

**Wien!
voraus**

Stadtteilplanung
Flächennutzung

StoDt+Wien

**Pläne lesen ist nicht schwer,
wenn man weiß, worum es geht**



Eine Information zum Lesen
von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen

**Plan Zeigen
Plan Verstehen**

Plan
Zeigen
Plan
Verstehen

1 Es könnte sein ...

... dass Sie eines Tages ein Schreiben der Stadtplanung Wien in ihrem Postkasten finden, in dem die „öffentliche Auflage“ eines **Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes** angekündigt wird.

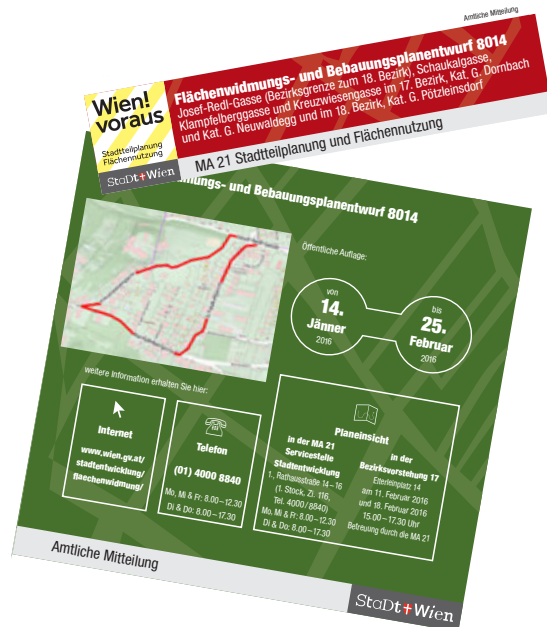
Verwunderung, Verunsicherung, möglicherweise auch Verärgerung. „Was ist das? Was wird da schon wieder geplant? Es ist doch eh so schön bei uns! Mitreden? Stellung nehmen? Wozu? Erstens machen die da oben eh, was sie wollen, und außerdem versteh´ ich gar nicht, worum es hier geht.“

Irrtum: Häuser und Straßen werden nicht deshalb gebaut, weil „die da oben“ gerade wieder Lust haben, ein paar BewohnerInnen zu schikanieren. Stadtplanung will nicht Probleme verursachen, sondern helfen, Entwicklungen zu lenken und zu regulieren. Sie will die Voraussetzungen dafür schaffen, dass diese Stadt für möglichst viele BewohnerInnen „funktioniert“.

Was ist also zu tun?

Den Plan ansehen – Verstehen worum es geht – Stellung nehmen ... denn in diesem „Flächenwidmungs- und Bebauungsplan“ werden möglicherweise die Weichen für Entwicklungen gestellt, die Sie ganz unmittelbar betreffen.

Wenn der Plan einmal beschlossen ist und auf dem Nachbargrundstück die Baukräne stehen, dann ist es zu spät. Bedenken gegen das, was in der näheren Umgebung gebaut werden darf, können Sie während der öffentlichen Auflage vorbringen.



**Schau'n Sie sich das an!
Wenn die Baukräne stehen,
ist es zu spät!**

**Plan Zeigen
Plan Verstehen**

Pläne lesen ist nicht schwer ...

... wenn man weiß, wie es geht.

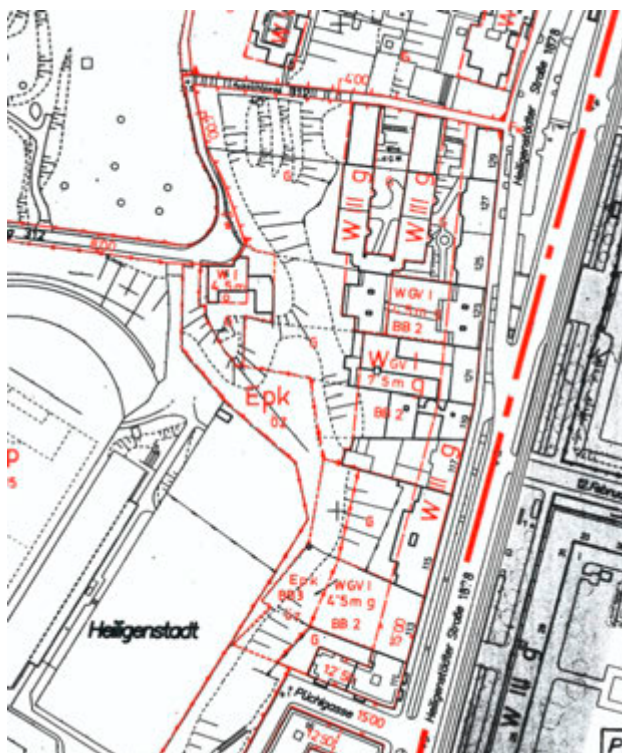
Wir geben es ja offen zu: Diese Pläne sind nicht leicht zu lesen. Sie sind in der Sprache und mit den **Zeichen von Experten** abgefasst. Das ist jedoch keine Willkür oder Schikane, um „die da unten dumm sterben zu lassen“.

