

# Landesgesetzblatt für Wien

Jahrgang 1996

Ausgegeben am 18. September 1996

42. Stück

42. Gesetz: Bauordnung für Wien und Wiener Garagengesetz; Änderung. (Verfahrensnovelle).

## 42.

### Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien und das Wiener Garagengesetz geändert werden (Verfahrensnovelle)

Der Wiener Landtag hat beschlossen:

#### Artikel I

Die Bauordnung für Wien, LGBl. für Wien Nr. 11/1930, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. für Wien Nr. 21/1996, wird wie folgt geändert:

1. § 5 Abs. 4 lit. y lautet:

„y) das Verbot der Errichtung von Aufenthaltsräumen oberhalb der für die Beurteilung der zulässigen Gebäudehöhe maßgebenden Ebene;“

2. § 9 Abs. 2 dritter Satz lautet:

„Dem Antrag ist ein Lage- und Höhenplan, der inhaltlich den gesetzlichen Bestimmungen über die Verfassung von Teilungsplänen entsprechen muß (§ 15 Abs. 2), in zwei Gleichstücken anzuschließen.“

3. § 12 Abs. 1 lautet:

„(1) In den Fällen des § 9 Abs. 1 lit. a ist vor Beginn der Arbeiten die Aussteckung der bekanntgegebenen Baulinien, Straßenfluchtlinien und Verkehrsfluchtlinien sowie der Höhenlage zu beantragen, sofern die Bauführung diese Fluchtlinien oder die Höhenlage an diesen Fluchtlinien berührt. Dieser Antrag ist nicht erforderlich, wenn die Aussteckung durch einen Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen erfolgt.“

4. Dem § 12 Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

„Erfolgt die Aussteckung durch einen Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen, hat dieser eine Ausfertigung unverzüglich der Behörde zu übermitteln.“

5. Im § 13 Abs. 5 entfallen die beiden letzten Sätze.

6. § 20 lautet:

„§ 20. Die Bewilligung und die Kenntnisnahme einer Abteilung werden unwirksam, wenn die Abteilung binnen zwei Jahren, vom Tage der Zustellung des Bescheides an gerechnet, nicht grundbücherlich durchgeführt worden ist. Ist auf Grund einer gültigen Abteilungsbewilligung eine Baubewilligung erwirkt worden, erlischt die Abteilungsbewilligung erst mit Ablauf der Gültigkeitsdauer der Baubewilligung. Kann eine Abteilungsbewilligung nicht mehr unwirksam werden, ist sie umgehend grundbücherlich durchzuführen.“

7. Im § 38 Abs. 6 tritt an die Stelle des Wortes „genehmigungsfähig“ das Wort „zulässig“.

8. Im § 39 Abs. 2, 3 und 4 entfällt jeweils der letzte Satz.

9. § 43 Abs. 5 erster Satz lautet:

„Die Enteignung ist nur zulässig, wenn der Eigentümer der zu enteignenden Liegenschaft trotz Aufforderung der Baubehörde nicht binnen einem Jahr, vom Tag der Zustellung der Aufforderung gerechnet, ein den Vorschriften dieser Bauordnung und den Bestimmungen des Bebauungsplanes entsprechendes Bauvorhaben für diese Liegenschaft bei der Behörde einreicht, nicht binnen einem Jahr ab Zulässigkeit der Bauführung mit dem Bau beginnt und diesen nicht innerhalb der gesetzlichen Frist vollendet.“

10. § 45 Abs. 1 lautet:

„(1) Ab Zustellung des Enteignungsbescheides ist längstens innerhalb eines Jahres um die Abteilungsbe-  
willigung anzusuchen beziehungsweise das Bauvorhaben bei der Behörde einzureichen; in jenen Fällen, in  
denen zur Herstellung des Enteignungszweckes weder eine Bewilligung noch eine Einreichung erforderlich  
ist, ist innerhalb von zwei Jahren mit der Durchführung des Vorhabens, zu dessen Zweck enteignet wurde, zu  
beginnen und dieses innerhalb von vier Jahren zu beenden. Ansonsten ist innerhalb eines Jahres ab  
Zulässigkeit der Bauführung mit dem Bau zu beginnen und dieser in der gesetzlichen Frist zu vollenden. Diese  
Fristen sind von der Landesregierung zu verlängern, wenn nachgewiesen wird, daß deren Einhaltung wichtige  
Gründe entgegenstehen.“

11. § 54 Abs. 2 lautet:

„(2) Sofern die Verpflichtung zur Herstellung eines Gehsteiges besteht, ist diese bis zur Beendigung der  
Bauführung zu erfüllen. Nötigenfalls hat die Behörde dem Eigentümer des Bauwerks den Auftrag zu erteilen,  
einen den Vorschriften entsprechenden Gehsteig herzustellen.“

12. Der Einleitungssatz des § 60 Abs. 1 lautet:

„Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die §§ 62, 62a oder 70a zur Anwendung kommen, vor Beginn  
die Bewilligung der Behörde zu erwirken.“

13. § 60 Abs. 1 lit. a lautet:

„a) Neu-, Zu- und Umbauten. Unter Neubau ist die Errichtung neuer Gebäude zu verstehen; ein solcher liegt  
auch vor, wenn nach Abtragung bestehender Baulichkeiten die Fundamente oder Kellermauern  
ganz oder teilweise wieder benützt werden. Ein einzelnes Gebäude ist eine raumbildende bauliche  
Anlage, die in ihrer Bausubstanz eine körperliche Einheit bildet und nicht durch Grenzen eines Bauplat-  
zes oder Bauloses oder durch Eigentumsgrenzen geteilt ist, ausgenommen die zulässige Bebauung von  
Teilen des öffentlichen Gutes. Der Bezeichnung als ein einzelnes Gebäude steht nicht entgegen, daß in  
ihm Brandmauern enthalten sind oder es auf Grundflächen von verschiedener Widmung, verschiedener  
Bauklasse oder verschiedener Bauweise errichtet ist. Ein Raum liegt vor, wenn eine Fläche zumindest  
zur Hälfte ihres Umfanges von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen ist; ein  
Aufenthaltsraum muß allseits umschlossen sein. Flugdächer mit einer bebauten Fläche von mehr als  
25 m<sup>2</sup> oder einer lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von mehr als 2,50 m gelten als Gebäu-  
de. Zubauten sind alle Vergrößerungen eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung, ausge-  
nommen die Errichtung von Dachgauben. Unter Umbau sind jene Änderungen des Gebäudes zu verste-  
hen, durch welche die Raumeinteilung oder die Raumwidmungen so geändert werden, daß nach Durch-  
führung der Änderungen das Gebäude als ein anderes anzusehen ist. Ein Umbau liegt auch dann vor,  
wenn solche Änderungen selbst nur ein einzelnes Geschöß betreffen. Der Einbau von Wohnungen oder  
Teilen davon in das Dachgeschöß gilt nicht als Umbau.“

14. § 60 Abs. 1 lit. b lautet:

„b) Die Errichtung aller sonstigen baulichen Anlagen über und unter der Erde, zu deren Herstellung ein  
wesentliches Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist, die mit dem Boden in eine  
kraftschlüssige Verbindung gebracht werden und wegen ihrer Beschaffenheit geeignet sind,  
öffentliche Rücksichten zu berühren. Öffentliche Rücksichten werden jedenfalls berührt, wenn  
Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen, Friedhöfe und Grundflächen für öffentliche  
Zwecke errichtet werden.“

15. § 60 Abs. 1 lit. c letzter Satz entfällt.

16. § 60 Abs. 1 lit. d lautet:

„d) Der Abbruch von Gebäuden oder baulichen Anlagen in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre. In  
Schutzzonen darf die Abbruchbewilligung nur erteilt werden, wenn an der Erhaltung des Gebäudes  
infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht und es seiner  
Ausführung, seinem Charakter oder seinem Stil nach den benachbarten Gebäuden in derselben oder  
gegenüberliegenden Häuserzeile nicht angeglichen ist oder sein Bauzustand derart schlecht ist, daß  
die Instandsetzung seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild nach nicht gerechtfertigt erscheint oder  
das Gebäude nach der Instandsetzung technisch als ein anderes angesehen werden muß.“

17. § 60 Abs. 1 lit. e lautet:

„e) Änderungen an Gebäuden in Schutzzonen, die die äußere Gestaltung, den Charakter oder den Stil  
eines Gebäudes beeinflussen.“

18. § 60 Abs. 1 lit. f zweiter Satz entfällt.

