



Merkblatt

Für BauwerberInnen im Kleingarten

NEU-, ZU- UND UMBAUTEN IN KLEINGÄRTEN

Bedürfen einer Bewilligung durch die Baubehörde. In Wien ist das die Baupolizei. Ein Verzeichnis der Gebietsgruppen der Baupolizei finden Sie auf der letzten Seite.

EINREICHUNG

Die Einreichung erfolgt bei der zuständigen Gebietsgruppe der Baupolizei. Es sind folgende Unterlagen vorzulegen:

BAUANSUCHEN

Baulichkeiten auf städtischen Liegenschaften

Bei städtischen Kleingärten ist vor der Einreichung bei der Baupolizei der Antrag beim Immobilienmanagement der Stadt Wien einzubringen. In diesem Falle liegen entsprechende Formulare bei der grundverwaltenden Dienststelle des Magistrates, Stadt Wien - Immobilienmanagement, Wien 8, Lerchenfelder Straße 4, 5. Stock (Sprechstunden: Dienstag und Donnerstag von 8.00 bis 12.00 Uhr) und beim Zentralverband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter Österreichs, Wien 2, Simon-Wiesenthal-Gasse 2, (Sprechstunden Montag und Mittwoch, 9.00 - 11.30 und 13.30 - 17.00 Uhr) für Sie bereit. Das Formular kann auch über Internet (www.bauen.wien.at/) abgerufen werden. Weiters muss der Nutzungstitel durch Vorlage einer Bestätigung des Generalpächters (Zentralverband) beim Immobilienmanagement nachgewiesen werden.

Baulichkeiten auf privaten Liegenschaften

Es liegen Formulare in den Gebietsgruppen der Baupolizei auf, es können aber auch eigenverfasste Ansuchen verwendet werden. Das Formular kann auch über Internet (www.bauen.wien.at/) abgerufen und ausgefüllt werden.

BAUPLÄNE

Baupläne sind in zweifacher Ausfertigung; von einem/r nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hiezu Berechtigten zu verfassen und von diesem/r, vom/von der Bauwerber/in, vom/von der Bauführer/in sowie vom/von der Grundeigentümer/in (allen MiteigentümerInnen) zu unterfertigen.

Bei städtischen Liegenschaften sind die Pläne durch das Immobilienmanagement der Stadt Wien als Grundeigentümerin unterfertigen zu lassen, wobei die Pläne in **dreifacher** Ausfertigung dem Immobilienmanagement vorzulegen sind.

Die Baupläne haben folgende Angaben zu enthalten

- die Lage und Größe des Kleingartens innerhalb des Widmungsgebietes; ferner die Lage der benachbarten Liegenschaften, deren Einlagezahlen und die Namen und Anschriften der Eigentümer/innen
- die Lage und Größe des Gebäudes unter Angabe der Abmessungen und der Abstände zu den Kleingartengrenzen sowie der Nebengebäude, der Dachvorsprünge, der Balkone, der überdachten Kellerabgänge und der anderen baulichen Anlagen, die der bebauten Fläche des Kleingartens zugerechnet werden;
- den Nachweis der Einhaltung der zulässigen Gesamtkubatur unter Darstellung der Gebäudehöhen im Wege der Fassadenabwicklung und der Dachform sowie der Höhenlage des anschließenden Geländes einschließlich allfälliger Geländeänderungen;
- die Angabe über die Art der Beseitigung der Abwässer,

- Bei Kleingarten**wohn**häusern einen Nachweis über den Wärme- und Schallschutz (die Wand-, Dach- und Deckenaufbauten sind mit den entsprechenden bauphysikalischen Kennwerten in den Plänen einzutragen). Weiters kann es erforderlich sein, dass ein Energieausweis vorzulegen ist (siehe Pkt. 3).

Die beiden Einreichpläne (nicht der dritte Plan bei städtischen Liegenschaften) sind zu vergebühren.

ENERGIEAUSWEIS

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 <http://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/baupolizei/baubewilligung/energieausweis.html> einzubringen.

Ein Energieausweis ist nur erforderlich:

- beim **Neubau** eines Kleingarten**wohn**hauses (auch bei der nachträglichen Bewilligung)
- beim **Zubau** zu einem Kleingarten**wohn**haus, wenn der Zubau mehr als 50m² Gesamtnutzfläche aufweist.

NACHWEIS DER BEWILLIGUNG DES KLEINGARTENS (PARZELLIERUNG)

Ein Nachweis der Bewilligung des Kleingartens ist erforderlich, wenn die erforderliche Abteilungsbewilligung noch nicht grundbücherlich durchgeführt ist. Liegt eine derartige Abteilungsbewilligung vor, gilt die Baubewilligung gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) definitiv. Liegt keine Abteilungsbewilligung vor, gilt die Baubewilligung vorerst nur als gemäß § 71 BO auf jederzeitigen Widerruf erteilt.

