

Amt der Wiener Landesregierung  
Magistratsabteilung 64

Per Mail an  
[post@ma64.wien.gv.at](mailto:post@ma64.wien.gv.at)

Wien, 07.08.2023

**Stellungnahme im Begutachtungsverfahren zum Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartengesetz 1996 und das Wiener Garagengesetz 2008 geändert werden (Bauordnungsnovelle 2023)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die **Vereinigung Österreichischer Projektentwickler der Immobilienbranche** nimmt als freiwillige Interessensvertretung zum Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien (i.d.F. WBO) geändert wird (Bauordnungsnovelle 2023), wie folgt Stellung:

### **Vorbemerkung**

Wir ersuchen, uns künftig in die Einladungsliste zur Begutachtungsverfahren der unsere Branche betreffenden Rechtsmaterien aufzunehmen, um den intensiven und konstruktiven Austausch mit den zuständigen Stellen von Land und Stadt Wien voranzutreiben.

### **Allgemeines**

Nach einer Reihe kleinerer Novellen der Bauordnung für Wien soll mit vorliegendem Entwurf eine deutlich umfangreichere Novellierung erfolgen. Ziel des Landes Wien ist, damit den Herausforderungen der klimatischen und gesellschaftlichen Entwicklungen der letzten Jahre begegnen zu können und den in Gang gesetzten Klimaanpassungsprozessen Rechnung tragen zu können. Weitere Ziele der Novelle sind Verbesserungen für „qualitätsvolles und leistbares Wohnen“ sowie eine „Verfahrensbeschleunigung und -vereinfachung“. **Die Vereinigung Österreichischer Projektentwickler begrüßt eine Überarbeitung der Wiener Bauordnung und sieht im vorliegenden Entwurf in zahlreichen Bereichen, insbesondere in der Beförderung der nachhaltigen Entwicklung im Immobilienbereich, eine deutliche Verbesserung gegenüber dem derzeitigen Zustand.**

Gleichzeitig möchten wir darauf hinweisen, dass die Potenziale, die die Bauordnung zur Erreichung der gesetzten Ziele bietet, aus unserer Sicht nicht annähernd ausgeschöpft wurden. Beispielhaft vermissen wir Inhalte zur Kreislaufwirtschaft und mehr **Anreizsysteme zur nachhaltigen Transformation des Bau- und Immobiliensektors statt neuer Verbote und Regulierungen**. Wir haben dazu in der Vergangenheit bereits eine Vielzahl an Anregungen im Papier „Gesammelte VÖPE-Positionen zur Novellierung der Wiener Bauordnung“<sup>1</sup> gegeben.

---

<sup>1</sup> [https://www.voepe.at/wp-content/uploads/2022/11/VOePE\\_Position\\_BO-Wien\\_2022.pdf](https://www.voepe.at/wp-content/uploads/2022/11/VOePE_Position_BO-Wien_2022.pdf)

Insgesamt wird durch höhere Komplexität und neue höchst relevante Ermessensspielräume die für unsere Mitglieder so wichtige **Planungs- und Rechtssicherheit geschwächt**. Außerdem wurde mit der Novelle die Chance vertan endlich ein übersichtliches Regelwerk zu schaffen, das auch **digital besser verarbeitbar ist als das bisherige Gesetz**. Im Gegenteil wurde die Bauordnung mit unzähligen Verweisen, Unterpunkten und einem verklausulierten Stil über die Jahre zu einem schwer handhabbaren Ungetüm. **Wir fordern den Gesetzgeber im Sinne der Verfahrensbeschleunigung und -vereinfachung und der Senkung der Wohnkosten daher auf, die Überarbeitung des Entwurfs der Novelle für eine deutliche Verschlanung und Verbesserung der Lesbarkeit sowie einer besseren digitalen Verarbeitbarkeit zu nutzen**. Wir brauchen in Wien eine Bauordnung mit dezidiertem Bekenntnis zur Klimawandelanpassung und gleichzeitig eine, die benutzerfreundlich ist und Planungssicherheit gewährleistet. Dafür bieten wir wie gewohnt gerne unsere Mithilfe an.

