

# ***ABWEICHUNGEN VON BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN***

§ 69 Bauordnung für Wien

---

- ✓ **rechtlicher Überblick**
- ✓ **Anforderungen**
- ✓ **Gang des Verfahrens**

Vortrag für



**Dipl.-Ing. Ernst Schlossnickel**

**Magistrat der Stadt Wien**

**Magistratsdirektion**

**Stadtbaudirektion – KBI**

Tel: 01-4000-82698

E-Mail: [ernst.schlossnickel@wien.gv.at](mailto:ernst.schlossnickel@wien.gv.at)

**Mag. Gerald Fuchs**

**Magistrat der Stadt Wien**

**Magistratsabteilung 37**

**Baupolizei**

Tel: 01-4000-37025

E-Mail: [gerald.fuchs@wien.gv.at](mailto:gerald.fuchs@wien.gv.at)

# Tatbestandsvoraussetzungen

Folgende **nachvollziehbare Effekte** müssen **Abweichungen**, die die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllen, erzielen:

Abweichungen sind **nur zulässig**, wenn sie

- eine **zweckmäßige Flächennutzung** bewirken,
- eine **zweckmäßige und zeitgemäße Nutzung von Bauwerken**, insbesondere des konsensgemäßen Baubestandes, bewirken,
- der Herbeiführung eines den **zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes** dienen,
- der **Erhaltung schützenswerten Baubestandes** dienen.

→ **Argumentation** in den Projektunterlagen maßgeblich !!

# Tatbestandsvoraussetzungen

- Zumindest **einer dieser Effekte** muss erzielt werden.
  - Den **Nachweis** über die durch die Ausnahme erzielten Effekte **hat der Bauwerber zu führen**.  
*(die Ausführungen sollen den Denkmodellen der Logik entsprechen)*
  - **Alle** Ausnahmen sind anzuführen.
  - Das Fehlen des Nachweises ist ein inhaltlicher Mangel und kann zur Abweisung des Ansuchen führen.
  - Auch mehrere Ausnahmen für ein Projekt möglich
- Voraussetzungen gegeben → Rechtsanspruch !

# Tatbestandsvoraussetzungen

„eine zweckmäßige Flächennutzung bewirken“

- Spricht den Bauplatz an.
- **Gegenüberstellung:**
  - Wie ist die Flächennutzung **ohne Ausnahme?**
  - Wie ist die Flächennutzung **mit Ausnahme?**
  - Die Gegenüberstellung muss einen **„Mehrwert“ für die Liegenschaft** bringen (*nicht im ökonomischen Sinn*).

# Tatbestandsvoraussetzungen

„eine zweckmäßige und/oder zeitgemäße Nutzung von Bauwerken, insbesondere des konsensgemäßen Baubestandes, bewirken“

- Spricht den **Bestand von Bauwerken** an.
- **Aufzugseinbau** bei älteren Bauwerken
- Verbesserung der **Barrierefreiheit**
- Ausrichtung eines Bauwerks als **Passivhaus**
- u.S.w.

# Tatbestandsvoraussetzungen

„der Herbeiführung eines den **zeitgemäßen Vorstellungen**  
**entsprechenden örtlichen Stadtbildes** dienen“

- Was löst das Projekt für die **Umgebung** aus?
- Wie gliedert sich das Projekt in die Umgebung ein?
- Kontaktaufnahme mit MA 19 empfehlenswert

# Tatbestandsvoraussetzungen

Für Bauvorhaben in **Schutzzonen** dürfen Abweichungen nur bewilligt werden, wenn

- das **öffentliche Interesse** an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur **Gestaltung des örtlichen Stadtbildes** überwiegt und
- die **zulässige Ausnützbarkeit** (*im Sinne des § 76 BO*) **nicht überschritten** wird.

→ Innenhof vs. Straßenseite



# Interessensabwägung

- Die **Gründe, die für die Abweichung** sprechen, sind mit den **Gründen, die dagegen sprechen, abzuwägen.** (*Ermessensentscheidung der Behörde*)
- Dagegen spricht immer, dass es eine Abweichung von den Festlegungen des Gemeinderates ist.

# Interessensabwägung

Insbesondere ist zu beachten:

- der **konsensgemäße Baubestand** der Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften,
- der Umstand, dass die **Ausnahmebewilligung nur für die Bestandsdauer** des Baues gilt,
- vom Bauwerber geltend gemachte **Verpflichtungen aus Bundes- und Landesgesetzen** (z.B. *Denkmalschutz*)
- ob die Abweichung die **barrierefreie Benützbarkeit** des Baues verbessert.

## Verfahrensablauf

- **Antrag auf Baubewilligung** (gilt zugleich als Antrag auf Bewilligung der für das Bauvorhaben erforderlichen Abweichungen),
- **nachvollziehbare Darstellung** des positiven Effektes jeder einzelnen Abweichung durch den Bauwerber,
- **Prüfung** durch Baubehörde, ob die **Zielrichtung des Plandokuments nicht unterlaufen** wird, **keine Versagensgründe** vorliegen und die **positiven Effekte nachvollziehbar dargelegt** sind.

