

Wiener Baurechtsnovelle 2023 im Zeichen der Nachhaltigkeit

In Wien ist für heuer noch eine Novelle der Bauordnung geplant. Ein Begutachtungsentwurf ist seit 28. 6. 2023 bis 8. 8. 2023 online. Die Novelle steht auch im Zeichen der Nachhaltigkeit.

TEXT: MATHIAS ILG



Wilke



**MAG. MATHIAS ILG,
MSC**

ist Rechtsanwalt bei Müller
Partner Rechtsanwälte GmbH,
Rockgasse 6,
A- 1010 Wien.
www.mplaw.at

Photovoltaik

Die seit 2020 geltende Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen für Neubauten von Wohnbauten soll laut einem Entwurf erweitert werden. Die Ausnahmebestimmung für Wohngebäude der Bauklasse I, Kleingartenhäuser und Kleingartenwohnhäuser, soll entfallen. Der derzeit geltende Schlüssel für Wohnbauten von 1 kWp pro 300 m² Bruttogeschoßfläche an herzustellender Solarleistung (oder vergleichbarer anderer technischer Systeme zur Nutzung umweltschonender Energieträger) soll auf 1 kWp pro 150 m² Bruttogeschoßfläche reduziert werden. Die Ausnahmemöglichkeit von der Verpflichtung, wenn der Einsatz aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht zweckmäßig ist, soll gestrichen werden. Hier soll es künftig eine verpflichtende Schaffung von (grundbücherlich sichergestellten) Ersatzflächen auf einem oder mehreren geeigneten Grundstücken in Wien geben. Wenn das ermittelte Ausmaß der Verpflichtung weniger als 1 kWp beträgt, soll der Einsatz auf einer Ersatzfläche aber auch unterbleiben können. Vom derzeitigen Anknüpfungspunkt der Bewilligungspflicht für Photovoltaikanlagen soll unter Verweis auf die Verpflichtung des Bauherrn, sich bei bewilligungsfreien Bauvorhaben, die ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erfordern, eines berechtigten Bauführers zu bedienen, abgegangen werden. Eine Bewilligungspflicht soll es für Photovoltaikanlagen außerhalb vom Grünland-Schutzgebiet oder Gebieten mit Bausperre nur noch gelten, wenn sie eine Engpassleistung von mehr als 15 kW aufweisen und keiner elektrizitätsrechtlichen oder gewerberechtl. Anzeige- oder Bewilligungspflicht (oder anderen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen) unterliegen. Nicht bewilligungspflichtige Photovoltaikanlagen sind auch nicht anzeigespflichtig.

Begrünungen

Fassadenbegrünungen sollen leichter möglich werden. Die für die Begrünung von Fassaden notwendigen technischen Systeme dürfen künftig um bis zu 20 cm über Fluchtlinien ragen. Rankgerüste für Klet-

terpflanzen auf Gebäuden und technische Systeme für die Begrünung für die ersten drei Geschoße sollen außerhalb von Schutzzonen gänzlich bewilligungsfrei, darüber hinaus bloß noch anzeige-, nicht bewilligungspflichtig werden.

Altbauschutz

Der Altbauschutz soll (neuerlich) verschärft werden. Insbesondere soll eine nachhaltige Vernachlässigung von Gebäuden derart sanktioniert werden, dass die dadurch hervorgerufenen Instandsetzungskosten bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife keine Berücksichtigung finden; fahrlässiges Verhalten soll ausreichen. Die Vernachlässigung der Erhaltungspflicht soll am Gebäude haften und sich auch auf Rechtsnachfolger erstrecken, wenn diese vom jeweiligen rechtswidrigen Zustand Kenntnis hatten oder bei gehöriger Aufmerksamkeit Kenntnis haben mussten.

Bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit sollen Förderungen von öffentlichen Stellen (einschließlich niedrigverzinsten Darlehen) sowie auch wirtschaftliche bzw. ertragssteigernde Änderungen und Optimierungen am Gebäude samt den Kosten hierfür in die Berechnung miteinbezogen werden (sogenannte „Ertragsoptimierungspotenziale“); dazu sollen etwa Verbesserungen der Ausstattungskategorie, Umnutzungen oder Dachbodenausbauten, nicht aber größere Zubauten (z. B. ganzer Geschoße) zählen.

Fazit

Der Wiener Bauordnung steht zumindest nach der Intention des Gesetzgebers eine umfassende Novellierung noch in diesem Jahr bevor, die auch im Zeichen der Nachhaltigkeit steht. Neben den Zielen der Dekarbonisierung und des Altbauschutzes sollen insbesondere die Kurzzeitvermietung verhindert, der Schutz der Straßenbäume erweitert und die Stellplatzverpflichtung nach Maßgabe der vorhandenen öffentlichen Verkehrsmittel reduziert werden. Interessierte können an die MA 64 im Rahmen des Begutachtungsverfahrens ihre Stellungnahme zu dem Thema einbringen. ■