## **Zusammenfassung unserer wichtigsten Erkenntnisse und Stellungnahmen**

- **Wir orten Tendenzen zur Überregulierung im Bebauungsplan** – z.B. Unzulässigkeit der Errichtung bestimmter Gebäudetypen oder Nutzungseinheiten sowie Vorschreibung von Raumhöhen über das gesamte Gebäude, die gravierende Eingriffe in das Recht auf Eigentum nach sich ziehen und von uns daher abgelehnt werden.
- **Wir halten die neue Systematik zum Stadtbildschutz für unausgegoren**. Das betrifft einerseits den § 60, in dem offen bleibt, wie der Begriff „*wirtschaftliche Ertragsoptimierungspotenziale*“ auszulegen ist sowie wer eine „*schuldhafte Vernachlässigung*“ oder „*Kenntnis*“ einer „*schuldhaften Vernachlässigung*“ ermitteln soll und nach welchen Kriterien. Im § 85 (mit gravierenden Auswirkungen auf den Vollzug des § 69) werden faktisch das Baujahr eines Gebäudes oder Ensembles sowie Ermessen des Magistrats über die politischen Instrumente zum Stadtbildschutz (Bebauungsplan/Schutzzonen) gestellt, ohne, dass es dafür ausreichend objektive und transparente Grundlagen für Sanierung von Altbauten oder Neubau im bestehenden Ensemble gibt. **Aus unserer Sicht behindern die neuen Regeln eine qualitätsvolle Weiterentwicklung und eine sanfte Nachverdichtung des Bestandes**.
- **Die noch weiter verschärften Regeln zur Ausnutzbarkeit von Bauplätzen in der Bauklasse I (§ 79 Abs. 3 – nunmehr auch geschlossene Bauweise betroffen) werden von uns strikt abgelehnt**. Sie führen zu einer Verteuerung von Wohnen, einer Zunahme des Flächenverbrauchs und zu einem Wertverfall von Grundstücken.
- **Die vorgesehenen Erleichterungen von Dekarbonisierungsmaßnahmen sind zu wenig ambitioniert** (z.B. Photovoltaik § 62a WBO, Ladepunkte § 3 Wr. WGarG) – man muss grundsätzlich in Frage stellen, wo es denn überhaupt eine baurechtliche Bewilligung braucht (die in einigen anderen Bundesländern z.B. bei Photovoltaik gar nicht erforderlich ist).
- **Das an sich sehr begrüßenswerte neue Instrument des Zonenplans im WGarG ist bezüglich der angewendeten Prozentsätze wenig ambitioniert umgesetzt und der Plan selbst methodisch stark verkürzt**.

## **Zu den Änderungen im Einzelnen in Artikel I (Bauordnung für Wien)**

### **Zu Z 2 bis Z 4 (Art. V):**

Erleichterung für das nachträgliche Anbringen von Fassadenbegrünungen für Bestandsgebäude (Abs. 5), die Möglichkeit der Nutzung bisher nicht nutzbarer Flächen bei Dachausbauten als Büros (Abs. 6) sowie die Reduktion der lichten Mindestraumhöhe beim Einbau von Flächenwärmeabgabesystemen (Abs. 8) werden von uns als sinnvolle Deregulierungsmaßnahmen begrüßt.

Die mögliche Überschreitung der bestehenden Gebäudehöhe zur Begrünung von Dächern um 15 cm (Abs. 9) ist für eine intensive Begrünung in den meisten Fällen zu wenig. Wir empfehlen **mindestens 25, besser 30 cm**. Außerdem ist nicht nachvollziehbar, warum eine solch geringfügige Überschreitung mutmaßlich nicht mit dem Stadtbild vereinbar sein soll, da vor dem 1.1.1945 errichtete Gebäude und Schutzzonen ausgenommen sein sollen.

#### **Zu Z 5 bis 7 (§ 1)**

Abs. 2 Z 3: wir begrüßen die Zentrums- und Versorgungsstrukturen im Sinne einer Stadt der kurzen Wege als Ziel der Stadtplanung, regen aber **eine Verrechtlichung von Inhalten des Fachkonzepts "Polyzentrales Wien"** nach dem Vorbild anderer Bundesländer (z.B. NÖ Raumordnungsprogramm Zentrale Orte) an, um langfristige Bindungswirkung und somit Planungssicherheit zu erzielen. Auch für den Zonenplan des Stellplatzregulativs wäre dieses Instrument eine Hilfestellung (mehr dazu bei der Stellungnahme zu Artikel III).

