

*Raumordnung*



*Baurecht*

*Anlagenrecht*

© *Mag. Andreas TRENNER*

FH der WK Wien, SS 2013

# Mag. Andreas TRENNER

**Magistrat der Stadt Wien**

Magistratsdirektion -  
Geschäftsbereich Recht  
Verfassungsdienst

# Das öffentliche Baurecht

regelt

**WO und WIE**

gebaut werden darf!

# Die BAUORDNUNG

*ordnet das Bauen*

**aus**

*öffentlich-rechtlicher*

**Sicht!**

# DAS BAURECHT

gibt das

***RECHT*** zu **BAUEN!**

# DAS BAURECHT

beinhaltet (aber) auch

**das *Recht* des Nachbarn**

auf Einhaltung der

Bestimmungen der Bauordnung

(im Zuge einer Bauführung)

Das **BAURECHT**

ist

**LANDESSACHE**

# **KUMULATIONSPRINZIP**

- **eine Sache unterliegt (gleichzeitig) mehreren Gesetzen**
- **für die Realisierung eines Projektes sind u. U. mehrere Bewilligungen erforderlich**

# **KONZENTRATIONSPRINZIP**

- **Die Vorschriften aller für eine bestimmte Sache (Bau, Anlage) relevanten Gesetze**
- **werden in einem (1) Verfahren berücksichtigt;**
- **es gibt dann nur einen Bescheid;**
- **UVP-Gesetz, AWG**

grundsätzlich (d.h. mit Ausnahmen) sind

**Bundessache:**

**Landessache:**

- Arbeitsrecht
- Denkmalschutzrecht
- Eisenbahn-, Luftfahrt- u. Schifffahrtsrecht
- Energierecht
- Forstrecht
- Gewerberecht
- Wasserrecht
- Zivilrechtswesen

- Baurecht
- Naturschutz
- Baumschutz
- Veranstaltungsrecht

# Der Denkmalschutz

- ist Bundessache
- zuständig ist das Bundesdenkmalamt  
(vgl.: NICHT die Baubehörde !)
- eine Bewilligung nach dem DMSG kann allenfalls kumulativ (= zusätzlich) zur Baubewilligung nach der BO erforderlich sein

# Eisenbahnrecht; Luftfahrt- u. Schifffahrtsrecht

- Eisenbahnanlagen etc. unterliegen NICHT den Bauordnungen
- *bahnfremde* Anlagen bedürfen einer baubehördlichen Bewilligung
- bei gemischt genutzt Objekten sind i.d.R. beide Bewilligungen erforderlich

# Forstrecht

- Bundessache
- Rodungsbewilligung und Baubewilligung sind ggf. kumulativ zu erwirken!
- auch ***Bauland*** kann ***Wald*** sein !!
- vgl. Baumschutz nach dem Forstgesetz ist NICHT Baumschutz nach dem Wiener Baumschutzgesetz !

# Gewerberecht

- ist Bundessache;
- das *Hauptgesetz* ist die *Gewerbeordnung*
- gewerbliche Betriebsanlagen sind dann **bewilligungspflichtig, wenn *Gefährdungen* oder *Belästigungen* für *Gewerbetreibende, Kunden oder Nachbarn* möglich sind;**
- zum Baurecht besteht grundsätzlich das Kumulationsprinzip

# Naturschutz

ist Landessache;

wichtige Bestimmungen für Wien sind:

- Wiener Naturschutzgesetz
- Wiener Nationalparkgesetz
  - mit Nationalparkverordnung
- Gemeinderatsbeschlüsse zum Schutz des
  - Wald- und Wiesengürtels und des
  - Parkschutzgebietes

**zum Baurecht besteht das Kumulationsprinzip !**

# Raumordnung

- ist die planmäßige und vorausschauende Gesamtgestaltung eines Gebietes;
- RO ist grundsätzlich Landessache
  - geregelt mit den **Raumordnungsgesetzen**
  - in Wien kein Raumordnungsgesetz >> BO f. Wien
- allerdings **Bundessache** soweit
  - >> Eisenbahnwesen, Luftfahrt, Bundesstraßen, Bergwesen, Wasserecht, Forstwesen

# Umweltschutzrecht

wichtige Bestimmungen dazu sind u.a.:

- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (Bund)
- Abfallwirtschaftsgesetz
- Umweltinformationsgesetz (Bund)
- Altlastensanierungsgesetz (Bund)
- div. Ländergesetze  
(z.B. das Wiener Umweltschutzgesetz oder das Wiener Umweltanwaltschaftsgesetz)
- weiters diverse Bestimmungen der Raumordnungsgesetze, der Bauordnungen und der Nebengesetze

# Wasserrecht

- ist Bundessache
- in öffentl. Gewässern > große *Gemeingebrauch* zul.
- in priv. Gewässern > kleine *Gemeingebrauch* zul.
- über Gemeingebrauch hinausgehende Nutzung  
>> bewilligungspflichtig (in Wien MA 58)
- Bauten, die der unmittelbaren Wassernutzung dienen, brauchen keine Bewilligung nach der BO
- die Einleitung von Abwasser in die öffentliche Kanalisation ist i.d.R. bewilligungsfrei

# Wegerecht

- betreffend **Autobahnen und Bundesschnellstraßen** >> **Bund**
  - *Bundesstraßengesetz*
- betreffend **Landes- und Gemeindestraßen** >> **Land**
  - grundsätzlich *Landesstraßengesetze*
  - in Wien: kein eigenes Straßengesetz  
(sh. BO für Wien u. VO betr. Hauptstraßen A, Hauptstraßen B und Nebenstraßen)

# Zivilrechtswesen

- ist **grundsätzlich Bundessache** (ABGB)  
außer diverser Regelungen betreffend
  - Grundstücksverkehr für Ausländer
  - Förderung des Wohnbaues und der Sanierung
- **Verflechtungen** u.a. zu:
  - Mietrechtsbestimmungen und
  - Enteignung hinsichtlich Raum- u. Bauordnung
- **Nachbarrechte** gemäß ABGB
  - *Einwirkungen* können untersagt werden, wenn sie das ortsübliche Maß übersteigen und die ortsübliche Benutzung beeinträchtigen
  - Behandlung durch Gerichte



# HÄUSERKAMPF IN MARIAHILF

Weil ein Häusermakler neu bauen will, mussten alle seine Mieter raus

Der Zustand des  
Hauses wurde immer  
desolater, seit die Fir-

# Raumordnung, Definition/Aufgabe

- *planmäßige und vorausschauende Gesamtgestaltung eines bestimmten Gebietes;*
  - Gestaltung des menschlichen Lebensraumes (=Bodenraum, Naturraum, Schutz vor Gefahren)
- >> im Spannungsfeld zwischen den Interessen der **Wirtschaft** und der **Ökologie**

# Ziele der Raumplanung

- Schutz der natürlichen **Lebensgrundlagen**
- bestmögliche **Nutzung**
- Berücksichtigung **Infrastruktur** u. Siedlungen
- Umweltschonende **Verkehrsabwicklung**
- Sicherung **Wirtschaft** und Gewerbe
- Erhaltung **schützenswerter** Bereiche



# Raumplanung, Zuständigkeiten

- Land: in Gesetzgebung und Vollziehung:  
Raumordnungsgesetze Bauordnung
- Bund: in Gesetzgebung und Vollziehung:  
Eisenbahnwesen, Bergwesen, Forstwesen,  
Wasserrecht, Bundesstraßenwesen
- Bund: in Gesetzgebung (Vollziehung Land):  
Assanierung, Volkswohnungswesen
- Gemeinden: örtliche Aspekte der Raumordnung

# Überörtliche Raumplanung

- Auf **EU-Ebene** gibt es nur indirekte Raumplanung mit Richtlinien (z.B. Seveso-RL, Fauna-Habitat-RL)
- Auf **Bundesebene** gibt es kein Raumplanungsgesetz
- **Bundesweit** gibt es aber (nur) die „Österreichische Raumordnungskonferenz“ (**ÖROK**)
  - >> Koordination Bund, Länder, Gemeinden
  - >> nicht verbindlich!
- **Länder** >> bindet aber die Gemeinden

# Raumplanung

## Instrumente der Gemeinde

Die Umsetzung der kommunalen Raumordnung erfolgt mittels:

- >> Flächenwidmungsplan
- >> Bebauungsplan

Beide Pläne werden vom Gemeinderat beschlossen

Die Baubehörde ist an beide Pläne gebunden !!

Das Land ist *Aufsichtsbehörde*

# Raumplanung

## Flächenwidmungspläne

Gesetzliche Grundlage: *Raumordnungsgesetz*

Inhalt:

- **Ersichtlichmachungen**
  - z.B. Eisenbahnen, Bundes- u. Landesstraßen,...
- **Widmungsfestlegungen, z.B.:**
  - Bauland
  - Verkehrsflächen
  - *Grünland*
  - *Sondergebiet*

# Flächenwidmungspläne

## Planzeichenverordnung

Über Planzeichen, Maßstäbe, Material der Flächenwidmungspläne etc. gibt es in den Bundesländern unterschiedliche Regelungen bzw. Verordnungen

(sh. Internet >> z.B. Rechtsinfosystem des BKA)

# Bebauungsplan, Allgemeines

- in der Regel M = 1: 1000 oder 1: 2000
- auf dem Kataster aufbauend
- Plandarstellung und Text
- öffentliche Auflage
- Beschlussfassung durch Gemeinderat
- Verordnung
- keine „beliebigen“ Änderungen zulässig

# Raumordnung

## Bausperre

- Instrument der Gemeinde (Gemeinderat);
- um zu verhindern, dass laufende Planungen der Gemeinde womöglich unterlaufen werden
- sie bedeutet kein absolutes Bauverbot!
- wenn Planungen der Gemeinde nicht unterlaufen werden >> ist eine Baubewilligung grundsätzlich möglich

# Raumordnung

## Rechtswirkungen, Grundsätze

- *Rechtsanspruch auf eine bestimmte Widmung bzw. Bebauungsbestimmung besteht nicht!*
- *Grundeigentümer haben beschränkte Rechte!*
- *Entschädigungsansprüche nach Rückwidmung!*
- *Für rechtmäßig errichtete Bauwerke haben Flächenwidmungs- und Bebauungspläne grundsätzlich keine Auswirkungen;*
- *Folgen erst bei Neubauten (ggf. bei Zubauten)!*

# Raumordnung

## Vertragsraumordnung

(= *positive Raumordnung*)

Die (Um)Widmung einer bestimmten Fläche wird mit einer vertraglichen Verpflichtung eines Investors verbunden, z.B.:

- innerhalb einer bestimmten Frist tatsächlich zu bauen;
- bestimmte technische oder/und soziale Infrastruktur zu errichten

# Teures Chaos

**Ungeordnete Zersiedelung vernichtet enorme Summen.**

**W**er im Landeanflug auf den Salzburger Flughafen nach Bayern blickt, erkennt den Unterschied: klar vom Landschaftsraum abgegrenzte Siedlungsräume in Deutschland, ungeordnete Zersiedelung in Salzburg. Denn die Raumordnung ist in Bayern deutlich ausgeprägter als in Österreich, wo die Gemeinden entscheiden: Wenn diese etwa entlegenes Grünland zu Einfamilienhausparzellen widmen, werden nicht nur die Ortsplaner entgegen ihrer Fachkompetenz zu Erfüllungsgehilfen, die gesamte Gesellschaft zahlt mit: Fast die Hälfte der Kosten für Raumplanung bringen Bund (24 Prozent) und Länder (23 Prozent) auf, wie eine Studie des Österreichischen Instituts für Raumplanung zeigte. Folgeausgaben sind da noch gar nicht eingerechnet: Denn die Kosten im Infrastruktur- und Dienstleistungsbereich – zum Beispiel für Transporte für Heimhilfen und Schüler – sind in Streusiedlungsbereichen rund zwanzigmal so hoch wie in kompakten Siedlungen. Die Konzentration auf strukturierte, geplante Flächen könnte dagegen die jährlichen Infrastrukturkosten in Österreich von rund einer Milliarde Euro um zumindest 150 Millionen Euro reduzieren.

Die wichtigste Rechtsgrundlage  
für das Bauen in Wien ist die

*Bauordnung für Wien (BO)*



## Webservice der Stadt Wien

[wien.at](#) > [Wohnen](#) > [Baupolizei](#)

### Baupolizei (MA 37)

Die Baupolizei (MA 37) der Stadt Wien gewährleistet durch die Bewilligung von Bauvorhaben und die Überwachung von Bauwerken den geordneten Ausbau der Stadt und die Sicherheit der Bürgerinnen und Bürger. Zu den Aufgaben zählt die Beratung in der Planungs- und Baubewilligungsphase wie auch die Überwachung der Bautätigkeit und des sicheren Zustandes der Gebäude.

[Planen](#)



[Bauen](#)



[Erhalten](#)



[Kontakt zur Baupolizei](#)

[Downloadservice](#) - Merkblätter, Formulare und Rechtsvorschriften

[Leistungsbericht der Baupolizei](#)

- Virtuelles Amt
- Stadtplan
- Fahrplanauskunft
- Kontakte zur Stadt
- Notrufe & Hotlines
- Bezirke
- Bildung
- Forschung
- Freizeit
- Gesundheit
- Kultur
- Medien
- Menschen
- Politik
- Soziales
- Stadtentwicklung
- Tourismus
- Umwelt
- Veranstaltungen
- Verkehr
- Verwaltung
- Wirtschaft
- Wohnen

Newsletter anfordern

Bestellservice

Webcams

Diskussionsforen

Jobbörse



## Planen von Gebäuden und baulichen Anlagen



Vor Beginn der Bauausführung ist in den meisten Fällen die Einholung einer Baubewilligung notwendig. Verschiedene Gesetze, Verordnungen und Richtlinien müssen abhängig von der Wahl der jeweiligen Bewilligungsform berücksichtigt werden.

[Baubewilligungen](#)

[Aufzüge, Fahrtreppen und Fahrsteige](#)

[Ölfeuerungsanlagen](#)

[Bauphysik und Brandschutz](#)

[Statik](#)

[Baurechtliche Gesetze und Richtlinien](#)

### Aktion "Sonne für Wien"

[Errichtung, Inbetriebnahme und Förderung von thermischen Solaranlagen in Wien](#)

[Errichtung, Inbetriebnahme und Förderung von netzgekoppelten Photovoltaik-Anlagen in Wien](#)

### Zuständigkeit

[Kontakt zur Baupolizei \(MA 37\)](#)

- Virtuelles Amt**
- Stadtplan**
- Fahrplanauskunft**
- Kontakte zur Stadt**
- Notrufe & Hotlines**

- Bezirke
- Bildung
- Forschung
- Freizeit
- Gesundheit
- Kultur
- Medien
- Menschen
- Politik
- Soziales
- Stadtentwicklung
- Tourismus
- Umwelt
- Veranstaltungen
- Verkehr
- Verwaltung
- Wirtschaft
- Wohnen

Newsletter anfordern

Bestellservice

Webcams

Diskussionsforen

Jobbörse

# Bauen von Gebäuden und baulichen Anlagen



In den meisten Fällen muss vor der Bauausführung eine Baubewilligung erwirkt beziehungsweise eine Bauanzeige erstattet werden.

Nach Erteilung einer Baubewilligung beziehungsweise Erstattung einer Bauanzeige sind vor, während und nach der Ausführung, Termine und Fristen sowie Bauvorschriften zu beachten.

## Genehmigungen für die Ausführung

Vor beziehungsweise während der Ausführung können neben der Baubewilligung (beziehungsweise Bauanzeige) weitere Genehmigungen erforderlich sein.

[Genehmigungen für die Ausführung](#)

## Baubeginn

- Der Baubeginn ist durch [Bauführerin oder Bauführer](#) und [Prüfingenieurin oder Prüfingenieur](#) der Baubehörde mindestens drei Tage vor Beginn der Arbeiten bekanntzugeben. Der frühestmögliche Zeitpunkt für einen Baubeginn richtet sich nach den [Arten von Baubewilligungsverfahren](#).
- Der Baubeginn muss innerhalb der Gültigkeitsdauer der Baubewilligung (Bauanzeige) gesetzt werden. Diese beträgt vier Jahre, in manchen Fällen zwei Jahre.

## Weiterführende Informationen

[Baubeginn](#)

[Formulare zu Baubeginn und Bauausführung](#)

## Bauführung

- Bei der Bauausführung sind Belästigungen durch Lärm, Geruch und Staubeentwicklung zu vermeiden.
- [Bauführerin oder Bauführer](#) und [Prüfingenieurin oder Prüfingenieur](#) sind für die Ausführung beziehungsweise Überwachung der Ausführung verantwortlich. Jeden Wechsel der Bauführerin oder des Bauführers beziehungsweise Prüfingenieurin oder Prüfingenieurs muss der Baubehörde angezeigt werden.
- Die Ausführung muss in der Regel binnen vier Jahren ab Baubeginn - in manchen Fällen binnen zwei Jahren - fertiggestellt werden.

## Weiterführende Informationen

Überprüfung der Baustellen, Vornahme von Beschauten (Merkblatt): [40-KB-PDF](#)  • [17-KB-RTF](#) 

Virtuelles Amt

Stadtplan 

Fahrplanauskunft

Kontakte zur Stadt

Notrufe & Hotlines

Bezirke

Bildung

Forschung

Freizeit

Gesundheit

Kultur

Medien

Menschen

Politik

Soziales

Stadtentwicklung

Tourismus

Umwelt

Veranstaltungen

Verkehr

Verwaltung

Wirtschaft

Wohnen

Newsletter anfordern

Bestellservice

Webcams

Diskussionsforen

Jobbörse

Rechtsinformationen

Vergabeverfahren

Wien in Zahlen

## Erhalten von Gebäuden und baulichen Anlagen



Die Eigentümerinnen und Eigentümer beziehungsweise Miteigentümerinnen und Miteigentümer sind zur Erhaltung der Gebäude und baulichen Anlagen verpflichtet. Diese müssen in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung entsprechendem Zustand sein. Für Gebäude in Schutzzonen besteht zudem die Verpflichtung, das Gebäude, die dazugehörigen Anlagen und die baulichen Ziergegenstände in stilgerechtem Zustand und nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes zu erhalten.

### Überwachung des Bauzustandes

- Einhaltung der Bauvorschriften und Bebauungsvorschriften für die Baulichkeit und die dazugehörigen Anlagen (Behebung von Abweichungen)
- Gebäude in Schutzzonen: Erhaltung des äußeren Erscheinungsbildes

### Erhaltung von Ölfeuerungsanlagen

Die Eigentümerin oder der Eigentümer der Anlage sowie die oder der darüber Verfügungsberechtigte muss dafür sorgen, dass diese entsprechend den Vorschriften des [Wiener Ölfeuerungs-gesetzes 2006 - WÖIfG 2006](#) sowie der technischen Dokumentation der Anlage betrieben und instandgehalten wird.

[Ölfeuerungsanlagen - Regelmäßige Überprüfungen bei bestehenden Anlagen](#)

[Verpflichtungen bei bestehenden Ölfeuerungsanlagen](#)

### Betrieb und Erhaltung von Aufzügen, Fahrtreppen und Fahrsteigen

[Betrieb und Erhaltung von Aufzügen, Fahrtreppen und Fahrsteigen](#)

[Sicherheitstechnische Überprüfungen an bestehenden Aufzügen](#)

### Mögliche Konsequenzen bei Pflichtverletzung

- Bescheide und Aufträge zur Instandsetzung beziehungsweise Beseitigung der Abweichungen
- Bei Verdacht auf Baugebrechen, das nicht mit bloßem Auge feststellbar ist: Beauftragung einer oder eines Sachverständigen
- Bei Gefahr in Verzug: Sicherungsmaßnahmen auf Gefahr und Kosten der Eigentümerinnen und Eigentümer, deren Zustimmung nicht

Virtuelles Amt

Stadtplan 

Fahrplanauskunft

Kontakte zur Stadt

Notrufe & Hotlines

Bezirke

Bildung

Forschung

Freizeit

Gesundheit

Kultur

Medien

Menschen

Politik

Soziales

Stadtentwicklung

Tourismus

Umwelt

Veranstaltungen

Verkehr

Verwaltung

Wirtschaft

Wohnen

Newsletter anfordern

Bestellservice

Webcams

Diskussionsforen

Jobbörse

# Aufbau der BO f. Wien

1. Stadtplanung
2. Änderung von Liegenschaftsgrenzen
3. Enteignungen
4. Eigentumsbeschränkgn.
5. Anliegerleistungen
6. Entschädigungen
7. Formelle Erfordernisse
8. Bauliche Ausnützbarkeit
9. Bautechnische Vorschriften
10. Ausführung, Benützung und Erhaltung
11. Ersichtlichmachungen
12. Behörden, Parteien, Beteiligte

# Die Bauordnung

regelt in **Wien** gleichzeitig auch

Raumordnung (= Raumordnungsgesetz)

Straßen (= *Landes- / Gemeindestraßengesetz*)

Ortsbildschutz (= *Ortsbildschutzgesetz*)

Bautechnik (= Grundlagen für die BT-VO)

# Stadtplanung (I. Abschnitt der BO)

- Die Plandokumente enthalten in Wien (praktisch) die „überörtliche Raumplanung“ des Landes und die „örtliche Raumplanung“ der Gemeinde;
- sie enthalten den „Flächenwidmungsplan“ und den „Bebauungsplan“;
- die rechtlich aber zu unterscheiden sind!
- Plandokumentbezeichnung mit Nr.: PD 7890 ...
- Auskünfte: Planauskunft bei der MA 21

# *Plandokumente*

(in Wien)

- sie beinhalten den Flächenwidmungsplan **und** den Bebauungsplan
- sie gelten jeweils für ein abgegrenzte Gebiet
- sie sind in der MA 21 käuflich erhältlich
- sie sind **VERORDNUNGEN** des Gemeinderates

# Entstehung eines Plandokumentes

- Gründruck (magistratsintern inkl. Bezirk)
- Rotdruck (>> öffentliche Auflage)
- dann Vorlage an den Gemeinderat zur **Beschlussfassung**  
(der Magistrat hat dabei über die eingelangten  
Stellungnahmen zu berichten)
- dann öffentliche Kundmachung

# Instrumente der Stadtplanung

Darunter sind verbindliche Pläne, Konzepte und Datenbanken zu verstehen. Sie definieren den Handlungsrahmen für die am Stadtentwicklungsprozess beteiligten Akteure.

Gleichzeitig stellen die Instrumente der Stadtplanung auch eine Wissensbasis dar. Dieser Grundstock an stadtplanerischen relevanten Informationen dient den Stadtplanungsabteilungen für weiterführende Bearbeitungen wie Studien, Gutachten, Projekte etc. Auch an Planungs- und Baugeschehen interessierte Institutionen, Firmen und Einzelpersonen profitieren davon.

- [Aktuelle Daten aus der Stadtforschung](#)
- [Stadtentwicklungsplan 2005](#)
- [Strategieplan für Wien 2004](#)
- [Masterplan Verkehr Wien 2003](#)
- [Generelle Bundesstraßenplanung](#)
- [Parkraumbewirtschaftung](#)
- [Generelle Radwegeplanung](#)
- [Generelle U-Bahn-Planung](#)
- [Planungen für den öffentlichen Verkehr](#)
- [Best Practices der Stadt Wien](#)
- [EU-Projekte der Wiener Stadtentwicklung](#)
- [Architektur in Wien](#)
- [Wettbewerbe auf dem Gebiet der Architektur und des Städtebaus](#)
- [IFHP \(Internationaler Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung\)](#)
- [Lokale Agenda 21](#)
- [Strategieplan für Wien 2000](#)
- [Gestaltungskonzept für Grünflächen](#)
- [Grüngürtel Wien 1995](#)
- [Stadtentwicklungsplan für Wien - 1994](#)
- [Das Wiener Verkehrskonzept - 1994](#)
- [MUNICIPIA-Datenbank](#)
- [Leitlinien und Leitprogramme](#)

## Einsichtnahme Planentwurf 7649

Für das Gebiet zwischen zwischen Dornbacher Straße, Andergasse, Heuberggasse, Promenadegasse, Linienzug a-b, Promenadegasse, Luchtengasse, Waldegghofgasse, Dornbacher Straße, Klampfelberggasse, Werfelstraße, Czartoryskigasse, Himmelmutterweg, Alszeile und Vollbadgasse im 17. Bezirk, Kat. G. Dornbach wurde der Entwurf eines neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes ausgearbeitet.

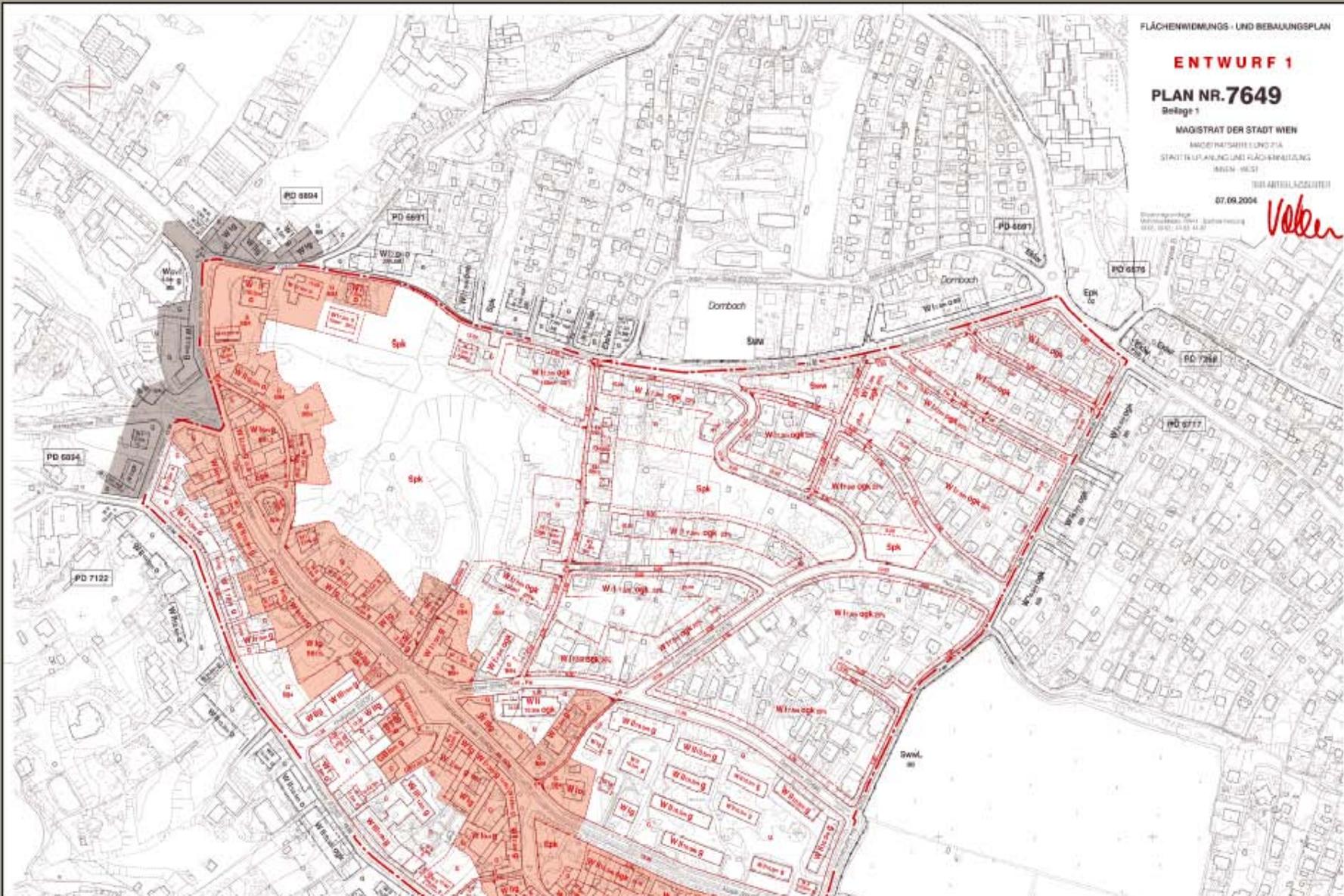
Der Entwurf des neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes liegt von **25.11.2004 bis 06.01.2005** in der Planungsauskunft Wien, 1., Rathausstraße 14-16 (1. Stock) jeweils Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.30 Uhr, und Dienstag und Donnerstag bis 17.30 Uhr zur öffentlichen Einsicht auf.

### Elektronische Einsichtnahme:

Sie haben hier aber auch die Möglichkeit, **alle zur Einsichtnahme aufliegenden Informationen zum Planentwurf elektronisch** (während der Dauer der öffentlichen Auflage) abzurufen. Dieses Service bietet Ihnen überdies die Möglichkeit, Stellungnahmen zu diesem Entwurf innerhalb des Zeitraumes der öffentlichen Auflage auch direkt über ein Web-Formular an uns zu senden.

In folgende Dokumente können Sie elektronisch Einsicht nehmen:

- [Planentwurf 7649 - Plan](#) (1951-KB-PDF)
- [Planentwurf 7649 - Antragsentwurf](#) (52-KB-PDF) ([als Word-Dokument](#), 37-KB-DOC)
- [Planentwurf 7649 - Erläuterungsbericht](#) (151-KB-PDF) ([als Word-Dokument](#), 71-KB-DOC)
- [Planentwurf 7649 - Gutächtlliche Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung](#) (4-KB-PDF) ([als Word-Dokument](#), 20-KB-DOC)
- [Zeichenerklärung](#) (286-KB-GIF)



FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEHALTUNGSPLAN

**ENTWURF 1**

**PLAN NR. 7649**

Beilage 1

MAGISTRAT DER STADT WIEN

MADEIRASWIRTSCHAFTSPLATZ

STADT- UND ANLAGEPLAN FÜR FLÄCHENWIDMUNG

WIEN - 1051

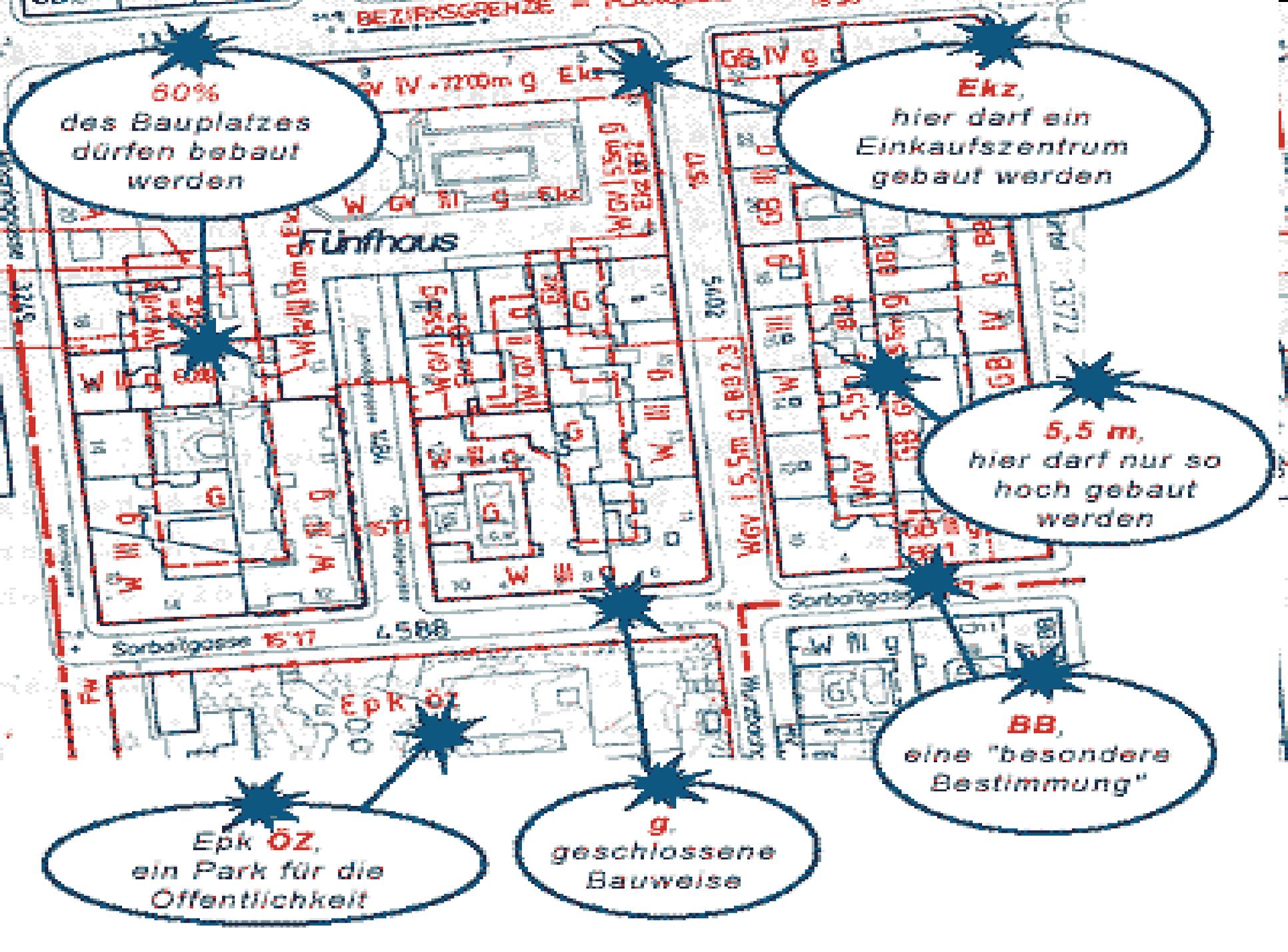
TEIL-ARTIKELABSCHLUSSEN

07.09.2004

*Valter*

Stadtratskanzlei  
 Stadtratskanzlei  
 1051, WIEN, 1051, WIEN

**Auf die Änderung  
des Flächenwidmungs- und  
Bebauungsplanes  
besteht  
KEIN  
Rechtsanspruch!**



60%  
des Bauplatzes  
dürfen bebaut  
werden

**Ekz**,  
hier darf ein  
Einkaufszentrum  
gebaut werden

5,5 m,  
hier darf nur so  
hoch gebaut  
werden

**BB**,  
eine "besondere  
Bestimmung"

**EpK ÖZ**,  
ein Park für die  
Öffentlichkeit

**g**,  
geschlossene  
Bauweise

Fünfhof

EpK ÖZ

Sorbartgasse

Sorbartgasse 1517

4.588

2015

GB IV g

GB III g

GB IV g

GB III g

GB IV g

GB III g

W IV - 7200m<sup>2</sup> Ekz

W GV III g Ekz

WGV 1550m<sup>2</sup>  
Ekz BB

WGV 1550m<sup>2</sup>  
Ekz BB

WGV III g

W III g

WGV 15,5m<sup>2</sup> g BB 2,3

WGV 15,5m<sup>2</sup> g BB 2

3218

1517

FW

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

1517

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN

1. Oktober 2001

und deren Darstellung in der Stadtkarte auf Grund der Wiener Bauordnung

## FLÄCHENWIDMUNG (§4)

### GRÜNLAND

- Ländliche Gebiete
- Erholungsgebiete
  - Parkanlagen
  - Kleingartengebiete
  - Kleingartengebiete f. ganzjähriges Wohnen
  - Sport- und Spielplätze
  - Freibäder
  - Grundflächen für Badehütten
  - sonstige für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendige Grundflächen z. B.

**L**  
**EpK**  
**Ekl**  
**Eklw**  
**Esp**  
**Ebd**  
**Ebh**

- Schutzgebiete
  - Wald und Wiesengürtel
  - landwirtschaftliche Nutzung
  - Parkschutzgebiete
- Friedhöfe
- Sondernutzungsgebiete

**E Lagerwiese**

**SwW**  
**SwW L**  
**Spk**  
**F**  
**SN**  
**VB**

### VERKEHRSBÄNDER

### BAULAND

- Wohngebiete
  - Wohngebiet-Geschäftsviertel
- Gartensiedlungsgebiete
  - Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage
- Gemischte Baugebiete

**W**  
**Wgv**  
**GS**  
**GSgm**  
**GB**

## BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)

### FLUCHTLINIEN

- Baulinien 
- Straßenfluchtlinien 
- Verkehrsfluchtlinien 
- Grenzfluchtlinien 
- Baufluchtlinien 
- Grenzlينien 

### Genehmigte HÖHENLAGE

- für Verkehrsflächen in der ersten Ebene **29,4**
- in einer anderen Ebene **32,4**

### Genehmigte QUERSCHNITTE

- von Verkehrsflächen mit Schnittbezeichnung **S<sub>1</sub>** **S<sub>2</sub>**
- Fußweg **Fw**

### BAUKLASSEN (§75)

- Grenzmaße der Bauklasse VI **I bis VI**
- z.B. Gebäudehöhe min. 32m max. 38m **32 - 38 m**

### BAUWEISEN (§76)

- offene Bauweise **o**
- gekuppelte Bauweise **gk**
- offene oder gekuppelte Bauweise **ogk**
- Gruppenbauweise **gr**
- geschlossene Bauweise **g**

Gemischte Baugebiete  
 Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel **GB**  
 Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet **GBgv**  
 Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen **GBBg**  
 Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen **GBF**

Industriegebiete  
 mit bestimmter Verwendungs-oder Nutzungsart (Beschränkung) **IG**  
 Anwendungsbereich Richtlinie 96/82/EG **IGBs**  
**IGSEV**

**SONDERGEBIETE**  
 Ausstellungsgelände, Grundflächen für Klär- und Rückstuanlagen, Wasserbehälter, Freistreifen, Zeitplätze, Lagerplätze und Ländeflächen, mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung) **SO**  
 Gebiete mit Anwendungsbereich Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9.12.1996 **SOsev**  
 Sonstige Grundflächen für die Errichtung bestimmter, nicht unter eine andere Widmung fallende Gebäude bzw. Nutzungen z.B. **SO Kläranlage**  
 Festsetzung der Flächenwidmung in verschiedenen Räumen mit Detailplan z.B. **GB/Dpl**

**ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPÄNE BZW. PLANDOKUMENTE**

Grenze des Plangebietes

Grenze des Bauspergebietes

Genehmigte und bleibende Bestimmungen (schwarz)

Aufzulassende, bzw. aufgelassene Bestimmungen

Beantragte bzw. neu genehmigte Bestimmungen

Straßencode z.B. *Kärntner Straße2303*

geschlossene Bauweise **g**

**STRUKTUREN (§77)**  
 Strukturgebiet **StrG**  
 Struktureinheit **StrE**  
 Strukturpläne lt. §5(4) vor 80 Nov. 76 **Str**  
 Festsetzung der Bebauungsbestimmungen in verschiedenen Räumen mit Detailplan z.B. **GB II g/Dpl**  
 Angaben der Höhen im Detailplan

Zusätzliche Festlegungen §5(4)  
 Soweit sie nicht durch die nachfolgenden Zeichen besonders gekennzeichnet sind **BB**

Schutzzonen

Wohnzonen

Stellplatzregulative nach d. Wr. Garagengesetz

Einkaufszentren **EKZ (... m²)**

Beschränkung der Bebaubaren Fläche  
 z.B. auf 100m² oder auf **100m²**  
 20% der Bauplatzfläche **20%**

Laubengänge **Lg** Durchfahrten **Df** öffentliche **öDf**  
 Arkaden **Ak** Durchgänge **Dg** öffentliche **öDg**

öffentliche Anschließungsleitungen (Einbauten - Trasse)

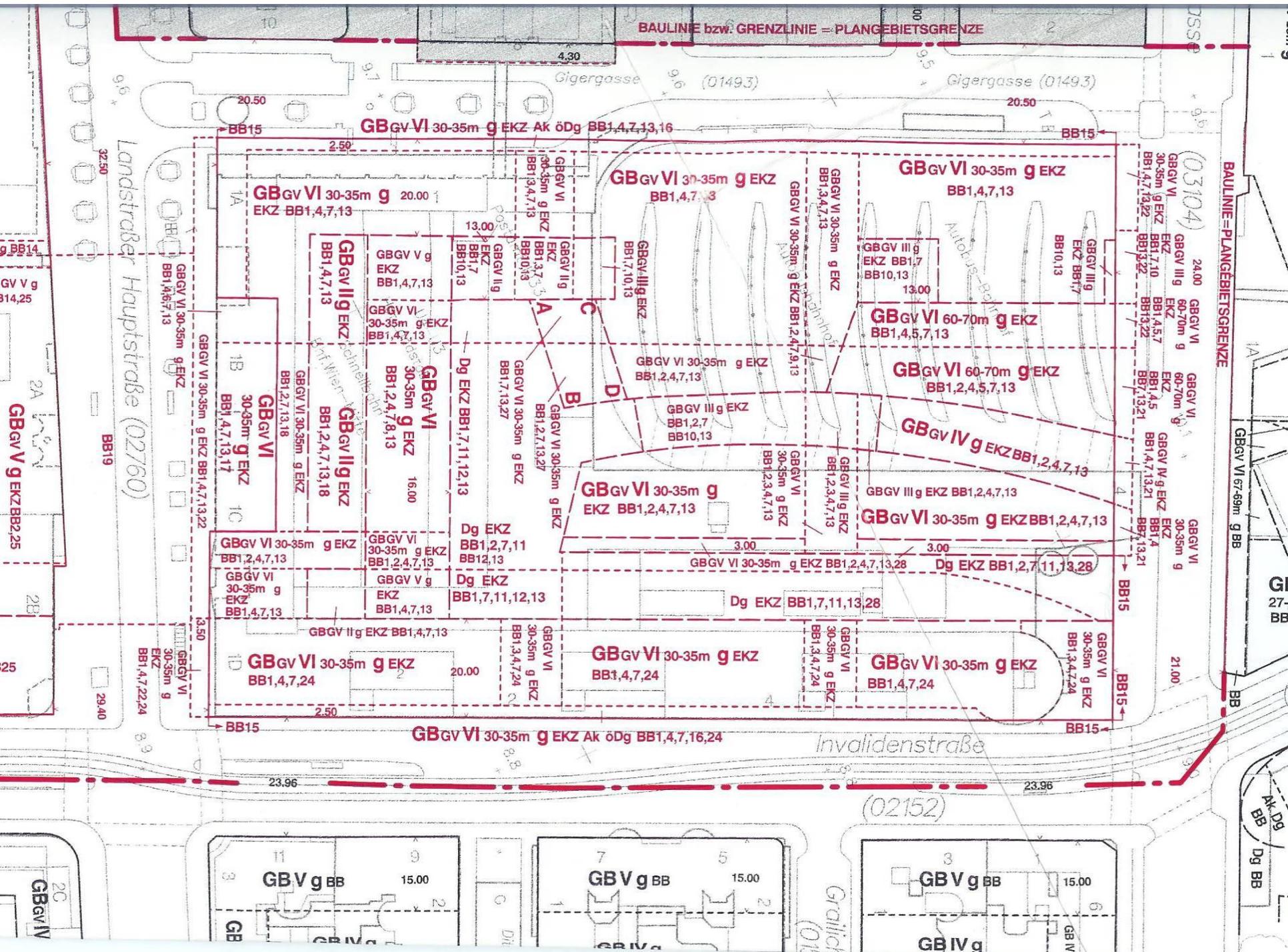
Beschränkung der Gebäudehöhe  
 z.B. auf 14m oder auf **14m**  
 67,5m über Wiener Null **+67.5m**

Grundflächen für öffentliche Zwecke gärtnerische Ausgestaltung **ÖZ**  
 keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien **G**  
 Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen **P**

Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung und Erhaltung von Straßen **§ 53**







BAULINIE bzw. GRENZLINIE - PLANGEBIETSGRENZE

Gigergasse (01493)

Gigergasse (01493)

GBGV VI 30-35m g EKZ Ak öDg BB1,4,7,13,16

GBGV VI 30-35m g EKZ BB1,4,7,13

GBGV VI 30-35m g EKZ BB1,4,7,13

GBGV VI 30-35m g EKZ BB1,4,7,13

GBGV II g EKZ BB1,4,7,13

GBGV II g EKZ BB1,4,7,13

GBGV III g EKZ BB1,7,10,13

GBGV III g EKZ BB1,7,10,13

GBGV VI 60-70m g EKZ BB1,4,5,7,13

GBGV VI 60-70m g EKZ BB1,2,4,5,7,13

GBGV IV g EKZ BB1,2,4,7,13

GBGV VI 30-35m g EKZ BB1,4,7,24

GBGV VI 30-35m g EKZ BB1,4,7,24

GBGV VI 30-35m g EKZ BB1,4,7,24

GBGV VI 30-35m g EKZ Ak öDg BB1,4,7,16,24

Invalidenstraße

GBV g BB 15.00

GBV g BB 15.00

GBV g BB 15.00

Landstraber Hauptstraße (02760)

(02152)

(03104)

BAULINIE = PLANGEBIETSGRENZE

GBGV VI 67-69m g BB

Dg BB

Ak Dg BB

Dg BB



Das denkmalgeschützte Aquädukt der 1. Wiener Hochquellwasserleitung kreuzt den schlangelinienförmigen Wohnbau von Coop Himmelb(l)au

# Abfuhr für Hotel auf dem Flakturm

**PROJEKT.** Investor plant 4\*-Hotel mit Star-Architekten im Esterhazypark; Stadt lehnt ab.



► **Flächenwidmung.** Derzeit steht eine Änderung der Flächenwidmung an. Dafür käme das Projekt zu spät, so MA 21A-Chef Klaus Vatter (Stadtplanung): „Außerdem stimmt das Projekt, so weit ich sehen konnte, in gravierenden Punkten nicht mit gesetzlichen Richtlinien überein.“ Und Planungsstadtrat Rudi Schicker erklärt: „Eine Studie hat vor fünf Jahren ergeben: Großzügigste Überbauungen der Flaktürme sollten nicht gemacht werden.“

# Flächenwidmungen

- **§ 4 BO** regelt den Inhalt der **Flächenwidmungsgebiete**
- es gibt 4 **Widmungsgebiete**:
  - **Grünland**
  - **Verkehrsband**
  - **Bauland**
  - **Sondergebiete**

# Grünland

## (Einteilung / Kategorien)

- Ländliches Gebiet (L)
- Erholungsgebiet  
(Epk, Ekl, Eklw, Esp, Ebd, Ebh, ...)
- Schutzgebiet  
(Sww, Swwl, Spk)
- Friedhof (F)
- Sondernutzungsgebiet (SN)



# Verkehrsband (VB)

- mögliche (nicht zwingende) Ausweisung von **Verkehrswegen übergeordneter Bedeutung**  
*(nur deklaratorische Wirkung)*
- z.B. Bundesstraßen, Schnellstraßen, Eisenbahntrassen, Eisenbahngelände, Wasserstraßen, Hafengelände

# Bauland

## (Einteilung / Kategorien)

- Wohngebiet (W)
- Gartensiedlungsgebiet (GS)
- Gemischtes Baugebiet (GB)
  - mit Zusatzmöglichkeit (Einschränkung)
    - Betriebsbaugebiet ( $GB_{BG}$ )
    - Geschäftsviertel ( $GB_{GV}$ )
    - Gebiete für friedhofsbezogene Nutzung ( $GB_F$ )
- Industriegebiet (IG)
  - mit bestimmter Beschränkung  $IG_{BS}$

# Sondergebiete (SO)

- Ausstellungsgelände
- Klär- und Rückstauanlagen
- Grundfläche für Wasserbehälter
- Freistreifen
- Zeltplätze
- Lagerplätze u. Ländeflächen
- Gebiete für **Betriebe gemäß der Richtlinie 96/82/EG** (*Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen*)  
(im Folgenden *gefahreneneigte Betriebe* genannt)

# Fluchtlinien

- Baulinie öffentl. Verk.fl./Bauland
- Straßenfluchtlinie öffentl. Verk.fl./Grünland
- Verkehrsfluchtlinie Verkehrsband/übrige Widmg.
- Grenzfluchtlinie Grenze öZ/andere Grundfl.
- Baufluchtlinie mit Gebäuden nicht überragen
- Grenzlinie versch. Widm. od. Beb.best.

# zusätzliche (*mögliche*) Bestimmungen des Bebauungsplanes

- Schutzzonen
- Wohnzonen
- Einkaufszentren (EKZ)
- Großbauvorhaben
- öffentl. Durchfahrt / Durchgang (öDf, öDg)
- mindeste oder höchste Gebäudehöhe
- Fläche für öffentliche Zwecke (öZ)
- Stellplatzregulativ (sh. Wr. Garagengesetz)
- diverse „BB`s“ (besondere Bebauungsbest.)

# zulässige Nutzungen im Grünland

(Nur) Bauten, die *betriebsbedingt* notwendig sind bzw. der Erhaltung der jeweiligen Fläche dienen.

# zulässige Nutzungen im Bauland - Wohngebiet

- Wohngebäude
- Bauten für *religiöse, kulturelle u. soziale* Zwecke  
*mit Einschränkungsmöglichkeiten:*
  - Büro- und Geschäftshäuser
  - Gast- und Beherbergungsstätten
  - Versammlungs- und Vergnügungsstätten
  - Lagerräume und Werkstätten

## im Wohngebiet (W) sind zulässig:

Bauten, soweit dadurch **keine den Wohnzweck beeinträchtigende** Belästigung für die Nachbarschaft entsteht.

## im gemischten Baugebiet (GB) sind zulässig:

Bauten, soweit **keine unzumutbare** Belästigung für die Nachbarschaft entsteht.

# im Gartensiedlungsgebiet sind zulässig:

- Wohngebäude
- Sommerhäuser
- Geschäfte für den täglichen Bedarf
- Gemeinschaftsanlagen

# im Industriegebiet dürfen

- Gebäude grundsätzl. wie im GB-BG, ohne die Einschränkung hinsichtlich des Verbotes der unzumutbaren Belästigungen für Nachbarn.
- Es ist für Teilflächen auch eine Festlegung möglich, dass **Betriebe gemäß der Richtlinie 96/82/EG** zulässig sind (*gefahrengeneigte Betriebe*)

**im GB - Betriebsbaugebiet**  
**(wie auch im Industriegebiet)**  
**dürfen errichtet werden:**

- (nur) Gebäude für Betriebs- und Geschäftszwecke
- keine Beherbergungsbetriebe
- keine Wohnungen (nur für die Betriebsleitung und Betriebsaufsicht)

# im GB-*Geschäftsviertel* dürfen errichtet werden:

- Gebäude wie im gemischten Baugebiet
- aber Wohnungen nur, wenn der Fußboden mindestens 3,5 m über der Verkehrsfläche bzw. dem anschließenden Gelände ist

# *Gefahren geneigte Betriebe*

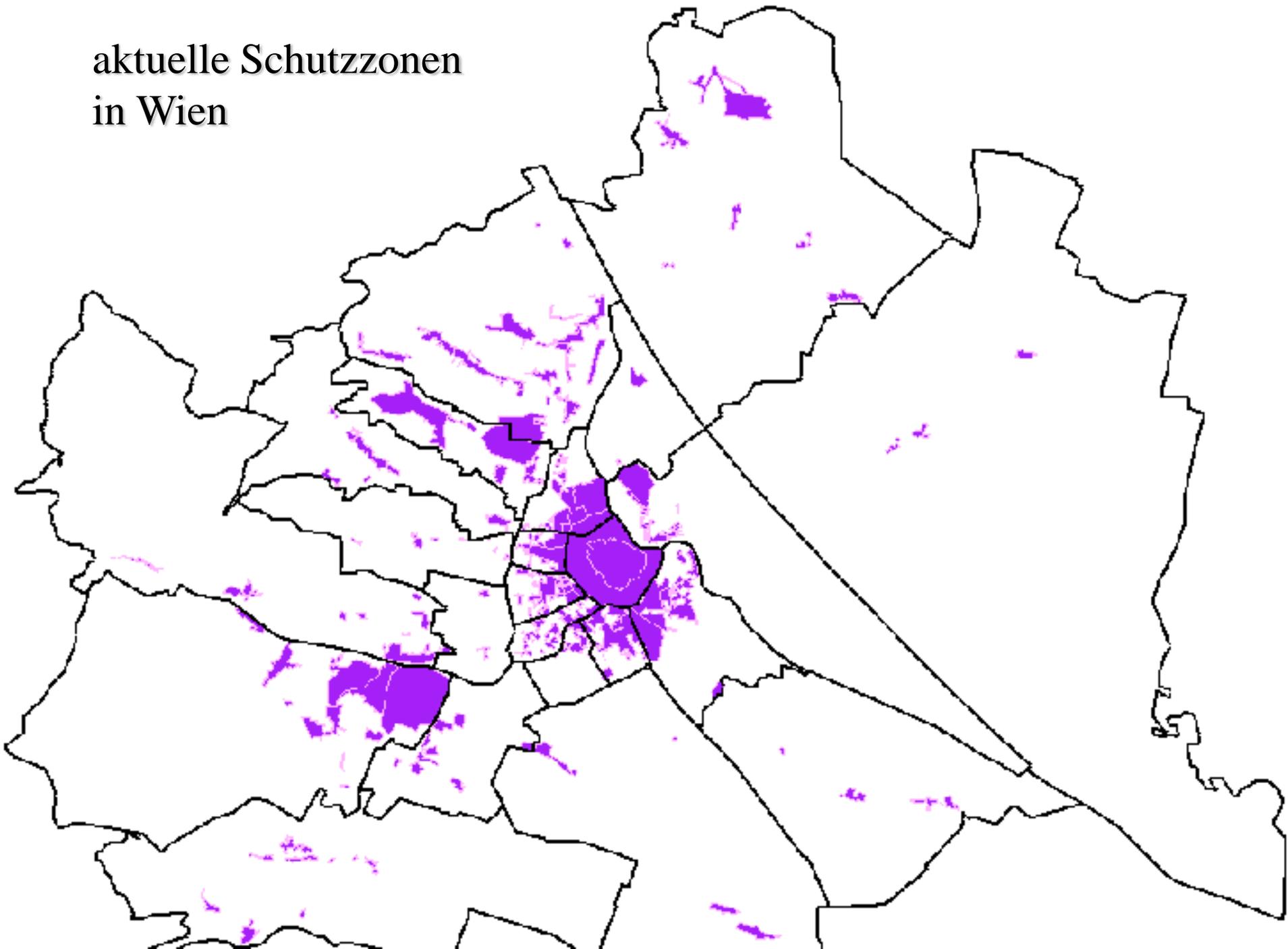
- sind Betriebe, die in den Anwendungsbereich der *SEVESO II* – Richtlinie fallen;
- sie dürfen nur in den hierfür ausgewiesenen Teilen des **Industriegebietes** bzw. im **Sondergebiet** errichtet werden.

