



Dresdner Straße 73-75, 2. Stock
1200 Wien
Telefon +43 1 4000 37200
Fax +43 1 4000 99 37200
ksb@ma37.wien.gv.at
ksb.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Telefon	Datum
MA 37 – 214046-2021	DI ⁱⁿ Eder, Senatsrätin	4000-37201	Wien, 22. Feb. 2021
	DI ⁱⁿ Dr ⁱⁿ Gräf	4000-37234	
	Mag. Fuchs, OMR	4000-37025	

Einspielen von Energieausweisen in WUKSEA bei Planwechsel (§ 73 BO) und Fertigstellungsanzeige (§ 128 BO)

Zur Erreichung einer einheitlichen Vorgangsweise beim Einspielen von Energieausweisen in WUKSEA in Verbindung mit Planwechsel und/oder Fertigstellungsanzeige wird Folgendes festgelegt:

1. Gesetzliche Grundlagen

Folgende gesetzliche Bestimmungen sind Grundlage für die Festlegung, welche Anforderungen zum Zeitpunkt des Ansuchens um Planwechsel bzw. der Abgabe der Fertigstellungsanzeige maßgebend sind:

Anforderungen beziehen sich sowohl auf die konkreten Bestimmungen der Bauordnung für Wien als auch auf die gemäß Wiener Bautechnikverordnung (WBTV) kundgemachten OIB-Richtlinien, im konkreten die OIB-Richtlinie 6 einschließlich der dazugehörigen Dokumente (OIB-Leitfaden, ...).

1.1. § 73 BO (Planwechsel – Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben)

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

(2) Abweichungen von Bauplänen, die gemäß § 70a oder § 70b ausgeführt werden dürfen, sind nur im Wege eines Verfahrens gemäß § 70a bzw. § 70b zulässig. Erfolgt die Einreichung betreffend die Abweichungen gemäß § 70a oder § 70b, dürfen die Änderungen, unbeschadet späterer Entscheidungen der Behörde, bereits ab der Einreichung vorgenommen werden.

(3) Abweichungen von Bauplänen, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, bedürfen **keiner Baubewilligung bzw. Bauanzeige**, sofern diese Abweichungen **nur bauliche Änderungen** darstellen, die **von der Baubewilligung erfasste Gebäudeteile** betreffen und den **Umfang des § 62 Abs. 1**, in Schutzzonen den des § 62 Abs. 1 Z 4, **nicht überschreiten**. Dadurch wird die Gültigkeitsdauer der ursprünglichen Baubewilligung nicht verlängert. Derartige Abweichungen sind der Behörde spätestens im Rahmen der Fertigstellungsanzeige zur Kenntnis zu bringen, wobei sie im Ausführungsplan farblich und der bewilligte Bestand grau darzustellen sind. § 62a Abs. 7 gilt sinngemäß.

1.1.1. § 60 Abs. 1 lit. c BO (bewilligungspflichtige Bauvorhaben)

Änderungen oder Instandsetzungen von Bauwerken, wenn diese von Einfluss auf die Festigkeit, die gesundheitlichen Verhältnisse, die Feuersicherheit oder auf die subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn sind oder durch sie **das äußere Ansehen** oder die Raumeinteilung **geändert** wird, sowie jede Änderung der bewilligten Raumwidmungen oder des bewilligten Fassungsraumes eines Bauwerks; im Falle einer Änderung der Verwendung von Aufenthaltsräumen in Wohnzonen die rechtmäßig bestehende Benützung der Aufenthaltsräume als Wohnungen oder Betriebseinheiten im gesamten Gebäude, sofern diese unter Berücksichtigung der beantragten Änderung nicht ausdrücklich als Wohnungen oder Betriebseinheiten bereits gewidmet sind.

1.1.2. § 62 Abs. 1 BO (Bauanzeige)

§ 62. (1) Eine Bauanzeige genügt für

1. den Einbau oder die Abänderung von Badezimmern und Sanitäranlagen, wenn durch eine Be- und Entlüftung des Raumes eine Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes bewirkt wird;
2. **Loggienverglasungen**;
3. den **Austausch von Fenstern und Fenstertüren** in Schutzzonen und bei Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden;
4. alle sonstigen Änderungen und Instandsetzungen von Bauwerken (§ 60 Abs. 1 lit. c), die **keine wesentliche Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes bewirken, nicht die Umwidmung von Wohnungen** oder die Schaffung von Stellplätzen betreffen und keine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen auslösen.

