

BAU&TEC FOKUS



Nachhaltig innovativ bauen

Renate Hammer

Wir leben Immobilien.

Vermittlung | Verwaltung | Bewertung | Baumanagement



ehl.at

An alliance member of
 BNP PARIBAS
REAL ESTATE



Digitale Baueinreichung

Neuerung. Das digitale Bauverfahren soll einen großen Schritt zur Optimierung und Modernisierung der Verwaltung darstellen. Doch wie sieht es in der Praxis aus? Der BauTecFokus hat sich umgehört.

Autor: Lisa Grüner

Seit Februar dieses Jahres kann das gesamte Verfahren von der Einreichung bis zur Fertigstellung digital abgewickelt, also Unterlagen online eingebracht und von der Baupolizei an weitere Fachdienststellen elektronisch versendet werden. Dieses neue Service soll den Einreichenden wie auch der Stadt Zeit, Geld und Aufwand sparen und Bauverfahren schneller, effizienter und transparenter machen. Abgewickelt wird die digitale Baueinreichung über die Plattform mein.wien.gv.at als Online-Antrag, die benötigten Dokumente und Pläne können direkt dort hochgeladen werden. Bisher war es erforderlich, Pläne in dreifacher Ausfertigung an die Baupolizei an die Baupolizei zu übermitteln, mit dem digitalen Bauverfahren entfällt die Ausfertigung auf Papier, auch die Akteneinsicht in laufenden Verfahren erfolgt online. Um das Service nutzen zu können ist eine elektronische Zustellung sowie eine Authentifizierung notwendig. Unterfertigt werden die Unterlagen mittels digitaler Signatur des berechtigten Verfassers. Parallel zum digitalen Bauverfahren ist ein analoges Verfahren bei der Baupolizei MA 37 weiterhin möglich. ■



Werner Kahr,
ATP

Als Pioniere der Integralen Planung in Kontinentaleuropa treiben wir bei ATP die Digitalisierung seit mehr als zehn Jahren aktiv voran. Daher freuen wir uns, dass nun die Stadt Wien mit 1. Februar 2021 die Möglichkeit zur digitalen Baueinreichung geschaffen hat. Denn wir sind überzeugt, dass dadurch die Bauverfahren einfacher und die Arbeitsprozesse schlanker werden und somit die Verschwendung von Ressourcen vermieden werden kann.

Neben den ökologischen und ökonomischen Vorteilen – in Wien erfolgten bisher jährlich rund 10.000 Baueinreichungen in dreifacher Ausfertigung auf Papier – steigert die digitale Einreichung vor allem die Effizienz und Transparenz von Bauprojekten: Die digitale Bearbeitung ist orts- und zeitunabhängig und ermöglicht es allen Beteiligten, laufend den Stand der Genehmigung abzufragen. Zusätzlich kann die Baueinreichung künftig mittels Künstlicher Intelligenz, Augmented Reality und Building Information Modeling geprüft werden.



Wolfgang Kradischnig,
VZI

Die digitale Baueinreichung ist seit 1. Februar 2021 in der Stadt Wien von der Einreichung bis zur Fertigstellung möglich. Pläne und Dokumente können (bis maximal 50 MB pro Datei) direkt hochgeladen werden. Da wir bei den ersten digitalen Einreichungen dabei waren, lief natürlich nicht alles perfekt. Leider wurde während des Einreichverfahrens die Web-Plattform umgestellt, was zu erheblichen Problemen beim Upload geführt hat. Es war dadurch im Grunde nicht mehr möglich, Dokumente nachträglich hochzuladen. Grundsätzlich empfinde ich die digitale Einreichung als einen Fortschritt, vor allem hinsichtlich des geringeren Papierverbrauchs. Ein sehr großer Vorteil ist außerdem, dass man die Anmerkungen von der Behörde digital als kommentiertes PDF zurückbekommt und nicht nur als Protokoll-Text. Natürlich gibt es noch einiges an Verbesserungspotential, wie zum Beispiel einen verbesserten Upload-Prozess. Vielleicht wären sogar einzelne Upload-Schritte für verschiedene Dokumente denkbar. Ein weiterer Punkt, der Verbesserungspotenzial hat, ist die Flexibilität hinsichtlich des Einreichungszeitraums.