# *Schutzzone*

eine solche

- kann im Bebauungsplan ausgewiesen werden;
- sie ist ein abgegrenzter Bereich und
- umfasst *im äußeren Erscheinungsbild besonders erhaltenswürdige Bereiche.*
- Bei Bauführungen und Veränderungen in der Schutzzone ist rechtzeitig das Einvernehmen mit der **MA 19** herzustellen!

aktuelle Schutzzonen  
in Wien



# Schutzzonenmodell - Begriffsdefinition Schutzzone

Die Schutzzone ist im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan verankert. Es handelt sich um ein Modell, das die charakteristischen Stadtbildes zu gewährleisten ist. Dies betrifft

- seine natürlichen Gegebenheiten,
- seine historischen Strukturen,
- seine prägende Bausubstanz und
- die Vielfalt der Funktionen.

[Übersichtskarte](#) (14-KB-GIF) von Wien mit den bestehenden Schutzzonen (Stand 2003)

Die Schutzzonen sind im § 7 der [Bauordnung für Wien](#) verankert.

# Schutzzonenmodell - Begriffsdefinition Bautyp

Die "Gebäudetypologie für den Bereich historischer Schutzzonen" dient der Erfassung der Bautypologie. Sie wurde von Herrn Dr. Kräftner in Abstimmung mit der MA 19 und dem Schutzzonenbeirat zusammen gestellt. Sie stellt einen generalisierten Überblick über die in Wien gängigen Bautypen dar. Im Mittelpunkt stehen Wohnhäuser, nicht aber Spezialformen oder Spezialtypen. Dies würde den Rahmen sprengen und dem Wesen einer Bautypenerfassung widersprechen.

## Gebäudetypologie für den Bereich historischer Schutzzonen

[Wohnbauten](#)

[Andere Bauten](#)

### Wohnbauten

Bäuerlich dominierte Baustrukturen der ehemaligen Vororte

- Streck- und Hakenhof
- Zwerchhof und Gassenfrontenhaus
- Pfarr- und Lesehof, schlossartige Bauten
- Wohn- und Wirtschaftsbauten modern

Das Bürgerhaus der Vorstädte und der Inneren Stadt

- Kleine Haustypen ohne Hof
- Haus auf tiefer, schmaler Parzelle, ohne Hof
- Haus mit mittig liegendem Hof
- Kloster- und Stiftungshöfe
- Paläste

Die Miethaustypen der Gründerzeit

- Straßentrakter
- Seitenflügelhaus
- Hoftrakt
- Doppeltrakter mit Verbindungstrakt
- Doppeltrakter, zweihüftiger Hoftrakt



# Schutzzonenmodell - Begriffsdefinition Bauperiode (Baualter)

Zu jedem Objekt werden das Baujahr, die zugehörige Bauperiode und/oder die Bauperiode der Fassade aufgenommen.

Für die [Schnellinventarisierung](#) wurde die Bauperiodenskala vereinfacht, da hier das Baualter vor Ort bestimmt wird. Außerdem wird bei der Schnellinventarisierung auf die genaue Baujahrangabe verzichtet.

Bei der [Basisinventarisierung](#) wird das genaue Baualter des Objektes anhand von Archiv-Beständen erforscht.

## [Bauperiodenskalen für die Schnell- und Basisinventarisierung](#)

[Beispiel Bauperiode vor 1848](#)

[Beispiel Bauperiode 1848 - 1918](#)

[Beispiel Bauperiode 1919 - 1945](#)

[Beispiel Bauperiode nach 1945](#)

## Bauperiodenskalen für die Schnell- und Basisinventarisierung:

Schnellinventarisierung	Basisinventarisierung
<a href="#">vor 1848</a> Beispiel für die Bauperiode vor 1848	vor 1683
	1683 - 1740
	1741 - 1780
	1781 - 1848
<a href="#">1848 - 1918</a> Beispiel für die Bauperiode 1848 - 1918	1848 - 1859
	1860 - 1883
	1884 - 1918
<a href="#">1919 - 1945</a> Beispiel für die Bauperiode 1919 - 1945	1919 - 1945

Grinzing

# Naht das Ende der Heurigenseligkeit?

Die Heurigen weichen dem Mammon. Immer mehr Heurige werden zu Luxus-Wohnungen ausgebaut. Die wenigen Bewahrer stehen auf verlorenem Posten.

VON JOSEF RIETVELD

Es wird a Wein sein und mir werd'n nimmer sein“, heißt es im Wienerlied. Eine Aussage, die auch auf Grinzings Heurige zutreffen könnte.

Donnerstag ging es einem Stück alten Grinzing an den Kragen, als der letzte Rest des alten Dachstuhls des ehemaligen Hauermandl in der Cobenzlgasse 20 abgetragen wurde. Jetzt sind von dem mittelalterlichen Winzerhaus nur noch Mauern zu sehen.

„Ein Skandal. Es ist beängstigend, welche Mächte



MARTIN GNEEDT

**Cobenzlgasse 20:** Das alte, dunkle Schindeldach des Hauermandls ist Geschichte und weicht einem üppigerem Dachbodenausbau

# *Wohnzone*

- kann im Bebauungsplan ausgewiesen werden;
- sie dient der Erhaltung von Wohnungen;
- bestehende Wohnungen dürfen dann nicht mehr aufgelassen werden;
- Ausnahmen sind möglich (sh. § 69 BO)

# Großbauvorhaben

- Räume für Veranstaltungen, Theater, Museen, Kongress- u. Kinozentren, Ausstellungs- u. Messezentren, Versammlungs- u. Sportzentren
- wenn mehr als 30 Pflichtstellplätze nach dem Wr. Garagengesetz zu schaffen sind
- dürfen nur in ausgewiesenen *Zonen für Großbauvorhaben* errichtet werden.

# Einkaufszentrum (EKZ)

- Räume, die *überwiegend*
  - dem *Ausstellen u. Verkauf von Waren* dienen
  - bzw. *dem Erbringen von Dienstleistungen*;
- wenn sie **zusammen > 2500 m<sup>2</sup>** aufweisen;
- wenn Räume (Bauvorhaben, Einkaufszentren) ***funktionell* miteinander verbunden** sind >> ***einziges Einkaufszentrum!***

# Mehrzweckbau

ein solcher liegt vor

- wenn in einem Bauvorhaben sowohl Räume analog einem Großbauvorhaben als auch einem Einkaufszentrum enthalten sind
- ohne dass dabei die jeweiligen Schwellwerte überschritten werden
- und durch eine *funktionelle Verbindung* beider Bereiche eines der Grenzmaße überschritten wird.

# *Geschäftsstraßen*

- können im Bebauungsplan ausgewiesen werden,
- (u.a. zur *Wahrung einer geordneten Zentren- und Versorgungsstruktur*);
- auf Liegenschaften, die an eine solchen Geschäftsstraße liegen, sind EKZ zulässig (auf die Tiefe des Bauplatzes, max. aber bis 40 m Grundstückstiefe).

# Hochhäuser

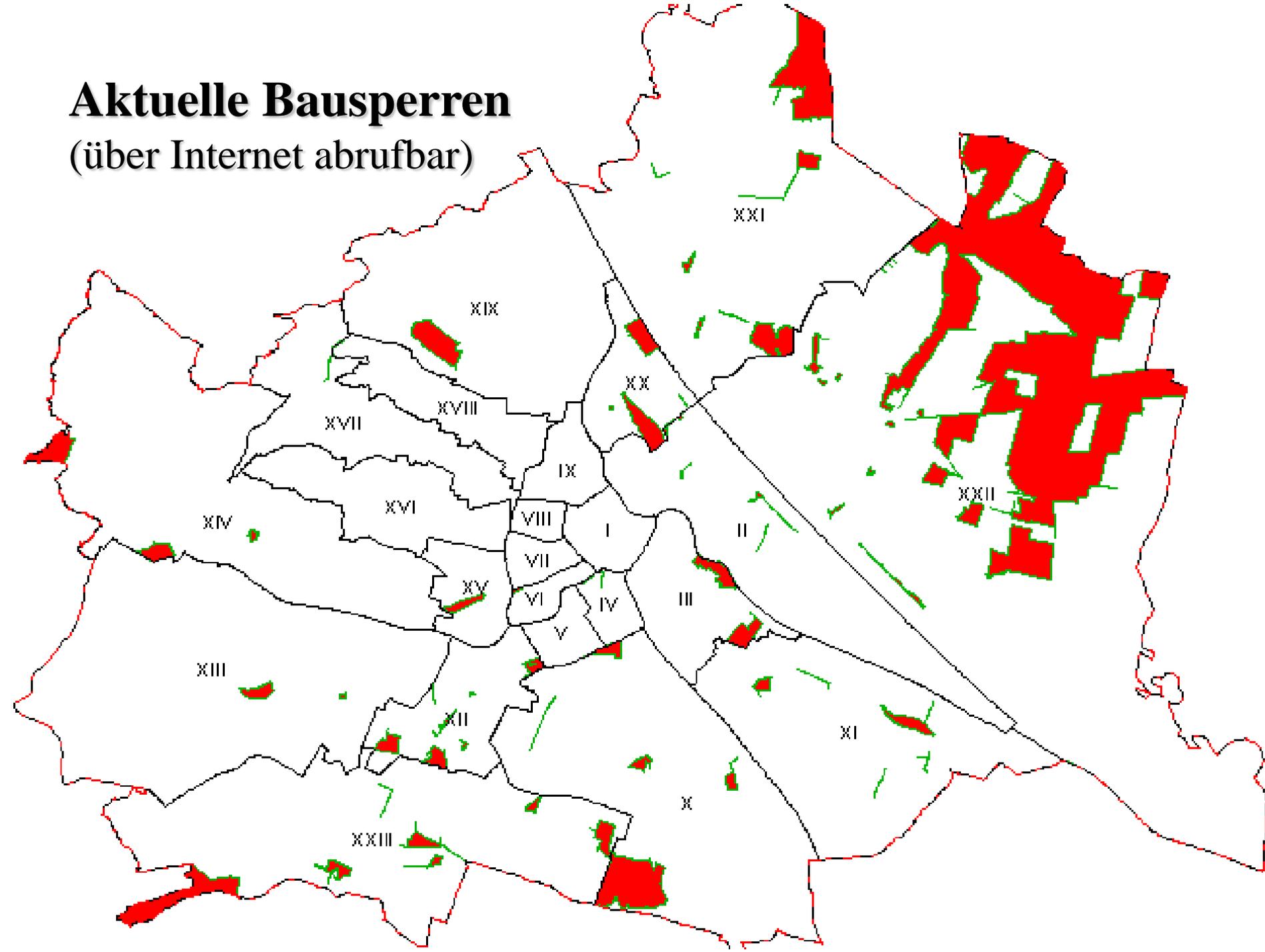
- Gebäude, mit einem obersten Abschluss von über 35 m über dem tiefsten Punkt des anschließenden Geländes;
- sie sind nur zulässig
  - in der Bkl. VI (in W oder GB)
  - im IG, SO, StrG mit Festsetzung des obersten Abschlusses über 35 m über dem tiefsten Punkt des anschließenden Geländes

# Bausperre

- gem. § 8 Abs.1 BO: zeitlich unbegrenzt  
(aus dem Gesetz wirkend)
- gem. § 8 Abs. 2 BO: zeitlich begrenzt  
(vom Gemeinderat verhängt; max. 3 Jahre)
- gem. § 8 Abs. 6 BO: 7 Monate  
(„automatisch“ mit der Kundmachung der öffentlichen Auflage eines Entwurfes)

# Aktuelle Bausperren

(über Internet abrufbar)



# *Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen*

- ist ein Bescheid mit Planausdruck der MA 64
  - nur über Antrag,
  - ein Lageplan muss nicht beigelegt werden
- sie ist („nur“) 18 Monate ab Zustellung gültig
  - sie kann innerhalb dieser Frist nicht verlängert werden
  - ggf. wird ein Duplikat ausgestellt
- eine unmittelbare Berufung ist nicht zulässig
  - erst im Zuge eines Bescheides, der auf darauf aufbaut

# **Inhalt der *Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen:***

**besteht aus Text und Planausdruck, sie enthält:**

- Inhalt des Flächenwidmungs- u. Bebauungsplanes
- Daten des geltenden Plandokumentes
- Angabe, ob eine Abteilung (Abtretung, Einbeziehung) erforderlich ist (ja/nein)
- wenn „ja“ >> ist (gesondert) mit entsprechenden Teilungsplänen um Grundabteilung anzusuchen

# *Die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen*

- wird bei Bauansuchen betreffend Neu-, Zu- oder Umbauten sowie bei fundierten Einfriedungen an Baulinien etc. sowie bei Ansuchen um Grundabteilungen und Bauplatzschaffungen keine „Bekanntgabe“ beigelegt, muss die Behörde bezüglich Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan selbst recherchieren;
- relevant ist dann der Zeitpunkt der Antragstellung!

**Magistrat der Stadt Wien**  
**Magistratsabteilung 64**

Lerchenfelder Straße 4

A-1082 Wien

Tel.: (+43 1) 40 00-Dw

Fax: (+43 1) 40 00-99-89910

E-Mail: [post@m64.magwien.gv.at](mailto:post@m64.magwien.gv.at)

[www.wien.at/ma64/](http://www.wien.at/ma64/)

**MA 64 – 252/2007**

Wien 10., Davidgasse ON xy

Gst. 2572 der EZ. xy

der Kat.Gem. Favoriten

Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen

Wien, am x.y.2007

**Bescheid**

# Bescheid

Gemäß § 9 der Bauordnung für Wien (BO), LGBl. für Wien Nr. 11/1930 i.d.g.F., wird bekannt gegeben, dass für das oben genannte Grundstück das Plandokument 6985, Gemeinderatsbeschluss vom 29.4.1999 maßgebend ist.

Die planlichen Bebauungsbestimmungen sind im beiliegenden Plan dargestellt, die textlichen inklusive der besonderen Bestimmungen (BB) sind dem maßgeblichen Plandokument zu entnehmen. Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 BO für Wien) vom 1. Oktober 2001 maßgebend.

Es ist keine Abteilungsbewilligung erforderlich.

## **Begründung**

Gemäß § 9 BO können der Eigentümer oder Personen, denen ein Baurecht zusteht, für eine bestimmte Liegenschaft eine Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen beantragen, welche die Beschlussdaten des für die Liegenschaft im Zeitpunkt der

Antragstellung geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, die Angabe, ob für die Liegenschaft eine Abteilungsbewilligung erforderlich ist und ob Grundflächen ins öffentliche Gut abzutreten oder zu einem Bauplatz, Baulos oder Kleingarten einzubeziehen sind sowie eine planliche Darstellung sämtlicher Grundstücke und deren unmittelbare Umgebung berührender Angaben des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes zu umfassen hat.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

## **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diesen Bescheid ist gemäß § 9 Abs. 4 BO eine abgesonderte Berufung nicht zulässig; dieser Bescheid kann erst mit einer Berufung gegen die Entscheidung auf Grund eines gestellten Ansuchens um Abteilungsbewilligung oder Baubewilligung angefochten werden.

## Hinweise

Gemäß § 9 Abs. 3 BO gilt die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen für die Dauer von 18 Monaten ab Ausstellungsdatum. Diese ist für alle innerhalb dieses Zeitraumes eingebrachten Ansuchen um Baubewilligung oder Abteilungsbewilligung maßgebend.

Der beiliegende Text **des maßgeblichen Plandokumentes** dient lediglich ihrer Information und bildet keinen Bestandteil dieses Bescheides. Daraus lässt sich kein Rechtsanspruch ableiten ([internet: www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/](http://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/)). Die Behörde übernimmt bezüglich der Richtigkeit und der Vollständigkeit keine Gewähr. Plandokumente sind bei der MA 21 – Planungsauskunft Wien (1., Rathausstraße 14-16) gegen Ersatz der Vervielfältigungskosten erhältlich.

27/08/1



51-53

GBBG I y  
BB1

49

2519



# Plan zur Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen



[www.wien.gv.at/ma64](http://www.wien.gv.at/ma64)

## Magistratsabteilung 64

Hierauf bezieht sich der Bescheid vom 09.02.2007

**MA 64 – 252/2007**

Wien 10., Davidgasse 50

Gst.: 2572

E.Z.: 273

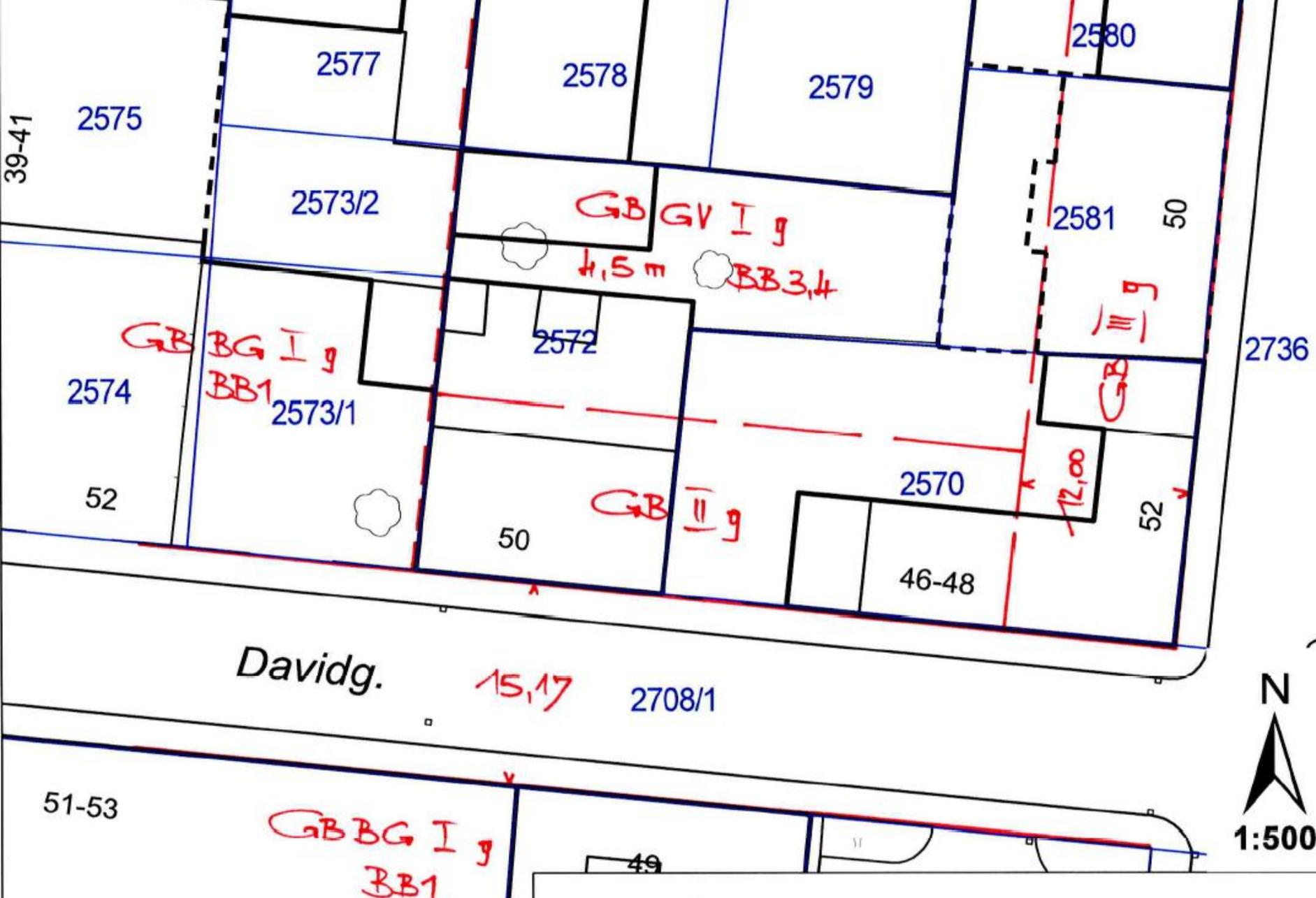
Kat.Gem.: Favoriten

2516/1



Für den Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. Karner



# Bau- und Grundstücksangelegenheiten (MA 64)

Kontakt zur MA 64 - [Baurecht](#) | [Öffentliche Bauten und Berufungen](#) | [Vermessung](#)

## Amtswege - Bewilligungen und Bescheide



[Ab- oder Zuschreibung ganzer Grundstücke - Bewilligung](#)

[Aussteckung der Fluchtlinien und Höhenlagen](#)

[Bebauungsbestimmungen - Bekanntgabe](#)

[Enteignung nach dem Baurecht - Antrag](#)

[Entschädigungen für Straßengrundabtretungen - Zuerkennung](#)

[Grundabteilungen - Kenntnisnahme](#)

[Grundabteilungen sowie Schaffung von Bauplätzen, Baulosen oder Kleingärten mit Grundstücksveränderung - Bewilligung](#)

[Grundeinlösung - Antrag](#)

[Löschung von Grundbuchseintragungen - Zustimmung](#)

[Schaffung von Bauplätzen, Baulosen oder Kleingärten ohne Veränderung von Grundstücken - Bewilligung](#)

[Zulassungen von Baustoffen, Bauteilen und Bauarten](#)



## Grundstückstechnische Sachverständige

Kontakt zur MA 64 - [Sachverständige](#)

Die Sachverständigen der MA 64 erstellen technische Begutachtungen und Stellungnahmen zu folgenden Bereichen:



[Grundabteilungen](#)

[Grundeinlösungen](#)

[Liegenschaftsanfragen](#)

[Enteignungen nach Baurecht](#)

[Entschädigungen bei Änderung des Bebauungsplanes](#)

# Bebauungsbestimmungen - Bekanntgabe

<b>Voraussetzungen</b>	Die Bekanntgabe der Bauungsbestimmungen kann von dem/der Eigentümer/in (jedem/jeder Miteigentümer/in) oder von Personen, denen ein Baurecht zusteht, beantragt werden. Die Bekanntgabe der Bauungsbestimmungen gilt für die Dauer von 18 Monaten ab Ausstellungsdatum und kann nicht mehr verlängert werden. Wird innerhalb dieser 18 Monate von dem/der selben Antragsteller/in erneut eine Bekanntgabe beantragt und hat sich der Flächenwidmungs- und Bauungsplan nicht geändert, wird ein Duplikat ausgestellt. Es ist nicht mehr erforderlich, einem Ansuchen um Baubewilligung oder Abteilungsbewilligung eine rechtswirksame Bekanntgabe der Bauungsbestimmungen anzuschließen. Es sind die im Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Bestimmungen des Bauungsplanes einzuhalten. Wird jedoch eine rechtswirksame Bekanntgabe der Bauungsbestimmungen einem Ansuchen um Baubewilligung oder Abteilungsbewilligung angeschlossen, ist diese für das Vorhaben maßgebend.
<b>Notwendige Unterlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ansuchen</li><li>• Vollmacht des/der Eigentümers/in (mindestens eines/einer Miteigentümers/in) oder einer Person, der ein Baurecht zusteht, sofern dieser oder diese nicht Antragsteller/in ist.</li></ul>
<b>Zuständigkeit</b>	<p><a href="#">Rechtliche Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftangelegenheiten (MA64)</a> <a href="#">Gruppe Vermessung</a> <a href="#">8., Lerchenfelderstraße 4</a>, 1. Stock <a href="#">Erreichbarkeit</a> Telefon (+43 1) 4000-89919 Fax (+43 1) 4000-99-89910 E-Mail: <a href="mailto:post@m64.maqwien.gv.at">post@m64.maqwien.gv.at</a></p> <p><b>Parteienverkehrszeiten:</b> Dienstag 7.30-12.30 Uhr und Donnerstag 7.30-15.30 Uhr</p>
<b>Kosten / Zahlung</b>	<p><b>Verwaltungsabgabe:</b> je Quadratmeter der beantragten Liegenschaft: 0,20 Euro (Mindestens: 30 Euro, Höchstens: 300 Euro) <b>Kommissionsgebühren für Erhebungen vor Ort:</b> 7,63 Euro je Amtsorgan und angefangener halber Stunde <b>Bundesgebühren:</b> Ansuchen 13 Euro, Beilagen 3,60 Euro</p> <p><a href="#">Rechnung und Zahlung</a> Ansprechpartner/in in Zahlungsfragen ist die <a href="#">Stadtkassen-Leitstelle</a></p>
<b>Termin / Frist</b>	Die Verfahrensdauer bestimmt sich nach der jeweiligen individuellen Ausgangslage. <b>Bitte beachten Sie, dass sich durch die unvollständige Vorlage von Unterlagen das Verfahren verzögern kann.</b>
<b>Beachten</b>	<p><b>Weitere Informationen:</b> <a href="#">Flächenwidmungs- und Bauungsplan der Stadt Wien</a> <a href="#">Wichtige Rechtsvorschriften und Richtlinien</a></p>
<b>Formular</b>	Ansuchen um Bekanntgabe der Bauungsbestimmungen: <a href="#">14-KB-PDF</a>   <a href="#">10-KB-RTF</a>  <a href="#">Download Adobe Acrobat Reader</a>

# Aussteckung der Baulinie etc.

- die Baulinien, Straßenfluchtlinien, Verkehrsfluchtlinien und die Grenzfluchtlinien (nicht die Baufluchtlinien) sowie die Höhenlagen an diesen sind **VOR Baubeginn auszustecken**;
- ***Von einem durch die für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hierzu Berechtigten***
- Über die Aussteckung ist ein Absteckprotokoll mit Skizze zu verfassen, das **vom Bauwerber** der Behörde (MA 64) in elektronischer Form zu übermitteln ist!

# *Grundstücksordnung*

>> Bauplatzschaffung

>> Grundabteilung

>> Bauverbot

>> Enteignungen

---

>> Anliegerleistungen

# Die (Grund)Abteilung ist die

- Veränderung im Gutsbestand eines Grundbuchkörpers durch
- **Abschreibung oder Zuschreibung** eines Grundstück(teiles)

**Magistrat der Stadt Wien**  
**Magistratsabteilung 64**  
Lerchenfelder Straße 4  
A-1082 Wien  
Tel.: (+43 1) 40 00-Dw  
Fax: (+43 1) 40 00-99-89910  
E-Mail: [post@m64.magwien.gv.at](mailto:post@m64.magwien.gv.at)  
[www.wien.at/mag64/](http://www.wien.at/mag64/)

MA 64 – [REDACTED] /2006

Wien [REDACTED], [REDACTED]

E.Z. [REDACTED] der Kat.Gem. [REDACTED]

Ansuchen um Grundabteilung

Wien, am [REDACTED]

Bescheid

## B e s c h e i d

I. Gemäß § 58 Abs. 2 lit. d der Bauordnung für Wien (BO), LGBl. für Wien Nr. 11/1930 i.d.g.F., wird die unentgeltliche Zurückstellung de [REDACTED] Teilstücke [REDACTED] [REDACTED] gemäß dem in Punkt II. zitierten Teilungsplan vom Grundstück [REDACTED] in der E.Z. [REDACTED] (öffentliches Gut) zur Grundbuchseinlage E.Z. [REDACTED] der Kat.Gem. [REDACTED] verfügt.

Es wird bestätigt, dass gemäß Gemeinderatsbeschluss vom [REDACTED], Pr.Zl. [REDACTED], die aus einer Einlage des öffentlichen Gutes abzuschreibenden Grundflächen nicht zum Gemeingebrauch gewidmet ist.

.) Gemäß § 13 Abs. 2 lit. [REDACTED] der Bauordnung für Wien (BO), LGBl. f. Wien Nr. 11/1930 i.d.g.F. wird die Abteilung von Grundstücken nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Teilungsplan des Ing.Kons. f. Verm.Wesen Baurat h.c. Prof. Dipl.Ing. Dr.techn. [REDACTED] der Magistratsabteilung 41 vom [REDACTED], G.Z. [REDACTED],

# Der Bauplatz

- ist eine **bebaubare Fläche** im Bauland (Ausnahme Gartensiedlungsgebiet > „Baulos“)
- die mit Bescheid (von der Behörde, in Wien die MA 64) als solcher **ausdrücklich genehmigt** wurde.

# Das Baulos

- ist eine **bebaubare Fläche** im Bauland – Gartensiedlungsgebiet,
- die mit Bescheid (von der Behörde, in Wien die MA 64) als solches ausdrücklich genehmigt wurde.

# Der Kleingarten

(im Jargon auch „Kleingartenfläche“ oder „Kleingartenlos“ genannt)

- ist eine **bebaubare Fläche** im Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet oder Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen
- die mit Bescheid (von der Behörde, in Wien die MA 64) als solcher genehmigt wurde.

## *Bauplätze*

- müssen unmittelbar an das öffentliche Gut angrenzen
- sollen mindestens 500 m<sup>2</sup> groß sein

## *Baulose* und *Kleingärten*

- müssen unmittelbar oder mittelbar an das öffentliche Gut angrenzen
- sollen mindestens 250 m<sup>2</sup> groß sein

# Bauverbot

kann im (Grund)Abteilungsbescheid (der MA 64)  
ausgesprochen werden,

- wenn eine Restfläche entsteht  
(Bauplatzteil/Baulosteil – spätere Ergänzungsfläche),
- bei mangelnder Anbaureife.

# *mangelnde Anbaureife*

liegt vor, wenn **kein Anschluss** gegeben ist an:

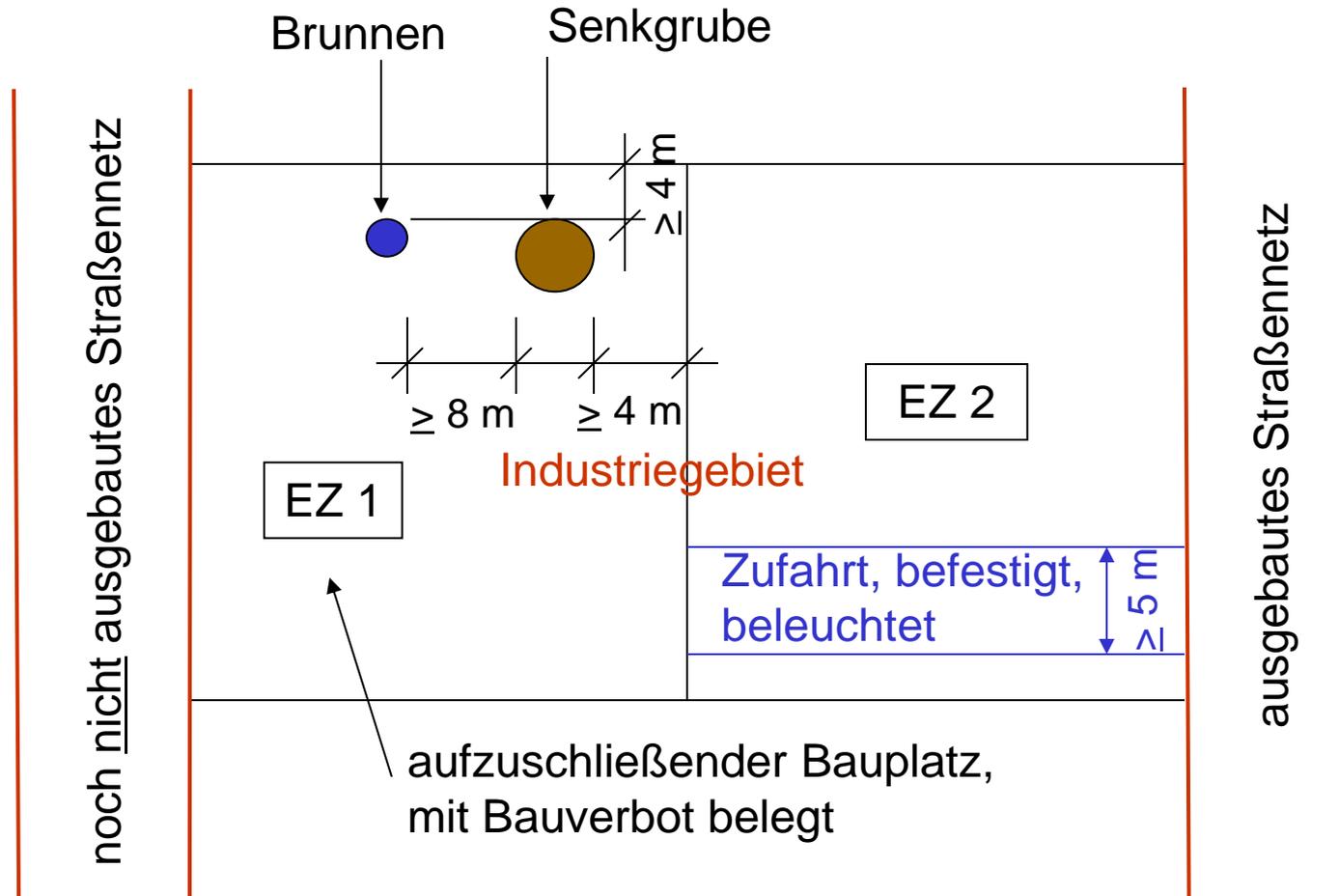
- das öffentliche Gut (Straße noch nicht befestigt oder noch nicht mit dem bestehenden Straßennetz in Verbindung) oder/und an
- die Trinkwasserleitung oder/und an
- den öffentlichen Kanal.

# Abstandnahme vom Bauverbot

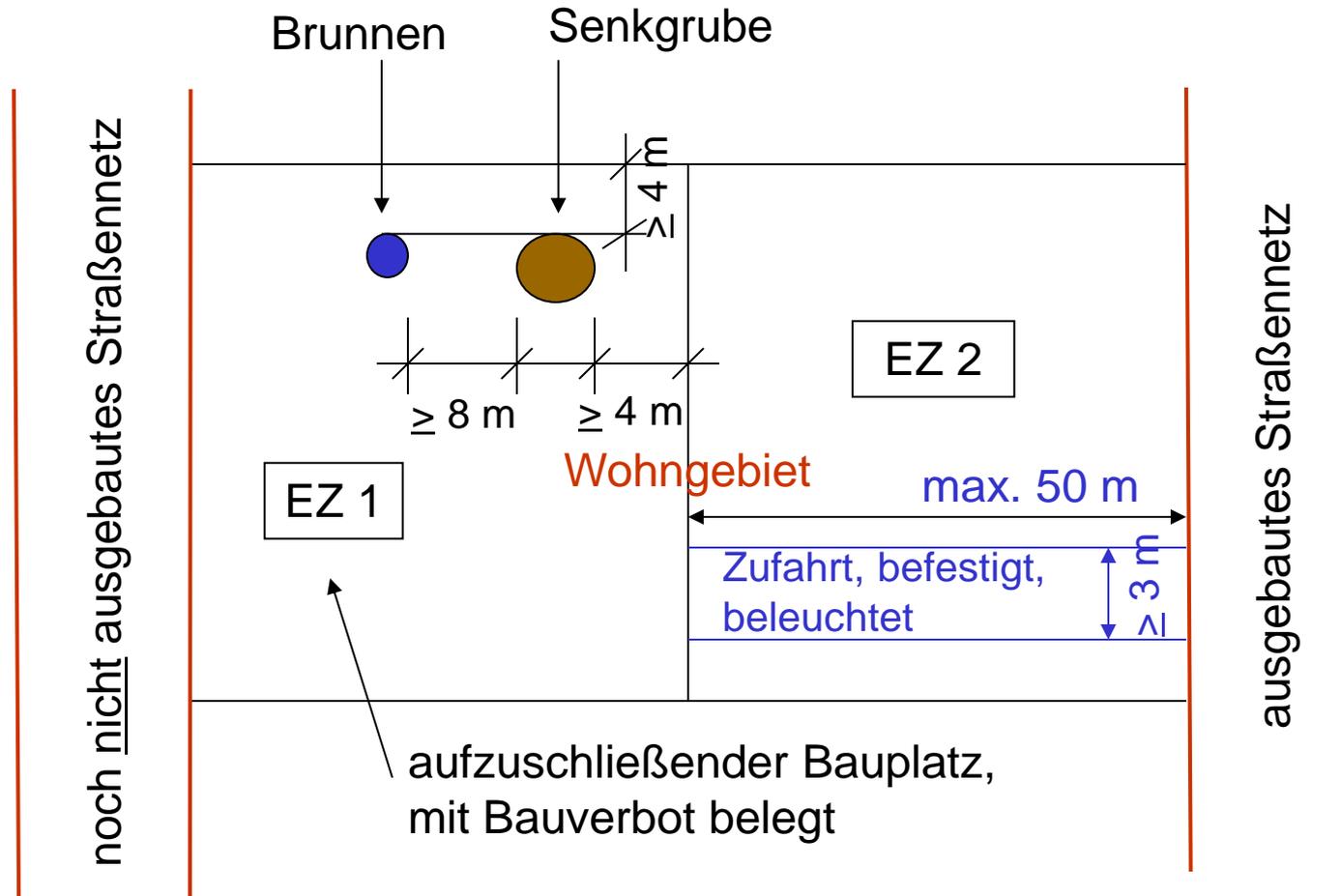
## mit der Baubewilligung (MA 37)

- wenn der Ausbau des öG bereits beschlossen ist
- wenn die (eine) Aufschließung sichergestellt wird

# Bauverbot, Ersatzmaßnahmen



# Bauverbot, Ersatzmaßnahmen



# Anliegerleistungen

- **Abtretungsverpflichtung** zu öG inklusive der Herstellung der Höhenlage;
- **Anliegerbeitrag**;
- **Gehsteigherstellung** (als *Naturalleistung*);
- **Kanaleinmündungsgebühr** (sh. Kanalgesetz).
- **Kostenersätze** werden vorgeschrieben wenn vorab
  - Erwerb von Flächen durch die Gemeinde,
  - Herstellung der Höhenlage durch die Gemeinde oder/und
  - Herstellung des Gehsteiges durch die Gemeinde

# die Verpflichtung zur Herstellung eines Gehsteiges

- besteht im Bauland, im Kleingartengebiet, im Parkschutzgebiet u. Ausstellungsgelände
- bei der Errichtung von Neu-, Zu- oder Umbauten und fund. Einfriedungen (an BL);  
(vgl.: nicht bei baulichen Änderungen!)
- der Gehsteig kann auch (vorab) von der Gemeinde hergestellt werden (dann wird später ein Kostenersatz vorgeschrieben)

# Gehsteigherstellung

Verpflichtung bei jedem Neu-, Zu- u. Umbau, etc.,

außer:

- wenn ein vorschriftsmäßiger oder trittsicherer Gehsteig bereits hergestellt ist  
(wenn von Gemeinde hergestellt >> Kostenersatz)
- bei *unverhältnismäßigen* Kosten  
(Verzicht bei Zu- und Umbauten wenn die Kosten der Gehsteigherstellung  $> 1/10$  der Baukosten betragen)
- Stundung  
(wenn derzeit kein Bedarf oder unzweckmäßig)

## Gehsteig - Bekanntgabe der Höhenlage, Breite und Bauart

<b>Voraussetzungen</b>	Vorraussetzung ist eine bestehende Verpflichtung zur Herstellung des Gehsteiges. Eine solche Verpflichtung wird im Regelfall mit der <a href="#">Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen</a> vorgeschrieben.
<b>Notwendige Unterlagen</b>	Keine
<b>Formular</b>	Ansuchen um Bekanntgabe der Breite und Bauart des Gehsteiges und Aussteckung der Höhenlage <a href="#">198-KB-PDF</a> 
<b>Zuständigkeit</b>	<a href="#">Vermessungsdezernat</a> der Baupolizei
<b>Kosten</b>	Die Kosten sind vom Umfang der Aussteckung abhängig. Sie liegen bei kleineren Liegenschaften bei zirka 150 Euro. <a href="#">Kostenaufstellung</a>
<b>Termin / Frist</b>	In der Regel erfolgt die Herstellung des Gehsteiges nach Durchführung der Bauarbeiten. Es ist rechtzeitig (mindestens 4 Wochen) vor Beginn der Gehsteigerstellung anzusuchen.
<b>Beachten</b>	Es wird empfohlen vor Herstellung des Gehsteiges das Einvernehmen mit der <a href="#">Abteilung für Straßenverwaltung und Straßenreinigung (MA 28)</a> <a href="#">17., Lienfeldergasse 96</a> Telefon: (+43 1) 488 34-0 Fax: (+43 1) 488 34-99-49610 E-Mail: <a href="mailto:post@m28.magwien.gv.at">post@m28.magwien.gv.at</a> herzustellen.  <b>Weitere Informationen:</b> <a href="#">Aussteckung von Fluchtlinien und Höhenlagen</a> <a href="#">Bebauungsbestimmungen - Bekanntgabe</a> <a href="#">Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien</a> <a href="#">Wichtige Rechtsvorschriften und Richtlinien</a>

# § 53 Straßen

- werden im **Bebauungsplan** ausgewiesen;
- sie dienen der **besseren Aufschließung**;
- sie sind **von den Anliegern herzustellen, zu erhalten, zu reinigen und zu beleuchten**;
- **auch die Einbauten** werden von den Anliegern hergestellt und erhalten;
- die Trennstücke vor der Baulinie bleiben im Eigentum der Anlieger;
- bei allfälliger späterer Übernahme durch die Gemeinde besteht **kein Entschädigungsanspruch**.



# *Ausnützbarkeitsbestimmungen*

- Bauklassen, Bauweisen, Strukturen
- Bebaubare Fläche
- Gebäudeabstände, Lichteinfall
- Gebäudehöhe u. Gebäudeumrisse
- Abstandsflächen, Vorgarten, „G“
- Nebengebäude
- Ausnahmen nach § 68 BO
- Abweichungen nach § 69 BO

# *Baufreiheit*

*Gesetzliche Beschränkungen sind im Zweifel im Sinne der Baufreiheit auszulegen*

(VwGH 20.6.1995, 94/05/01/0172)

*Die Baufreiheit erfließt aus dem Grundrecht auf Eigentum (Art. 5 StGG), in das die Versagung einer Baubewilligung eingreift.*

(VfGH 7.3.2001, B 1579/00)

# die zulässige Gebäudehöhe kann limitiert sein durch

- die **Bauklasse**
- die *Straßenbreite*
- besondere Bestimmungen des **Bebauungsplanes**

# die max. Gebäudehöhe beträgt

im **Gartensiedlungsgebiet**: 5,5m (Neigg.  $\leq 25^\circ$  )

in der **Bauklasse** I 9 m

II 12 m

III 16 m

IV 21 m

V 26 m

VI über 26 m (lt. Festsetzg.)

beim **Kleingartenhaus** (oberste Abschluss): 5,0m

beim **Kleingartenwohnhaus** (oberste Abschl.): 5,5m

bei **Badehütten** (kein Bauteil  $> 4,0$  m über dem tiefsten Punkt des anschließenden Geländes)

# ad Gebäudehöhe

## Limit durch Straßenbreite ( § 75 Abs. 4 BO)

Die Gebäudehöhe ist limitiert bei Gebäuden an der Bau-, Straßenflucht-, Verkehrsflucht- oder nächstgelegenen Baufluchtlinie:

- Bkl. I und II: Fll.abstand + 2m
- Bkl. III: Fll.abstand + 3m
- Bkl. IV ( $\leq 15\text{m}$ ) : Fll.abstand + 3m
- Bkl. IV ( $> 15\text{ m}$ ) : Fll.abstand + 4m
- Bkl. V und VI: Fll.abstand x 2

# ad Gebäudehöhe

## Limit durch Straßenbreite ( § 75 Abs. 4 BO)

- Bei ungleichem Abstand der Fluchtlinien gilt das **mittlere Maß**;
- wenn ggü. verschiedene Bkl. festgesetzt sind, gilt die **niedrigere Bkl.**;
- ist an einer Seite keine Bkl. festgesetzt, gilt die **Bkl. der anderen Seite**;
- ist an beiden Seiten **keine Bkl.: Fll.abstand x 2**

# ad Gebäudehöhe

## **Limit durch Straßenbreite bei städtebaulichem Schwerpunkt ( § 75 Abs. 4a BO)**

- Das Limit der Gebäudehöhe, das sich aus der Straßenbreite (Fluchtlinienabstand) ergibt, gilt bei einem städtebaulichem Schwerpunkt nicht,
- sofern für Aufenthaltsräume im Nahbereich zumindest der um  $30^\circ$  verschwenkte, seitliche Lichteinfall gewährleistet ist.
- Zum Nahbereich zählen auch neben oder hinter der zu bebauenden Liegenschaft liegende Objekte

# ad Gebäudehöhe

**Limit durch Straßenbreite**

**bei Eckbauplätzen ( § 75 Abs. 5 BO)**

- Ergibt sich für Eckbauplätze nach § 75 Abs. 4 BO eine verschiedene Höhe der Hauptfronten,
- so ist die größere Höhe auf eine Länge von höchstens 15 m auch für die andere Hauptfront zulässig.
- Im Sinne der Baufreiheit gilt dies auch, wenn dasselbe Gebäude nicht über die Ecke reicht

# ad Gebäudehöhe

**Limit durch Straßenbreite**

**in Schutzzonen ( § 75 Abs. 6 BO)**

In **Schutzzonen** gilt unabhängig vom  
Abstand der Fluchtlinien

- die im Bebauungsplan oder
- durch die Bauklasse

festgesetzte Gebäudehöhe

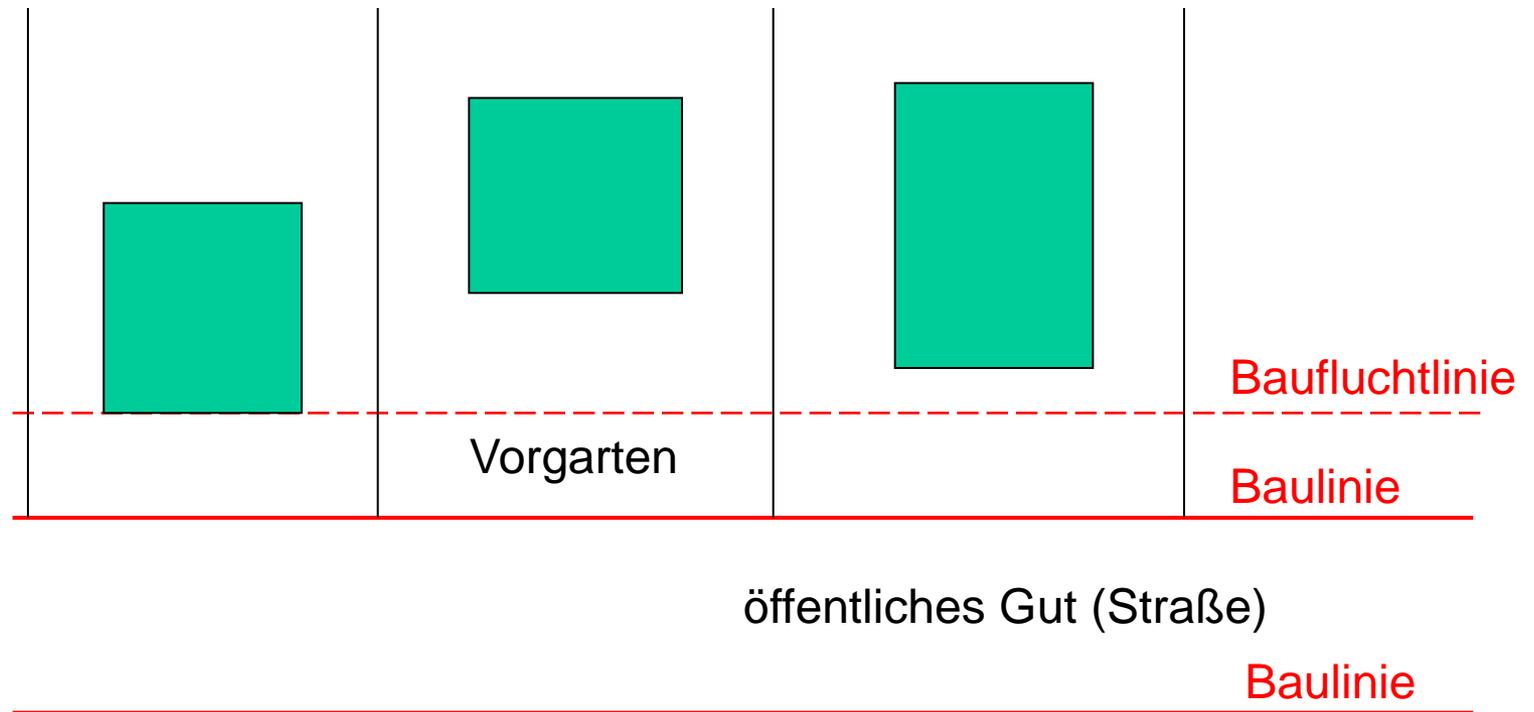
# Bauweisen

- offene Bauweise
- gekuppelte Bauweise
- offene oder gekuppelte Bauweise
- Gruppenbauweise
- geschlossene Bauweise

# offene Bauweise ( § 76 Abs. 2 BO)

- **In der offenen Bauweise müssen die Gebäude freistehend errichtet werden**
- Mindestabstände zu Grundgrenzen  
sh. § 79 Abs. 3 BO
- Mindestabstände von Gebäuden auf einem Bauplatz sh. § 76 Abs. 9 BO

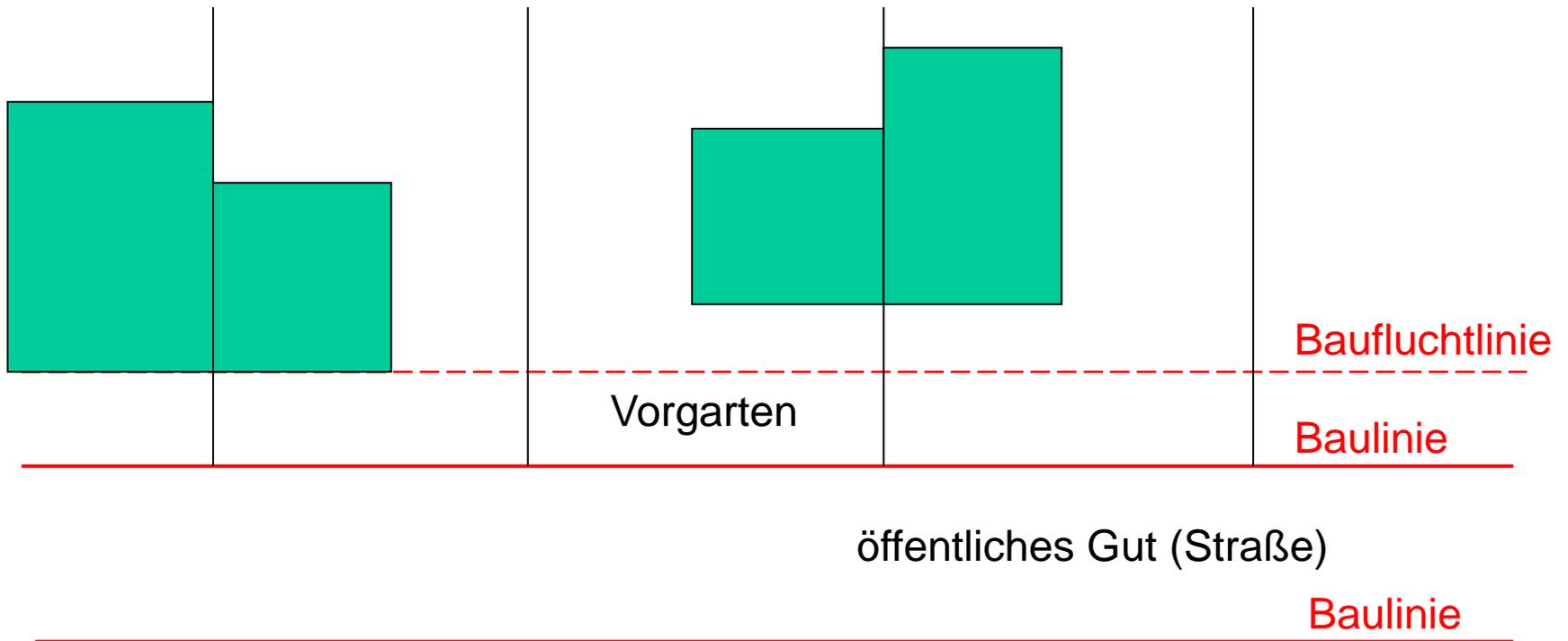
# Offene Bauweise



# gekuppelte Bauweise ( § 76 Abs. 3 BO)

- Gebäude müssen
  - auf zwei benachbarten Bauplätzen
  - an der gemeinsamen Bauplatzgrenze
  - aneinandergebaut und
  - nach allen anderen Seiten freistehend errichtet werden.
- Die Errichtung freistehender Gebäude ist zulässig, wenn das örtliche Stadtbild nicht gestört wird.