1.2. § 128 Abs. 2 Z8 BO (Fertigstellungsanzeige)

(2) Der Fertigstellungsanzeige sind folgende Unterlagen anzuschließen:

8. ein Nachweis über die Erfüllung des Wärmeschutzes sowie des Schallschutzes in elektronischer Form, wenn das Gebäude anders, jedoch **mindestens gleichwertig** ausgeführt wurde, als dem Nachweis gemäß § 63 Abs. 1 lit. e zu Grunde gelegen ist.

1.3. § 68 BO (Ausnahmen von den gesetzlich festgelegten Bauvorschriften)

Änderungen und Instandsetzungen **an rechtmäßig bestehenden Gebäuden, Zubauten**, durch die bloß rechtmäßig bestehende Räume vergrößert werden, sowie **Umbauten** in rechtmäßig bestehenden Gebäuden sind auch zu bewilligen, wenn sie eine Abweichung des Baubestandes von den Bestimmungen dieses Gesetzes mindern oder die **Einhaltung** dieser Bestimmungen einen **unverhältnismäßigen Aufwand** erforderte. Die **Gründe**, die für die Ausführung der Baumaßnahmen sprechen, sind mit den Gründen, die infolge der nicht vollständigen Einhaltung von Bestimmungen hinsichtlich des barrierefreien Bauens dagegensprechen, **abzuwägen**. § 69 bleibt unberührt.

2. Einbringen eines Energieausweises bei einem Planwechselverfahren

2.1. Vorgangsweise

Bei Verfahren zu Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben (Planwechselverfahren) sind grundsätzlich die für die Bewilligung dieses Projektes maßgeblichen bzw. geltenden Anforderungen (auf Grund von Übergangsbestimmungen in der Regel der Zeitpunkt des Einreichdatums) einzuhalten. Insbesondere gilt dies auch, wenn gemeinsam mit einem Planwechsel (§ 73 BO) Zu- oder Umbauten gemäß § 60 Abs. 1 lit. a BO bewilligt werden sollen (siehe auch Punkt 2.2.3). Von der Einhaltung der aktuellen Anforderung kann allerdings abgewichen werden, wenn den Bestimmungen des § 68 BO folgend schlüssig nachgewiesen wird, dass die **Einhaltung** dieser Anforderung einen **unverhältnismäßigen Aufwand** erfordern würde. In diesem Fall können die zum Zeitpunkt der Stammbewilligung bzw. bereits erteilten Planwechselbewilligung geltenden Anforderungen herangezogen werden.

Es ist im Kommentarfeld beim Einspielen des Energieausweises in WUKSEA klar anzugeben bzw. zu definieren, worin aus bauphysikalischer Sicht (einschließlich Haustechnik) die Änderungen gemäß § 73 Abs. 3 BO bestehen (siehe auch Punkt 3 des Schreibens der MA 37 – KSB vom 20. Nov. 2020 unter <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/wuksea-gebaeudepunkt.pdf>). Gegebenenfalls kann auch ein erklärendes pdf-Dokument (z.B. Pläne) hochgeladen werden.

Dieser Energieausweis ist einschließlich der Erklärung über die Verwendung hocheffizienter alternativer Systeme zeitnahe zum Zeitpunkt der Einreichung in den Bewilligungsdezernaten in WUKSEA einzubringen.

2.2. Beispiele

2.2.1. gleiche Gebäudehüllenform, jedoch Veränderung ohne/kaum thermischen Auswirkungen

- Verschiebung von Fenstern, wobei jedoch die U-Werte, Anzahl und Größe der Fenster insgesamt gleich bleiben
→ die Ausstellung eines Energieausweises bzw. das Einspielen in WUKSEA ist nicht erforderlich

2.2.2. gleiche Gebäudehüllenform, jedoch Veränderungen mit thermischen Auswirkungen

In den folgenden Fällen ist § 73 BO ev. in Verbindung mit § 68 BO anwendbar:

