

DIE NOVELLE DER WIENER BAUORDNUNG SCHLÄGT HOHE WELLEN. VOR ALLEM DIE WEITERE EINSCHRÄNKUNG DER TOURISTISCHEN KURZZEITVERMIETUNG SORGT FÜR UNMUT. DOCH IN DER NOVELLE SIND ZAHLREICHE WEITERE NEUHEITEN VERPACKT. WAS DAS RECHTLICH BEDEUTET UND WELCHE EINWÄNDE ES GIBT, HAT SICH PHH-PARTNERIN UND IMMOBILIENRECHTSEXPERTIN JULIA FRITZ ANGESEHEN.



DIE WIENER BAUORDNUNGSNOVELLE IM ÜBERBLICK



Julia Fritz, Partnerin bei PHH Rechtsanwält:innen

ÜBER PHH RECHTSANWÄLT:INNEN

PHH Rechtsanwält:innen ist eine der führenden Anwaltskanzleien für Wirtschaftsrecht in Österreich. Seit ihrer Gründung 2001 ist die Kanzlei stetig gewachsen und wurde international mehrfach ausgezeichnet. Die zehn PHH-Partner und mehr als 80 Mitarbeiter*innen arbeiten in Experten-Clustern, die von M&A über Prozessführung, Bank- und Finanzrecht, Steuerplanung bis hin zu Wirtschaftsstrafrecht reichen. PHH steht für persönliche und kompetente Beratung, Loyalität gegenüber Kunden und kreative Lösungsansätze.

