



Merkblatt

Allgemeine Informationen für Bauwerber*innen

WAS IST VOR BEGINN EINER BAUFÜHRUNG ERFORDERLICH?

Neu-, Zu- und Umbauten, aber auch viele andere Bauführungen bedürfen entweder einer Baubewilligung oder einer Bauanzeige. Eine Bauanzeige genügt für die meisten Bauvorhaben im Inneren eines Gebäudes, ohne wesentlicher Änderung des äußerlichen Erscheinungsbildes. Für Baueinreichungen ist die MA 37 zuständig. Vor dem Baugrundkauf ist es aber zweckmäßig, sich zunächst über den aktuellen Stand der [Flächenwidmungs- und Bebauungspläne](#) [1] zu informieren. Sie erfahren dort, ob und in welcher Weise eine Grundfläche bebaut werden darf.

Wussten Sie, dass es auch möglich ist, das gesamte Bauverfahren vom Antrag auf Baubewilligung bis zur Fertigstellung der Bauführung komplett digital abzuwickeln? Weitere Informationen dazu finden Sie [hier](#) [2].

FÜR DIE BAUEINREICHUNG SELBST SIND FOLGENDE UNTERLAGEN ERFORDERLICH:

1. Bauansuchen

Die dafür vorgesehenen Formulare sind bei der Baupolizei (MA 37) erhältlich oder können online abgerufen und ausgefüllt werden. Das Ansuchen ist von der bzw. dem Bauwerber*in zu unterfertigen und kann auch in freier Form verfasst werden.

2. Baupläne

Einreichpläne im Maßstab 1:100, mit Lageplan im Maßstab 1:200 oder 1:500 in dreifacher (bei Bauanzeigen in zweifacher) Ausfertigung. Sie sind nach den Vorschriften der Bauordnung für Wien anzufertigen und müssen in allen Fällen von einem*r befugten Planverfasser*in sowie außer bei Bauanzeigen auch vom/von der Grundeigentümer*in (allen Miteigentümer*innen), unterfertigt werden. Sollte ein Baurecht vorliegen, haben gegebenenfalls auch die Baurechtseigentümer*innen die Pläne zu unterfertigen.

3. Die Zustimmung der Grundeigentümer*innen

Die Zustimmung aller im Grundbuch eingetragenen Grundeigentümer*innen (auch Baurechtseigentümer*innen) ist bei Beantragung einer Baubewilligung (am besten durch deren Unterschrift auf den Bauplänen) nachzuweisen. Bei Bauführungen, für die eine Bauanzeige genügt, ist die Zustimmung der Grundeigentümer*innen (Baurechtseigentümer*innen) der Baubehörde gegenüber nicht nachzuweisen.

4. Energieausweis und ein Nachweis über den Schallschutz bzw. der Nachweis über den Wärme- und Schallschutz.

Wenn der Wärme- und Schallschutz durch die Bauführung nicht betroffen ist, entfällt dieser Nachweis. Der Energieausweis ist entsprechend der OIB-Richtlinie 6 zu erstellen. (OIB = [Österreichisches Institut für Bautechnik](#)) [3]

Nähere Informationen zur Einbringung finden Sie auf unserer [Amtshelfer-Seite](#) [4].

5. Ein Nachweis, dass hocheffiziente alternative Energieversorgungs-(Heiz-) Systeme, wie z.B. Fernwärme, Wärmepumpe, eingesetzt werden bzw. den Nachweis, dass der Einsatz technisch, ökologisch und wirtschaftlich nicht realisierbar ist. Entsprechende Informationen finden Sie [hier](#) [5].

6. Die Bewilligung des Bauplatzes

Wenn auf Grund der Bebauungsbestimmungen eine Abteilungsbevolligung erforderlich ist, ist die Bewilligung des Bauplatzes oder Bauloses bzw. ein Nachweis, dass ein derartiges Bewilligungsverfahren bei der MA 64 bereits anhängig ist und Nachbarflächen nicht betroffen sind, vorzulegen.

7. Berechnung der Anliegerleistungen

also der allenfalls erforderlichen Kanaleinmündungsgebühr und des Anliegerbeitrages, sowie der Nachweis über das Ausmaß der Erfüllung der Stellplatzverpflichtung.