Expertensprachen dienen dazu, die Dinge, um die es geht, ganz eindeutig zu formulieren – in diesem Fall **die Regeln, nach denen gebaut werden darf**, aber auch die Pflichten, die damit verbunden sind: wie z. B. das Recht zu bauen und auch die damit verbundene Verpflichtung, die notwendigen Autoabstellplätze zu schaffen.

Nach welchen Regeln dies alles abläuft, ist in der **Bauordnung für Wien** festgelegt. Aber auch andere Gesetze sind zu beachten, wie das Kleingarten-gesetz, das Naturschutzgesetz, das Garagengesetz, das Baumschutzgesetz etc.

Damit Sie sich in diesem Dickicht besser zurechtfinden können, gibt es diese **Broschüre**, eine **Ausstellung** in der **Servicestelle Stadtentwicklung** und die Möglichkeit über das **Internet** umfassendere Informationen abzurufen.

Und wenn alle Stricke reißen ... dann stehen Ihnen Ihre **BeraterInnen in der MA 21** und in der **Servicestelle Stadtentwicklung** für ein Gespräch zur Verfügung. Sie können Ihnen Ihre ganz speziellen Fragen kompetent beantworten.



Lernen Sie die Plan-Zeichen zu lesen ... und sagen Sie uns Ihre Meinung!

Planung auf vielen Ebenen

Der Plan, den Sie sich ansehen, ist nur ein winziges Teilstück in einem Puzzle von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen, das die ganze Stadt bedeckt. Als Ergänzung, damit der Überblick nicht verloren geht und das Nebeneinander von vielen Einzelinteressen auf begrenztem Raum möglich wird, gibt es:

- den **Stadtentwicklungsplan für Wien**, in dem Entwicklungsachsen und Siedlungsschwerpunkte festgelegt sind,
- die **Leitlinien für die Bezirksentwicklung** auf Bezirksebene,
- das **Wiener Verkehrskonzept**,
- die **Gründeclaration** und
- den **Strategieplan Wien**.

Mit diesen Planungen wird die längerfristige Entwicklung der Stadt gesteuert, sie sind jedoch für den Einzelnen nicht verbindlich.

Bei den „Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen“ wird es jedoch ganz konkret. Hier werden zulässige Nutzungen und Bebauungsmöglichkeiten für Ihr Grundstück, für die Nachbarliegenschaften und für Ihr Grätzl verbindlich festgelegt ... für GrundeigentümerInnen, MieterInnen, BauwerberInnen und für die Behörde.

Die folgenden Seiten sollen Ihnen helfen, besser zu verstehen, wie so ein Plan entsteht, wie er zu lesen ist, wo Sie Einfluss nehmen und wo Sie sich informieren können, wenn Sie den einen oder anderen Punkt ganz genau erklärt haben wollen.



STEP 2025
Längerfristiges
Leitbild



Leitlinien der
Bezirksentwicklung
Mariahilf

BeBe!!!!!!

Interessen auf
allen
Ebenen?

Um Interessen der Gesamtstadt
auch im Detail nicht
aus den Augen zu verlieren,
arbeitet die Stadtplanung
auf mehreren Planungsebenen.

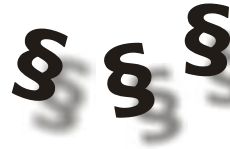
Kein Willkürakt

Die Regeln, nach denen ein neuer Flächenwidmungs- und Bebauungsplan erstellt wird oder – was der Regelfall ist – ein bestehender Plan überarbeitet wird, sind in der **Bauordnung für Wien** ganz klar festgelegt.

Zunächst muss durch eine sogenannte „Grundlagenforschung“ genau festgestellt werden, wie das Gebiet zur Zeit bebaut ist und welche **Probleme** zu lösen sind. Es müssen viele **Interessen** unter einen Hut gebracht werden, **Ziele** für die künftige Entwicklung formuliert und begründet werden, **bestehende Planungen**, wie z. B. Straßen und U-Bahnlinien, beachtet werden.

Der Entwurf des neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes wird dann dem Fachbeirat für Stadtplanung, einem hochkarätigen Gremium von unabhängigen Fachleuten, zur Begutachtung vorgelegt. Interessensvertretungen und die Bezirksvertretung werden zur Stellungnahme eingeladen, und auch Sie können während der „**öffentlichen Auflage**“ den Plan und die wesentlichsten Grundlagen einsehen und dazu schriftlich Stellung nehmen.

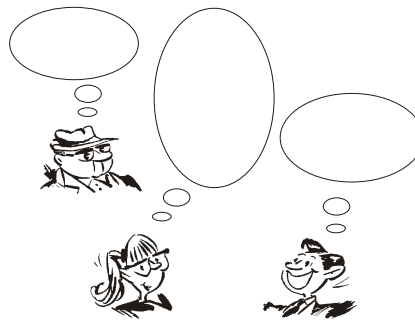
Nach dem **Beschluss im Gemeinderat** gilt dann der neue Flächenwidmungs- und Bebauungsplan als sogenanntes „Plandokument“ so lange, bis dieses Gremium einen neuen Plan beschließt.



