

Magistrat der Stadt Wien
MD-BD | Rathausstraße 8, 1. Stock
1010 Wien
Telefon +43 1 4000 82690
Fax +43 1 4000 99 82700
post@md-bd.wien.gv.at
wien.gv.at

MDBD-1618-2025-5

Wien, 11. November 2025

71. Arbeitsgespräch Koordination Baubehörde
Kammer der Ziviltechniker:innen, Architekt:innen und Ingenieur:innen für Wien,
Niederösterreich und Burgenland
Protokoll

Datum	Uhrzeit	Ort
26.09.2025	09:00 Uhr	1040 Wien, Karlsgasse 4

Anwesende (o.T.): Für den Magistrat der Stadt Wien:	Rauscher MD-BD, KBI, entschuldigt Leithner MD-BD, KBI Berger MD-BD, KBI Kobermaier MA 19 Lundström MA 19 Demcisin MA 21, entschuldigt Cech MA 37 Gutternigh MA 37, entschuldigt Markouschek MA 37 Fuchs MA 37 Pass-Dolezal MA 64 Ruzicka MA 64
Für die Kammer der Ziviltechniker:innen, Architekt:innen und Ingenieur:innen für Wien, Niederösterreich und Burgenland	Tanzer Ronaghi-Bolldorf, Hawlik, Poduschka Binder
Für die WKO, Landesinnung Bau Wien:	-----

Zum Aktenvermerk über das 70. Arbeitsgespräch werden keine Einwände vorgebracht.

Folgende von Kammermitgliedern eingebrachte Fragen/Themen werden erörtert:

1. Baumschutz

aus 68. Sitzung vom 22.03.2024:

Liste der Bäume Wuchshöhen und Kronendurchmesser - abgestimmt zwischen MA28, MA37 und MA42

Zum Baumschutz und auch zum Schutz der Straßenbäume gibt es v.a. von Seiten der Bauherren Kritik, Stichworte:

- Balkone
- Druckbelüftung/Anleiterbarkeit
- Erker

Antwort zu Frage 1

Hier handelt es sich um unterschiedliche Themen. Die Wuchshöhen werden benötigt, um zu prüfen, ob sich die Anleiterbarkeit durch die Feuerwehr gewährleistet ist, während sich die Abstandsregelungen darauf beziehen, ob Vorbauten errichtet werden dürfen bzw. Gehsteigüberfahrten möglich sind. Die MA 37 bietet an, in Einzelfällen, im Sinne eines Rundumservices zu einem Abstimmungstermin mit MA 68 und MA 42 einzuladen.

2. MA 28 – bitte um Update

Auszüge aus der Antwort zur letzten Sitzung:

(...) Zur Vorgangsweise im Zusammenhang mit Zustimmungen der MA 28 zu Bauteilen vor der Baulinie (z.B. Bauwerksbegrünungen, Balkone) werden weitere Besprechungen in der MD-BD, KBI stattfinden. Eine Liste mit Namen und Zuständigkeiten wurden von der MA 28 schriftlich übermittelt und liegen dem Protokoll bei (sh. Beilage 1). (...)

Antwort zu Frage 2

Nach Maßgabe der Ressourcen werden magistratsinterne Abstimmungen mit den zuständigen Abteilungen durchgeführt werden.

3. Fertigstellungsanzeige

Nach Fertigstellung bewilligungspflichtiger Bauführungen ist bei vielen Bauvorhaben der Behörde eine Fertigstellungsanzeige gem. § 128 BO zu erstatten. Gegebenenfalls sind weitere Unterlagen anzuschließen. Erst dann ist die Nutzung des Bauwerks bzw. Gebäudes zulässig.

Nun ist es jedoch möglich, dass die Behörde bei der Durchsicht der Fertigstellungsanzeige im Nachhinein feststellt, dass diese mangelhaft ist bzw. Unterlagen fehlen. Dies führt zu einer Rechtsunsicherheit der Bauwerber*innen, Planer*innen und Nutzer*innen.

Angeregt wird, dass die Behörde sich mit Prüfbegehrlichkeiten künftig zurückhält. Wünschenswert wäre auch eine Bestätigung über die Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen.

Antwort zu Frage 3

Es gibt keine Rechtsgrundlage, dass die Behörde Bestätigungen über die Vollständigkeit von Fertigstellungsanzeigen ausstellt. Dies liegt in der Kompetenz der Ziviltechniker*innen.

