

Bauausschuss
der Bezirksvertretung Hietzing

Frau
amtsführende Stadträtin
Vizebürgermeisterin
Kathrin Gaál
kathrin.gaal@gws.wien.gv.at

BV 13 – zu S-1471011/21

Wien, 20. Juni 2022

**Betreff: Prüfung mutwilliger Herbeiführung der wirtschaftlichen,
technischen Abbruchreife in der BO in Wien**

Sehr geehrte Frau Stadträtin!

Der Abriss von Altbauten, wie beispielsweise Gründerzeithäuser in Hietzing aber auch in ganz Wien ist in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Bewertung ein regelmäßig zu beobachtendes Phänomen, auch wenn es sich um schützenswerte Gebäude handelt und im schlimmsten Fall auch zur Zerstörung des Stadtbildes führt. Mit der Errichtung von neuem Wohnraum unter maximaler Ausnutzung der bestehenden Widmung und des Bebauungsplans werden nicht selten enorme Gewinne erzielt. Manchmal macht es den Eindruck, als erfolgt dies über eine mutwillige Herbeiführung der wirtschaftlichen, technischen Abbruchreife, somit über eine bewusste Schädigung der Bausubstanz, indem die Dachhaut nicht repariert oder Fenster bei widriger Witterung geöffnet bleiben, damit Regen, Schnee und Kälte in das Gebäude eindringen können.

Wir erlauben uns zur Veranschaulichung unseres fraktionsübergreifenden Anliegens zwei Negativbeispiele für den Umgang mit historisch und stadtgestalterisch bedeutsamen Gebäuden gegen den expliziten Willen der Hietzinger Bezirksvertretung zu schildern:

Hietzinger Hauptstraße 100-102

Der Abbruch des historischen Doppel-Gründerzeithauses in der Hietzinger Hauptstraße 100-102 im Jahr 2010 hat unter den unmittelbaren Anrainerinnen und Anrainern und der Bezirksbevölkerung, verständlicherweise zu großem Unmut geführt. Das Gebäude wurde seitens des damaligen Eigentümers bewusst dem Verfall preisgegeben, es wurden keine Maßnahmen gesetzt, um

fortschreitenden Schaden vom Zustand des Gebäudes abzuwenden. Die einhellige Meinung sowohl der MA19 / Architektur und Stadtgestaltung sowie der Hietzinger Bezirksvertretung war, dass dieses Gebäude aufgrund der hohen Bedeutung für das Ortsbild sowie als Zeugnis der Bebauungs- und Bezirksentwicklungsgeschichte vor dem Abbruch im Jahr 2010 erhalten werden müsse. So wurde im Rahmen der Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes im Jahr 2007 einstimmig im Rahmen der Stellungnahme festgehalten, dass das örtliche Ensemble zur Schutzzone zu erklären sei. Diesem einstimmigen Antrag wurde nicht stattgegeben, die Beantwortung verwies darauf, dass eine Schutzzone im Zuge der nächsten Überarbeitung des Plangebietes geprüft wird. Im Jahr 2008 wurde die Forderung nach einer Schutzzone für die Hietzinger Hauptstraße 100-102 erneuert. Dem Ansuchen um Verhängung einer Schutzzone für die Liegenschaft Hietzinger Hauptstraße 100 wurde erst bei der erneuten Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes im Jahr 2014 – vier Jahre nach dem Abbruch der schützenswerten Liegenschaft – seitens des Wiener Gemeinderates stattgegeben! Der Abbruch durch den Eigentümer erfolgte innerhalb von 24 Stunden nach Abweisung der Einsprüche vor dem Verwaltungsgericht, eine aufschiebende Wirkung durch weitere Einsprüche und Geltendmachung von Verfahrensmängeln war nicht länger gegeben. Wir erlauben uns zwecks Veranschaulichung zwei Fotos von Herrn Erich J. Schimek (s.A.) beizufügen. Es ist klar erkennbar, dass vor den Geschäftszugängen Passagengerüst-Zugänge zum Schutz der Kunden vor herabfallendem Mauerwerk bzw. Dachziegeln angebracht wurden. Das Haus wäre zu diesem Zeitpunkt bereits seit längerem zu sanieren gewesen, der innere Zustand des Gebäudes ließ eine Geschäftsnutzung bis wenige Monate vor Inkrafttreten des Abbruchbescheides zu, die Räumung erfolgte erst als dieser vor dem Verwaltungsgericht entgegen etlicher Einsprüche Rechtskraft erhielt.