# gekuppelte Bauweise



# *offene oder gekuppelte Bauweise* ( § 76 Abs. 4 BO)

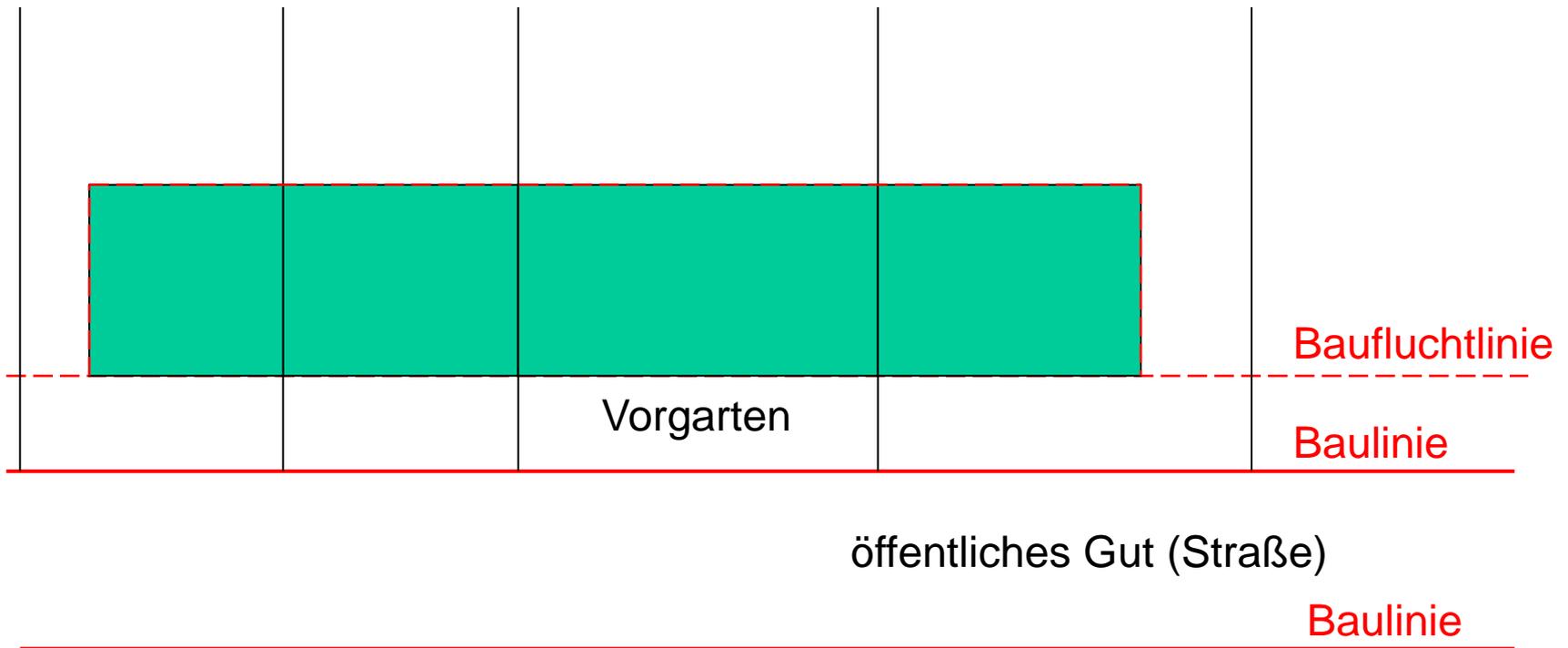
**Das Gebäude darf an eine  
Bauplatzgrenze angebaut werden,**

- **wenn der Eigentümer des an diese  
Bauplatzgrenze anrainenden,**
- bereits bestehenden
- oder noch zu schaffenden  
**Bauplatzes zustimmt.**

# Gruppenbauweise ( § 76 Abs. 5 u. 6 BO)

- Gebäude müssen auf mehreren benachbarten Bauplätzen aneinandergebaut werden;
- Mittelbauplätze von Bauplatzgrenze zu Bauplatzgrenze;
- an den Enden der Gruppen sind die Abstände gemäß § 79 Abs. 3 BO einzuhalten;
- freistehende oder gekuppelte Gebäude sind zulässig, wenn das örtliche Stadtbild nicht gestört wird.
- Die Gruppenform bestimmt der Bebauungsplan

# Gruppenbauweise



Form und Größe der Gruppe werden **vom Bebauungsplan vorgegeben**

# *Kupplungszwang* ( § 76 Abs. 7 BO)

- in der offenen bzw. offenen oder gekuppelten Bauweise
- muss an die Nachbargrenze angebaut werden,
- wenn der Nachbar an diese Bauplatzgrenze bereits angebaut hat oder
- wenn auf dem Nachbarbauplatz nach dem Bebauungsplan bis an diese Grundgrenze gebaut werden muss;
- über „Antrag“ kann davon Abstand genommen werden, wenn das örtliche Stadtbild nicht gestört wird.

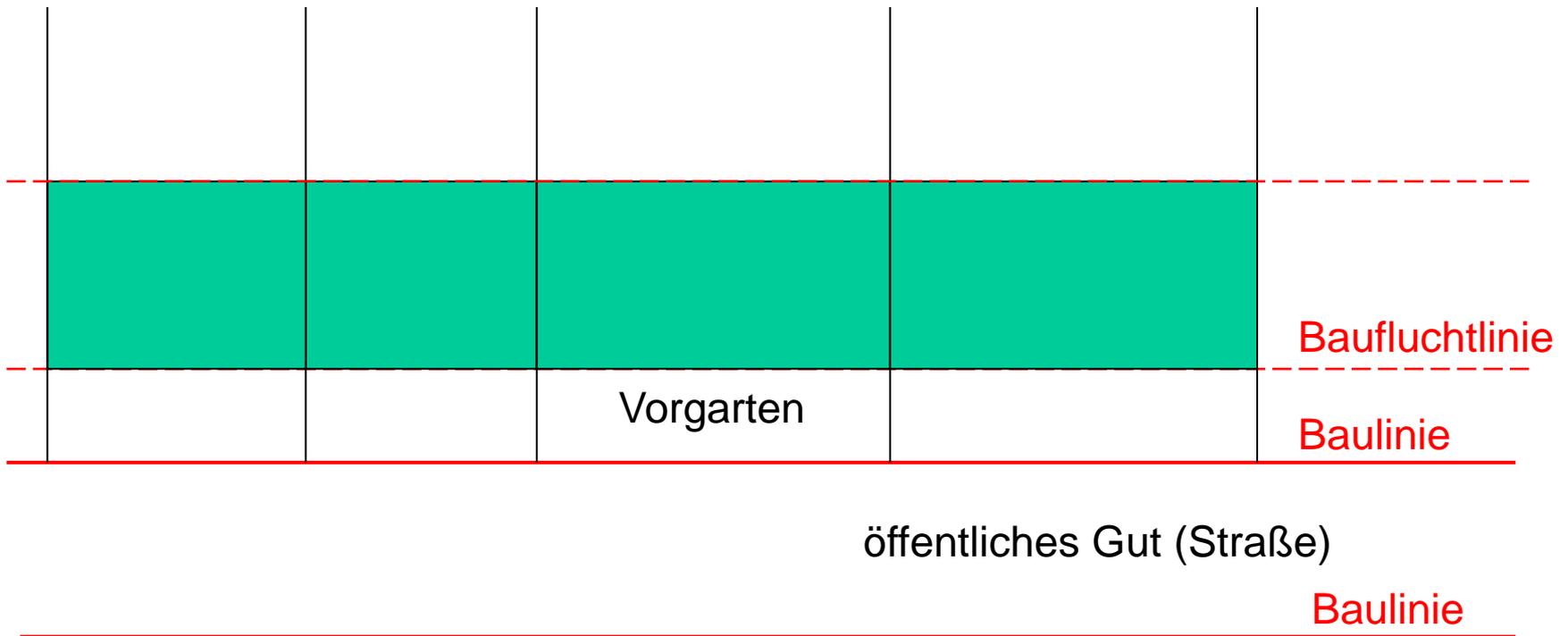
## ad § 76 Abs. 7 BO (*Kupplung*)

- eine Kupplung nur mit einem Nebengebäude (gem. § 82 BO) ist nicht zulässig;
- der *Antrag* zur Abstandnahme vom Kupplungsgebot muss nicht gesondert gestellt werden
  - er gilt mit dem Ansuchen um Baubewilligung als gestellt
  - im § 70a BO kann die Abstandnahme auch durch Unterlassung der Untersagung gem. § 70a Abs. 4 erfolgen

# geschlossene Bebauung ( § 76 Abs. 8 BO)

- Gebäude an der Baulinie oder Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie (gegen Verkehrsflächen)
- **müssen an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zur anderen durchgehend errichtet werden;**
- **einzelne Gebäudeteile dürfen zurückrücken, wenn hiedurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt;**
- ein Abrücken (von BL...) ist gem. § 69 BO möglich

# Geschlossene Bauweise



In der **geschlossenen Bauweise** müssen die Gebäude an Baulinien oder Baufluchtlinien errichtet werden, und von der einen seitlichen Bauplatzgrenze bis zur anderen reichen (Ausnahmen sind zulässig – § 69 BO)

# ad § 76 Abs. 8 BO

(geschlossene Bebauung)

- eine Mauer allein erfüllt das Gebot der geschlossenen Bebauung an der Grenze nicht;
- das Gebot gilt für weitere selbstständige Baukörper hinter dem Gebäude nicht;
- im § 70a BO-Verfahren kann das Zulassen des Zurückrückens einzelner Gebäudeteile durch Unterlassung der Untersagung erfolgen

# Gebäudeabstand ( § 76 Abs. 9 BO)

- Zwei oder mehrere Gebäude auf einem Bauplatz müssen in der „offenen“, „offenen oder gekuppelten“, „gekuppelten“ oder „Gruppenbauweise“ folgende Abstände einhalten:
  - **in der Bkl I und II:                    mind. 3 m**
  - **in allen anderen Bkl.:                mind. 6 m**
  - in diese Abstände dürfen Erker, Balkone, Loggien, Stiegenhaus- u. Türvorbauten, Freitreppen, Schutzdächer u. dgl. nicht hineinragen!

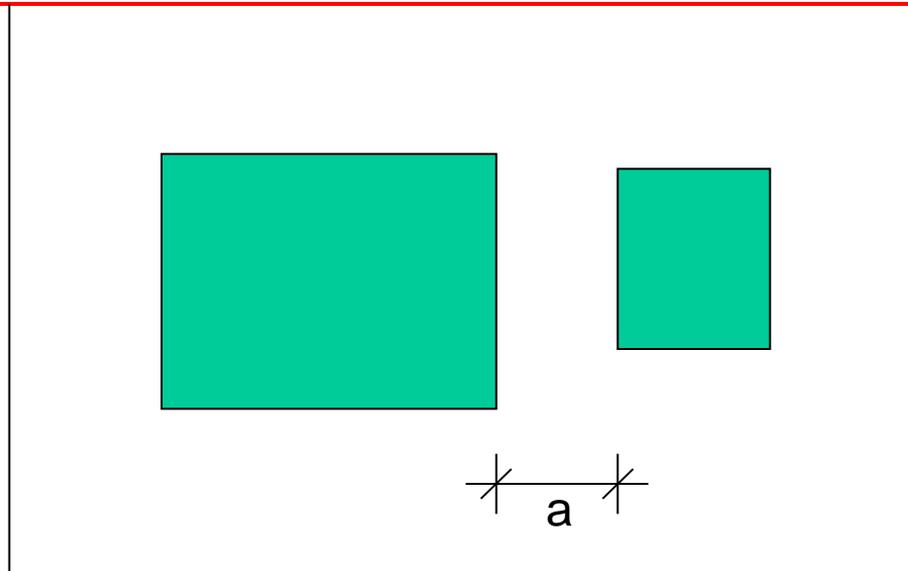
# Gebäudeabstand

Baulinie

---

Baulinie

---



in Bauklasse I und II:  
 $a = 3 \text{ m}$

in andere Bauklassen:  
 $a = 6 \text{ m}$

In diesen Abstand dürfen Erker, Balkone, Loggien, Stiegenhaus- u. Türvorbauten, Freitreppen, Schutzdächer u.dgl. **nicht** hineinragen!

# zulässige bebaubare Fläche

( § 76 Abs. 10 BO)

- **Im Wohngebiet u. im gemischtem Baugebiet**  
(mit Ausnahme der GV und BG) darf bei
  - offener, offener oder gekuppelter, gekuppelter und bei der Gruppenbauweise
  - das Ausmaß der bebauten Fläche
    - maximal 1/3 der Bauplatzfläche bzw.
    - in der Bauklasse I: max. 470 m<sup>2</sup> (je Gebäude)
    - in der Bauklasse II: max. 700 m<sup>2</sup> (je Gebäude)
- betragen.

# unversiegelte Fläche ( § 76 Abs. 10a BO)

- Mindestens 10 % der Fläche des Bauplatzes,
- die 500 m<sup>2</sup> übersteigt,
- müssen von jeder ober- und unterirdischen Bebauung frei bleiben
- **und dürfen nicht versiegelt werden;**
- „Bagatellgrenze“: 10 m<sup>2</sup>; d.h., die Verpflichtung tritt erst bei Bauplätzen > 600 m<sup>2</sup> ein.
- Ausnahme: wenn sonst keine zweckmäßige Bebauung möglich ist und Ableitung der Wässer

# *Bebaubare Fläche im* Gartensiedlungsgebiet ( § 76 Abs. 11 BO)

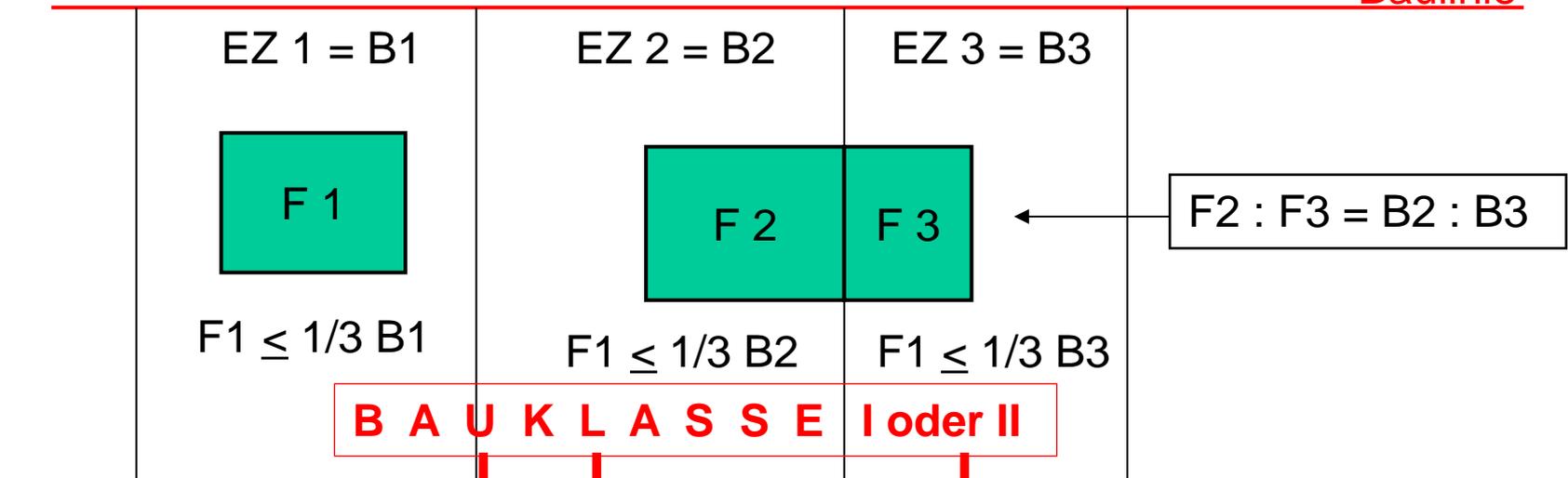
- maximal 50 m<sup>2</sup> (wenn im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt ist);
- auch wenn nach dem Bebauungsplan eine größere Fläche erlaubt ist, darf trotzdem nur
  - maximal 1/3 der Baulosfläche und
  - maximal 150 m<sup>2</sup> bebaut werden

# max. bebaute Fläche

bei offener, offener oder gekuppelter,  
gekuppelter und Gruppenbauweise:

Baulinie

Baulinie



Gebäude in Bauklasse I:  $\leq 470 \text{ m}^2$  und  $F3 \geq 100 \text{ m}^2$  wenn  $B2 > B3$

Gebäude in Bauklasse II:  $\leq 700 \text{ m}^2$  und  $F3 \geq 150 \text{ m}^2$  wenn  $B2 > B3$

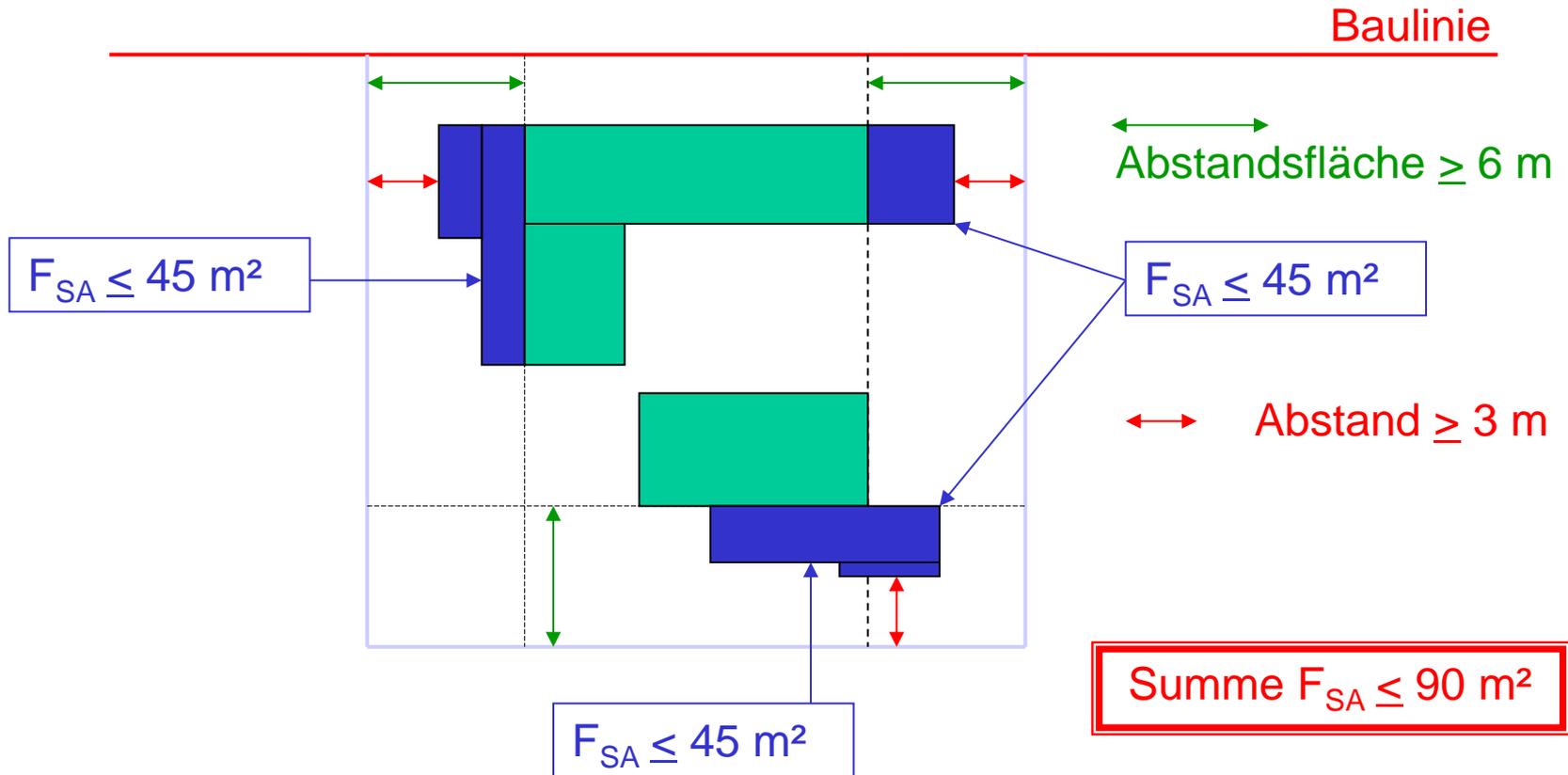
# Strukturgebiet ( § 77 BO)

- kann im Bebauungsplan ausgewiesen werden (als Alternative zu Bauklassen)
- zur Erhöhung des Planungsspielraumes
- im Bebauungsplan muss zumindest enthalten sein:
  - bebaubare Fläche
  - umbauter Raum (= gesamte Baukörper über Niveau)
  - maximale Gebäudehöhe
- kann in Struktureinheiten unterteilt werden (diese darf grundsätzlich nur einen Bauplatz umfassen)

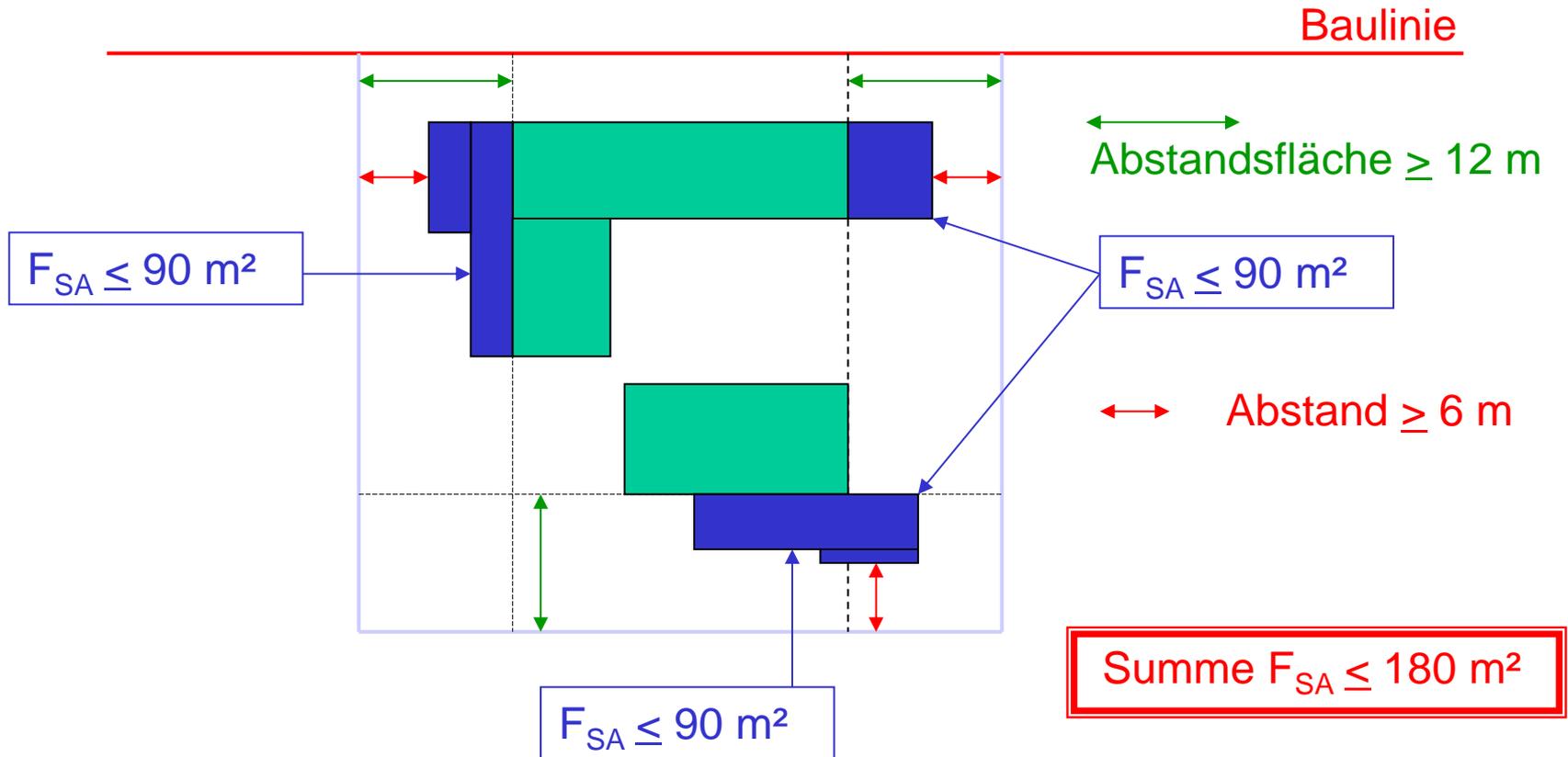
# *Abstandsflächen ( § 79 Abs. 3 BO) (Seitenabstand)*

- in der offenen Bauweise
- Bauklasse I und II: 6 m
- Bauklasse III: 12 m
- Bauklasse IV: 14 m
- Bauklasse V und VI: 20 m
- die Überschreitung bis maximal zur Hälfte (bei Einhaltung bestimmter max. Flächen) zulässig
- Abstandsflächen sind gärtnerisch auszugestalten

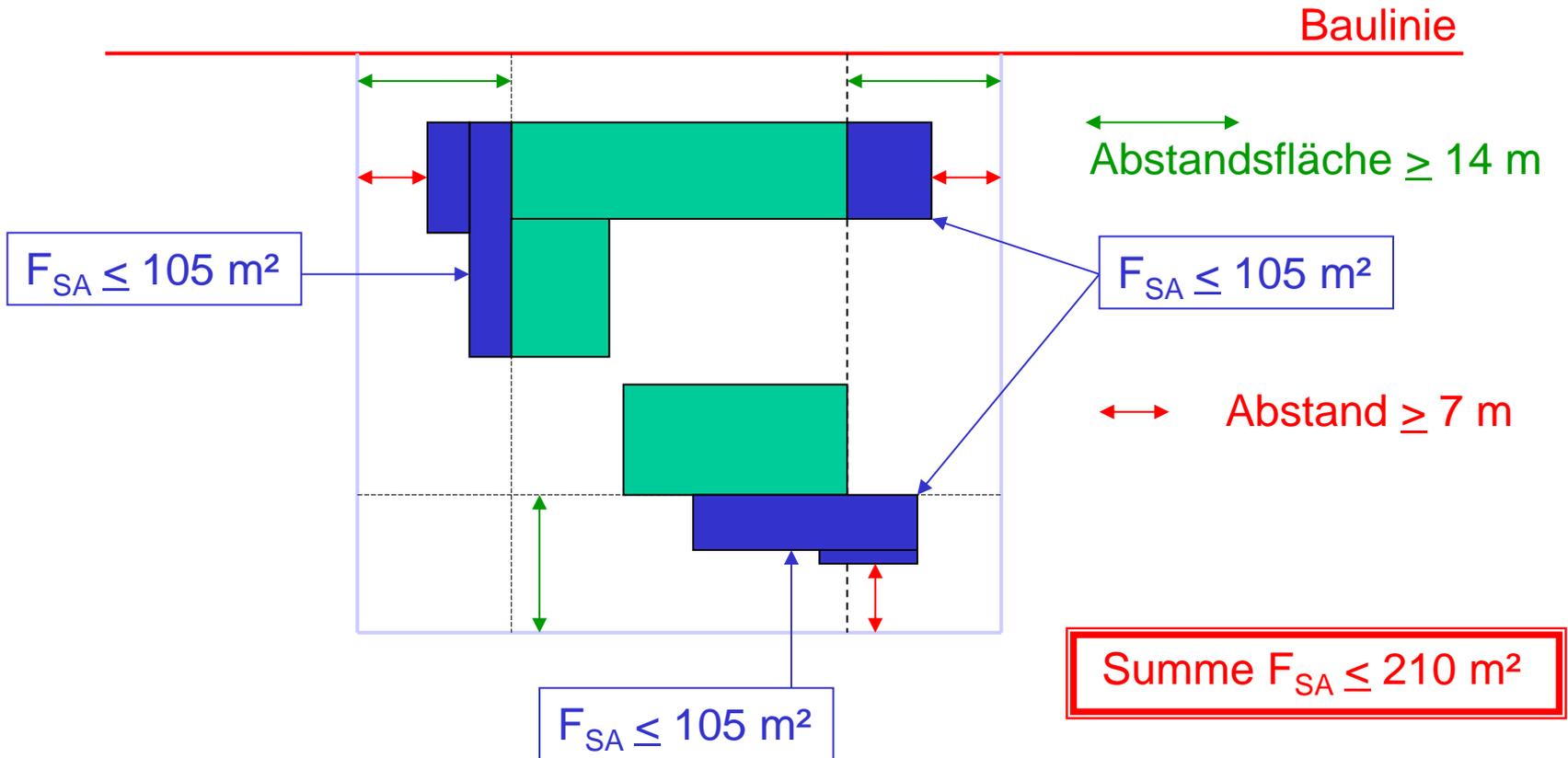
# Abstandsfläche Bauklasse I und II in der offenen Bauweise



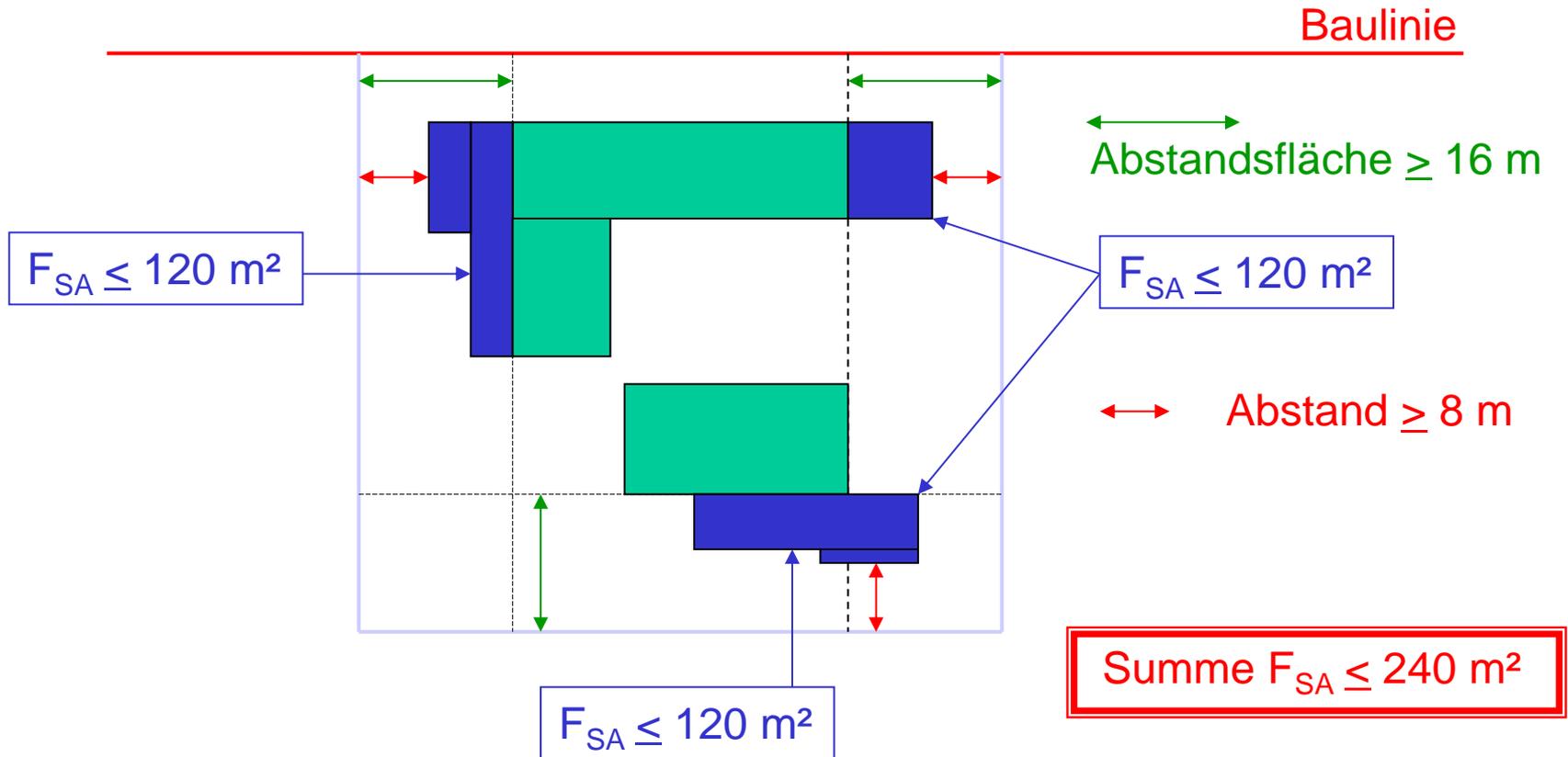
# Abstandsfläche Bauklasse III in der offenen Bauweise



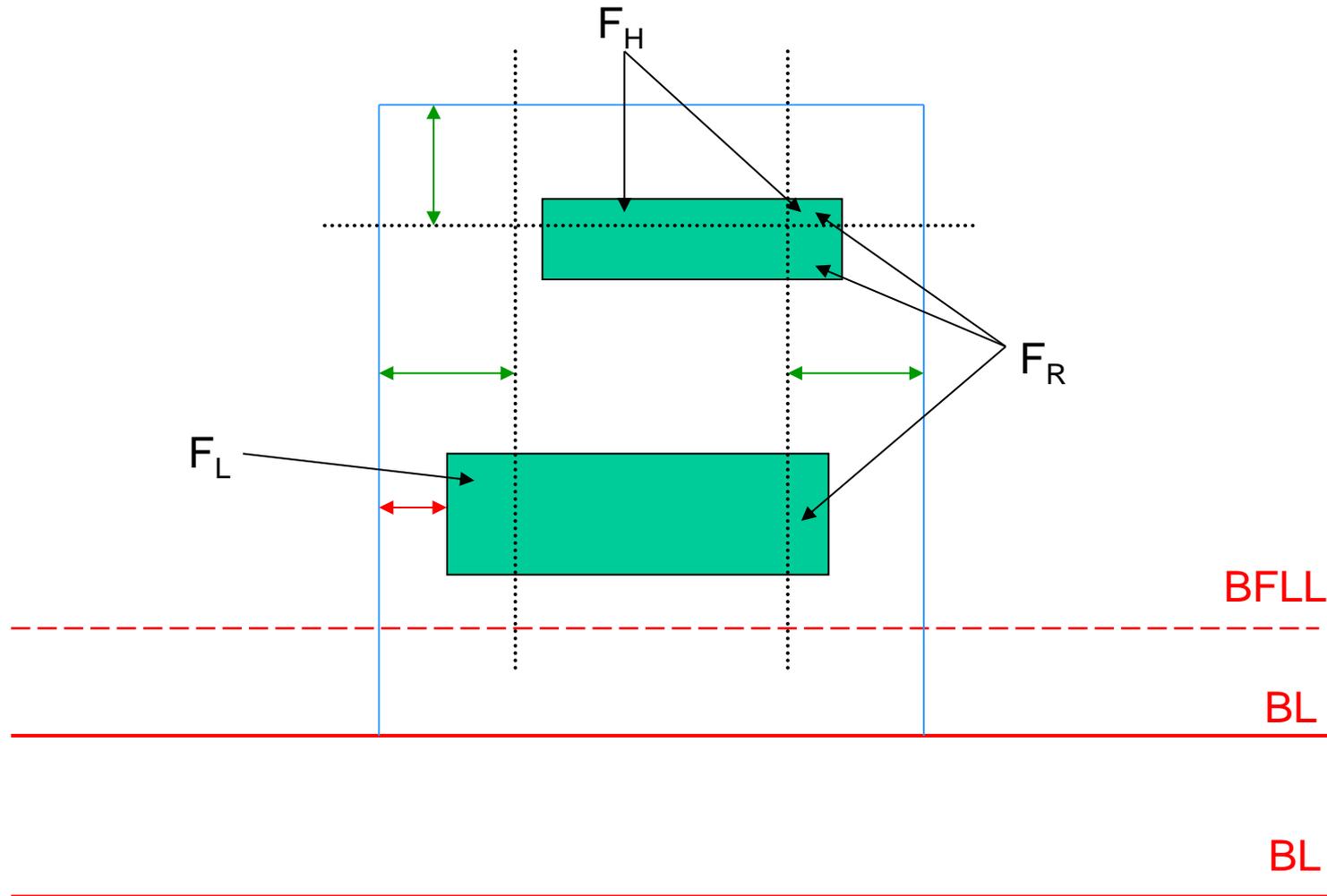
# Abstandsfläche Bauklasse IV in der offenen Bauweise



# Abstandsfläche Bauklasse V in der offenen Bauweise



# Abstandsfläche bei mehreren Gebäuden



# Ad Abstandsflächen ( § 79 Abs. 6 BO)

**Vorgärten und Abstandsflächen sind *gärtnerisch* auszugestalten;**

- *im unbedingt notwendigen Ausmaß* sind erlaubt:
  - befestigte Wege, Zufahrten, Rampen
  - Stützmauern, Stufenanlagen
- *Betongittersteine entsprechen dem grundsätzlich*
- nicht aber z.B. (nur) Blumentröge

# Seitenabstand

(§ 79 Abs. 5 BO)

## im Gartensiedlungsgebiet

- **Gebäudeabstand von der Achse der Aufschließungswege  $\geq 4$  m**
- wenn das Gebäude nicht unmittelbar an die Grundgrenze angebaut wird,
  - muss es mindestens 2 m Abstand haben;
  - dieser Abstand muss von jeder Bebauung frei sein;
  - ausgenommen davon sind nur Nebengebäude;
- **Baulose dürfen auch geschlossen bebaut werden**

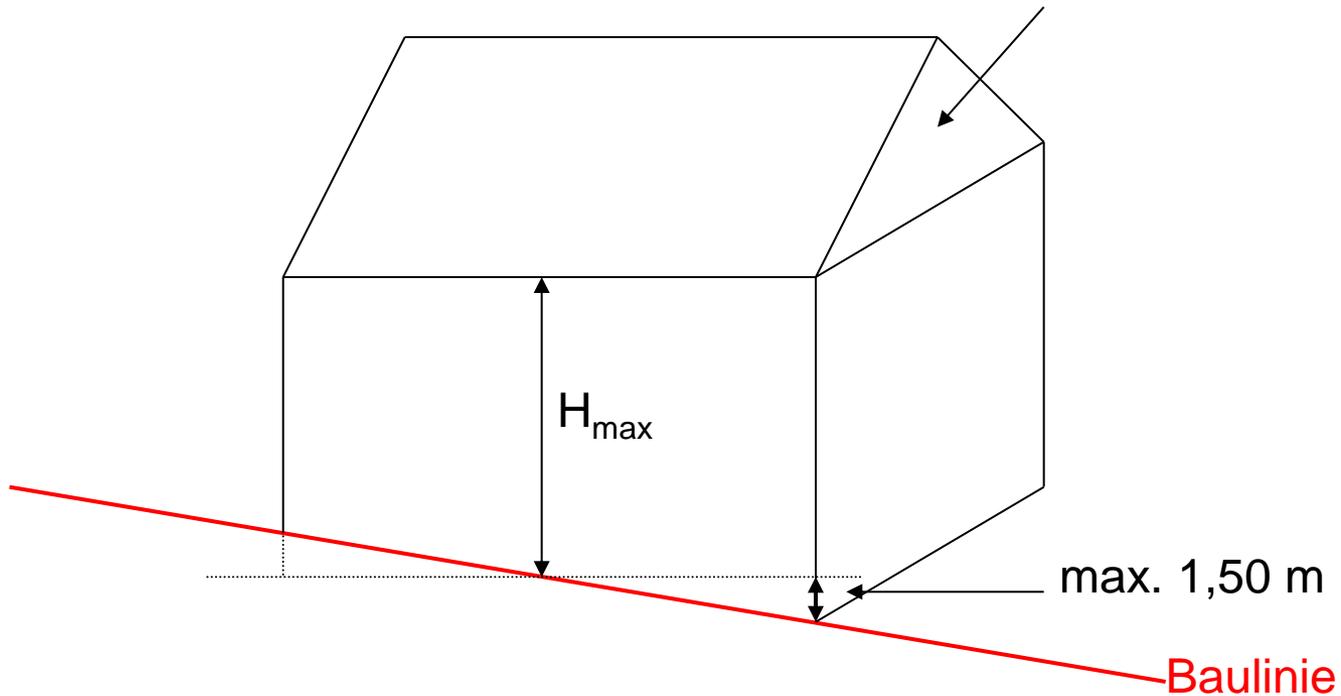
# die Gebäudehöhe für

## Gebäude an der Baulinie, etc. (§ 81/1 BO)

- *ist der vertikale Abstand zwischen Verkehrsfläche und der Schnittlinie Außenwand/Dachhaut;*
- *sie darf - bei Flächenausgleich innerhalb derselben Front - um maximal 1,5 m überschritten werden;*
- *die anderen Fronten dürfen die Straßenfront grundsätzlich nicht überschreiten (mit Ausnahme von nicht raumbildenden Teilen, Gauben, Stiegenhaus sowie den der Dachform entsprechenden Giebelflächen);*
- *Dachabschluss muss  $\leq 7,5$  m über zul. Gebäudehöhe sein, außer der Bebauungsplan sieht etwas anderes vor!*

# Gebäudehöhe, § 81 Abs. 1 BO

max. 50 m<sup>2</sup>; darüber hinaus  
zu Gebäudehöhe/Abwicklung

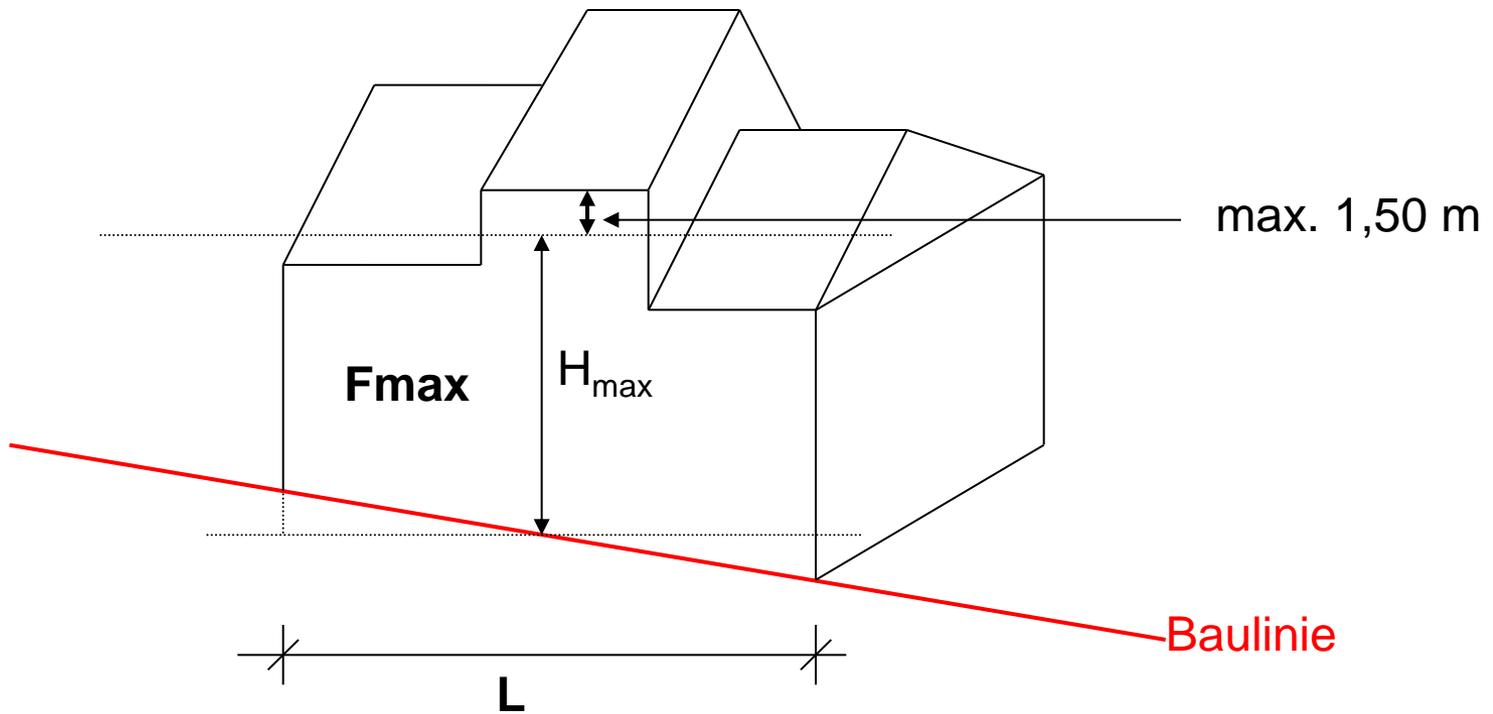


# Neue Giebelregelung

## ad § 81 Abs. 1

- **Giebelflächen**, die zur Straßenfront gerichtet sind, zählen bei der Ermittlung der Gebäudehöhe mit;
- ebenso alle andere Giebelflächen, wobei (nur) bei diesen je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m<sup>2</sup>, je Gebäude höchstens 100 m<sup>2</sup> außer Betracht bleiben;
- in diesen Fällen ist auch innerhalb einer Gebäudetiefe von 15 m nach Absatz 2 vorzugehen!

