

Vorwort zur fünften Auflage

Für die 5. Auflage galt es neben legislativen Neuerungen in den Nebengesetzen vor allem umfangreiche aktuelle Judikatur der Höchstgerichte einzuarbeiten sowie die Fußnoten zu ergänzen, die sich aus der täglichen Auseinandersetzung mit Fragen des Baurechts und der Bautechnik ergaben, um den Kommentar zur Wiener Bauordnung wieder auf den letzten Stand zu bringen. Neu aufgenommen wurden das Wiener Heizungs- und Klimaanlagengesetz 2015, das Wiener Feuerpolizeigesetz, das Wiener Reinhaltegesetz, die Wiener Brennstoffverordnung sowie der IG-L-Maßnahmenkatalog 2005.

Wenn auch Initiativen in einem Kommentar fehl am Platz erscheinen, so sollen doch – neben anderen Fragen – zwei Problemkreise angesprochen werden, die einer entsprechenden Neuregelung dringend bedürften:

- Zum Ersten sollten wirksame Maßnahmen ergriffen werden, in Wien bisher noch unverbaute Flächen, insbesondere solche ohne Widmung oder auch solche im Bauland ohne Bauplatzschaffung oder Baubewilligung, einem absoluten Bauverbot – mit Ausnahmen im ausschließlichen öffentlichen Interesse – zu unterziehen, mit Schaffung einer eigenen Widmungskategorie, etwa „Freiraumschutzgebiet“ oder dgl. Einfamilienhäuser sollten nur mehr in Reihenhäuser- und Kleinhäusergebieten, Gartensiedlungsgebieten und Kleingartengebieten für ganzjähriges Wohnen errichtet werden dürfen. In Gebieten der Bauklasse I sollte es verboten sein, nur eine einzige Wohnung in einem Gebäude zu errichten.
- Zum Zweiten sollte – vor allem, weil unserer Meinung nach die Zukunft der Unterbringung von Menschen in Wien in Aufbauten auf dem bestehenden Hausbestand liegen sollte – die Bauklasse VI auf Traufenhöhen zwischen 26 und 30 m erhöht, eine neue Bauklasse VII von 30 bis 35m vorgesehen werden, um so auch das „rechtliche Loch“ zwischen den bestehenden Regelungen in § 75 Abs 3 und § 7f (mehr als 35 m) der Wiener Bauordnung zu schließen. Die Mörteldruckfestigkeit wird in der Regel gegeben sein; wo dies nicht der Fall ist, könnte die Lastableitung mit Vertikalträgern erfolgen und damit quasi Geschosse über den bestehenden Bestand gestülpt werden. Um die Frage einer Bodenspekulation auszuschließen, könnten in die gesetzliche Regelung gewisse Verwendungsparameter eingebaut werden.

Wir hoffen, dass aus dem wieder auf den letzten Stand gebrachten Kommentar wertvolle Hinweise für die tägliche Praxis gewonnen werden können und dass dieses Werk eine nützliche Hilfestellung zur raschen und einfachen Lösung von Problemen im Wiener Baurecht sein wird.

Wien, im März 2018

*Heinrich Geuder
Gerald Fuchs*