„Elektronische Eingaben, die außerhalb der Amtsstunden (Montag bis Freitag, 8 bis 15 Uhr) über mein.wien.at übermittelt werden, gelten erst mit Wiederbeginn der Amtsstunden als eingebracht und eingelangt.“ ist auf der Homepage „Digitale Baueinreichung - Online-

„Es war nicht mehr möglich, Dokumente nachträglich hochzuladen. Dennoch empfinde ich die digitale Einreichung als Fortschritt.“

Wolfgang Kradischnig,
VZI

Antrag auf Baubewilligung (wien.gv.at)“ zu lesen. Grundsätzlich stellt sich hier die Frage, warum bei einer digitalen Einreichung eine Uhrzeit festgelegt wird, die auch noch recht früh angesetzt ist. In der Praxis ist es so, dass die Planer länger arbeiten und bis zum Zeitpunkt der Einreichung den Tag noch nützen. Die Unterlagen werden dann natürlich in der Amtszeit geprüft, aber den Zeitpunkt, ab dem etwas als eingereicht gilt, könnte man ja gerade durch die Digitalisierung des Prozesses ausweiten (zum Beispiel Mitternacht am Tag der Deadline).

Die Vorteile wären definitiv mehr Effizienz und Schnelligkeit und natürlich wäre es ein wichtiger Schritt in Richtung „paperless office“. Natürlich könnte die digitale Einreichung auch schrittweise dazu führen, dass zum Beispiel digitale Tools wie die Arbeit in mehrdimensionalen digitalen Gebäudemodellen (BIM) flächendeckender genutzt werden, was der Mission „Digitalisierung in der Baubranche“ insgesamt einen großen Vorteil verschaffen würde. Der Vorteil an BIM wäre außerdem, dass auch die Behörde bereits mehr Daten beziehungsweise Informationen aus dem 3D-Modell zur Verfügung gestellt bekommt. Wir selbst arbeiten schon seit Jahren mit Revit und bringen es auch jungen Architekten bei. Eine Zukunft, in der der gesamte Bauprozess völlig digitalisiert abläuft, wäre nachhaltig, produktiv und würde Innovation und Wirtschaftswachstum fördern.



Alfred Berger,
Berger+Parkkinen Architekten ZT

Mein Büro hat bisher keine Erfahrungen mit elektronischen Einreichungen machen können, weder in Wien noch in den Bundesländern oder im Ausland. Dennoch sehen wir die elektronische Einreichung als praktisch und zeitgemäß. Zu beachten ist jedoch, dass baukünstlerisch engagierte Projekte sich kreativ mit den Intentionen und Inhalten der Bauordnung auseinandersetzen, um Gestaltungsräume auszuloten. Dies trifft speziell in Wien besonders zu, wo die Bauordnung geradezu einlädt, das komplexe Zusammenspiel der Bestimmungen zum Klingen zu bringen.

Um die Kultur der Deutungen der Paragraphen lebendig weiterzuentwickeln, ist der direkte Austausch mit den Referenten erforderlich. Die elektronische Einreichung ist nur so lange gut, als sie das fachliche Gespräch zwischen Planern und Behörden nicht einengt.

„Seit Jahren wundere ich mich, dass man bei der Baubehörde, um Pläne zu erheben, hingehen und den Bauakt kopieren oder abfotografieren muss.“

Robert Angst,
Angst Architektur ZT



Robert Angst,
Angst Architektur ZT

Seit Jahren wundere ich mich, dass man bei der Baubehörde, um Pläne zu erheben, hingehen und den Bauakt kopieren oder abfotografieren muss. Die Ergebnisse sind meist für eine Weiterarbeit unzufriedenstellend. Weiters weiß man nie, ob der Akt, den man erhoben hat, vollständig ist. Durch Nachfragen gelingt es teilweise dann zu erfahren, dass Teile des Bauakts zum Beispiel beim Werkmeister zur Bearbeitung liegen. Wenn am nächsten Tag jemand anderer den gleichen Akt einsehen möchte, wartet auf ihn die gleiche Prozedur.

Dabei zeichnen fast alle Architekturbüros seit mehr als einem Vierteljahrhundert in diversen CAD-Formaten. Die Schnittstelle dxf oder pdf gibt es auch schon ewig. Es wäre ein Leichtes gewesen, unsere Pläne zusätzlich zum Plot-Exemplar auf einem Datenträger abzugeben. Weiters kann man schon lange gegen ein Entgelt den Bauakt einer Liegenschaft einscannen lassen. Dieser Vorgang dauert circa sechs Wochen. Soweit mir bekannt ist, werden aber auch diese Daten nirgends gespeichert und stehen somit weiteren Interessierten nicht zur Verfügung.

