiewesen erweitert**. Dadurch erhält dieses entscheidende Zukunftsthema auch in diesem Gremium noch mehr Gewicht.

- § 3 Abs 2 BauO
- Richtigstellung Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulate für Wien, NÖ und Bgld durch Ziviltechnikerkammer für Wien.
- Ergänzung, dass **Fachhochschule Technikum Wien** das Recht zukommt für das Gebiet des Klimaschutzes und des Energiewesen einen **Dreivorschlag für die Bestellung des Fachmannes des Fachbeirates zu erstatten**.

Elektronische Abwicklung von Bauverfahren I

- Rechtslage ab 01.02.2021
- § 63aBauO - Besondere Bestimmungen für die Einreichunterlagen im elektronischen Baubewilligungsverfahren
- „(1) Für das elektronische Baubewilligungsverfahren hat der Bauwerber folgende Unterlagen in elektronischer Form über das von der Behörde im Internet bekanntgegebene Portal einzureichen:
 - a) Baupläne, die von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hierzu Berechtigten verfasst und elektronisch signiert sind (§ 65 Abs. 1);
 - b) Erklärung, dass der Bauwerber oder sein bevollmächtigter Vertreter an der elektronischen Zustellung im Sinne des § 1b E-GovG, BGBl. I Nr. 10/2004 idF BGBl. I Nr. 104/2018, teilnimmt;
 - c) Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer), wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer der Liegenschaft ist;
 - d) die Unterlagen gemäß § 63 Abs. 1 lit. e bis n.
- (2) Die Bestimmungen des § 63 Abs. 2 bis 5 gelten sinngemäß mit der Maßgabe, dass die Unterlagen in elektronischer Form über das von der Behörde im Internet bekanntgegebene Portal einzureichen sind.“

Elektronische Abwicklung von Bauverfahren II

- Rechtslage ab 01.02.2021
- § 123aBauO - Besondere Bestimmungen für die Einreichunterlagen im elektronischen Baubewilligungsverfahren
- „(1) Ein elektronisches Verfahren liegt vor, wenn ein verfahrenseinleitendes Anbringen elektronisch über das von der Behörde bekanntgegebene Portal eingebracht wird und das Verfahren in der Folge elektronisch geführt wird.
- (2) Elektronische Zustellungen mit Zustellnachweis (§ 35 ZustG) erfolgen im elektronischen Verfahren über einen Zustelldienst gemäß § 28 Abs. 3 Z 1 ZustG, BGBl. Nr. 200/1982 idF BGBl. I Nr. 42/2020.
- (3) Stellt sich während des Verfahrens heraus, dass der Bauwerber oder ein bevollmächtigter Vertreter nicht oder nicht mehr an der elektronischen Zustellung teilnimmt oder die elektronische Zustellung aus anderen, in der Sphäre des Bauwerbers oder des bekanntgegebenen Vertreters liegenden Gründen nicht erfolgen kann, hat die Behörde das Ansuchen in jeder Lage des Verfahrens zurückzuweisen.
- (4) Die Behörde kann aus technischen oder organisatorischen Gründen im elektronischen Verfahren bis zur Erstattung der Fertigstellungsanzeige die Vorlage von Unterlagen in Papier verlangen.
- (5) Wurde das Baubewilligungsverfahren elektronisch geführt oder die Bauanzeige elektronisch erstattet, sind die Eingaben und die zugehörigen Urkunden gemäß §§ 73 und 124 bis 128 elektronisch über das von der Behörde im Internet bekanntgegebene Portal einzubringen.“