#### **Zu Z 8 (§ 1a):**

Abs. 6: Eine erhöhte Transparenz bei Verträgen nach § 1a wird von uns begrüßt, da sie für beide Vertragspartner zu besserer Vergleichbarkeit führt, es wäre aber zu überprüfen, inwieweit die Veröffentlichung in der Sphäre des Privatrechts durchgesetzt werden kann. Jedenfalls ersuchen wir um Klarstellung, dass es sich bei der Veröffentlichung um eine **anonymisierte Form** handeln muss!

#### **Zu Z 13 bis Z 15 (§ 2b):**

Wir begrüßen explizit, dass diese Regelung zu mehr Planbarkeit bei Fernwärmeanschlüssen führen wird. Wir regen an, bei der Ermittlung der „zur Versorgung des auszuweisenden Gebietes erforderliche Kapazität“ im Sinne der gemischt genutzten Stadt ein besonderes Augenmerk auf **wärmeintensive betriebliche Nutzungen** zu legen. Außerdem soll **Fernkälte** im gesamten § 2b gleichwertig zur Fernwärme ausgewiesen werden.

#### **Zu Z 16 (§ 3):**

Wir halten es, auch angesichts der neuen Aufgaben des Fachbeirates für Stadtplanung, Stadtgestaltung und Welterbe, für mehr als sinnvoll, im Fachbeirat eine Person mit spezifischer **Expertise zu Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit von städtebaulichen Projekten** zu integrieren.

#### **Zu Z 18 bis Z 22 (§ 5 und § 6 Abs. 6a):**

Lit d: die Zielrichtung der Umstellung auf den Anteil der oberirdischen Brutto-Geschoßfläche bei raumbildenden Bauteilen zur Beurteilung der Gebiete für geförderten Wohnbau kann nachvollzogen werden, wir ersuchen aber um **Überprüfung des Einflusses auf betriebliche Nutzungen** (z.B. „rosa Zonen“), die tendenziell andere Verhältnisse von Nutzfläche zu Brutto-Geschoßfläche aufweisen. Außerdem bitten wir um **Klarstellung der Begrifflichkeiten**, wie „Brutto-Geschoßfläche“ definiert wird. Sowohl im WWFSG 1989 als auch in der ÖNorm B 1800 wird nämlich auf die „**Bruttogrundfläche**“ abgestellt.

Lit w: **die Unzulässigkeit der Errichtung bestimmter Gebäudetypen oder Nutzungseinheiten stellt einen gravierenden Eingriff in das Recht auf Eigentum dar und muss sehr genau begründet sein** (z.B. ist das bestehende mögliche Verbot von Büronutzungen mit dem Erhalt der Wohnnutzung begründet). Eine pauschale Ermächtigung, alle denkbaren Nutzungen zu verbieten, wird von uns strikt abgelehnt, zumal die „sonstigen Nutzungseinheiten“ in § 119 äußerst unbestimmt sind. Wir bitten um einen klaren städtebaulichen Rahmen, warum und welche klar definierten Nutzungsarten verboten werden sollen!

Lit x: **die überschießende Vorschreibung von Raumhöhen über das gesamte Gebäude stellt einen gravierenden Eingriff in das Recht auf Eigentum ein und wird von uns strikt abgelehnt.**

Sie verteuert überdies potenziell den Wohnraum, indem Nutzflächen durch größere Raumhöhen bei gleichbleibender Kubatur tendenziell ohne maßgeblichen Nutzen verringert werden.

#### **Zu Z 22 § 6 (Abs. 6a):**

**Die Änderung der Formulierung bei geförderten Wohn- und Zimmereinheiten von "innerhalb desselben Plangebietes" auf "im Umkreis von 500m" kann innerhalb eines größeren Plangebietes unnötig einschränkend sein.** Außerdem ist völlig unklar, von welchem Ausgangspunkt die 500 m Umkreis gemessen werden – sinnvoll zugrunde zu legen wäre unseres Erachtens nur die Bauplatzgrenze. Wir ersuchen daher um die Formulierung „auf anderen Bauplätzen innerhalb desselben Plangebietes oder in Entfernung von maximal 500 m von der Bauplatzgrenze“.