Das Recht der Behörde, auch auf Prüfung (auch der Vollständigkeit) der Unterlagen, ist immer vorhanden.

4. Betriebsanlagen-Bewilligung

Doppelgleisigkeiten in der Brandschutz-Begutachtung

1. *Beispiel STASTA Liesing:
Baubewilligung MA37 06.06.2025
Letzte Stellungnahme KSB 09.04.2025*

Für die Gewerbeeinreichung wurden vereinfachte, idente Unterlagen eingereicht. Lt. Vorlage WKO (beigefügt).

Bei der KSB ist derselbe Sachbearbeiter zuständig.

Einreichung Gewerbe läuft

1. *Verhandlung 10.02.2025 – KSB nicht anwesend, nur allgemeine Stellungnahme*
2. *Verhandlung 07.05.2025 – KSB nicht anwesend, Unterlagen unvollständig, Konzept Druckbelüftungsanlage, Ansichten und Schnitte fehlen*
3. *Verhandlung 30.07.2025 – KSB nicht anwesend, Stellungnahme: „Einige Punkte der Stellungnahme der MA 37 - KSB vom 24. April 2025 wurden korrigiert bzw. ergänzt. Folgende Punkte sind noch offen bzw. wurden zusätzlich festgestellt:“
– Die zusätzlichen Punkte beziehen sich auf Unterlagen, die von Beginn an vorgelegt wurden.*

Lt. telefonischer Auskunft der KSB ist die Baugenehmigung irrelevant und die Gewerbeeinreichung als eigenes Projekt zu betrachten. Daher wurden viele Informationen, die mit der Baugenehmigung bereits vorliegen nochmals angefordert – s. Pkt 2 oben

Antwort zu Frage 4

Aus zeitlichen und teilweise organisatorischen Gründen erfolgt bei Gewerbeverfahren in der Regel keine persönliche Teilnahme der Kompetenzstelle Brandschutz, sondern eine schriftliche Stellungnahme, insbesondere wenn die Unterlagen sehr unvollständig sind. Dies war auch im angesprochenen Anlassfall so; mittlerweile sind diese nun vollständig und es konnte eine positive Stellungnahme aus Brandschutzsicht abgegeben werden.

Eine bloße Bezugnahme auf Unterlagen des Bauverfahrens im Gewerbeverfahren ist nicht möglich, da es sich um zwei getrennte (kumulative) Verfahren handelt, ...

5. § 70a Unklarheit

Kann während eines laufenden Verfahrens bei der MA64 (Einwand Anrainer) eine Fertigstellungsanzeige erfolgen?

Antwort zu Frage 5

Eine Fertigstellungsanzeige setzt eine rechtskräftige Baubewilligung voraus. Solange im Verfahren bei der MA 64 noch die Möglichkeit besteht, dass die Bewilligung geändert oder aufgehoben wird, kann eine Fertigstellungsanzeige nicht wirksam abgegeben werden.

6. § 79 Abs 6 BO „gärtnerisch auszugestaltende Flächen“

§ 79 Abs 6 BO

(6) Vorgärten, Abstandsflächen und sonstige gärtnerisch auszugestaltende Flächen sowie jene Flächen von Baulosen, die innerhalb der in Abs. 5 genannten Abstände liegen, sind derart gärtnerisch auszugestalten, als zwei Drittel dieser Flächen unversiegelt bleiben und eine bodengebundene Begrünung und Bepflanzung aufweisen müssen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt. Auf einem Drittel dieser Flächen darf eine Versiegelung mit den auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen zulässigen Bauwerken oder Bauwerksteilen erfolgen. Jene Flächen, die nicht mit solchen Bauwerken oder Bauwerksteilen bebaut sind, sind ebenfalls durch bodengebundene Begrünung und Bepflanzung gärtnerisch auszugestalten und in gutem Zustand zu erhalten. (..)