Grundbuchdaten inklusive aller Urkunden und Verträge werden seit 2006 im Urkundenarchiv der Justiz gespeichert und können somit elektronisch abgefragt werden. Seit Februar 2021 gibt es nun in Wien die digitale Einreichung, dies funktioniert soweit recht gut. Ob es hier seitens der Behörde Vorteile gibt, kann ich nicht beurteilen. Aus meiner Sicht besteht die Sorge, dass sich der persönliche Kontakt zur Baubehörde minimiert.

Ich sehe aber eine gute Zusammenarbeit zwischen Behörde und Bauwerber beziehungsweise dessen Vertreter als sehr wichtig an, um gute Projekte realisieren zu können. Leider gibt es bereits seitens der Behörde Signale, dass man auch die Parteitage abschaffen will. Ich hoffe, dass man diesen Schritt noch einmal überlegt.



Alexander Pongratz,
WKO Steiermark

In Graz gibt es den digitalen Akt, das funktioniert im Großen und Ganzen sehr gut und wird auch von den Betrieben angenommen und positiv gesehen. Die Einreichungen werden erleichtert, man kann nichts vergessen, weil man ohne ausgefüllte Pflichtfelder die Einreichung nicht abschicken kann, und schließlich kann man immer nachvollziehen, bei welcher Stelle der Akt gerade liegt. Das bringt eine Beschleunigung mit sich, die wir uns insgesamt wünschen, denn teilweise werden Erledigungen von Mitarbeitern in der Behörde nicht zeitgerecht eingetragen. Diese langen Verfahrensdauern sorgen – unabhängig vom elektronischen Akt – für Unmut bei den Unternehmen. Eine wesentliche Verbesserung wäre die Einbindung von allen Stellen. Einwände von Nachbarn sollten beispielsweise im elektronischen Akt ersichtlich sein und wenn der Akt zur Beurteilung an andere Stellen geht, etwa an die Altstadtsachverständigen-Kommission ASVK, an die Stadtplanung oder an die Feuerwehr, sollte dies mit Datum im Akt eingetragen werden. Derzeit weiß man nicht, wo der Akt gerade ist, wenn er das Bauamt verlässt. Wir sind in regelmäßigem Kontakt mit den Grazer Behörden, um diese Verbesserungen Schritt für Schritt umzusetzen. Generell wäre es natürlich wünschenswert, wenn es die digitale Einreichung beziehungsweise den digitalen Akt nicht nur in Graz, sondern in der gesamten Steiermark geben würde.

„Es wäre wünschenswert, wenn es die digitale Einreichung in der gesamten Steiermark geben würde.“

Alexander Pongratz,
WKO Steiermark



Ewald Stückler,
Smart Building

In Wien ist die digitale Einreichung bereits möglich, wobei wir im Moment noch keinen aktuellen Anlassfall dazu hatten. Die Vorteile liegen in der Einsparung von Behördenwegen, sollte etwas bei den Unterlagen fehlen, kann dies wieder digital nachgereicht werden. Der ganze Prozess wird beschleunigt, kurze digitale Wege, keine vor Ort notwendige Termine, welche unnötigen Zeitverlust bedeuten. Wie sich die Einreichungsmodalitäten entwickeln, können wir noch nicht sagen, dies muss sich erst in der Praxis einspielen und wird mit Sicherheit auf Grund von Erfahrungswerten optimiert werden. Auf alle Fälle ist es ein Schritt in die richtige Richtung. Wenn die Unterlagen gut vorbereitet sind, sollte der digitalen Einreichung nichts im Wege stehen.

Fotos: Adobe Stock, Martijn Müller, Reza Sarkari, Helmut Lunghammer



Christoph Degendorfer,
Bimspot

Welche Ausmaße eine papierbasierte Einreichung annehmen kann, wenn neben der Baueinreichung auch andere Behörden bedient werden müssen, ist für branchenfremde Personen nur schwer vorstellbar. Die behördliche Bearbeitungszeit bedeutet selten eine Pause für das Planungsteam, sondern wird aufgrund enger Zeitpläne häufig bereits für die Ausschreibungs- oder Ausführungsplanung genutzt. Mit dem Risiko der Rechtsunsicherheit und Mehrkosten auf Bauherrenseite beziehungsweise nicht vergüteten Leistungen für Planer bei negativem Bescheid.