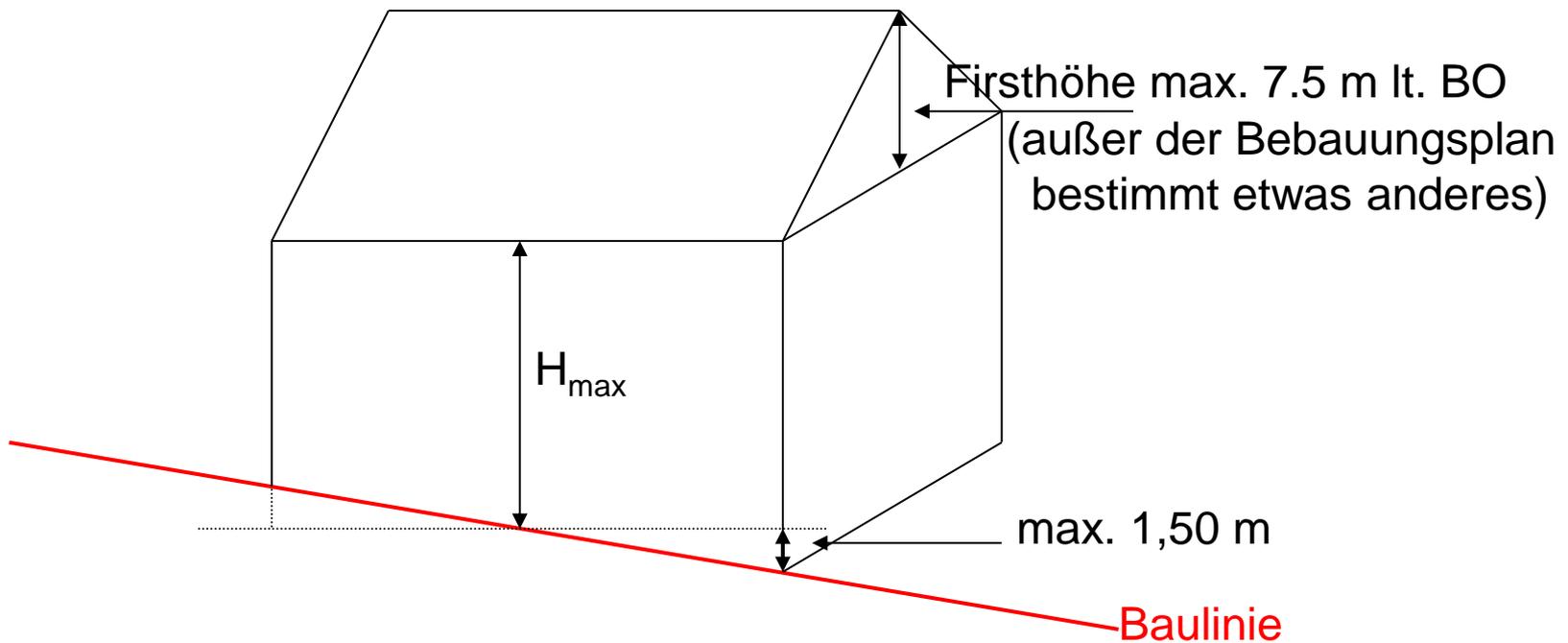
# Gebäudehöhe, § 81 Abs. 1 BO



$$F_{\max} \leq H_{\text{zul}} \times L$$

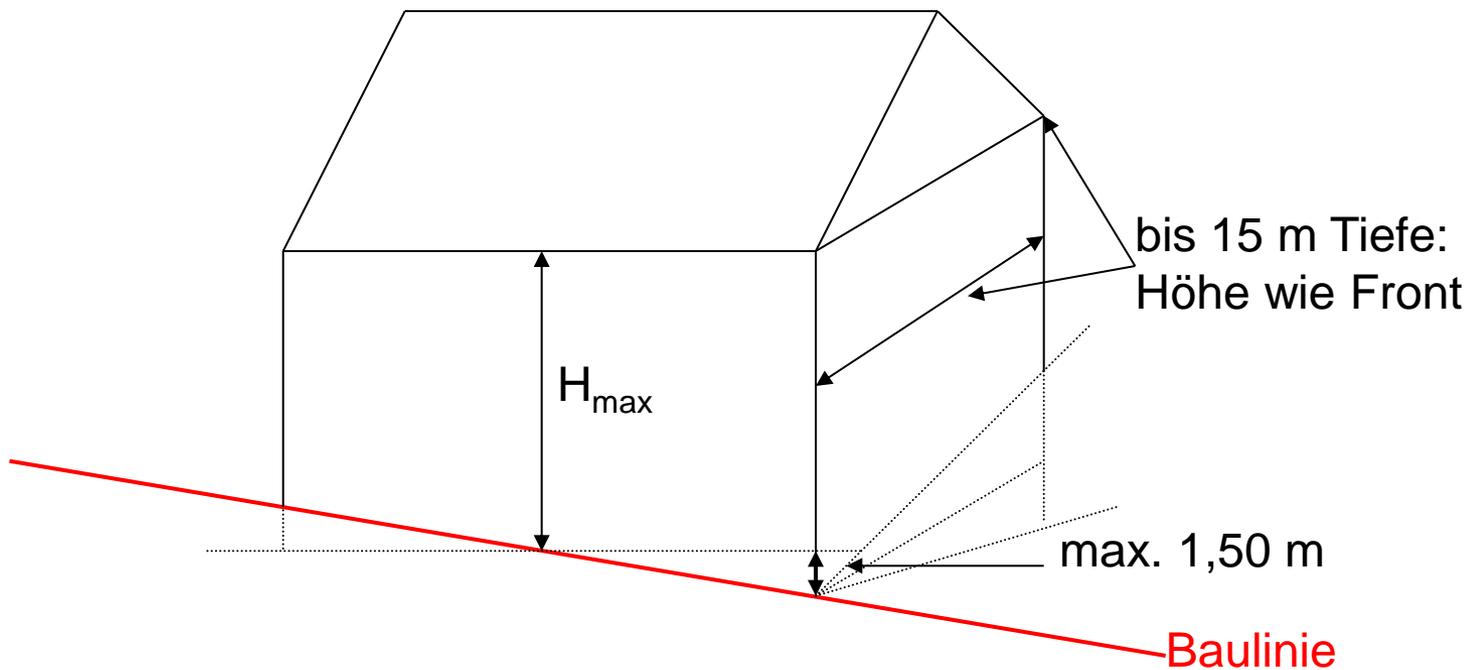
# Gebäudehöhe, § 81 Abs. 1 BO

## Firsthöhe



# Gebäudehöhe, § 81 Abs. 1 BO

## Hoffront



**die Gebäudehöhe für**  
**Gebäude, die NICHT an der Baulinie etc.**  
**situiert sind ( § 81/2 BO)**

**berechnet sich wie folgt:**

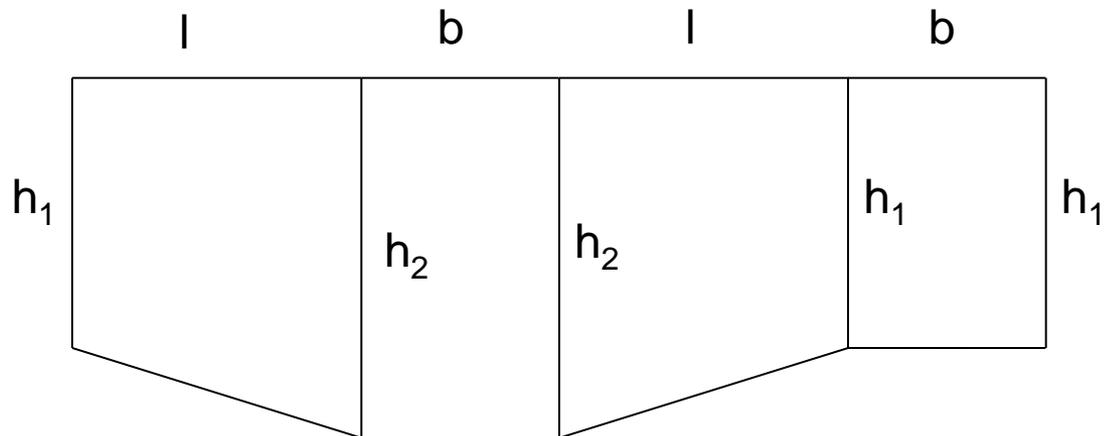
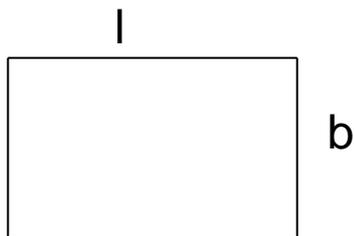
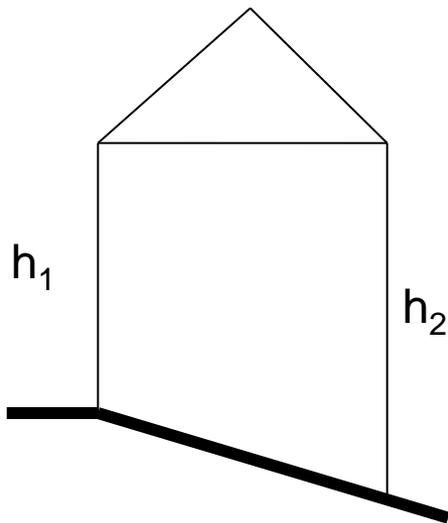
$$\mathbf{H = F : U}$$

H ... (mittlere) Gebäudehöhe

F ... Mantelfläche des Gebäudes

U ... Umfang des Gebäudes

# Gebäudehöhe, § 81 Abs. 2 BO „freistehendes Gebäude“

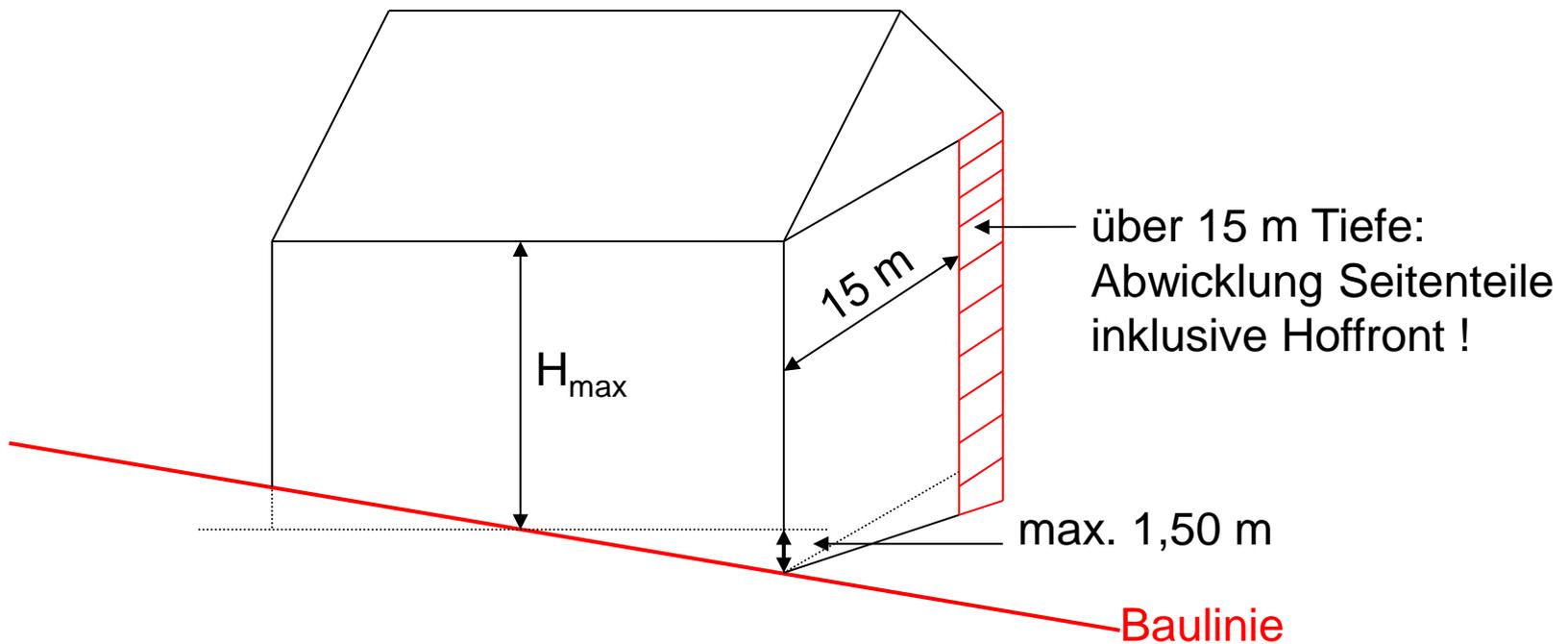


# Neue Giebelregelung

ad § 81 Abs. 2

- **Giebelflächen**, zählen bei der Ermittlung der Gebäudehöhe mit,
- jedoch bleiben je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m<sup>2</sup> und
- je Gebäude höchstens 100 m<sup>2</sup> außer Betracht

# Gebäudehöhe, § 81 Abs. 2 BO Hoffront



# ad Gebäudehöhe ( § 81 Abs. 6 BO)

## zulässiger Gebäudeumriss

- darf durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile *untergeordneten Ausmaßes* überschritten werden, sowie
- mit raumbildenden Dachaufbauten nur durch
  - einzelne Dachgauben sowie
  - im *unbedingt notwendigen Ausmaß* durch Aufzugsschächte und Stiegenhäuser und
- durch Verglasungen *untergeordneten Ausmaßes*

# ad Gebäudehöhe – Gauben

( § 81 Abs. 6 und § 60 Abs. 1 lit. a BO)

- Mit einzelnen Dachgauben darf der gem. § 81 Abs. 1 bis 5 zul. Gebäudeumriss überschritten werden;
- sie müssen in ihren Ausmaßen und Abständen den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen;
- sie dürfen höchstens  $\frac{1}{3}$  der Länge der betreffenden Front in Anspruch nehmen;
- in Ausnahmefällen bis max.  $\frac{1}{2}$  der jeweiligen Front, wenn dies zur zweckmäßigen und zeitgemäßen Nutzung erforderlich ist (via Bauausschuss - § 133 BO)

# Garagen als Nebengebäude

( § 4 Abs. 3 u. 4 WGarG 2008)

- auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen **unzulässig**;
- **aber Kleinanlagen** (bis 50m<sup>2</sup>) sind (nur) in der BKl I+II auf seitl. Abstandsflächen (*und bei besonderen Geländebeziehungen auch im Vorgarten*) **zulässig**;
- **das Gebäude darf aber**
  - nicht mehr als ein Geschoss über dem Gelände haben,
  - sowie nicht mehr als 3,50 m Gebäudehöhe und
  - maximal 4 m Firsthöhe haben.

# Flugdächer als Nebengebäude

( § 82 Abs. 6 BO)

- Flugdächer jeder Größe unterliegen auch den Bestimmungen über Nebengebäude;
- also auch Flugdächer, die keine Gebäude im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. a BO sind.

*(vgl.: Flugdächer > 25 m<sup>2</sup> oder Höhe > 2,50 m gelten als „Gebäude“)*

# Stiegenhausvorbauten und Erker

## vor der Baulinie oder Straßenfluchtlinie ( § 83 BO)

- mit Zustimmung des Eigentümers des öG
- Ausladung max. 1,50 m bzw.
- max. 1,00 m bei Höhenbeschränkung durch „Straßenbreite“
- insgesamt max. 1/3 der Gebäudelänge
- mind. 3 m von Nachbargrenze
- die mögliche Kubatur kann frei verteilt werden

# Bauteile vor der Baulinie

BL

zulässige (max.) Gebäudehöhe

1,00 m Hauptgesims

1,00 m Dachvorsprünge

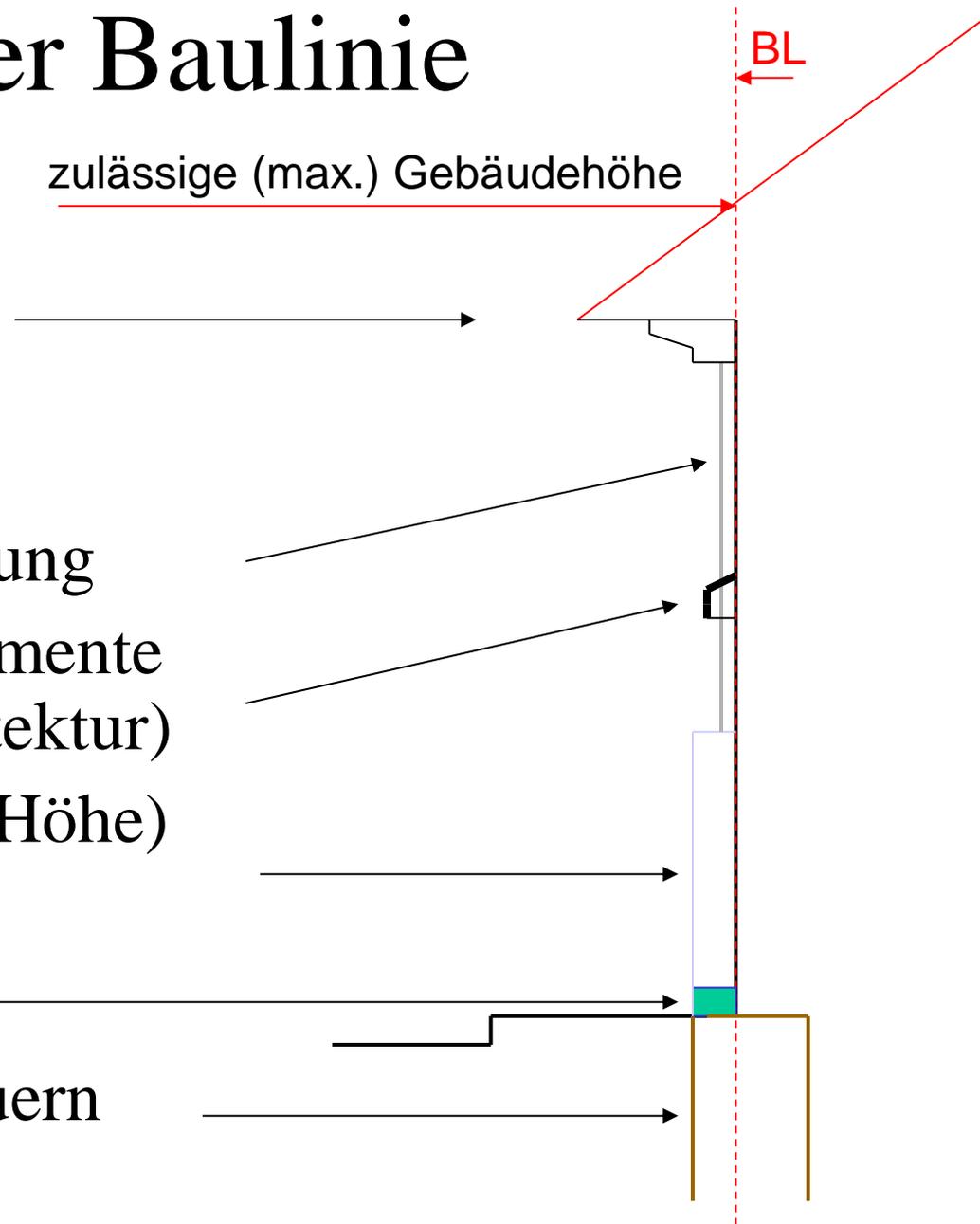
7 cm Schauseitenverkleidung

15 cm Vorstehende Bauelemente  
(Gliederung, Architektur)

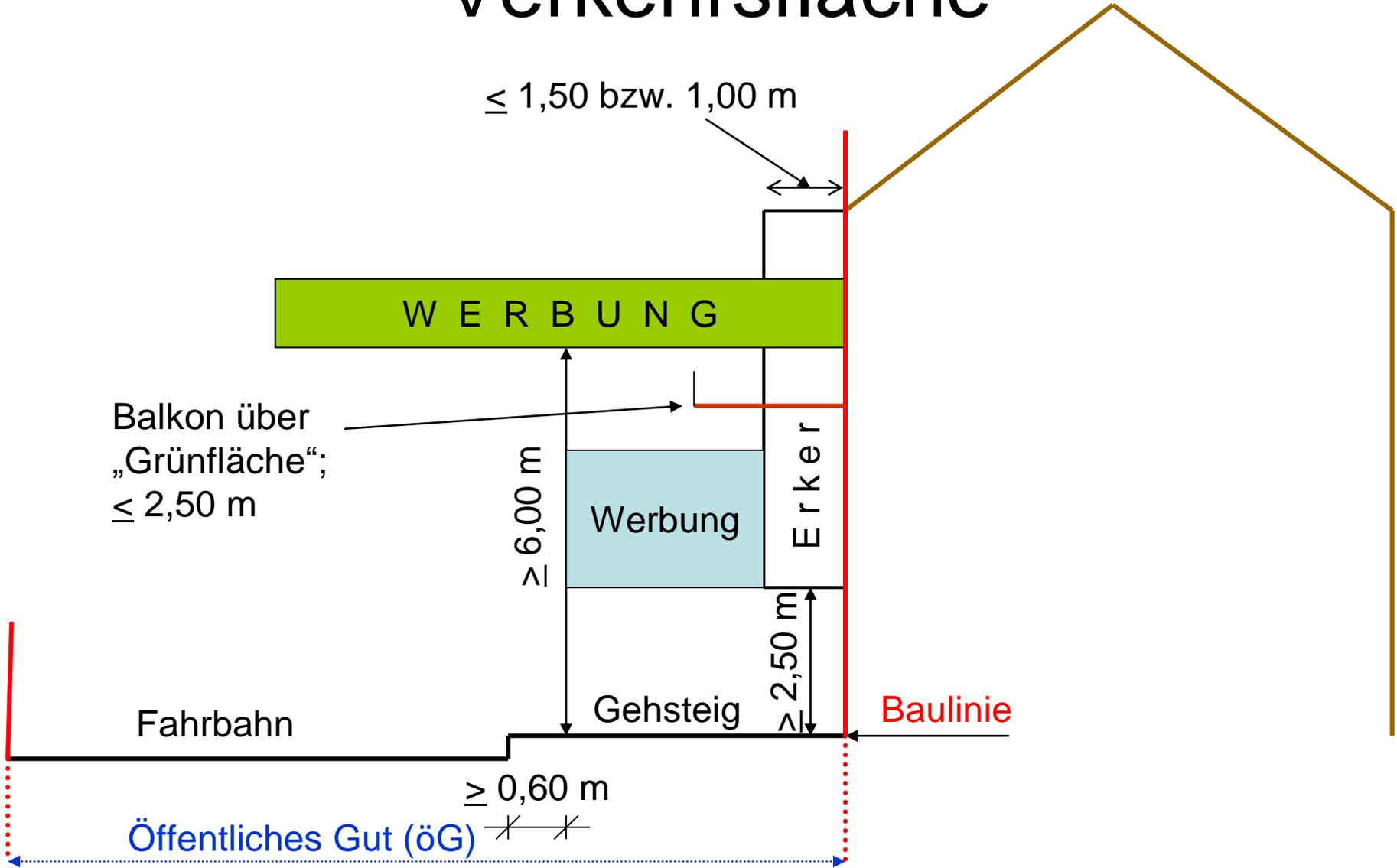
20 cm Sockel (nur bis 2 m Höhe)

20 cm Vorlegestufe

20 cm Keller- u. Grundmauern

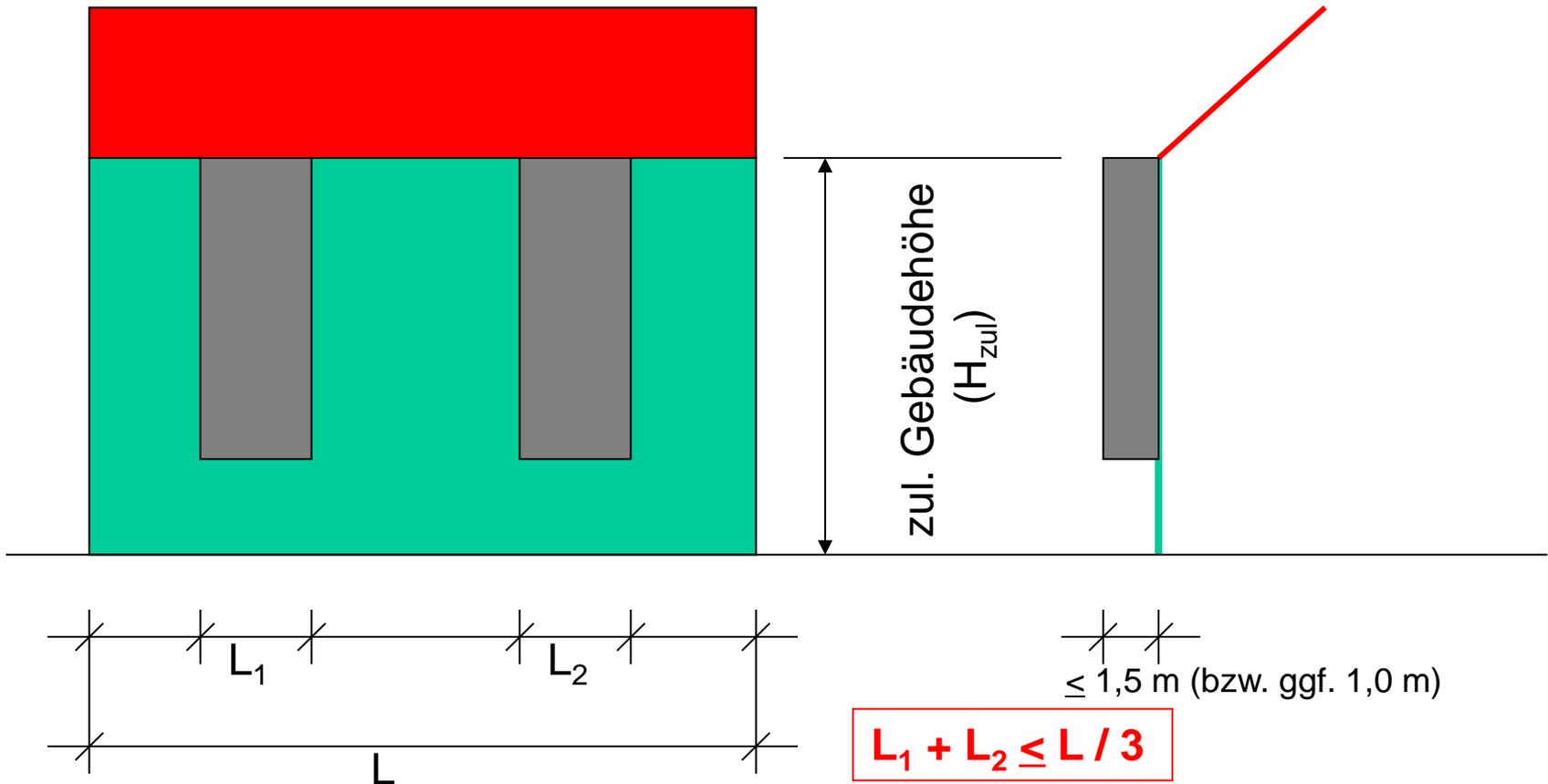


# Auskragungen in die Verkehrsfläche



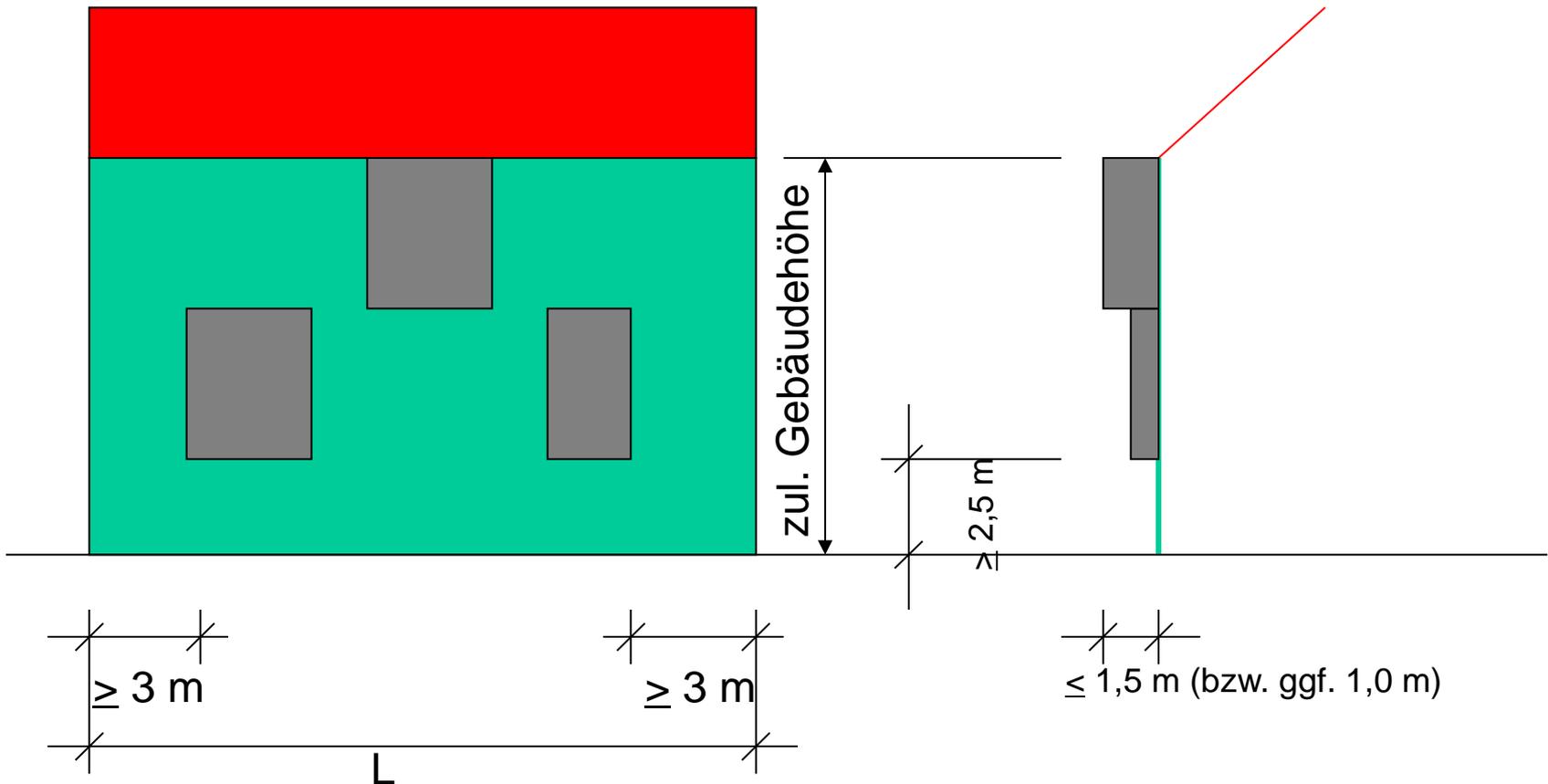
# Zulässige (fiktive) Erkerkubatur

$$\text{zul. } K_E = L/3 \times 1,5 \times H_{\text{zul}}$$



# Verteilung der zul. Erkerkubatur

$$\text{zul. } K_E = L/3 \times 1,5 \times H_{\text{zul}}$$





# Stiegenhausvorbauten, Erker u. Balkone über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen und in die Vorgärten ( § 84 BO)

- auf eine Breite von max.  $1/3$  der betreffenden Front;
- Ausladung max. 1,50 m (bzw. max. 1,00 m bei Höhenbeschränkung durch „geringe Straßenbreite“)
- $H = H_{zul}$  (sh. allerdings § 80 Abs. 2 BO!)
- die mögliche Kubatur kann dann frei verteilt werden
- von Nachbargrenzen mind. 3 m entfernt
- bis zu einem weiteren Drittel sind solche Balkone auch über „G“ zulässig (außer in Abstandsflächen).

# unterirdische Gebäude u. -teile

( § 84 Abs. 3 BO)

dürfen über Baufluchtlinien,

in die Abstandsflächen und in die Vorgärten ragen,

- sofern die gärtnerische Ausgestaltung nicht behindert wird,
- als unterirdisch gilt auch, wenn wenn darüber eine zulässige bauliche Anlage errichtet wird (Terrasse, Stützmauer, Weg u.a.)

# die äußere Gestaltung eines Gebäudes / einer Anlage ( § 85 BO)

- muss so beschaffen sein,
  - dass die einheitliche Gestaltung
  - des örtlichen Stadtbildes
  - nicht gestört wird;
- die Errichtung ist nur zulässig, wenn
  - weder das örtliche (**gegebene**) noch
  - das **beabsichtigte** Stadtbild *gestört* oder *beeinträchtigt* werden

## Kriterien für die Begutachtung



Für gängige Projekttypen und andere standardisierbare Bauteile existieren festgelegte Kriterien für die Begutachtung:

- [Abbruch](#)
- [Aufstockung](#)
- [Dachausbau](#)
- [Einfamilienhaus \(Kleinhaus, Kleingartenhaus, Gartensiedlungshaus\)](#)
- [Farbgestaltung](#)
- [Fensterauswechslung](#)
- [Garage in Vorgärten](#)
- [Geschäftsportal](#)
- [Kleingartenwohnhaus](#)
- [Loggienverglasung](#)
- [Mobilfunkanlagen](#)
- [Satellitenantennen](#)
- [Schanigärten, Kioske](#)
- [Temporäre Präsentationen](#)
- [Werbung, Reklame](#)

- [Virtuelles Amt](#)
- [Stadtplan-Suche](#)
- [Fahrplanauskunft](#)
- [Kontakte zur Stadt](#)

Das [Beratungsservice der MA 19](#) bietet für Planverfasser/innen und Bauwerber/innen Hilfestellung zu ihren vorgelegten Projekten. Eine Beurteilung aus stadtgestalterischer Sicht gibt Aussicht auf die zu erwartende Stellungnahme.

Ansprechpartner:

DI Robert Kniefacz, E-Mail: [kni@m19.magwien.gv.at](mailto:kni@m19.magwien.gv.at) ([MA 19](#))

Telefon: (+43 1) 811 14-88978

Fax: (+43 1) 811 14-99-88910



[Instrumente der Stadtplanung](#) | [Aktuelle Planungen und Projekte](#) | [Aktuelle Widmungsverfahren](#) | [Aktuelle Ausstellungen der Stadtplanung Wien](#) | [Stadtplanungsabteilungen](#) | [Diverse Projekte](#) | [Serviceteil](#)



Wiens web-service



- [Homepage](#)
- [Bildung](#)
- [Freizeit](#)
- [Gesundheit](#)
- [Kultur](#)
- [Medien](#)
- [Menschen](#)
- [Politik](#)
- [Soziales](#)
- [Stadtentwicklung](#)
- [Tourismus](#)
- [Umwelt](#)
- [Veranstaltungen](#)
- [Verkehr](#)
- [Verwaltung](#)
- [Wirtschaft](#)
- [Wohnen](#)



## Dachausbau

Dachzonen haben für den Städtebau und die Stadtgestaltung eine besondere Bedeutung. Der Ausbau eines Daches bedeutet Wohnraumverdichtung ohne Verlust von Grünraum. Wesentliche Wohnraumreserven werden von einer bereits vorhandenen, eingespielten Infrastruktur umschlossen. Mit dem sichtbaren Ausbau ändert sich der ästhetische Gesamtcharakter des Gebäudes.

- [Ziel aus stadtgestalterischer Sicht](#)
- [Gesetzliche Grundlagen](#)
- [Erforderliche Unterlagen für Bauwerber/innen](#)
- [Kontakt, Formulare](#)

### Ziel aus stadtgestalterischer Sicht

Die Stadtgestaltung ist bemüht, einen dem Baubestand adäquaten Dachkörper zu erhalten. Dies ist abhängig von:

- Baustil
- Bauvolumen
- Proportionen
- Einsehbarkeit aus dem öffentlichen Raum

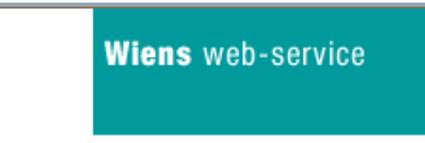
### Gesetzliche Grundlagen

#### [Bauordnung für Wien \(BO\)](#)

§ 81: (6) "[...] mit raumbildenden Dachaufbauten darf der Gebäudeumriss nur durch einzelne Dachgauben... überschritten werden. Die einzelnen Dachgauben müssen in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen. Die Dachgauben dürfen insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen." Bauordnung für Wien, § 85, äußere Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen: (1) "Das

Suche

- [Virtuelles Amt](#)
- [Stadtplan-Suche](#)
- [Fahrplanauskunft](#)
- [Kontakte zur Stadt](#)



- [Homepage](#)
- [Bildung](#)
- [Freizeit](#)
- [Gesundheit](#)
- [Kultur](#)
- [Medien](#)
- [Menschen](#)
- [Politik](#)
- [Soziales](#)
- [Stadtentwicklung](#)
- [Tourismus](#)
- [Umwelt](#)
- [Veranstaltungen](#)
- [Verkehr](#)
- [Verwaltung](#)
- [Wirtschaft](#)
- [Wohnen](#)



## Architektur und Stadtgestaltung



- [Architektur in Wien](#)
- [Vidierung - Begutachtung](#)
- [Planungen / Konzepte](#)
- [Wettbewerbe](#)
- [Architekturkalender für Wien](#)

Suche

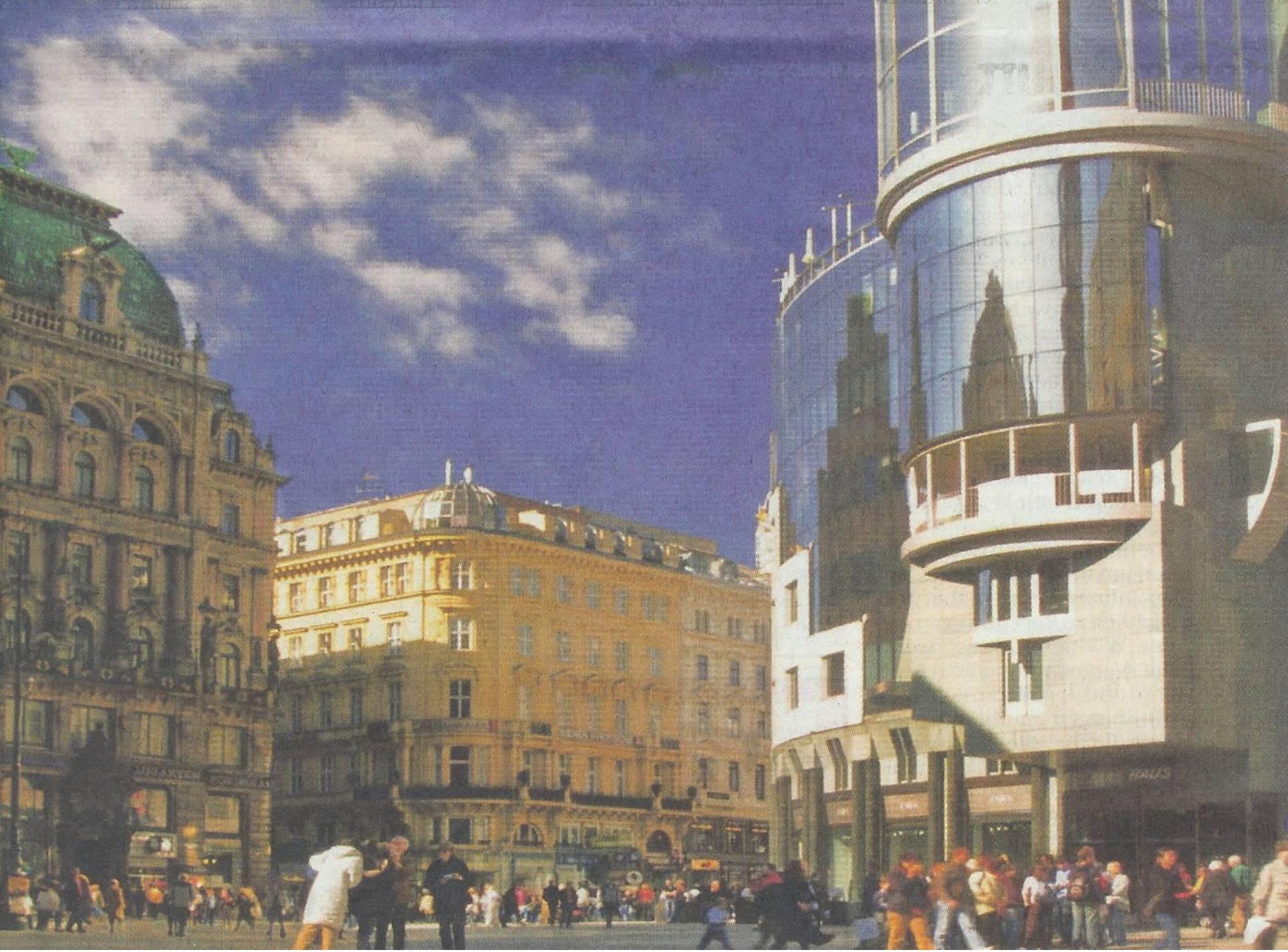
Die [Magistratsabteilung 19](#) ist als Fachdienststelle für Architektur und Stadtgestaltung und somit für alle baulichen Belange des Wiener Stadtbildes zuständig. Besondere Berücksichtigung gilt der Bedeutung Wiens als Kulturstadt. Das unverwechselbare, geordnete und erlebbare Stadtbild gilt es zu erhalten. Wien wird entsprechend den Erkenntnissen der Fachbereiche Architektur, Stadtgestaltung und Städtebau zeitgemäß weiter entwickelt.

© Fotos/Illustrationen: M. Spiluttini, W. Kaligofsky



- [Virtuelles Amt](#)
- [Stadtplan-Suche](#)
- [Fahrplanauskunft](#)
- [Kontakte zur Stadt](#)

[Instrumente der Stadtplanung](#) | [Aktuelle Planungen und Projekte](#) | [Aktuelle Widmungsverfahren](#) | [Aktuelle Ausstellungen der Stadtplanung Wien](#) | [Stadtplanungsabteilungen](#) | [Diverse Projekte](#) | [Service](#)



# Einfriedungen ( § 86)

- Es gibt lt. BO grundsätzlich keine Verpflichtung zur Herstellung einer Einfriedung (kann u.U. aus Sicherheits- oder Stadtbildgründen vorgeschrieben werden, z.B. bei Baulücken).
- Die lt. BO max. zul. Höhe der Einfriedung beträgt 2,50m (vom höheren Niveau gemessen).
- Im Bebauungsplan können besondere Bestimmungen über die Gestaltung sein !

[Homepage](#)[Bildung](#)[Freizeit](#)[Gesundheit](#)[Kultur](#)[Medien](#)[Menschen](#)[Politik](#)[Soziales](#)[Stadtentwicklung](#)[Tourismus](#)[Umwelt](#)[Veranstaltungen](#)[Verkehr](#)[Verwaltung](#)[Wirtschaft](#)[Wohnen](#)

Suche

- [▶ Virtuelles Amt](#)
- [▶ Stadtplan-Suche](#)
- [▶ Fahrplanauskunft](#)
- [▶ Kontakte zur Stadt](#)

## Auskunftssystem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien

Ein Service der Wiener Stadtverwaltung

Die [Flächenwidmungs- und Bebauungspläne der Stadt Wien](#) werden durch Verordnungen des Gemeinderates in Form von "Plandokumenten" beschlossen. In diesen Plandokumenten, die aus einem Plan und einem Textteil bestehen, werden alle künftigen Nutzungen und die Art der Bebauung eines Gebietes verbindlich festgeschrieben.

Über dieses Abfragesystem erhalten Sie Auskünfte zur grafischen Darstellung der Plandokumente. Damit können Sie sich über die grundsätzlich zulässigen Nutzungen und Bebauungsmöglichkeiten für ein bestimmtes Gebiet informieren. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, diese Plandarstellung mit zusätzlichen Informationsebenen zu verknüpfen.

**Beachten Sie bitte, dass die dargestellten Inhalte ohne Gewähr sind.  
Ein Rechtsanspruch ist aus dieser Übersicht keinesfalls ableitbar!**

Detaillierte Auskünfte zu den rechtsgültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanbestimmungen, sowie den daraus resultierenden Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken, erhalten Sie für alle Bezirke bei der Planungsauskunft Wien:

1., Rathausstraße 14-16 / 1.Stock

Tel. 4000/8840, Fax 4000-99-8840,

Parteienverkehr: Montag bis Mittwoch und Freitag von 8.00 bis 12.30 Uhr, Donnerstag von 8.00 bis 17.30 Uhr

E-Mail: [planauskunft@m21abb.magwien.gv.at](mailto:planauskunft@m21abb.magwien.gv.at)

Zum Starten der Applikation stehen Ihnen 3 verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung:  
Die 'Adresssuche', die 'Grundstückssuche' oder die 'Wienübersicht'



**Adresssuche**



**Grundstückssuche**



**Wienübersicht**


 Breite:  m Zoom:  x

GRAFIK

HOME

## FLÄCHENWIDMUNGS- und BEBAUUNGSPLAN

### STADTPLANINHALT

#### Planungsdaten

- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Bausperren nach § 8(1) ■
- Schutzzonen ■
- Wohnzonen ■
- Ersichtlichmachungen ■
- Gültige Plandokumente ■
- Aktuelle Widmungsverfahren ■
- Planentwürfe vor Beschluss
- Bausperre nach § 8(6) ■
- abgelaufene Bausperre ■
- Kataster (Auszug DKM des BEV)

#### Grenzen

Adressen, Öff. Verkehrsnetz



### ÜBERSICHTSFENSTER

#### MA14 ADV

 Detaillierte Auskünfte zu den rechtsgültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanbestimmungen erhalten Sie bei: [Planungsauskunft Wien](#)

### Adresseingabe:

Straßenname oder andere Kategorie	Karlgasse
Hausnummer	9
<input type="button" value="Suchen"/>	<input type="button" value="Phonetisch suchen"/>
<input type="button" value="Abbrechen"/>	

### Anleitung

Im ersten Eingabefeld besteht die Möglichkeit, die Suche durch Auswahl aus einer Liste mit Kategorien von geografischen Begriffen einzuschränken (z.B. auf Bahnhöfe).

Erfolgt keine Eingabe, werden alle Begriffe der jeweiligen Kategorie in einem weiteren Formular zur Auswahl angezeigt.

Der eingegebene Begriff kann vom letzten Zeichen beginnend abgekürzt werden. Alternativ ist die Verwendung von Wildcards möglich: „\*“ für eine beliebige Anzahl von Zeichen, „?“ für genau einen Buchstaben (z.B.: \*haus\* steht für alle Begriffe, die die Zeichenfolge „haus“ enthalten). Groß-/ Kleinschreibung wird nicht beachtet.

Wurde im ersten Eingabefeld kein Straßennamen sondern ein anderer geografischer Begriff (z.B. Westbahnhof) eingegeben, wird ein Kartenausschnitt um diesen angezeigt.

Falls im ersten Eingabefeld ein Straßennamen eingegeben wurde, kann man im zweiten Eingabefeld eine Hausnummer eingeben. Wird keine Hausnummer eingetragen und ist links vom Eingabefeld gelten können, die aus diesem Plan nicht ersichtlich bzw. abrufbar sind.

# **Bautechnische Vorschriften**

## **§ § 87 – 122 BO**

- Mechanische Festigkeit u. Standsicherheit
- Brandschutz
- Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz
- Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit
- Schallschutz
- Energieeinsparung und Wärmeschutz
- Sonstige Anforderungen an Bauwerke etc.
- Einhaltung bautechnischer Vorschriften

# Mechanische Festigkeit und Standicherheit, § 89 u. § 90

## BO

- Ausreichende Tragfähigkeit und Gebrauchstauglichkeit
- Ausreichende Abdichtung von Holzdecken unter Räumen wie Badezimmer etc.

>> Detailanforderungen sh. OIB-RL 1

# **Brandschutz, § § 91 bis 96 BO**

Bauwerke müssen so ausgeführt werden, dass

- die Gefährdung von Leben und Gesundheit
- von Personen sowie
- die Brandausbreitung  
eingeschränkt werden!

# Brandschutz, § § 91 bis 96 BO

§ 92: Tragfähigkeit des Bauwerkes im Brandfall

§ 93: Ausbreitung Feuer u. Rauch im Bauwerk

§ 94: Ausbreitung von Feuer auf andere Bauwerke

§ 95: Fluchtwege

§ 96: Erfordernisse f. Rettung u. Löscharbeiten

>> Detailanforderungen sh. OIB-RL 2, 2.1 u. 2.2

# Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, § § 97 bis 108 BO

Bauwerke müssen in allen ihren Teilen den Anforderungen an Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz entsprechen!

>> Detailanforderungen sh. OIB-RL 3

# Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, § § 97 bis 108

## BO

§ 98: Sanitäreinrichtungen

§ 99: Abwässer und sonstige Abflüsse

§ 100: Abfälle

§ 102: Schutz vor Feuchtigkeit

§ 103: Nutzwasser

§ 104: Trinkwasser

§ 105: Schutz vor gefährliche Immissionen

§ 106: Belichtung, Beleuchtung, Belüftung, Beheizung

§ 107: Niveau und Höhe der Räume

§ 108: Lagerung gefährlicher Stoffe

# ad Lichteinfall, § 106 Abs. 2 BO

- der Baubestand auf der eigenen Liegenschaft ist zu berücksichtigen,
- der Baubestand der Nachbarliegenschaften hingegen nicht (nur die zulässige Bebauung)

# ad Lichteinfall, § 106 Abs. 3 BO

An Straßenfronten,

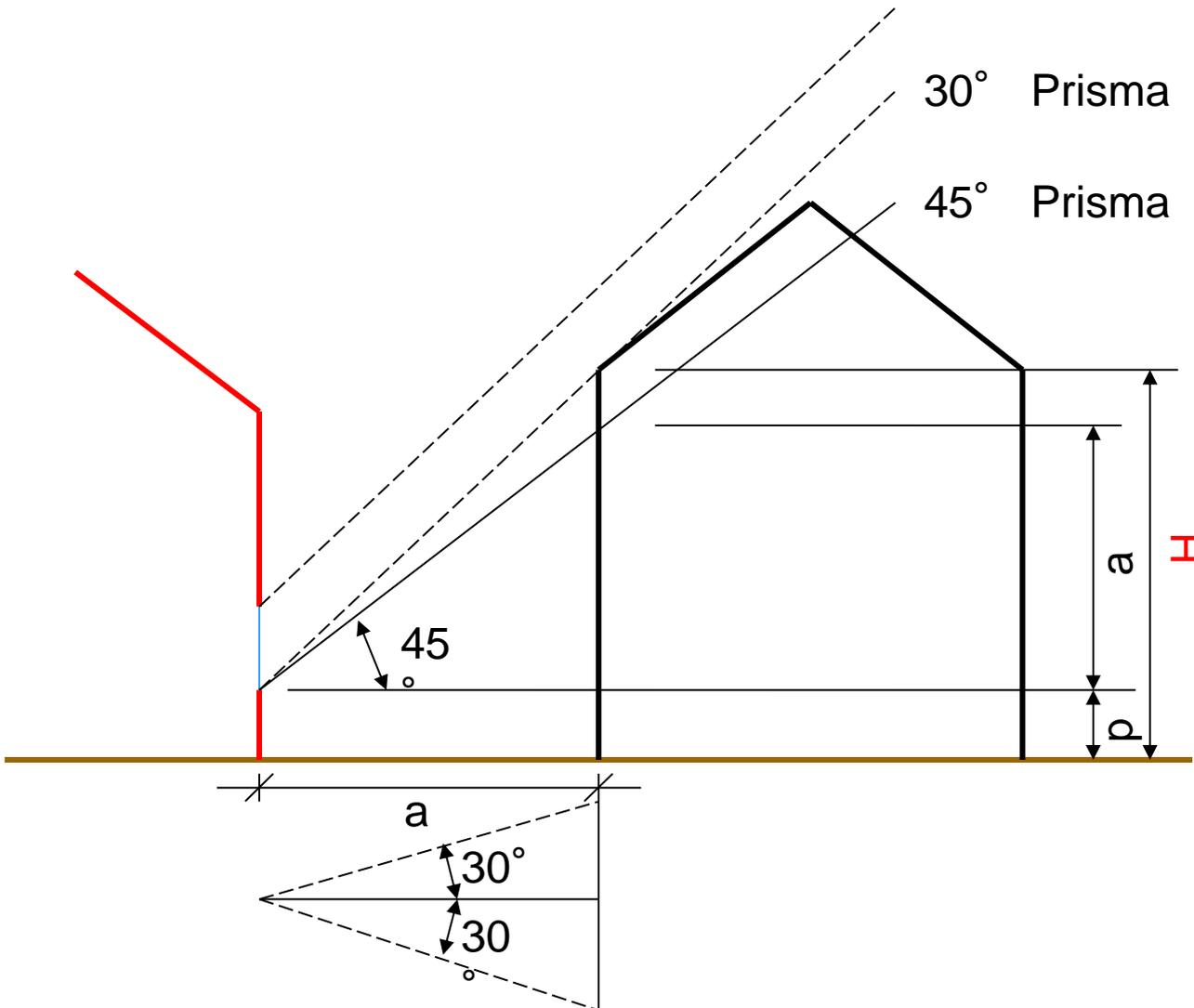
- an denen die zul. Gebäudehöhe nach § 75 Abs. 4 u. 5 beschränkt ist,
- sowie zu Verkehrsflächen gerichteten Gebäudefronten in Schutzzonen
- gilt der Lichteinfall für Hauptfenster jedenfalls als gesichert!

# ad Lichteinfall, § 106 Abs. 4 BO

- In Schutzzonen, sind an Gebäudefronten, die zur öffentlichen Verkehrsfläche gerichtet sind,
- im EG jedenfalls Verkaufsräume, Gaststätten, Räume mit ähnlicher Funktion und Küchen und
- in den Stockwerken alle Arten von Aufenthaltsräumen zulässig!