- Rechtslage ab 01.02.2021
- § 62 Abs 2 BauO - Bauanzeige
- “Der Bauanzeige sind Baupläne in zweifacher Ausfertigung anzuschließen; sie sind vom Planverfasser zu unterfertigen. Die Bauanzeige kann elektronisch über das von der Behörde im Internet bekanntgegebene Portal eingebracht werden. Der elektronischen Bauanzeige sind Baupläne in elektronischer Form anzuschließen. Diese sind vom Planverfasser elektronisch zu unterfertigen. Im Rahmen der elektronischen Bauanzeige ist eine Erklärung abzugeben, dass der Bauwerber oder sein bevollmächtigter Vertreter an der elektronischen Zustellung im Sinne des § 1b E-GovG, BGBl. I Nr. 10/2004 idF BGBl. I Nr. 104/2018, teilnimmt. [...] In Gebieten für geförderten Wohnbau ist der Bauanzeige bei der Schaffung von Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen der Nachweis gemäß § 6 Abs. 6a erster Satz anzuschließen

Elektronische Abwicklung von Bauverfahren IV

- Rechtslage ab 01.02.2021:
- § 62 Abs 3 BauO
- "Nach Vorlage der vollständigen Unterlagen, bei Bauführungen gemäß Abs. 1 Z 1, 2 und 3 in Schutzzonen sowie bei Bauführungen, bei denen gemäß Abs. 2 eine statische Vorbemessung erforderlich ist, nach einem Monat, darf nach Anzeige des Baubeginns mit der Bauführung begonnen werden. **Wurde die Bauanzeige elektronisch eingebracht, hat auch die Anzeige des Baubeginns elektronisch über das von der Behörde im Internet bekanntgegebene Portal zu erfolgen.**"
- § 62 Abs 7 BauO
- "Die Fertigstellung von Baumaßnahmen gemäß Abs. 1 Z 1 bis 3 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. Wurde durch diese Baumaßnahmen die Anzahl, die Raumwidmung (z.B. Wohnung, Büro, Geschäftslokal u.dgl.) oder die Geschoszuordnung der Nutzungseinheiten eines Gebäudes abgeändert, ist für das betreffende Gebäude weiters eine Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung gemäß § 128b anzuschließen. **Die Behörde kann bei geringfügigen Bauführungen auf die Vorlage dieser Bestätigung verzichten. Wurde die Bauanzeige elektronisch eingebracht, muss auch die Meldung der Fertigstellung samt der elektronisch unterfertigten Erklärung des Bauführers sowie die Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung auf diese Weise eingebracht werden.**"

Ausweitung der Solarpflicht auf Wohngebäude und Bildungsbauten - Solarverpflichtung auf Ersatzflächen I

- Rechtslage ab 14.10.2020
- § 118 Abs 2 BauO - Allgemeine Anforderungen
- “Bei der Beurteilung, ob die Energiemenge gemäß Abs. 1 nach dem Stand der Technik begrenzt wird, ist insbesondere Bedacht zu nehmen auf
- 1. die Art und den Verwendungszweck des Bauwerks,
- 2. die Gewährleistung eines dem Verwendungszweck entsprechenden Raumklimas; insbesondere sind ungünstige Auswirkungen, wie unzureichende Belüftung oder sommerliche Überwärmung, zu vermeiden,
- 3. die Sicherstellung, dass bei Neu-, Zu- und Umbauten und bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle die Verluste von Warmwasserleitungen, deren Leitungsführungen an Wohnräume angrenzen, so gering wie möglich gehalten werden, um einen die Überwärmung begünstigenden permanenten Wärmeeintrag zu vermeiden; bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche gilt diese Verpflichtung jedoch nur dann, wenn dies aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen zweckmäßig ist
- 4. die Durchführung eines hydraulischen Abgleichs durch ein befugtes Unternehmen bei jeder Neuinstallation und bei Änderungen und Instandsetzungen des Heizungssystems,
- 5. die Verhältnismäßigkeit von Aufwand und Nutzen hinsichtlich der Energieeinsparung.