Die Sinnhaftigkeit der Digitalisierung dieses Prozesses liegt auf der Hand und technisch gesehen ist die digitale Baueinreichung auch keine große Herausforderung. Neben der

digitalen Abgabe, Aktenführung und Vollständigkeitskontrolle der Unterlagen ist die inhaltliche Prüfung im Wesentlichen ein Soll-Ist-Abgleich zwischen der Bauordnung und dem geplanten Bauvorhaben. Diese Soll-Ist-Abgleiche werden in anderen digitalen Planungsprozessen bereits täglich automatisiert in Projekten ausgeführt.

Die Herausforderung besteht vielmehr in der digital verarbeitbaren Definition des Soll, also der Bauordnung. Formulierungen wie zum Beispiel „... es müssen mindestens zwei ausreichend weit voneinander entfernte Ausgänge ...“ lassen sich in dieser Form nicht ohne Anpassung in eine automatisch anwendbare Prüfregel übersetzen. Die Bauordnung in der jetzigen Form also nur zu einem Teil automatisch prüfbar

Um einen relevanten Grad an Automatisierung erreichen zu können, ist also eine darauf ausgerichtete Überarbeitung der gesetzlichen Grundlage unumgänglich. Diese Notwendigkeit könnte auch Chance für eine weitere Homogenisierung der bundesländerspezifischen Vorgaben sein. Neben der Gesetzgebung sind auch die Planer gefordert, denn Prüfroutinen können nur angewendet werden, wenn die Datenstruktur, wie richtige Kategorisierung der Elemente (Wand, Decke, Stütze, usw.), als auch der Informationsgehalt der Modelle, wie zum Beispiel Fluchtwege als Raumeigenschaft oder Brandschutzklassen der Materialien, umfangreich vorhanden und korrekt sind. Beide Aufgaben werden nicht von heute auf morgen zu erledigen sein, es liegt jedoch an uns, eher heute als morgen mit der Umsetzung in der Praxis zu beginnen.

„Technisch gesehen ist die digitale Baueinreichung keine große Herausforderung.“

Christoph Degendorfer,
Bimspot



Markus Huber,
CC Real

Die Rechtsgrundlage für ein durchgängiges digitales Bauverfahren wurde für Wien mit der Novelle der Bauordnung am 13. Oktober 2020 geschaffen. Mit 1. Februar 2021 traten die entsprechenden Bestimmungen der Bauordnung in Kraft. Damit ist es möglich, das gesamte Bauverfahren in Wien digital abzuwickeln. Die MA 37 – Baupolizei – Wien bietet die Möglichkeit eines digitalen Bauvorhabens an. Dennoch kann die Behörde Unterlagen in Papierform nachfordern. In einem aktuellen Bauverfahren in Wien wurden wir durch die zuständige Behörde gebeten, die Unterlagen noch in Papierform abzugeben. Aus anderen Bundesländern sind wir es bereits seit Jahren gewohnt, Bauverfahren digital oder als Hybrid (Abgabe als PDF und in Papierform) einzubringen.

Als großen Vorteil des digitalen Bauverfahren sehen wir vor allem das Änderungsmanagement oder das Nachreichen von Dokumenten. Zum Beispiel können Pläne schnell digital geändert und ausgetauscht werden und müssen nicht mehr händisch überklebt oder neu gedruckt und damit nicht zusätzlich unterschrieben und gestempelt werden. Ein

„Als großen Vorteil des digitalen Bauverfahren sehen wir vor allem das Änderungsmanagement oder das Nachreichen von Dokumenten.“

Markus Huber,
CC Real

ebenfalls wesentlicher Vorteil ist die Nachverfolgbarkeit des Bauverfahrens, von der Einreichung der Unterlagen bis zum Bescheid im Portal der Stadt Wien.

Auch der schnellere Austausch der digitalen Unterlagen zwischen den Behörden – die MA37 leitet die Unterlagen zum Beispiel an MA 19, MA 21 oder KSB (Kompetenzstelle Brandschutz) zur Stellungnahme im Verfahren weiter – kann ein großer Vorteil für das Bauverfahren sein.

Aber vor allem aus nachhaltiger Sicht ist ein digitales Bauverfahren wünschenswert. Je nach Bauvorhaben und Anzahl der Exemplare kann es zu einem erheblicher Papierverbrauch kommen, dies kann damit zur Gänze vermieden werden. Mit dem Entfall des Papiers entfallen auch die zum Teil nicht unerheblichen Druckkosten. Die Durchsicht der Unterlagen ist andererseits bei vielen Stakeholdern noch immer in Papierform gewünscht. Selbst wenn diese digital abgegeben werden, werden diese wiederum vor Ort analog ausgedruckt. Vor allem Planunterlagen sind zum Teil in Papier besser les- und erfassbar.