

Was Wien bewegt. Die Stadt informiert.

Info für BauwerberInnen

Wichtige Informationen und
Formulare auch im Internet:

www.bauen.wien.at

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 Veränderung des äußeren 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 in der **Planauskunft Wien**, Wien 1, Rathausstraße 14-16, 1. Stock, Tel. 4000 8840 zu informieren. Sie erfahren dort, ob und in welcher Weise eine Grundfläche bebaut werden darf.

Für die Baueinreichung selbst sind folgende Unterlagen erforderlich:

1. Ein **Bauansuchen**
Die dafür vorgesehenen Formulare sind in der MA 37 erhältlich oder können über Internet abgerufen und ausgefüllt werden. Das Ansuchen kann aber 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 vom/von der Bauwerber/in, von einem/r befugten Planverfasser/in und vom/von der Bauführer/in (Baumeister/in, Bauunternehmen), sowie außer bei Bauanzeigen auch vom/von der Grundeigentümer/in (allen MiteigentümerInnen), unterfertigt werden. Sollte ein Baurecht vorliegen, haben gegebenenfalls auch die BaurechtseigentümerInnen die Pläne zu unterfertigen.
3. Die **Zustimmung der GrundeigentümerInnen**
Die Zustimmung aller im Grundbuch eingetragenen GrundeigentümerInnen (auch BaurechtseigentümerInnen) 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 GrundeigentümerInnen (BaurechtseigentümerInnen) der Baubehörde gegenüber nicht nachzuweisen.
4. Ein **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 <http://www.oib.or.at/>)

Der Energieausweis ist in elektronischer Form über die Internetadresse www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/baupolizei/energieausweis.html einzubringen.
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 ergänzende Informationen finden Sie auf unserer Homepage ([Merkblatt Schall- und Wärmeschutz](#)).
6. Die **Bewilligung des Bauplatzes**
Wenn auf Grund der Bebauungsbestimmungen eine Abteilungsbeurteilung 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 Fundierungskonzeptes**, 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 nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen zu erstellen.

9. Bei einem Ansuchen für einen **Neubau ab der Bauklasse II** ist auch ein **Gestaltungskonzept** für die **gärtnerisch auszugestaltenden Flächen** des Bauplatzes anzuschließen.
10. Bei **Betrieben**, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU des Rates vom 4.7.2012 (**Seveso III – Richtlinie** betreffend Betriebe mit gefährlichen Stoffen) fallen, Unterlagen über die vom Betrieb ausgehenden Gefahren.
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.

Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren gem. § 70a BO:

Das **vereinfachte Baubewilligungsverfahren** ist unter bestimmten Voraussetzungen bei Einhaltung aller Bebauungsvorschriften anwendbar. Beim **vereinfachten Baubewilligungsverfahren** darf, wenn die Baubehörde nicht binnen einem Monat ab Vorlage der vollständigen Unterlagen mitteilt, dass das vereinfachte Bewilligungsverfahren nicht zur Anwendung gelangt, auf eigenes Risiko, mit dem Bau begonnen werden. Die Baubehörde hat jedoch drei Monate, in Schutzzonen oder bei Bauführungen, die von maßgeblichem Einfluss auf das Stadtbild sind, vier Monate Zeit, das Bauvorhaben zu untersagen.

Bei Anwendung des **vereinfachten Baubewilligungsverfahrens** ist zusätzlich zu den zuvor angeführten Unterlagen eine **Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in**, dass die Baupläne und die Unterlagen unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verfasst sind, beizulegen.

Die ReferentInnen in den Bezirksstellen geben Ihnen während der Sprechstunden gerne nähere Auskünfte über die Anwendbarkeit dieses Verfahrens.