Als Grundlage dient die Bauordnung für Wien.



Die Bebauung wird untersucht, Ziele werden formuliert, Planungen und Projekte werden berücksichtigt, ...



... viele verschiedene Interessen müssen unter einen Hut gebracht werden, ...



... der "Fachbeirat für Stadtplanung" begutachtet den Entwurf, ...

... und auch Sie können Stellung nehmen !



Die Regeln, nach denen "Plandokumente" erarbeitet werden, sind in der "Bauordnung für Wien" genau festgelegt.

Nicht nur Wohnungen

„**Flächenwidmungs-** und **Bebauungsplan**“ klingt etwas kompliziert, aber in Wahrheit ist es ganz einfach: Es sind **zwei verschiedene** Pläne, die in einem Plan gemeinsam dargestellt sind:

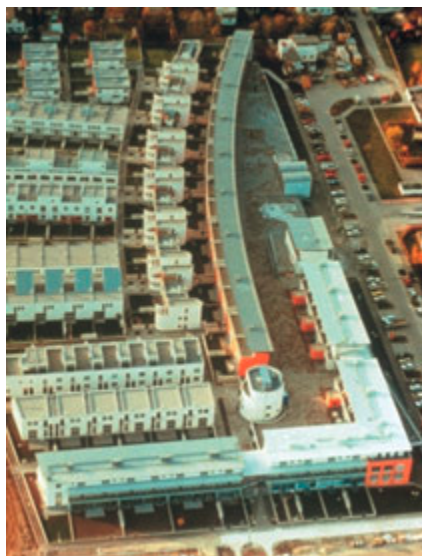
Der **Flächenwidmungsplan** enthält, vereinfacht gesagt, verbindliche Festlegungen dazu, wie die einzelnen Grundstücke in Zukunft genutzt werden dürfen: für Bauzwecke, als Grünland, als Verkehrsfläche etc.

Der **Bebauungsplan** legt die Regeln fest, wie gebaut werden darf – wie hoch, in welcher Weise und in welchem Abstand zu anderen Gebäuden.

Auch wenn dies auf den ersten Blick so aussehen mag: Damit wird **nicht nur der Wohnbau** geregelt, denn für das Leben in der Stadt wird mehr gebraucht als nur ein Dach über'n Kopf:

Einkauf, Arbeit, Freizeit, Ausbildung – das alles braucht seinen Platz. Neben den Flächen für Wohnungen müssen daher auch **Flächen für ergänzende Nutzungen** bereitgestellt werden: Schulen, Kindergärten, Betriebe, Geschäfte, kulturelle Einrichtungen, Arztpraxen, Grünflächen, Kirchen, Flächen für den öffentlichen Verkehr und für Straßen etc., oder auch einfach Orte der Begegnung, der sozialen Kommunikation.

Im Folgenden werden die allerwichtigsten Zeichen und Bezeichnungen, die in diesen Plänen verwendet werden, erklärt.



In neuen Wohngebieten brauchen 5.000 Personen ...



Für das Leben in der Stadt wird mehr gebraucht als nur ein Dach über'm Kopf. Auch für die Infrastruktur muss gesorgt werden.

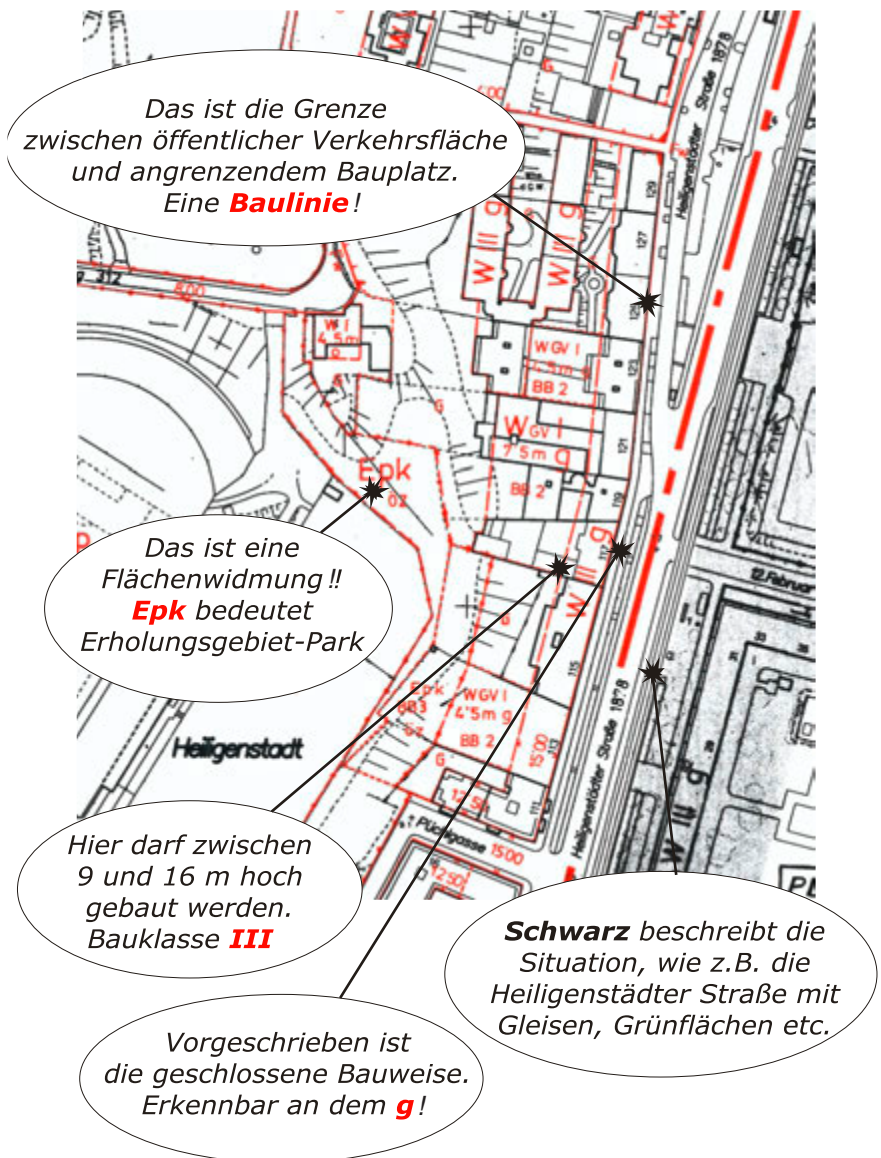
Im Grunde genommen ist die Zeichensprache eines „Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes“ nicht so schwer zu erlernen. Ein Unterschied fällt sofort auf: Ein Teil des Planes besteht aus roten Zeichen, der Rest ist schwarz dargestellt.