19. Dem § 60 wird folgender Abs. 3 angefügt:

„(3) Bestimmungen des Bebauungsplanes stehen der Zulässigkeit von Bauführungen gemäß Abs. 1 lit. c  
nicht entgegen.“

20. § 62 Abs. 1 lautet:

„(1) Die Kenntnisnahme einer Bauanzeige genügt für

1. den Einbau oder die Abänderung von Badezimmern;
2. den Einbau oder die Abänderung von Sanitäranlagen;
3. Loggienverglasungen;
4. alle Bauführungen in Wohnungen oder Betriebseinheiten, die nicht von Einfluß auf die statischen Verhältnisse der Baulichkeit sind, keine Änderung der äußeren Gestaltung der Baulichkeit bewirken, gemeinsame Teile der Baulichkeit oder der Liegenschaft nicht in Anspruch nehmen und nicht die Umwidmung von Wohnungen auf Arbeitsräume, Büroräume, Verkaufsräume, Versammlungsräume, Gaststätten und Räume mit ähnlicher Funktion sowie Lagerräume betreffen.“

21. Nach § 62 wird folgender § 62a samt Überschrift eingefügt:

#### **„Bewilligungsfreie Bauvorhaben**

**§ 62a.** (1) Bei Bauführungen, die folgende Anlagen betreffen, ist weder eine Baubewilligung noch eine Bauanzeige erforderlich:

1. die nicht unter §§ 60, 61 und 62 fallenden Bauvorhaben;
2. der Abbruch von Gebäuden oder baulichen Anlagen außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre;
3. Baumaßnahmen, die auf Grund eines baubehördlichen Auftrages ausgeführt werden, ausgenommen solche, die die Herstellung von Hauskanälen betreffen;
4. Badehütten auf bewilligten Trennstücken im Erholungsgebiet – Grundflächen für Badehütten;
5. Geräte-, Werkzeughütten und dergleichen mit einer Grundfläche von höchstens 5 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe von höchstens 2,50 m im Bauland, im Kleingartengebiet, im Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen und auf Grundflächen für Badehütten; im Erholungsgebiet – Sport- und Spielplätze derartige Hütten mit einer Grundfläche von höchstens 12 m<sup>2</sup>;
6. Baustelleneinrichtungen für die Dauer der Bauausführung;
7. Verkaufsstände wie Würstelstände, Maronibrater und dergleichen auf öffentlichen Verkehrsflächen und in Sondergebieten, bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup>, einer Gebäudehöhe von höchstens 2,80 m und in einer Entfernung von Hauptfenstern von mindestens 2,50 m;
8. Stände auf Märkten für längstens zwei Monate;
9. die Aufstellung von Wohnwagen und ähnlichen rollenden Einrichtungen innerhalb gewidmeter Zeltplätze;
10. Telefonhütten und Wartehäuschen auf öffentlichen Verkehrsflächen;
11. öffentliche Toilettenanlagen;
12. Zirkuszelte, Veranstaltungszelte, Podien, Tribünen, Ringelspiele und dergleichen für kurzfristige Nutzungen;
13. Flugdächer mit einer bebauten Fläche von höchstens 25 m<sup>2</sup> und einer lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von höchstens 2,50 m auf unmittelbar bebaubaren Flächen, ausgenommen in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre;
14. Pergolen;
15. Lauben, Saleteln und dergleichen bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> und einer lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von höchstens 2,50 m auf unmittelbar bebaubaren Flächen, ausgenommen in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre;
16. gemauerte Gartengriller und dergleichen sowie Gartenterrassen;
17. Folientunnel im ländlichen Gebiet, im Betriebsbaugelände und in Gebieten für friedhofsbezogene Nutzungen;
18. Straßenkanäle und Versorgungsleitungen einschließlich Schächte, Stollen und unterirdischer Kammern, öffentliche Straßen und zugehörige Anschlußbauwerke, ausgenommen Gehsteigauf- und -überfahrten, sowie Zufahrtsbrücken und Stege zur Aufschließung von Liegenschaften;
19. Anlagen der öffentlichen Beleuchtung, öffentliche Uhren, Anlagen zur Anbringung von Verkehrszeichen und Ampeln, Fahnenstangen und dergleichen auf öffentlichen Verkehrsflächen;
20. Brücken- und Tunnelbauwerke und zugehörige Anschlußbauwerke im Zuge von Straßen der Gebietskörperschaften;
21. Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,50 m, soweit sie nicht gegen öffentliche Verkehrsflächen, Friedhöfe oder Grundflächen für öffentliche Zwecke gerichtet sind;
22. Schwimmbecken mit einem Abstand von mindestens 3 m von Nachbargrenzen bis zu einem Ausmaß von 50 m<sup>3</sup> Rauminhalt im Bauland;
23. Stützmauern, die auf Grund der Neigungsverhältnisse des Geländes erforderlich sind, mit einem Abstand von mindestens 3 m von der Grundgrenze bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem Gelände und die damit verbundenen Geländeänderungen, soweit diese nicht von Einfluß auf bestehende

- bauliche Anlagen auf eigenen oder benachbarten Grundflächen sind, auch wenn sie von Einfluß auf die widmungsgemäße Verwendung der Grundflächen sind;
24. Antennen-, Funk-, Solar- und Parabolanlagen außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre;
  25. Skulpturen, Zierbrunnen sowie Ziergegenstände und dergleichen bis zu einer Höhe von 3 m außerhalb von Schutzzonen;
  26. Grabanlagen auf Friedhöfen;
  27. Plakatwände bis zu einer Höhe von 3,50 m. soweit sie keine Einfriedungen darstellen, sowie Litfaßsäulen, beides außerhalb von Schutzzonen;
  28. Sportanlagen, ausgenommen Gebäude und auf Dauer errichtete Tribünen;
  29. Kinderspielplätze und Kleinkinderspielplätze, einschließlich deren Ausstattung mit Spiel- und Sportgeräten und dergleichen, sowie die Ausstattung von Kinderspielräumen mit solchen Geräten;
  30. einzelne beleuchtete und unbeleuchtete Werbeschilder oder Werbezeichen an Gebäuden im Ausmaß von höchstens 3 m<sup>2</sup> umschriebener Rechtecksfläche außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre;
  31. die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung an nicht gegliederten Fassaden rechtmäßig bestehender Gebäude außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre;
  32. Leitungen innerhalb von Gebäuden zu, in und aus Wohnungen, auch unter Inanspruchnahme gemeinsamer Teile des Hauses;
  33. Außenjalousien, Markisen und dergleichen außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre.

(2) Der Bauherr hat sich zur Ausführung aller bewilligungsfreier Bauvorhaben nach Abs. 1 Z 2 bis 33, soweit dafür ein wesentliches Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist, eines Bauführers zu bedienen, der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist.

(3) Anlagen nach Abs. 1 müssen den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften entsprechen und sind andernfalls zu beseitigen; gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge gemäß § 129 Abs. 10 erteilen. Solche Aufträge müssen erteilt werden, wenn augenscheinlich eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht.

(4) Bei Bauführungen gemäß Abs. 1 ist keine Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen erforderlich; sie sind auch nicht Anlaß zur Erbringung von Leistungen, die sonst im Zusammenhang mit der Baubewilligung oder Bauausführung vorgeschrieben sind.