Ferner ist zu beachten:

- Zur Absicherung der Bebauungsbestimmungen auf die Dauer der Planungsphase kann bei der Magistratsabteilung 64 (8., Lerchenfelder Straße 4, ☎ 4000/89919) um **Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen** angesucht werden, die dann 18 Monate gilt.
- Wenn auf Grund 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 Neubaufalle wird empfohlen, vor Baueinreichung mit **Wien Kanal** die Einleitmenge in den öffentlichen Kanal abzustimmen und diesbezüglich einen Antrag auf Hauskanalanschluss an Wien Kanal zu stellen. Nähere Informationen unter : <http://www.wien.gv.at/amtsheifer/umwelt/wienkanal/kanal/anschluss.html>
- Hinsichtlich der Größe, Lage und der Zugänglichkeit von **Müllgefäßstandplätzen** wird empfohlen, im Hinblick auf die Bestimmungen des Wiener Abfallwirtschaftsgesetzes, die Magistratsabteilung 48 (5., Einsiedlergasse 2), zu kontaktieren.
- Falls durch das Bauvorhaben das Fällen von **Bäumen** erforderlich ist, die in einem Meter Stammhöhe einen Umfang von mehr als 40 cm 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 vorzulegen. Erhältlich ist dieser Befund entweder am Institut für Umweltmedizin der Magistratsabteilung 39 (8., Feldgasse 9, ☎ 79514/39500) oder in der AGES GmbH - Institut für Lebensmittelsicherheit (22., Spargelfeldstraße 191, ☎ 50 555-0).
- Wenn das Bauvorhaben in einem **Landschaftsschutzgebiet** durchgeführt werden soll, ist auch die naturschutzbehördliche Genehmigung der Magistratsabteilung 22 (20, Dresdner Straße 45, ☎ 4000/73440) zu erwirken.
- Streben Sie für Ihr Bauvorhaben eine **Wohnbauförderung** an, sollten Sie das Projekt im Planungsstadium durch die Magistratsabteilung 25 (20., Maria-Restituta-Platz 1, ☎ 4000/8025) begutachten lassen.

Abgaben und Gebühren:

Für das Ansuchen und die Beilagen sind Bundesgebühren und Verwaltungsabgaben zu entrichten. Die Bundesgebühren und Verwaltungsabgaben können bei jeder Kassa der Stadt Wien, unter Angabe des Einzahlungszwecks, bar oder mittels Bankomatkarte (z.T. auch mittels Kreditkarte) eingezahlt werden. Falls Sie im Voraus bezahlen, legen Sie bitte den Zahlungsnachweis Ihrem Antrag bei. Sie können die Gebühren und Abgaben aber auch im Nachhinein mittels Zahlschein oder Internetbanking bezahlen.

Bundesgebühren:

Ansuchen: EUR 14,30 Bundesgebühr

Beilagen: EUR 3,90 Bundesgebühr je Beilage (je vier A4 – Seiten fortlaufender Text)

Pläne: EUR 3,90 Bundesgebühr (Plangröße bis maximal 2 mal A4);

EUR 7,80 Bundesgebühr (Plangröße größer als 2 mal A4), je Planparie jedoch maximal EUR 21,80

Verwaltungsabgabe:

Die Höhe der Verwaltungsabgabe richtet sich nach der Art und Größe des Bauvorhabens. Mindestens sind jedoch EUR 28,- (im vereinfachten Verfahren EUR 21,80) zu entrichten.

MA 37 – Baupolizei - Servicenummer



4000 / 8037

Zentrale:

1200 Wien, Dresdner Straße 73-75,

☎ 4000 / 37010

Kompetenzstelle Brandschutz (KSB)

baulicher Brand-, Wärme - und Schallschutz

☎ 4000 / 37200

Bauvorhaben besonderer Art (Gruppe BB):

☎ 4000 / 37160

Fachgruppen:

1200 Wien, Dresdner Straße 73-75,

☎ 4000 / 37100

Aufzüge und Kesselanlagen (**Gruppe A**):

☎ 4000 / 37140

Statik (**Gruppe S + Referat für Tragwerkstechnologie**):