Wichtig sind die **roten Zeichen**. Das sind die Abkürzungen für die Bebauungsbestimmungen und für die Flächenwidmung. Alles andere beschreibt, wie ein Stadtplan, die bestehende Situation: Gebäude, Straßen etc.

Bei den roten Zeichen gibt es vier ganz einfache Unterscheidungen.

- **Großbuchstaben**, wie z. B. **W** oder **GB**, geben im Allgemeinen die Flächenwidmung an. Mit der Flächenwidmung wird festgelegt, wie Grund und Boden künftig genutzt werden kann.
- **Römische Ziffern**, wie z. B. **III**, bestimmen die Bauklasse und geben damit die zulässige Gebäudehöhe an.
- **Kleinbuchstaben**, wie z. B. **g**, geben Auskunft über die Bauweise.
- **Linien**, wie z. B. **-----**, sind Grenzen zwischen Gebieten mit verschiedenen Widmungen oder mit unterschiedlichen Bebauungsbestimmungen.

Alle anderen Zeichen sind zusätzliche Festlegungen. Die wichtigsten davon werden auf Seite 11 erklärt.



Aha!?



BeBe ?!



Im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan werden die zukünftig möglichen Nutzungen und die „Bebauungsregeln“ für ein Gebiet festgelegt.

Zeichensprache

Flächenwidmung

Der Flächenwidmungsplan skizziert in groben Zügen, nach welchen Grundsätzen der Ausbau der Stadt geordnet werden soll. Bestehende und bewilligte Gebäude sind durch neue Flächenwidmungen erst dann betroffen, wenn wesentliche Änderungen am Bestand vorgenommen werden sollen. Die Bauordnung für Wien sieht vier Widmungsarten vor, nämlich Grünland, Bauland, Verkehrsbänder und Sondergebiete.

Grünland

L Ländliche Gebiete. Das sind Flächen, die für land- und forstwirtschaftliche Nutzung bestimmt sind. In ländlichen Gebieten dürfen nur Gebäude oder Anlagen errichtet werden, die landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen oder berufsgärtnerischen Zwecken dienen, wie z. B. landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Glashäuser, Wohnhäuser von Landwirten etc.

E Erholungsgebiete sind Bereiche, die für Anlagen bestimmt sind, die der Erholung der Bevölkerung dienen, wie z. B.

Ekl Kleingartengebiete

Eklw Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen

Epk Parkanlagen

Esp Sport- und Spielplätze

F Friedhöfe

Es dürfen nur jene Bauten errichtet werden, die für die Erhaltung oder Benutzung dieser Anlagen erforderlich sind.



Grünland

Zeichensprache Flächenwidmung

Grünland – Schutzgebiete

Sww Der **Wald- und Wiesengürtel** ist für die Erholung der Stadtbevölkerung bestimmt. Hier sind nur jene Bauten zulässig, die der Erholung der Allgemeinheit dienen, wie z. B. Ausflugsgasthöfe. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist erlaubt.

SwwL Der **Wald- und Wiesengürtel** ist ausschließlich der **landwirtschaftlichen Nutzung** vorbehalten. Hier sind nur landwirtschaftliche Nutzbauten zulässig, die keine Wohnräume enthalten.