8. Eine **statische Vorbemessung einschließlich eines Fundierungs- und Baugrubenumschließungskonzepts** bzw. bei kleineren Bauvorhaben ein Gutachten, dass es sich um ein geringfügiges Bauvorhaben mit technisch einfacher Tragkonstruktion bzw. Fundierung handelt. Diese Unterlagen sind von einem*r nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen zu erstellen.
9. **Gestaltungskonzept für die gärtnerisch auszugestaltenden Flächen des Bauplatzes**
Dieses ist nur bei einem Ansuchen für einen Neubau erforderlich.
10. Für den Schutz von Straßenbäumen ist ein **Baumschutzkonzept** gemäß §63 Abs. 1 lit p BO zu erstellen, zum Nachweis, dass während der Bauführung eine Schädigung der bestehenden Bäume vermieden wird.
11. Ein **Nachweis über die Verfügbarkeit der benötigten Löschwassermenge**, zur Brandbekämpfung (im Regelfall reicht ein Hydrant auf der Straße – dieser ist in die Pläne einzuzeichnen).
12. Bei Neu-, Zu- und Umbauten eine **Bestätigung** des*r Planverfassers*in, dass die **Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens** eingehalten werden.
13. Erforderlichenfalls ist auch eine **rechtskräftige Abbruchbewilligung** für das Bestandsgebäude vorzulegen.

INFORMATIONEN ZU VERSCHIEDENEN BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Weitere Informationen zu den Arten von Baubewilligungsverfahren:

[§ 62 Bauanzeige](#) [6]

[§ 70 Baubewilligungsverfahren](#) [7]

[§ 70a Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren](#) [8]

[§ 70b Baubewilligungsverfahren für Bauwerke kleinen Umfangs](#) [9]

[§ 71 Bewilligung für Bauten vorübergehenden Bestandes](#) [10]

[§ 71a Bewilligung für Bauten langen Bestandes](#) [11]

[§ 71b Sonderbaubewilligungen](#) [12]

[Baubewilligungen in Kleingärten](#) [13]

[§ 129 Abs. 1a Kurzzeitvermietung](#) [14]

Einen Überblick über alle Verfahrensarten auf einer Seite finden Sie [hier](#) [15] zusammengefasst.

FERNER IST ZU BEACHTEN:

- Zur Absicherung der Bebauungsbestimmungen auf die Dauer der Planungsphase kann bei der Magistratsabteilung 64 um [Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen](#) [16] angesucht werden, die dann 18 Monate gilt.
- Wenn aufgrund der Bebauungsbestimmungen eine Abteilungsbewilligung erforderlich ist, ist dafür bei der Magistratsabteilung 64 anzusuchen. In diesem Fall ist es nötig, eine*n Ingenieurkonsulenten*in für Vermessungswesen zu beauftragen.
- Im Neu- und Zubaufalle ist bei Einleitung in den öffentlichen Kanal eine [Zustimmung von Wien Kanal](#) [17] erforderlich.
- Hinsichtlich der Größe, Lage und der Zugänglichkeit von Müllgefäßstandplätzen wird empfohlen, im Hinblick auf die Bestimmungen des Wiener Abfallwirtschaftsgesetzes die [Magistratsabteilung 48](#) [18] zu kontaktieren.
- Falls durch das Bauvorhaben das Fällen von Bäumen erforderlich ist, die in einem Meter Stammhöhe einen Umfang von mehr als 40cm haben, ist (außer bei Obstbäumen und Bäumen in Kleingartenanlagen) beim zuständigen Magistratischen Bezirksamt eine Genehmigung einzuholen.
- Wenn ein Neubau errichtet werden soll und keine Versorgung mit öffentlichem Trinkwasser gegeben ist, ist für den zu errichtenden Brunnen ein [Wasserbefund](#) [19] vorzulegen. Erhältlich ist dieser Befund entweder am Institut für Umweltmedizin der Magistratsabteilung 39 oder in der [AGES GmbH- Institut für Lebensmittelsicherheit](#) [20].
- Wenn das Bauvorhaben in einem Landschaftsschutzgebiet durchgeführt werden soll, ist auch die [naturschutzbehördliche Genehmigung](#) [21] der Magistratsabteilung 22 zu erwirken.
- Streben Sie für Ihr Bauvorhaben eine Förderung an, empfehlen wir das Projekt im Planungsstadium von der [technischen Stadterneuerung \(MA 25\)](#) [22] prüfen zu lassen. Weiterführende Informationen zu Förderungen im Wohnbereich finden Sie [hier](#) [23].
- Für den Fall, dass die Baulichkeit [gewerblich](#) [24] genützt werden soll, ist darauf zu achten, dass der Neu-, Zu- und Umbau auch gewerbebehördlich genehmigungspflichtig sein kann. Bestehen Zweifel, ob die Anlage oder deren Änderung

genehmigungspflichtig ist, ist jenes [Magistratische Bezirksamt](#) [25] als Behörde zu kontaktieren, in dessen Verwaltungsbereich sich der Standort der Betriebsanlage befindet.