(5) Der Abbruch von Gebäuden ist vor Beginn der Arbeiten vom Bauführer der Behörde schriftlich zur Kenntnis zu bringen.“

22. § 63 samt Überschrift lautet:

#### „Belege für das Baubewilligungsverfahren

- § 63. (1) Für das Baubewilligungsverfahren hat der Bauwerber folgende Einreichunterlagen vorzulegen:
- a) Baupläne in dreifacher Ausfertigung, wovon im Falle einer bescheidmäßigen Erledigung zwei Ausfertigungen mit dem Bescheid zurückzustellen sind; die Baupläne müssen von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten verfaßt und unterfertigt sein;
  - b) eine Grundbuchsabschrift über die von der Bauführung betroffenen Grundstücke, die den Eigentümer (alle Miteigentümer), die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen, die Dienstbarkeiten und die Reallasten auszuweisen hat;
  - c) die Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer), wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer der Liegenschaft ist;
  - d) die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen bei Bauführungen, für die eine Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen erforderlich ist (§ 9 Abs. 1 lit. a);
  - e) bei den nach § 60 Abs. 1 lit. a und c bewilligungspflichtigen Bauführungen, durch die der Wärme- und Schallschutz betroffen ist, den durch einen Ziviltechniker oder einen gerichtlich beideten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet erbrachten Nachweis über den Wärme- und Schallschutz;
  - f) bei Bauführungen, die einen genehmigten Bauplatz oder ein genehmigtes Baulos erfordern, sofern nicht § 66 zur Anwendung kommt, die Bewilligung des Bauplatzes oder Bauloses beziehungsweise ein Nachweis, daß ein Bewilligungsverfahren bereits anhängig ist und Nachbarflächen davon nicht betroffen sind; dies gilt sinngemäß bei Bauführungen auf Sportplätzen, Spielplätzen, in Freibädern, auf Zeltplätzen, in Parkschutzgebieten sowie in Sondergebieten;
  - g) eine nachvollziehbare Berechnung der Anliegerleistungen sowie der Stellplatzverpflichtung einschließlich eines Nachweises über das Ausmaß der Erfüllung der Stellplatzverpflichtung.

(2) Den Einreichunterlagen sind überdies jene Unterlagen (schaubildliche Darstellungen, Lichtbilder, Baubeschreibungen u. ä.) anzuschließen, die eine ausreichende Beurteilung des Bauvorhabens gewährleisten und das Ermittlungsverfahren beschleunigen.

(3) In Gebieten, die aus städtebaulichen oder historischen Gründen eine besondere Gestaltung der Baulichkeiten erfordern, ist über Auftrag der Behörde unter Bekanntgabe des Umfangs und Maßstabes eine Fotomontage oder ein Modell des Bauvorhabens vor Ausschreibung der mündlichen Bauverhandlung vorzulegen; die Fotomontage oder das Modell geht ohne Entschädigung in das Eigentum der Stadt Wien über. Ist ein Bauvorhaben von besonderem Einfluß auf das örtliche Stadtbild, sind über Auftrag der Behörde Lichtbilder oder, nach Bedarf, Meßbilder, die den gegebenen Baubestand der Liegenschaft selbst und der beiden angrenzenden Liegenschaften darstellen, in dreifacher Ausfertigung vorzulegen.

(4) Wird durch die vorgelegten Unterlagen nicht die Einhaltung der statischen Erfordernisse nachgewiesen, hat der Bauwerber über Auftrag der Behörde ein Gutachten über das Ergebnis der Bodenuntersuchung und eine statische Vorbemessung vorzulegen.

(5) Die Vorlage von Bauplänen ist bei Änderungen, die lediglich das äußere Ansehen der Baulichkeit betreffen und weder die Festigkeit, die Feuersicherheit, die gesundheitlichen Verhältnisse noch die subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn beeinträchtigen, dann nicht erforderlich, wenn Lichtbilder in dreifacher Ausfertigung vorgelegt werden, aus denen der Altbestand ersichtlich ist und auf denen die beabsichtigten Änderungen in haltbarer Weise so dargestellt sind, daß das Bauvorhaben nach den Vorschriften dieses Gesetzes beurteilt werden kann.

(6) Dem Ansuchen um Baubewilligung ist bei Neubauten ab der Bauklasse III ein Gestaltungskonzept für die gärtnerisch auszugestaltenden Flächen des Bauplatzes anzuschließen. Dieses Gestaltungskonzept hat auch einen Plan zu enthalten, aus dem der vorhandene und künftige Baum- und andere Vegetationsbestand, die Bereiche unterirdischer Einbauten, die Höhe der Erdüberdeckung und andere wesentliche Merkmale der Grünbereiche ersichtlich sind.“

23. § 64 Abs. 1 lit. a zweiter Halbsatz lautet:

„ferner sind im Lageplan die Grundstücke der benachbarten Liegenschaften (§ 134 Abs. 3), deren Nummern, die Zahlen der Einlagen und Orientierungsnummern, die Namen und Anschriften aller ihrer Eigentümer, im Falle des Wohnungseigentums zusätzlich diese Tatsache unter Angabe der Anzahl der Stiegen, die Umrisse des Baubestandes auf diesen Liegenschaften, die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen samt deren Abmessungen und Höhenlagen unter maßgerechter Eintragung von Gleisen, Alleebäumen, Gehsteigen, Banketten und Masten sowie die Nordrichtung einzutragen.“

24. § 65 Abs. 1 lautet:

„(1) Baupläne und Baubeschreibungen müssen vom Bauwerber, vom Eigentümer (allen Miteigentümern) der Liegenschaft, vom Verfasser und vom Bauführer oder deren berechtigten Vertretern, die Berechnungen vom Verfasser und vom Bauführer oder deren berechtigten Vertretern unter Beisetzung ihrer Eigenschaft unterfertigt sein. Für die Durchführung des Bauverfahrens ist die Unterfertigung der Unterlagen durch den Bauführer nicht erforderlich. Die Unterlagen sind jedoch spätestens vor Beginn der Bauführung durch den Bauführer zu unterfertigen.“

25. Im § 65 Abs. 2 tritt nach lit. b an die Stelle des Punktes ein Strichpunkt. Folgende lit. c wird angefügt:

„c) für die Richtigkeit der Erklärung gemäß § 70a Abs. 1 der Ziviltechniker.“

26. § 67 Abs. 1 erster Satz lautet:

„Sofern nicht das vereinfachte Baubewilligungsverfahren zur Anwendung kommt, ist das Bauvorhaben von der Behörde dahin zu überprüfen, ob es den Bestimmungen dieses Gesetzes und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen entspricht.“

27. § 69 Abs. 1 lit. a lautet:

„a) Abweichungen von festgesetzten Fluchtlinien oder Höhenlagen für jede Art von Baulichkeiten;“

28. § 69 Abs. 1 lit. 1 lautet:

„1) das Überschreiten der gemäß § 5 Abs. 4 lit. c festgelegten Höchstfläche für Einkaufszentren;“

29. Im § 69 Abs. 1 tritt nach lit. o an die Stelle des Punktes ein Strichpunkt. Folgende lit. p und q werden angefügt:

„p) Ausnahmen von der Verpflichtung gemäß § 90 zum Anlegen von Kleinkinderspielplätzen und Kinderspielplätzen, wenn deren Errichtung auf demselben Bauplatz infolge seiner baulichen Ausnützbarkeit nicht zumutbar ist oder Umstände vorliegen, die in der zweckmäßigen Nutzung der Liegenschaft gelegen sind und der zweckmäßigen Nutzung des Kinderspielplatzes entgegenstehen oder wenn ihre Errichtung infolge der Größe und Gestalt des Bauplatzes nicht möglich ist und in jedem Fall im Gebäude ein genügend großer Kinderspielraum (Gemeinschaftsraum) vorgesehen wird;

- q) Abweichungen vom Gebot, daß die Dachgauben insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen dürfen (§ 81 Abs. 6).“

30. § 70 lautet:

„§ 70. (1) Besteht die Möglichkeit, daß durch ein Bauvorhaben subjektiv-öffentliche Nachbarrechte berührt werden (§ 134a), ist, wenn nicht das vereinfachte Baubewilligungsverfahren zur Anwendung kommt, eine mündliche Verhandlung durchzuführen, zu der auch der Planverfasser und der Bauführer, sofern nicht § 65 Abs. 1 anzuwenden ist, zu laden sind. Wohnungseigentümer benützter Gebäude sind nur durch Anschlag an allgemein zugänglicher Stelle des Hauses (jeder Stiege) zu laden. Dieser Anschlag ist von der Behörde so rechtzeitig anzubringen, daß die Verhandlungsteilnehmer vorbereitet erscheinen können. Mit der Anbringung dieses Anschlages ist die Ladung vollzogen. Die Wohnungseigentümer haben die Anbringung des Anschlages zu dulden und dürfen ihn nicht entfernen. Eine etwaige Entfernung vor dem Verhandlungstermin bewirkt nicht die Ungültigkeit der Ladung.