BEI EINEM ANTRAG UM NACHTRÄGLICHE BAUBEWILLIGUNG

ist auch der Nachweis zu erbringen, dass die NachbarInnen (das sind die GrundeigentümerInnen der Nachbargrundstücke, sofern diese nicht mehr als 20 m vom Kleingarten(wohn)haus entfernt liegen) von der vorgenommenen Einreichung verständigt wurden. Als Nachweis kann z.B. ein von den Nachbarn unterschriebenes Schreiben, der Nachweis über einen eingeschriebenen Brief oder ein Fax mit Empfangsbestätigung dienen. Entspricht allerdings das Kleingarten(wohn)haus hinsichtlich der Abstände zu den Grundgrenzen nicht, ist das Kleingarten(wohn)haus höher als 5,5 m, oder hat es mehr als 250 m³, so ist bereits bei der Einreichung die Zustimmung der betroffenen NachbarInnen vorzulegen.

Grundsätzlich müssen auch Kleingartenwohnhäuser, die nachträglich eingereicht werden, den Bestimmungen des Gesetzes (einschließlich Wärme- und Schallschutz) entsprechen.

BAUBEGINN

Nach Vorliegen der vollständigen Unterlagen bei der Baupolizei darf nach **Anzeige des Baubeginns** durch den/die Bauführer/in mit dem Bau begonnen werden, wobei zu beachten ist, dass bei Nichtentsprechen des vorgelegten Projektes die Baubehörde innerhalb von drei Monaten die Bauführung zu untersagen hat und der Bau einzustellen ist. Auch im Fall der Zurückziehung der Zustimmung eines/r Eigentümers/in während der 3 Monate hat die Baupolizei die Bauführung zu untersagen. Bauverhandlung findet keine statt. Bis zu drei Monate nach Baubeginn, bei einer nachträglichen Bewilligung bis zu 3 Monate nach Verständigung der NachbarInnen (siehe Pkt 5), haben die AnrainerInnen (GrundeigentümerInnen der Nachbarliegenschaften) die Möglichkeit, ihre Rechte geltend zu machen.

Erfolgt keine rechtskräftige Untersagung oder Versagung der Bauführung, gilt das Bauvorhaben als dem Gesetz entsprechend bewilligt.

Es ergeht **kein** Bescheid! Sie bekommen jedoch 3 Monate nach tatsächlichem Baubeginn, bei einer nachträglichen Bewilligung 3 Monate nach Verständigung der NachbarInnen (siehe Pkt 5), einen Plan mit amtlichem Sichtvermerk retour.

Liegt Ihr **Kleingarten direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche**, müssen Sie vorher die Aussteckung der Straßenfluchtlinie durch eine/n Ingenieurkonsulenten/in für Vermessungswesen oder ein entsprechend befugtes Vermessungsbüro vornehmen lassen. Weiters müssen Sie einen Gehsteig nach Anordnung der Baupolizei herstellen.

Vom Zeitpunkt der vollständigen Vorlage der Unterlagen haben Sie **zwei Jahre** Zeit, mit dem Bau zu **beginnen** und ab tatsächlichem Baubeginn **zwei Jahre**, den Bau zu **vollenden**.

Bitte beachten Sie, dass insbesondere bei Bauten in Hanglage besondere Vorsicht und Fachkenntnis in Bezug auf die **Baugrubensicherung** gegeben sein muss. Bitte besprechen Sie diesen Punkt mit Ihrer Baufirma !

Bei Bauten im Bereich (30 m) der Trasse einer **Hochspannungsleitung** müssen Sie sich mit der Austrian Power Grid AG" (IZD-Tower, Wagramer Straße 19, 1220 Wien) in Verbindung setzen.

FERTIGSTELLUNG

Nach **Fertigstellung** des Neu-, Zu- oder Umbaues ist der Baupolizei **vom/von der Bauwerber/in** oder von einem/r Eigentümer/in der Baulichkeit unter Vorlage einer Erklärung des/der Bauführer/in, dass der Bau entsprechend der Baubewilligung und den Bauvorschriften entsprechend ausgeführt worden ist, eines positiven Kanal- bzw. Senkgrubenbefundes sowie gegebenenfalls eines positiven Abgasfangbefundes, eine **Fertigstellungsanzeige** zu erstatten.

Vorher darf das Gebäude nicht benützt werden!

ABGABEN UND GEBÜHREN

Für das Ansuchen und die Beilagen sind Bundesgebühren und Verwaltungsabgaben zu entrichten. Sie erhalten eine gesonderte Vorschreibung.

Ansuchen:	EUR 14,30	Bundesgebühr, EUR 28,-- Verwaltungsabgabe
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)

Kontaktdaten

Gebietsgruppe Ost

Dresdner Straße 82, 1200 Wien
Telefon: 01 4000 37300
Mail: ost@ma37.wien.gv.at

Gebietsgruppe Süd

Favoritenstraße 211, 1100 Wien
Telefon: 01 4000 37500
Mail: sued@ma37.wien.gv.at

Gebietsgruppe West

Spetterbrücke 4, 1160 Wien
Telefon: 01 4000 37700
Mail: west@ma37.wien.gv.at

WEITERE KONTAKTE

Stadt Wien – Immobilienmanagement

Lerchenfelder Straße 4, 1082 Wien
Telefon 01 4000 69719

Zentralverband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter Österreichs

Simon-Wiesenthal-Gasse 2, 1020 Wien
Telefon 01 587 07 85

Stadt Wien – Wohnbauförderung

wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/index.html
Telefon 01 4000 74810

Stadt Wien - Technische Stadterneuerung

wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/
Telefon 01 4000 DW 25225 oder 25227