NÜTZLICHE LINKS ZU DEN HÄUFIGSTEN ANFRAGEN VON BAUWERBER*INNEN:

[Bauverfahren digital einreichen](#) [26]

[Merkblatt Fenstertausch](#) [27]

[Merkblatt Außenliegende Sonnenschutzsysteme](#) [28]

[Merkblatt Technische Anlagen](#) [29]

[Fassadenbegrünung](#) [30]

[Downloadservice für Bauvorhaben](#) [31]

Kontaktdaten

Besondere Bauvorhaben & Fachgruppen:

E-Mail: post@ma37.wien.gv.at

Telefon: +43 1 4000 8037

Standort: 20., Dresdner Straße 73-75

Gebietsgruppe Ost - Bezirke 1, 2, 8, 9, 20, 21 und 22:

E-Mail: ost@ma37.wien.gv.at

Telefon: +43 1 4000 37300

Standort: 20., Dresdner Straße 82

Gebietsgruppe Süd - Bezirke 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11 und 23:

E-Mail: sued@ma37.wien.gv.at

Telefon: +43 1 4000 37500

Standort: 10., Favoritenstraße 211

Gebietsgruppe West - Bezirke 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 und 19:

E-Mail: west@ma37.wien.gv.at

Telefon: +43 1 4000 37700

Standort: 16., Spetterbrücke 4

LINKSAMMLUNG:

- [1] <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>
- [2] <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/merkblatt-digitales-einreichen.pdf>
- [3] <https://www.oib.or.at/>
- [4] <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/baupolizei/baubewilligung/energieausweis.html>
- [5] <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/merkblatt-waermeschutz-19.pdf>
- [6] <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/baupolizei/baubewilligung/bauanzeige.html>
- [7] <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/baupolizei/baubewilligung/allgemeinebaubewilligung.html>
- [8] <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/baupolizei/baubewilligung/baubewilligungsverfahren-70a-70b.html>
- [9] <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/baupolizei/baubewilligung/baubewilligungsverfahren-70a-70b.html>
- [10] <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/baupolizei/baubewilligung/allgemeinebaubewilligung.html>
- [11] <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/baupolizei/baubewilligung/bautenlangenbestandes.html>
- [12] <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/baupolizei/baubewilligung/sonderbaubewilligung.html>
- [13] <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/baupolizei/baubewilligung/kleingaerten.html>
- [14] <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/planen/baubewilligungen/kurzzeitvermietung.html>
- [15] <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/planen/baubewilligungen/verfahrensarten.html>
- [16] <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/baurecht/grund/bebauungsbestimmungen.html>
- [17] <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/umwelt/kanalisation/kanal/herstellung.html>
- [18] <https://www.wien.gv.at/umwelt/ma48/>
- [19] <https://www.wien.gv.at/forschung/laboratorien/umweltmedizin/wasserhygiene/grundwasser.html>
- [20] <https://www.ages.at/mensch/ernaehrung-lebensmittel/trinkwasser#c12378>
- [21] <https://www.wien.gv.at/umweltschutz/naturschutz/recht/verfahren.html>
- [22] <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/foerdern/>
- [23] <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/index.html>
- [24] <https://www.wien.gv.at/wirtschaft/gewerbe/technik/gewerbetechnik/index.html>
- [25] <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/wirtschaft/gewerbe/betriebsstaette/gruendung/bewilligungen/betriebsanlage.html>
- [26] <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/planen/digitale-baueinreichung.html>
- [27] <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/merkblatt-fenstertausch.pdf>
- [28] <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/sonnenschutzsysteme.pdf>
- [29] <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/merkblatt-klima-lueftungsanlagen-waermepumpen.pdf>
- [30] <https://www.wien.gv.at/umweltschutz/raum/gruene-waende.html#anlaufstellen>
- [31] <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/downloadservice.html>