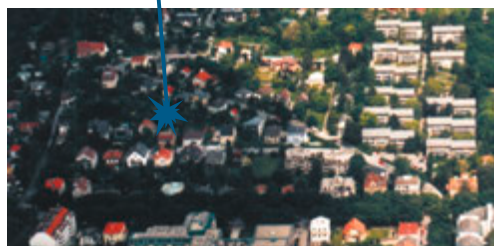
Spk **Parkschutzgebiete** sind Flächen, die für Gartenanlagen bestimmt sind.



Bauland

W **Wohngebiete** sind Gebiete, in denen nur Wohngebäude und Bauten zulässig sind, die religiösen, kulturellen, sozialen oder öffentlichen Zwecken dienen. Betriebe kleineren Umfanges innerhalb von Wohngebäuden sind erlaubt, wenn sichergestellt ist dass die Wohnbevölkerung nicht durch Emissionen belästigt wird.

WGV Teile des Wohngebietes können als **Wohngebiet-Geschäftsviertel** ausgewiesen werden. Hier muss das Erdgeschoß der Gebäude durch Geschäfte, Gewerbebetriebe etc. genutzt werden, die im Wohngebiet zulässig sind. Der Fußboden von Wohnungen muss mindestens 3,5m über dem anschließenden Gelände liegen.



Grünland
&
Bauland

Zeichensprache Flächenwidmung

Bauland

GS Gartensiedlungsgebiete, hier dürfen nur kleinere Wohngebäude, Sommerhäuser, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gaststätten und Gemeinschaftsanlagen errichtet werden.

GB Gemischte Baugebiete sind Gebiete, in denen eine Mischung von Wohnungen und solchen Betrieben angestrebt wird, die keine unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft verursachen. Teile des Gemischten Baugebietes können als:

GBGV Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel

oder als

GBBG Gemischtes Baugebiet - Betriebsbaugebiet festgesetzt werden.

IG Industriegebiete, hier dürfen nur Gebäude oder Anlagen für Betriebs- oder Geschäftszwecke aller Art mit Ausnahmen von Beherbergungsbetrieben errichtet werden.

Str Strukturen sind als Alternativen zur Festsetzung von Bauklassen und Bauweisen zu sehen, z. B. für Verkehrsknotenpunkte, Schulzentren u. ä.

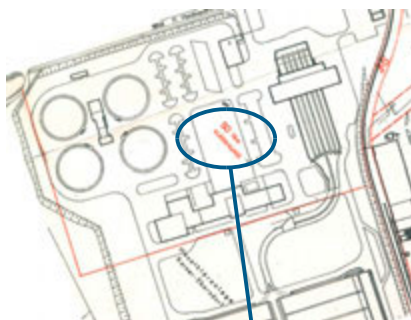
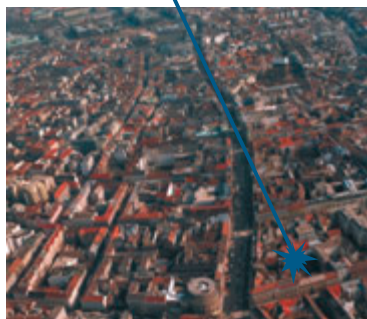
Verkehrsbänder & Sondergebiete

VB Verkehrsbänder sind Straßenzüge oder Verkehrswege von übergeordneter Bedeutung, wie z. B. Autobahnen, Eisenbahnlinien und Bahnhöfe.

SO Sondergebiete sind Ausstellungsflächen, Flächen für Kläranlagen, Müllverbrennungsanlagen, Wasserbehälter etc. In Sondergebieten dürfen nur jene Gebäude errichtet werden, für die das Sondergebiet bestimmt ist.



Wohnen und
Arbeiten an einem
Platz!



Hier wird alles
geklärt!



In den Bebauungsplänen wird festgelegt, ob bzw. in welcher Weise die von den Flächenwidmungsplänen erfassten Grundflächen in Zukunft bebaut werden dürfen.

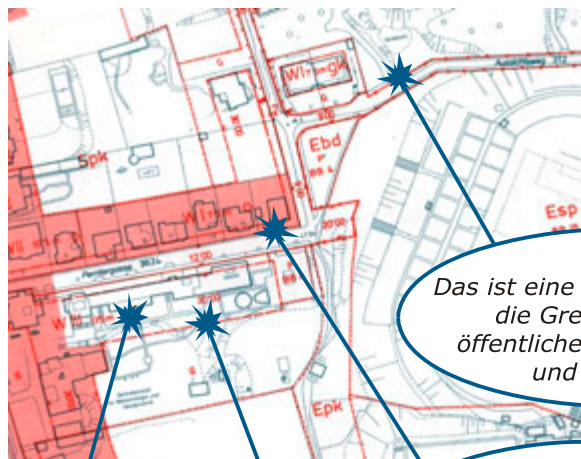
Bestehende und bewilligte Bauten sind durch neue Bebauungsbestimmungen erst dann betroffen, wenn wesentliche Änderungen am Bestand vorgenommen werden sollen. Nach §5 der Bauordnung für Wien müssen Bebauungspläne neben der Darstellung der Flächenwidmung folgende Inhalte aufweisen:

- **Fluchtlinien**
- **Bauklassen**
- **Bauweisen**
- **Höhenlage und Querschnitt von Verkehrsflächen**

Eine **Fluchtlinie** bildet die Grenze zwischen Gebieten mit verschiedenen Flächenwidmungen oder Bebauungsbestimmungen. Die wichtigsten Fluchtlinien sind:

- **Baulinien**
- **Baufluchtlinien**
- **Straßenfluchtlinien**

Die **Bauklassen** geben den Rahmen vor, in dem sich die zulässige Gebäudehöhe im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet bewegen darf. Die Gebäudehöhe wird zwischen der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachoberfläche und dem angrenzenden Gelände gemessen.