<https://www.phh.at>

	Bauordnung Wien aktuell / Problemthemen	Neuerungen laut Gesetzesentwurf	(Rechtliche) Einwände	Kommentar PHH
Altbauschutz	<ul style="list-style-type: none"> Der in der Bauordnungsnovelle 2018 eingeführte und in der Novelle 2021 angehobene Schutz von Altbauten wird entscheidend verschärft. Die verfassungsrechtlich garantierte Möglichkeit, aus wirtschaftlichen Gründen einen Abriss zuzulassen, wird möglichst eingeschränkt. 	<ul style="list-style-type: none"> Die Behörde wird nun selbst Gutachten zur Abbruchreife einholen (bisher wurden diese vom Antragsteller beigebracht). Es soll auch berücksichtigt werden, ob das Bauwerk etwa durch eine Aufkategorisierung besser genutzt werden könnte – so wird der wirtschaftliche Erhalt wahrscheinlicher. Zudem können Aufwendungen für eine Sanierung von Schäden bei einer vorsätzlichen Vernachlässigung des Hauses nicht mehr geltend gemacht werden. Weiters wird ein Gebäudepickel eingeführt, welches die Schäden und Pläne zur Behebung dokumentiert. Neubaubewilligungen ohne Vorliegen einer Abbruchbewilligung wird es auch nicht mehr geben. 	<ul style="list-style-type: none"> Bedenken kommen vor allem aus der Immobilienwirtschaft, die eine Behinderung der Weiterentwicklung des Bestands und ein »Einfrieren« des Stadtbildes befürchtet. 	<ul style="list-style-type: none"> Die Bauordnung möchte mit der Verschärfung verhindern, dass Altbauten bewusst heruntergewirtschaftet werden, bis sie abbruchreif sind. Insofern sind die Bestrebungen nachvollziehbar. Allerdings haben gerade alte Gebäude oft finanzielle Schwierigkeiten, da sie einerseits die energietechnischen Anforderungen laut EU-Taxonomie nur schwer erfüllen und durch sie andererseits nur begrenzt Einnahmen aus Mieten erzielt werden können. Hier wären begleitenden Sanierungsförderungen wünschenswert, um die Besitzer*innen zu entlasten und die Erhaltung attraktiver zu machen.
Erneuerbare-Energie-Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> Die Bauordnung soll dabei unterstützen, das Ziel zu erreichen, bis 2040 gänzlich aus der fossilen Wärmeversorgung auszusteuern. Ein Ziel der Stadt Wien ist es, die PV-Leistung im Stadtgebiet von 50 MWp im Jahr 2021 auf 800 MWp im Jahr 2030 zu steigern. 	<ul style="list-style-type: none"> Die Verpflichtung, Neubauten mit Photovoltaikanlagen auszustatten, soll ausgeweitet werden. Die Errichtung wird weitgehend bewilligungsfrei. Auch die aktuelle Ausnahme für Kleingartenhäuser und die Bauklasse I (bis neun Meter Höhe) fällt. Kann eine PV-Anlage aus wirtschaftlichen, technischen Gründen oder wegen des Ortsbildschutzes nicht umgesetzt werden, soll in Zukunft eine Anlagen auf Ersatzflächen errichtet werden müssen. Außerhalb von Grünland-Schutzgebieten und Gebiete mit aufrechter Bausperre soll der Einbau von Erdwärmesonden zukünftig gänzlich bewilligungsfrei sein. Es sollen auch Ausnahmen vom Bebauungsplan möglich werden, etwa indem Nebengebäude für Technik ermöglicht werden. 	<ul style="list-style-type: none"> Die Befürchtung ist, dass für aktuell genehmigungsfreie PV-Anlagen die bürokratischen Hürden höher werden, vor allem da in anderen Bundesländern gar keine Bewilligung erforderlich ist. Kritiker*innen sehen hier zu viele Ausnahmen, etwa für Anlagen im Grünland-Schutzgebiet oder im Gebieten mit Bausperren. 	<ul style="list-style-type: none"> Der Entfall von Bewilligungspflichten für Photovoltaikanlagen und zum Großteil für Erdwärmesonden ist ein wichtiger Schritt in Richtung Energiewende. Dennoch gibt es im Land Wien auch mit der Novelle der Bauordnung noch immer einen höheren bürokratischen Aufwand als in anderen Bundesländern.
Widmungen	<ul style="list-style-type: none"> Die bisherige Widmungspraxis führte dazu, dass Grundstücke »gehörtet« wurden. Die Stadt Wien suchte nach Lösungen, um dem Anstieg von Grundstückspreisen sowie Spekulationen Einhalt zu gebieten 	<ul style="list-style-type: none"> Es wurde eine eigene Widmungskategorie für förderbaren Wohnbau geschaffen, und die Widmung als Bauland soll befristet gelten. 	<ul style="list-style-type: none"> Die AK möchte die Wirksamkeit der Widmungskategorie weiter verbessern und die Verpflichtung zur Errichtung von gefördertem Wohnbau von derzeit 2/3 auf mindestens 4/5 erhöhen. 	<ul style="list-style-type: none"> Der Wunsch der Arbeiterkammer ist rechtlich wohl kaum haltbar. Schon jetzt hat Wien einen hohen Anteil an geförderten Wohnungen. Es muss weiterhin legitim sein, privaten Wohnbau zuzulassen und diesem gute Rahmenbedingungen einzuräumen.