Ausweitung der Solarpflicht auf Wohngebäude und Bildungsbauten - Solarverpflichtung auf Ersatzflächen II

- Rechtslage ab 14.10.2020
- § 118 Abs 3b BauO
- “Neubauten mit Ausnahme von Wohngebäuden sind unabhängig von der Verpflichtung gemäß Abs. 3 *unter Einsatz solarer Energieträger* auf Gebäudeoberflächen mit einer Spitzen-Nennleistung von mindestens 1 kWp für je 100 m² konditionierter Brutto-Grundfläche oder unter Einsatz anderer technischer Systeme zur Nutzung umweltschonender Energieträger mit gleicher Leistung am Gebäude zu errichten. **Stehen der geplanten Ausführung andere Bauvorschriften bzw. sonstige Vorschriften des Bundes- oder Landesrechtes entgegen oder ist der Einsatz der genannten technischen Systeme aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich oder zweckmäßig, sind diese technischen Systeme auf einem oder mehreren geeigneten Grundstücken innerhalb des Gemeindegebietes von Wien einzusetzen (Ersatzflächen). Der Einsatz auf Ersatzflächen ist durch eine im Grundbuch ersichtlich gemachte öffentlich-rechtliche Verpflichtung sicherzustellen.”**

Ausweitung der Solarpflicht auf Wohngebäude und Bildungsbauten - Solarverpflichtung auf Ersatzflächen III

- Rechtslage ab 14.10.2020
- § 118 Abs 3c BauO
- “Neubauten von Wohngebäuden sind unabhängig von der Verpflichtung gemäß Abs. 3 unter Einsatz solarer Energieträger mit einer Spitzen-Nennleistung von mindestens 1 kWp pro charakteristischer Länge des Gebäudes und für je 300 m² konditionierter Brutto-Grundfläche oder unter Einsatz anderer technischer Systeme zur Nutzung umweltschonender Energieträger mit gleicher Leistung am Gebäude zu errichten. Diese Verpflichtung entfällt, wenn 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.”

Ausweitung der Solarpflicht auf Wohngebäude und Bildungsbauten - Solarverpflichtung auf Ersatzflächen IV

- Rechtslage ab 14.10.2020
- § 118 Abs 3d BauO
- "Neubauten von Wohngebäuden in der Bauklasse I, die nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten, Kleingartenhäuser und Kleingartenwohnhäuser sind von der Verpflichtung gemäß Abs. 3c ausgenommen."

- § 63 Abs 1 lit n BauO – Belege für das Bewilligungsverfahren
- "Für das Baubewilligungsverfahren hat der Bauwerber folgende Einreichunterlagen vorzulegen: beim Einsatz von technischen Systemen auf Ersatzflächen gemäß § 118 Abs. 3b der Nachweis über die Erfüllung der Verpflichtung."

- § 118 Abs 3f BauO
- "Bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle von Gebäuden ist die Errichtung von Wärmebereitstellungsanlagen für feste und flüssige fossile Energieträger nicht zulässig."

Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge/Novelle Garagengesetz I

- Rechtslage ab 14.10.2020
- § 2 Abs 22 Wr Garagengesetz
- “Ladepunkt ist die Schnittstelle auf einem Ladeplatz, mit der zur selben Zeit entweder nur ein Elektrofahrzeug aufgeladen oder nur eine Batterie eines Elektrofahrzeugs ausgetauscht werden kann.”

- § 6 Abs 3a Wr Garagengesetz - Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen – Bauliche Anforderungen
- “Beim Neubau von Nicht-Wohngebäuden, die über mehr als zehn Stellplätze verfügen, ist für jeden zehnten Stellplatz mindestens ein Ladepunkt sowie für mindestens jeden fünften Stellplatz eine Leerverrohrung im Sinne des Abs. 3 zu errichten. Dies gilt auch bei größeren Renovierungen von solchen Nicht-Wohngebäuden, sofern sich die Stellplätze innerhalb des Gebäudes befinden oder an das Gebäude angrenzen und die Renovierungsmaßnahmen einen dieser Stellplätze oder die elektrische Infrastruktur des Gebäudes umfassen.”

Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge/Novelle Garagengesetz II

- Rechtslage ab 14.10.2020
- § 6 Abs 3b Wr Garagengesetz
- “Beim Neubau von Wohngebäuden, die über mehr als zehn Stellplätze verfügen, ist für jeden dieser Stellplätze eine Leerverrohrung im Sinne des Abs. 3 zu errichten. Dies gilt auch bei größeren Renovierungen von solchen Wohngebäuden, sofern sich die Stellplätze innerhalb des Gebäudes befinden oder an das Gebäude angrenzen und die Renovierungsmaßnahmen einen dieser Stellplätze oder die elektrische Infrastruktur des Gebäudes umfassen.”
- § 8 Abs 1a Wr Garagengesetz - Behindertenstellplätze
- “Besteht in einer Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen eine Verpflichtung zur Errichtung von einem oder mehreren Behindertenstellplätzen (Abs. 1) und gleichzeitig die Verpflichtung zur Herstellung von Ladepunkten aufgrund § 6 Abs. 3a, ist zumindest auf einem dieser Behindertenstellplätze ein Ladepunkt zu schaffen.”

Novelle Wiener Kleingartengesetz

- Rechtslage ab 01.02.2021
- § 8 Abs 2 Z 1 Wiener Kleingartengesetz – Baubewilligungen
- „1. Baupläne in zweifacher Ausfertigung; die Baupläne sind von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hiezu Berechtigten zu verfassen und **von diesem gemäß der Bestimmung des § 65 Abs. 1 Bauordnung für Wien zu unterfertigen;**“
- § 8 Abs 2 Z 1a Wiener Kleingartengesetz
- **„Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer), wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer des Kleingartens ist;“**
- § 8 Abs 2 Wiener Kleingartengesetz
- **„Für das elektronische Baubewilligungsverfahren hat der Bauwerber die in Abs. 2 genannten Unterlagen in elektronischer Form über das von der Behörde im Internet bekanntgegebene Portal einzureichen. Zusätzlich muss er eine Erklärung abgeben, dass er oder sein bevollmächtigter Vertreter an der elektronischen Zustellung im Sinne des § 1b E-GovG, BGBl. I Nr. 10/2004 idF BGBl. I Nr. 104/2018, teilnimmt.“**

- Rechtslage ab 01.02.2021
- § 9 Wiener Kleingartengesetz
- „(1) Der Bauwerber und der Bauführer sind verpflichtet, auf der Baustelle die genehmigten Baupläne sowie die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen aufzulegen. Eine Bestellung eines Prüfsachverständigen ist nicht erforderlich.
- (2) Die Behörde ist berechtigt, die Unterlagen auf Vollständigkeit und Schlüssigkeit zu überprüfen. Diese Überprüfung schafft nicht die Vermutung, dass die Unterlagen vollständig und richtig sind. Die Behörde kann aus technischen oder organisatorischen Gründen im elektronischen Bewilligungsverfahren bis zur Erstattung der Fertigstellungsanzeige die Vorlage von Unterlagen in Papier verlangen.“

Weitere Änderungen der Wiener Bauordnung – Abbrüche I

- Rechtslage ab 14.10.2020
- § 60 Abs 1 lit d BauO - Bewilligungspflichtige Bauvorhaben
- „Der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sowie der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, wenn der Anzeige des Abbruchs gemäß § 62a Abs. 5a keine **gültige** Bestätigung des Magistrats angeschlossen ist, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht. Für Bauwerke in Schutzzonen und Gebäude, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, darf die Abbruchbewilligung nur erteilt werden, wenn an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht oder sein Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung technisch unmöglich ist oder nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann.“
- § 62a Abs 1 Z 2 BauO – bewilligungsfreie Bauvorhaben (sohin weder Anzeige noch Bewilligung):
- Es sollen nur mehr Abbrüche, die nicht einer Bewilligungspflicht gemäß § 60 Abs 1 lit d unterliegen, bewilligungsfrei sein.
- § 62a Abs 5 BauO
- **"Beim Abbruch von Gebäuden hat der Bauführer der Behörde sowohl den Beginn als auch die Vollendung der Arbeiten schriftlich zur Kenntnis zu bringen."**