# „verschwenkter“ Lichteinfall

## sh. OIB-RL 3 Pkt. 9.1.2



30° Prisma

45° Prisma

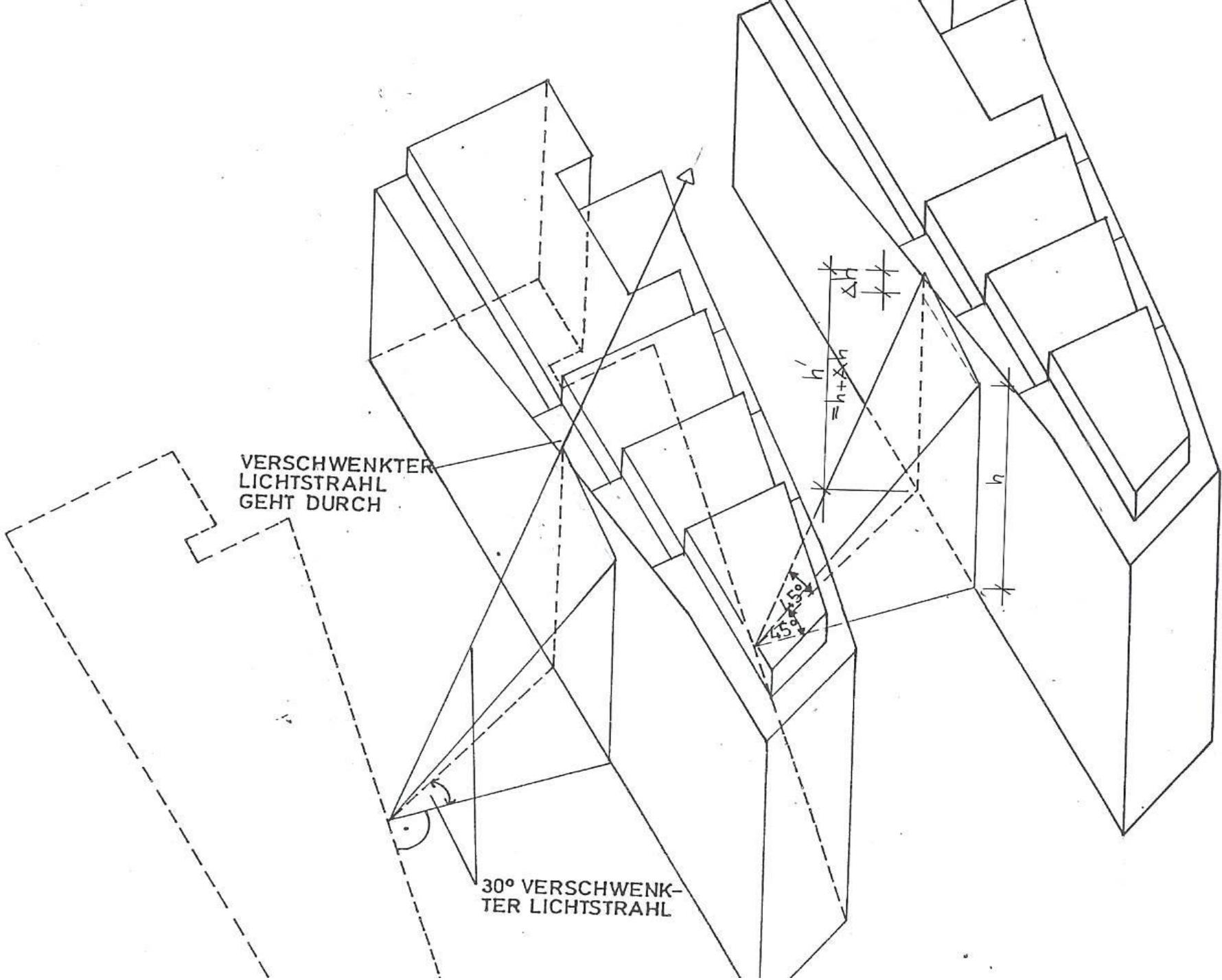
$$H = (a / \cos 30^\circ) + p$$

p

$$a = (H - p) \times \cos 30^\circ$$

$$\cos 30^\circ = 0,866$$





VERSCHWENKTER  
LICHTSTRAHL  
GEHT DURCH

30° VERSCHWENK-  
TER LICHTSTRAHL

ZURÜCKGESETZTES DACHGESCHOSS  $\nabla +29,34$

Ht = +26,93 (26,08)

9.OG  $\nabla$

8.OG  $\nabla$

7.OG  $\nabla$

6.OG  $\nabla$

5.OG  $\nabla$

4.OG  $\nabla$

3.OG  $\nabla$

2.OG  $\nabla$

1.OG  $\nabla$

EG  $\nabla$

H=27,08

$$a = (H-p) \times \cos 30^\circ$$

$$a = (27,08 - 1,00) \times \cos 30^\circ$$

$$a = 22,59\text{m}$$

a TATSACHLICH = 22,92M

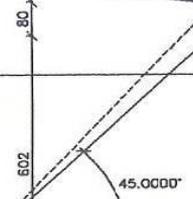
LICHTPRISMA

TER. +5,87  $\nabla$

250

284

348



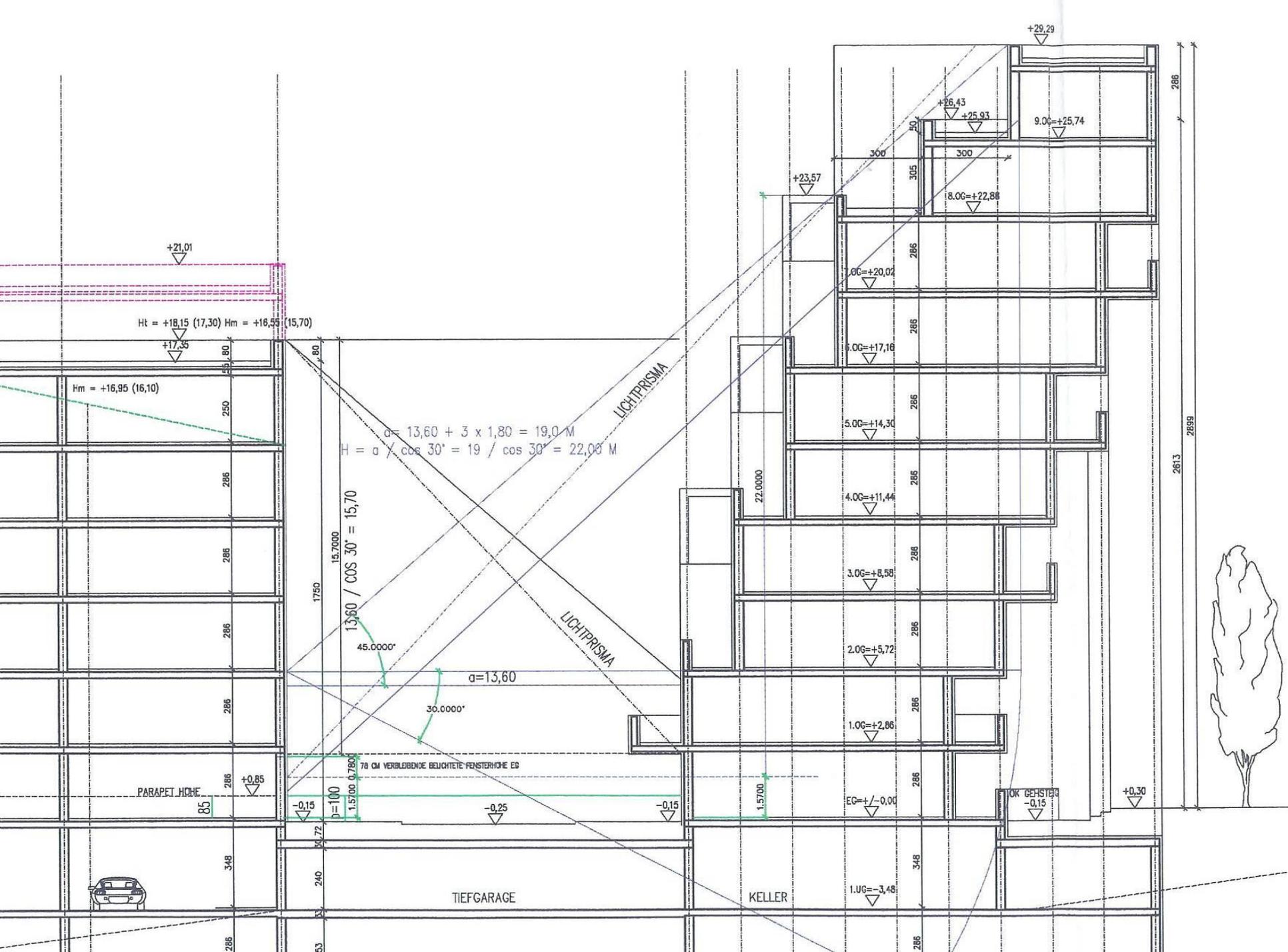
-0,15  $\nabla$

-0,25  $\nabla$

p=100

-0,15  $\nabla$

KELLER 1.UG



+21,01

Ht = +18,15 (17,30) Hm = +16,53 (15,70)

+17,35

Hm = +16,95 (16,10)

$$a = 13,60 + 3 \times 1,80 = 19,0 \text{ M}$$

$$H = a / \cos 30^\circ = 19 / \cos 30^\circ = 22,00 \text{ M}$$

$$13,60 / \cos 30^\circ = 15,70$$

45.0000°

a=13,60

30.0000°

78 QM VERBLEIBENDE BELICHTETE FENSTERHOHE EG

PARAPET HOHE

+0,85

-0,15

-0,25

-0,15

EG = +/- 0,00

UK GEHÖRTE

-0,15

+0,30



TIEFGARAGE

KELLER

1.UG = -1,45

LICHTPRISMA

LICHTPRISMA

+23,57

+29,29

+26,43

+25,93

9.0G = +25,74

18.0G = +22,88

10.G = +20,02

11.0G = +17,16

12.0G = +14,30

13.0G = +11,44

14.0G = +8,58

15.0G = +5,72

16.0G = +2,86

15,70

30,72

240

53

250

286

286

286

286

286

348

286

22,00000

300

305

300

286

286

286

286

286

286

286

348

286

2613

2899

286



# Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, § § 109 bis 115 BO

Bauwerke müssen so ausgeführt werden,

- dass Unfälle
- bei ihrer Nutzung vermieden werden!

>> Detailanforderungen sh. OIB-RL 4

# Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, § § 109 bis 115 BO

§ 110: Erschließung

§ 111: Aufzüge

§ 122: Rutsch-, Stolper- u. Absturzunfälle

§ 113: Aufprallunfälle, abstürzende Gegenstände

§ 114: Schutz vor Verbrennungen; Blitzschutz

§ 115: Barrierefreie Gestaltung von Bauwerken

# Aufzüge, § 111 Abs. 6 BO

In Gebäuden mit mehr als 2 Hauptgeschossen

- muss für jede notwendige Stiege
- mind. 1 Personenaufzug zur Verfügung stehen!
- dann müssen auch
  - Kellergeschosse,
  - Garagengeschosse und
  - DG (wenn Wohnungen) erreicht werden!

# Barrierefreiheit, § 115 Abs. 1 BO

## barrierefreie Planung u. Ausführung:

- Bauwerke mit Aufenthaltsräumen, für öffentliche Zwecke, mit Versammlungsräumen
- Veranstaltungs- und Sportstätten
- Handelsbetriebe (Konsum täglichen Bedarfs)
- Banken, Kirchen Gesundheits- u. Sportstätten
- Arztpraxen und Apotheken
- Öffentliche Toiletten
- Sonstige allgemein zugängliche Bauwerke für mehr als 50 Besucher oder Kunden

# Barrierefreiheit, § 115 Abs. 1 BO

## barrierefreie Planung u. Ausführung:

- Für Montagehallen, Lagerhallen, Werkstätten in Industriebauwerken
- ist Vorsorge zu treffen,
- dass sie für behinderte Menschen gefahrlos und barrierefrei zugänglich und benützbar sind.

# **Barrierefreiheit, § 115 Abs. 1 BO**

## **barrierefreie Planung u. Ausführung:**

- Die oben genannten Anforderungen sind auch
- für Zu- und Umbauten zu erfüllen!

# Schallschutz, § 116 und § 117 BO

- Bauwerke müssen so ausgeführt werden, dass Schall und Erschütterungen
  - (Luft-, Tritt- und Körperschall)
- bei bestimmungsgemäßer Verwendung
- zu keiner Gefährdung oder Belästigungen führen!

>> Detailanforderungen sh. OIB-RL 5

# Energieeinsparung und Wärmeschutz, § 118 BO

- Die bei der Verwendung von Bauwerken benötigte Energiemenge ist nach dem Stand der Technik zu begrenzen;
- Heizung, Warmwasser, Kühlung, Lüftung, Beleuchtung
- Es ist Bedacht zu nehmen auf
  - Art und Verwendungszweck
  - Raumklima und
  - Aufwand und Nutzen

# Energieeinsparung und Wärmeschutz, § 118 BO

Bei der Errichtung von Bauwerken mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> müssen alternative Systeme eingesetzt werden, z.B.

- dezentrale Energieversorgung
- Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen
- Fern-/Blockheizung oder
- Fern-/Blockkühlung und Wärmepumpen

# Energieeinsparung und Wärmeschutz, § 118 BO

Bei folgenden Gebäuden genügen U-Werte:

- Denkmalgeschützte Gebäude
- Gebäude in Schutzzonen u.
- erhaltungswürdig gegliederte Fassaden
- Gebäude mit religiösen Zwecken
- Gebäude gemäß § 71 BO auf max. 2 Jahre
- Landwirtschaftliche Gebäude
- Sommerhäuser, Kleingartenhäuser
- Freistehende Gebäude u. Zubauten mit weniger als 50 m<sup>2</sup>  
Gesamtnutzfläche

# Energieeinsparung und Wärmeschutz, § 118 BO

>> Detailanforderungen sh. OIB-RL 6

# Sonstige Anforderungen an Bauwerke, Bauteile und Anlagen

## Wohngebäude:

- Nutzfläche  $\geq 30 \text{ m}^2$
- mind. 1 Toilette und 1 Bad im Wohnungsverband
- bei Wohnungen mit  $> 2$  Aufenthaltsräumen 1 Toilette in einem separaten Raum
- Einlagerungsraum oder Einlagerungsmöglichkeit außerhalb der Wohnung
- Bei  $> 2$  Wohnungen: Kinderwagen- u. Fahrradabstellraum

# Sonstige Anforderungen an Bauwerke, Bauteile und Anlagen

## Wohngebäude:

- Räume für Kinderwagen u. Fahrräder, Waschküchen, Müllräume, Saunaräume und andere Gemeinschaftsräume müssen vom Hauseingang barrierefrei erreichbar sein;
- Kinderwagenabstellräume müssen vom Inneren des Gebäudes erreichbar sein;

# Sonstige Anforderungen an Bauwerke, Bauteile und Anlagen

## Wohngebäude:

- bei WHA mit  $> 15$  Wohnungen mind. 1 Kleinkinderspielplatz im Freien auf dem Bauplatz
- bei WHA mit  $> 50$  Wohnungen zusätzlich 1 Kinderspielplatz im Freien (in max. 500 m in der Umgebung)

# Sonstige Anforderungen an Bauwerke, Bauteile und Anlagen

§ 119 BO: Wohngebäude, erf. Wendekreise:

- Raum mit Kochgelegenheit:  $DM \geq 2 \text{ m}$
- Bad:  $DM \geq 1,80 \text{ m}$
- nach der Wohnungseingangstür:  $DM \geq 1,50 \text{ m}$

Außer: Möglichkeit der Versetzung von  
Scheidewänden („anpassbarer Wohnbau“)

# Sonstige Anforderungen an Bauwerke, Bauteile und Anlagen

## § 120 BO: Büro- und Geschäftsgebäude

- die ausschließlich oder überwiegend Büro-, Geschäfts- und Lagerräume enthalten;
- es ist eine Gelegenheit zum Abstellen von Fahrrädern vorzusehen

# Sonstige Anforderungen an Bauwerke, Bauteile und Anlagen

## § 121 BO:

- Beherbergungsstätten sind Unterkünfte, bei denen entweder für das Wohnen oder das Wirtschaften gemeinschaftlichen Anlagen vorgesehen sind;
- Heime sind Gebäude, die zur ständigen oder vorübergehenden gemeinsamen Unterbringung von Menschen dienen, die nach einer anderen als familiären Zusammengehörigkeitsmerkmalen zusammengehörenden Personengruppe gehören.

# **Einhaltung der bautechnischen Vorschriften ( § 122 BO)**

Unter welchen Voraussetzungen die bautechnischen Vorschriften als eingehalten gelten, wird durch die Wiener Bautechnikverordnung bestimmt.

# *Baubewilligungspflichtige*

## **Bauvorhaben ( § 60 Abs.1 lit.**

**...)**

- Neu- Zu- und Umbauten (... lit. a)
- Errichtung sonst. *Bauwerke* (... lit. b)
- *Änderungen* (auch der Raumwidmung) od. statisch relevante Instandsetzungen (... lit. c)
- Abbruch in Schutzzonen (... lit. d)
- Veränderung des Geländes (... lit. g)

# ad § 60 Abs. 1 lit. a BO

## Zubauten

- sind alle Vergrößerungen eines Gebäudes
  - in waagrechter oder
  - lotrechter Richtung(also Vergrößerung der Kubatur)
- ausgenommen die Dachgauben

# ad § 60 Abs. 1 lit. a BO

## Umbau

- sind jene Änderungen, durch welche die Raumeinteilung oder (auch „nur“) die Raumwidmungen so geändert werden, dass *nach Durchführung der Änderung das Gebäude als ein anderes anzusehen ist*;
- auch wenn nur ein einzelnes Geschoss betroffen ist;
- **der Einbau von Wohnungen oder teilen davon in das Dachgeschoss gilt aber nicht als Umbau!**

ad § 60 Abs. 1 lit. a BO

## Umbau

ist **z.B.** auch die Umwidmung

- eines Schuppens in Werkstätte,
- eines Wirtschaftsgebäudes in eine Garage
- eines Stalles zu einem Heurigen oder
- einer Ladenstraße in eine Tiefgarage.

# **(Baubewilligungs)kriterien** **für *bauliche Anlagen (... lit. b)*:**

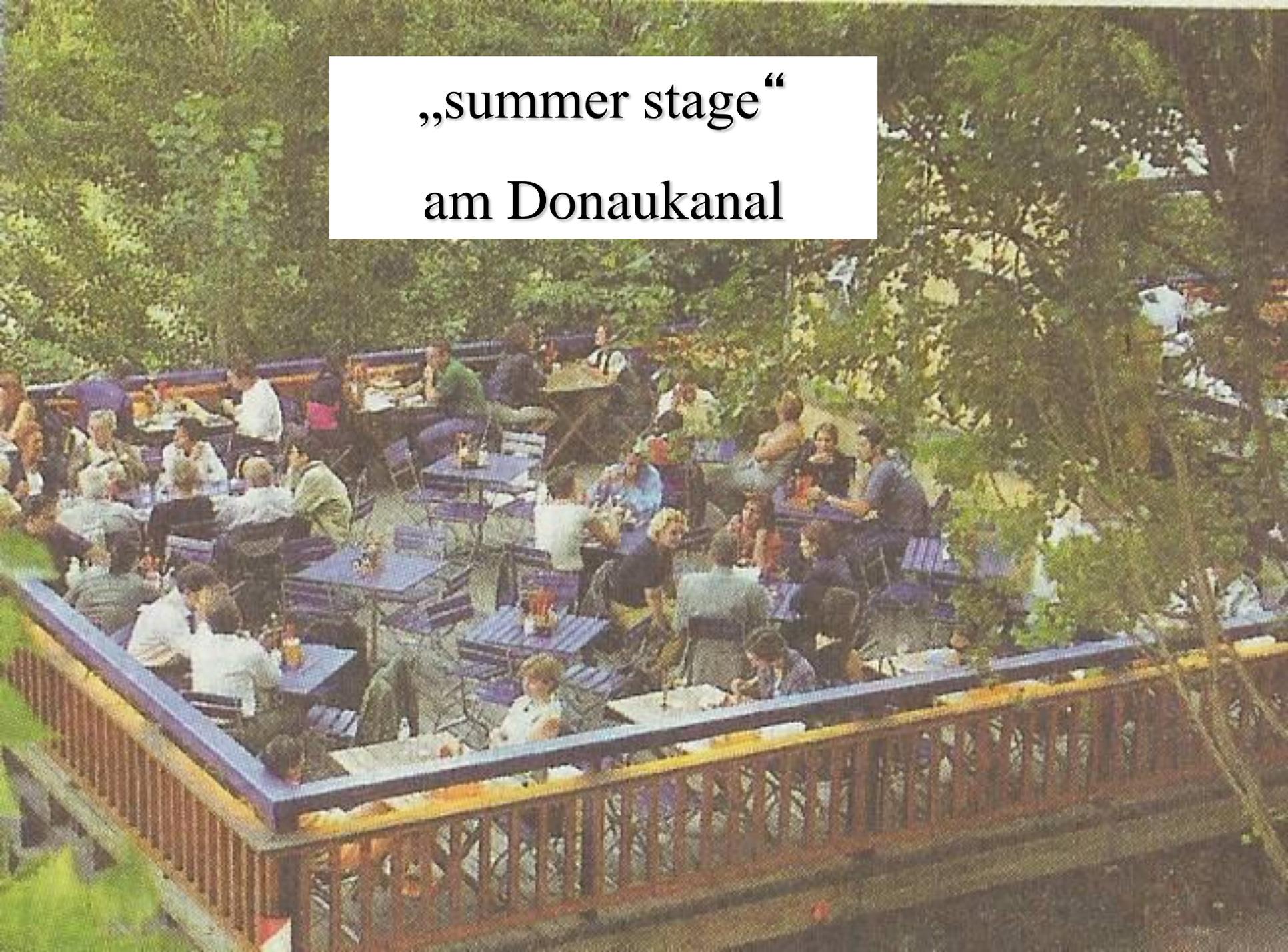
- für die Herstellung ist ein *wesentliches Maß bautechnischer Kenntnisse* erforderlich,
- es besteht eine *kraftschlüssige Verbindung* des Bauwerkes mit dem Boden
- und es werden *öffentliche Interessen* berührt.

# ad § 60 Abs. 1 lit. b BO

darunter fallen z.B. auch:

- ein betoniertes Fundament,
- eine Traglufthalle mit Betonfundament,
- eine Garagenzufahrt am Bauplatz,
- eine betonierte Terrasse und
- ein Tennisplatz

„summer stage“  
am Donaukanal



# Bewilligungskriterien für *bauliche Änderungen und Instandsetzungen (... lit. c)*

- **Einfluss auf die**
  - Festigkeit
  - gesundheitlichen Verhältnisse
  - subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte
- **Änderung**
  - der Raumeinteilung
  - der Raumwidmung  
(u.U. auch Baubewilligungspflicht ohne Bauarbeiten!)
  - des bewilligten Fassungsvermögens

## ad § 60 Abs. 1 lit. c BO

- **Bestimmungen des Bebauungsplanes stehen der Zulässigkeit von Bauführungen gemäß § 60 Abs. 1 lit. c BO nicht entgegen ( § 60 Abs. 3)**
- *daher können Änderungen oder Instandsetzungen (rechtmäßig) bestehender Gebäude auch bewilligt werden wenn eine Neuerrichtung so nicht zulässig wäre !!*
- z.B. DG-Ausbauten in Gebäuden im „G“

# ad § 60 Abs. 1 lit. c BO

## darunter fallen u.a. auch:

- Änderung der Farbgebung eines Gebäudes
- Änderung der Widmung von Wohnung in Büro
- Zusammenlegung von Wohnungen
- Einbeziehung eines Gangteiles in eine Wohnung
- Herstellung von Öffnungen in Feuermauern
- Unterfangung von Fundamenten

# Abbruchbewilligung in einer Schutzzone (... lit. d)

- Grundsätzlich sind Abbrüche hier **unzulässig**;
- **Voraussetzung für eine Abbruchbewilligung:**
  - kein öffentliches Interesse an der Erhaltung und das Gebäude ist nicht an Nachbargebäude *angeglichen*
  - **oder** der Bauzustand ist so schlecht, dass eine Instandsetzung wirtschaftlich nicht gerechtfertigt ist
  - **oder** der Bauzustand ist so schlecht, dass das Gebäude nach der Instandsetzung technisch als ein anderes anzusehen wäre.



Ungleiche Zwillinge auf dem Bauernmarkt: Das Haus rechts soll abgerissen werden, das linke wurde hingegen saniert

# Baugleiches Ensemble in Gefahr

Bauernmarkt 21 droht Abriss / Denkmalamt: „Für Stadtbild von Bedeutung“

# Bewilligungskriterien für *Geländeänderungen (... lit. g)*

## wenn diese von Einfluss auf

- bestehende Gebäude auf Eigen- und/oder Nachbargrund oder auf die
- widmungsgemäße Verwendung der Grundflächen sind;
- es gibt dazu keine absoluten Grenzmaße!

**Auch für Anlagen  
kann eine  
(Bau)Bewilligung  
nach der Bauordnung  
erforderlich sein!**

**( § 61 BO )**

# ad § 61 BO

Baubehördlich bewilligungspflichtig sind Anlagen,  
die geeignet sind,

- eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen herbeizuführen oder
- die Nachbarschaft in einer das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigenden Weise zu belästigen -
- unter Berücksichtigung der Flächenwidmung und zulässigen Nutzungen ( § 6 BO)
- sofern sie nicht nach anderen Gesetzen bewilligt sind.



# Bauanzeige

1/3

- Zustimmung des Grundeigentümers ist nicht erforderlich;
- sonst Einreichunterlagen wie für Baubewilligung;
- keine Bescheiderlassung!
- **Baubeginn nach Vorlage der vollständigen Unterlagen und unmittelbar nach der Anzeige des Baubeginns**
- **außer Maßnahmen in Schutzzonen, die nach außen in Erscheinung treten!**

# Bauanzeige

2/3

- Ergibt die Prüfung, dass die Baumaßnahmen nicht dem Gesetz entsprechen,
- hat die Baubehörde binnen 6 Wochen
- ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen
- die Bauführung mit schriftlichem Bescheid zu untersagen!

# Bauanzeige

3/3

- Einbau/Änderung von **Badezimmer** od. **Sanitäranlagen**
- **Loggienverglasungen**
- **Austausch von Fenster mit anderem Erscheinungsbild, Austausch von Fenster mit gleichem Erscheinungsbild in Schutzzonen**
- **alle sonstigen Bauführungen, die**
  - **keine** Änderung der äußeren Gestaltung bewirken,
  - **nicht** die Umwidmung von Wohnungen betreffen und die
  - **keine** Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen auslösen!

# (Bau)Bewilligungsfreie Bauvorhaben § 62a BO

- müssen trotz Bewilligungsfreiheit den Bauvorschriften entsprechen !!
- (nur) bis zu bestimmten Größen;
- sind in der BO taxativ aufgezählt;
- der Abbruch ist der Behörde vor Beginn anzuzeigen;
- es ist ein *befugter* Bauführer zu beauftragen.

# ad § 62a BO

- Auch wenn bewilligungsfreie Bauführungen / Anlagen z.B. im Zusammenhang mit einer Baubewilligung dargestellt werden, gelten sie nicht als bewilligt;
- bei Abweichungen im Umfang von bewilligungsfreien Maßnahmen ist daher kein Planwechsel gem. § 73 BO notwendig!

# ad § 62a BO

## Bauführungen, Beispiele, u.v.a.:

- alle Maßnahmen, die nicht unter §§ 60, 61 u. 62 fallen
- Abbrüche außerhalb von Schutzzonen u. Bausperre
- Baustelleinrichtungen für die Dauer der Baustelle
- Gartenhäuschen, Lauben, Salettel, Gerätehütten etc. bis 12 m<sup>2</sup> Größe und max. 2,5 m Höhe im Bauland
- Hauskanäle, Senkgruben u. Hauskläranlagen
- usw. usf. (sh. Gesetz)

# Belege für das Bauansuchen

(nicht immer ist alles erforderlich !)

- Ansuchen (unterfertigt)
- Baupläne (3-fach, Plandrucke, entspr. unterfertigt)
- Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen
- Wärmepass
- Bauplatznachweis
- Statische Vorbemessung bzw. Bestätigung
- Berechnung der Anliegerleistungen
- Gärtnerisches Gestaltungskonzept (ab Bkl. III)
- Risikoanalyse bei *gefahrengeneigten* Betrieben
- Löschwassernachweis
- Bestätigung über barrierefreies Bauen

# Baupläne ( § 64 BO)

- Lageplan
- Grundrisse
- Schnitte und Ansichten
- Abwasserbeseitigung (Angabe der Art)
- Kinderspielplätze
- Aufstellung der Müllgefäße
- Hausbrieffachanlagen
- Angabe der bebauten Fläche, umbauter Raum
- Pflichtstellplätze
- Bäume (Baumschutzgesetz)

# Baupläne (Checkliste)

- [Inhalt der Baupläne \(Einreichpläne\)](#)
- [Unterfertigung](#)
- [Material und Format](#)

## Inhalt der Baupläne (Einreichpläne)

- [Lageplan](#) im Maßstab 1:200 oder 1:500 mit
  - Nordpfeil
  - Grundstücksnummern
  - EZ
  - Katastralgemeinde der Liegenschaft und der Nachbarliegenschaft
  - Flächenausmaßen des Bauplatzes (Bauloses, Kleingartens, sonstiger Grundstücke)
  - Umrisse der
    - bestehenden Baulichkeiten (grau),
    - neu zu errichtenden Baulichkeiten (rot),
    - abzutragenden Baulichkeiten - falls Bewilligung notwendig (gelb)
  - Ausmaßen der
    - bebauten Fläche
    - des umbauten Raumes
  - Abstände zu den Nachbarn/innen
  - Abstandsflächen (Kleingärten: Nachweis der Erhaltung der Gesamtkubatur)
  - Höhenlagen des Geländes
  - Stützmauern und Wegen
  - Gärtnerisch gestalteten Flächen mit vorhandenem und künftigem Baumbestand
  - Kfz-Stellplätzen
  - Öffentlichen Verkehrsflächen, Gehsteige, Alleebäume und Gleise
  - Namen und Adressen sämtlicher Eigentümer/innen und Anrainer/innen (und anderer bevollmächtigter Personen)
  - Hinweis auf bestehendes Wohnungseigentum und die Anzahl der Stiegehäuser (Reihenhäuser)

### Magistratsabteilung

37     64

Strasse/ Gasse / Platz

ONr.

Postleitzahl

Wien

### Bauansuchen

- gem. § 70 BO
- gem. § 70a BO
- gem. § 71 BO
- gem. § 61 BO
- gem. §§ 70+73 BO
- gem. § 62 BO

### Planwechsel Bauanzeige

Zutreffenden Antrag bitte ankreuzen!

Art des Bauvorhabens, Liegenschaft, Bezirk, EZ, Kat.-Gem.
Bauwerber/in (Antragsteller/in), Anschrift, Tel.-Nr.

- Dem Bauansuchen werden folgende Beilagen angeschlossen (siehe auch Erläuterungen)
- 1  Baupläne (dreifach)
  - 2  Erklärung eines Ziviltechnikers / einer Ziviltechnikerin (gem. § 70a BO)
  - 3  Grundbuchsabschrift
  - 4  Vollmacht(en) \_\_\_\_\_
  - 5  Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen (Plan und Bescheid)
  - 6  Baubeschreibung
  - 7  Nachweis der Erfüllung des erforderlichen Wärme- und Schallschutzes
  - 8a  Bewilligung des Bauplatzes oder
  - 8b  Nachweis, dass ein Verfahren anhängig ist, sowie Abteilungsplan
  - 9  Berechnung der Anliegerleistungen
  - 10  Stellplatzberechnung
  - 11a  statische Vorbemessung einschliesslich

# Bauplanverordnung

- Regelung über die Ausführung der Baupläne
- Lagepläne
  - 1:200 oder 1:500
  - neu zu errichtende Bauwerke: rot
  - bestehende Bauwerke u. Bauwerksteile: grau
  - abzutragende Bauwerke und Bauwerksteile: gelb
  - abzutragende und an der selben Stelle neu zu errichtende Bauwerke und Bauwerksteile: rotgelb schraffiert

# Bauplanverordnung

Einreichpläne: Grundrisse, Schnitte und Ansichten 1:100

- neu zu errichtende Bauwerke und Bauwerksteile:
  - Ziegel: rot
  - Beton: grün
  - Stahlbeton: schwarz
  - Stahl: blau
  - Holz: braun
- bestehende Bauwerksteile: grau
- abzutragende Bauwerksteile: gelb
- abzutragende und an derselben Stelle: gelb umrahmt

# Vorprüfung durch die Baubehörde ( § 64 Abs. 3 BO)

- die Baubehörde ist verpflichtet auf Verlangen des Bauwerbers eine *grundsätzliche Erörterung* des Bauvorhabens durchzuführen;
- es sind *hiefür geeignete vorläufige Unterlagen* vorzulegen;
- die Vorprüfung **kann das Bewilligungsverfahren nicht ersetzen!**

# Bauplatz-Voraussetzung ( § 66 BO)

- Wenn bei fluchtlinienpflichtigen Bauvorhaben eine Grundabteilung erforderlich ist, darf die **Baubewilligung grundsätzlich erst nach Bewilligung der Abteilung erteilt werden.**
- Weiters muss der „Bauplatz“, das „Baulos“ bzw. der „Kleingarten“ vor einer Bauführung bewilligt worden sein.

# Ausnahmen gemäß § 68 BO sind zulässig

- bei Änderung von bestehenden Gebäuden;
- wenn die Bestimmungen der BO nicht (gänzlich) eingehalten werden, aber
- bestehende Abweichungen verringert werden;
- oder wenn die Einhaltung einen *unverhältnismäßigen Aufwand* erfordern würde
- oder wenn die **Benützbarkeit für einen körperbehinderten Menschen verbessert** wird;
- und Abwägung betreffend barrierefreies Bauen!

# ad § 68 Abs. 1 BO - Ausnahmen

- die Unverhältnismäßigkeit ist in technischer und wirtschaftlicher Hinsicht zu beurteilen;
- bei einem umfassenden Umbau ist eine Abstandnahme von Bauvorschriften in der Regel nicht möglich;
- Ausnahmen sind grundsätzlich restriktiv zu handhaben; trotzdem besteht ein Rechtsanspruch.

# ad § 68 Abs. 1 BO - Ausnahmen Abstandnahmen, Beispiele, Bestimmungen über:

- den Lichteinfall (OIB-RL 3 Pkt. 9.1.2)
- die natürliche Belichtung ( § 88 Abs. 1)
- feuerbeständige Brandmauern
- Trennung von Wohnungen, Aufenthaltsräumen etc.
- Konstruktion bei nachträglichem DG-Ausbau
- Änderungen im Wohnungsverband für Behinderte
- Kabinenmaße etc. bei nicht *zwingenden* Aufzügen
- Außenwand-Gasfeuerstätten

# Ausnahme gemäß § 69 BO

## Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes

- Entscheidung mit Bescheid;
- zuständig ist der **Bauausschuss** der jeweiligen Bezirksvertretung;
- ist „nur“ in Verbindung mit einem Bauansuchen möglich (nur für ein **konkretes Projekt**);
- ist auch in Bausperren nach § 8 Abs. 2 BO (und sinngemäß § 8 Abs. 6 BO) möglich!

# Grundlegende Voraussetzungen für eine Ausnahme gemäß § 69 BO

- Die **Zielrichtung** des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes darf **nicht unterlaufen** werden;
- die **Bebaubarkeit** der Nachbargrundflächen darf **nicht vermindert** werden (außer die Zustimmung liegt vor);
- es dürfen **nicht mehr Emissionen** entstehen, als für die Flächenwidmung typisch ist;
- das vom Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan **beabsichtigte örtliche Stadtbild** darf **nicht störend beeinflusst** werden;
- und die beabsichtigte **Flächennutzung** und Aufschließung darf **nicht grundlegend anders** werden!

# Weitere Voraussetzungen für eine Ausnahme gemäß § 69 BO

Die Abweichungen müssen nachweislich („entweder“)

- eine *zweckmäßigere* Flächennutzung bewirken,
- eine *zweckmäßigere* oder *zeitgemäße* Nutzung von Bauwerken, insbesondere *des konsensgemäßen Baubestandes*, bewirken,
- der Herbeiführung eines den *zeitgemäßen Vorstellungen* entsprechenden örtlichen *Stadtbildes* dienen oder der
- *Erhaltung schützenswerten Baubestandes* dienen!

# mögliche Abweichungen von Bebauungsvorschriften nach § 69 BO

- Abweichungen von festgesetzten **Fluchtlinien**
- Überschreiten der gesetzlichen **Gebäudehöhe**
- Unterschreiten der gesetzlichen **Gebäudehöhe**
- Überschreiten der zulässigen **bebaubaren Fläche**
- Unterbrechung der geschlossenen **Bauweise**
- Abweichung von **diversen Bestimmungen des Bebauungsplanes** („G“, öDg, öDf, ...)
- u.v.a.

# Aufzugsanbau am Gehsteig mittels § 69 BO



# Überdachter Müllsammelplatz in gärtnerisch auszugestaltender Fläche ( § 69 BO)



# Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe zur Angleichung an den Nachbarbestand ( § 69 BO)



Rechnungshof will Reform des „berüchtigten“ Änderungsparagrafen 69

# Schlupflöcher für Bauherren

Ein Stockwerkerl da, ein Zubauterl dort – der Paragraph 69, der bei Bauprojekten auf kurzem Wege „unwesentliche“ Änderungen erlaubt, stößt auf scharfe Kritik der Rechnungshofprüfer. ÖVP-Stadtrat Norbert Walter (Bild) fordert jetzt eine Reform der Bauordnung.



Der nachträgliche gewünschte Wintergarten mit Blick ins Grüne, ein paar zusätzliche Geschoße bei einem Hochhaus: Fertige Bauprojekte können mit Hilfe des Paragraphen 69 im Nachhinein geändert werden – wenn es sich um „unwesentliche“ Abweichungen handelt. Eine Bestimmung, dehnbar wie ein Gummiband, und daher Dauer-Streitpunkt. Der Rechnungshof hat jetzt in einer

Prüfung die Unzulänglichkeit des Paragraphen bemängelt. Er begünstige Bauherren und biete einen großen Interpretati-

---

*Rathaus-SPÖ zeigt sich Gesprächsbereit*

---

onsspielraum. Auffällig ist die Bezirksbilanz: In den Bezirken 9, 8 und 18 gibt es mit Abstand die meisten Paragraph-69-Ver-

fahren – bei mehr als jedem zehnten Bauprojekt! In der Donaustadt wurde die Bestimmung nur bei jedem 50. Bauvorhaben angewandt.

ÖVP-Stadtrat Walter verlangt eine Reform: „Unnötige Schlupflöcher müssen geschlossen werden.“ Im Büro

von Wohnbaustadtrat Ludwig zeigt man sich Gesprächsbereit: Bei den bevorstehenden Verhandlungen über die Bauordnung werde auch der Paragraph 69 diskutiert. Seitenhieb: Im ÖVP-regierten Währing gebe es den drittgrößten Anteil an §-69-Verfahren...



k47

513 23 13

Büros

AK

Red sign with 'K47' and other text

Red sign with text

Red sign with text

# (mündliche) Bauverhandlung

Eine mündliche Verhandlung ist (nur) erforderlich, wenn

- subjektiv-öffentliche Nachbarrechte berührt werden *können*
- und sofern nicht das vereinfachte Baubewilligungsverfahren ( § 70a BO) zur Anwendung kommt.

# Ladung zur Bauverhandlung

## zur Bauverhandlung sind zu laden:

- Bauwerber (Antragsteller)
- Grund- und Baurechtseigentümer (lt. Grundbuch)
- Planverfasser
- Bauführer (wenn bereits bekannt)
- Anrainer ( § 134)
- Bezirksvorsteher (lt. Stadtverfassung)
- bei Wohnungseigentum genügt ein Anschlag in jeder Stiege

# *Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren* gemäß § 70a BO

- es gibt KEINE Bauverhandlung !
- und es gibt KEINE schriftliche Baubewilligung !

(Nur)Auf Antrag kommt im Einzelfall allenfalls ein *Feststellungsbescheid* über die Zulässigkeit des Beginns der Bauführung in Betracht.

# *ad Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren*

- (nur) bei Vorlage einer Ziviltechnikerbestätigung;
- mit dem Bau darf bereits **ein Monat nach Vorlage der vollständigen Unterlagen** begonnen werden;
- wenn das § 70a BO-Verfahren nicht möglich ist → Mitteilung der Behörde an den Bauwerber innerhalb eines Monats (u. Einleitung § 70 BO)

# *ad Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren*

- innerhalb von 3 (bzw. 4 Monaten in Schutzzonen) kann die Behörde die Bauführung untersagen
- wenn diese unzulässig ist;
- **Einwendungen** von Nachbarn sind (nur) **bis 3 Monate nach Baubeginn** möglich.

# kein § 70a BO-Verfahren:

- wenn eine Ausnahme gem. § 69 BO erforderlich ist
- bei Widerrufsbewilligung gem. § 71 BO
- im Wald- und Wiesengürtel, im Spk, im Epk
- Bauvorhaben in der Bausperre
- Abbruch in der Schutzzone
- bei Hochhäusern
- wenn die Grundabteilung fehlt
- bei *gefahrengeneigten* Betrieben
- bei bestehenden, aber nicht bewilligten Bauwerken

# Bewilligung auf Widerruf

## § 71 BO

- in *begründeten Ausnahmefällen*;
- entweder auf eine **bestimmte Zeit**
- oder auf unbestimmte Zeit, d.h. auf ***jederzeitigen Widerruf***;
- die **Zustimmung der Anrainer** ist erforderlich, wenn deren subjektiv-öffentlichen Rechte beeinträchtigt sind.

# Fliegende Klassenzimmer sind Geschichte

Nach dem Chaos durch das AHS-Aufnahmemodell „Wunschschule“ hat man sich im Wiener Stadtschulrat einen neue Vorgangsweise ausgedacht. Mehr Beratung für die Eltern bei der Einschreibung soll helfen.

*Marijana Miljković*

Wien – Kommendes Schuljahr soll alles anders werden: Der Wiener Stadtschulrat will die Aufnahme in die Allgemeinbildende Höhere

Walter Strobl (VP) eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Eltern- und Lehrervertretern, beauftragt, sich etwas Neues einfallen zu lassen. Das neue Aufnahmemodell wurde am Dienstag präsentiert.

Das Problem bei der Wunschschule: Zwar musste kein einziger Schüler abgewiesen werden. Doch die Zahl der Wanderklassen stieg an manchen Standorten. Die Opposition sprach nicht von Wunsch-, sondern von „Albtraum-Schulen“. Im 22. Bezirk, wo das Platzproblem am größten ist, wurden die Schüler in Con-

mehr Beratung geben soll. Die Direktoren, Vertreter des Stadtschulrats und die Eltern sollen künftig mehr miteinander kommunizieren. Eltern sollen

Mehr Wanderklassen und Schüler im Container: Schulen in manchen Wiener Bezirken sind überfüllt. Foto/Montage: APA, EPA/S. Druml



# **(nachträgliche) Bewilligung für Bauten *langen Bestandes* ( § 71a BO)**

- mehr als 30 Jahre bestehend;
- der Bauwerber muss dies *glaubhaft* machen;
- die Zustimmung durch den/die Grundeigentümer ist erforderlich;
- keine Bauverhandlung, keine Anrainer;
- die Bewilligung gilt als § 71 BO-Bewilligung
- ein entsprechendes Ansuchen ist erforderlich;
- Bestandspläne (3-fach) sind vorzulegen

# *Sonderbaubewilligung ( § 71b BO)*

- für Bauten, die (ohne Baubewilligung) bereits vor dem 1. Mai. 1997 errichtet wurden;
- die Bewilligung ist bis zu 10 Jahre möglich;
- nur wenn öffentliche Interessen dafür sprechen;
- zuständig: der Bauausschuss des Bezirkes;
- ein Antrag ist erforderlich (bei der Baubehörde);
- es wird eine Bauverhandlung unter Ladung der Grundeigentümer u. Nachbarn durchgeführt.

# ad Baubewilligung

- Bewilligt wird (nur) ein Projekt, nicht aber der technische Vorgang der Bauausführung.
- Für einen Bauplatz können auch mehrere Baubewilligungen erteilt werden; jede noch aufrechte Baubewilligung kann in der Folge konsumiert werden; wird aber mit einem Projekt begonnen, darf es nur mehr entsprechend der diesbezüglichen Bewilligung ausgeführt werden.

# *Zulässiger Baubeginn*

- bei Baubewilligung ( § § 70, 71 BO) nach Rechtskraft
  - gegenüber Bauwerber und
  - jenen Anrainern, die Einwendungen erhoben haben;
- im Vereinfachten Verfahren ( § 70a BO)
  - 1 Monat nach Vorlage der vollständigen Unterlagen (wenn keine Mitteilung bzw. Versagung erfolgt ist);
- bei Kenntnisnahme ( § 62 BO)
  - nach Vorlage der Unterlagen und Baubeginnsanzeige
  - in Schutzzonen, wenn Änderung außen sichtbar, erst nach 4 Wochen

**Verantwortlich für die Einhaltung ist der Bauherr !!**

# Bei Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben

ist grundsätzlich VORHER

eine

*Planwechselbewilligung*

einzuholen !!

# die *Planwechselbewilligung* ( § 73 BO)

- verlängert nicht die Gültigkeit der ursprünglichen Bewilligung und
- ist nur im Umfang von *baulichen Änderungen* zulässig (nicht z.B. für Zu- und Umbauten);
- im *Vereinfachten Verfahren* sind auch Änderungen nach § 73 BO nur mit § 70a BO-Vorlage zulässig!

# ad Planwechselbewilligung

## § 73 Abs. 3 BO

1/2

- Abweichungen, die (nur) bauliche Änderungen darstellen, die die von der Baubewilligung erfassten Gebäudeteile betreffen
- und die den Umfang des § 62 Abs. 1 BO,
- in Schutzzonen den des § 62 Abs. 1 Z 4 BO nicht überschreiten,
- bedürfen keiner **Planwechselbewilligung!**

# *Gültigkeitsdauer*

- **Baubewilligungen** ( § § 61, 70 u. 70a BO)  
und Kenntnisnahmen ( § 62 BO): 4  
Jahre
- **Bewilligung gemäß § 71 BO:** 2 Jahre
- **Bauvollendungsfrist:** 4 Jahre  
außer bei § 71 BO: 2 Jahre

# Allgemeine Vorschriften ( § 123 BO)

- bei Bauarbeiten *jedweder Art* muss
  - jede Gefährdung und
  - jede unnötige Belästigung vermieden werden;
- das Wiener Baulärmgesetz ist die spezielle Norm hinsichtlich des *Baulärms*
- verantwortlich für die Einhaltung ist der  
Bauführer bzw. der jeweilige Verursacher!



KOMATSU  
PRIMO & CO  
PRIMO & CO  
PC  
290  
RLC

SEIBERTS  
KUNDE

MINI  
W19-6778-N

BMW  
GFW 915 BA



# Bauführer ( § 124 BO)

- es ist ein berechtigter Bauführer zu bestellen (sh. Gewerbeordnung);
- eine ARGE kann nicht Bauführer nach den Bestimmungen der BO sein;
- der Bauführer hat den Baubeginn mindestens 3 Tage **vorher** der Behörde anzuzeigen;
- ein Bauführerwechsel ist anzuzeigen.

# Bauwerber ( § 124 BO)

- Bauwerber ist, wer die Baubewilligung beantragt;
- er **muss mit dem Bauherrn nicht ident sein**;
- ein Bauwerberwechsel ist der Behörde anzuzeigen;
- **der Bauherr ist dafür verantwortlich, dass ein *berechtigter* Bauführer bestellt wird!**

# Verantwortlichkeit bei der Bauausführung ( § 125 BO)

- der **Bauführer** ist verantwortlich für
  - die Einhaltung der genehmigten Baupläne
  - Einhaltung der Auflagen
  - Tauglichkeit der Baustoffe
  - Einhaltung der Bestimmungen der BO;
- dies gilt (zusätzlich) auch für die jeweils bestellten, selbständig arbeitenden **Fachfirmen**
- Abweichungen von den Bauvorschriften sind vom **Bauführer** und **Prüfingenieur** der Behörde *unverzüglich* zu melden!!

# Benützung von Nachbargrund ( § 126 BO)

- der Nachbar ist verpflichtet, notwendige Sicherungsmaßnahmen zu dulden  
(gegen Entschädigung);
- auch die Verlegung von Leitungen etc. muss grundsätzlich gestattet werden;
- Rauch- u. Abgasfänge müssen ggf. höher geführt bzw. die Höherführung muss ggf. auch geduldet werden.



# ad § 126 BO (Duldungsverpflichtung)

**zu dulden ist z.B.** auch

- ein Kran im Luftraum,
- alle Maßnahmen der Gefahrenabwehr bei Gefahr im Verzug;

**nicht** umfasst ist hier z.B. aber die Inanspruchnahme des Nachbargrundes zur dauernden Unterfangung eines Gebäudes

# Die Stellung des Prüflingenieurs ( § 127 BO)

- Er wird vom Bauwerber
- zur Überwachung der Bauführung herangezogen;
- ein ZT oder ein gerichtlich beeideter SV für das *einschlägige Fachgebiet*;
- er ist nicht für die Behörde als „beliehener Unternehmer“ tätig, sondern erfüllt die
- **Aufgaben des Bauwerbers!**

# formale Voraussetzungen des Prüfingenieurs nach § 127 BO

- er muss **vom Bauwerber verschieden** sein!
- er muss **vom Bauführer verschieden** sein!
- er darf zu diesen auch in keinem Dienst-  
oder Organschaftsverhältnis stehen!

# Wechsel

eines Prüfsingenieurs nach § 127

BO

- Ein Prüfsingenieurwechsel ist der Baubehörde *unverzüglich* schriftlich **anzuzeigen**;
- (auch) der neue Prüfsingenieur hat seine Tätigkeit zu bestätigen (Gegenzeichnung der Meldung)

# Aufgaben des Prüfsingenieurs nach § 127 BO

Er/Sie hat bei Bauführungen gem. § 60 Abs. 1  
BO

- bei Neu-, Zu- und Umbauten,
- baulichen Anlagen und
- baulichen Änderungen

folgende Überprüfungen durchzuführen:

- Beschau des Untergrundes (vor Beginn der Arbeiten)
- Beschau Fundamente, Bewehrung, Träger, Stützen etc.
- Rohbaubeschau

# Verzicht auf die Prüfingenieurtätigkeit ( § 127 BO)

- (nur) bei geringfügigen Bauvorhaben kann
  - die Baubehörde
  - in der Baubewilligung**auf die Prüfingenieurtätigkeit verzichten;**
- auf alle oder auf einzelne Überprüfungen;
- dann Überprüfung (Möglichkeit) durch Behörde

# **erforderliche Unterlagen auf der Baustelle:**

- genehmigte **Baupläne** ( § 70 BO, § 71 BO)  
(im § 70a BO-Verfahren die entspr. ZT-Pläne)
- **Statische Berechnung** samt Plänen gemäß dem Baufortschritt
- **Prüfbefunde** des Prüfsachverständigen  
(*Beschautenprotokolle*)

# Meldepflicht des Prüfsingenieurs gemäß § 127 BO

## Der Prüfsingenieur hat der Behörde zu melden:

- Abweichungen von den Bauplänen wenn sie über den Umfang der Bewilligungsfreiheit ( § 62a BO) oder der Kenntnisnahme ( § 62 BO) hinausgehen;
- wenn nicht entsprechende Baustoffe verwendet werden oder
- wenn diese unsachgemäß verwendet werden;
- und bei mangelhaft ausgeführter Konstruktion.

---

# ENTSCHEIDUNGEN

---

## Kein Schadenersatz des Prüfingenieurs

Im Zusammenhang mit dem Schadenersatzbegehren eines Bauherrn betreffend Sanierungskosten aufgrund falscher statischer Berechnungen hat der Oberste Gerichtshof entschieden, dass die vom Baurecht vorgeschriebene Bestellung eines verantwortlichen Bauführers oder eines Prüfingenieurs nicht die Verhinderung von Vermögensschäden des Bauherrn bezweckt. Aus der Wiener Bauordnung sei keine Verpflichtung des Prüfingenieurs ableitbar, die der Baubewilligung zugrunde liegenden statischen Berechnungen zu prüfen – auch wenn der Prüfingenieur diese als Statiker selbst erstellt hat. (OGH 1 Ob 232/05g vom 13. 12. 2005; RdW 2006/124c)

# Gründe für eine Baueinstellung ( § 127 BO)

- Bauen ohne entsprechende Bewilligung bzw. ohne Kenntnisnahme oder entgegen § 70a BO;
- keine Bekanntgabe des Prüfsingenieurs oder des Bauführers;
- die Baupläne/Auflagen werden nicht eingehalten;
- Verwendung von nicht entsprechenden Baustoffen;
- Konstruktion, Gerüste, etc. entsprechen nicht;
- Statik fehlt auf der Baustelle oder ist mangelhaft;
- nicht entsprechender (angenommener) Untergrund

**Rathauskorrespondenz vom 17.4.2007:**

## **Baupolizei stellt illegale Abbrucharbeiten in Schutzzone ein!**

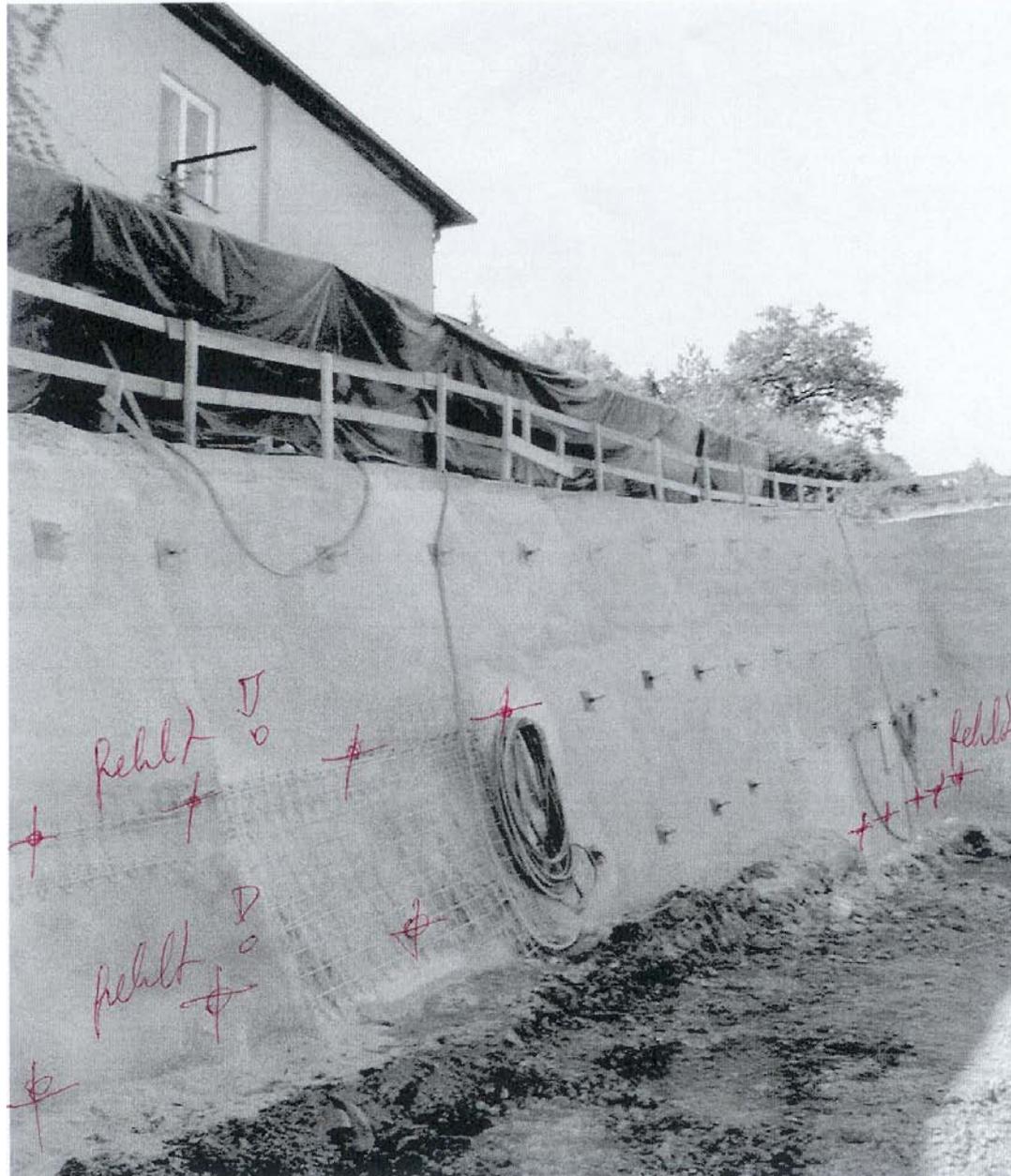
Wien (RK). In Neustift am Walde 58 wurden am Dienstag von Beamten der Wiener Baupolizei (MA37) widerrechtlich durchgeführte Abbrucharbeiten unverzüglich eingestellt. Für das Gebäude, das in einer Schutzzone liegt, waren seitens der Behörde entsprechende Umbaupläne nur unter der Auflage, dass die historisch wertvollen Straßenfassaden erhalten bleiben müssen, erteilt worden. Aufmerksame Anrainer beobachteten illegale Abbrucharbeiten an den Fassaden des Gebäudes, das in einer Schutzzone liegt, und schlugen Alarm. Die Baupolizei reagierte prompt, bereits wenige Minuten später war ein Einsatztrupp vor Ort und stoppte die Abbrucharbeiten. Gegen den Bausünder wird nun Strafanzeige erstattet - ihm droht nicht nur eine Strafe von bis zu 21.000 Euro, sondern auch eine massive Bauverzögerung. Denn nun wird auch geprüft, ob das ursprüngliche Projekt, überhaupt noch realisiert werden darf.