#### **Zu Z 23 und Z 24 (§ 6 Abs. 13):**

Die Änderung des Abs. 13 („Betriebskonzept“ für die Genehmigung von Betriebswohnungen notwendig) stellt nach unserer Meinung eine **wenig zielführende Überbürokratisierung** dar, zumal eine „unbedingte Erforderlichkeit“ von der Baubehörde nur schwer zu beurteilen sein wird. Wir empfehlen, von dieser Neufassung Abstand zu nehmen.

#### **Zu Z 26 bis Z 28 (§ 7a):**

Es ist zu überprüfen, **inwieweit der Entfall des Begriffes „Hauptgeschoß“ das Ziel der „belebten Erdgeschoßzonen“ konterkarieren würde**, indem künftig vermehrt Erdgeschoße als Wohnungen genutzt werden müssten. Wir sehen diese Gefahr als gegeben an und legen nahe, sich auf „Geschoße oberhalb des Erdgeschoßes“ oder dergl. zu beziehen.

#### **Zu Z 29 (§ 7c):**

Abs. 9: Im Sinne der Planbarkeit ersuchen wir um die Formulierung „*Die Ausweisung als Einkaufszentrum wird auf sieben Jahre befristet*“. Laut den erläuternden Bemerkungen dürfte das auch so zu verstehen sein.

#### **Zu Z 39 bis Z 41 (§ 60):**

Abs. 1 lit. d: Es muss im Gesetz klargelegt werden, von welchen „öffentlichen Förderungen“ und „wirtschaftlichen Ertragsoptimierungspotenzialen“ hier bei der Beurteilung der Genehmigung des Abbruchs von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sowie von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, die Rede ist. **Vor allem der Begriff „wirtschaftliche Ertragsoptimierungspotenziale“ ist – auch nach Durchsicht der erläuternden Bemerkungen („Baumaßnahmen gemeint, die im konkreten Fall zwar einen wirtschaftlichen Aufwand bedeuten, aber gleichzeitig langfristig zu einer Ertragssteigerung führen“) – viel zu unbestimmt und verringert die Planungs- und Rechtssicherheit gravierend.** Es bleibt – auch in den Erläuterungen – **völlig offen, wer eine „schuldhafte Vernachlässigung“ feststellen soll und nach welchen Kriterien.** Ebenso bleibt offen, wie man beurteilen will, ob Rechtsnachfolger „Kenntnis hatten oder bei gehöriger Aufmerksamkeit Kenntnis haben mussten“. Die Feststellung solcher Sachverhalte ist in der österreichischen Gewaltenteilung der Judikatur zugeordnet. **Wir lehnen daher die Änderungen, die einen enormen bürokratischen Aufwand sowohl auf Seiten der Behörden wie auch der Antragssteller nach sich ziehen würden, explizit ab.**

Abs. 1 lit. j.: Zu begrüßen ist die Streichung der Genehmigungspflicht bei Gebäuden mit Fluchtniveaus über elf Metern. **Gleichzeitig fällt die Begrenzung mit 15 kW sehr gering aus.** Zudem führt die Regelung zu einer Benachteiligung betrieblicher Anlagen, die unter die GewO fallen. Auch die Anbringung von Fassaden-PV muss einfacher ermöglicht werden. Zudem fordern wir das Ausmaß der nur anzeigepflichtigen Anlagen (Ausnahmen der Bewilligungspflicht, derzeit geregelt im Merkblatt, Aktenzahl MA 37 – 476239–2022) **gemäß der Anzeigepflicht aus dem**

**Wiener Elektrizitätswirtschaftsgesetz auf bis inkl. 50 kW auszuweiten und in der Bauordnung abzubilden.**

**Zu Z 45 bis Z 52 (§ 62a):**

Abs. 24a: Ausweitung von Photovoltaikanlagen für die eine Anzeige- bzw. Bewilligungspflicht entfällt – siehe oben § 60 Abs. 1 lit j. Eine **vollständige Freigabe von der baurechtlichen Anzeige- und Bewilligungspflicht für PV-Anlagen** außerhalb von Schutzzonen sollte umgesetzt werden. Im Sinne der Dekarbonisierung sollte es auch für PV-Anlagen, die vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind, auch in Schutzzonen Bewilligungsfreiheit geben.