Weitere Änderungen der Wiener Bauordnung – Abbrüche II

- Rechtslage ab 14.10.2020
- § 62a Abs 5a BauO - Erfordernis an bewilligungsfreie Abbrüche, die durch diese Bestimmung jedenfalls anzeigepflichtig sind:
- “Der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sowie der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, sind der Behörde vor geplanten Beginn der Arbeiten schriftlich anzuzeigen sind. Dieser Anzeige ist eine **gültige** Bestätigung des Magistrats anzuschließen, wonach an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht. Nach Vorlage einer solchen Bestätigung darf mit dem Abbruch begonnen werden.”
- § 74 Abs 1a BauO - Gültigkeitsdauer
- "**Bestätigungen des Magistrats gemäß § 60 Abs. 1 lit. d und § 62a Abs. 5a verlieren nach Ablauf von vier Jahren ab ihrer Ausstellung ihre Gültigkeit. Abbrüche gemäß § 62a Abs. 1 Z 2 sind innerhalb von vier Jahren ab ihrer Anzeige (§ 62a Abs. 5a) zu vollenden.**"

Weitere Änderungen der Wiener Bauordnung – bewilligungsfreie Bauvorhaben

- Rechtslage ab 14.10.2020
- § 62a Abs 1 Z 13 BauO – bewilligungsfreie Bauvorhaben
- Flugdächer mit einer bebauten Fläche von höchstens 25 m² und einer lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von höchstens 2,50 m auf unmittelbar bebaubaren Flächen, ausgenommen in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre;

- § 62a Abs 1 Z 25 BauO
- Skulpturen, Zierbrunnen sowie Ziergegenstände und dergleichen bis zu einer Höhe von 3 m außerhalb von Schutzzonen;

- § 62a Abs 1 Z 27 BauO
- 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 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;

Weitere Änderungen der Wiener Bauordnung – bewilligungsfreie Bauvorhaben

- Rechtslage ab 14.10.2020
- § 62a Abs 1 Z 30 BauO
- einzelne beleuchtete und unbeleuchtete Werbeschilder oder Werbezeichen an Gebäuden im Ausmaß von höchstens 3 m² umschriebener Rechtecksfläche außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre;

- § 62a Abs 1 Z 33 BauO
- Außenjalousien, Markisen und dergleichen außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre

- § 62a Abs Abs. 1a BauO
- Bauführungen gemäß Abs. 1 Z 13, 25, 27, 30 und 33 in Schutzzonen bedürfen auch dann weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige, wenn sie dem Gebrauchsabgabegesetz 1966, LGBl. 20/1966, in der jeweils geltenden Fassung unterliegen.

Weitere Änderungen der Wiener Bauordnung

- Rechtslage ab 14.10.2020
- § 68 Abs 6 BauO - Ausnahme von gesetzlich festgelegten Bauvorschriften
- Rechtslage ab 14.10.2020 (Ergänzung eines Abs 6)
- „Innerhalb eines Wohnungsverbandes dürfen zur Vergrößerung des Raumes zur Unterbringung einer Waschgelegenheit sowie einer Dusche oder Badegelegenheit (des Badezimmers) oder der Toilette Scheidewände auch dann entfernt werden, wenn dadurch diese Räume zusammengelegt oder unmittelbar von Aufenthaltsräumen aus zugänglich oder Abstellräume u. ä. aufgelassen werden und dadurch die Benützbarkeit einer Wohnung für einen behinderten Menschen verbessert wird.“
- § 111 Abs 1 lit b BauO - Aufzüge
- "Im Zuge folgender Bauführungen müssen Personenaufzüge errichtet werden: b: Neubau von Wohngebäuden mit Wohnungszugängen, die **mehr als zwei** Geschoße über oder unter dem barrierefreien Gebäudezugang liegen,"

Weitere Änderungen der Wiener Bauordnung

- Rechtslage ab 14.10.2020
- § 124 Abs 1 BauO - Bauführer und Bauwerber
- "Der Bauwerber hat sich zur Ausführung aller nach § 60 oder § 61 bewilligungspflichtigen und nach § 62 anzeigepflichtigen Arbeiten eines Bauführers zu bedienen, der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. **Der Bauwerber hat der Behörde vor Beginn der Bauführung schriftlich einen Bauführer bekanntzugeben und nachzuweisen, dass dieser die Baupläne, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, zur Kenntnis genommen hat. Unterbleibt dieser Nachweis, gilt die Bekanntgabe eines Bauführers als nicht erfolgt.**"
- § 124 Abs 1a BauO
- "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 Bekanntgabe eines Bauführers als nicht erfolgt.**
[...]

