



Was Wien bewegt. Die Stadt informiert.

Info für BauwerberInnen im Kleingartengebiet



Stadt + Wien

März 2019

Neu-, Zu- und Umbauten in Kleingärten bedürfen einer Bewilligung durch die Baubehörde. In Wien ist das die **MA 37 - Baupolizei**. Zuständig sind die Kleingartenreferate der Bauinspektionen in den Gebietsgruppen. Ein Verzeichnis der Gebietsgruppen der MA 37 finden Sie auf der letzten Seite.

Für Änderungen im Gebäude oder an den Fenstern und Türen, sowie für Einfriedungen, Stützmauern, Wasserbecken (max. 25 m²), Pergolas u. dgl. benötigen Sie keine Baubewilligung. Erkundigen Sie sich allenfalls bei der Bauinspektion der zuständigen Gebietsgruppe.

Einreichung:

Die Einreichung erfolgt bei der zuständigen Gebietsgruppe der MA 37. Es sind folgende Unterlagen vorzulegen:

1. Bauansuchen

1.1. Baulichkeiten auf städtischen Liegenschaften:

Bei städtischen Kleingärten ist vor der Einreichung bei der Baupolizei der Antrag bei der MA 69 einzubringen. In diesem Falle liegen entsprechende Formulare bei der grundverwaltenden Dienststelle des Magistrates, der MA 69, Wien 8, Lerchenfelder Straße 4, 5. Stock (Sprechstunden: Dienstag und Donnerstag von 8.00 bis 12.00 Uhr) und beim Zentralverband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter Österreichs, 1020 Wien, Simon Wiesenthal Gasse 2, (Sprechstunden Montag und Mittwoch, 9.00 - 11.30 und 13.30 - 17.00 Uhr) für Sie bereit. Das Formular kann auch über Internet (www.bauen.wien.at/) abgerufen werden. Weiters muss der Nutzungstitel durch Vorlage einer Bestätigung des Generalpächters (Zentralverband) bei der MA 69 nachgewiesen werden.

1.2. Baulichkeiten auf privaten Liegenschaften:

Es liegen Formulare in den Gebietsgruppen der MA 37 auf, es können aber auch eigenverfasste Ansuchen verwendet werden. Das Formular kann auch über Internet (www.bauen.wien.at/) abgerufen und ausgefüllt werden.

2. Baupläne

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

Bei städtischen Liegenschaften sind die Pläne durch die MA 69 als Grundeigentümerin unterfertigen zu lassen, wobei die Pläne in **dreifacher** Ausfertigung der MA 69

Die Baupläne haben folgende Angaben zu enthalten:

- die Lage und Größe des Kleingartens innerhalb des Widmungsgebietes, ferner die Lage der benachbarten Liegenschaften, deren Einlagezahlen und die Namen und Anschriften der Eigentümer/innen;
- die Lage und Größe des Gebäudes unter Angabe der Abmessungen und der Abstände zu den Kleingartengrenzen sowie der Nebengebäude, der Dachvorsprünge, der Balkone, der überdachten Kellerabgänge und der anderen baulichen Anlagen, die der bebauten Fläche des Kleingartens zugerechnet werden;
- den Nachweis der Einhaltung der zulässigen Gesamtkubatur unter Darstellung der Gebäudehöhen im Wege der Fassadenabwicklung und der Dachform sowie der Höhenlage des anschließenden Geländes einschließlich allfälliger Geländeänderungen;
- die Angabe über die Art der Beseitigung der Abwässer;
- bei Kleingartenwohnhäusern einen Nachweis über den Wärme- und Schallschutz (die Wand-, Dach- und Deckenaufbauten sind mit den entsprechenden bauphysikalischen Kennwerten in den Plänen einzutragen).

3. Errichtung von Kellergeschoßen

Bei der Errichtung von Kellergeschoßen sind zusätzliche Unterlagen erforderlich. Diese sind eine statische Vorbemessung, ein Fundierungs- und Baugrubenumschließungskonzept. In manchen Fällen ist ein Geringfügigkeitsgutachten ausreichend.