Wohnbaustadtrat Michael Ludwig: "Die Schutzzone Neustift am Walde zählt zu den schönsten und erhaltenswertesten Grätzeln Wiens. Gegen schwarze Schafe, die das historisch wertvolle Erbe aller Wienerinnen und Wiener zerstören, gehen wir in aller Härte vor." (Schluss) cd/kr

# notstandspolizeiliche Maßnahmen bei „Gefahr in Verzug“



# notstandspolizeiliche Maßnahmen bei „Gefahr in Verzug“



# notstandspolizeiliche Maßnahmen bei „Gefahr in Verzug“



# notstandspolizeiliche Maßnahmen bei „Gefahr in Verzug“



# notstandspolizeiliche Maßnahmen bei „Gefahr in Verzug“



# Loch in Mauer gestemmt: Haus drohte einzustürzen

Vier Meter von tragender Wand entfernt / Gebäude senkte sich

VON OLIVER JAINDL

**B**ange Stunden durchlebten Bewohner des Hauses Mariahilfer Straße 168 im 15. Wiener Bezirk Sonntag Vormittag: Eine tragende Mauer hatte auf Grund eines herausgestemmtem Lochs nachgegeben und das ganze Haus drohte einzustürzen. Die Feuerwehr konnte die Lage in den Griff bekommen.

**RISSE** Im Erdgeschoss des Hauses ist ein Geschäft etabliert, das derzeit umgebaut wird. Arbeiter hatten kürzlich auf einer Länge von etwa vier Metern eine tragende Wand vollständige entfernt und die Mauer mit einer zu schwachen Stütze gesichert, so die Feuerwehr. Folge: Das Haus begann sich abzusenken. Risse traten im Mauerwerk auf und in einer über dem Laden liegenden Wohnung sackte der Fußboden ab.

Die Bewohner des zweigeschossigen Gebäudes schlugen schließlich um 9.30 Uhr bei der Feuerwehr Alarm.

Als die Helfer am Einsatzort eintrafen und das Ausmaß des Lochs sahen, herrschte

wahrlich Alarmstimmung: Der Mörtel rieselte bereits aus den Fugen in der Wand. Sofort wurden alle Mieter in Sicherheit gebracht, der Katastrophenzug der Rettung rückte aus und die Stadtwerke wurden informiert, dass alle Gas- und Stromleitungen in der Nähe unterbrochen werden müssen. Auch die Bewohner des Nachbarhauses wurden aus dem Gefahrenbereich gebracht.

Die Mariahilfer Straße wurde gesperrt. Auf Grund der Befürchtung, dass Erschütterungen die Situation verschärfen könnten, durfte nicht einmal der Schienenersatzverkehr der unterbrochenen Straßenbahnlinien 52 und 58 beim Haus vorbei rollen. Die Autofahrer mussten sich wegen der Sperre durch das Einbahn-Gewirr in Rudolfsheim kämpfen.

Dann ging die Feuerwehr daran, das Haus abzustützen. Die fehlende Mauerkonstruktion musste mit Holz ersetzt werden, um dem Gebäude wieder Halt zu geben. In der Zwischenzeit bangten die Bewohner in den Rettungsautos um ihre Heime.

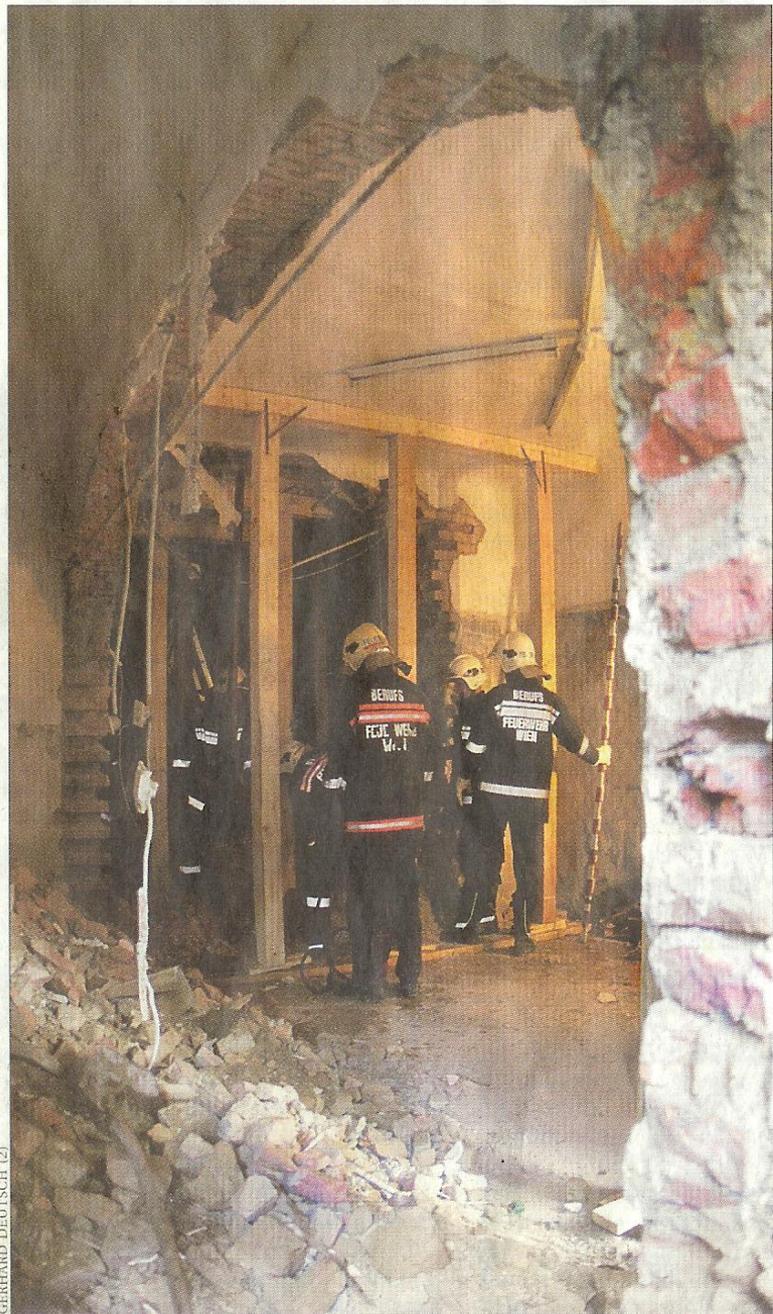
Zu Mittag war die Gefahr gebannt und die Mieter konnten wieder in ihre Wohnungen zurück.

Gegenüber der Polizei soll ein Vertreter des Hauseigentümers gesagt haben, dass seinerseits der Umbau nicht genehmigt worden wäre.

**Das Haus senkte sich, die Feuerwehr musste es provisorisch stützen**



GERHARD DEUTSCH (2)



# Die Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 BO

- ist vom Bauwerber, vom Grundeigentümer oder vom Bauwerkseigentümer zu erstatten;
- dieser hat alle erforderlichen Unterlagen anzuschließen (u.a. Ziviltechnikerbestätigung);
- **vor Vorlage der vollständig belegten Fertigstellungsanzeige darf das Bauwerk nicht benützt werden!**
- verantwortlich: Bauwerber u. Grundeigentümer

# der Fertigstellungsanzeige sind anzuschließen (nicht immer alles!):

- ***Ziviltechnikerbestätigung***
- wenn in der Baubewilligung auf die ZT-Bestätigung verzichtet wurde bzw. bei baulichen Änderungen ist eine ***Bauführerklärung*** vorzulegen
- **Ausführungsplan** (nur bei Abweichungen)
- Überprüfungsbefunde des Prüfsachverständigen
- Rauchfangbefund (*Gutachten*)
- ggf. Kanalplan und Kanalbefund (*Gutachten*)
- *Gutachten* über sicherheitstechnische Einrichtungen

# Bestätigung eines ZT

(zur Fertigstellung, § 128 BO)

- **ZT muss vom Bauwerber und Bauführer verschieden sein!**
- zu bestätigen ist
  - die bewilligungsgemäße und
  - den Bauvorschriften entsprechende Ausführung,
  - die Schaffung der KFZ Stellplätze,
  - die Vollständigkeit der Unterlagen und
  - die Einhaltung der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens

# *Ausführungsplan*

(zu Fertigstellungsanzeige, § 128 BO)

- Der **Anschluss eines Ausführungsplanes** ist (nur) erforderlich,
- wenn **während der Bauausführung Abänderungen** durchgeführt
- und bewilligt worden sind;
- die Pläne müssen **(nur) unterfertigt** sein vom
  - (befugten) Planverfasser und vom
  - Bauführer.

# Gutachten/Befunde

(zu Fertigstellungsanzeige, § 128 BO)

Der Fertigstellungsanzeige sind ggf. auch anzuschließen:

- **Rauch- und Abgasbefunde** (soweit durch die Bauführung betroffen)
- Gutachten/Befund samt Plan über die ordnungsgemäße
  - **Kanalherstellung** bzw. die
  - **Senkgrube** oder die
  - **Hauskläranlage**
  - jeweils ggf. **samt Plan!**
- ggf. Gutachten über die Maßnahmen zum Schutz vor Emissionen

# Gutachten - *Sicherheitstechnik*

(zu Fertigstellungsanzeige, § 128 BO)

- Falls vorgeschrieben oder Projektbestandteil bzw. wenn solche sicherheitstechnische Einrichtungen errichtet/eingebaut wurden, sind **der Fertigstellungsanzeige**
- **positive Gutachten** darüber anzuschließen!
- z.B. über die
  - **Brandmeldeanlage** oder/und die
  - **Sprinkleranlage.**

# zu Fertigstellungsanzeige

## § 128 Abs. 2a BO

- bei Änderungen während der Bauführung
- (nur) im Umfang des § 73 Abs. 3 BO
- ist der Fertigstellungsanzeige
- **ein der Ausführung entsprechender Plan anzuschließen (farbige Darstellung!)**
- der vom Bauwerber und Planverfasser unterfertigt sein muss!

# Erklärung eines Bauführers als Beilage zur Fertigstellungsanzeige

- nur bei geringfügigen Bauvorhaben
- kann von der Baubehörde
- auf die ZT-Bestätigung **verzichtet** werden;
- dann ist eine **Erklärung des Bauführers** anzuschließen,
- *dass der Bau entsprechend der Bewilligung und den Bauvorschriften ausgeführt worden ist.*
- und **generell bei Bauabänderungen!**

# Benützung eines Bauwerkes

## ad Fertigstellungsanzeige ( § 128 BO)

- Ein Bauwerk darf erst nach Vorliegen der vollständig belegten Fertigstellungsanzeige benützt werden;
- verwaltungsstrafrechtlich verantwortlich dafür sind:
  - der Bauwerber und
  - der Eigentümer (alle Miteigentümer)

# Das preisgekrönte Dach hat nicht gehalten

Die eingesunkenen Terrassen wurden amtlich gesperrt



**Gesperrt: Die Dachterrassen in der Bernadgasse 2 dürfen nicht mehr betreten werden**

---

# **Bauordnung: Kontrolle wurde privatisiert**

**Gesetzesänderung** Die Magistratsabteilung 37, die Baupolizei, erteilt Baubewilligungen für eingereichte Objekte. Die Ausführung überprüft sie dann aber nicht mehr selbst. Seit 1996, damals wurde die Wiener Bauordnung geändert, tut das ein vom Bauwerber eingesetzter Zivilingenieur.

**Ohne Bewilligung** Im Fall Bernardgasse 2 bestätigte ein Architekt, dass der Dachbau gemäß Bauplan und Baubewilligung (also Massivbauweise) ausgeführt worden sei. Die Änderung (Holzkonstruktion) wurde der Baubehörde nie gemeldet. Jetzt muss umgebaut oder neu eingereicht werden.

# Für Pfusch der Baufirma musste Hausherr zahlen

Haus war um 21 Quadratmeter zu groß / Es drohte  
Abbruchbescheid / Teurer Grundkauf als Ausweg

Das Haus  
stand zu nah  
am Nachbar-  
grundstück.

Deshalb  
mussten zwölf  
teure Quad-  
ratmeter zuge-  
kauft werden

PRIVAT



# Bauführer nur zum Schein

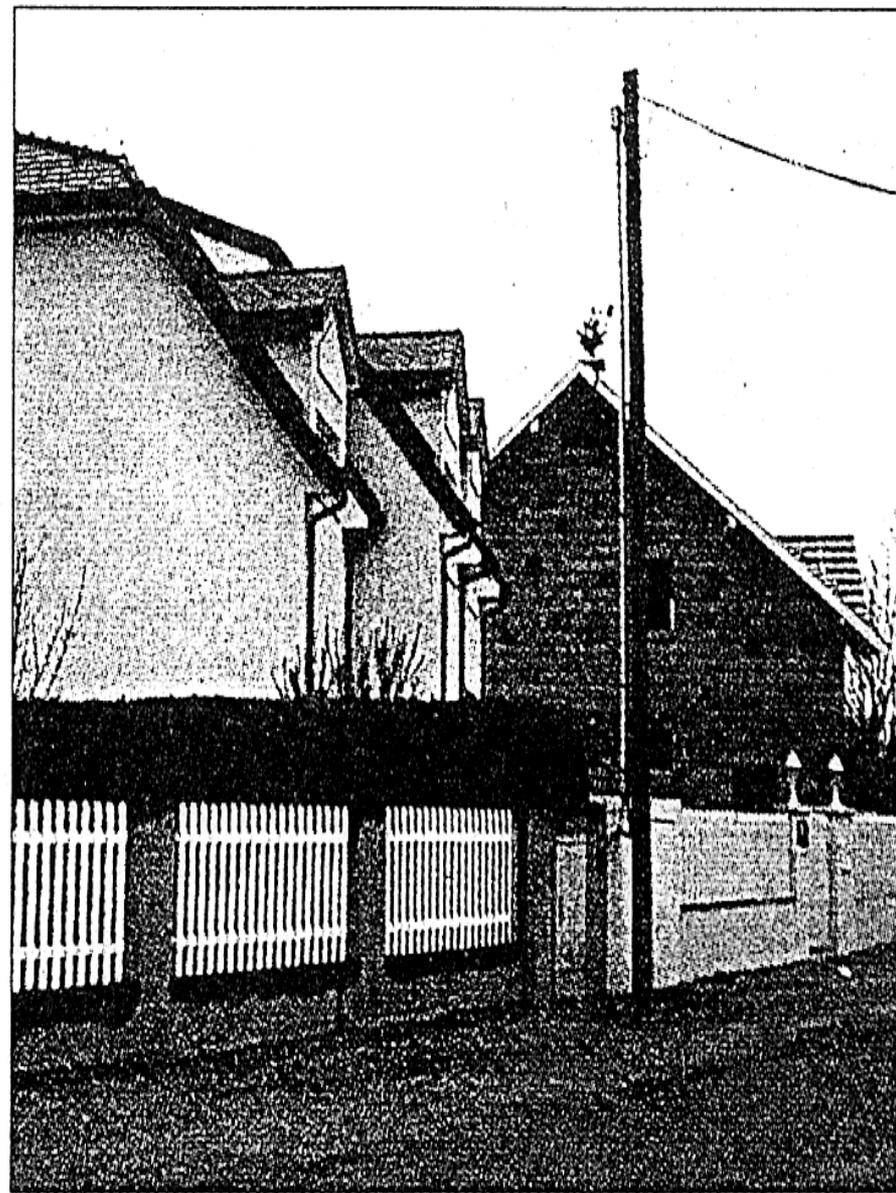
**Wer nur pro forma** einen Bauplan durch einen Zivilingenieur unterschreiben läßt, kann diesen nicht für die ordnungsgemäße Bauführung haftbar machen.

WIEN (kom). Einen „Totalabbruch“ ordnete Wiens Baubehörde an, als sie ein neues Einfamilienhaus inspizierte: Statt vier Meter vom Nachbarn entfernt, war das Superädifikat auf dem Pachtgrund eineinhalb Meter an die Grenze herangerückt. Die Besitzerin mußte sich die Rettung des Rohbaus einiges kosten lassen – und suchte einen Ersatzpflichtigen.

Um eine Ausnahmegewilligung für den deplacierten Bau zu beantragen, brauchte sie die Zustimmung des Grundeigentümers, der diese von der Ein-

willigung des baulich bedrängten Nachbarn abhängig machte. Und der kassierte 500.000 Schilling (36.336,4 €) gleichsam als Schmerzensgeld.

Diesen Betrag forderte die Frau von jenem Zivilingenieur, der pro forma den Einreichplan unterschrieben hatte. Sie machte ihn dafür verantwortlich, daß der Bau anders als geplant errichtet wurde. Doch der Beklagte muß nicht zahlen: Er trat laut OGH als Bauführer nur auf, um den öffentlich-rechtlichen Anforderungen Genüge zu tun. Eine Überwachung des Baus durch ihn war nicht beabsichtigt. Wer sich eines Scheinbauführers bediene, könne diesen nicht für die Bauführung des tatsächlich beauftragten Bauführers haftbar machen (2 Ob 266/99b, Fax auf Abruf 09009/41501-455).



**Dem Nachbarn zu nahe gekommen?** Laut Wiener Bauordnung ist beim Bau auf fremdem Grund für eine Ausnahmegewilligung die Zustimmung des Eigentümers nötig. Photo: Hofmeister

# Bewilligungsgemäße Benützung von Gebäuden ( § 129 Abs. 1 BO)

- verantwortlich hierfür ist primär der **Eigentümer** (jeder Miteigentümer)
- die Verantwortung geht auf den **Benützer** über, wenn er über die zulässige Benützungsort informiert wurde

# Erhaltung von Gebäuden ( § 129 Abs. 2 BO)

- **Gebäude** und bauliche Anlagen **müssen** in gutem, der Baubewilligung und der Bauordnung entsprechendem Zustand **erhalten werden;**
- verantwortlich hierfür ist der **Eigentümer** (jeder Miteigentümer).

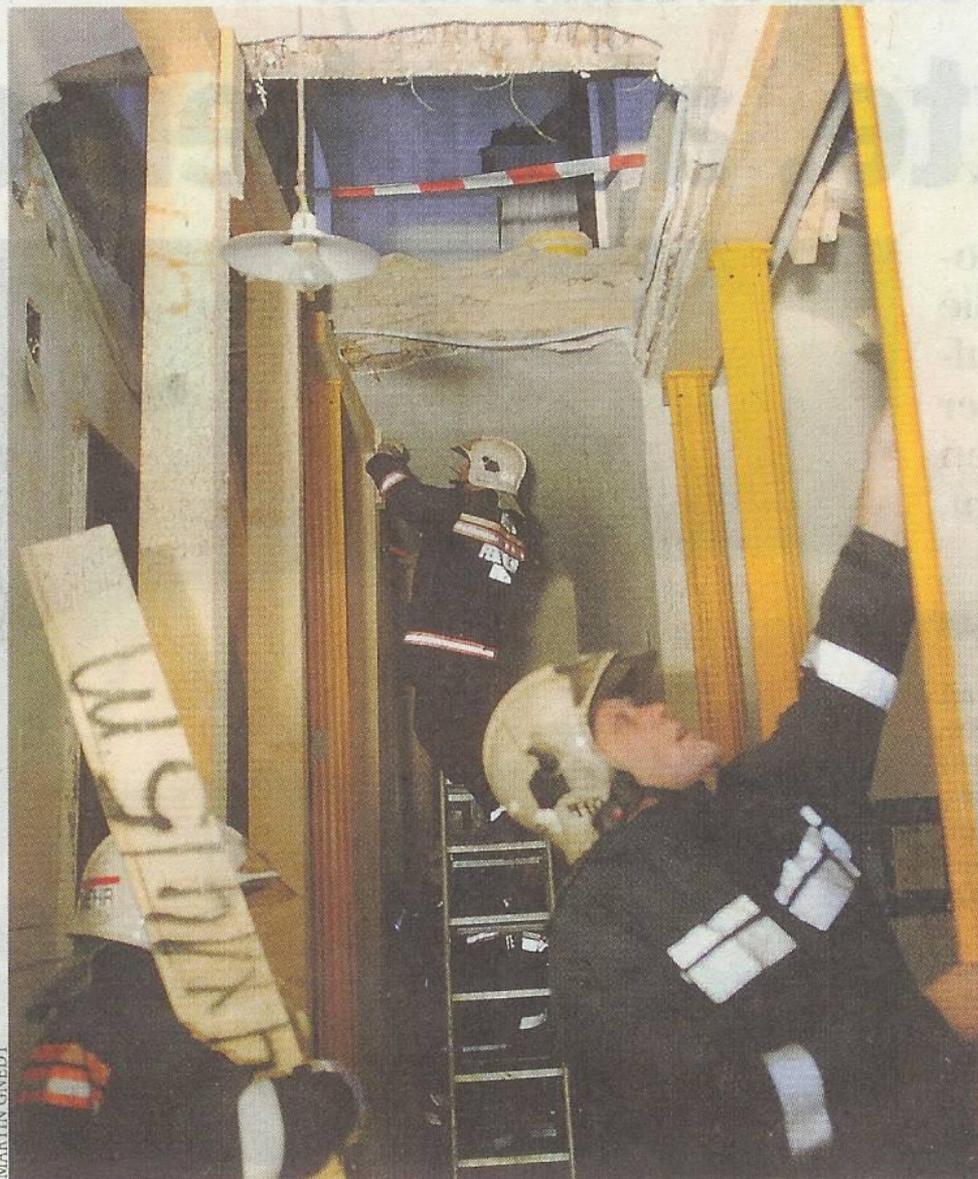
# Ein Loch im Treppenabsatz

Bewohner des Hauses  
Friedmannngasse  
Nummer 26 mussten  
per Drehleiter aus  
ihren Wohnungen  
geholt werden.

Ein Schock erlebte Donnerstag Früh ein Müllmann der MA 48, als er in der Friedmannngasse 26 in Ottakring die Mistkübel zum Auto bringen wollte. Im Stiegenhaus, auf dem Weg vom Haustor zum Hof, fielen große Mauerbrocken von der Decke. Der ganze Treppenabsatz drohte einzustürzen.

Der Mann schlug sofort Alarm. Feuerwehr, Rettung und Polizei rückten aus. Während die Feuerwehr alles lose Material von der Decke schlug und damit ein rund vier Quadratmeter großes Loch öffnete, ging vor dem Gebäude eine Drehleiter in Stellung.

**In Sicherheit** Die 17 erschrockenen Bewohner, darunter auch die Söhne des betagten, in Deutschland lebenden Eigentümers, wurden über die



MARTIN GNEDT

**Zu gefährlich:** Die Mieter durften nicht in ihre Wohnungen zurückkehren

das alte Holz völlig verrotten lassen. Auch frühere Wasserschäden durch eine Bassena könnten dazu beigetragen haben.

Die Dippelbäume (halbe Baumstämme) waren zwar nicht in benachbarte Zimmerdecken integriert, Experten der Baupolizei fürchteten aber, dass Holzwürmer und Hausschwamm auch dort verbreitet sein könnten. So lange nicht alle Holzteile überprüft wurden, kann eine Einsturzgefahr nicht ausgeschlossen werden.

Den Bewohnern steht mindestens eine Woche in Notquartieren bei Verwandten, Freunden oder in Hotels bevor. Sollte die Expertise negativ ausfallen, droht allerdings eine Generalsanierung oder – so diese nicht wirtschaftlich ist – sogar der Abbruch.

Morsche oder zu schwache Decken in Althäusern sorgten in

# Verletzung der Instandhaltungspflicht ( § 129 Abs. 4 BO)

- wird der Instandhaltungspflicht nicht nachgekommen, erteilt die Baubehörde einen *Bauftrag*;
- es können auch **Verwaltungsstrafen** verhängt werden;
- wird einem Bauauftrag nicht entsprochen, wird eine *Ersatzvornahme* durchgeführt.



# *Vorschriftswidrige Bauten*

## ( § 129 Abs. 10)

- jede Abweichung von Bauvorschriften **ist zu beheben!**
- kann für einen vorschriftswidrigen Bau eine nachträgliche Baubewilligung nicht erwirkt werden, so ist er **zu beseitigen**
- die Baubehörde erteilt erforderlichenfalls entsprechende **Beseitigungsaufträge**
- beachte: auch ein jahrzehntelanger, konsensloser Baubestand kann **nicht ersessen** werden!

Weil Bauausschuss in Mariahilf nachträgliche Bewilligung einer Aufstockung verweigerte:

# Neuen Wohnungen droht Abriss

Weihnachten im neuen Heim – die Freude über das Fest könnte für einige Familien in Mariahilf bitter enden. Denn die Wohnungen in einem aufgestockten Haus waren ihnen verkauft worden, ohne dass es eine Bauwilligung gibt, und es soll auch keine erteilt werden. Davon haben die Käufer freilich vorher gewusst ...

Auf ein dreistöckiges Wohnhaus im 6. Bezirk sollten weitere drei Geschoße aufgesetzt werden – obwohl das die Lebensqualität der Mieter im Nebengebäude beeinträchtigt. Es wurde mit dem Bau begonnen, ohne die Zustimmung der Behörden einzuholen. Die Baupolizei kann aber seit der Bauord-

nungsnovelle 1996 selbst in solchen Fällen keinen Baustopp verhängen, die Verantwortung für das Projekt liegt in den Händen eines Ziviltechnikers. Und der dachte nicht daran, seine Pläne zu ändern, die zusätzlichen drei Geschoße wurden fertig gestellt. Und zum Kauf angeboten. Interessen-

ten waren bald gefunden. Die Baupolizei warnte diese zwar, dass Bau- und Benutzungsbe- willigung fehlen – aber offen- bar konnte der Bauherr die

VON ERICH VORRATH

Käufer davon überzeugen, dass die amtliche Zustim- mung nachgereicht würde – die Verträge wurden unter- schrieben.

Der Bauherr hatte sich je- doch verrechnet: Der Bau- ausschuss des Bezirkes ver-

wehrte das Ansuchen um Be- willigung für dieses und auch für ein weiteres Aufsto- ckungsprojekt, das ebenfalls bereits in Bau ist.

Was geschieht jetzt mit den Wohnungskäufern? Be- zirkvorsteherin Renate Kauf- mann: „Der Bauherr wird si- cher berufen. Doch wenn die Bauoberbehörde sich unserer Ablehnung anschließt, dann muss er den Ursprungszu- stand wieder herstellen.“ Mit anderen Worten: Dann wer- den die drei Geschoße abge- rissen, die Käufer müssen ei- nen Zivilprozess anstrengen.

# *Bei Gefahr in Verzug...*

( § 129 Abs. 6 BO)

**...kann die Behörde auch ohne Anhörung der Partei die erforderlichen Verfügungen und Sicherungsmaßnahmen auf Gefahr und Kosten des Eigentümers (jedes Miteigentümers) eines Gebäudes oder baulichen Anlage anordnen und vollstrecken lassen!**





# dingliche Wirkung von Bescheiden nach der BO

baubehördliche Bescheide haben

## dingliche Wirkung

- => eine Baubewilligung *hängt* an der Liegenschaft (nicht am Bauwerber)
- => ein Bauauftrag wirkt gegen den jeweiligen Eigentümer (nicht nur gegen den - ursprünglichen - Adressat)

# Parteien im Baubewilligungsverfahren ( § 134 Abs. 3 BO)

- Antragsteller (Bauwerber)
- Grundeigentümer der Liegenschaft
- Baurechtseigentümer
- Eigentümer (lt. Grundbuch) von benachbarten Liegenschaften werden dann Partei, wenn
  - der geplante Bau ihre *subjektiv-öffentlichen* Rechte berührt **und**
  - sie spätestens bei der Verhandlung Einwendungen erheben.

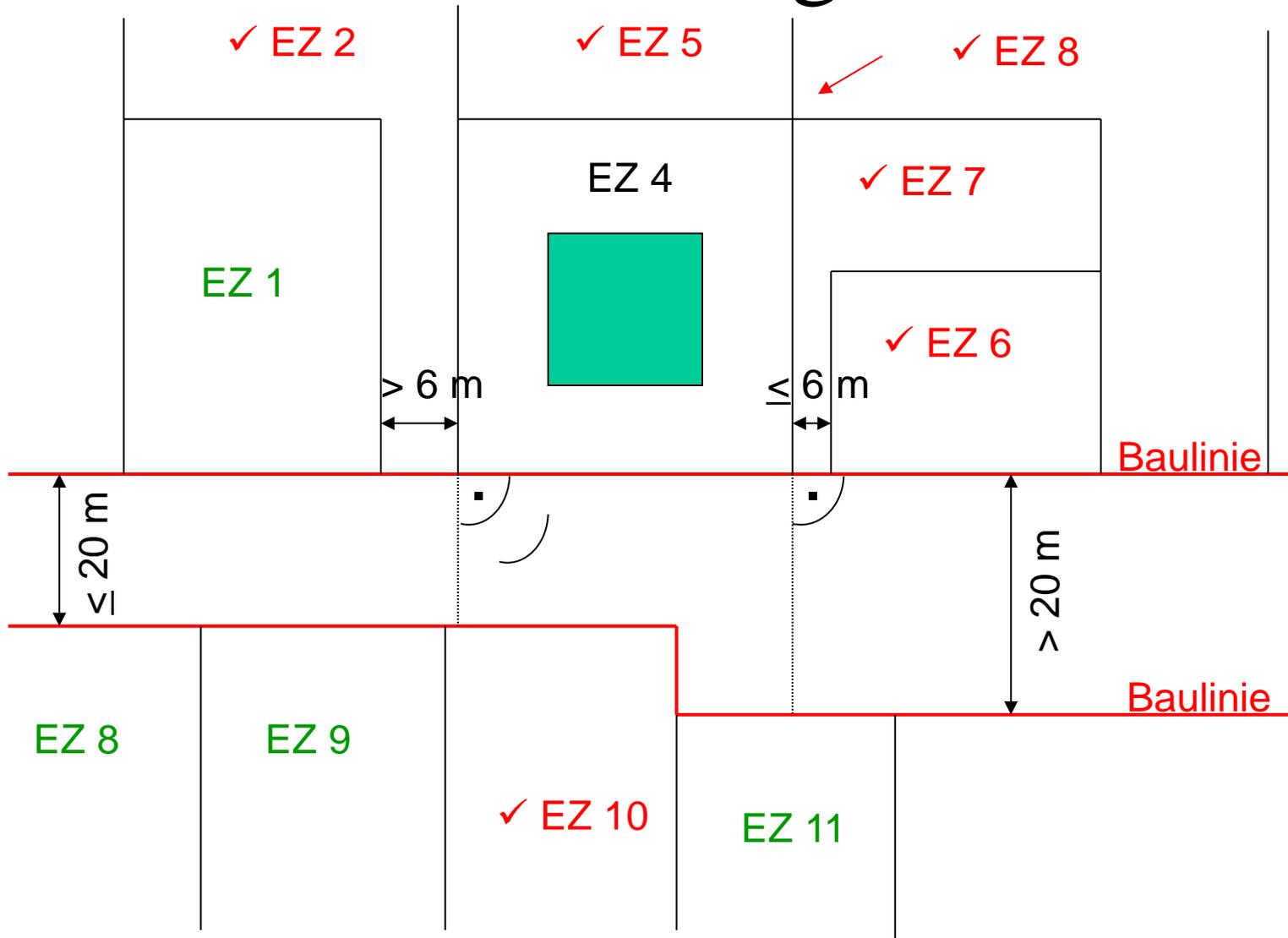
# *benachbarte* Liegenschaften

(Anrainer/Nachbarn im Sinne der BO)

Sind (nur) Eigentümer von Liegenschaften,

- die mit dem zu bebauenden Bauplatz eine gemeinsame Grenze haben (oder nur durch eine Fahne getrennt sind) oder
- durch eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche getrennt sind und dem Bauplatz gegenüberliegen.

# Benachbarte Liegenschaften



# Anrainer haben im Bauverfahren das Recht

- zur Bauverhandlung **geladen zu werden**,
- **Planeinsicht** zu nehmen,
- **Einwendungen** zu erheben und
- **Berufung** zu erheben.

# Anrainereinwendungen

sind spätestens bei der Bauverhandlung vorzubringen (konkretisiert), sonst tritt

- Präklusion ein  
d.h., wenn ein ordnungsgemäß geladener Anrainer nicht reagiert, wird seine Zustimmung angenommen;
- als übergangener Nachbar gilt:
  - wenn ein Anrainer ohne sein Verschulden die Parteistellung nicht erlangt; wobei
  - Einwände dann (nur) bis längstens 3 Monate nach Baubeginn möglich sind.

# *subjektiv öffentliche*

## Nachbarrechte sind:

- Abstände/Abstandsflächen eines Neu- Zu-, oder Umbaus zu Nachbargrundgrenzen
- Gebäudehöhen
- Einhaltung von Fluchtlinien
- flächenmäßige Ausnützbarkeit
- Schutz vor Immissionen (durch Benützung)
- der Schutz vor *heranrückender* Wohnbebauung (Weiterbestand von zulässigen Emissionen)

# keine Nachbarrechte sind u.a.:

- *schönheitliche* Belange
- Verkehrsverhältnisse
- Grundeigentums- bzw. Zustimmungsfagen
- Pläne und Unterlagen - außer soweit Nachbarrechte betroffen
- Vorschriften betreffend Pflichtstellplätze, Kinderspielplätze
- Bauplatzgröße, Abteilung etc.
- Wasserversorgung
- Abwasserbeseitigung
- Statik bzw. Standfestigkeit
- Bauausführung, Baugrube
- Belichtung u. Belüftung (der zu schaffenden Räume)
- sanitätspolizeiliche und
- feuerpolizeiliche Vorschriften

# *Berufungsrecht*

- Parteien haben das **Recht**, gegen Bescheide des Magistrates **Berufung zu erheben**;
- 2. Instanz ist die ***Bauoberbehörde für Wien*** (= weisungsfreies Kollegialorgan, 5 Mitglieder);
- gegen *Bescheide des Bauausschusses* und gegen die *Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen* ist eine abgesonderte Berufung nicht zulässig;
- **gegen Gemeinderatsbeschlüsse** (z.B. Plandokumente) ist **keine Berufung** möglich.



# **ANLAGENRECHT**

- 1. Grundsätze**
- 2. Gewerbeordnung**
- 3. Betriebsanlagenrecht**
- 4. Andere anlagenrelevante Gesetze  
und Verordnungen**

# Anlagenrecht, Grundsätze,

## Anlagengesetze

- in Österreich gibt es kein *einheitliches* Anlagenrecht, sondern
- **verschiedene Rechtsgrundlagen;**
- sowohl auf Bundesebene als auch auf Landesebene!

# Anlagenrecht, Grundsätze,

## *Kumulatives Prinzip*

- Der Betrieb von Anlagen ist nur zulässig, wenn ALLE dafür erforderlichen Genehmigungen vorliegen!
- Das Kumulationsprinzip bedeutet, dass ggf. mehrere Bewilligungen (unabhängig voneinander) zu erwirken sind!

# Anlagenrecht, Grundsätze, *Konzentrierte Verfahren*

Alle sachlich in Frage kommenden Vorschriften werden in einem (einzigen) Verfahren geklärt und in (mit) einem Bescheid erledigt:

- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000
- Abfallwirtschaftsgesetz 2002

# Anlagenrecht, Grundsätze,

## *Verfahrenskonzentration (GewO)*

- gilt für sämtliche gewerbliche Betriebsanlagen;
- die Gewerbebehörde kann andere bundesrechtliche Genehmigungen mit erteilen;
  - z.B.: Eisenbahngesetz
  - Bundesstraßengesetz
  - Luftfahrtgesetz
  - Denkmalschutzgesetz
  - Teile des Wasserrechtsgesetzes

# Anlagenrecht, Grundsätze, *Verbundene Verfahren (AVG)*

- Der Antragsteller kann ein „verbundenes Verfahren“ beantragen, wenn mehrere Bewilligungen erforderlich sind;
- = Koordination durch die Behörde,
- keine echte Verfahrensverbindung!
- egal ob nach Bundes- oder Landesgesetzen
- es findet eine gemeinsame Verhandlung statt;

# Anlagenrecht, Grundsätze, die wichtigsten Gesetze

- Gewerbeordnung
- ArbeitnehmerInnenschutzgesetz
- Arbeitsstättenverordnung
- Abfallwirtschaftsgesetz
- Wasserrechtsgesetz
- Krankenanstaltengesetz
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz

# Anlagenrecht, Gewerbeordnung - Geltungsbereich

Die GewO gilt für alle gewerbsmäßig ausgeübten Tätigkeiten; Kriterien sind:

- selbständig: auf eigene Rechnung und Risiko
- regelmäßig: Leistungen werden grundsätzlich wiederholt angeboten
- Ertragsabsicht: Absicht, wirtschaftlichen Vorteil zu erzielen (kann auch Gegenleistung sein)

Ausnahmen: u.a. Landwirtschaft, „Freiberufler“

# Betriebsanlagenrecht, Begriff der Betriebsanlage

Eine Betriebsanlage ist

- jede örtlich gebundene Einrichtung,
  - die zur regelmäßigen Ausübung einer
  - der GewO unterliegenden Tätigkeit dient.
- 
- Eine Baustelle stellt keine Betriebsanlage des Bauunternehmens dar!

# Betriebsanlagenrecht, Betriebsanlagengenehmigung

- Wenn in der GewO allgemein festgelegte Kriterien erfüllt sind, dann
- muss eine BA-Genehmigung erwirkt werden!
- Die Genehmigung ist ein dingliches Recht!  
(an die Anlage gebunden)

# Betriebsanlagenrecht,

## Kriterien - Genehmigungspflicht

Genehmigungspflicht wenn die Anlage geeignet ist

- das Leben oder die Gesundheit zu gefährden,
- Nachbarn durch Immissionen wie Geruch, Lärm, Rauch, Staub, Erschütterung etc. zu belästigen,
- die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Straßenverkehrs zu beeinflussen oder
- die Gewässer zu verschlechtern;
- auch, wenn dies von den Benützern *ausgeht!*

# Betriebsanlagenrecht, Änderung von Betriebsanlagen

- Auch Änderungen oder Erweiterungen von Betriebsanlagen sind bewilligungspflichtig;
- nach den gleichen Kriterien wie Neuerrichtungen;
- Detailbestimmungen und Ausnahmen lt. GewO

# Betriebsanlagenrecht

## Behörde, Ansuchen

- **1. Instanz ist die Bezirksverwaltungsbehörde**
  - örtlich zust. Bezirkshauptmannschaft
  - in Wien der Magistrat (Magistratisches Bezirksamt)
- **Genehmigungsansuchen**
  - schriftlich
  - Unterlagen u.a. Pläne, Beschreibungen etc.

# Betriebsanlagenrecht, Vereinfachte Verfahren

- Nachbarn haben keine Parteistellung
- es ist anzuwenden wenn
  - nur Geräte wie in Privathaushalten, oder wenn
  - von diesen Geräten keine Gefährdungen oder Belästigungen ausgehen;
  - Betriebsfläche  $< 300 \text{ m}^2$ ,  $< 100 \text{ kW}$  Maschinenleistung
  - Anlage, die per Verordnung dem vereinfachten Verfahren zu unterziehen ist

# Betriebsanlagenrecht, andere Rechtsmaterien

- ArbeitnehmerInnenschutzgesetz
  - wird im gewerbebehörtl. Verfahren berücksichtigt;
  - das Arbeitsinspektorat wird beigezogen
  - eine eigene Bewilligung kann entfallen
- Wasserrechtsgesetz
  - diverse (ansonsten wasserrechtlich) bewilligungspflichtige Maßnahmen werden miterledigt;
  - u.a. Löschwasserentnahme, Erdwärmepumpen ...

# Betriebsanlagenrecht, Anzeigeverfahren

- Maßnahmen ohne Bewilligungspflicht;
- nur Anzeige erforderlich; z.B.:
  - Ersatz von Maschinen, Geräten oder Ausstattung durch gleichartige;
  - Änderung ohne nachteilige Beeinflussung der Emissionen

# Betriebsanlagenrecht,

## Dingliche Wirkung

- Die Betriebsanlagengenehmigung ist mit dem Betrieb verbunden
- d.h. es ist bei einem Inhaberwechsel keine neuerliche Bewilligung erforderlich;
- der neue Inhaber ist aber an die Auflagen des Vorgängers gebunden;
- Bei größeren Gefährdungen oder Belästigungen ist eine Genehmigungspflicht gegeben

# Betriebsanlagenrecht, Detailvorschriften bezüglich Emissionen und Sicherheitstechnik

- **Individuelle Prüfung** in den Verfahren
- Erteilung von Auflagen
- vorgeschlagen durch (Amts)Sachverständige
- d.h. ggf. unterschiedliche Auflagen



## Webservice der Stadt Wien

wien.at

Suchen:  [Erweiterte Suche](#)

### Virtuelles Amt

### Stadtplan

### Fahrplanauskunft

### Kontakte zur Stadt

Bezirke

Bildung

Freizeit

Gesundheit

Kultur

Medien

Menschen

Politik

Soziales

Stadtentwicklung

Tourismus

Umwelt

Veranstaltungen

Verkehr

Verwaltung

Wirtschaft

Wohnen

## Gewerbliche Betriebsanlagen - Genehmigung

### Voraussetzungen

Die Errichtung, Inbetriebnahme und Änderung von einer gewerblichen Betriebsanlage ist genehmigungspflichtig, wenn von ihr Gefahren für die Betriebsinhaber/innen, Kund/innen und Nachbarn/innen sowie deren Eigentum oder eine Belästigung für Nachbarn/innen ausgehen kann, nachteilige Einwirkungen auf Gewässer entstehen können, der öffentliche Verkehr beeinträchtigt wird, die Religionsausübung, der Schulunterricht oder eine Kur- oder Krankenanstalt gestört werden kann.

Weitere Informationen: [Betriebsanlagen, Genehmigungspflicht](#)

### Notwendige Unterlagen

[Einreichunterlagen](#)

### Zuständigkeit

Das örtliche Magistratische Bezirksamt ist die zuständige Genehmigungsbehörde und Einreichstelle.

Folgende Dienststellen und Sachverständige können dem Genehmigungsverfahren beigezogen werden:

- [Bezirksgesundheitsämter](#) - Medizinische Amtssachverständige
- [Arbeitsinspektorat für Wien](#)

Je nach Einzelfall auch:

- [MA 22 - Umweltschutzabteilung](#)
- [Berufsfeuerwehr der Stadt Wien](#)

### Kosten

Gebühren

### Termin / Frist

Keine

### Beachten

Weitere Informationen:

- [Technische Beratung der MA 36](#) - Gewerbetechnische Amtssachverständige
- Projektsprechtage für Klein- und Mittelbetriebe

# Anlagenrecht, Betriebsanlagenrecht

## Anforderungen - Einreichunterlagen

- Ansuchen, Eigentümerverzeichnis
- Projekt, Projektbestandteile, Pläne
- Technische Beschreibungen
- Emissionserklärung
- Abfallwirtschaftskonzept
- Unterlagen nach Erfordernis im Einzelfall

# Andere anlagenrelevante Gesetze und Verordnungen

- Abfallwirtschaftsgesetz (AWG)
- ArbeitnehmerInnenschutzgesetz (AschG)
- Arbeitstättenverordnung (AStV)
- Maschinensicherheitsverordnung (MSV)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP-G)

# Abfallwirtschaftsgesetz, **AWG 2000**

## Regelung, Genehmigungspflicht

- **Regelung**
  - Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von gefährlichem Abfall
  - Konzentriertes Verfahren
- **Genehmigungspflicht**
  - Ordentliches Verfahren (binnen 6 Monaten)
  - Vereinfachtes Verfahren (binnen 4 Monaten)
  - Anzeigeverfahren (binnen 3 Monaten)

# ArbeitnehmerInnenschutzgesetz

(AschG)

- Für die Errichtung und den Betrieb von Arbeitsstätten ist eine **Arbeitsstättenbewilligung** erforderlich, wenn
- die Sicherheit / Gesundheit der Arbeitnehmer in besonderem Maße gefährdet sein kann,
- durch z.B. die Art der Arbeitsmittel, Arbeitsstoffe, Arbeitsverfahren

# Arbeitsstättenverordnung (AStV)

- Sie enthält Detailvorschriften zum Schutz von ArbeitnehmerInnen, u.a zu:
  - Ausstattung der Gebäude
  - Verkehrswege und Fluchtwege
  - Arbeitsräume
  - Sanitär- und Sozialeinrichtungen
  - Erste Hilfe
  - Brandschutz

# Maschinensicherheitsverordnung

(MSV)

- Sie enthält Vorschriften über Sicherheitsanforderungen für das Leben und die Gesundheit der Verwender
- Es dürfen nur geprüfte Maschinen in Verkehr gebracht werden
- Mit der CE - Kennzeichnung wird die Übereinstimmung mit den relevanten Normen bestätigt.

# Umweltverträglichkeitsprüfungs- gesetz (UVP-G 2000)

- Besonders große Projekte (lt. Anhang)
- Beteiligung der Öffentlichkeit
- Prüfung der Auswirkung auf Menschen, Tiere und Pflanzen
- Konzentriertes Verfahren
- Zuständige Behörde = Landesregierung
- Berufungsbehörde = Umweltsenat

# Umweltverträglichkeitsprüfungs- gesetz (UVP-G 2000)

- Bundesgesetz
- Verfahrenskonzentration  
(d.h. inkl. baubehördlicher Bewilligung)
- *Vorverfahren* möglich
- Vorhaben, die diesem Gesetz unterliegen,  
sind in einem **Anhang** aufgelistet
- wesentlich ist auch die *Öffentlichkeit* dieses  
Verfahrens

Amt der Wiener Landesregierung, Magistratsabteilung 22

MA 22 – 2352/2007

## **Öffentliche Auflage und Zustellung eines behördlichen Schriftstücks durch Edikt**

Mit **Bescheid der Wiener Landesregierung vom 2. August 2002**, Prz. 03584/2002 - MDALTG, wurde der Wiener Linien GmbH & Co KG die **grundsätzliche Genehmigung für die Verlängerung der U-Bahn-Linie U2 nach Aspern** nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 - UVP-G 2000 rechtskräftig erteilt.

Die **Wiener Linien GmbH & Co KG**, vertreten durch Onz, Onz, Kraemmer, Hüttler Rechtsanwälte GmbH, Schwarzenbergplatz 16, 1010 Wien, stellte bei der Wiener Landesregierung einen **Antrag gemäß § 18 Abs. 2 UVP-G 2000 auf Erteilung einer Detailgenehmigung für Lüftungsanlagen in den Bauabschnitten U2/6 bis U2/10 sowie für Trockenlöschleitungen in den Bauabschnitten U2/6 und U2/7.**

Mit **Schreiben des Amtes der Wiener Landesregierung – Magistratsabteilung 22 vom 20.9.2007**, MA 22 – 2352/2007, wird den Parteien des Verfahrens das **Ergebnis der Beweisaufnahme** (eingeholte Stellungnahmen und Gutachten von Sachverständigen u.a. der Fachbereiche Bautechnik, Feuerwehreinsatz und Brandschutz, Humanmedizin und Schalltechnik) **zur Kenntnis gebracht und Gelegenheit gegeben, dazu binnen zwei Wochen ab Zustellung dieses Schriftstücks schriftlich eine Stellungnahme an das Amt der Wiener Landesregierung – Magistratsabteilung 22 abzugeben.** Mit Ablauf von zwei Wochen nach dieser Verlautbarung gilt dieses Schriftstück als zugestellt.

# Projektsprechttag: Dienstleistung für Unternehmer/innen

Wien (RK). Die Projektsprechtage der Magistratischen Bezirksämter sind eine spezielle Dienstleistung der Stadt Wien für Unternehmer/innen, die einen Betrieb aufbauen oder verändern wollen: Monatlich bieten ExpertInnen künftigen bzw. investitionsbereiten Unternehmer/innen rasch und unbürokratisch Hilfe für Betriebsgründungen. Dazu gibt es "aus einer Hand" alle nötigen Informationen: Von Jurist/innen des Bezirksamtes, Expert/innen der Baubehörde (Baupolizei) die baulichen Erfordernisse und jener der Gewerbepolizei für die gewerberechtlichen Fragen sowie von Mitarbeiter/innen der Wirtschaftskammer und des Arbeitsinspektorates.

Am kommenden Donnerstag, 16. August, finden von 8 bis 13 Uhr in folgenden Magistratischen Bezirksämtern Projektsprechtage statt:

- MBA 3 (3, Karl-Borromäus-Platz 3)
- MBA 10 (10, Laxenburger Straße 43-47)
- MBA 13/14 (13, Hietzinger Kai 1-3)
- MBA 17 (17, Elterleinplatz 14) \*\*\*\*

Die Termine der Projektsprechtage sind auch im Internet in wien.at online zu finden: [www.wien.gv.at/mba/projekt.html](http://www.wien.gv.at/mba/projekt.html) .

## Zwtl.: Anmeldung zum Projektsprechttag möglich

Es ist auch möglich (aber nicht Voraussetzung), sich für einen bestimmten Zeitpunkt innerhalb des Projektsprechtags anzumelden - jeweils unter der Telefonnummer des/der stellvertretenden Bezirksamtsleiter/in.

