



Gesamtabbruch von Bauwerken

Welche Behörde ist zuständig?

Stadt Wien - Baupolizei

Zuständig für die Bearbeitung der Ansuchen und Anzeigen ist die jeweilige Gebietsgruppe der „Stadt Wien – Baupolizei“.

Stadt Wien – Architektur und Stadtgestaltung

Gegebenenfalls ist eine Bestätigung der Abteilung für „Architektur und Stadtgestaltung“ beizubringen, dass an der Erhaltung des Bauwerks kein öffentliches Interesse besteht. Diese Bestätigung ist direkt bei „Stadt Wien – Architektur und Stadtgestaltung“ zu beantragen. Das Beratungsservice der Abteilung steht für Auskünfte innerhalb der Sprechstunden jeden Dienstag und Donnerstag zwischen 8.00 Uhr und 12.30 Uhr für diesbezügliche Auskünfte zur Verfügung.

Stadt Wien – Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser

Gegebenenfalls wird im Rahmen eines Ansuchens um Abbruchbewilligung die Abteilung für „Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser“ zur Beurteilung der Schlüssigkeit und Nachvollziehbarkeit von Gutachten über eine behauptete wirtschaftliche Unzumutbarkeit von Instandsetzungsmaßnahmen beigezogen.

Bundesdenkmalamt

Generell gilt, dass Abbrüche und Teilabbrüche von unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden darüber hinaus nur mit einer (ggf. zusätzlichen) Genehmigung des Bundesdenkmalamtes zulässig sind.

Wann ist ein Abbruch bewilligungsfrei?

Der Gesamtabbruch von Bauwerken außerhalb von Schutzzonen oder Gebieten mit Bausperre (siehe <http://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public>) ist bewilligungsfrei. Dies gilt allerdings nicht für Gebäude, deren Errichtungszeitpunkt vor dem 01.01.1945 liegt.

Bei diesen Abbrüchen ist der beabsichtigte Abbruch vom/von der Bauführer/in 3 Tage vor Beginn der Arbeiten bei der zuständigen Gebietsgruppe der Baupolizei anzuzeigen (Abbruchbeginnssanzeige).

Der Abbruch aller anderen Bauwerke ist nur dann bewilligungsfrei, wenn eine Bestätigung der Architektur und Stadtgestaltung beigebracht werden kann, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht.

In diesen Fällen ist der beabsichtigte Abbruch vom/von der Abbruchwerber/in 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten bei der zuständigen Gebietsgruppe der Baupolizei unter Anschluss der Bestätigung der Stadt Wien - Architektur und Stadtgestaltung anzuzeigen (Abbruchbeginnssanzeige).

Wann ist ein Abbruchansuchen zu stellen?

Sofern an der Erhaltung von Bauwerken ein öffentliches Interesse besteht, ist bei Gesamtabbrüchen

- in Schutzzonen
- in Gebieten mit Bausperre oder
- von Gebäuden mit Errichtungsdatum vor dem 01.01.1945 ein Ansuchen um Abbruchbewilligung zu stellen.

Welche Unterlagen sind für ein Ansuchen um Abbruchbewilligung bei der MA 37 erforderlich?

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 (siehe Pkt. 2) oder
- sein Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung technisch unmöglich ist (siehe Pkt. 3) oder
- sein Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann (siehe Pkt. 4).

Je nachdem auf Basis welcher der genannten Gründe die Abbruchbewilligung gestützt werden soll, sind nachfolgende Unterlagen erforderlich:

1. Einreichunterlagen

• Ansuchen

Die dafür vorgesehenen Formulare sind in der Baupolizei erhältlich oder können im Internet unter <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/downloadservice.html> abgerufen und ausgefüllt werden. Das Ansuchen kann aber auch in freier Form verfasst werden.