Hinweise zum Thema siehe:

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

4. Energieausweis

Ein Energieausweis ist nur erforderlich:

- beim **Neubau** eines Kleingartenwohnhauses (auch bei der nachträglichen Bewilligung);
- beim **Zubau** zu einem Kleingartenwohnhaus, wenn der Zubau mehr als 50m² Gesamtnutzfläche aufweist.

Der Energieausweis ist entsprechend der OIB – Richtlinie 6 zu erstellen. (OIB = Österreichisches Institut für Bautechnik <http://www.oib.or.at/>). Der Energieausweis ist in elektronischer Form über die Internetadresse <http://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/baupolizei/baubewilligung/energieausweis.html> einzubringen (unter „Formulare“ finden sie den entsprechenden Link). Sofern der eingebrachte Energieausweis inhaltlich korrekt ist, wird automatisch die „Registrierungsbestätigung“ rückgemittelt.

Diese Registrierungsbestätigung ist den Einreichunterlagen beizulegen.

Hinweise für das elektronische Einbringen von Energieausweisen siehe:

<https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/merkblatt-w-uksea.pdf>

5. Einsatz hocheffizienter alternativer Systeme gem. § 118 BO

Bei der Errichtung bzw. Vergrößerung von Kleingartenwohnhäusern ist **in der Regel kein Nachweis** über die Berücksichtigung hocheffizienter alternativer Systeme **erforderlich**.

Weist der geplante Neubau bzw. Zubau allerdings mehr als 100 m² konditionierter (beheizter) Nutzfläche auf und gelangen keine hocheffizienten alternativen Systeme (wie z.B. Wärmepumpe oder Gasbrennwertgerät in Verbindung mit einer solaren Warmwasseraufbereitung) zum Einsatz, ist nachzuweisen, dass der Einsatz dieser Systeme aus ökologischen, technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht realisierbar ist.

Hinweise hierzu siehe:

<https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/planen/richtlinien/ri-bauphysik.html>

6. Nachweis der Bewilligung des Kleingartens (Parzellierung)

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

7. Bei einem Antrag um nachträgliche Baubewilligung

In diesem Fall ist auch der Nachweis zu erbringen, dass die NachbarInnen (das sind die GrundeigentümerInnen der Nachbargrundstücke, sofern diese nicht mehr als 20 m vom Kleingarten(wohn)haus entfernt liegen) von der vorgenommenen Einreichung verständigt wurden. Als Nachweis kann z.B. ein von den Nachbarn unterschriebenes Schreiben, der Nachweis über einen eingeschriebenen Brief oder ein Fax mit Empfangsbestätigung dienen. Entspricht allerdings das Kleingarten(wohn)haus hinsichtlich der Abstände zu den Grundgrenzen nicht, ist das Kleingarten(wohn)haus höher als 5,5 m, oder hat es mehr als 250 m², so ist bereits bei der Einreichung die Zustimmung der betroffenen NachbarInnen vorzulegen.

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

Baubeginn:

Nach Vorliegen der vollständigen Unterlagen bei der MA 37 darf nach **Anzeige des Baubeginns** durch den/die Bauführer/in mit dem Bau begonnen werden, wobei zu beachten ist, dass bei Nichtentsprechen des vorgelegten Projektes die Baubehörde innerhalb von 3 Monaten die Bauführung zu untersagen hat und der Bau einzustellen ist. Auch im Fall der Zurückziehung der Zustimmung eines/r Eigentümers/in während der 3 Monate hat die Baupolizei die Bauführung zu untersagen. Bauverhandlung findet keine statt. Bis zu 3 Monate nach Baubeginn, bei einer nachträglichen Bewilligung bis zu 3 Monate nach Verständigung der NachbarInnen (siehe Pkt 6), haben diese (die GrundeigentümerInnen der Nachbarliegenschaften) die Möglichkeit, ihre Rechte geltend zu machen.

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

Es ergeht **kein** Baubewilligungsbescheid! Sie bekommen jedoch 3 Monate nach tatsächlichem Baubeginn, bei einer nachträglichen Bewilligung 3 Monate nach Verständigung der NachbarInnen (siehe Pkt 6), einen Plan mit amtlichem Sichtvermerk retour.

