



Die wichtigsten Informationen zur Baugenehmigung

Wann benötigen Sie den Behördenweg für Ihr Bauvorhaben?

Sobald sich der Grundriss des Gebäudes ändert: Wenn z.B. eine Wand abgebrochen wird, eine Wand aufgestellt wird, eine Türe versetzt, ein neues Fenster eingebaut wird, etc. Um sicher zu gehen, nehmen Sie den Plan Ihres Grundrisses zu Hand und gehen Sie die gewünschten Änderungen durch. Wenn sich zeichnerisch etwas ändert, darf der Weg zur MA 37 nicht umgangen werden.

Vorab einige Begriffserläuterungen:

Baubehörde MA 37 – die in Wien zuständige Magistratsabteilung für sämtliche bauliche Änderungen innerhalb der Stadt Wien. In den meisten Fällen wird lediglich auf die korrekte Einhaltung und Abgabe der vorausgesetzten Dokumente geachtet. Je nach Standort/Bezirk der Baustelle ist die Süd- (3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 23), Ost- (1, 2, 8, 9, 20, 21, 22) oder West- (12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19) Abteilung zuständig.

Baumeister*in – eine bei der Innung eingetragene Person mit der Bewilligung, als Generalunternehmer*in agieren zu dürfen.

Generalunternehmer*in (GU) – in der Regel eine Baufirma, die zumindest die Konzession einer Maurermeister*in besitzt. Sie übernimmt die Bauleitung und die Koordination der benötigten Professionist*innen während der Bauarbeiten.

Architekt*in – eine bei der Innung eingetragene Person, welche dazu berechtigt ist, Pläne jeglicher Art zu erstellen und zu unterfertigen.

Grundeigentümer*in – die Person, der das Grundstück und das Gebäude gehört.

Bauwerber*in – die Person, welche die Umsetzung des Bauvorhabens wünscht.

Baubeschreibung – erläutert die zu tätigen Maßnahmen auf der Baustelle, z.B. Einzug einer GKB-Wand im Wohnzimmer oder Ähnliches. Sie befindet sich meistens direkt am Plan.

Umwidmung – von einer generellen Umwidmung von Wohnungen oder Geschossen spricht man dann, wenn z.B. eine Wohnfläche zu einem Geschäftslokal / einer Verkaufsfläche umgewidmet wird. Wohnungszusammenlegungen gehören in der Regel nicht dazu, da die Wohnfläche bestehend bleibt.

Für welche Art von Bauvorhaben ist welche Art von Einreichung / Bekanntgabe bei der MA 37 nötig:

Bauanzeige laut §62 reicht für die meisten Umbauten im Inneren des Gebäudes, ausgenommen bei Wohnungs- und Geschoßumwidmungen, dem Auslösen oder Herstellen von KFZ-Stellplätzen. Weiters reicht die Bauanzeige für Loggiaverglasungen, für den Austausch von Fenstern und Fenstertüren (Balkon-/ Terrassentüren) bei Gebäuden in Schutzzonen oder wenn diese vor dem 01.01.1945 errichtet wurden. Ob Sie sich in einer Schutzzone befinden oder nicht, können Sie im Internet einsehen.

Sollte für Sie eine Bauanzeige ausreichen, benötigen Sie Pläne in zweifacher Ausführung (inkl. Baubeschreibung meist am Plan oder gesondert) unterzeichnet von Architekt*in, Eigentümer*in (oder deren Bevollmächtigten), Bauwerber*in und Baumeister*in, die die Arbeiten ausführt. Außerdem noch ein statisches Gutachten laut §63 von einer Bauingenieur*in oder Ziviltechniker*in (statische Geringfügigkeit). Sollten über 25% der Gebäudehülle (Fassade) geändert werden, ist zusätzlich ein Energieausweis verpflichtend.

Wenn Sie die Dokumente inklusive der notwendigen Unterschriften abgegeben haben, hat die Baubehörde eine Bearbeitungszeit von 4 Wochen. Innerhalb dieses Zeitraumes kann ein Einspruch seitens der MA 37 erfolgen, sollte es Einwände geben. Erfolgt ein solcher Einspruch nicht, wird lediglich ein Zahlschein per Post an Sie geschickt, mit dem die Gebühren zu zahlen sind (28€ - Stand Juni 2020).