**Zu Z 56 bis Z 57 (§ 63):**

Abs. 6: wir bitten um Klarstellung, welche „*Fläche*“ bei Photovoltaikanlagen gemeint ist (die projizierte Fläche der Module bzw. Aufstellfläche oder die Maße der PV-Module?).

**Zu Z 58 bis Z 60 (§ 64):**

Abs. 1 lit. A Zi 1: Wir bezweifeln, dass eine maßstabsgetreue Darstellung von Bäumen im Maßstab 1:200 oder gar 1:500 einen relevanten Mehrwert bringt. Nachdem eine etwaige Entfernung der gegenständlichen Bäume im Zuge der Bauführung ohnehin eine Bewilligung nach Wiener Baumschutzgesetz erfordert, regen wir an, diese redundante bürokratische Auflage wieder zu streichen.

**Zu Z 62 bis Z 66 (§ 69):**

Abs. 1 Z 3: siehe Stellungnahme zu § 85.

Abs. 1 Z 5: **Analog zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz und zur SUP-Richtlinie sollte jedenfalls statt auf eine einfache „Beeinträchtigung“ des Schutzgutes UNESCO-Welterbestätten auf eine „erhebliche nachteilige Auswirkung“ abgestellt werden**, um den Ermessensspielraum einzugrenzen. Wir ersuchen außerdem um Klarstellung, wie im Zuge des Vollzugs des § 69 beurteilt werden soll, „ob der Schutz der UNESCO-Welterbestätten in ihrem außergewöhnlichen universellen Wert nicht beeinträchtigt“ wird. **Wir raten auch eindringlich davon ab, die umfassende Expertise erfordernde Beurteilung der „Beeinträchtigung“ der UNESCO-Welterbestätten dem Wirkungsbereich der Bauausschüsse der Bezirksvertretungen zuzuordnen!**

Abs. 2 Z 5: **Wir begrüßen explizit diese Neuregelung, mit der der § 69 in Richtung „Klimaparagraph“ weiterentwickelt wird.** Wir empfehlen, diese Regelung im Vollzug genau zu monitoren, ob das Ziele eines flexibleren Rahmens, den Herausforderungen des Klimawandels mit innovativen Lösungen zu begegnen, erreicht wird. Außerdem empfehlen wir **intensive Kommunikation dieser neuen Chancen für Planer:innen und Bauwerber:innen.**

**Zu Z 74 und Z 75 (§ 76):**

Abs. 10b: Wir begrüßen grundsätzlich Maßnahmen zur Vermeidung unnötiger Versiegelung. Wir ersuchen allerdings, hier einen Ausnahmetatbestand zu schaffen, wenn durch eine Stellplatzverpflichtung geringfügig abgewichen werden muss, um kein zusätzliches Tiefgeschoß für nur wenige Stellplätze bauen zu müssen, was Wohnen unnötig verteuern würde.

**Zu Z 76 bis Z 80 (§ 79):**

Abs. 3: **Die nach der Novelle 2021 nun noch weiter verschärften Regeln zur Ausnutzbarkeit von Bauplätzen in der Bauklasse I werden von uns strikt abgelehnt. Sie führen zu einer Verteuerung von Wohnen, einer Zunahme des Flächenverbrauchs und zu einem Wertverfall von Grundstücken.** Dass nunmehr auch Grundstücke mit geschlossener Bauweise und Betriebsgrundstücke betroffen sein sollen, konterkariert jede – auch politische – Bemühung,

durch Verdichtung eine nachhaltige Stadt der kurzen Wege zu schaffen. Wir verweisen dazu auch auf unsere Stellungnahme zur Bauordnungsnovelle 2021 vom 20.09.2021.<sup>2</sup>

Abs. 6: Wir ersuchen, Fahrradabstellplätze nicht in das Ausmaß der versiegelten Flächen einzurechnen, insoweit diese nicht faktisch versiegelt sind (sondern z.B. mit Schotteroberfläche oder wasserdurchlässiger Pflasterung ausgeführt), um nicht die Errichtung von Fahrradabstellplätzen unattraktiv zu machen.