(2) Über das Ansuchen um Baubewilligung hat die Behörde durch schriftlichen Bescheid zu entscheiden. Wird die Baubewilligung erteilt, ist damit über Einwendungen abgesprochen.“

31. Nach § 70 wird folgender § 70a samt Überschrift eingefügt:

#### „Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

§ 70a. (1) Wird den Bauplänen und erforderlichen Unterlagen gemäß § 63 die im Rahmen seiner Befugnis abgegebene Erklärung eines Ziviltechnikers angeschlossen, daß sie unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verfaßt sind, insbesondere jener, die subjektiv-öffentliche Nachbarrechte (§ 134a) begründen, und ist weder eine Bewilligung nach § 69 erforderlich noch eine Baubewilligung nach § 71 ausdrücklich beantragt, findet das vereinfachte Baubewilligungsverfahren Anwendung. Hievon sind ausgenommen:

1. Grundflächen im Wald- und Wiesengürtel;
2. Gebiete, für die Bausperre besteht;
3. Gebiete der Bauklasse VI;
4. Bauvorhaben, für die eine Grundabteilungsbewilligung erforderlich ist, aber noch nicht vorliegt, sowie Bauvorhaben auf Bauplätzen oder Baulosen, die mit einem Bauverbot behaftet sind;
5. Gebäude und bauliche Anlagen, deren Höhe 26 m überschreitet;
6. Sonderbauten;
7. das Anlegen von Steinbrüchen, Schotter-, Sand-, Lehm- und Tongruben sowie anderer Anlagen zur Ausbeutung des Untergrundes, ferner das Anlegen von Schlacken-, Schutt- und Müllhalden;
8. bestehende, jedoch nicht bewilligte Bauten;
9. Bauvorhaben, die sich auf bereits begonnene Bauführungen beziehen und über den Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c hinausgehen.

(2) Enthält die Einreichung entgegen der Bestimmung des Abs. 1 das Erfordernis der Erwirkung einer Bewilligung nach § 69 oder werden die Voraussetzungen des Abs. 1 Z 1 bis 9 nicht erfüllt, hat die Behörde das Baubewilligungsverfahren gemäß § 70 durchzuführen; dies ist dem Einreicher innerhalb von drei Monaten ab der Einreichung mitzuteilen.

(3) Auf Grund der vollständig vorgelegten Unterlagen hat die Behörde lediglich zu prüfen:

1. die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Flächenwidmungsplan und dem Bebauungsplan;
2. die Einhaltung der baulichen Ausnützbarkeit des Bauplatzes beziehungsweise Bauloses;
3. die Einhaltung der bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen;
4. die Einhaltung der Abstände von den Grenzen des Bauplatzes beziehungsweise Bauloses;
5. die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe, Gebäudeumrisse beziehungsweise Strukturen;
6. die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser und die Schmutzwasserentsorgung;
7. die Einhaltung der Bestimmungen über die äußere Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen (§ 85).

(4) Ergibt die Prüfung nach Abs. 3, daß die Bauführung unzulässig ist, hat die Behörde binnen drei Monaten ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen, in Schutzzonen binnen vier Monaten, die Bauführung mit schriftlichem Bescheid unter Anschluß zweier Ausfertigungen der Baupläne zu untersagen. Wenn außerhalb von Schutzzonen das Bauvorhaben von maßgeblichem Einfluß auf das örtliche Stadtbild und deswegen die Befassung des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung erforderlich ist, beträgt die Frist für die Untersagung vier Monate; dies ist dem Einreicher innerhalb der Frist von drei Monaten ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen mitzuteilen.

(5) Untersagungsbescheide gemäß Abs. 4 und Mitteilungen gemäß Abs. 2 und 4 gelten auch dann als rechtzeitig zugestellt, wenn sie der Behörde wegen Unzustellbarkeit zurückgestellt werden.

(6) Ist das vereinfachte Verfahren gemäß Abs. 1 zulässig, wurden die Unterlagen vollständig vorgelegt und erfolgt keine Untersagung, darf mit der Bauführung begonnen werden.

(7) Nachbarn (§ 134 Abs. 3) können bis längstens drei Monate nach dem angezeigten Baubeginn (§ 124 Abs. 2) Einwendungen im Sinne des § 134a vorbringen und damit beantragen, daß die Baubewilligung versagt wird. Vom Zeitpunkt der Erhebung solcher Einwendungen an sind die Nachbarn Parteien. Eine spätere Erlangung der Parteistellung (§ 134 Abs. 4) ist ausgeschlossen.

(8) Die Versagung der Baubewilligung hat mit schriftlichem Bescheid unter Anschluß zweier Ausfertigungen der Baupläne zu erfolgen. Wird die Baubewilligung versagt, ist die Bauführung einzustellen.

(9) Erfolgt keine rechtskräftige Versagung der Baubewilligung oder erlangen die Nachbarn keine Parteistellung gemäß Abs. 7, gilt das Bauvorhaben als mit rechtskräftigem Bescheid gemäß § 70 bewilligt. War die Erklärung gemäß Abs. 1 inhaltlich unrichtig und ergibt sich daraus eine Verletzung von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten (§ 134a), ist das Verfahren auf Antrag eines in seinen Nachbarrechten verletzten Nachbarn wieder aufzunehmen, wenn der Nachbar ohne sein Verschulden daran gehindert war, dies gemäß Abs. 7 geltend zu machen. Eine Wiederaufnahme ist unzulässig, wenn seit der Fertigstellungsanzeige mehr als drei Jahre verstrichen sind. Darüber hinaus ist § 137 sinngemäß anzuwenden.

(10) Leistungen, deren Erbringung gesetzlich als Voraussetzung zur Erteilung der Baubewilligung gefordert wird oder die anlässlich der Baubewilligung vorzuschreiben sind, hat die Behörde unmittelbar nach angezeigtem Baubeginn vorzuschreiben. Dies gilt auch für die bescheidmäßige Feststellung, um wieviel die Zahl der Stellplätze hinter dem gesetzlich geforderten Ausmaß zurückbleibt.

(11) Die Vorlage der Unterlagen zur Vornahme von Überprüfungen während der Bauführung gemäß § 127 an die Behörde ist nicht erforderlich.“

32. § 72 samt Überschrift lautet:

#### „Baubeginn

§ 72. Soweit nicht § 62 oder § 70a zur Anwendung kommt, darf der Bau begonnen und weitergeführt werden, sobald die Baubewilligung gegenüber dem Bauwerber und jenen Personen, die spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen gemäß § 134 Abs. 3 erhoben haben, rechtskräftig ist.“

33. § 73 lautet:

„§ 73. (1) Beabsichtigte Abweichungen von Bauplänen, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, sind wie Änderungen an bereits bestehenden Baulichkeiten zu behandeln, wobei die Abweichungen den Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c nicht überschreiten dürfen; dadurch wird die Gültigkeitsdauer der ursprünglichen Baubewilligung beziehungsweise Kenntnisnahme nicht verlängert.