Wenn Sie keinen Einspruch erhalten haben, muss nur noch die Baubeginnsanzeige, unterzeichnet von der Baumeister*in, abgegeben werden und zwar 3 Tage vor Baubeginn. Ausgenommen sind hier Baustellen in Schutzzonen und/oder wenn die Fassade geändert wird (Fenstertausch, Loggiaverglasung). Hier müssen Sie weitere 4 Wochen warten. Danach haben Sie 4 Jahre Zeit um die Baustelle fertig zu stellen.

Sobald ein Ende der Bauarbeiten in Sicht ist, kann die Fertigstellungsmeldung vorbereitet werden. Wiederum unterzeichnet von Ihnen und der Baumeister*in bestätigt diese, dass die Arbeiten normgemäß erfolgt sind.

Baubewilligung laut §70 ist schon wesentlich aufwendiger. Die Bewilligung laut §70 BO benötigen Sie bei Neu-, Zu- und Umbauten, als auch bei Abbrüchen oder Teilabbrüchen von Gebäuden in Schutzzonen und Änderungen des äußeren Erscheinungsbildes. Bei diesem Verfahren wird in den meisten Fällen eine Bauverhandlung vor Ort abgehalten. Diese ist erforderlich, weil Nachbar*innenrechte in Verbindung mit der Baustelle stehen, weil Nachbargebäude und/oder deren fix angebrachtes Eigentum in Berührung mit der Baustelle kommen.

Die hierzu erforderlichen Dokumente sind Baupläne in dreifacher Ausführung (inkl. Baubeschreibung meist am Plan oder gesondert) unterzeichnet von Architekt*in, Eigentümer*in (oder deren Bevollmächtigten), Bauwerber*in und von der Baumeister*in, die die Arbeiten ausführen. Außerdem noch eine statische Vorbemessung bzw. ein Ingenieurbefund, ein Energieausweis (wenn über 25% der Fassadenfläche geändert werden), die Erfüllung der notwendigen Stellplätze (Parkplätze), die Sicherstellung, dass die notwendigen Standplätze für Mistkübel/ Container, die Verfügbarkeit von ausreichenden Wassermengen für die Brandbekämpfung und ein Trinkwasser- und Kanalanschluss gegeben sind.

Je nach Art des Bauvorhabens können noch einige zusätzliche Dokumente benötigt werden, wie Grundsätze des barrierefreien Bauens, Gestaltungskonzept von Grün- und Gartenflächen, Baumentfernung, gewerbliche Nutzung der Fläche, Umwidmungsbegründung und Einhaltung der aktuellen Vorschriften bei Umwidmungsflächen, Berechnung der Anliegerleistung und die Erklärung zur Bauphysik.

Nach Abgabe der Dokumente bei der MA 37 erfolgt die Festsetzung eines Termins für die Bauverhandlung. Der Zeitpunkt wird so gewählt, dass alle Betroffenen genügend Zeit haben, rechtzeitig begründete Einwände oder Einsprüche zu erheben. Dieser Zeitraum ist von der Art des Bauvorhabens abhängig und dauert mindestens 4 Wochen. Die mündliche Bauverhandlung entfällt, wenn niemand einen korrekten Einspruch eingereicht hat. Sollte es allerdings zu einer Verhandlung kommen, müssen

sämtliche Parteien vor Ort anwesend sein, welche mit der Baustelle in Berührung kommen: Eigentümer*in, Bauwerber*in, direkt angrenzende Nachbar*innen bzw. Nachbar*innen in unmittelbarer Nähe (die in Verbindung mit Lärm, Staub, etc. stehen), Planverfasser*in, Baumeister*in und die zuständige Person der Baubehörde.