Flächen, die mit Rasengittersteinen befestigt sind, sind eine sehr gute Lösung für die Zufahrt von Einsatzfahrzeugen, ohne den Boden zu versiegeln, und sollten ebenfalls nicht in das Ausmaß der versiegelten Flächen einberechnet werden. **Wenn manche Feuerwehrezufahrten durch diese Regelung verunmöglicht werden, wird das steigende Bau- und Wohnkosten durch technische Brandschutzeinrichtungen nach sich ziehen** (vgl. OIB-Richtlinien 2 und 2.3).

Abs. 6a: Wir regen an, hier zwischen Schwimmbecken für individuelle Nutzung und Gemeinschaftsschwimmbecken in Wohnhausanlagen zu differenzieren; für letztere sollte es Erleichterungen bzw. eine Anpassung der Dimension geben.

Abs. 8: Im Konnex der dringenden Erforderlichkeit thermischer Sanierungen ist dieser Absatz äußerst kritisch zu sehen. Weshalb eine Fassadensanierung zu einer Überarbeitung des Freiraumes führen soll, ist für uns nicht nachvollziehbar – es besteht die Gefahr, dass so Sanierungen gar nicht erst durchgeführt werden.

#### **Zu Z 82 und Z 83 (§ 81) sowie zu Z 85 (§ 82a):**

Die Deregulierungen beim zulässigen Gebäudeumriss und bei Nebengebäuden zur Erleichterung von Maßnahmen zur Dekarbonisierung von Gebäuden werden von uns ausdrücklich begrüßt. Unklar bleibt für uns jedoch, wie ein Nachweis der wirtschaftlichen Unmöglichkeit der Unterbringung der technischen Infrastruktur im oder auf dem Hauptgebäude im Vollzug zu führen sein wird. Wir ersuchen um klarere Definition.

#### **Zu Z 87 bis Z 91 (§ 85):**

Abs. 2a: die umgestaltete Systematik, nach der künftig das „*vorhandene Stadtbild*“ und insbesondere die Unterschützstellung von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, bei der Projektbeurteilung Vorrang gegenüber den Zielen des vom Gemeinderat verordneten Bebauungsplan inklusive der Schutzzonen haben sollen, ist für uns nicht nachvollziehbar und wird aus mehreren Gründen strikt abgelehnt:

- **Unbestimmtheit:** es ist schon seit der Novelle 2018 höchst problematisch, dass es bei Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, keinerlei Rechts- und Planungssicherheit gibt, ob diese als erhaltungswürdig eingestuft werden. **Es gibt – im Vergleich zum Bebauungsplan – einen viel zu hohen Ermessensspielraum im Verfahren.** Semantisch ist auch unklar, ob die beiden Begriffe „*gegebenes Stadtbild*“ und „*vorhandenes Stadtbild*“ im neuen Abs. 2a synonym zu verstehen sind.
- **Fehlende Objektivierbarkeit:** außer dem in der Bauordnung mehrfach genannten Stichtag „1.1.1945“ gibt es keine objektiven rechtsverbindlichen Kriterien, welche Gebäude erhaltungswürdig sind. Es fehlt an klaren Regeln und Richtlinien. **Wir benötigen vor einer Neusystematik des Stadtbildschutzes klare, transparente und öffentliche Kriterien, nach welchen Ensembles, Gebäude oder deren Teile vom Magistrat als für das Stadtbild erhaltungswürdig und nicht erhaltungswürdig eingestuft werden bzw. wie Neubauten in das „vorhandene Stadtbild“ einzupassen wären.**
- **Potenzielles Aushebeln von gemeinderätlichen Kompetenzen:** anders als in den erläuternden Bemerkungen unterstellt („*in der Regel einen Neubau vor Augen*“) verfolgen Bebauungspläne selbstverständlich auch den Erhalt des historischen Stadtbildes (vgl. Schutzzonenverordnung bzw. Ziel 14 der Stadtplanung „*Gewährleistung des Bestandes von*