Diese Telefonnummer setzt sich stets aus 4000 - zweistellige Nummer für den Bezirk (01 bis 23) und 212 zusammen, also z.B. für den 1. Bezirk 4000 01212 für den 23. Bezirk 4000 23212. (Schluss) hrs



# *NEBENBESTIMMUNGEN*

- Durchführungsverordnungen zur BO
- Nebengesetze (zur BO)
- Sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften mit Bezug zum Baurecht

# *Durchführungsverordnungen* zur Bauordnung für Wien, u.a.:

- *Gehsteigverordnung*
- *Spielplatzverordnung*
- *Wiener Bautechnikverordnung*

# die *Gehsteigverordnung*

- enthält Vorschriften über die **Anforderungen an Gehsteige bzw. Gehsteigauf- und -überfahrten;**
- zuständig für alle Gehsteigangelegenheiten ist die **MA 28**

# Gehsteigherstellung (Ablauf)

- bis zur Fertigstellung der Bauführung ist ein Gehsteig nach der Anordnung der Behörde (MA 28) herzustellen
  - > die **Bekanntgabe erfolgt mit Bescheid**
- nach der Fertigstellung des Gehsteiges ist (bei der MA 28) um
  - > Gehsteigkonstatierung anzusuchen;
- mit der Gehsteigkonstatierung geht der Gehsteig ins
  - > **Eigentum der Gemeinde** über, wobei die
  - > **Erhaltungspflicht** beim Anlieger verbleibt;
- auf Antrag erfolgt die
  - > Übernahme durch die Gemeinde  
(frühestens nach 3 Jahren)

# siehe:

# <http://www.strassen.wien.at>

## Straßen Wien

Die Straßen Wiens sind die Lebensadern unserer Stadt. Moderner Straßenbau berücksichtigt die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer. Der neueste Stand der Technik gewährleistet, dass Sie auf Wiens Straßen sicher und bequem vorankommen. Verantwortlich dafür ist die Abteilung [Straßenverwaltung und Straßenbau](#) (MA 28).



[Straßen planen](#)



[Straßen bauen](#)



[Straßen erhalten](#)

Informationen und Downloads: [Amtswege und Formulare](#) | [Informationen rund um die Straße](#) | [Kontakt und Kundenzentrum](#)

# Amtswege und Formulare - Straßenverwaltung und Straßenbau (MA 28)

Bitte beachten Sie, dass nur vollständige Anträge samt allen erforderlichen Unterschriften und Beilagen eine rasche Erledigung ermöglichen. Die Gebühren für die jeweilige Einreichung entnehmen Sie bitte dem jeweiligen Antragsformular.



[Aufgrabungen](#)



[Digitaler Zentraler Leitungskataster \(ZLK\)](#)



[Gehsteiganlagen](#)



[Private Nutzung im öffentlichen Raum](#)



[Schadensmeldung im öffentlichen Straßennetz](#)

Weitere Informationen und Auskünfte: [Kontakt und Kundenzentrum](#)

## Amtswege und Formulare - Gehsteigangelegenheiten

Anträge in Zusammenhang mit Gehsteigangelegenheiten können bei der Abteilung Straßenverwaltung und Straßenbau (MA 28) persönlich oder per Post, Fax und E-Mail über das [Kundenzentrum](#) eingereicht werden. Bei Einreichungen per E-Mail ist zu beachten, dass der Antrag nur dann ordnungsgemäß ist, wenn auf dem Ansuchen eine Originalunterschrift - durch Einscannen des unterschriebenen Formulars - vorhanden ist.



[Auskunftserteilung in Gehsteigangelegenheiten](#)

[Gehsteigauffahrt und Gehsteigüberfahrt - Antrag auf Errichtung](#)

[Gehsteig - Bekanntgabe der Höhenlage, Breite und Bauart](#)

[Gehsteigkonstatierung](#)

[Gehsteigübernahme](#)

[Stundung der endgültigen Gehsteigerstellung](#)

[Private Gehsteigerstellung](#)

[Barrierefreie Gehsteige](#)

Bitte beachten Sie, dass nur vollständige Anträge samt allen erforderlichen Unterschriften und Beilagen eine rasche Erledigung ermöglichen. Die Gebühren für die jeweilige Einreichung entnehmen Sie bitte dem jeweiligen Antragsformular.

## Gehsteig - Bekanntgabe der Höhenlage, Breite und Bauart

<b>Voraussetzungen</b>	Keine
<b>Notwendige Unterlagen</b>	<p>Antrag mit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterschrift des/der Antragstellers/in</li> <li>• Unterschrift aller Liegenschaftseigentümer/innen oder deren bevollmächtigte Vertreter/innen (Vorlage der Vollmacht erforderlich)</li> </ul> <p>Anträge können persönlich oder per Post, Fax und E-Mail bei der <u>MA 28</u> eingereicht werden. Bei Einreichungen per E-Mail ist unbedingt zu beachten, dass der Antrag nur dann ordnungsgemäß ist, wenn auf dem Antrag eine Originalunterschrift vorhanden ist (Einscannen des unterschriebenen Formulars). Bitte beachten Sie, dass nur vollständige Anträge (alle erforderlichen Unterschriften und sonstige Beilagen) eine rasche Erledigung ermöglichen und das Verfahren beschleunigen.</p>
<b>Zuständigkeit</b>	<p><a href="#">Straßenverwaltung und Straßenbau (MA 28)</a>  <a href="#">17., Lienfelderqasse 96</a>  <a href="#">Erreichbarkeit</a>          Telefon: (+43 1) 488 34-0          Fax: (+43 1) 488 34-99-49610          E-Mail: <a href="mailto:post@m28.magwien.gv.at">post@m28.magwien.gv.at</a></p> <p><a href="#">Kundenzentrum der MA 28</a> - Öffnungszeiten:          Montag bis Donnerstag von 7.30 bis 16.30 Uhr, Kassa von 8 bis 16 Uhr          Freitag von 7.30 bis 15.30 Uhr, Kassa bis 15 Uhr</p>
<b>Kosten / Zahlung</b>	<p><b>Der Antrag ist zu vergebühren mit:</b>          Verwaltungsabgabe: 0,65 Euro je Längenermeter          Bundesgebühren: 26,88 Euro bis maximal 268,98 Euro          Antrag: 13,20 Euro          Beilagen bis Format A3: 3,60 Euro          Beilagen größeres Format A3: 7,20 Euro</p> <p><b>Die Gebühren können entrichtet werden:</b>          Durch Barzahlung bei der <u>MA 28</u>          Bezahlung in der <u>MA 28</u> mittels Internet über das Bezahlservice der Stadt Wien          Durch Anforderung eines Zahlscheines</p> <p><a href="#">Rechnung und Zahlung</a>          Ansprechpartner/in in Zahlungsfragen ist die <a href="#">Stadtkassen-Leitstelle</a></p>
<b>Termin / Frist</b>	Keine
<b>Beachten</b>	Seitens der Stadt Wien wird bekannt gegeben, in welcher Höhenlage, Breite und Bauart ein Gehsteig hergestellt werden soll.

# die Spielplatzverordnung

- enthält Vorschriften über Ausführung von
  - Kleinkinderspielplätzen,
  - Kinderspielplätzen und
  - Kinderspielräumen;
- die zufolge von Bestimmungen in der BO bei Wohngebäuden ab 15 bzw. 50 Wohnungen herzustellen sind (sh. § 90 BO).



# Kein Platz für Kinder in Favoriten

## Spielplätze – Bei Neubauten fallen sie immer wieder unter den Tisch

Ein Vorurteil lautet: Die Wiener lieben Hunde mehr als Kinder.

Das ist aber wirklich nur ein Vorurteil, denn tatsächlich wird in Wien Freiraum für Kinder sogar per Gesetz vorgegeben:

Seit 1976 schreibt die Wiener Bauordnung bei der Errichtung von Wohngebäuden ab 50 Wohnungen die verpflichtende Herstellung von Spielplätzen für Kinder im Alter von sechs bis zwölf Jahren vor.

Dennoch kommt es bei Wohnbauprojekten, die von der Stadt Wien gefördert werden, immer wieder vor, dass Kinderspielplätze verhindert werden. Und Wohnhausanlagen, die als beson-

ders familienfreundlich beworben werden, mit Indoor-Spielplätzen in Keller- oder Erdgeschoßräumen auskommen müssen. Sehr oft sind diese „Gemeinschaftsräume“ abgeschlossen und nur über den Hausmeister zugänglich. Kein Ersatz für den eigentlich vorgeschriebenen 500 Quadratmeter großen Spielplatz im Freien.

**Ausnahme** Dass sich die Bauträger oft so erfolgreich den Spielplatz für größere Kinder ersparen, macht der Paragraph 69 der Wiener Bauordnung möglich, der „unwesentliche Abweichungen von Bebauungsvorschriften“ zulässt. Zum Beispiel dann, wenn die „bauliche

Ausnützbarkeit nicht zumutbar“ ist.

Aktuelles Beispiel ist eine vierstöckige Wohnhausanlage in der Quellenstraße – just jene Straße, wo im vergangenen Juni ein Wiener spielende Kinder niederschoss. In der Wohnhausanlage, die sich über die Sonnleithnergasse, die Buchengasse und die Fernkornngasse erstreckt, wird es 69 Wohneinheiten, zwei Geschäftslokale und eine Garage mit 71 Stellplätzen geben. Der vorgeschriebene 500 Quadratmeter große Kinderspielplatz geht sich laut Protokoll der Bauausschusssitzung vom 14. Juni nicht mehr aus. „Der Bauplatz ist zu klein“, bestätigte eine Sprecherin des Bauträ-

# Wiener Bautechnikverordnung

- Den Bestimmungen der BO wird entsprochen, wenn die OIB-Richtlinien eingehalten werden (bei Widerspruch zu BO gilt diese!)
- Bei Nachweis der Gleichwertigkeit, kann davon abgewichen werden
- Die OIB-Richtlinien sind in der Anlage angeführt

# wichtige Nebengesetze zur BO

- Wiener Aufzugsgesetz
- Wiener Baulärmgesetz
- Wiener Garagengesetz
- Wiener Kanalgesetz
- Wiener Kleingartengesetz
- Wiener Ölfeuerungsgesetz

[Kultur](#)  
[Medien](#)  
[Menschen](#)  
[Politik](#)  
[Soziales](#)  
[Stadtentwicklung](#)  
[Tourismus](#)  
[Umwelt](#)  
[Veranstaltungen](#)  
[Verkehr](#)  
[Verwaltung](#)  
[Wirtschaft](#)  
[Wohnen](#)

Suche



[Virtuelles Amt](#)  
[Stadtplan-Suche](#)  
[Fahrplanauskunft](#)  
[Kontakte zur Stadt](#)

## Rechtsvorschriften

- [Bauordnung für Wien](#)
- [Wiener Kleingartengesetz](#)
- [Wiener Garagengesetz](#)
- [Gesetz über Kanalanlagen und Einmündungsgebühren](#)
- [Erleichterungen für Klein-, Reihen- und Sommerhäuser](#)
- [Bauplanverordnung](#)
  
- [Wiener Aufzugsgesetz](#)
- [Wiener Ölfeuerungsgesetz](#)
- [Wiener Baumschutzgesetz](#)
- [Wiener Naturschutzgesetz](#)
- [Spielplatzverordnung](#)
  
- [Gesetz zum Schutz gegen Baulärm](#)
- [Vermeidung unnötiger Staubentwicklung](#)
  
- [Beschaffenheit der Gehsteige](#)
- [Arbeiten auf und neben der Straße](#)
- [Baustofflagerungen \(auf und neben der Straße\)](#)

## Richtlinien

- [Nachträglicher Dachgeschossausbau \(190-KB-PDF\)](#)
- [Hochhausrichtlinien \(322-KB-PDF\)](#)

## Weitere Rechtsvorschriften

- [Wiener Rechtsinformationssystem/Baurecht](#)
- [RIS](#) - Umwelt-, Gewerbe- und Denkmalschutz und Wasserrecht

# das Wiener Aufzugsgesetz

- regelt den Bau und Betrieb von Aufzügen
- sowie Überprüfungsverpflichtungen
  - >> keine Bewilligungspflicht und keine Kenntnisnahme mehr vor Baubeginn
  - >> Anzeige (erst) vor Inbetriebnahme
  - >> Überprüfungs- u. Nachrüstungsverpflichtung

# siehe:

# <http://www.wien.gv.at/baupolizei/aufzug-bewilligung.html>

Webservice der Stadt Wien

[wien.at](http://www.wien.at)

## Aufzüge, Fahrtreppen und Fahrsteige



**Aufzüge, Fahrtreppen und Fahrsteige** (im Folgenden "Anlagen" genannt) dürfen nur errichtet, geändert und betrieben werden, wenn sie den Bestimmungen des [Wiener Aufzugsgesetzes 2006](#) (WAZG 2006) entsprechen. Dieses ist am 23. März 2007 in Kraft getreten.

Die Bestimmungen des [WAZG 2006](#) gelten nicht für Anlagen, die bundesgesetzlichen oder anderen landesgesetzlichen Regelungen unterliegen. Zum Beispiel unterliegen Anlagen in gewerblichen Betriebsanlagen den Bestimmungen der Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994) und der Aufzüge-Sicherheitsverordnung 1996 (ASV 1996).

Die Bewilligungs- beziehungsweise Bauanzeigespflicht nach den Bestimmungen der Bauordnung für Wien für die Errichtung oder Änderung von Aufzugsschächten beziehungsweise Triebwerksräumen bleiben davon unberührt.

Für die **Errichtung** oder **Änderung** von Anlagen ist gemäß [WAZG 2006](#) **keine Baubewilligung oder Kenntnisnahme** mehr erforderlich.

Bei der **Errichtung** oder **wesentlichen Änderung** von Anlagen ist der Behörde nach der Fertigstellung aber noch **vor der Inbetriebnahme** lediglich eine **Anzeige** gemäß § 7 des [WAZG 2006](#) zu erstatten. Ob es sich um eine wesentliche Änderung handelt, ist von der Art und vom Umfang abhängig. Die wesentlichen Änderungen sind in § 3 des [WAZG 2006](#) aufgelistet. Bei allen anderen Änderungen entfällt auch die Verpflichtung einer Anzeige.

## Weitere Informationen

[Bauen von Aufzügen, Fahrtreppen und Fahrsteigen](#)

[Betrieb und Erhaltung von Aufzügen, Fahrtreppen und Fahrsteigen](#)

[Aufzüge - Anzeige über die Errichtung oder wesentliche Änderung](#)

[Sicherheitstechnische Überprüfungen an bestehenden Aufzügen](#)

## Zuständigkeit

[MA 37 Gruppe A - Gruppe für Aufzüge und Ölfeuerungen](#)

# **das Wiener Aufzugsgesetz**

## **Errichtung und wesentliche Änderung**

- **Erstellung von Unterlagen**
  - Plan, Beschreibung, Statische Vorbemessung
  - Unterfertigung vom Verfasser und Aufzugserrichter
- **Vorprüfung durch einen Aufzugsprüfer**
  - nach positivem Gutachten darf mit dem Bau begonnen werden
- **Abnahmeprüfung durch einen Aufzugsprüfer**
  - Nach Fertigstellung und vor Inbetriebnahme
- **Anzeige der Fertigstellung an die Baubehörde**
  - Unter Anschluss von Unterlagen (mit Prüfvermerk) und Gutachten über die Abnahmeprüfung



# Wiener Baulärmgesetz

- *Baulärm* ist jedes die *öffentliche Ordnung störende Geräusch*, das im Zuge von Bauarbeiten erzeugt wird;
- *Bauarbeiten* sind alle Arbeiten im Zusammenhang mit der Bauherstellung, Abbrucharbeiten, Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Probebohrungen etc.

# verantwortlich für die Einhaltung des Wiener Baulärmgesetzes ist



- der Bauführer;
- ist keiner bestellt, dann der jeweilige Gewerbetreibende;
- ist auch ein solcher nicht bestellt, der jeweilige Auftraggeber!

# Baulärmverbot nach dem Wiener Baulärmgesetz



- in den *Nachtstunden*, das ist zwischen 20.00 und 6.00, ist jede Baulärm erzeugende Bauarbeit verboten!
- *Ausnahmen* kann die Behörde (MA 36) erteilen
  - bei technischen Erfordernissen
  - wenn öffentliche Rücksichten dies erfordern
  - bei gesetzlicher Verpflichtung zur Arbeit.

# zulässige Nacharbeiten – nach dem Wiener Baulärmgesetz

- ohne Ausnahmegewilligung sind in der Nacht Arbeiten zulässig
  - zur Beseitigung einer unmittelbaren **Gefahr**
  - zur Gewährleistung des Betriebes **öffentlicher Ver- und Entsorgungsleitungen**
- das Wiener Baulärmgesetz ist auf Bundesangelegenheiten nicht anzuwenden  
(z.B. Eisenbahn, U-Bahn, Bundesstraßen)



**Selbst Presslufthämmer** dürften laut Wiener Baulärmgesetz sonntags schon ab 6 Uhr losrattern

# Handwerker dürfen sonntags lärmern

# Handwerker dürfen sonntags lärmern

## Anrainerprotest – In Wien gilt nur nachts ein Bauverbot

Für den Maler Manfred Zeller aus dem Heurigenort Stammersdorf hätte Fronleichnam ein gemütlicher und ruhiger Feiertag werden können. Doch einige fleißige Handwerker weckten Manfred Zeller recht unsanft.

„Sie flämmten um 7 Uhr in der Früh das Dach der Wohnhausanlage, die unmittelbar neben meinem Haus errichtet wird“, erzählt Zeller. Er war so erbost, dass er die Polizei rief. „Die Beamten sagten mir, dass die Handwerker bauen dürfen. Und das, obwohl es so laut war, wie wenn ein Düsenjet landet“, wundert

sich Zeller. Der Grund: In Wien gibt es zwar ein Gesetz zum Schutz gegen Baulärm. Doch das regelt nur, dass „zwischen 20 Uhr und 6 Uhr jede Baulärm erzeugende Bauarbeit verboten ist.“ Arbeiten an Sonn- und Feiertagen sind folglich nicht verboten.

Beim Bauträger Mischek versteht man zwar den Unmut der Anrainer. Doch: „Es ging in diesem Fall nicht anders. Auch wenn wir üblicherweise Sonntagsarbeiten vermeiden, wir standen einfach unter zu hohem Termindruck.“

Die Grünen fordern nun, dass das Baulärmgesetz,

das aus dem Jahr 1981 stammt, ausgedehnt werden muss, so dass an Sonntagen nicht mehr gebaut werden darf.

Im Büro von Wohnbaustadtrat Michael Ludwig sieht man keine Veranlassung dazu. Begründung: „Im Normalfall wird keiner an Sonntagen bauen. Das ist meist zu teuer.“ Außerdem gebe es bei der MA 36 (technische Gewerbeangelegenheiten) eine Hotline (☎ 4000-8022). Die MA 36 ist dafür zuständig, dass die Lärm- und Staubbelastung generell nicht zu hoch wird – egal an welchem Wochentag. – Ute Brühl

# Das Wiener Garagengesetz 2008 regelt

- die **Bewilligungspflicht** und
- die **Zulässigkeit** von
  - Garagen
  - Einstellplätzen
  - Tankstellen;
- es enthält auch Bestimmungen über das Erfordernis und die Ausgestaltung von ***Pflichtstellplätzen***.

# städtebauliche Vorschriften im Wiener Garagengesetz 2008 Garagen sind

- im Bauland grundsätzlich zulässig;
- im Bauland-Wohngebiet nur bis 3500 kg;
- auf öffentlichem Gut sind sie grundsätzlich unzulässig;
- auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen sind sie grundsätzlich unzulässig.

# die Stellplatzverpflichtung

- tritt bei allen Neu- und Zubauten sowie Änderung der Raumwidmung ein;
- ausgenommen sind Kleinhäuser mit nur einer Wohnung, Kleingartenwohnhäuser, Kleingartenhäuser und Kultbauten;
- je Wohnung ein (1) Stellplatz;
- sonst je 80 m<sup>2</sup> Aufenthaltsraum ein (1) Stellplatz.

# Pflichtstellplätze

- sind **grundsätzlich am Bauplatz**, auf dem die Verpflichtung entsteht, herzustellen;
- wenn dies nicht möglich ist, **im Umkreis von max. 500 m** (*vertraglich* sicherstellen);
- wenn dies auch nicht möglich ist, ist eine **Ausgleichsabgabe** zu entrichten;
- die Ausgleichsabgabe wird gem. § 54 berechnet und beträgt **höchstens € 18.000,-**

## Nachweis über die Sicherstellung von Einstellplätzen im Sinne des § 37 Wiener Garagengesetz (WGG)

**Bauvorhaben**, das die Stellplatzverpflichtung auslöst:

\_\_\_\_\_ Wien, \_\_\_\_\_

EZ \_\_\_\_\_, KG \_\_\_\_\_

**Bauwerber/in** des o.a. Bauvorhabens: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Garage bzw. Liegenschaft**, in/auf der die Stellplätze sichergestellt werden:

(Garagen) Name: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Wien, \_\_\_\_\_

**Leseseiten**  
**Unterschriften**  
**Ebenen**  
**Seiten**

Auf der Basis einer zwischen dem/der Bauwerber/in und dem/der Verfügungsberechtigten der bereitstellenden Liegenschaft getroffenen Vereinbarung verpflichtet sich der/die Verfügungsberechtigte für sich und seine/ihre Rechtsnachfolger/innen im Sinne des § 37 Wiener Garagengesetz, **mindestens zwanzig Jahre** ab Fertigstellung des oben genannten Bauvorhabens

\_\_\_\_\_ (in Worten \_\_\_\_\_) **Stellplätze als Pflichtstellplätze gemäß Wiener Garagengesetz zur Verfügung zu halten.**

Wien, \_\_\_\_\_

Verfügungsberechtigte/r der bereitstellenden Garage	Bauwerber/in des o.a. Bauvorhabens
---	------------------------------------

# *Stellplatzregulativ*

Festlegung **im Bebauungsplan** (*Plandokument*)  
für räumlich begrenzte Stadtgebiete:

- Abweichung vom Umfang der gesetzlichen Stellplatzverpflichtung sowie über die Zulässigkeit von Garagengebäuden;
- die gesetzliche Stellplatzverpflichtung kann damit um bis zu 90 % unterschritten werden.

# Tankstellen

**sind lt. WGarG zulässig im:**

- Gemischten Baugebiet – Betriebsbaugebiet,
- Industriegebiet,
- Sondergebiet und
- auf Verkehrsbändern;
- auf öffentlichen Verkehrsflächen nur, wenn
  - der Widmungszweck nicht beeinträchtigt ist und
  - der Verfügungsberechtigte zustimmt.

# das Wiener Kanalgesetz regelt

- die **Verpflichtung zur Einleitung** von Abwässer,
- die **Herstellung und Instandhaltung** von Kanälen,
- die **Gebührenpflicht** und
- die **Gebührenhöhe**.

# die Errichtung von Kanälen

- ist nicht baubewilligungspflichtig;
- die zivilrechtliche Zustimmung des Eigentümers des Kanales (MA 30) zum Anschluss ist aber dennoch einzuholen!
- die **Fertigstellung** der Kanalanlage (des Kanalanschlusses) ist unter Anschluss eines Planes und Gutachtens (*Kanalbefund*) **anzuzeigen !**

- [Homepage](#)
- [Bildung](#)
- [Freizeit](#)
- [Gesundheit](#)
- [Kultur](#)
- [Medien](#)
- [Menschen](#)
- [Politik](#)
- [Soziales](#)
- [Stadtentwicklung](#)
- [Tourismus](#)
- [Umwelt](#)
- [Veranstaltungen](#)
- [Verkehr](#)
- [Verwaltung](#)
- [Wirtschaft](#)
- [Wohnen](#)

Suche  

- [Virtuelles Amt](#)
- [Stadtplan-Suche](#)
- [Fahrplanauskunft](#)
- [Kontakte zur Stadt](#)

## Kanalanschluss

<b>Voraussetzungen</b>	<p>Das Wiener Kanalgesetz sieht vor, dass Baulichkeiten auf Bauplätzen oder Baulosen an einen öffentlichen Kanal angeschlossen werden, wenn der betreffende Bauplatz oder das Baulos von einem Straßenkanal - ohne Verbindung über eine andere Liegenschaft - nicht mehr als 30 Meter entfernt ist. Treffen diese Voraussetzungen zu, dann muss das gesamte Schmutzwasser in den Kanal eingeleitet werden. Das betrifft auch etwaige Waschwässer, die bisher über Sickergruben entsorgt wurden.</p> <p>Privatrechtliche Zustimmung der/des Kanaleigentümers/in zum Kanalanschluss</p>
<b>Notwendige Unterlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Kanalplan</b> von einem hierzu Befugten (Baumeister/in/Baufirma), der</li> <li>• die <b>privatrechtliche Zustimmung</b> der/des Kanaleigentümers/in (MA 30 - Wien Kanal, Privateigentümer/in) einholt.</li> <li>• Sie benötigen eine <b>Aufgrabungsbewilligung</b> (MA 28 - Straßenverwaltung und Straßenbau), wenn Aufgrabungsarbeiten im öffentlichen Raum erforderlich sind. Dafür ist die Hinterlegung einer Vorauszahlung für die Straßeneinstandsetzung bei der MA 28 notwendig. Üblicherweise erledigt die Baufirma diesen Schritt für Sie.</li> <li>• Nach Beendigung der Bauarbeiten muss ein <b>positives Gutachten</b> über den Kanal sowie ein <b>Ausführungsplan</b> von einer/einem befugten Sachverständigen oder von einem befugten Fachunternehmen (z.B. der/dem Bauführer/in) erstellt werden.</li> <li>• Die <b>Fertigstellungsmeldung</b> wird unter Beilage des Gutachtens und des Ausführungsplanes an die Bezirksaufseinstelle der <a href="#">MA 37 - Baupolizei</a> übermittelt.</li> </ul>
<b>Online Formulare</b>	<p>Antrag zur Privatrechtlichen Zustimmung der/des Kanaleigentümers/in zum Kanalanschluss <a href="#">77-KB-PDF</a></p> <p>Elektronische Abwicklung: <a href="#">Kanal- und Senkgrubenuntersuchung (-befund) - Ansuchen</a>          Sie können das Ansuchen um Kanalbefund (wenn Ihre Baubewilligung vor dem 27.4.2001 ausgestellt wurde) bzw. um Kanal- und Senkgrubenuntersuchung (unabhängig von der Baubewilligung) <a href="#">27-KB-PDF</a> auch ausdrucken und an uns übermitteln.</p> 
<b>Zuständigkeit</b>	<p><b>Privatrechtliche Zustimmung der/des Kanaleigentümers/in zum Kanalanschluss:</b>  <a href="#">MA 30 - Wien Kanal</a>  <a href="#">3., Modecenterstraße 14</a>  <a href="#">Erreichbarkeit</a></p>

# *Das Wiener Kleingartengesetz*

- regelt Fragen der **Bebaubarkeit** und **Gestaltung** von Kleingärten sowie das Bauverfahren;
- es ist anzuwenden im:
  - Grünland-Erholungsgebiet-Kleingarten
  - Grünland-Erholungsgebiet-Kleingarten für ganzjähriges Wohnen
  - auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen



**Kleingartenhäuser**  
dienen nicht dem ständigen  
Wohnbedürfnis !

**Kleingartenwohnhäuser**  
können dem ständigen  
Wohnbedürfnis dienen !

(sie müssen zumindest einen  
Aufenthaltsraum haben)

# Verfahrensvereinfachungen bei *Kleingartenhäusern* und *Kleingartenwohnhäusern*:

- es ist **nur** die Errichtung von **Neu-, Zu- und Umbauten** baubewilligungspflichtig;
- alle anderen Bauführungen sind **bewilligungsfrei**;
- Pläne müssen nur die Lage und Größe des Gebäudes sowie die Kubatur enthalten;
- nach Vorlage der vollständigen Unterlagen **darf sofort mit dem Bau begonnen werden !**



Wiens web-service



Stadt+Wien  
Wien ist anders.

- [Homepage](#)
- [Bildung](#)
- [Freizeit](#)
- [Gesundheit](#)
- [Kultur](#)
- [Medien](#)
- [Menschen](#)
- [Politik](#)
- [Soziales](#)
- [Stadtentwicklung](#)
- [Tourismus](#)
- [Umwelt](#)
- [Veranstaltungen](#)
- [Verkehr](#)
- [Verwaltung](#)
- [Wirtschaft](#)
- [Wohnen](#)

Suche

- [▶ Virtuelles Amt](#)
- [▶ Stadtplan-Suche](#)
- [▶ Fahrplanauskunft](#)
- [▶ Kontakte zur Stadt](#)

1

## Baubewilligungen in Kleingärten

<b>Voraussetzungen</b>	<p>Vor Beginn der Bauführung ist der <a href="#">Behörde (Baupolizei)</a> für das jeweils geplante Vorhaben ein vollständig belegtes Bauansuchen zu übermitteln.</p> <p>Dies ist in allen Fällen eines Neu-, Zu- oder Umbaus sowie bei Abänderung eines Kleingartenhauses in ein Kleingartenwohnhaus erforderlich. Für einen Abbruch ist keine Anzeige oder Bewilligung erforderlich.</p>
<b>Notwendige Unterlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ansuchen um Baubewilligung <a href="#">198-KB-PDF</a></li> <li><a href="#">Pläne für Bauansuchen in Kleingärten</a> (werden von dem/der <a href="#">Planverfasser/in</a> erstellt)</li> <li>Aktuelle <a href="#">Grundbuchsabschrift</a></li> <li>Wenn die erforderliche Abteilungsbewilligung noch nicht im Grundbuch eingetragen ist, benötigen Sie den Nachweis der Bewilligung des Kleingartens (Parzellierung). In diesem Fall können Sie sich an die MA 64 (<a href="#">20., Dresdner Straße 73-75</a>, Telefon: (+43 1) 4000-89919) wenden.</li> </ul> <p><b>Befristete Baubewilligung:</b> Liegt keine Abteilungsbewilligung vor, gilt die Bewilligung bis zur Schaffung des Kleingartens bzw. bis zur Auflassung der kleingärtnerischen Nutzung nur gemäß § 71 der <a href="#">Bauordnung für Wien</a> (BO) als erteilt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Bei nachträglicher Baubewilligung:</b> Nachweis über die Verständigung der Nachbarn/innen, über eine geplante Einreichung.</li> </ul>
<b>Online Formulare</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ansuchen um Baubewilligung <a href="#">198-KB-PDF</a></li> <li>Ansuchen bei Kleingärten auf städtischen Liegenschaften <a href="#">89-KB-PDF</a></li> <li>Fertigstellungsanzeige im Kleingarten <a href="#">56-KB-PDF</a></li> </ul>
<b>Zuständigkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><a href="#">Bezirksstellen</a></li> <li><b>Bei Kleingärten auf städtischen Liegenschaften auch:</b> Liegenschaftsmanagement (<a href="#">MA 69</a>) <a href="#">R. Lerchenfelder Straße 4</a></li> </ul>







- hepage
- ung
- zeit
- undheit
- ur
- lien
- tschen
- tik
- iales
- dtentwicklung
- rismus
- welt
- anstaltungen
- kehr
- waltung
- schaft
- nnen
- ne
- rtuelles Amt
- adtplan-Suche
- ahrplanauskunft
- ontakte zur Stadt



## Der Kleingarten - Wohnen im Grünen

Eine Ausstellung in der [Wiener Planungswerkstatt](#)  
1., Friedrich-Schmidt-Platz 9, A-1082 Wien  
Telefon (+43 1) 408 80 70 oder 4000-88818  
Telefax (+43 1) 4000-7271

**Ausstellungsdauer:**  
23. März 1999 bis 7. Mai 1999

**Öffnungszeiten:**  
Montag bis Mittwoch und Freitag 9 bis 16 Uhr  
Donnerstag 9 bis 19 Uhr  
Samstag, Sonn- und Feiertag geschlossen

**Fachliche Betreuung:**  
Donnerstag jeweils 16 bis 19 Uhr

Innerhalb des Stadtgebietes von Wien beleben Kleingartensiedlungen wesentlich das Landschaftsbild der großräumigen Grünflächen, sowohl in den Außenbereichen der Stadt als auch in innerstädtischen Gebieten. Mit ihrer abwechslungsreichen Grüngestaltung und kleinmaßstäblicher Bebauung leisten diese Kleingärten einen wichtigen ökologischen Ausgleich zu den dichtverbauten Stadtvierteln der "Steinstadt" und ermöglichen für den Einzelnen das Erleben von Natur und das Leben in einer Gemeinschaft mit vielfältigen sozialen Kontakten. Die traditionelle Situation des Kleingärtners, nämlich den Kleingarten als Nahrungsquelle zu nutzen, hat sich heute durch den Bedarf nach Regeneration vom Berufsleben und zur Naherholung im Garten verschoben.

Mit Änderung des [Kleingartengesetzes](#) ist seit 1992 ganzjähriges Wohnen in Kleingärten möglich. Mit einer bisher durchgeführten Umwidmung für ganzjähriges Wohnen von ca. 17.000 Kleingärten hat sich dadurch auch eine wirtschaftliche Alternative für ein Wohnen im Grünen ergeben.

Durch einen extra erstellten Kriterienkatalog der Stadtplanung werden Umwidmungen an Rahmenbedingungen gebunden, die sicherstellen, dass die notwendigen infrastrukturellen Maßnahmen in Kleingartengebieten wie Trinkwasserversorgung, Kanalisation, Müllabfuhr, PKW-Stellplätze und entsprechende Wegeaufschließung, ein den heutigen Anforderungen entsprechendes Wohnumfeld ermöglichen.

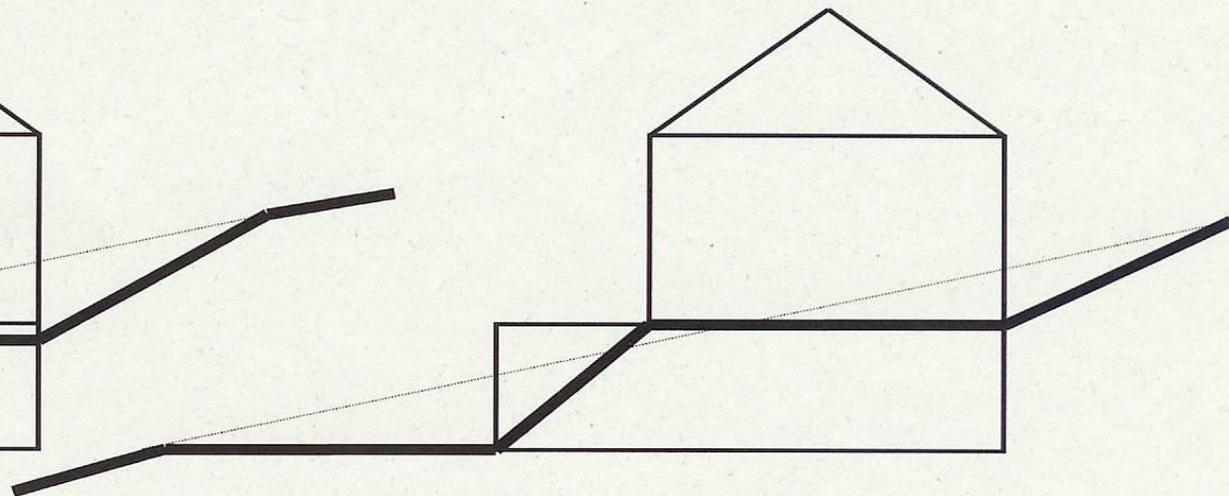
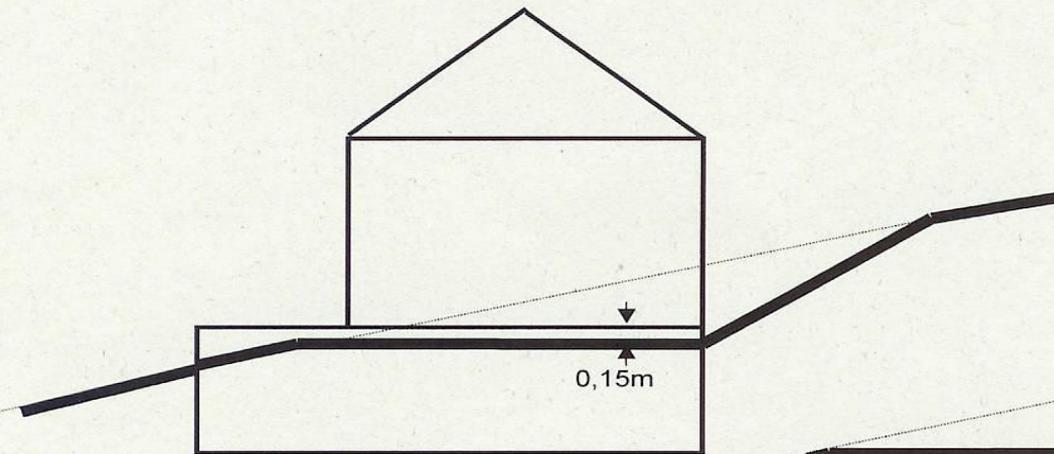
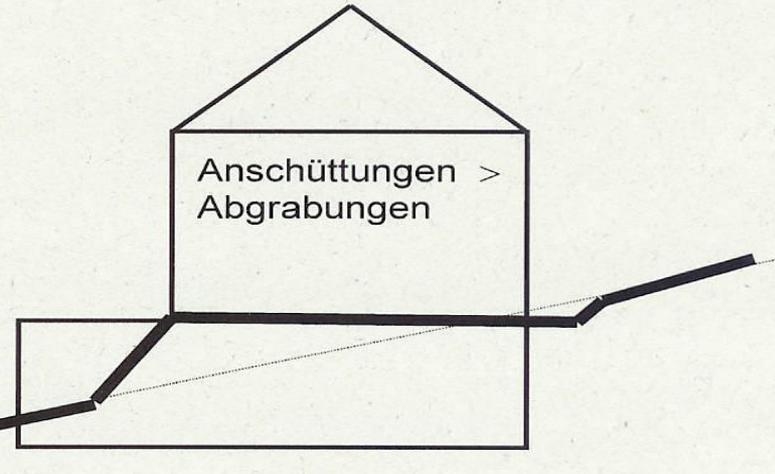
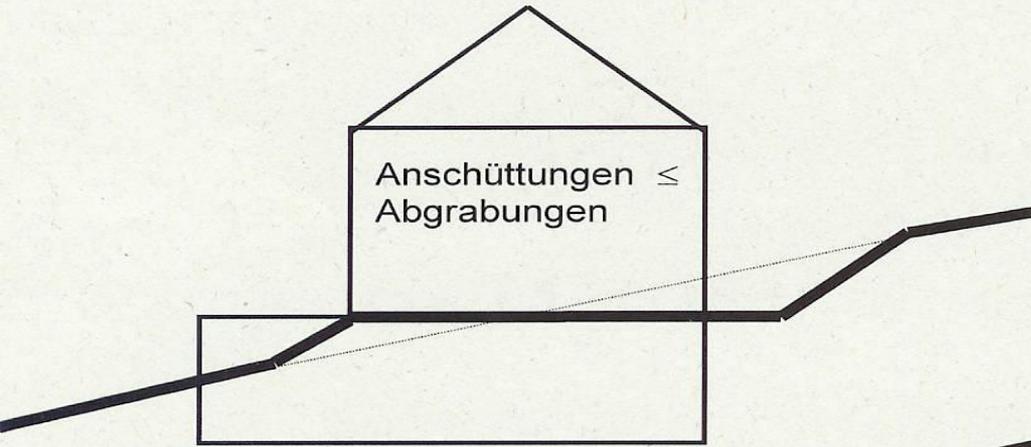
Die Novellierungen des [Wiener Kleingartengesetzes](#) von 1994, 1996 und 1999 haben aus baurechtlicher Sicht zu einer Vereinfachung des





zulässig:

unzulässig:



Ausgraben des  
Kellers unzulässig





**EXKLUSIVITÄT  
INKLUSIVE.**



MODERNES NEUBAU KONZEPT  
LIEFERTEILIGER AUSBAUBEREITUNG  
14. APRIL 2014  
BESTE LAGE  
BESTE ANSCHLUSSE  
BESTE VERKEHRSSITUE  
HAUSEIGENE GARAGE  
ERZUGENDE UMGEBUNG

Info 0664/340 3133

19. Celtesgasse





- [Homepage](#)
- [Entwicklung](#)
- [Zeitung](#)
- [Gesundheit](#)
- [Kultur](#)
- [Medien](#)
- [Nachrichten](#)
- [Technik](#)
- [Sonderangebote](#)
- [Stadtentwicklung](#)
- [Kommunismus](#)
- [Umwelt](#)
- [Einrichtungen](#)
- [Verkehr](#)
- [Verwaltung](#)
- [Wirtschaft](#)
- [Unternehmen](#)



## Der Kleingarten - Wohnen im Grünen

### Verzeichnis von Wiener Kleingartenanlagen

[Zentralverband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter Österreichs](#)

6, Getreidemarkt 11, A 1060 Wien

Telefon (01) 587 07 85, e-mail: [zwien@chello.at](mailto:zwien@chello.at)

(Parteienverkehr: Montag und Mittwoch 14 bis 17.30 Uhr)

#### Nördliches Wien

[2. Bezirk](#), [20. Bezirk](#), [21. Bezirk](#), [22. Bezirk](#)

#### Südliches Wien

[3. Bezirk](#), [10. Bezirk](#), [11. Bezirk](#), [12. Bezirk](#), [23. Bezirk](#)

#### Westliches Wien

[13. Bezirk](#), [14. Bezirk](#), [15. Bezirk](#), [16. Bezirk](#), [17. Bezirk](#), [18. Bezirk](#), [19. Bezirk](#)



2. Bezirk	
Kleingartenanlage	Adresse
80er Linie	Birkenwiese
Freudenau	Freudenau 555
Grünland	Ichmannngasse, Pz.83
Heustadlwasser	Stemmerallee, Pz.80
Kanalwächterhaus	Unterer Prater
Ober dem Heustadlwasser	An der Wehlistraße
Sonnenschein	Wehlistraße 307/14

- [Aktuelles Amt](#)
- [Stadtplan-Suche](#)
- [Fahrplanauskunft](#)
- [Kontakte zur Stadt](#)



# KLEINGÄRTNER ÖSTERREICHS

Wer sind wir ? Was gibt's Neues? Kleingartenbörse ...und vieles mehr

## Willkommen auf der Kleingärtner Homepage

**Die Kleingartenbewegung** stellte von Anfang an die sozialen Aufgaben in den Vordergrund. Nun haben sich im Laufe der Jahre die Kleingärten vom "Symbol des Überlebens" zur heutigen "Freizeit- und Erholungsfunktion" gewandelt. Doch an Bedeutung haben sie nichts verloren.

**Diese Site wurde so konzipiert**, dass sie, sowohl für jene, die allgemeines Interesse an der österreichischen Kleingärtnerbewegung, wie auch den Funktionären, einen schnellen Zugang zu aktuellen Informationen ermöglicht.

**"Wie komme ich zu einem Kleingarten?"**, ist die meistgestellteste Frage in den Verbandsräumen des Zentralverbandes der Kleingärtner. Hier zeigen wir Ihnen die notwendige Vorgangsweise, um einen Kleingarten pachten oder erwerben zu können. --> *Kleingartenbörse*



start



Der "**KLEINGÄRTNER**" - die österreichische Zeitung für die Gartenpraxis. informiert sie

# Das Wiener Ölfeuerungs-gesetz

- Das neue WÖlfG ist am 23.1.2007 in Kraft getreten
- ihm unterliegen
  - Ölfeuerungsanlagen sowie
  - Einrichtungen zur Lagerung von Heizöl oder anderer brennbarer Flüssigkeiten (Flammpunkt über 55 ° C)
- allerdings (nur) soweit diese **nicht**
  - bundesgesetzlichen (insbesondere z.B. GewO) oder
  - anderen landesgesetzlichen Bestimmungen unterliegen

# ad Wiener Ölfeuerungs-gesetz

## Errichtung und Änderung von Anlagen

- Erst nach Fertigstellung aber vor Inbetriebnahme ist
  - der Behörde eine
  - Anzeige über die Herstellung einer solchen Anlage zu erstatten
- Notwendige Unterlagen:
  - Plan der Anlage und technische Beschreibung
  - Abnahmebefund eines Berechtigten
- Keiner Anzeige bedürfen
  - Ölfeuerungen auf Baustellen,
  - Ölöfen sowie
  - der Austausch gleichartiger Bauteile

# ad Wiener Ölfeuerungs-gesetz

## Auflassung von Anlagen

Die Stilllegung oder Auflassung einer Anlage ist der Behörde anzuzeigen:

- unter Anschluss einer Bestätigung eines Berechtigten
- dass alle notwendigen Vorkehrungen getroffen wurden,
- dass keine Gefährdung oder Belästigung von Menschen
- oder nachteilige Einwirkungen auf Boden oder Gewässer auftreten können;
- u.a. Entleerung und Reinigung aller Anlagenteile

[siehe:](#)

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

## Ölfeuerungsanlagen



Ölfeuerungsanlagen und Einrichtungen zur Lagerung von Heizöl oder anderer brennbarer Flüssigkeiten mit einem Flammpunkt über 55 Grad Celsius (im Folgenden "Anlagen" genannt) dürfen nur errichtet, geändert und betrieben werden, wenn sie den Bestimmungen des [Wiener Ölfeuerungsgesetzes 2006 – WÖIfG 2006](#), das am 23. Jänner 2007 in Kraft getreten ist, entsprechen.

Ausgenommen vom Geltungsbereich des [WÖIfG 2006](#) sind Anlagen, die bundesgesetzlichen oder anderen landesgesetzlichen Regelungen unterliegen.

### Errichtung oder Änderung von Anlagen

Für die Errichtung oder Änderung von Anlagen ist keine Baubewilligung oder Kenntnisnahme zu erwirken. Nach Fertigstellung, aber vor Inbetriebnahme hat die Eigentümerin oder der Eigentümer einer Anlage unter Vorlage von Unterlagen der Behörde eine **Anzeige** zu erstatten.

[Ölfeuerungsanlagen - Anzeige über die Errichtung oder Änderung](#)

### Umrüstung bestehender Anlagen

Die Eigentümerin oder der Eigentümer einer bestehenden Anlage muss regelmäßige Überprüfungen und gegebenenfalls Umrüstungen beziehungsweise Nachrüstungen an der Anlage innerhalb bestimmter Fristen durchführen lassen.

[Ölfeuerungsanlagen - Regelmäßige Überprüfungen bei bestehenden Anlagen](#)  
[Bestehende Ölfeuerungsanlagen - Verpflichtungen](#)

### Auflassung bestehender Anlagen

Die Auflassung, Stilllegung oder Abtragung einer Anlage bedarf bestimmter Maßnahmen. Das sind vor allem jene zur Vermeidung oder Beseitigung einer nachteiligen Einwirkung auf die Beschaffenheit des Bodens und der Gewässer sowie einer **Meldung** bei der Behörde unter Anschluss einer Bestätigung über die durchgeführten Maßnahmen.

Füllstellen und Füllleitungen, die im öffentlichen Gemeindegrund angeordnet sind, müssen im Zuge der Abtragung einer Anlage entfernt werden. Die Löschung der Gebrauchserlaubnis nach den Bestimmungen des [Gebrauchsabgabegesetzes 1966](#), LGBl. für Wien Nr. 20/1966 in der geltenden Fassung erfolgt nach Einlangen einer Verzichtserklärung bei der Abteilung [Verkehrsorganisation und technische Verkehrsangelegenheiten](#) (MA 46).

[Ölfeuerungsanlagen - Auflassung bestehender Anlagen](#)

Notwendige Vorkehrungen (Maßnahmen) bei der [Auflassung von Ölfeuerungsanlagen](#)

### Zuständigkeit

[MA 37 Gruppe A - Gruppe für Aufzüge und Ölfeuerungen](#)

technikerwesen

ifizierungsstelle für  
produkte

Aufgaben des Referates

Unser Angebot

sserbuch

tsmanager 2003

**Barrierefreie  
Version**

Suchbegriff >

### Zusammenstellung der erteilten Zulassungen

# ÖSTERREICHISCHE TECHNISCHE ZULASSUNG

» FA17A-all....

Dieser Beitrag

» Angela Hölbling  
20.08.2004

» Forum  
einsehen (2)

» Ihre Meinung

» Diese Ebene

	Bauproduktbezeichnung	Geschäftszahl	OIB-Zulassungsnummer	gültig bis
1	<b>NAU-TANKS</b> unterirdische, doppelwandige, kugelförmige Behälter aus GF-UP mit und ohne Einbauschutz von 4000 l bi 14000 l	FA17A 36.19- 2/04-5	ÖTZ- 2004/008/6	30.06.2007
2	<b>ROTEX</b> Öllagerbehälter mit integrierter Auffangwanne Type variosafe 750 l A ohne Brandschutzhülle und Type variosafe 750 l B in Brandschutzausführung mit integrierten Brandschutzblechen	FA17A 36.19- 12/98-16	ÖTZ- 2001/021/6	31.05.2005
3	<b>ROTEX</b> Kunststoffbehälter (PE) mit vertikalen Bandagen Type Variosystem mit 600 l, 750 l und 1000 l mit Rohrleitungssystem (RM-03)	FA17A 36.19- 21/96-19	ÖTZ- 2002/056/6	30.09.2005
4	<b>ROTEX</b> Kunststoffbehälter (PE) mit vertikalen Bandagen Type "Highcube mit 1500 l und 2000 l" mit Rohrleitungssystem (RM- 04)	FA17A 36.19- 16/95-19	ÖTZ- 2002/063/6	31.10.2005
	<b>ROTEX</b> Öllagerbehälter			



# sonstige öffentlich-rechtliche Bauvorschriften mit *Bezug zum Baurecht*:

- Wiener Baumschutzgesetz
- Wiener Feuerpolizei- und Luftreinhaltegesetz
- Wiener Gasgesetz
- Wiener Gebrauchsabgabengesetz
- Wiener Naturschutzgesetz
- Wiener Umweltschutzgesetz
- Wiener Veranstaltungsgesetz
- Wiener Veranstaltungsstättengesetz
- Aufgrabungskundmachung
- VO zur Vermeidung unnötiger Staubentwicklung
- Bau(Abfall)Materialverordnung

# das Wiener Baumschutzgesetz

- schützt alle Laub- u. Nadelbäume mit einem **Stammumfang  $\geq 40$  cm (in 1 m Höhe)**
- sowohl auf Privatgrund als auch im öG;
- ausgenommen sind:
  - Wald
  - Obstbäume
  - Kleingärten
  - Baumschulen
- es wird **nicht nur das Fällen** (Entfernen) geregelt, **sondern auch die Beschädigung !!!**

# Fällungsgründe nach dem Wiener Baumschutzgesetz:

- wenn die Realisierung eines Bauvorhabens auf einer bebaubaren Fläche lt. Bebauungsplan ohne Baumfällung nicht möglich wäre;
- wenn Baulichkeiten durch den Baum *gefährdet* werden;
- wenn *öffentliches Interesse* vorliegt;
- wenn der Baum die physiologische Altersgrenze erreicht hat.

# eine Bewilligung nach dem Wiener Baumschutzgesetz

- kann neben der Baubewilligung erforderlich sein (*kumulativ*);
- Behörde ist das jeweilige *Magistratische Bezirksamt* (Sachverständige von MA 42);
- wenn die Baumfällung Voraussetzung für die Realisierung eines Bauvorhabens ist, darf erst **nach Anzeige des Baubeginns gefällt** werden!