Wenn die Bauverhandlung positiv abgeschlossen ist, erfolgt die Baubewilligung. Diese sagt dann aus, wann mit der Baustelle begonnen werden darf und wie lange die Arbeiten dauern dürfen. In seltenen Fällen wird eine Baubewilligung ohne fixen Zeitraum, aber dafür mit dem Recht, jederzeit Widerruf zu erheben, ausgestellt.

Nach Erhalt der Baubewilligung folgt, zusätzlich zu den erweiterten Dokumenten, das gleiche Prozedere wie bei der Bauanzeige. Abgabe der Baubeginnsanzeige, die Bauarbeiten selbst und am Ende wieder die Fertigstellungsmeldung. Diese wird von der Bauwerber*in unterfertigt und die Erklärungen von Ziviltechnik*in/Ingenieur*in und Baumeister*in werden auf beigefügten Dokumenten abgegeben. Hierbei ist darauf zu achten, dass noch andere geforderte Schriftstücke - je nach Umfang der Arbeiten – hinzu kommen können. Diese belaufen sich meist auf Rauchfangkehrer*innenbefunde, positive Gutachten über Schall- und Wärmeschutz (Energieausweis), Trinkwasser, Kanalanbindung und über die Sicherheitseinrichtungen (Feuerlöscher, Wasser für Brandbekämpfung, Absturzgefahr, etc.). Vereinfacht gesagt: Die Einreichung laut §70 ist für komplett neue Gebäude, Groß-Sanierungen, Abbrüche, u.Ä. notwendig.

Zusätzlich gibt es zu §70 BO noch zwei wichtige Unterpunkte, nämlich §70a und §70b.

Baubewilligung nach §70a ist eine stark vereinfachte Form des ursprünglichen §70. Hier entfällt die Bauverhandlung gänzlich. Grundvoraussetzung dafür ist eine Bestätigung einer befugten Ziviltechniker*in, die kein privates, Dienst- oder Organschaftsverhältnis zum*zur Planverfasser*in und/oder Bauwerber*in hat. Das Dokument bestätigt nach Einsicht des*der Ziviltechniker*in in die Bauunterlagen, dass alle rechtlich-öffentlichen Bauvorschriften eingehalten werden. Weiters wird diese Baubewilligung soweit erleichtert, dass ein Baubeginn in frühestens einem Monat, aber spätestens nach drei Monaten erfolgen kann (außer ein gültiger Einspruch wird erhoben). Durch die Bestätigung des*der Ziviltechniker*in entfallen meist auch die Dokumente einer*eines Statiker*in/Ingenieur*in, da die*der

Techniker*in im Zuge der Bestätigung die nötigen Berechnungen tätigen muss. Der Ablauf ähnelt im weiteren Ablauf der Bauanzeige: Da die rechtskräftige Baubewilligung entfällt, hat man die besagte Wartezeit von 1-3 Monaten. Sollte kein Einspruch erfolgen, können Sie die Baubeginnsanzeige abgeben und mit der Baustelle anfangen.

Baubewilligung nach §70b, auch Baubewilligung für Bauwerke kleinen Umfangs. Die wichtigsten Voraussetzungen hierfür sind: eine bebaute Fläche von max. 150m² und der Nachweis über die Bewilligung des Bauplatzes. Bei Abbruch genügt der Nachweis über die Errichtung des Gebäudes vor dem 01.01.1945. Dazu müssen die erforderlichen Unterlagen bei der MA 37 abgegeben werden: Pläne in dreifacher Ausführung (inkl. Baubeschreibung meist am Plan oder gesondert) unterzeichnet von Architekt*in, Eigentümer*in (oder deren Bevollmächtigten), Bauwerber*in und Baumeister*in, die*der die Arbeiten ausführt. Bei diesem Verfahren wird wieder auf die Bauverhandlung verzichtet, allerdings gilt wieder die Zeit von 1-3 Monaten, in der begründete Einsprüche eingereicht werden können.

Sollte die Baubewilligung nach §70b positiv ausfallen, erhalten Sie ein rechtskräftiges Dokument und können nach Baubeginnsanzeige mit der Baustelle beginnen. In diesem Fall kann allerdings ebenfalls 4 Wochen nach Abgabe der Baubewilligung nach §70b mittels Baubeginnsanzeige begonnen werden.