Quelle: PHH Rechtsanwält:innen

	Bauordnung Wien aktuell / Problemthemen	Neuerungen laut Gesetzesentwurf	(rechtliche) Einwände	Kommentar PHH
Verpflichtende Parkplätze	<ul style="list-style-type: none"> Die aktuelle Bauordnung sieht pro 100 m² einen verpflichtenden Stellplatz vor. Durch die Reduzierung des Parkplatzangebotes soll der Umstieg auf Elektromobilität und Fahrräder attraktiver werden. 	<ul style="list-style-type: none"> Der Entwurf sieht erstmals die Verpflichtung vor, beim Wohnungsbau zukünftig je 30 m² Wohnfläche einen Fahrradstellplatz zu errichten. Jeder zehnte Autostellplatz bei Wohngebäuden ist zukünftig mit einem E-Ladepunkt auszustatten. Bei allen sonstigen Stellplätzen ist zumindest die Leerverrohrung herzustellen. Die Verpflichtung zur Errichtung von Ladepunkten trifft auch bereits bestehende Nicht-Wohngebäude, soweit diese über insgesamt mehr als 20 Stellplätze verfügen. Bis Ende 2025 muss auch bei diesen Gebäuden für jeden zehnten Stellplatz ein Ladepunkt errichtet werden. Für konventionelle Stellplätze kommt es demgegenüber zu einer Verringerung der bestehenden Verpflichtungen, die sich an der Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln orientiert. Die Verpflichtung reduziert sich weiter, sollten freiwillig mehr E-Ladepunkte oder auch Car-Sharing-Plätze eingerichtet werden. 	<ul style="list-style-type: none"> Die breiteste Kritik an der Novelle zur Wiener Bauordnung erfährt die Neufassung der Stellplatzverpflichtung. Künftig darf die Zahl der verpflichtend zu errichtenden Parkplätze bei guter öffentlicher Anbindung um bis zu 30 Prozent reduziert werden. Das ist vielen zu wenig. Vorstellbar ist etwa für den ÖVI ein Zonenmodell wie in der Stadt Zürich. Die Zahl der Pflichtstellplätze könnte je nach Zone auf 30 Prozent (Zone 1), 50 Prozent (Zone 2) und 70 Prozent (Zone 3 bzw. Rest) reduziert werden. 	<ul style="list-style-type: none"> Dass große Städte sukzessive ihre Stellflächen reduzieren, ist nicht ungewöhnlich. London etwa verfügt im Zentrum kaum noch über öffentliche Parkplätze. Das Ziel ist, Autofahrten in den Zentren möglichst unattraktiv zu machen. Dank eines guten öffentlichen Verkehrsnetzes und vielen Radwegen sind auch in Wien gute Voraussetzungen für weniger Stellflächen gegeben, auch zu Gunsten von E-Ladestationen, Car-Sharing und Fahrradstellplätzen. Allerdings ist nach wie vor die Nachfrage nach Garagenplätzen auch in zentralen Lagen sehr hoch. Schon die aktuelle Bauordnung konnte den Bedarf an Stellplätzen nicht decken. Längere Übergangsfristen, um die Gesellschaft an die Reduktion von Autos in der Stadt heranzuführen, wären hier vorteilhaft.
Bodenversiegelung/ Grüninfrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> In jedem Fall müssen mindestens 10 % der Fläche des Bauplatzes, die 500 m² übersteigt, von jeder ober- und unterirdischen Bebauung frei bleiben und dürfen darüber hinaus auch nicht versiegelt werden; dies gilt nicht, wenn die so freizuhaltende Fläche geringer als 10 m² wäre. 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 Niederschlagswasser gewährleistet ist. 	