## MA 37 Baupolizei

## Einreichung Pläne und verpflichtendes Gutachten zur Anwendung § 69 BO

## Antragsprüfung gem. §§ 63 und 64 BO durch MA 37

## Vorprüfung der Tatbestände gem. § 69 Abs. 1 BO inkl. Begründung

- Keine Verminderung der Bebaubarkeit der Nachbarliegenschaften - § 69 Abs. 1 Z 1 BO
- Keine Emissionssteigerung als bei flächenwidmungstypischer Nutzung - § 69 Abs. 1 Z 2 BO
- die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung bleibt grundlegend gleich - § 69 Abs. 1 Z 4 BO

Bei positiver Beurteilung durch MA 37  
Anfrage an

## MA 19

Wird das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte Stadtbild störend beeinflusst? (§ 69 Abs. 1 Z 3 BO)

## Positive Effekte

- Projekt dient der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes (§ 69 Abs. 2 Z 3 BO)
- In Schutzzonen überwiegendes öffentliches Interesse an der projektierten architektonischen Ausbildung des Baukörpers (§ 69 Abs. 3 BO)

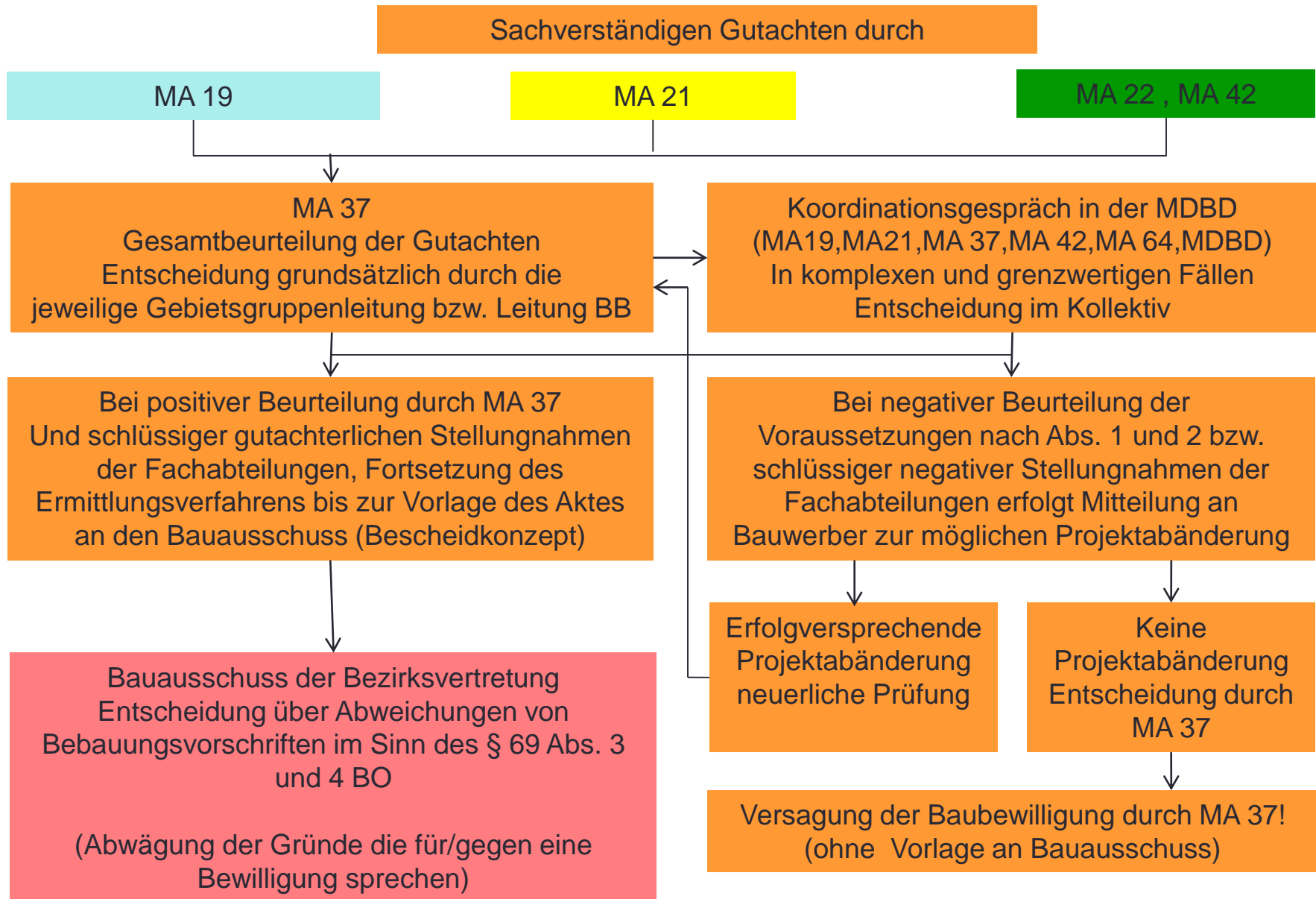
Bei negativer Beurteilung durch MA 37  
Abweisung durch MA 37

## MA 21

Wird die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterlaufen? (§ 69 Abs. 1 BO)

## MA 22 , MA 42

Eventuell erforderliche Fachabteilungen zB. schützenswerter Baumbestand (§ 69 Abs. 2 Z 4 BO)



# Verfahrensablauf

## **Negative** Beurteilung:

→ **Abweisung des Bauansuchens** durch die Baubehörde

## **Positive** Beurteilung:

→ **Vorlage an den Bauausschuss** der Bezirksvertretung

→ Der entscheidet nach Interessenabwägung

## Abweichungen von gesetzlichen Bestimmungen

Im Gesetz bereits „allgemein“ vorgesehene Möglichkeiten für Abweichungen

- **Wohnzone** - § 7a Abs. 5 BO
  - **Versiegelung** - § 76 Abs. 10 BO
  - **Bauliche Ausnützbarkeit** - § 76 Abs. 13 BO
  - **Schwimmbäder** - § 79 Abs. 6 BO
  - **Dachgauben** - § 81 Abs. 6 BO
  - **Spielplätze** - § 119 Abs. 6 BO
- **KEINE** Ausnahme gemäß § 69 BO !!

**Vielen Dank**

**&**

**Viel Erfolg**