(2) Erfolgt die Einreichung betreffend die Abweichungen gemäß § 70a, dürfen die Änderungen, unbeschadet späterer Entscheidungen der Behörde, bereits ab der Einreichung vorgenommen werden. § 70a Abs. 7 gilt in diesem Fall mit der Maßgabe, daß die Frist von drei Monaten ab Verlautbarung der Einreichung im Amtsblatt der Stadt Wien (§ 131a) läuft.“

34. § 74 samt Überschrift lautet:

#### „Gültigkeitsdauer

§ 74. (1) Baubewilligungen gemäß § 70 und Kenntnisnahmen gemäß § 62 werden unwirksam, wenn nicht binnen vier Jahren, vom Tage ihrer Rechtskraft gerechnet, Einreichungen gemäß § 70a, wenn nicht binnen vier Jahren, vom Tage der vollständigen Vorlage der Baupläne und erforderlichen Unterlagen gerechnet, mit der Bauführung begonnen oder der Bau nicht innerhalb von vier Jahren nach Baubeginn vollendet wird. Baubewilligungen gemäß § 71 werden unwirksam, wenn nicht binnen zwei Jahren, vom Tage der Rechtskraft gerechnet, mit der Bauführung begonnen oder der Bau nicht innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn vollendet wird.

(2) In begründeten Ausnahmefällen kann die Bauvollendungsfrist verlängert werden, wenn öffentliche Rücksichten nicht entgegenstehen.

(3) Durch die Anrufung des Verfassungsgerichtshofes oder des Verwaltungsgerichtshofes wird der Lauf sowohl der Baubeginnsfrist als auch der Bauvollendungsfrist gehemmt.

(4) Für eine Bewilligung nach § 60 Abs. 1 lit. h finden die Bestimmungen über die Bauvollendungsfrist keine Anwendung.“

35. § 78 Abs. 3 lautet:

„(3) Bei der Bildung der Lichtprismen ist der vorhandene Baubestand auf der eigenen Liegenschaft, auf den angrenzenden und gegenüberliegenden Liegenschaften jedoch nur die nach dem geltenden Bebauungsplan zulässige Bebauung zu berücksichtigen. Hierbei ist auch auf Baubeschränkungen Bedacht zu nehmen, die der Nachbar als öffentlich-rechtliche Verpflichtung freiwillig auf sich genommen hat, sofern diese in einen Abteilungs- oder Baubewilligungsbescheid aufgenommen und im Grundbuch ersichtlich gemacht worden ist; die Antragstellung beim Grundbuchsgericht obliegt der Behörde.“

36. Dem § 81 Abs. 6 werden folgende Sätze angefügt:

„Die einzelnen Dachgauben müssen in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen. Die Dachgauben dürfen insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen.“

37. § 83 Abs. 3 lautet:

„(3) Die im Abs. 2 unter lit. c, d und e genannten Vorbauten dürfen nur gegen Widerruf errichtet werden.“

38. § 85 samt Überschrift lautet:

#### „Äußere Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen

**§ 85. (1)** Das Äußere der Gebäude und baulichen Anlagen muß nach Bauform, Maßstäblichkeit, Baustoff und Farbe so beschaffen sein, daß es die einheitliche Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht stört. Dauernd sichtbar bleibende Feuermauern sind dem Ortsbild entsprechend zu gestalten.

(2) Die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen sowie deren Änderung ist nur zulässig, wenn das mit dem Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt wird. Darüber hinaus darf das gegebene örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt werden, sofern es mit dem vom Bebauungsplan beabsichtigten örtlichen Stadtbild vereinbar ist. Im Nahebereich von Schutzzonen ist bei der Beurteilung auf diese besonders Bedacht zu nehmen.

(3) Bauliche Änderungen an einzelnen Bauwerken von geschichtlicher, kultureller oder künstlerischer Bedeutung sowie die Errichtung baulicher Anlagen und bauliche Änderungen in der Umgebung solcher Bauwerke sind unzulässig, wenn deren Eigenart oder künstlerische Wirkung oder das örtliche Stadtbild beeinträchtigt würde. Hierbei bleiben die besonderen, den Denkmalschutz betreffenden gesetzlichen Bestimmungen unberührt.

(4) Portale, Geschäfts- und Firmenschilder, Werbezeichen und Lichtreklamen müssen so beschaffen sein, daß durch sie das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigt wird. Durch Lichtreklamen darf keine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigung der Benutzer desselben Hauses oder der Benutzer benachbarter Häuser herbeigeführt werden.

(5) Bei Errichtung eines neuen Gebäudes in einer Schutzzone ist das Gebäude unbeschadet der Abs. 1 bis 4 und der Bebauungsbestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 und § 7 Abs. 3 und 4 auf zeitgemäße Weise in das Stadtbild einzuordnen, oder es sind hinsichtlich des Baustils, der Bauform, der Gebäudehöhe, der Dachform, des Maßstabes, des Rhythmus, der Proportion, der technologischen Gestaltung beziehungsweise der Farbgebung die benachbarten Gebäude in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile zu berücksichtigen. Dies gilt sinngemäß bei Änderungen bestehender Gebäude in Schutzzone, wobei der Bewahrung der äußeren Gestaltung, des Charakters und des Stils des Gebäudes, insbesondere des Maßstabes, des Rhythmus, der Proportion, der technologischen Gestaltung und der Farbgebung, besonderes Gewicht zukommt.

(6) Durch die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung baulicher Ziergegenstände in Schutzzone darf die äußere Gestaltung, der Charakter und Stil des betroffenen Gebäudes beziehungsweise des dem baulichen Ziergegenstand benachbarten örtlichen Bereiches in seiner Wirkung im örtlichen Stadtbild nicht verändert werden.“

39. § 87 Abs. 7 entfällt.

40. § 90 Abs. 7 entfällt; Abs. 8 erhält die Bezeichnung „Abs. 7“ und lautet:

„(7) Auf Anstalten, Heime und Beherbergungsbetriebe finden die Bestimmungen der Abs. 2 bis 6 keine Anwendung.“

41. § 90 Abs. 9 erhält die Bezeichnung „Abs. 8“.

42. § 101 Abs. 3 lautet:

„(3) Die Herstellung von Öffnungen in Feuermauern ist mit Zustimmung der Eigentümer der Nachbarliegenschaft nur gegen jederzeitigen Widerruf zulässig, sofern mit der Öffnung der Feuermauer keine



Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen gegeben sein kann sowie ein Brand größeren Umfanges oder ein mit erheblichen Gefahren verbundener Brand nicht zu erwarten ist. Der Widerruf hat zu erfolgen, sobald die Eigentümer der Nachbarliegenschaft oder öffentliche Interessen dies verlangen.“

43. § 103 Abs. 1 zweiter Satz lautet:

„Die Herstellung von Transportöffnungen und ähnlichen Öffnungen in Decken ist nur unter Einhaltung entsprechender Sicherheitsvorkehrungen zulässig, soweit dies im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten und den Verwendungszweck der Anlage geboten ist, um einer Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen sowie dem Entstehen eines Brandes größeren Umfanges oder eines mit erhöhten Gefahren verbundenen Brandes vorzubeugen.“

44. § 106 Abs. 13 dritter Satz lautet:

„In Gebäuden oder Gebäudeteilen, die für den gleichzeitigen Aufenthalt einer größeren Anzahl von Personen bestimmt sind, müssen auch andere Türen diesen Voraussetzungen entsprechen, um zu gewährleisten, daß das Gebäude oder das Geschoß im Gefahrenfall rechtzeitig verlassen werden kann.“

45. § 106 Abs. 14 lautet:

„(14) Wenn es zur Gewährleistung einer gefahrlosen Benützung des Verbindungsweges erforderlich ist, muß der Verbindungsweg von Betriebseinheiten, die nach ihrer Bestimmung mit erhöhter Brandgefahr verbunden sind, durch feuerhemmende Türen und Fenster getrennt sein und müssen ausreichende Vorkehrungen getroffen werden, um ein Verqualmen des Verbindungsweges im Brandfall zu verhindern.“

46. § 114 Abs. 11 zweiter Satz lautet:

„Ausnahmen sind zulässig, wenn dies ohne Gefährdung der Sicherheit und ohne Beeinträchtigung der ordnungsgemäßen Kehrung möglich ist.“