---

<sup>2</sup> [https://www.voepe.at/wp-content/uploads/2022/04/20210920\\_VO%CC%88PE\\_Stellungnahme\\_WBO\\_10.pdf](https://www.voepe.at/wp-content/uploads/2022/04/20210920_VO%CC%88PE_Stellungnahme_WBO_10.pdf)

Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind“). Wer beurteilt und wie beurteilt wird, ob das „vorhandene örtliche Stadtbild“ (= historisch gewachsen) das „beabsichtigte örtliche Stadtbild“ (= vom Gemeinderat verordnet) „sticht“, ist völlig unklar. Dadurch, dass hier Ermessensentscheidungen des Magistrats Verordnungen des Gemeinderates aushebeln könnten, wird zu noch mehr Rechtsunsicherheit beigetragen.

- **Konterkarieren der Bestrebungen zur Digitalisierung:** fehlende Objektivierbarkeit und hohe Ermessensspielräume überfordern digitale Tools und Verfahren (wie z.B. im BRISE-Projekt von der Stadt Wien entwickelt).
- **Einfrieren des Status quo statt Weiterentwicklung:** In Zusammenschau mit dem § 69 wird eine qualitätsvolle Weiterentwicklung und sanfte Nachverdichtung des Altbestandes, die nicht nur aus Gründen der Ressourcenschonung wünschenswert wäre, sondern in vielen Fällen erst den wirtschaftlichen Erhalt von historischen Bauwerken ermöglicht, aufs Spiel gesetzt.

#### **Zu Z 92 (§ 87):**

Diese Neuregelung ist für uns eine übertriebene Überregulierung, da aus unserer Sicht am Markt erhältliche Markisen wie Flugdächer nicht diesen sehr technokratischen Kriterien entsprechen. Beispielsweise könnte eine Markise auch an der Deckenunterseite einer Loggia oder eines darüber liegenden Balkons befestigt werden, und nicht nur an der Wand. Bitte um Streichung.

#### **Zu Z 96 bis Z 101 (§ 118):**

Abs. 3b: Wir regen im Sinne der Anwenderfreundlichkeit an, die Verpflichtung für solare Energieträger (PV in kWp, Solarenergie in kWh) entsprechend im Baubescheid auszuweisen.  
Abs. 4: wir ersuchen, im Sinne der Erhaltung des historischen Baubestandes die Erleichterungen für bestehende Gebäude in Schutzzonen sowie erhaltungswürdige gegliederte Fassaden an bestehenden Gebäuden wieder in die Z. 1 aufzunehmen.

#### **Zu Z 104 (§ 119a):**

Abs. 4: Wie empfehlen angesichts des für uns alle spürbaren Klimawandels die Vorschreibung geeigneter Beschattungsmaßnahmen für Kleinkinderspielplätze.

#### **Zu Z 112 und 113 (§ 128):**

Abs. 2 Zi. 13: Eine allfällige Verzögerung bei der Errichtung technischer Systeme auf Ersatzflächen nach § 118 darf nicht zur Verzögerung einer Fertigstellungsanzeige führen. Es ist zu bedenken, dass sich PV-Installationen aus verschiedensten Gründen verzögern können (Kapazitäten der Firmen, Lieferbarkeit von Modulen...). Der schriftliche Nachweis der Beauftragung muss ausreichen, um eine Verwertung bzw. Nutzung wie etwa den Bezug eines Gebäudes nicht unnötig hinauszuschieben, was mit Schadenersatzforderungen verbunden sein kann.

Abs. 2 Zi. 14: Wir gehen davon aus, dass dieser Passus nicht so gemeint war, dass in jeder Fertigstellungsanzeige eine derartige Vereinbarung vorgelegt werden muss, und ersuchen um Ergänzung: „Vereinbarung zwischen den Eigentümerinnen und Eigentümern (Miteigentümerinnen oder Miteigentümern) des Gebäudes und einer Car-Sharing-Anbieterin oder einem Car-Sharing-Anbieter über den Betrieb eines Car-Sharing-Stellplatzes auf der Liegenschaft, falls ein solches die Grundlage für die Herabsetzung des Stellplatzregulatives bildet“.