Planwechsel nach §§70+73 wird, wie der Name schon sagt, für einen Planwechsel benötigt. Sie sind verpflichtet ein solches Dokument abzugeben, sobald sich der Einreichplan, den Sie bei der Bauanzeige/Baubewilligung abgegeben haben, verändert. Sobald sich im Grundriss oder baulich etwas verändert, ist es meldungspflichtig. Bei einer Bauanzeige nach §62 reicht ein neuer Plan inkl. aller Unterschriften im Zuge der Fertigstellungsmeldung. Bei den Baubewilligungen nach §70, §70a und §70b muss noch während der Bauphase der Planwechsel abgegeben werden (inkl. der benötigten Dokumente). Danach beginnt das Prozedere von neuem, das heißt, dass eine erneute Baubewilligung ausgesprochen werden muss.

Wichtig zu wissen ist, dass in keinem Fall ein Planwechsel die Verlängerung der Baufrist nach sich zieht. Darum ist es wichtig, dass Sie vor Baubeginn wirklich mit dem Plan, den Sie einreichen, zufrieden sind.

Baukoordination/Bauleitung einer Baustelle: Diese wird in der Regel durch die*den Generalunternehmer*n oder eine von ihr*ihm beauftragte juristische Person durchgeführt. Sie umfasst die Betreuung der Baustelle von Baubeginn bis zur Fertigstellung der Arbeiten. Dabei werden die Arbeiter*innen vor Ort und nach Bauzeitplan eingesetzt. Weiters kommuniziert die Bauleitung mit den Professionist*innen und den Bauwerber*innen. Erstere werden rechtzeitig und nach logischem Ablauf beauftragt, um Arbeiten wie Stromanlage neu herstellen, Heizung erneuern, Gasrohr verlängern und auf Dichtheit prüfen, etc. zu tätigen.

Den Bauwerber*innen wird je nach Wunsch ein regelmäßiger Baufortschritt schriftlich übermittelt oder es wird eine Baustellenbegehung mit Termin vereinbart. Manche Firmen beziehen sich dabei tatsächlich nur auf die Baustellenführung, aber es gibt auch die Möglichkeit, das Bauvorhaben von Anfang bis zum Ende mit zu betreuen – **das machen wir.**

Aufgrund der jahrelangen Tätigkeit im Bau- und Baunebengewerbe profitieren wir von den uns bereits bekannten Spezialist*innen. Dazu gehören Architekt*innen, Baumeister*innen, Statiker*innen und Ziviltechniker*innen, außerdem Professionist*innen aus den einzelnen Gewerken einer Baustelle.

Um Ihr Bauvorhaben möglichst einfach und stressfrei zu gestalten, wirken wir bereits bei der Einreichung mit, sofern Sie das wünschen. Der neue Grundriss und letztlich der Plan Ihres Bauvorhabens wird erstellt und von Ihnen abgezeichnet. Dann bereiten wir die restlichen Dokumente vor und kümmern uns um den Stempellauf. Danach erfolgt die Bauanzeige bei der MA 37. Nach der jeweiligen Frist wird die Baubeginnsanzeige abgegeben und die Bauarbeiten werden laut Absprache begonnen.

Die Bauleitung erfolgt über unsere Schlüsselkräfte. Vor Übergabe der Wohnung werden die notwendigen Befunde und Dokumente koordiniert und eingeholt (Rauchfangkehrer*in Vor- und Endbefund, Therminenbetriebnahme, E-Befund, Fertigstellungsmeldung bei MA 37, etc.). Somit erhalten Sie bei der Fertigstellung der Wohnung (bezugsfertig) sämtliche Unterlagen, die wir Ihnen organisiert haben. **So wird eine stressfreie Baustelle für Sie möglich.**

Dieses Dokument soll einen Überblick zum Thema Baugenehmigung geben. Im Einzelfall muss geprüft werden, wir übernehmen keine Haftung für Vollständigkeit, Korrektheit und Aktualität der wiedergegebenen Informationen. Stand: März 2021