47. § 114a Abs. 5 lautet:

„(5) Dienen Abluftfänge der Ableitung von zündschlagfähigen, giftigen, übelriechenden oder fett- oder staubhaltigen Dämpfen oder Gasen, sind Vorkehrungen zu treffen, um im Hinblick auf die besondere Lage des Einzelfalles und die besondere Art dieser Dämpfe oder Gase sowie die örtlichen Gegebenheiten und den Verwendungszweck der Anlage einer Gefährdung vorzubeugen. Hierbei ist insbesondere die Zusammenfassung von Abluftfängen aus brandgefährdeten oder explosionsgefährdeten Räumen unzulässig.“

48. § 114a Abs. 6 letzter Satz lautet:

„Soweit dies im Hinblick auf die besondere Lage des Einzelfalles und die örtlichen Gegebenheiten sowie den Verwendungszweck der Anlage geboten ist, sind diesen Umständen entsprechende zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um einer Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen sowie dem Entstehen eines Brandes größeren Umfanges oder eines mit erheblichen Gefahren verbundenen Brandes vorzubeugen.“

49. § 115 Abs. 8 lautet:

„(8) Soweit dies im Hinblick auf die besondere Lage des Einzelfalles und die örtlichen Gegebenheiten sowie den Verwendungszweck der Anlage geboten ist, sind diesen Umständen entsprechende zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um einer Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen sowie dem Entstehen eines Brandes größeren Umfanges oder eines mit erheblichen Gefahren verbundenen Brandes vorzubeugen.“

50. § 117 Abs. 3 lautet:

„(3) Soweit dies im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten und den Verwendungszweck der Anlage geboten ist, sind diesen Umständen entsprechende zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um einer Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen sowie dem Entstehen eines Brandes größeren Umfanges oder eines mit erheblichen Gefahren verbundenen Brandes vorzubeugen.“

51. § 118 Abs. 3 lautet:

„(3) Soweit dies im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten und den Verwendungszweck der Anlage, vor allem die Aufnahme einer größeren Anzahl von Personen, geboten ist, sind diesen Umständen entsprechende zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um einer Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen sowie dem Entstehen eines Brandes größeren Umfanges oder eines mit erhöhten Gefahren verbundenen Brandes vorzubeugen.“

52. § 119 Abs. 5 lautet:

„(5) Soweit dies im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten und den Verwendungszweck der Anlage, vor allem die Unterbringung oder Aufnahme einer größeren Anzahl von Personen, geboten ist, sind diesen Umständen entsprechende zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um einer Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen sowie dem Entstehen eines Brandes größeren Umfanges oder eines mit erheblichen Gefahren verbundenen Brandes vorzubeugen.“

53. Nach § 119 wird folgender § 119a samt Überschrift eingefügt:

**„Sonderbestimmungen für gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile**

**§ 119a.** (1) Sofern auf Gebäude oder Gebäudeteile das gewerberechtliche Betriebsanlagenrecht zur Anwendung kommt, oder wenn es sich dabei um Arbeitsstätten im Sinne der Bestimmungen des Arbeitnehmerschutzes handelt, sind folgende Bestimmungen dieses Gesetzes nicht anzuwenden: § 85 Abs. 4 zweiter Satz, § 87 Abs. 4 und 5, § 88 Abs. 1 bis 4, § 89, § 94, § 101 Abs. 4, 7 und 8, § 106, § 106a, § 107, § 114a, § 115, § 117 Abs. 3, § 118 Abs. 3, § 119 Abs. 3 bis 5 und § 121 Abs. 3.

(2) Gebäude und Gebäudeteile nach Abs. 1 müssen jedoch so ausgeführt werden, daß sie gemäß ihrem Widmungszweck auch für körperbehinderte Menschen gefahrlos und ohne fremde Hilfe zugänglich und benützbar sind.

(3) Bei Auflassung der gewerblichen Nutzung von Gebäuden oder Gebäudeteilen oder deren Verwendung als Arbeitsstätten gelten diese in ihrer rechtmäßigen Ausführung als baurechtlich genehmigt.“

54. § 121 Abs. 3 lautet:

„(3) Soweit dies im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten und den Verwendungszweck der Anlage geboten ist, sind diesen Umständen entsprechende zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um einer Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen sowie dem Entstehen eines Brandes größeren Umfanges oder eines mit erheblichen Gefahren verbundenen Brandes vorzubeugen.“

55. § 123 Abs. 3 lautet:

„(3) Bei Durchführung von Bauarbeiten in Gebäuden mit weiterhin benützten Wohnungen dürfen die bestehende Wasserversorgung, Beheizbarkeit, Abwasserbeseitigung, Benützbarkeit von Aborten sowie Zugänglichkeit erst unterbrochen beziehungsweise entfernt werden, wenn an ihrer Stelle neue entsprechende Einrichtungen funktionsfähig hergestellt worden sind. Bei Unterbrechung der Funktionsfähigkeit dieser Einrichtungen ohne vorherige Herstellung der neuen kann die Behörde diese Bauarbeiten in sinngemäßer Anwendung des § 127 Abs. 8, 8a und 9 einstellen und ohne Anhörung der Partei die Funktionsfähigkeit der bisherigen Einrichtungen auf Gefahr und Kosten des Eigentümers (jedes Miteigentümers) des Gebäudes anordnen und sofort vollstrecken lassen.“

56. § 125 Abs. 1 lit. a lautet:

„a) für die Einhaltung der Baupläne, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, sowie aller Auflagen der Baubewilligung, für die werksgerechte Bauausführung, für die Tauglichkeit der verwendeten Baustoffe und Konstruktionen sowie überhaupt für die Einhaltung aller auf die Bauführung Bezug habenden Vorschriften dieses Gesetzes, seiner Nebengesetze und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Verordnungen der Bauführer;“

57. § 125 Abs. 2 lautet:

„(2) Die Verantwortlichkeit nach Abs. 1 wird durch die behördliche Bewilligung und die behördlichen Überprüfungen nicht berührt. Wenn sich im Zuge der Bauausführung ergibt, daß bei Einhaltung des Bauplanes, der nach diesem Gesetz ausgeführt werden darf, oder der Auflagen der Baubewilligung eine Abweichung von den Bauvorschriften entsteht, sind der Bauführer, die selbständig tätigen Bauausführenden und der Prüffingenieur (§ 127 Abs. 3) verpflichtet, dies der Behörde unverzüglich zu melden. Überdies ist der Prüffingenieur verpflichtet, der Behörde zu melden, wenn im Zuge der Bauausführung von den Bauplänen, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, in einer solchen Art oder in solchem Umfang abgewichen wird, daß die Abweichung über ein bewilligungsfreies Bauvorhaben (§ 62a) hinausgeht, oder bei der Bauausführung nicht entsprechende Baustoffe verwendet oder entsprechende Baustoffe unfachgemäß verwendet werden oder Konstruktionen mangelhaft ausgeführt werden (§ 127 Abs. 8).“

58. Im § 126 Abs. 1 erster Satz entfallen die Worte „dem Bauwerber“.

59. § 127 samt Überschrift lautet:

### „Überprüfungen während der Bauführung

§ 127. (1) Sofern entsprechende Unterlagen nicht bereits vor Erteilung der Baubewilligung vorgelegt worden sind, sind der Behörde im Zuge der Bauausführung folgende Nachweise vorzulegen, die von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hiezu Berechtigten zu erbringen sind:

- a) über die Tragfähigkeit des Untergrundes mindestens einen Monat vor Beginn der Bauarbeiten ein Gutachten, auch in den Fällen, in denen bestehende Fundamente zusätzlich beansprucht werden;
- b) über die Festigkeit von Tragwerken, Fundamenten und sonstigen besonders beanspruchten Bauteilen mindestens einen Monat vor Beginn der Bauarbeiten eine statische Berechnung samt Konstruktionsplänen, die auch die allenfalls zu erwartenden Senkungen und Setzungen aufzeigen müssen; wird mindestens einen Monat vor Baubeginn eine statische Vorbemessung aller tragenden Bauteile unter Berücksichtigung ihres Zusammenwirkens vorgelegt, müssen die statischen Unterlagen nur jeweils mindestens einen Monat vor Ausführung des betreffenden Bauteiles vorgelegt werden;
- c) über die Überprüfung der Probekörper bei Betongüten von B 400 und darüber ein Gutachten.