§ 84 Abs 2 a) BO

auf eine Breite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudefront Erker, Treppenhausvorbauten und Aufzugsschächte sowie auf eine Breite von höchstens der Hälfte der betreffenden Gebäudefront Balkone, sofern die Ausladung der Balkone höchstens 2,50 m und der anderen Bauteile höchstens 1,50 m beträgt und sie von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 3 m, im Gartensiedlungsgebiet von mindestens 2 m, einhalten; die sich daraus für Erker ergebende Kubatur an einer Gebäudefront kann unter Einhaltung dieser Ausladung und des Abstandes von Nachbargrenzen an dieser Front frei angeordnet werden. Ein Erker liegt auch vor, wenn durch ihn die dahinter liegenden Räume in ihrer gesamten Breite erweitert werden. An Gebäuden, deren Gebäudehöhe nach den Bestimmungen des § 75 Abs. 4 und 5 zu bemessen ist, dürfen solche Vorbauten, mit Ausnahme von Balkonen, an den Straßenfronten nur eine Ausladung von höchstens 1 m aufweisen. Darüber hinaus sind Abschattungsvorrichtungen sowie bis zu insgesamt zwei Drittel der Gebäudefront Balkone im Sinne des ersten Halbsatzes über gärtnerisch auszugestaltenden Flächen, ausgenommen Abstandsflächen, zulässig;

Für die Ermittlung der Flächen gem. § 79 Abs 6 BO, sind die gärtnerisch auszugestaltenden Flächen des Bauplatzes nach dem Sinn der beiden Bestimmungen die Flächen, die mit den Vorbauten nach § 84 Abs 2 bebaut sind - mit Ausnahme der möglichen Balkone von 1/2 bis zu 2/3 der Front – abzuziehen. Mit dem Ersuchen um Klarstellung.

Antwort zu Frage 6

§ 79 Abs. 6 BO erlaubt auf einem Drittel der gärtnerisch auszugestaltenden Flächen verschiedene Bauungen. Dazu gehören auch die Vorbauten nach § 84 Abs. 2 BO. Der Sinn der Bestimmung liegt darin, möglichst viel Fläche tatsächlich gärtnerisch zu gestalten, sodass kein Anlass gesehen wird, bestimmte Baumaßnahmen davon auszunehmen.

7. Definitionen Gebäudehöhe

Gebäudehöhe

Begriffsbestimmungen und Konsequenzen für Dach/First

- Tatsächlich errichtete GH
- Zulässige GH
- Festgesetzte GH

Jeweils bei Anwendung §81 (1) und bei §81 (2)

Jeweils bei DG-Zubau und Neubau

Antwort zu Frage 7

Die tatsächlich errichtete Gebäudehöhe ist der tatsächliche Schnittpunkt von Fassade mit Dachfläche ohne fiktive Berechnungen. Die zulässige und festgesetzte Gebäudehöhe sind die im Bebauungsplan enthaltenen Werte.

Zu den Fragen 6 und 7 wird seitens der Kammer zu gesonderten Terminen eingeladen werden.

Nächstes Arbeitsgespräch:

Das 72. Arbeitsgespräch findet am **20. März 2026, um 9:00 Uhr**, in der Kammer der Ziviltechniker:innen, Architekt:innen und Ingenieur:innen für Wien, Niederösterreich und Burgenland in Wien 4., Karls-gasse 9 statt.

ACHTUNG: Es ergeht keine gesonderte Einladung!

Dipl.-Ing. Peter Leithner
Telefon +43 1 4000 82693

Mit freundlichen Grüßen
Die Gruppenleiterin

(elektronisch gefertigt)

Dipl.-Ing.in Beatrix Rauscher
Obersenatsrätin

Ergeht:

1. MD-BD, KGU
2. MA 19
3. MA 21
4. MA 37
5. MA 64
6. Kammer der Ziviltechniker:innen, Architekt:innen und Ingenieur:innen für Wien, Niederösterreich und Burgenland – **mit dem Ersuchen um Weiterleitung** des ggst. Aktenvermerks an alle Besprechungsteilnehmer*innen bzw. an die aktuell Delegierten!
7. Wirtschaftskammer Österreich, Landesinnung Bau Wien – **mit dem Ersuchen um Weiterleitung** des ggst. Aktenvermerks an alle Besprechungsteilnehmer*innen bzw. an die aktuell Delegierten!

Nachrichtlich:

1. Herrn Stadtbaudirektor
2. MD-BD - Kompetenzzentrum soziale und kulturelle Infrastruktur, Betreiber*innenservice, Nutzerplattform
3. MD-BD - Kompetenzzentrum technische Infrastruktur, bauliche Sicherheit im öffentlichen Raum
4. MD-BD - Kompetenzzentrum übergeordnete Stadtplanung, Smart City Strategie, Partizipation, Gender Planning
5. MA 28