Weitere Änderungen der Wiener Bauordnung

- Rechtslage ab 14.10.2020
- § 124 Abs 3 BauO
- "Legt ein Bauführer die Bauführung zurück, hat er dies der Behörde und dem Bauwerber unverzüglich anzuzeigen. **Der Bauwerber ist verpflichtet, der Behörde binnen zwei Wochen einen neuen Bauführer namhaft zu machen und nachzuweisen, dass dieser die Baupläne, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, zur Kenntnis genommen hat. Unterbleibt dieser Nachweis, gilt die Bekanntgabe eines Bauführers als nicht erfolgt.** 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 Sicherungsmaßnahmen einstweilige Vorsorge zu treffen."
- § 124 Abs 4 BauO
- "Der Wechsel des Bauwerbers ist der Behörde anzuzeigen. Diese Anzeige ist sowohl vom bisherigen Bauwerber als auch vom zukünftigen Bauwerber zu unterfertigen. **Der Anzeige ist eine Erklärung des zukünftigen Bauwerbers anzuschließen, dass er die Baupläne, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, und die sonstigen Unterlagen zur Kenntnis genommen hat.** Der zukünftige Bauwerber tritt in die Rechtsstellung des bisherigen Bauwerbers an dessen Stelle ein." ²⁴

Weitere Änderungen der Wiener Bauordnung

- Rechtslage ab 14.10.2020
- § 127 Abs 2 BauO- Überprüfungen während der Bauführungen
- “Bauwerber und Bauführer sind verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen (§ 64), die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen sowie Nachweise des Prüfenieurs über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen. Die Behörde ist berechtigt, die Unterlagen auf Vollständigkeit und Schlüssigkeit zu überprüfen. Diese Überprüfung schafft nicht die Vermutung, dass die Unterlagen vollständig und richtig sind.”
- § 127 Abs 3a BauO
- “Der Bauwerber hat der Behörde vor Beginn der Bauführung einen Prüfenieur bekanntzugeben und nachzuweisen, dass dieser die Bekanntgabe zur Kenntnis genommen hat. **Unterbleibt dieser Nachweis, gilt die Bekanntgabe eines Prüfenieurs als nicht erfolgt.** Der Prüfenieur muss vom Bauwerber und vom Bauführer verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Ein Wechsel des Prüfenieurs ist in gleicher Weise unverzüglich anzuzeigen”

Weitere Änderungen der Wiener Bauordnung

- Rechtslage ab 14.10.2020
- § 127 Abs 6 BauO
- “Die Behörde kann auf die Bestellung eines Prüfenieurs verzichten, wenn es sich um geringfügige Bauausführungen handelt. **Im Baubewilligungsverfahren gemäß § 70b ist von einem solchen Verzicht der Behörde auszugehen, wenn diese nicht innerhalb von einem Monat ab der Einreichung die Bestellung eines Prüfenieurs verlangt.**”
- § 127 Abs 8 lit f BauO
- “Die Bauführung darf nicht weitergeführt werden, wenn f) die erforderlichen statischen Unterlagen oder die Baupläne **gemäß Abs. 2** auf der Baustelle nicht aufliegen oder mangelhaft sind;”

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



dieWeiterbilder

eine Marke der

FVH FORUM VERLAG HERKERT GMBH

Nordbahnstraße 36/3/1.5, 1020 Wien

Tel.: (01) 728 54 84-20

Fax: (01) 728 54 84-84

E-Mail: service@dieweiterbilder.at

Internet: www.dieweiterbilder.at

A FORUM MEDIA GROUP COMPANY 