Das ist eine **Straßenfluchtlinie**, die Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Grünland.

Das ist eine **Baulinie**, die Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Bauland.

Bauklasse III.
Hier darf höchstens 13,5 m hoch gebaut werden.

Das ist eine **Baufluchtlinie**, diese Linie darf mit keinem Gebäudeteil überschritten werden.

Zulässige Gebäudehöhen:

Bauklasse I mindestens 2,5 m, höchstens 9 m,
Bauklasse II mindestens 2,5 m, höchstens 12 m,
Bauklasse III mindestens 9 m, höchstens 16 m,
Bauklasse IV mindestens 12 m, höchstens 21 m,
Bauklasse V mindestens 16 m, höchstens 26 m,
Bauklasse VI mindestens 26 m

Aha!



Plan Zeigen
Plan Verstehen

Von den
Fluchtlinien
zu den
Bauklassen

Zeichensprache Bebauungsplan

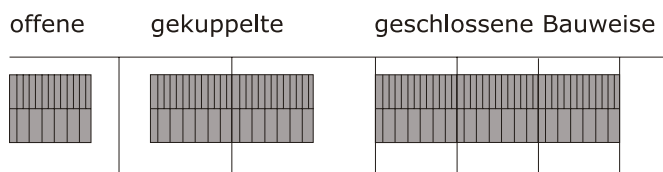
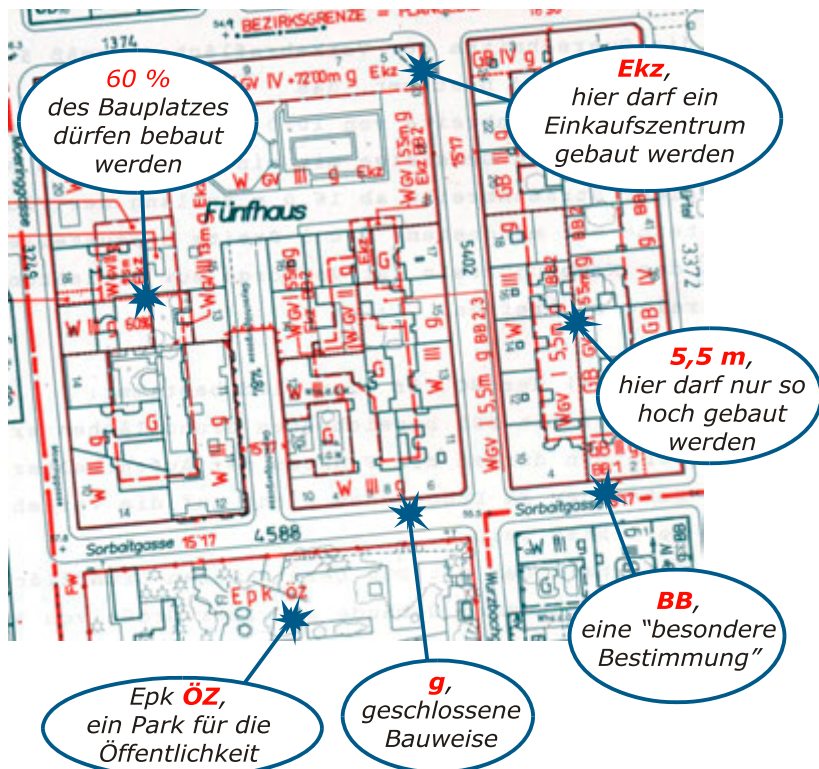
Die **Bauweisen** regeln in Zusammenhang mit den Fluchtlinien, wie die Gebäude auf den Grundstücken angeordnet werden müssen. Im Bebauungsplan können u. a. folgende Bauweisen festgesetzt werden:

- o** offene Bauweise
- gk** gekuppelte Bauweise
- g** geschlossene Bauweise

Darüber hinaus können nach §5, Absatz 4 der Bauordnung für Wien zusätzliche Bebauungsbestimmungen festgelegt werden. Die häufigsten sind:

- 100 m²** oder **20%** **Beschränkung der bebaubaren Fläche** eines Bauplatzes
- 14 m** **Beschränkung der Gebäudehöhe**
- Ekz** **Einkaufszentren** dürfen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
- ÖZ** **Grundflächen für öffentliche Zwecke**; hier ist eine Enteignung möglich
- G** **Gärtnerisch zu gestaltende** Grundstücksflächen
- BB** **Besondere Bestimmungen** sind im Allgemeinen Festlegungen, die im Textteil des Bebauungsplanes genau erklärt sind.