☎ 4000 / 37180

Bautechnische Bahnangelegenheiten (**Gruppe U**):

☎ 4000 / 37190

Gebietsgruppen der MA 37:

Gebietsgruppe Ost

1200 Wien, Dresdner Straße 82

Zuständig für die Bezirke: 1, 2, 8, 9, 20, 21 und 22

☎ 4000 / 37300

Gebietsgruppe Süd

1100 Wien, Favoritenstraße 211

Zuständig für die Bezirke: 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11 und 23

☎ 4000 / 37500

Gebietsgruppe West

1160 Wien, Spetterbrücke 4 (verl. Gablenzgasse)

Zuständig für die Bezirke: 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 und 19

☎ 4000 / 37700

Sprechstunden

finden jeden **Dienstag und Donnerstag** in der Zeit von **8 bis 12.30 Uhr** statt.

Hinweis für gewerblich genutzte Baulichkeiten:

Für den Fall, dass die Baulichkeit **gewerblich genutzt** werden soll, ist darauf zu achten, dass der Neu-, Zu- und Umbau auch gewerbebehördlich genehmigungspflichtig sein kann. Die Genehmigungspflicht besteht jedenfalls dann, wenn die Betriebsanlage oder die Änderung einer bereits gewerbebehördlich genehmigten Anlage geeignet ist, Gefährdungen, Belästigungen insbesondere der Nachbarn oder nachteilige Einwirkungen hervorzurufen. Antragslegitimiert ist jeder, der über die Anlage Verfügungsberechtigt ist.

Bestehen Zweifel, ob die Anlage oder deren Änderung genehmigungspflichtig ist, ist jenes Magistratische Bezirksamt als Behörde zu kontaktieren, in dessen Verwaltungsbereich sich der Standort der Betriebsanlage befindet.

Betriebsanlagenzentren:

MBA	Bezirke	Adresse	Telefon
MBA 1/8	1, 3, 4, 5, 6, 7, 8	1., Wipplinger Straße 8	4000 01000
MBA 10	2, 10, 11, 23	10., Laxenburger Straße 43-45	4000 10000
MBA 12	12, 13, 14, 15, 16, 17	12., Schönbrunner Straße 259	4000 12000
MBA 21	9, 18, 19, 20, 21, 22	21., Am Spitz 1	4000 21000

Arbeitsinspektorate:

Große Bedeutung bei **Betriebsanlagen** oder anderen **Arbeitsstätten** (z.B. Büros, Banken) kommt der Arbeitnehmerschutzbehörde, dem **Arbeitsinspektorat**, zu. Die Arbeitsinspektorate für Wien sind Montag bis Donnerstag, 8.00 - 16.00 Uhr und Freitag 8.00 - 12.00 Uhr erreichbar. Für persönliche Vorsprachen empfiehlt sich eine telefonische Terminvereinbarung. Weiters wird auf die Informationen im Internet www.arbeitsinspektion.gv.at verwiesen.

Aufsichtsbezirk	Zuständigkeit	Adresse	Telefon
1	1., 2., 3., 20. Bezirk	1., Fichtegasse 11	714 04 50 - 52
2	4., 5., 6., 10., 11. Bezirk	2., Marinelligasse 8	212 77 95 - 97
3	8., 9., 16., 17., 18., 19. Bezirk	1., Fichtegasse 11	714 04 56 - 58
4	7., 12., 13., 14., 15. Bezirk	2., Marinelligasse 8	214 95 25 - 27
5	23. Bezirk	4., Belvederegasse 32	505 17 95
6	21., 22. Bezirk	1., Fichtegasse 11	714 04 62 - 64

Bauarbeitenkoordinationsgesetz – BauKG:

Sind gleichzeitig mehrere Unternehmen auf einer Baustelle tätig, ist auf die Einhaltung des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes zu achten. Auskünfte erteilen die Arbeitsinspektorate, die Bauinnung und die Kammern der Architekten und Ingenieurkonsulenten.