### **Zu den Änderungen im Einzelnen in Artikel III (Wiener Garagengesetz)**

#### **Zu Z 3 bis Z 6 (§ 3):**

Abs. 1 Z 4: wir begrüßen die baubehördlichen Erleichterungen für Ladepunkte bis 22 kW, regen aber an, **auch für Landepunkte mit mehr Leistung Erleichterungen**, die im Einklang mit der

OIB-Richtlinie 2.2. stehen, anzuführen (z.B. Bewilligungsfreistellung bei ebenerdigen eingeschobene Garagen, automatischen Löschanlagen oder automatischen Brandmeldeanlagen).

#### **Zu Z 7 bis Z 9 (§ 4):**

Hinsichtlich der aktuellen Lebensdauer von PV-Anlagen erscheint die Beschränkung auf 15 Jahre als zu kurz gegriffen und sollte im Sinne der Ressourceneffizienz und hinsichtlich allfälliger Laufzeitvorgaben von Förderungen der realen Lebensdauer von mind. 25 Jahren angepasst werden.

#### **Zu Z 10 und Z 11 (§ 6):**

Abs. 3c: Die RICHTLINIE 2010/31/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES legt bloß fest, dass bis 1. Januar 2025 die Mitgliedstaaten bloß die Anforderungen für den Einbau einer Mindestanzahl von Ladepunkten für alle Nichtwohngebäude mit mehr als zwanzig Stellplätzen festlegen. Da diese Frist für eine Umsetzung auch angesichts der baurechtlichen Anforderungen sehr knapp ist, regen wir eine Erstreckung bis 2027 an.

#### **Zu Z 18 (§ 50a und 50b):**

**Wir begrüßen den Schritt einer Zonenregelung bei der Stellplatzverpflichtung nach internationalem Vorbild explizit.** Allerdings regen wir nachdrücklich folgende Verbesserungen an:

- Der Zonenplan selbst sollte nicht dem WGarG als Anlage beigelegt werden; stattdessen wäre eine **Verordnungsermächtigung des Magistrats** innerhalb eines gesetzlichen Rahmens eine viel flexiblere Lösung, die eine regelmäßige Anpassung auf örtliche Gegebenheiten und gesamtstädtische Trends (z.B. alle fünf Jahre) erlauben würde.
- Methodisch empfehlen wir folgende Änderungen beim Zonenplan:
  - Im Zonenplan werden U-Bahnen stärker gewichtet als S-Bahnen, was angesichts der hohen Attraktivität des letzteren Verkehrsmittels mit dichten Taktfolgen und hoher Reisegeschwindigkeit nicht nachvollziehbar ist. **S-Bahnen sollten zumindest ab einem 15-Minuten-Takt gleichwertig behandelt werden.**
  - Es wäre zu empfehlen, auch **strukturbildende Buslinien** im dichten Takt (z.B. 26A, 35A) zu berücksichtigen.
  - Ebenso sollten außer der Anbindung an den öffentlichen Verkehr im Sinne der Stadt der kurzen Wege **Indikatoren für Zentralität** (Nahversorgung, öffentliche Einrichtungen etc.) einbezogen werden – z.B. könnten Hauptzentren lt. Fachkonzept Polyzentrales Wien und ihre Umgebung Zone 1 sein.
- Was die Prozentsätze zum Umfang der Stellplatzverpflichtung betrifft, **schlagen wir deutlich ambitioniertere Werte als 70 – 80 – 100 vH vor**, etwa angelehnt an das Vorbild Zürich (dort Zonen C/D; Zonen A/B sähen noch viel drastischere Reduzierungen vor)<sup>3</sup>, vor:
  - Zone 1: 40 vH
  - Zone 2: 60 vH
  - Zone 3: 100 vH

Mit freundlichen Grüßen

DI Sebastian Beiglböck  
Geschäftsführer



<sup>3</sup> Siehe [https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik\\_u\\_recht/amtliche\\_sammlung/inhaltsverzeichnis/7/741/500.html](https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik_u_recht/amtliche_sammlung/inhaltsverzeichnis/7/741/500.html)