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

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

Fertigstellung:

Nach **Fertigstellung** des Neu-, Zu- oder Umbaus ist der MA 37 vom/von der Bauwerber/in oder von einem/r Eigentümer/in der Baulichkeit eine **Fertigstellungsanzeige** zu erstatten. Dieser ist beizulegen:

- einer **Erklärung des/der Bauführer/in**, dass der Bau entsprechend der Baubewilligung und den Bauvorschriften entsprechend ausgeführt worden ist,
- ein **positiver Kanal- bzw. Senkgrubenbefundes** sowie gegebenenfalls
- ein **positiver Abgasfangbefund („Kaminbefund“)**.

Vorher darf das Gebäude nicht benützt werden!

Hinweise:

- Achten Sie besonders darauf, dass das **Gebäude in der richtigen Höhenlage** errichtet wird (Aushub und Kellersohle ausreichend tief). Wird der Keller nicht ausreichend tief errichtet, müssen Sie mit empfindlichen Strafen und einem **Abbruchauftrag** rechnen!
- Bei Bauten im Bereich (30 m) der Trasse einer **Hochspannungsleitung** müssen Sie sich mit der Austrian Power Grid AG* (IZD-Tower, 1220 Wien Wagramer Straße 19) in Verbindung setzen.
- Gemäß § 21 Bundesstraßengesetz 1971 i.d.g.F. ist in einer Entfernung bis 40 Meter beidseits von Bundesautobahnen, sowie 25 Meter bei deren Zu- und Abfahrtsstraßen eine **Ausnahmegenehmigung durch die ASFINAG** erforderlich.
- Im Nahbereich (12 m) von Gleisanlagen der **ÖBB** empfiehlt es sich, mit der ÖBB Rücksprache zu halten, ob **Arbeitsübereinkommen oder Ausnahmegenehmigungen nach dem Eisenbahngesetz** erforderlich sind. Folgende Internetseite der ÖBB hilft weiter: http://www.oebb.at/infrastruktur/de/4_0_fuer_Nachbarn/4_4_Ihre_Baumassnahme_n/4_4_Ihre_Baumassnahmen/index.jsp
- Einige Kleingartenanlagen liegen im **Landschaftsschutzgebiet**. Ob ihr Kleingarten betroffen ist, können Sie über die Umweltgutseite der Stadt Wien prüfen: <https://www.wien.gv.at/umweltgut/public/>. Gegebenenfalls muss bei der MA 22 um **naturschutzbehördliche Bewilligung** angesucht werden.

Abgaben und Gebühren:

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

Ansuchen:	EUR 14,30 Bundesgebühr, EUR 28,- Verwaltungsabgabe
Beilagen:	EUR 3,90 Bundesgebühr je Beilage (je vier A4 – Seiten fortlaufender Text)
Pläne:	EUR 3,90 Bundesgebühr (Plangröße bis maximal 2 mal A4)
	EUR 7,80 Bundesgebühr (Plangröße größer als 2 mal A4)
Fertigstellungsanzeige:	EUR 22,00 Verwaltungsabgabe

Weitere Informationen sowie Kontaktdaten
zur **MA 37 – Baupolizei** finden sie unter

www.bauen.wien.at

oder unter unserer Servicenummer

☎ 4000 / 8037

Gebietsgruppe Ost, Bauinspektion, Referat Kleingärten
1200 Wien, Dresdner Straße 82
Zuständig für die Bezirke: 2, 20, 21 und 22

Gebietsgruppe Süd, Bauinspektion, Referat Kleingärten
1100 Wien, Favoritenstraße 211
Zuständig für die Bezirke: 3, 10, 11 und 23

Gebietsgruppe West, Bauinspektion, Referat Kleingärten
1160 Wien, Spetterbrücke 4 (verl. Gablenzgasse)
Zuständig für die Bezirke: 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 und 19

Sprechstunden finden jeden Dienstag und Donnerstag
in der Zeit von **8.00 bis 12.30 Uhr** statt.

MA 69 Grundverwaltung städtischer Kleingärten 8., Lerchenfelder Straße 4 4000 / 69719

Zentralverband der Kleingärtner 2., Simon-Wiesenthal-Gasse 2 587 07 85

MA 50 Wohnbauförderung www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/