(1a) Die Behörde ist berechtigt, die Nachweise gemäß Abs. 1 auf Vollständigkeit und Schlüssigkeit zu überprüfen. Diese Überprüfung schafft nicht die Vermutung, daß die vorgelegten Unterlagen vollständig und richtig sind.

(2) Von der Vorlage der in Abs. 1 lit. a, b oder c vorgesehenen Unterlagen kann befreit werden, wenn es sich um kleinere Gebäude oder bauliche Anlagen einfacher Konstruktion handelt und die der Behörde bekannten Bodenverhältnisse die Abstandnahme rechtfertigen.

(3) Bei den nach § 60 Abs. 1 lit. a, b und c bewilligungspflichtigen Bauführungen hat der Bauwerber grundsätzlich durch einen Ziviltechniker oder einen gerichtlich beeideten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet (Prüfingenieur) folgende Überprüfungen der Bauausführung vornehmen zu lassen:

- a) die Beschau des Untergrundes für alle aufgehenden Tragkonstruktionen vor Beginn der Fundierungs- oder Betonierungsarbeiten;
- b) die Beschau jener Bauteile, die nach deren Fertigstellung nicht mehr möglich ist (Fundamente, Stahleinlagen, Träger, Stützen, Schweißverbindungen u. ä.);
- c) die Rohbaubeschau.

(3a) Der Prüfingenieur muß vom Bauwerber und vom Bauführer verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Er ist der Behörde vor Baubeginn vom Bauwerber schriftlich anzuzeigen und hat diese Anzeige gegenzuzeichnen. Ein Wechsel des Prüfingenieurs ist in gleicher Weise unverzüglich anzuzeigen.

(3b) Wenn auf die Bestellung eines Prüfingenieurs verzichtet wurde (Abs. 6), hat der Bauführer der Behörde zur Ermöglichung der Überprüfungen der Bauausführung gemäß Abs. 3 mindestens drei Tage vorher anzuzeigen:

- a) den Beginn der Fundierungs- oder Betonierungsarbeiten zwecks Beschau des Untergrundes für alle aufgehenden Tragkonstruktionen;
- b) den Beginn der Bauarbeiten an jenen Bauteilen, deren Beschau nach Fertigstellung nicht mehr möglich ist (Fundamente, Stahleinlagen, Träger, Stützen, Schweißverbindungen, Kanalleitungen u. ä.);
- c) den Beginn des Anbringens des Verputzes beziehungsweise der Verkleidung.

In die dreitägige Frist sind Samstage, Sonntage und gesetzliche Feiertage sowie der Karfreitag, der 24. Dezember und der 31. Dezember nicht einzurechnen.

(4) Wurde eine ordnungsgemäße Beschau nicht durchgeführt beziehungsweise kann eine solche nicht durchgeführt werden oder werden Befunde über durchgeführte Beschauen über Aufforderung der Behörde nicht vorgelegt, ist der Bauwerber über Auftrag der Behörde verpflichtet, die betreffenden Bauteile zwecks nachträglicher Überprüfung im notwendigen Ausmaß freilegen zu lassen. Hievon ist abzusehen, wenn der Bauwerber auf eine andere Art (Entnahme einer Betonprobe, Kugelschlagprobe u. ä.) den Nachweis der ordnungsgemäßen Bauführung erbringt.

(5) Außerdem müssen die Rauch- und Abgasfänge von einem hiezu Befugten nach Bauvollendung in ihrer ganzen Länge geprüft werden.

(6) In der Baubewilligung kann auf alle oder einzelne Überprüfungen der Bauausführung beziehungsweise auf die Bestellung eines Prüfingenieurs verzichtet werden, wenn es sich um geringfügige Bauausführungen handelt. Der Behörde bleibt es darüber hinaus unbenommen, bei Erstattung einer Anzeige gemäß Abs. 3b auf die Durchführung der Beschau zu verzichten.

(7) Der Bauwerber ist über Auftrag der Behörde verpflichtet, tragende Bauteile einer Probelastung oder einer anderen geeigneten Untersuchung unterziehen zu lassen und das Gutachten eines Ziviltechnikers über die Tragfähigkeit oder das Prüfungszeugnis einer akkreditierten Prüfstelle vorzulegen, wenn anders der Nachweis über die ordnungsgemäße Bauführung nicht erbracht werden kann.

(7a) Den Vertretern der Behörde ist jederzeit der Zutritt zur Baustelle zu gestatten. Bauwerber, Bauführer, Planverfasser und Prüfsingenieur sowie die beim Bau Beschäftigten sind verpflichtet, der Behörde alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Bauwerber und Bauführer sind verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen sowie Nachweise des Prüfsingenieurs über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.

(8) Die Bauführung ist einzustellen, wenn

- a) ein Bau ohne Baubewilligung oder ohne Kenntnisnahme der Bauanzeige oder entgegen den Bestimmungen des § 70a ausgeführt wird;
- b) der Prüfsingenieur oder der Bauführer der Behörde nicht bekanntgegeben worden ist;
- c) nicht entsprechende Baustoffe verwendet oder entsprechende Baustoffe unfachgemäß verwendet werden;
- d) Konstruktionen mangelhaft ausgeführt werden;
- e) Schalungen oder Pölzungen mangelhaft sind;
- f) die erforderlichen statischen Unterlagen nicht rechtzeitig vorgelegt wurden oder Mängel dieser Unterlagen hervorgekommen sind;
- g) der Untergrund die im Nachweis gemäß Abs. 1 lit. a ausgewiesene Tragfähigkeit augenscheinlich nicht hat.

(8a) Die Behörde hat über die Baueinstellung möglichst binnen drei Tagen an den Bauherrn, den Bauführer oder den sonst Verantwortlichen einen schriftlichen Bescheid zu erlassen; einer Berufung gegen diesen Bescheid kommt die aufschiebende Wirkung nicht zu.

(9) Ist der Tatbestand für eine Baueinstellung nach Abs. 8 offenkundig nur für einen Teil eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage verwirklicht und ist aus diesem Grunde die Fortführung der Bauarbeiten an einem anderen Teil des Gebäudes oder der baulichen Anlage technisch möglich und keinesfalls mit einer Gefährdung von Menschen verbunden, kann die Behörde die Baueinstellung auf diesen Teil des Gebäudes oder der baulichen Anlage beschränken; andernfalls erstreckt sich die Baueinstellung auf das gesamte Bauvorhaben."

60. § 128 samt Überschrift lautet:

#### **„Fertigstellungsanzeige**

**§ 128.** (1) Nach Fertigstellung bewilligungspflichtiger Neu-, Zu- und Umbauten, sonstiger baulicher Anlagen und Bauabänderungen sowie Anlagen (§ 61) ist der Behörde vom Bauwerber, vom Eigentümer (einem Miteigentümer) der Baulichkeit oder vom Grundeigentümer (einem Grundmitemeigentümer) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten.

(2) Der Fertigstellungsanzeige sind folgende Unterlagen anzuschließen:

1. eine im Rahmen seiner Befugnis ausgestellte Bestätigung eines Ziviltechnikers, der vom Bauwerber und vom Bauführer verschieden sein muß und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organisationsverhältnis stehen darf, über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung einschließlich der Herstellung der Pflichtstellplätze sowie darüber, daß die gemäß Z 2 bis 6 vorgelegten Unterlagen vollständig sind;
2. wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung oder Kenntnisnahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hierzu Berechtigten verfaßt und von ihm sowie vom Bauführer unterfertigt sein muß;
3. sofern ein Prüfsingenieur zu bestellen war, die von ihm aufgenommenen Überprüfungsberichte, im Falle des vereinfachten Baubewilligungsverfahrens samt den den Überprüfungen zugrundegelegten Konstruktionsplänen;
4. positive Gutachten über die vorhandenen Rauch- und Abgasfänge;
5. ein positives Gutachten über den Kanal beziehungsweise die Senkgrube;
6. im Falle besonderer sicherheitstechnischer Einrichtungen (Brandmeldeanlage, Sprinkleranlage, Notstromanlage und dergleichen) positive Gutachten über deren Funktionsfähigkeit.