• Baupläne

Einreichpläne (Darstellung des Konsenses) sind nach den Vorschriften der Bauordnung für Wien anzufertigen (Geschoßpläne im Maßstab 1:100, Lageplan im Maßstab 1:200 oder 1:500, Pläne in dreifacher Ausfertigung) und müssen in allen Fällen vom/von der Abbruchwerber/in und von einem/einer befugten Planverfasser/in unterfertigt werden. Der/Die Bauführer/in hat spätestens vor Beginn der Abbrucharbeiten die Unterlagen zu unterfertigen.

• Zustimmung der Grundeigentümer/innen

Die Zustimmung aller im Grundbuch eingetragenen Grundeigentümer/innen (auch Baurechtseigentümer/innen) ist bei Beantragung einer Abbruchbewilligung durch deren Unterschriften nachzuweisen.

2. Unterlagen zur Beurteilung der Wirkung auf das örtliche Stadtbild

Gegebenenfalls sind ergänzende Unterlagen, aus denen das Fehlen des öffentlichen Interesses an der Erhaltung der Bauwerke hervorgeht, beizulegen. Diese sind von einer für die architektonische Beurteilung befugten Person (z.B. Architektin oder Architekt) zu erstellen.

3. Unterlagen zur Beurteilung der technischen Unmöglichkeit der Instandsetzung

- **Bestandserhebung** der Stufe 3 lt. „Leitfaden zur OIB-Richtlinie 1“
- **Gutachten** (bestehend aus Befund und gutachtlicher Schlussfolgerung) zur **Beurteilung des technischen Bauzustandes** des Gebäudes sowie einer fundierten schlüssigen und nachvollziehbaren Beschreibung der **technischen Unmöglichkeit der Instandsetzung**

Hinweise zur technischen Unmöglichkeit von Instandsetzungsmaßnahmen finden sie im zugehörigen Merkblatt sowie Leitfaden der Baupolizei.

Dieses finden sie im Downloadservice der Baupolizei unter

<http://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/merkblaetter.html>.

4. Unterlagen zur Beurteilung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Aufwendungen zur Instandsetzung

- **Bestandserhebung** der Stufe 3 lt. „Leitfaden zur OIB-Richtlinie 1“
- **Planunterlagen** in Einreichplanqualität über die **Sanierungsarbeiten**, welche die Basis für das Gutachten bilden
- **Gutachten** einer Ziviltechnikerin, eines Ziviltechnikers, einer zertifizierten Sachverständigen bzw. eines zertifizierten Sachverständigen des einschlägigen Fachgebietes über die **wirtschaftliche Abbruchreife** (Gegenüberstellung der ermittelten Kosten für die Sanierung des Gebäudes mit dem Ertragswert der Liegenschaft nach Sanierung zuzüglich Rücklagen, allfälliger Förderungsmittel, Zinsen etc.):
 - Angabe des Bruttorauminhalts, der Bruttogrundfläche und der Nettogrundfläche
 - gewerksweise eindeutig objektsbezogen zuordenbare Leistungsverzeichnisse, jeweils aufgegliedert in Ausmaß und Einheitspreis für alle am Objekt erforderlichen Erhaltungsarbeiten
 - Mieterliste bzw. tabellarische Aufstellung der einzelnen Mietgegenstände mit Angaben über die Nutzflächen und Ausstattungskategorien vor und nach SanierungKosten, die für die Rückführung oder die Beseitigung von vorschriftswidrig durchgeführten Baumaßnahmen anfallen, können nicht berücksichtigt werden.

Nähere Auskünfte zu den Kosten- und Ertragskriterien sowie allgemeine Auskünfte zur wirtschaftlichen Beurteilung erhalten Sie bei Stadt Wien – Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser (www.um-haeuser-besser.at).


Den Link zum Merkblatt der Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser, zur Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife, finden sie im Downloadservice der Baupolizei unter

<http://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/merkblaetter.html>

Weitere Informationen sowie Kontaktdaten der Baupolizei finden Sie unter

www.bauen.wien.at

oder unter der Servicenummer

 **4000/8037**

Sprechstunden finden jeden Dienstag und Donnerstag in der Zeit von 8:00 bis 12:30 Uhr statt.