

Was sich in Wien für Bauherren ändert

Bauordnungsnovelle. Einige Neuregelungen sorgten für heftige Diskussionen - etwa die neue Widmungskategorie Geförderter Wohnbau. Anderes blieb weitgehend unbeachtet, ist aber für künftige Projekte ebenfalls nicht unwesentlich.

VON CHRISTINE KARY

Zu früh gefreut, sagen sich jetzt zweifellos einige Bauherren, die in Wien Dachaufbauten geplant haben. Grund ist die Wiener Bauordnungsnovelle,



Der Immo-Profi an Ihrer Seite.

Bauherrenberatung
Projektmanagement
Bauträger

www.one8one.at
+43 676 5820460

ONE8ONE

die ihnen kurzzeitig – rein von den Dimensionen her – Hoffnung auf mehr Spielraum machte. Neu geregelt werden hier nämlich auch sogenannte raumbildende Aufbauten. Dieser Begriff ersetzt die bisherigen Dachgauben, das soll, wie es in den Erläuterungen zum Gesetz heißt, die architektonischen Möglichkeiten erweitern.

Was nun aber die Größe solcher Aufbauten betrifft, gab es im Zuge der Novellierung ein Verwirrspiel: Bisher galt eine Längenbeschränkung auf ein Drittel der Gebäudefront, wobei aber eine größere Ausdehnung bis zur Hälfte der Gebäudelänge beantragt werden konnte. In einem Entwurf zur Novelle, der zwischendurch kursierte, war dann ganz generell von einer Länge bis zur Hälfte der Gebäudefront die Rede, das ließ so manchen künftigen Bauherrn jubeln.

In der nun beschlossenen Endfassung wurde aus der Hälfte dann doch wieder bloß ein Drittel – und zwar ohne die bisherige Antragsmöglichkeit auf mehr. Aus der in Aussicht gestellten Verbesserung sei still und leise eine Verschlechterung geworden, kritisieren nun manche – denn in der öffentlichen Diskussion blieb dieses Detail weitgehend unbemerkt. Aber vielleicht atmen ja jene, denen groß dimensionierte Dachaufbauten ein Dorn im Auge sind, jetzt erleichtert auf.

Die viel diskutierten Schwerpunkte der Novelle sind freilich andere, von der neuen Widmungskategorie Geförderter Wohnbau bis zur Einschränkung der gewerblichen Wohnungsvermietung – Stichwort Airbnb – und gewissen

Erleichterungen bei der Verpflichtung, Autoabstellplätze bereitzustellen („Die Presse“ berichtete).

Einfachere Bauverfahren

Konrad Koloseus, Partner bei NHK Rechtsanwälte, weist aber auch auf andere, bisher ebenfalls weniger beachtete Regelungen hin. So braucht man etwa für kleinere Bauführungen (Bauklasse I mit einer bebauten Fläche von nicht mehr als 150 Quadratmetern) künftig keine Bestätigung eines Ziviltechnikers mehr. Unter bestimmten Voraussetzungen kann auch die mündliche Bauverhandlung entfallen, und bei unwesentlichen Änderungen der äußeren Gestaltung eines Gebäudes genügt

Wissenswertes über ...

Fakt 1

Ab wann sie gilt. Ein Großteil des am 22. November im Wiener Landtag beschlossenen Gesetzes tritt am Tag nach seiner Kundmachung in Kraft. Für einige Bestimmungen wurde aber ein späterer Geltungsbeginn – drei Monate nach der Kundmachung – vorgesehen. Unter anderem betrifft das die neue Widmungskategorie Geförderter Wohnbau.

eine Bauanzeige anstelle der bisherigen Bewilligungspflicht. Auch bestimmte Planungsverfahren werden einfacher. All das soll Bauverfahren beschleunigen. Es gibt freilich auch Regelungen, die womöglich den gegenteiligen Effekt haben – vor allem die schon im Juni 2018 überraschend eingeführte neue Bewilligungspflicht des Abbruchs bestimmter Gebäude bei der MA 19. Dadurch könnte sich so manches Bauverfahren wieder „entschleunigen“, meint der Jurist.

Konkret braucht man für den Abbruch von vor dem 1. Jänner 1945 errichteten Gebäuden, solchen in Schutzzonen oder Gebieten mit Bausperre die Zustimmung des Magistrats, und zwar unab-

... die neue Bauordnung

Fakt 2

Übergangsbestimmungen. Bauverfahren, die beim Inkrafttreten des Gesetzes schon anhängig sind, fallen noch unter die bisherigen Regelungen. Bestimmte frühere Festlegungen treten dagegen außer Kraft, vor allem erlischt für Gebiete, die im Flächenwidmungsplan für förderbaren Wohnbau ausgewiesen sind, diese Zusatzwidmung mit Inkrafttreten der Neuregelung.

hängig von denkmalschutzrechtlichen Bewilligungspflichten. Nur wenn diese bestätigt, dass kein öffentliches Interesse am Erhalt des betroffenen Gebäudes besteht, ist der Abbruch erlaubt. Das sei schwierig zu konkretisieren, sagt Koloseus, de facto bedeute es „die Abschaffung der technischen Abbruchreife“. Zudem können, wie er sagt, auch einzelne Gebäude eine „Schutzzone“ bilden.

30 Quadratmeter bleiben

Nichts wurde im Übrigen aus der zunächst beabsichtigten Reduktion der Wohnungsmindestgröße von 30 auf 25 Quadratmeter. Auch an der bei den meisten Wohnungen geltenden Pflicht, Bad und WC zu trennen, ändert sich entgegen den ursprünglichen Plänen nichts. Sehr wohl in die Endfassung der Novelle geschafft hat es dagegen eine Begrenzung für den großflächigen Einzelhandel: Ab 1000 Quadratmetern Verkaufsfläche braucht man künftig eine Widmung für Einkaufszentren, „gemischtes Baugebiet-Betriebsgebiet“ genügt nicht mehr. Das soll Produktionsbetrieben die Ansiedlung erleichtern, weil ihnen so mehr Flächen zur Verfügung stehen. Bleibt abzuwarten, ob es wirkt.