(3) Wird eine Baubewilligung gemäß § 70 oder § 71 erteilt, kann in dieser bei geringfügigen Bauvorhaben auf die Vorlage von Unterlagen gemäß Abs. 2 Z 1 und 3 verzichtet werden, wenn keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen zu besorgen ist.

(4) Vor Erstattung der vollständig belegten Fertigstellungsanzeige darf das Bauwerk oder die Anlage nicht benützt werden. Für die Einhaltung dieser Verpflichtung sind der Bauwerber und der Eigentümer (alle Miteigentümer) der Baulichkeit verwaltungsstrafrechtlich verantwortlich. Ist die Fertigstellungsanzeige nicht vollständig belegt, gilt sie als nicht erstattet.

(5) Für selbständig benützbare Teile eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage kann eine Fertigstellungsanzeige erstattet werden. Teile einer Wohnung gelten nicht als selbständig benützbar.

(6) Die nach anderen Bestimmungen dieses Gesetzes bestehende Verpflichtung, Abweichungen von den Bauvorschriften zu beheben, bleibt unberührt.“

61. § 129 Abs. 4 letzter Satz entfällt.

62. Im § 129 Abs. 10 treten folgende Sätze an die Stelle des ersten Satzes:

„Jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften ist zu beheben. Ein vorschriftswidriger Bau, für den eine nachträgliche Bewilligung oder Kenntnisnahme einer Bauanzeige nicht erwirkt worden ist, ist zu beseitigen. Gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge erteilen; solche Aufträge müssen erteilt werden, wenn augenscheinlich eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Gebäudes oder der baulichen Anlage zu richten; im Falle des Wohnungseigentums sind sie gegebenenfalls an den Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit zu richten.“

63. § 129b Abs. 1 lautet:

„(1) Bewilligungen und Bescheiden nach diesem Gesetz kommt dingliche Wirkung zu.“

64. § 131a lautet:

„§ 131a. Ansuchen um Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen, um Abteilungsbewilligung und um Baubewilligung sowie Einreichungen gemäß § 70a sind auf Kosten der Stadt Wien im Amtsblatt der Stadt Wien zu verlautbaren. Zu verlautbaren sind auf Grundlage des Ansuchens oder der Einreichung:

1. die Bezeichnung der betroffenen Liegenschaft;
2. der Gegenstand des Ansuchens oder der Einreichung;
3. die Namen und Anschriften des Antragstellers oder Einreichers, des Planverfassers und des Bauführers.“

65. § 134 Abs. 1 lautet:

„(1) Partei im Sinne des § 8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes ist in allen Fällen, in denen dieses Gesetz ein Ansuchen oder eine Einreichung vorsieht, der Antragsteller oder Einreicher.“

66. Der bisherige Wortlaut des § 134a wird als Abs. 1 bezeichnet.

67. Dem § 134a wird folgender Abs. 2 angefügt:

„(2) Bestimmungen gemäß Abs. 1 lit. e dienen dem Schutz der Nachbarn nur insoweit, als nicht ein gleichwertiger Schutz bereits durch andere Bestimmungen gegeben ist. Ein solcher gleichwertiger Schutz ist jedenfalls gegeben bei Emissionen aus Gebäuden, Gebäudeteilen oder baulichen Anlagen mit gewerblicher Nutzung im Industriegebiet, im Gebiet für Lager- und Ländeflächen, in Sondergebieten, im Betriebsbaugelände sowie im sonstigen gemischten Baugebiet, sofern auf sie das gewerberechtliche Betriebsanlagenrecht zur Anwendung kommt.“

68. Im § 137 Abs. 1 tritt an die Stelle der Wendung „§ 68 Abs. 4 lit. d“ die Wendung „§ 68 Abs. 4 Z 4“; weiters treten an die Stelle der Worte „der Rohbaubeschau“ die Worte „des Rohbaues“.

69. § 139 Abs. 2 lit. d lautet:

„d) Akte der Vollziehung, die Baulichkeiten betreffen, welche über die Grenze des Gemeindegebietes reichen;“

## Artikel II

Das Gesetz über Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen und über Tankstellen in Wien (Wiener Garagengesetz), LGBl. für Wien Nr. 22/1957, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. für Wien Nr. 8/1996, wird wie folgt geändert:

§ 42 letzter Halbsatz lautet:

„er beträgt je Stellplatz höchstens 250 000 S.“

**Artikel III****Inkrafttreten**

(1) Art. I Ziffern 12 (betreffend § 60 Abs. 1), 22 (betreffend § 63), 23 (betreffend § 64 Abs. 1 lit. a), 24 (betreffend § 65 Abs. 1), 25 (betreffend § 65 Abs. 2 lit. c), 26 (betreffend § 67 Abs. 1), 30 (betreffend § 70 Abs. 1 und 2), 31 (betreffend § 70a), 32 (betreffend § 72), 33 (betreffend § 73), 34 (betreffend § 74), 35 (betreffend § 78 Abs. 3), 37 (betreffend § 83 Abs. 3), 42 (betreffend § 101 Abs. 3), 43 (betreffend § 103 Abs. 1), 44 (betreffend § 106 Abs. 13), 45 (betreffend § 106 Abs. 14), 46 (betreffend § 114 Abs. 11), 47 (betreffend § 114a Abs. 5), 48 (betreffend § 114a Abs. 6), 49 (betreffend § 115 Abs. 8), 50 (betreffend § 117 Abs. 3), 51 (betreffend § 118 Abs. 3), 52 (betreffend § 119 Abs. 5), 54 (betreffend § 121 Abs. 3), 55 (betreffend § 123 Abs. 3), 56 (betreffend § 125 Abs. 1 lit. a), 59 (betreffend § 127), 63 (betreffend § 129b Abs. 1), 64 (betreffend § 131a), 65 (betreffend § 134 Abs. 1) und 68 (betreffend § 137 Abs. 1) treten am 1. Jänner 1997 in Kraft.

(2) Im übrigen tritt das Gesetz mit dem seiner Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

(3) Verordnungen auf Grund dieses Gesetzes können bereits ab dessen Kundmachung erlassen werden; sie dürfen jedoch frühestens gleichzeitig mit dem Inkrafttreten des Gesetzes in Kraft gesetzt werden.

**Artikel IV****Übergangsbestimmungen**

(1) Jene Bestimmungen dieses Gesetzes, die mit dem seiner Kundmachung folgenden Tag in Kraft treten, sind auf Baubewilligungs- und Grundabteilungsverfahren nicht anzuwenden, in denen der erstinstanzliche Bescheid im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmungen bereits erlassen ist. Diese Verfahren sind nach den bisher geltenden Bestimmungen zu Ende zu führen.

(2) § 128 in der Fassung der Verfahrensnovelle ist auf Bauten nicht anzuwenden, die bei Kundmachung der Verfahrensnovelle bereits rechtskräftig bewilligt sind. Für diese Bauten gilt insoweit die bisherige Rechtslage. Ist danach eine Benützungsbewilligung erforderlich, kann diese durch eine Fertigstellungsanzeige (§ 128 in der Fassung der Verfahrensnovelle) ersetzt werden. Besteht eine Verpflichtung zur Gehsteigerstellung, ist der Gehsteig bis zur Fertigstellungsanzeige herzustellen.

(3) Jene Bestimmungen, die am 1. Jänner 1997 in Kraft treten, sind erst auf Verfahren anzuwenden, die ab diesem Zeitpunkt anhängig werden.

Der Landeshauptmann:

**Häupl**

Der Landesamtsdirektor:

**Theimer**