- Veränderung der Fenster, wobei U-Werte, Anzahl und Größe der Fenster insgesamt nicht mehr gleich geblieben sind
→ Ausstellung eines Energieausweises unter Einhaltung der Anforderungen bzw. Einspielen in WUKSEA erforderlich
- Wechsel der Haustechnikanlage
→ Ausstellung eines Energieausweises unter Einhaltung der Anforderungen bzw. Einspielen in WUKSEA erforderlich

Hinweis:

Ein Wechsel der Haustechnikanlage auf ein nicht hocheffizientes alternatives Energiesystem (z.B. Gas) wäre mit den Bestimmungen des § 68 zu begründen (z.B. keine Verfügbarkeit einer ursprünglich geplanten Fernwärmeleitung).

- Umwidmungen in den Nutzungen über 250 m² (somit anderes Rechenmodell gemäß OIB-Richtlinie 6 anzuwenden)
→ Ausstellung eines Energieausweises unter Einhaltung der Anforderungen bzw. Einspielen in WUKSEA erforderlich
- Änderung von nicht konditionierten Bereichen des Gebäudes zu konditionierten Bereichen
→ Ausstellung eines Energieausweises unter Einhaltung der Anforderungen bzw. Einspielen in WUKSEA erforderlich

2.2.3. *geänderte Gebäudehüllenform (z.B. durch Zubau) oder Umbau (Nutzungsänderungen)*

In den folgenden Fällen ist § 73 BO NICHT anwendbar:

- der Dachgeschossausbau fällt größer aus, weshalb die Dachform angepasst wird
- Dachgeschossausbau wird erweitert und zusätzlich ein kleiner Zubau hinzugefügt (Erweiterung des Bauvorhabens um mehr als 25%)
- der genehmigte Neubau wird um einen Zubau erweitert

Sofern der Zubau nicht als gesonderte neue Zone ausgewiesen wird/werden kann, sondern dem bestehenden Gebäudeteil zugeschlagen wird, sind die für die Bewilligung dieses Projektes maßgeblichen bzw. geltenden Anforderungen (auf Grund von Übergangsbestimmungen in der Regel Zeitpunkt des Einreichdatums) für den gesamten Gebäudeteil maßgebend.

3. Einbringen eines Energieausweises im Zuge der Fertigstellungsanzeige

3.1. Vorgangsweise

Einer Fertigstellungsanzeige ist der Nachweis über die Erfüllung des Wärmeschutzes sowie des Schallschutzes in elektronischer Form anzuschließen, wenn das Gebäude anders, jedoch mindestens gleichwertig ausgeführt wurde.

„Mindestens gleichwertig“ bedeutet, dass zumindest die für die letzte Genehmigung maßgebenden Anforderungen (bezogen sowohl auf Gebäudehülle als auch auf Energieträger/Haustechnik) eingehalten werden.

Sofern die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 128 Abs. 2 Z 8 BO in Verbindung mit § 128 Abs. 2 Z 2a BO (Änderungen gemäß § 73 Abs. 3 BO) gegeben sind, können daher die für die Stammbewilligung bzw. Planwechselbewilligung maßgeblichen Anforderungen herangezogen werden.

Es ist im Kommentarfeld beim Einspielen des Energieausweises in WUKSEA klar anzugeben bzw. zu definieren, worin aus bauphysikalischer Sicht (einschließlich Haustechnik) die Änderungen gemäß § 73 Abs. 3 BO bestehen und dass es sich um einen Energieausweis anlässlich der Fertigstellungsanzeige handelt (siehe auch Punkt 3 des Schreibens der MA 37 – KSB vom 20. Nov. 2020 unter <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/wukse-a-gebaeudepunkt.pdf>).

3.2. Beispiele

- Änderungen an der Gebäudehülle, die keine wesentliche Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerks bewirken (§ 62 Abs. 1 Z4 BO)
- Änderungen der Wand- und Deckenaufbauten
- Änderung der thermischen Qualitäten der Fenster und Türen

Für den Abteilungsleiter:

DIⁱⁿ Irmgard Eder
Senatsrätin

Ergeht an:

1. Alle Dezernate der MA 37

Nachrichtlich:

2. Vizebürgermeisterin und Stadträtin
für Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung
und Frauen Kathrin Gaál
3. Frau Stadtbaudirektorin
4. Herrn Leiter des MD BD, KBI