Schweizertalstraße 16

Ebenfalls sehr bedauernswert ist der schlussendlich erfolgte Abbruch der Liegenschaft Schweizertalstraße 16 im Jahr 2016 (s.A.). Die Liegenschaft war mit einer Schutzzone versehen. Demnach wurde für den Abbruch nach § 60a der Bauordnung für Wien die „wirtschaftliche Abbruchreife“ geltend gemacht. In diesem Zusammenhang möchten wir auf die Notwendigkeit einer Regelung für die objektive Überprüfung von Gutachten seitens der Magistratsdienststellen, die seitens der antragsstellenden (Rechts-) Personen in Auftrag gegeben werden aufmerksam machen.

In einem für die Bearbeitung des Ansuchens um technische Abbruchreife beigebrachten Gutachten wurden eine desolade Dach- und Deckenkonstruktionen, massive Feuchtigkeitsschäden und mangelhafte Fundierungen geltend gemacht, deren Instandsetzung unmöglich sei. Trotz mehrfacher Aufforderung wurde das beigebrachte Gutachten des damaligen Eigentümers und Antragsstellers um Ansuchen auf Abbruch nach der „technischen Abbruchreife“ seitens der MA37 akzeptiert und die darin gemachten Angaben nicht überprüft. Der Behörde wurden weiters Aufnahmen

zur Verfügung gestellt, die die im Gutachten gemachten Feststellungen zweifelhaft erscheinen ließen, exemplarisch sei das Foto der Begutachtung der Dachbalken beigefügt (nach wie vor abrufbar unter www.1133.at) (s.A). Hier waren ostentativ keine der beschriebenen Schäden erkennbar, somit wären die Angaben des Gutachtens zu hinterfragen und unabhängig seitens der Behörde, auch unter überschaubarem Aufwand durch einen gemeinsamen Ortsaugenschein zu prüfen gewesen.

Dem wollte die Novellierung der Wiener Bauordnung 2018 entgegenstehen. In der Begründung des dieser Novelle zugrunde liegenden Initiativantrages vom 4. Juni 2018 heißt es: *„Eine Bewilligungspflicht gemäß S 60 Abs. 1 lit. d BO für den Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre soll künftig nur vorliegen, wenn nicht eine bloße Anzeigepflicht gemäß S 62a Abs. 5a BO gegeben ist. **Zwecks Erhaltung stadtbildprägender Gebäude** der Gründerzeit und der Zwischenkriegszeit soll der Bewilligungstatbestand außerdem auch den Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, erfassen. Eine „technische Abbruchreife“ liegt künftig — in Anpassung an die Voraussetzungen für die Erteilung eines Abbruchsauftrages gemäß S 129 Abs. 4 BO — nur dann vor, wenn sich die Instandsetzung des Bauwerkes als technisch unmöglich erweist. Die Forderung, dass für die Erteilung einer Abbruchbewilligung das Bauwerk „seiner Ausführung, seinem Charakter oder seinem Stil nach den benachbarten Bauwerken in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile nicht angeglichen ist“, entfällt im Hinblick auf die Änderung des S 7 Abs. 1 BO. Weiters wird die — von der Judikatur der Höchstgerichte vorgegebene — Möglichkeit einer „wirtschaftlichen Abbruchreife“ künftig ausdrücklich im Gesetz vorgesehen.*

