

Oktober 2026

Liebe Mitglieder und noch-nicht-Mitglieder des Siedlerverein Nordrandsiedlung

Wie ihr vielleicht schon durch diverse Plattformen, etc. erfahren habt, wird es durch unsere Umfrage und Bemühungen, mit Hilfe des Bezirkes und der Baupolizei MA21, für das Siedlungsgebiet Lavantgasse, Dahlienweg, Gerasdorferstraße, Illgasse und Kainachgasse eine Widmungsänderung geben.

Schon 2021 wurde durch meinen Vorgänger, für den südlichen Teil unserer Siedlung eine Änderung der Flächenwidmung vorgenommen. Diese Maßnahme hat gut funktioniert, sodass das Gebiet für kommerzielle Bauträger nicht mehr so attraktiv ist und unsere historisch gewachsenen

Siedlungsstrukturen damit erhalten bleiben. Abgesehen von der Zerstörung des Siedlungsgebietes durch Großbauten der Bauträger werden auch die Nachbar-Gartengrundstücke mangels Lichteinfalls etc. stark entwertet. Was wir aber bemerkten ist, dass diese Bauträger nun in den nördlichen Teil „auswandern“.

Somit wurde es notwendig auch hier rasch zu reagieren und dies ist schlussendlich mit großer Unterstützung des Bezirkes gelungen. Das gegenständliche Verfahren bedeutet, dass wir auch im nördlichen Teil der Nordrandsiedlung eine Änderung der Flächenwidmung vornehmen – ganz nach dem Modell von 2021, nur entsprechend den Gegebenheiten mit einigen kleinen Adaptionen. Wir sind sehr zuversichtlich, dass diese Maßnahme ähnlich gut funktioniert wie schon im Süden.

Der Entwurf des neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes liegt von **17. September 2026 bis 29.**

Oktober 2026 zur öffentlichen Einsicht bei der MA 21B, Rathausstraße 14-16, 1010 Wien auf, oder ist unter <https://www.wien.gv.at/stadtplanung/nordrandsiedlung-achengasse> abrufbar. Eingaben (also Stellungnahmen) sind einerseits entweder als Email an post@ma21b.wien.gv.at oder postalisch an die MA21B möglich.

Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, der die überwiegende Mehrheit des betroffenen Gebietes betrifft:

- Bauplätze müssen eine Mindestgröße von 400 m² aufweisen.
- Es dürfen höchstens zwei Geschoße zur Gänze oder um mehr als die Hälfte über dem anschließenden Gelände liegen.
- Pro Bauplatz darf nur ein Hauptgebäude errichtet werden.
- Der oberste Abschluss des Dachs darf höchstens 2,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.
- Die bebaute Fläche aller Nebengebäude auf demselben Bauplatz darf insgesamt höchstens 30 m² betragen

Ein weiterer wichtiger Punkt liegt mir am Herzen: Da der Rücklauf der Rückfrage sehr gering war, und wir in dem betroffenen Gebiet relativ wenig Mitglieder haben, möchte ich kurz Eigenwerbung machen, bzw. die Vorteile einer Mitgliedschaft hervorheben:

Da der jährliche Mitgliedsbeitrag mit **20 Euro** sehr günstig ist, lässt sich der finanzielle Vorteil leicht errechnen, da wir bei diversen großen Partnern, durch Vorweis der Mitgliedskarte, Preisnachlässe erhalten. Erwähnenswert noch die günstigen Absicherungen wie eine Haus- und Grundhaftpflichtversicherung sowie eine Eigenheim-Rechtsschutzversicherung von 1,50/Jahr.



Kostenlose Fachberatung: Kompetente Hilfe bei
Gartenpflege, Baufragen oder Nachbarschaftsrecht ist für Mitglieder gratis.

Die Vorteilskaufliste ist unter <https://www.siedlerverein.at/app/uploads/2026/09/Vorteilskaufliste-August-2026.pdf> abrufbar.

Interesse? So funktioniert es:

Einfach online anmelden unter

http://www.nordrandsiedlung.com/media/files/2019_9_6_11549611_Beitrittserklae.pdf

Abschließend:

sind einige Mitglieder, mit der Frage an mich herangetreten, ob ich Informationen, zu einem **Bauwerksbuch**, das mit Ende 2027 in Kraft treten wird, habe. Ich kann euch bisweilen, mit sehr hilfreicher Unterstützung des Verbandes, mitteilen, dass noch einige Punkte bezüglich unserer Siedlungshäuser zu klären sind, denn die Sache wird für uns alle nicht billig werden!

Das Bauwerksbuch wurde mit der Bauordnungsnovelle 2014 (§ 128a Wiener Bauordnung) eingeführt, um Eigentümer bei der Erhaltungspflicht ihrer Gebäude zu unterstützen. Die Pflicht zur Erstellung gilt unbeschadet der allgemeinen Überprüfungspflicht gemäß § 129 Abs. 5 BO.

Wichtig ist vor allem für Liegenschaftseigentümer die Klärung folgender Fragen und Fristen:

- Kleingartenhaus oder Kleingartenwohnhaus oder Gebäudegrundfläche nicht mehr als 50 m²?
Dann besteht keine Verpflichtung.
- § 128a (3) 1.: **Stichtag 31.12.2027** für Gebäude, die vor dem **01.01.1919** errichtet wurden.
- § 128a (3) 2.: Stichtag **31.12.2030** für Gebäude, die zwischen dem **01.01.1919** und dem **01.01.1945** errichtet wurden.
-

KURZZUSAMMENFASSUNG:

- Unter welche Regelung falle ich ?
- Nachforschen, was liegt zu Hause auf ?
- Hausakteinsichtnahme bei MA 37 bei Bedarf !

Noch ist genügend Zeit, die aber genutzt werden sollte.

Richtig ist, sich rechtzeitig auf diese Geschichte vorzubereiten, aber nicht in Panik zu verfallen, denn derzeit sind sicher noch viele Fragen ungeklärt.

Erläuterungen zu Bauwerksbuch gemäß Bauordnung für Wien: Stand Mai 2025

https://ost.zt.at/fileadmin/user_upload/redakteure_wnb/D_Service/D_13_Technisches%20Service/Bauwerksbuch_Erlaeuterungen/250611_erlaeuterungen-bauwerksbuch.pdf

Wir als Siedlerverband unterstützen und beraten euch

mit Besten Grüßen

Johann Bachner

Obmann