Erhaltungswürdige Gebiete können zu **Schutzzonen** erklärt werden.



Be Be!!



Von den
Bauweisen
zu den
Schutzzonen

12 Rechte...

Durch den **Bebauungsplan** – nicht durch den Flächenwidmungsplan – erlangen die Grundbesitzer das Recht, ihr Grundstück **entsprechend den festgesetzten Bebauungsbestimmungen** zu bebauen.

Im Einzelnen gibt die **Baulinie** das Recht, an ihr Fenster und vor ihr Anschlüsse an die in den Verkehrsflächen liegenden Straßenkanäle und öffentlichen Versorgungsleitungen herzustellen. Es dürfen Ein- und Ausgänge und im Allgemeinen auch Ein- und Ausfahrten angeordnet werden.

Wesentlich sind darüber hinaus die sogenannten „**subjektiv- öffentlichen Nachbarrechte**“. Das heißt, dass Sie dann, wenn auf dem Nachbargrundstück ein Neu- oder Umbau ansteht, ein Recht darauf haben, dass die im Bebauungsplan oder in der Bauordnung festgesetzten Bestimmungen eingehalten werden. Dies sind im Wesentlichen:

- Die **Abstände** eines Gebäudes zu den Nachbargrundgrenzen
- Die **Gebäudehöhe**
- Die flächenmäßige **Ausnützbarkeit**
- Die Bestimmungen hinsichtlich der **Fluchtlinien**
- Bestimmungen, die dem **Schutz vor Immissionen** dienen



Sie haben das Recht zu bauen, aber nur entsprechend den Bebauungsbestimmungen.



Sie haben das Recht, an der Baulinie Fenster, Ver- und Entsorgungsanschlüsse sowie Ein- und Ausfahrten zu errichten.



Plan **Zeigen**
Plan **Verstehen**

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für das Recht zu bauen.

13 und Pflichten

Es gibt aber, wie immer im Leben, nicht nur Rechte, es gibt auch Pflichten. So ist das auch beim Bebauungsplan. Die wichtigsten mit dem Bebauungsplan verbundenen Verpflichtungen im Baufall sind:

- Flächen für die Herstellung neuer **Verkehrsflächen** abtreten;
- einen Beitrag zu den Baukosten von Verkehrsflächen leisten, sowie die **Gehsteigerstellung**;
- Anschlüsse an die öffentliche **Wasserversorgung** und das **Kanalnetz** herstellen (dafür sind Anschlussgebühren zu entrichten);
- die **öffentliche Müllabfuhr** muss in Anspruch genommen werden;
- bei Neu- und Zubauten besteht eine **Stellplatzverpflichtung**, das heißt z. B., dass für jede Wohnung ein Stellplatz geschaffen werden muss. Allenfalls ergibt sich auch eine Stellplatzverpflichtung bei Änderung von Raumwidmungen.

In manchen Fällen müssen im **Interesse der Allgemeinheit** die im Bebauungsplan festgesetzten Bestimmungen in letzter Konsequenz mit Hilfe der **Enteignung** durchgesetzt werden. Dies ist möglich:

- bei der Herstellung von **Verkehrsflächen** und von öffentlichen **Versorgungsleitungen**, im Allgemeinen Kanäle und Wasserleitungen,
- zur Verwirklichung von Bauvorhaben auf **Grundflächen für öffentliche Zwecke**, wie z. B. für Schulbauten,
- zu Erhaltung oder Herstellung der allgemeinen Zugänglichkeit des **Wald- und Wiesengürtels**



Der Wald- und Wiesengürtel,

Schulen und vieles mehr ...



... müssen im Interesse der Allgemeinheit gesichert werden.



Viele dieser "Pflichten" sind Selbstverständlichkeiten.

Sie sollten mitreden

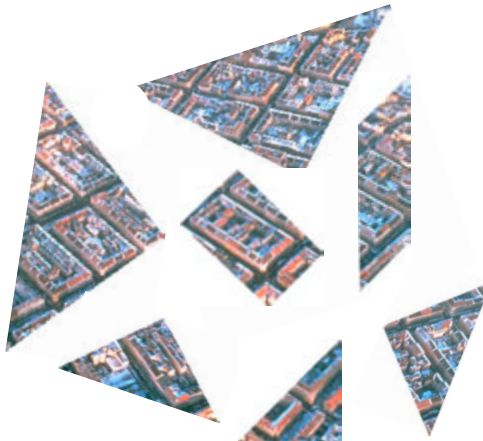
Sie sollten mitreden, denn **es geht um Ihre Interessen**. Der Grund dafür ist ganz einfach:

Jede(r) GrundeigentümerIn hat das Recht, die Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes bei (ihrem) seinem Bauvorhaben **voll auszunutzen**. Das bedeutet, dass Bedenken gegen das, was in der näheren Umgebung gebaut werden darf, dann vorgebracht werden müssen, wenn der Entwurf des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes öffentlich aufgelegt wird.