Durch den neuen S 62a Abs. 5a BO soll für den Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sowie den Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, eine Anzeigepflicht des Bauherrn eingeführt werden, wobei dieser Anzeige eine Bestätigung des Magistrats über das Fehlen eines öffentlichen Interesses an der Erhaltung des Bauwerks anzuschließen ist. Kann eine solche Bestätigung nicht vorgelegt werden, darf mit dem Abbruch nicht begonnen werden und ist gemäß S 60 Abs. 1 lit. d BO dafür eine Bewilligung zu erwirken. Die Anzeigepflicht anstelle der bisher für den Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre zwingend vorgesehenen Bewilligungspflicht dient der Verfahrensvereinfachung.“

Dazu hielt Landeshauptmann Dr. Ludwig in seiner Rede folgendes fest: *„Aber ein Punkt war uns (Anm.: bei der Novelle der Bauordnung) gemeinsam wichtig, nämlich **dass die historische Bausubstanz erhalten bleibt** und zwar nicht nur die Repräsentationsbauten, sondern vor allem die Wohnbauten, wo die Menschen leben. Und dass wir in dieser Novelle der Bauordnung festlegen werden, dass die technische Abbruchreife nicht mehr möglich ist, sondern dass man auch als privater Hauseigentümer stärker argumentieren*

*muss, warum man ein Gründerzeithaus beispielsweise abreißt. ... Das sind, wie ich meine, doch auch Entscheidungen für die Zukunft, die **sicherstellen, dass diese historische Bausubstanz noch stärker geschützt wird als bisher.***“

In der Praxis wird dies jedoch umgangen, indem Bauwerber auf „wirtschaftliche Abbruchreife“ plädieren. Das diesbezügliche „Schlupfloch“ findet sich in § 60 Abs 1 BO für Wien, dessen Ziffer d) folgendermaßen lautet:

*"Der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sowie der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, wenn der Anzeige des Abbruchs gemäß § 62a Abs. 5a keine gültige Bestätigung des Magistrats angeschlossen ist, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht. Für Bauwerke in Schutzzonen und Gebäude, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, darf die Abbruchbewilligung nur erteilt werden, wenn an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht oder **sein Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung technisch unmöglich ist oder nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann.**"*

Daher sind die im Bezirksparlament Hietzing vertretenen Parteien über die Parteigrenzen hinweg übereingekommen, die Prüfung zur Streichung dieser Ausnahme aus der Bauordnung für Wien bei den zuständigen Stellen der Stadt Wien einzufordern und eine Novelle mit dem Ziel anzuregen, die wirtschaftliche Abbruchreife als mögliche Voraussetzung für die Erlangung einer Abbruchbewilligung gemäß § 60 Abs 1 lit d BO für Bauwerke in Schutzzonen und Gebäude, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, mit zusätzlichen Sicherheitsstufen zu versehen um Abbrüche möglichst zu vermeiden. Gleichzeitig soll geprüft, werden welche Anreize geschaffen werden können, um auch nach heutigem Bemessen unwirtschaftliche Gebäudesanierungen für Bauwerbende attraktiver zu machen. Die Präzisierung der wirtschaftlichen Abbruchreife würde dem Erscheinungsbild nicht nur von Hietzing, sondern von ganz Wien einen guten Dienst erweisen. Alternativ dazu mögen die zuständigen Stellen des Magistrates der Stadt Wien bei der Erteilung von Abrissbewilligungen hinsichtlich des öffentlichen Interesses restriktiver vorzugehen und in Fällen offensichtlich mutwillig herbeigeführter technischer bzw. wirtschaftlicher Abbruchreife die Liegenschaftseigentümer anhalten, Instandsetzungsmaßnahmen zu setzen oder der mutwilligen Zerstörung der Gebäudesubstanz Einhalt zu gebieten.

Hietzinger Hauptstraße 100-102



Schweizertalstraße 16



Vorsitzender:

Harald Mader, BA
Bezirksrat

Vorsitzender-Stellvertreter:

Mag. Stefan Bauer
Bezirksrat

Vorsitzender-Stellvertreter:

Dipl.-Ing. Thomas Gerstbach
Bezirksrat

Mag. Georg Heinreichsberger
Bezirksrat

Mag. Gerhard Jordan
Bezirksrat

Dipl.-Arch.FH Jürgen Fränzer
Bezirksrat