<ul style="list-style-type: none"> Die neu geschaffene Definition der gärtnerischen Ausgestaltung sieht vor, dass zwei Drittel der entsprechend gewidmeten Flächen gänzlich unversiegelt bleiben und eine bodengebundene Begrünung und Bepflanzung aufweisen. Darüber hinaus ist eine weitere Reduktion der ober- und unterirdischen Versiegelung bzw. Bebauung, sowie eine Ausweitung der Baumpflanzverpflichtung und Gartengestaltung auf die Bauklasse I festgeschrieben. Bei größeren Renovierungen kommt es zukünftig zu einer Entsiegelung von Innenhöfen durch verpflichtende gärtnerische Ausgestaltung. Darüber hinaus kommt es u. a. zu Erleichterungen für Fassaden- und Dachbegrünungen, indem Rankhilfen ausnahmsweise über die Fluchtlinie bzw. Gebäudehöhe hinausragen dürfen. Außerdem werden die Möglichkeiten Fassadenbegrünungen im Bebauungsplan festzuschreiben, ausgeweitet. Neu eingeführt wird eine Baumpflanzverpflichtung ab dem fünften Stellplatz und der Schutz der Bestandsbäume im Straßenraum wird verstärkt. Die Grünrauminfrastruktur wird als Planungsziel verankert und der Umgang mit dem Regenwassermanagement wird verbessert. 	<ul style="list-style-type: none"> Kritiker*innen geht der Entwurf der Bauordnung zu wenig weit. Die Möglichkeiten und Gebote der Entsiegelung werden zu wenig berücksichtigt. 	<ul style="list-style-type: none"> Die Bauordnung ist ein Schritt in die richtige Richtung, auch wenn es kein großer Wurf für Entsiegelung ist. Wenn alle Punkte auch tatsächlich umgesetzt werden, dann wird hier schon etwas bewirkt. Das Problem ist und bleibt aber der Bestand. Um die Hitzeinseln in der Stadt aufzulösen, wird es mehr brauchen, als im Neubau weniger zu versiegeln oder Innenhöfe zu begrünen.
Baubewilligungsverfahren	<ul style="list-style-type: none"> Baubewilligungsverfahren dauern in der Praxis zu lange. Vom Antrag bis zum Bescheid soll die Dauer verkürzt werden. 	<ul style="list-style-type: none"> Die erforderlichen Dokumente des Baubewilligungsverfahrens hat der Bewerber elektronisch einzubringen. Der Umfang der Einreichungsunterlagen des Bewerbers wird um drei Punkte erweitert, die erst mit Aufforderung der Behörde ebenfalls elektronisch einzubringen sind. Siehe § 64 Wr BO Abs 1 lit. f bis einschließlich der neuen Punkte o, p und q. Die Kompetenzen des Fachbeirats für Stadtplanung, Stadtgestaltung und Welterbe werden auch im Baubewilligungsverfahren insofern ausgebaut, als nunmehr der Schutz der UNESCO Welterbestätten ausdrücklich als Zweck für dessen Befassung festgelegt wird. 	<ul style="list-style-type: none"> Der Verband der Österreichischen Projektentwickler der Immobilienbranche, VÖPE, sieht in der Errichtung einer »Fast Lane« für nachhaltigere Produkte eine gute Möglichkeit, Bauverfahren zu beschleunigen. 	<ul style="list-style-type: none"> Wir unterstützen es, wenn Baubewilligungsverfahren beschleunigt werden. Damit könnten Bauprojekte zügiger und kostengünstiger umgesetzt werden. Vor allem die Einrichtung einer neuen Dienststelle, die ergänzend zur Baupolizei rasche Baubewilligungen für nachhaltige, innovative Projekte erteilen soll, entspricht dem Zeitgeist. Auf der anderen Seite wird der Schutz des UNESCO Welterbes betont. Wichtig wäre, dass sich die beiden in der Praxis nicht gegenseitig blockieren können. Sonst würde wohl der Zweck der Beschleunigung klar verfehlt.
Touristische Kurzzeitvermietung	<ul style="list-style-type: none"> Regelmäßige Zurverfügungstellung von Wohnräumen für kurzfristige Beherbergungszwecke gegen Entgelt, was damit eine gewerbliche Nutzung darstellt, ist in Wohnzonen unzulässig. 	