Dieser Plan kann – auch aufgrund **Ihrer Stellungnahme** – noch geändert werden, bevor er durch einen Beschluss im Gemeinderat rechtskräftig wird. Und dieses Recht steht jedermann zu, also auch MieterInnen – nicht nur den GrundeigentümerInnen.

Wenn die Baukräne auffahren, ist es zu spät, denn bei der Bauverhandlung können nur mehr die EigentümerInnen der benachbarten Liegenschaften, nicht aber MieterInnen mitreden.

Eine Stadt



.... ist aus vielen verschiedenen



.... Standpunkten zusammengesetzt.

*Also, wenn's um
unser Grätzl geht ...*



**Reden
Sie mit und
wahren Sie
Ihre Interessen!**

Wie geht es weiter?

Sie können zunächst um **Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen** ansuchen. Die Behörde, in diesem Fall die MA 64, stellt auf Ihren Antrag hin einen Bescheid aus, in dem genau festgehalten ist, wie Sie ihr Grundstück bebauen dürfen. Dieser Bescheid konkretisiert die im Bebauungsplan festgesetzten Bestimmungen für Ihre Liegenschaft und gilt 18 Monate.

Wenn Sie nun tatsächlich **bauen wollen**, sind folgende Schritte notwendig:

Eine Baubewilligung brauchen Sie für alle Neu-, Zu- und Umbauten. Sind alle Voraussetzungen erfüllt, stellt Ihnen die MA 37 einen Baubewilligungsbescheid aus und Sie dürfen mit Ihrem Bau beginnen.

Für geringfügige Baumaßnahmen genügt eine **Bauanzeige**, das heißt, dass keine Bewilligung der Behörde notwendig ist. Sie müssen die MA 37 nur darüber informieren (schriftlich, und unter Anschluss dreier Einreichpläne), was Sie konkret vorhaben. Dies gilt z. B. für:

- den Einbau oder die Abänderung von **Badezimmern** und von Toiletten
- **Loggienverglasungen** und den Austausch von Fenstern
- alle **Umbauten in Wohnungen**, die keinen Einfluss auf die statischen Verhältnisse haben, wie z. B. der Einbau von leichten Zwischenwänden.



Von der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen, ...

... über das Bauansuchen, ...

... bis zur Baubewilligung, ...



... und dann kann es losgehen mit dem Bauen!

Wenn Sie es genauer brauchen

Diese Broschüre kann natürlich nicht auf alle Fragen erschöpfende Antworten geben.

Wenn Sie sich genauer informieren wollen, stehen Ihnen dafür eine ganze Reihe von Möglichkeiten zur Verfügung.

Für ganz spezielle Fragen stehen Ihnen **Ihre BeraterInnen von der Magistratsabteilung 21** zur Verfügung. Auskunft erhalten Sie bei der **Servicestelle Stadtentwicklung**, 1082 Wien, Rathausstraße 14 – 16, 1. Stock, Tür 116.

**Mo, Mi, Fr von 8.00 – 12.30 Uhr sowie
Di und Do von 8.00 – 17.30 Uhr.**

Tel.: +43 1 4000 8840,

Fax: +43 1 4000 99 8840,

e-Mail:

servicestelle.stadtentwicklung@ma21.wien.gv.at

Weitere Dienststellen, bei denen Sie sich zu speziellen Fragen informieren können sind:

Die **MA 18 (Stadtentwicklung und Stadtplanung)**, die **MA 19 (Architektur und Stadtgestaltung)**, die **MA 37 (Baupolizei)**, die **MA 64 (Rechtliche Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftfahrt-angelegenheiten)** und natürlich das für Sie zuständige **Magistratische Bezirksamt**.

www.wien.gv.at/verkehr-stadtentwicklung

Es gibt
viele Möglichkeiten,
wenn Sie sich genauer
informieren wollen.

Impressum

Eigentümer und Herausgeber

Stadtplanung Wien
Magistratsabteilung 21
Stadtteilplanung und Flächennutzung
Rathausstraße 14 – 16, A-1082 Wien
Telefon: +43 1 4000 8840
Fax: +43 1 4000 99 8840
e-Mail: servicestelle.stadtentwicklung@ma21.wien.gv.at
www.wien.gv.at/stadtentwicklung

Gesamtkonzept, Inhalt, Bildauswahl und Recherche

hala.consult
Dipl.-Ing. Bernd Hala, Dipl.-Ingⁱⁿ Susanne Auer
Karmeliterplatz 2/13, A-1020 Wien
Telefon: +43 1 942 24 34
Fax: +43 1 218 98 58
e-Mail: hala.consult@chello.at



Grafische Konzeption

hala.consult

Gesamtkonzept, Inhalt, Bildauswahl und Recherche

© 2000 Stadtplanung Wien.
Alle Rechte vorbehalten, besonders die Übersetzung in andere Sprachen.
Kein Teil der Publikation darf ohne schriftliche Genehmigung des Herausgebers und der Autoren in irgendeiner Form reproduziert werden.

ISBN 3-902015-21-7