- [Homepage](#)
- [Baumentfernung](#)
- [Antragzeit](#)
- [Baumgesundheit](#)
- [Baumwerk](#)
- [Baumarten](#)
- [Baumwissenschaften](#)
- [Baumökologie](#)
- [Baumökonomie](#)
- [Baumentwicklung](#)
- [Baumrisiko](#)
- [Baumwelt](#)
- [Baumanstaltungen](#)
- [Baumkehr](#)
- [Baumverwaltung](#)
- [Baumschaft](#)
- [BaumhelferInnen](#)
- [Baumne](#)

## Baumentfernung

<b>Voraussetzungen</b>	<p>Bäume, deren Stammumfang, gemessen in 1 Meter Höhe vom Beginn der Wurzelverzweigung, mindestens 40 Zentimeter beträgt, fallen unter den Schutz des <a href="#">Wiener Baumschutzgesetzes</a> und dürfen nur nach Erteilung einer behördlichen Bewilligung entfernt werden. Obstbäume, Bäume, die in Kleingartenanlagen im Sinn des Kleingartengesetzes stocken, sowie Bäume, auf die forstrechtliche Bestimmungen Anwendung finden, sind vom Schutzgebot des Wiener Baumschutzgesetzes ausgenommen. Bei einer Baumentfernung ist eine Baumersatzpflanzung nach Maßgabe des Genehmigungsbescheides durchzuführen. Über das Ausmaß der Baumersatzpflanzung informieren die <a href="#">Magistratischen Bezirksämter</a> sowie das <a href="#">Stadtgartenamt</a> (MA 42). Entfernungsgründe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Erreichen der Altersgrenze</li> <li>Pflegemaßnahmen zur Erhaltung des übrigen wertvolleren Baumbestandes</li> <li>Gefährdung von baulichen Anlagen bzw. der körperlichen Sicherheit von Personen</li> <li>Bauvorhaben</li> <li>Erfüllung zwingender Gebote auf Grund gesetzlicher Vorschriften oder behördlicher Anordnungen</li> </ul>
<b>Notwendige Unterlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zustimmung der/s Grundstückseigentümers/in</li> <li>Nachweis der Verfügungsberechtigung - Grundbuchauszug/Baubewilligung, Bestandvertrag/Pachtvertrag, Nutzungsvertrag oder sonstiger Nachweis (einfach)</li> <li>Plan/Skizze der standortlich vermerkten, zu fällenden Bäume, der beabsichtigten Baumersatzpflanzung und des gesamten übrigen Baumbestandes (vierfach)</li> <li>Zustimmungserklärung der/s Eigentümers/in der Nachbarliegenschaft, wenn die Baumersatzpflanzung auf einem fremden Grundstück durchgeführt werden soll</li> </ul> <p>Zur Antragstellung nach dem <a href="#">Wiener Baumschutzgesetz</a> ist die/der Grundeigentümer/in (Bauberechtigte), die/der Bestandnehmer/in (Pächter/in) oder die/der Nutznießer/in, sofern sie/er ihre/seine Verfügungsberechtigung nachweisen kann, berechtigt.</p>
<b>Online Formulare</b>	<p><a href="#">Online-Ansuchen</a> um Baumentfernung (<a href="#">Cookies</a> erforderlich)  Ansuchen um Baumentfernung als <a href="#">118-KB-PDF</a>   <a href="#">58-KB-RTF</a></p> <div style="text-align: center;">  </div>
<b>Magistratische Bezirksämter</b>	<p><a href="#">Magistratische Bezirksämter</a> sowie</p>

das Wiener

# Feuerpolizei- Luftreinhalte- und Klimaanlagengesetz

- dient zur Verhütung von Bränden und
- zur Einschränkung der Luftverunreinigung

## die Wiener Feuerpolizeiverordnung

- enthält **Detailbestimmungen** über Feuerstätten, Rauch- u. Abgasrohre, Abstand von brennbaren Bauteilen, Lagerungen brennbarer Stoffe etc.



- [Home](#)
- [Über uns](#)
- [Leistungen](#)
- [Kontakt](#)
- [Presse](#)
- [Anmeldung](#)
- [Anträge](#)
- [Beratung](#)
- [Service](#)
- [Verfahren](#)
- [Sachverständige](#)
- [Beratung](#)
- [Service](#)
- [Verfahren](#)
- [Sachverständige](#)

## Technische Gewerbeangelegenheiten, behördliche Elektro- und Gasangelegenheiten, → Feuerpolizei und Veranstaltungswesen (MA 36)

[20., Dresdner Straße 75](#)  
 Telefon (++43 1) 4000-89710  
 Fax: (++43 1) 4000-99-89710  
 E-Mail: [post@m36.magwien.gv.at](mailto:post@m36.magwien.gv.at)  
[Erreichbarkeit](#)

### Behördliche Tätigkeit

Ertelung von Bewilligungen, Aufträgen und Feststellungsbescheiden

### Sachverständige für die technischen Fachrichtungen in den verschiedensten behördlichen Verfahren der Stadt Wien

Vorwiegend in den Bereichen Sicherheitstechnik und Umweltschutz, Brandschutz

### Beratung und Service

- [Betriebsanlagengenehmigung](#)
- [Flüssiggaslagerungen - Genehmigung](#)
- [Überprüfung von Gasheizungen und Gasthermen](#)
- [Veranstaltungswesen](#) (inklusive Event-Manager)
- Überprüfungsbefund gemäß § 82b Gewerbeordnung: [100-KB-PDF](#), [38-KB-RTF](#)
- Erläuterungen zum Überprüfungsbefund gemäß § 82b Gewerbeordnung: [29-KB-PDF](#), [2.37-MB-RTF](#)
- Verkaufsstätten-Richtlinie: [681-KB-PDF](#), [2.47-MB-RTF](#)









# das Wiener *Gebrauchsabgabengesetz*

- regelt den Gebrauch der öffentlichen Verkehrsfläche (öG)
- für Baustofflagerungen, Kioske etc. sowie
- für Vordächer, Erker, Privatkanäle, etc.;
- es ist eine Gebrauchserlaubnis zu erwirken;
- es wird eine Gebrauchsabgabe vorgeschrieben;
- zuständig ist die MA 46-G (ggf. Baubehörde)

Wiens web-service


 Stadt+Wien  
 Wien ist anders.

[Homepage](#)  
[Bildung](#)  
[Freizeit](#)  
[Gesundheit](#)  
[Kultur](#)  
[Medien](#)  
[Menschen](#)  
[Politik](#)  
[Soziales](#)  
[Stadtentwicklung](#)  
[Tourismus](#)  
[Umwelt](#)  
[Veranstaltungen](#)  
[Verkehr](#)  
[Verwaltung](#)  
[Wirtschaft](#)  
[Wohnen](#)

Suche

[► Virtuelles Amt](#)  
[► Stadtplan-Suche](#)  
[► Fahrplanauskunft](#)  
[► Kontakte zur Stadt](#)

1

## Baustofflagerungen - Antrag

### Voraussetzungen

Baustofflagerungen sowie Aufstellung von Gerüsten, Containern und Kränen.

### Notwendige Unterlagen

schriftlicher Antrag, der folgende Angaben enthält:

- Name, Adresse, Telefonnummer
- Örtlichkeit (Adresse)
- Platzbedarf
- Zeitraum
- Art der Baustelleneinrichtung
- bei umfangreichen Lagerungen ist eine Planskizze beizulegen

Anträge können im 1. Stock in der Einlaufstelle (Zimmer 125), Montag bis Freitag von 8-15 Uhr eingereicht bzw. die Bescheide auch dort abgeholt werden.

### Zuständigkeit

[Verkehrsorganisation und technische Verkehrsangelegenheiten](#)

[12., Niederhofstraße 21-23](#)

[Erreichbarkeit](#)

Telefon (++43 1) 955 59

Fax (++43 1) 81114-99-92637

E-Mail: [post@m46.magwien.gv.at](mailto:post@m46.magwien.gv.at)

Die Mitarbeiter/innen stehen Ihnen für persönliche Beratungen und Auskünfte gerne zur Verfügung. Es wird jedoch um vorherige Terminvereinbarung ersucht!

### Kosten

- **Bundesabgabe:**  
 EUR 13 für Antrag  
 EUR 3,60 für jede Beilage

Wiens web-service


 Stadt+Wien  
 Wien ist anders.

[Homepage](#)  
[Bildung](#)  
[Freizeit](#)  
[Gesundheit](#)  
[Kultur](#)  
[Medien](#)  
[Menschen](#)  
[Politik](#)  
[Soziales](#)  
[Stadtentwicklung](#)  
[Tourismus](#)  
[Umwelt](#)  
[Veranstaltungen](#)  
[Verkehr](#)  
[Verwaltung](#)  
[Wirtschaft](#)  
[Wohnen](#)

Suche



[► Virtuelles Amt](#)  
[► Stadtplan-Suche](#)  
[► Fahrplanauskunft](#)  
[► Kontakte zur Stadt](#)

1

## Lichtreklamen, Werbeanlagen - Bewilligung

### Voraussetzungen

Lichtreklamen, Werbeanlagen sofern keine Baubewilligung erforderlich ist

Eine Genehmigung ist für jede Person möglich, sofern öffentliche Rücksichten, wie z. B. aus dem Gesichtspunkt des Stadtbildes etc., sowie die Auflagen der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen.

### Notwendige Unterlagen

schriftlicher Antrag, der folgende Angaben enthält:

- Name, Adresse, Telefonnummer
- Örtlichkeit (Adresse)
- Grundbuchauszug
- Name und Adresse der/des Liegenschaftseigentümers/in
- Pläne, in denen die Lage und Größe der geplanten Einrichtungen ersichtlich ist
- Foto des Lokalbereiches bzw. der Anbringstelle der geplanten Einrichtungen

Anträge können im 4. Stock in der Einlaufstelle (Zimmer 407), Montag bis Freitag von 8-15.30 Uhr eingereicht werden.

### Zuständigkeit

[Verkehrsorganisation und technische Verkehrsangelegenheiten](#)

Gruppe Gebrauchserlaubnisse

[20., Dresdner Straße 73-75](#)

[Erreichbarkeit](#)

Telefon (++43 1) 4000-92127

Fax (++43 1) 4000-99-92110

E-Mail: [post.g@m46.magwien.gv.at](mailto:post.g@m46.magwien.gv.at)

Die Mitarbeiter/innen stehen für persönliche Beratungen und Auskünfte jeweils **Dienstag und Donnerstag von 8-12.00 Uhr** zur Verfügung.

### Kosten

- **Bundesabgabe:**



Wiens web-service


 Stadt+Wien  
 Wien ist anders.

[Homepage](#)  
[Bildung](#)  
[Freizeit](#)  
[Gesundheit](#)  
[Kultur](#)  
[Medien](#)  
[Menschen](#)  
[Politik](#)  
[Soziales](#)  
[Stadtentwicklung](#)  
[Tourismus](#)  
[Umwelt](#)  
[Veranstaltungen](#)  
[Verkehr](#)  
[Verwaltung](#)  
[Wirtschaft](#)  
[Wohnen](#)

Suche

[► Virtuelles Amt](#)  
[► Stadtplan-Suche](#)  
[► Fahrplanauskunft](#)  
[► Kontakte zur Stadt](#)

1

## Baustellen - Arbeiten auf und neben der Straße - Antrag

### Voraussetzungen

Für die ordnungsgemäße Durchführung der Baustelle und die Beschilderung ist die/der Antragsteller/in verantwortlich. Die Verkehrszeichen zur Kennzeichnung einer Halteverbotszone können

- im Baustoffhandel gekauft oder
- beim [Verkehrszeichenverleih](#) der MA 48 ausgeliehen werden.

Sämtliche andere Verkehrszeichen können im Baustoffhandel gekauft werden und sind unmittelbar bei Einrichtung der Baustelle aufzustellen.

### Notwendige Unterlagen

keine

### Online Formulare

Elektronische Abwicklung: [Baustellen - Arbeiten auf und neben der Straße - Anmeldung](#)  
 Die Übermittlung des Online-Formulares erfolgt über eine gesicherte Verbindung.

Sie können Ihren Antrag auch schriftlich stellen. Dieser hat folgende Angaben zu enthalten:

- Name, Adresse, Telefonnummer
- Ort, an dem die Arbeiten durchgeführt werden sollen
- Zeitraum
- welche Arbeiten durchgeführt werden

### Zuständigkeit

[Verkehrsorganisation und technische Verkehrsangelegenheiten](#)

[12., Niederhofstraße 21-23](#)

[Erreichbarkeit](#)

Telefon (++43 1) 955 59

Fax (++43 1) 81114-99-92637

# Das Wiener Naturschutzgesetz für Bauführungen im Landschaftsschutzgebiet

- kann zusätzlich zur Baubewilligung (auch) eine *naturschutzbehördliche Bewilligung* erforderlich sein;
- insbesondere bei Bauführungen im Wald- u. Wiesengürtel ist rechtzeitig zu überprüfen, ob auch ein Landschaftsschutzgebiet vorliegt (*Rückfrage bei der MA 22*)

**R**iesen-Ärger um 3000 Quadratmeter Grünfläche: Ohne Genehmigung wurden an der Eichelhofstraße in Wien-Döbling geschützte Bäume abgeholzt. Während sich die verantwortlichen Eigentümer nun dreist vor einer Wiederaufforstung drücken, werden umliegende Bauten durch nicht mehr aufhaltbare Schlammmassen verdreckt.

Desaster im Fall der unerlaubten Waldrodungen an der Eichelhofstraße in Wien-Döbling: Im August wurden ohne Ankündigung oder gesetzliche Er-

laubnis sämtliche Bäume und Sträucher auf dem Riesen-Grundstück gerodet – trotz Naturschutz. Die Behörden erhoben daraufhin Strafanzeige, was



- [Homepage](#)
- [Umwelt](#)
- [Zeit](#)
- [Gesundheit](#)
- [Kultur](#)
- [Sport](#)
- [Wirtschaft](#)
- [Soziales](#)
- [Stadtentwicklung](#)
- [Tourismus](#)
- [Umwelt](#)
- [Anstaltungen](#)
- [Verkehr](#)
- [Wartung](#)
- [Schaffung](#)
- [Anfragen](#)
- 
- 
- [Aktuelles Amt](#)
- [Stadtplan-Suche](#)
- [Fahrplanauskunft](#)
- [Kontakte zur Stadt](#)
- [Seitenanfang](#)

Sie befinden sich hier: [wien.at](#) > [Umwelt](#) > Natur & → [Naturschutz](#)  
■ wien.at-Service ▶ Externer Link

## Natur & → Naturschutz

Grünflächen und Naturschutzgebiete Wien

- [Grüngürtel Wien](#)
- ▶ [Nationalpark Donau-Auen](#)
- [Naturdenkmäler](#)
- [Schutzgebiete und Schutzobjekte](#)
- [Wälder und Landwirtschaft der Stadt Wien](#) (MA 49)
- [Wiener Stadtgartenamt](#) (MA 42)
- → [Naturschutz und Landschaftspflege bei der Stadt Wien](#)

Organisationen

- ▶ [Naturschutzbund Österreich](#)
- ▶ [Netzwerk für Natur in Wien](#)
- ▶ [WWF Österreich](#)



- [Homepage](#)
- [Anmeldung](#)
- [Aktuelle Zeit](#)
- [Gesundheit](#)
- [Kultur](#)
- [Medien](#)
- [Nachrichten](#)
- [Politik](#)
- [Sport](#)
- [Umwelt](#)
- [Veranstaltungen](#)
- [Verkehr](#)
- [Wirtschaft](#)
- [Wohnen](#)
- [Zukunft](#)
- [Aktuelles Amt](#)
- [Stadtplan-Suche](#)
- [Fahrplanauskunft](#)
- [Kontakte zur Stadt](#)



## Naturschutz und Landschaftspflege

Das [Ziel des Naturschutzes](#) ist die Sicherung und der Ausbau besonders schutzwürdiger Ökosysteme Naturschutz in der Stadt: Berücksichtigung von Mensch und Natur (die ökologische Stadt).

Empfehlung des Rates der Sachverständigen für Umweltschutz zur **S1 Nordostumfahrung** (6. Donauquerung und Querung der Lobau) [578-KB-PDF](#)

[Geschützte Gebiete](#)  
[Naturdenkmäler](#)

[Forschungsprojekte](#)  
[Wiener Vertragsnaturschutz – Programm "Lebensraum Acker"](#)  
[Wienerwaldforschung im Systemzusammenhang](#)  
[Fachausschuss Landschaftshaushalt und Landschaftsbild](#)  
[Karstforschungsprogramm](#)  
[Das Biotop-Monitoring: Grünflächen der Stadt](#)

[Netzwerk Natur](#)  
[Ziesel und Feldhamster als Stadtbewohner](#)  
[Hilfe für Wiens Fledermäuse](#)  
["Volkszählung" bei den Mauerseglern](#)

[Wildwuchs](#)

[Naturschutzrechtliche Verfahren](#)  
[Naturwacheorgane](#)  
[Naturschutzbuch](#)  
[Natura 2000](#)



Das Wiener

## Veranstaltungsgesetz

regelt **administrative Belange** des  
Veranstaltungswesens.

Das Wiener

## Veranstaltungsstättengesetz

umfasst bau- und feuerpolizeiliche sowie  
betriebs- und **sicherheitstechnische**  
Vorschriften für Veranstaltungsstätten

# die Eignungsfeststellung

- erfolgt mit Bescheid des Magistrates (MA 36);
- nur wenn die Veranstaltungsstätte hinsichtlich
  - Lage und Größe,
  - Beschaffenheit und Einrichtung bzw.
  - **bau-, feuer- u. sicherheitstechnisch geeignet** ist;
- nur wenn **keine Gefahr für Leben u. Gesundheit zu befürchten ist und**
- nur wenn **keine unzumutbare Belästigung zu erwarten ist;**
- auch der **Tierschutz** ist relevant !

# das Wiener Veranstaltungsstättengesetz

- ist eine *Ergänzung* zum Wiener *Veranstaltungsgesetz*;
- es beinhaltet **technische Bestimmungen**
- für alle Arten von Veranstaltungsstätten
- sowie besondere Bestimmungen für Theater, Zirkusanlagen, Ausstellungen etc.;
- es ist **auf Veranstaltungsstätten (nur) dann anzuwenden, wenn Veranstaltungen durchgeführt werden, die unter das Veranstaltungsgesetz fallen.**

# *sicherheitstechnische* Anforderungen an Veranstaltungsstätten betreffend:

- Lage, Ausgänge, bauliche Beschaffenheit
- Verkehrswege, Stiegen, Brüstungen
- Einrichtungen, Ausstattung, Sitzplätze
- Sanitäre Anlagen, Lüftung, Heizung
- Beleuchtung, Sicherheitsbeleuchtung
- baulicher und technischer Brandschutz
- Vorsorge für gehunfähige Personen
- Schutz der Nachbarschaft
- Betriebsvorschriften





- Homepage
- Suche
- Zeit
- Umwelt
- Verkehr
- Verwaltung
- Wirtschaft
- Personen
- ne
- virtuelles Amt
- Stadtplan-Suche
- Fahrplanauskunft
- Kontakte zur Stadt



## Anmeldepflichtige Veranstaltung - Anmeldung

### Veranstaltungswesen

<b>Voraussetzungen</b>	<a href="#">Übersicht der anmeldepflichtigen und konzessionspflichtigen Veranstaltungen</a>
<b>Notwendige Unterlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• amtlicher Lichtbildausweis der/des Veranstalters/in</li> <li>• Firmenbuchauszug beziehungsweise Vereinsregisterauszug</li> <li>• Vollmacht der/des Veranstalters/in, wenn eine von dieser/diesem bevollmächtigte Person die Anmeldung der Veranstaltung vornimmt</li> <li>• Eignungsfeststellungsbescheid der Veranstaltungsstätte</li> </ul>
<b>Online Formulare</b>	<p>Anmeldeformular zum Ausdrucken für eine persönlichen Anmeldung oder zur Faxübermittlung <a href="#">24-KB-PDF</a>   <a href="#">33-KB-RTF</a></p>  <p>Wenn Sie alle für eine Anmeldung benötigten Unterlagen bereits zur Verfügung haben, dann können Sie die Anmeldeunterlagen mit einem der drei folgenden Anmeldeformulare online (über gesicherte Verbindung) bekanntgeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">Anmeldeformular für Einzelpersonen als Veranstalter/in</a> (gesicherte Verbindung)</li> <li>• <a href="#">Anmeldeformular für Firmen als Veranstalter/in</a> (gesicherte Verbindung)</li> <li>• <a href="#">Anmeldeformular für Vereine als Veranstalter/in</a> (gesicherte Verbindung)</li> </ul>
<b>Zuständigkeit</b>	<p><a href="#">Magistratsabteilung 36</a> - Eventcenter  <a href="#">20., Dresdner Straße 75</a>, 4. Stock, Zi. 420  <a href="#">Erreichbarkeit</a>          Telefon (++43 1) 4000-84786</p>

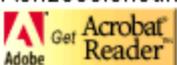


- Homepage
- Information
- Zeit
- Umwelt
- Verkehr
- Wirtschaft
- Wohnen
- aktuelles Amt
- Stadtplan-Suche
- Wahlergebnisse
- Kontakte zur Stadt



# Konzessionspflichtige Veranstaltung - Anmeldung

## Veranstaltungswesen

<b>Voraussetzungen</b>	<a href="#">Übersicht der anmeldepflichtigen und konzessionspflichtigen Veranstaltungen</a>
<b>Notwendige Unterlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• amtlicher Lichtbildausweis</li> <li>• Geburtsurkunde</li> <li>• Firmenbuchauszug beziehungsweise Vereinsregisterauszug</li> <li>• Vollmacht der/des Veranstalters/in, wenn eine von dieser/diesem bevollmächtigte Person das Ansuchen einbringt</li> </ul>
<b>Online Formulare</b>	Konzessionsansuchen: <a href="#">34-KB-PDF</a> Konzessionsansuchen für Unterhaltungs- und Münzgewinnspielapparate: <a href="#">62-KB-PDF</a> 
<b>Zuständigkeit</b>	<a href="#">Magistratsabteilung 36</a> - Eventcenter <a href="#">20., Dresdner Straße 75</a> , 4. Stock, Zi. 420 <a href="#">Erreichbarkeit</a> Telefon (++43 1) 4000-84786 Fax (++43 1) 4000-99-92280 E-Mail: <a href="mailto:post@m36.magwien.gv.at">post@m36.magwien.gv.at</a>  Öffnungszeiten des Eventcenters: Montag bis Mittwoch 7.30-15.30 Uhr Donnerstag 7.30-17.00 Uhr Freitag 7.30-15.30 Uhr
<b>Kosten</b>	Anfallende Kosten sind der Gebührenliste ( <a href="#">39-KB-PDF</a> ) zu entnehmen.



- [Homepage](#)
- [Anmeldung](#)
- [Anmeldezeit](#)
- [Anmeldung und Gesundheit](#)
- [Anmeldung für](#)
- [Anmeldung von Firmen](#)
- [Anmeldung von Vereinen](#)
- [Anmeldung von Musikern](#)
- [Anmeldung von Theater und Variete](#)
- [Anmeldung von Tanzunterhaltungen und Feste](#)
- [Anmeldung von Pratermäßigen Volksvergnügungen](#)
- [Anmeldung von Sportveranstaltungen](#)
- [Anmeldung von Ausstellungen und Modeschauen](#)
- [Anmeldung von Ambulanten Schausteller/innen](#)
- [Anmeldung von Tierschauen](#)
- [Anmeldung von Kino](#)
- [Anmeldung von Zirkusse](#)



# Übersicht der anmeldepflichtigen und konzessionspflichtigen Veranstaltungen

## Veranstaltungswesen

- [Musikalische Darbietungen](#)
- [Theater und Variete](#)
- [Tanzunterhaltungen und Feste](#)
- [Pratermäßige Volksvergnügungen](#)
- [Sportveranstaltungen](#)
- [Ausstellungen und Modeschauen](#)
- [Ambulante Schausteller/innen](#)
- [Tierschauen](#)
- [Kino](#)
- [Zirkusse](#)

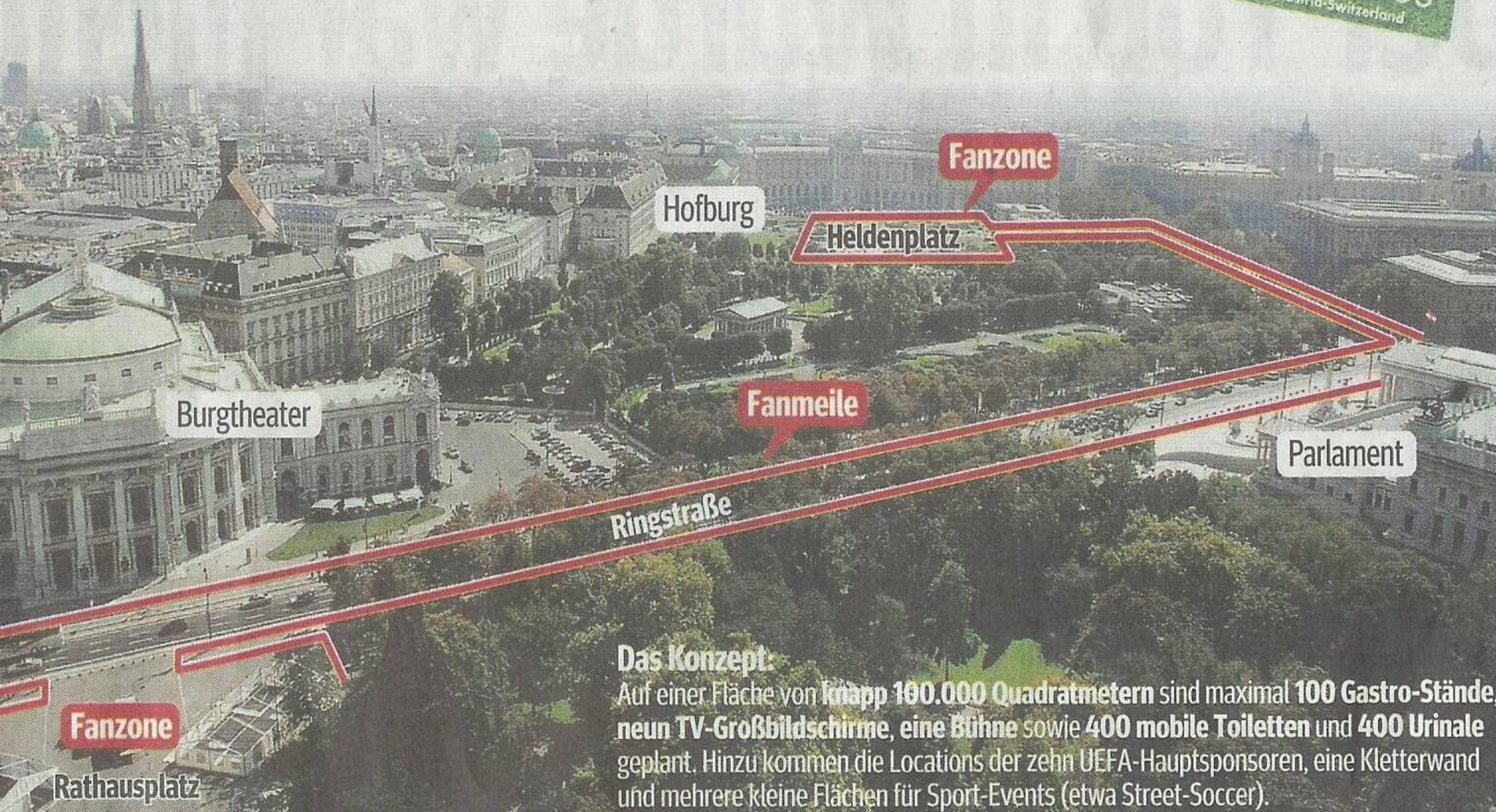
## Musikalische Darbietungen

- **anmeldepflichtig**
  - insbesondere Konzerte, Akademie-, Instrumental- und Gesangsvorträge, wenn sie nicht unter § 5 Abs. 1 Z. 1-4 oder 7 fallen

## Theater und Variete

- **anmeldepflichtig**
  - Theateraufführungen und Varietevorfürungen, wenn die Veranstaltungsstätte einen Fassungsraum von weniger als 50 Personen besitzt und keine ihrer Natur nach wilden Raub- oder Großtiere verwendet werden.
  - Theater- und Varieteaufführungen ohne Erwerbscharakter durch Dilettanten, ausgenommen Stripteasevorfürungen
  - fallweise Theateraufführungen und Varietevorfürungen ohne Erwerbscharakter als zusätzlicher Teil einer sonst nicht unter dieses Gesetz fallenden Veranstaltung
  - Marionetten- Puppen- und Schattenspiele

# Match ums große Geld



Hofburg

Fanzone

Heldenplatz

Burgtheater

Fanmeile

Parlament

Ringstraße

Fanzone

Rathausplatz

## Das Konzept:

Auf einer Fläche von **knapp 100.000 Quadratmetern** sind maximal **100 Gastro-Stände**, **neun TV-Großbildschirme**, **eine Bühne** sowie **400 mobile Toiletten** und **400 Urinale** geplant. Hinzu kommen die Locations der zehn UEFA-Hauptsponsoren, eine Kletterwand und mehrere kleine Flächen für Sport-Events (etwa Street-Soccer).



# die Aufgrabungskundmachung

- wurde per 1.1.2004 aufgehoben!
- für Arbeiten im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen ist nunmehr eine privatrechtliche Einzelvereinbarung abzuschließen
- mit der MA 28
- z.B. für Aufgrabungen, Minierungen, Bohrungen

1

## Privatrechtliche Einzelvereinbarung bei Gehsteigaufgrabung - Einreichung

<b>Voraussetzungen</b>	<p>Für jede →Aufgrabung, Minierung, Bohrung, jeden Vortrieb oder alle sonstigen die Straßenkonstruktion beeinträchtigenden Maßnahmen in/auf/unter öffentlichen Verkehrsflächen, die im Eigentum oder in Verwaltung der Stadt Wien stehen, ist um privatrechtliche Einzelvereinbarung bei der Abteilung für Straßenverwaltung und Straßenbau (MA 28) anzusuchen.</p>
<b>Notwendige Unterlagen</b>	<p>Das "<b>Ersuchen um Abschluss einer privatrechtlichen Einzelvereinbarung</b>" ist mittels Vordruck bei der MA 28 in zweifacher Ausfertigung einzureichen. Dabei müssen folgende Angaben vollständig und exakt angegeben werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tatsächlicher Aufgrabungsort und nicht von Identadressen</li> <li>Längen der beabsichtigten →Aufgrabung in der Fahrbahn und/oder im Gehsteig</li> <li>Adressierung mit vorhandenen Orientierungsnummern</li> <li>Adressierung des Straßencodes</li> <li>Bezugszahl der entsprechenden Koordinierungsmeldung</li> <li>Das Ersuchen ist vom Bauwerber und vom Bauführer zu unterfertigen.</li> </ul> <p>Durch die Entgegennahme der von der MA 28 unterfertigten Zustimmungserklärung (mit allenfalls zusätzlich enthaltenen Bedingungen) wird die privatrechtliche Einzelvereinbarung abgeschlossen. Dem Ersuchen sind für die Beurteilung der geplanten Arbeiten Projektpläne beizulegen. Darauf kann nach erfolgtem Einvernehmen mit der MA 28 verzichtet werden.</p> <p>Merkblatt (Bürger/innen) <a href="#">133-KB-PDF</a>  Merkblatt (Großkundinnen/Großkunden) <a href="#">133-KB-PDF</a></p> <p>Richtsätze für Wiederherstellungskosten <a href="#">118-KB-PDF</a>   <a href="#">39-KB-RTE</a></p> <p>Vor Abschluss der privatrechtlichen Einzelvereinbarung durch die MA 28 darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden.</p>
<b>Online Formulare</b>	<p>Ersuchen um Abschluss einer privatrechtlichen Einzelvereinbarung <a href="#">85-KB-PDF</a>   <a href="#">49-KB-RTE</a></p>



# Magistrat der Stadt Wien

Magistratsabteilung 28 – Straßenverwaltung und Straßenbau

Lienfeldergasse 96, A-1171 Wien

DVR: 0000191

Fax: +43/1/48834-99-49610

Tel.: +43/1/48834-DW

e-mail: [post@m28.magwien.gv.at](mailto:post@m28.magwien.gv.at)

## **M E R K B L A T T**

für die Einreichung um  
privatrechtliche Einzelvereinbarung  
für eine Aufgrabung oder Gehsteigerstellung

# *Bauabfallmaterialienverordnung*

- Verordnung des *Umweltministers*;
- auf Basis des **Abfallwirtschaftsgesetzes**;
- **Trennung** der (Abbruch)Materialien;
- nach Stoffgruppen (mit Mengenschwellen)
- Trennung von gefährlichen und nicht gefährlichen Stoffen.

**BRV** [HOME](#) - [MAIL](#) - [KONTAKT](#) - [MITGLIEDER](#) - [ANLAGEN](#) - [LINKS](#) - [BRV-INTERN](#)

## NEWS

[Neu: Richtlinie für Recycling-Baustoffe](#)  
[BRV - Informationstag 23.03.2004](#)  
[BRV am Betontag 2004](#)  
[Önormregel](#)  
[Umweltgerechte Bauleistung](#)

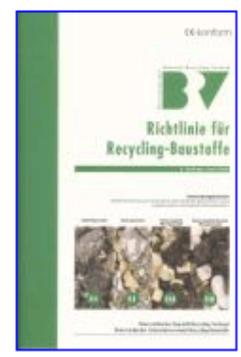
[-----> NEWS-ARCHIV <-----](#)

## SERVICE

[Anlage](#)  
[Gesetze](#)  
[Verwertung](#)  
[Richtlinien](#)  
[Broschüren/Medien](#)  
[Gütezeichen](#)



Baustoff Recycling Verband  
Österreichischer  
**BRV**  
Stand: 09.08.2004



## ÜBER UNS

[Mitglieder](#)  
[Vorteile für Mitglieder](#)  
[Verband](#)  
[Organisation](#)



[Mitglieder](#)  
[Güteschutzverband](#)

## BRV-INTERN

## LINKS



[weitere Links](#)

# Vermeidung von *Staubentwicklung*

- Verordnung des Magistrates (MA 64);
- betrifft die Lagerung von *losen* Materialien;
- *wirksamer Schutz* erforderlich;
- keine Belästigung oder Gefährdung zulässig;
- auf öffentlichem und privatem Grund !



# Der Denkmalschutz

- ist Bundessache
- zuständig ist das Bundesdenkmalamt  
(vgl.: NICHT die Baubehörde !)
- eine Bewilligung nach dem DMSG kann allenfalls kumulativ (= zusätzlich) zur Baubewilligung nach der BO erforderlich sein!

# Denkmal nach dem DMSG

- *unbewegliche und bewegliche Gegenstände*
- *von geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung;*

es wird (*nur*) unter Denkmalschutz gestellt

- wenn die Erhaltung (auch) im öffentlichen Interesse liegt;
- es entscheidet des **BDA!**

# Unterschutzstellung

- durch gesetzliche Vermutung
  - im Eigentum des Bundes etc.
  - solange, bis BDA definitiv entscheidet
- durch Verordnung des BDA
  - wenn *wahrscheinlich* schutzwürdig
- durch Bescheid des BDA
  - Parteistellung des Eigentümers

# Liste über geschützte Objekte

- Eine Liste ist vom BDA bis spätestens Juni 2010 zu erstellen;
- damit erfolgt eine *Gesamtinventur* und Offenlegung
  - inklusive Bilddatenbank
  - danach jährliche Ergänzung

# *Die Folgen einer* **Unterschutzstellung**

- Verbot der Zerstörung und Veränderung von Denkmälern ohne Bewilligung;
- die Bezirksverwaltungsbehörde muss bei Gefährdung *geeignete* Maßnahmen setzen;
- Reklameschilder, Schaukästen Aufschriften etc. im Nahbereich von Denkmälern dürfen diese nicht beeinträchtigen.

# Aufhebung des Denkmalschutzes

- nur mit Bewilligung (Bescheid) des BDA
- Die Nachweispflicht liegt beim Antragsteller
- Auch Instandhaltungsmaßnahmen sind -  
rechtzeitig - dem BDA anzuzeigen
- Erforderlichenfalls wird vom BDA der  
*Denkmalbeirat* gehört
- ACHTUNG: Bescheid *verfällt* nach 3 Jahren!

# Denkmalschutz vs. Baubehörde

- Die Baubehörde darf eine Bewilligung nicht mit der Begründung versagen, dass ggf. Interessen des Denkmalschutzes entgegenstehen!
- **Schutz des Lebens geht vor Denkmalschutz!**
- Auch für ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude kann / muss ggf. ein Abtragungsauftrag erteilt werden.



Das Kongressbad ist fast Wehrlehen an der G... ..

# Schutz für Wiens City

Die historische und architektonisch so einmalige Wiener Innenstadt könnte bereits demnächst fast vollständig unter Denkmalschutz stehen: So sollen in den kommenden Jahren neben den schon bisher mehr als 1000 geschützten Privathäusern und öffentlichen Gebäuden bis zu 400 weitere möglichst unverfälscht der Nachwelt erhalten bleiben.

In vielen Fällen betrachten jedoch die Eigentümer der betroffenen Objekte das Bestreben der Wiener Denkmalschützer eher mit Skepsis. Sie kritisieren, dass der Bezirk Innere Stadt dann unter einer Art Glassturz stehen würde. Eine Umgestaltung der geschützten Anlagen ist zwar möglich, allerdings nur mit diversen Zusatz-Genehmigungen.



*Abriss-Aktion des Nebengebäudes der Klimt-Villa.*

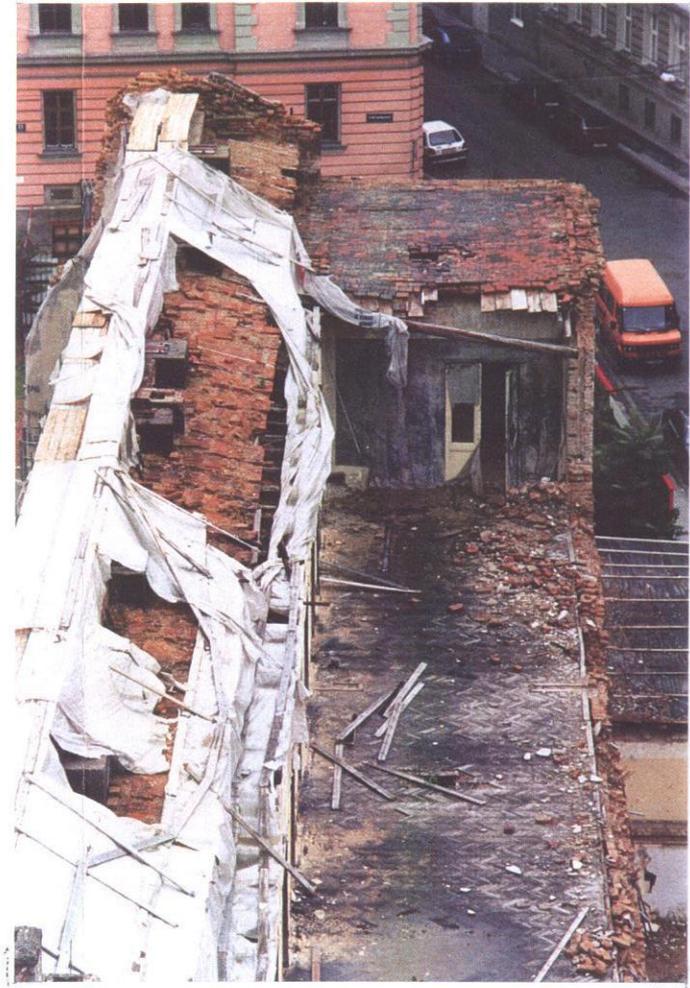


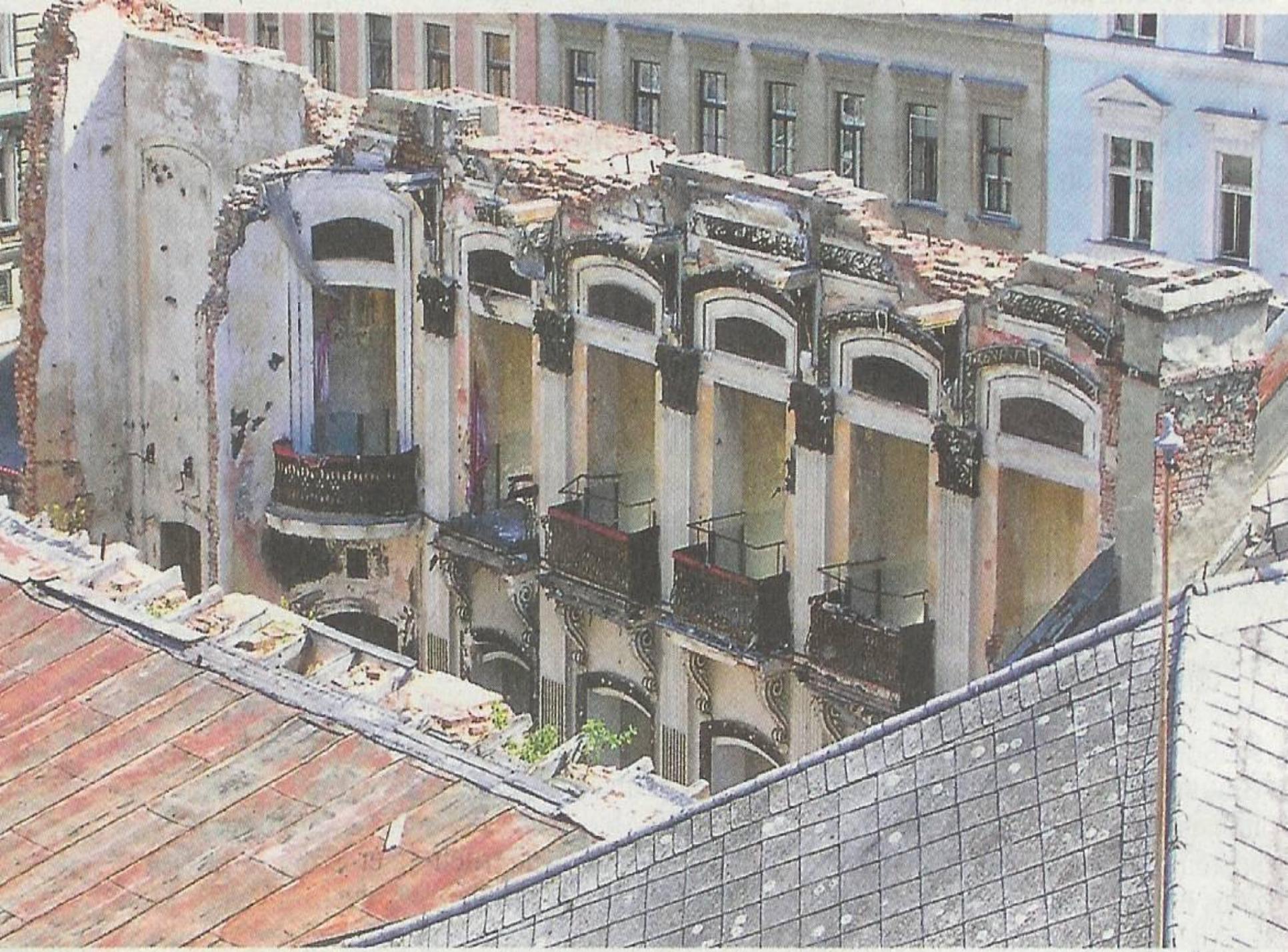
av Klimt-Villa



Nebengebäude der Klimt-Villa. (10) 1/151







# Sofiensäle vor das Höchstgericht

Abriss-Antrag der Eigentümer abgelehnt / Sofiensäle AG will berufen

VON JOSEF RIETVELD

Am 16. August 2001 brannten die Sofiensäle ab. Seitdem streiten Bundesdenkmalamt und die Sofiensäle AG um die Zukunft der Überreste, die ungeschützt Wind und Wetter ausgesetzt sind. Die Eigentümer wollen einen Abriss, die Denkmal-schützer den Schutz der drei Restmauern des ehemaligen großen Saales. Einen Wiederaufbau kann rechtlich nicht angeordnet werden.

Gekämpft wird an mehreren Fronten. Ein Antrag auf

Aufhebung des Denkmalschutzes wurde am 4. November 2002 vom zuständigen Bildungsministerium abgelehnt. Die Sofiensäle AG stellte am 13. November 2002 einen Antrag auf Abriss. Grundlage ist das Denkmalschutzgesetz, das in speziellen Fällen auch die *Zerstörung von Denkmalen, die aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr erhalten werden können*, vorsieht. Die Sofiensäle AG begründete ihren Antrag damit, dass dem laufenden Aufwand keine Einnahmen gegenüberstünden.

Dieser Antrag wurde per 31. Oktober 2003 ebenfalls vom Bildungsministerium abgelehnt: Es sei *keineswegs erwiesen, dass die wirtschaftliche Verwertung des Objektes überhaupt unmöglich ist*.

**ERHALTUNG DER RUINE** Noch im Laufen ist der Rechtsstreit um die Erhaltung der Gebäude-dereste. Anfang Juni erging ein Bescheid der MA 64 (Bauangelegenheiten), der Erhaltungsmaßnahmen anordnete. Die Eigentümer beriefen, jetzt ist das Bildungsministerium am Zug.

Eigentümer-Vertreter Karl Pistotnik will gegen die Abriss-Ablehnung berufen und bis zum Verfassungsgerichtshof gehen. Auch der Einhausung kann er nichts abgewinnen: „Da waren die mittelalterlichen Kuenringer-Raubritter noch harmlos. Nichts machen dürfen und auch noch zahlen. Maximum ist, die Ruine stehen zu lassen.“

Im Büro des zuständigen Wohnbaustadtrates Werner Faymann hofft man, dass das Ministerium auch in Sachen Erhaltung gegen die Eigentümer entscheidet.

## GROSSBRAND

### Dachdecker vor Gericht

Die Gerichtsgutachter brauchten Zeit. Aber jetzt – mehr als zwei Jahre nach dem Großfeuer in den Wiener Sofiensälen – ist ein Prozessstermin, wenn auch nicht mehr im heurigen Jahr, fixiert: Am 27. Jänner 2004 müssen sich zwei Dachdecker vor Gericht verantworten.

Den beiden Arbeitern wird vorgeworfen, den Brand (am 16. August 2001) bei Flämmarbeiten ausgelöst zu haben. Sie müssen sich im Justizzentrum Wien-Mitte vor Bezirksrichterin Sabine Kandra verantworten. Fahrlässige Herbeiführung einer Feuersbrunst (§ 170 Strafgesetzbuch) ist angeklagt. Bis zu einem Jahr Haft droht.



Streit um die drei denkmalgeschützten Grundmauern des ehemaligen Großen Saales

**S O F I E N S Ä L E**

# Strafprozess gegen Dachdecker nach Brand

Knapp zweieinhalb Jahre nach dem Brand der zuletzt als Clubbing-Location betriebenen Sofiensäle in Wien-Landstraße müssen sich am 27. Jänner zwei Arbeiter wegen „fahrlässiger Herbeiführung einer Feuerbrunst“ vor Gericht verantworten.

Sie werden beschuldigt, bei Flämmarbeiten am Dach nicht ausreichend auf die Sicherheit geachtet und

dadurch das Feuer mitverursacht zu haben. Im Fall eines Schuldspruches droht den beiden Dachdeckern bis zu einem Jahr Haft (in der Regel auf Bewährung).

Das 1838 errichtete denkmalgeschützte und traditionsreiche Gebäude, in dem einst viele rauschende Ballnächte gefeiert worden waren, brannte am 16. August 2001 lichterloh.

Seither fristet die Ruine ein trauriges Dasein.

Bundesdenkmalamt und Sofiensäle AG streiten um die Erhaltung der Restmauern, wie die Denkmalschützer fordern oder den kompletten Abriss, den die Eigentümer wollen.

Das Bildungsministerium führt seit einiger Zeit Gespräche mit möglichen Investoren, hält sich bisher aber sehr bedeckt.

# Zum Schutz der Sofiensäule fährt Stadt notfalls auch „harte Linie“

Schaltet der Eigentümer der „Sofie“ auf stur, dann schwenkt die Gemeinde auf die harte Linie! Bis Mitte April läuft das Ultimatum, das teils unter Denkmalschutz stehende Baujuwel so zu sichern, dass ein Erhalt möglich ist. Stadtrat Faymann droht notfalls mit einem Grundbucheintrag in Form eines Pfandrechtes.

Der Eigentümer der Sofiensäule hat die bisherigen Bescheide, das Baujuwel vor dem weiteren Verfall zu bewahren, immer wieder beeinsprucht. Eine Pattstellung zeichnete sich ab.

---

## **Denkmalamt: 4000 Objekte in Wien**

**Central-Kommission** Das Bundesdenkmalamt wurde 1850 von Kaiser Franz Joseph I. als „K.K. Central-Commission zur Erhaltung und Erforschung der Baudenkmale“ gegründet und gliedert sich heute in neun Landeskonservatorate.

**120 Verfahren** Allein 2003 wurden vom BDA in Wiens Innerer Stadt 120 Verfahren zur Unterschutzstellung bedeutender Bauwerke eingeleitet. Dem Landeskonservatorat Wien stehen pro Jahr 720.000 Euro zur Verfügung, die für die Pflege von rund 4000 Denkmal-Objekten verwendet wird.



# Denkmalschutz, na und? „Krieg“ um Projekte

**WIDMUNG.** Das Wiener Spitalskonzept löst Konflikte zwischen Denkmalschützern, Krankenanstaltenverbund, Anrainern und Opposition aus. Eine Betrachtung am Tag des Denkmals.

VON MARTIN STUHLPFARRER

**WIEN.** Wo gewidmet wird, da fallen Späne. So könnte die Situation rund um die geplanten Flächenwidmungen beim Geriatriezentrum Lainz und dem Otto-Wagner-Spital beschrieben werden. Während die Opposition vor allem eine flächendeckende Verbauung von Grünraum befürchtet, steuern die Pläne oft auf Kollisionskurs mit dem Denkmalschutz.

Gerade am Tag des Denkmals, der am Sonntag europaweit begangen wird, sieht Wiens Landeskonservatorin Barbara Neubauer in der Kooperation mit der Stadt wenig Grund zu feiern (*siehe nebenstehendes Interview*); auch wenn Stadtplaner Klaus Vetter (MA 21A) sich die Kritik im Gespräch mit der „Presse“ nicht erklären kann: „Es gibt regelmäßigen Kontakt zum Denkmalamt.“ Nur der so genannte Gründruck (eine Vorstufe des Flächenwidmungsplans) würde nicht mehr an alle Stellen übermittelt – eine Folge des Wiener Flächenwidmungskandals 2002.

Eigentlicher Hintergrund der

## Brennpunkte des Denkmalschutzes

1. Semmelweis-Klinik



2. Otto-Wagner-Spital



3. Geriatriezentrum Wienerwald



Quelle: APA · Fotos: AP, APA, Clemens Fabry

„Derzeit heißt es:  
Friss Vogel  
oder stirb“

Barbara Neubauer, Wiens  
oberste Denkmalschützerin,  
im „Presse“-Interview.

**Die Presse:** Warum steht der Denkmalschutz derzeit im Brennpunkt?

**Barbara Neubauer:** Es sind in Lainz oder der Baumgartner Höhe Veränderungen geplant. Es geht dabei um Zubauten bei Anlagen, bei denen der Grünraum unter Denkmalschutz steht.

Welches Problem haben Sie mit diesen Flächenwidmungen?

**Neubauer:** Dort werden Zubauten in Aussicht gestellt in einem Ausmaß, die den Denkmalschutz negieren oder nicht beachten.

Die Stadt koordiniert sich nicht mit dem Denkmalamt?

Die Presse/HR

# Todesstoß für Tiefgaragen: Wiens Denkmalschützer wollen härter durchgreifen

**INTERVIEW.** *Denkmalamt-Chefin Neubauer will die Archäologie Garagenprojekten vorziehen und übt Kritik an der Stadt Wien.*

VON MARTIN STUHLPFARRER

**Die Presse:** *Sie stehen jetzt seit fünf Jahren an der Spitze des Wiener Denkmalamts, gelten als konsequent, wenn es um das historische Erbe Wiens geht. Was wird Sie die nächsten fünf Jahre beschäftigen?*

**Barbara Neubauer:** Man wird über die Archäologie reden müssen. Es sind Unmengen an Tiefgaragen gebaut worden. Es sind Umbauten in der Innenstadt erfolgt, die tief in die Substanz gehen und in der (historischen) Stadtbefestigung landen.

*Wieso war es in der Vergangenheit nicht der Fall, dass vor Baubeginn archäologische Grabungen durchgeführt wurden?*

**Neubauer:** Das Prozedere ist das Problem. In Wien reißen wir ein Objekt ab, haben die fertige Planung, die wird genehmigt, dann wird gegraben. Der Punkt ist: Ich komme zu den Funden erst, wenn das Bauprojekt im Laufen ist. Die Grabungen zahlt keiner, bevor ein Projekt angegangen wird. Weil das kostet ja.

ändert wurde – so wie wir uns das sicher nicht vorgestellt haben.

*Wieso dauern die Verfahren so lange? Gibt es Probleme mit der Stadt oder den Behörden?*

**Neubauer:** Im ersten Bezirk gibt es das Weltkulturerbe und eine Schutzzone. Das sind zwei Instrumente – damit muss es zu schaffen sein, es zu schützen. Für ein Weltkulturerbe reicht es nicht, einfach nur herunter zu zonen (Höhen zu reduzieren, Anm.). Es geht darum, wie die Veränderung ausfällt.

*vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!*

*und:*

*viel Erfolg bei der Prüfung !!*



*Andreas Trenner*

**Tel.: 4000 / 82348**

**andreas.trenner@wien.gv.at**