<ul style="list-style-type: none"> Wohnungen dürfen nur noch für maximal 90 Tage im Jahr an Touristen vermietet werden, für alles andere wird es ab 1. Juli 2024 eine Ausnahmegewilligung brauchen. Keine gewerbliche Kurzzeitvermietung mehr in Wohnzonen möglich Die Nutzung einer Wohnung für gewerbliche Zwecke ist schon jetzt untersagt, wenn dann mehr als 20 Prozent der Nutzfläche eines Hauses gewerblich genutzt werden. Eine Ausnahme kann erwirkt werden, wenn dafür Wohnraum »in räumlicher Nähe« geschaffen wird. Dies soll mit der Novelle nun eingegrenzt werden: Der neue Wohnraum müsse »in der Wohnzone und im gleichen Bezirk« geschaffen werden, und er muss »zum Zeitpunkt seiner Schaffung hinsichtlich der Wohnungsgröße, Ausstattung und der hierfür durchschnittlich fiktiv erzielbaren Miete gleichwertig sein« – was damit künftig ausschließt, dass als Ersatz für eine Altbauwohnung eine Dachgeschoßwohnung herangezogen wird. Auch gewerbliche Apartments in Altbauten müssen künftig barrierefrei erreichbar sein müssen. 	<ul style="list-style-type: none"> Zu starker Eingriff in das Eigentumsrecht und gewisse Forderungen wirtschaftlich und technisch nicht umsetzbar. »Es ist anzuführen, dass viele Kurzzeitmieter*innen danach streben, mit Hotels gleichgestellt zu werden. Denn wenn ein Kurzzeitmieter mehr als zehn Betten zur Verfügung stellt, ist es nicht fair und gerecht, dass er zwar denselben Auflagen unterliegt wie ein Hotelbetrieb, aber nicht in der Wohnzone agieren kann. Vor allem wenn man bedenkt, dass Hoteliers und Kurzzeitmieter einen ähnlichen Beitrag zur Wirtschaft leisten. [...] Es darf nicht unerwähnt bleiben, dass die Hotels nicht in der Lage sind, die Gäste der Kurzzeitvermietungen vollständig zu kompensieren.« – SWW Wien. »Dieser Entwurf ist ein weiteres Beispiel dafür, wie eigentumsfeindlich die Stadt Wien gegenüber privaten Immobilienbesitzern agiert,« zeigt sich RA Dr. Martin Prunbauer, Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes (ÖHGB) verärgert. 	<ul style="list-style-type: none"> Wir unterstützen das Fünfpunkteprogramm des Verbands der Apartmentvermieter (VDAV). Ziel der Bauordnungsnovelle müsse eine differenzierte, faire, praktikable und sinnvolle Lösung sein, die unseriösen Wildwuchs einschränkt, aber zugleich professionellen Anbietern Rechtsschutz und Stabilität ermöglicht. Dafür erachtet der VDAV die folgenden Änderungen im Rahmen des Begutachtungsverfahrens als notwendig: Ermöglichung von Genehmigungen für touristisch sinnvolle Vermietung auch in der Wohnzone durch die Behörden – sofern das Projekt eindeutig im Interesse des Tourismus- und Kongressstandorts Wiens ist. Ersatzwohnraum als real machbare Option – der bei gewerblicher Vermietung von mehr als 20 % der Wohnfläche eines Hauses zu schaffende Ersatzwohnraum muss realistisch geregelt werden. Im aktuellen Entwurf ist dies praktisch unmöglich, da z. B. keine Dachgeschoßwohnungen als Ersatzraum geschaffen werden dürfen. Einheitliche Sicherheitsstandards für alle Vermieter – hier gibt es Nachholbedarf: Auch für kleine private Vermieter müssen Mindeststandards z. B. bei Brandschutz und Elektrik verpflichtend vorgeschrieben werden. Barrierefreiheit: Ausnahmen für Altbau – wie auch bei der Langzeitvermietung der Fall, braucht es aufgrund der teilweise schwierigen Bausubstanz bei Altbauten die Möglichkeit für Ausnahmeregelungen bei der verpflichtenden Barrierefreiheit. Vorab-Zustimmung von Anrainer*innen als Stolperstein – Der aktuelle Entwurf sieht die Verpflichtung vor, bereits einem Antrag auf ein Neuprojekt sämtliche Zustimmungsschritte des gesamten Hauses beizulegen. Dies ist in der gelebten Praxis beinahe unmöglich; Anrainer*innen sollten die Möglichkeit zum Einspruch haben, aber nicht schon verpflichtend vor allen konkreten Planungsschritten.

