



Fenstertausch

Leitfaden

Erstmalig publiziert: Juli 2016

GZ: MA 37/515361-2016

Inhaltliche Verantwortung: OStBR DI Markouschek
Freigabe 27. Februar 2019: Abteilungsleiter SR Mag. Dr. Cech
Geändert 27. August 2021: SR DI Markouschek
Freigabe 30. August 2021: Abteilungsleiter SR Mag. Dr. Cech

Dresdner Straße 73-75, 2. Stock
A – 1200 Wien

Telefon: (+43 1) 4000-37010

Telefax: (+43 1) 4000-99-37010

post@ma37.wien.gv.at

www.bauen.wien.at

Zusammenfassung der gesetzlichen Bestimmungen und der Vorgangsweise bei Fenstertausch:

1. Gesetzliche Bestimmungen bzw. OIB-Richtlinien:

§ 62 Bauanzeige

(1) Eine Bauanzeige genügt für

...

3. den Austausch von Fenstern und Fenstertüren in Schutzzonen und bei Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden;

.....

(3) Nach Vorlage der vollständigen Unterlagen, bei Bauführungen gemäß Abs. 1 Z 1, 2 und 3 in Schutzzonen sowie bei Bauführungen, bei denen gemäß Abs. 2 eine statische Vorbemessung erforderlich ist, nach einem Monat, darf nach Anzeige des Baubeginns mit der Bauführung begonnen werden.

§ 62 a Bewilligungsfreie Bauvorhaben

(1) Bei folgenden Bauführungen ist weder eine Baubewilligung noch eine Bauanzeige erforderlich:

...

34. der Austausch von Fenstern und Fenstertüren, sofern er nicht unter § 62 Abs. 1 Z 3 fällt.

(2) Der Bauherr hat sich zur Ausführung aller bewilligungsfreier Bauvorhaben nach Abs. 1 Z 2 bis 34, soweit dafür ein wesentliches Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist, eines Bauführers zu bedienen, der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist.

(3) Anlagen nach Abs. 1 müssen den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften entsprechen und sind andernfalls zu beseitigen; gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge gemäß § 129 Abs. 10 BO erteilen. Solche Aufträge müssen erteilt werden, wenn augenscheinlich eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht.

(8) Bei Bauführungen gemäß Abs. 1 Z 31 und 34, die mehr als 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle betreffen, hat der Bauherr einen Energieausweis (§ 118 Abs. 5) und einen Nachweis über die Berücksichtigung hocheffizienter alternativer Systeme (§ 118 Abs. 3 und 3a) einzuholen. Solche Energieausweise sind der Behörde in elektronischer Form zu übermitteln (einspielen in WUKSEA). Weisen Energieausweise Mängel auf, gilt die Verpflichtung zur Übermittlung als nicht erfüllt.

§ 85 Abs. 7 BO

Fenster und Fenstertüren eines Gebäudes haben hinsichtlich Konstruktion, Teilung, Profilstärke, Farbe und dergleichen ein einheitliches Erscheinungsbild aufzuweisen, es sei denn, die Unterschiede sind in der besonderen Gestaltung des Gebäudes begründet..

OIB-RL 3

Pkt. 9.1.1.

Bei Aufenthaltsräumen muss die gesamte Lichteintrittsfläche (Architekturlichte von Fenstern, Lichtkuppeln, Oberlichtbändern etc.) mindestens 12 % der Bodenfläche dieses Raumes betragen. Dieses Maß vergrößert sich ab einer Raumtiefe von mehr als 5,00 m um jeweils 1 % der gesamten Bodenfläche des Raumes pro angefangenen Meter zusätzlicher Raumtiefe.

OIB-RL 6

Pkt. 4.4 – Anforderungen an wärmeübertragende Bauteile

Fenster, Fenstertüren und verglaste Türen in Wohngebäuden (WG) gegen Außenluft (bezogen auf das Prüfnormmaß): U-Wert mind. 1,40 W/m²K.

Fenster, Fenstertüren und verglaste Türen in Nicht-Wohngebäuden (NWG) gegen Außenluft (bezogen auf das Prüfnormmaß): U-Wert mind. 1,70 W/m²K.

Pkt. 4.7 – Kondensation an der inneren Bauteiloberfläche bzw. im Inneren von Bauteilen

Schädliche Kondensation an der inneren Bauteiloberfläche bzw. im Inneren von Bauteilen ist zu vermeiden. Bei Neubau und größerer Renovierung von Gebäuden ist die ÖNORM B 8110-2 einzuhalten. Allfällige negative Wirkungen von Wärmebrücken sind unter Berücksichtigung technischer und wirtschaftlicher Möglichkeiten weitestgehend zu reduzieren.

2. Vorgangsweise, Interpretation der gesetzlichen Bestimmungen

Bewilligungs- oder Anzeigepflicht

Sollen im Rahmen des Fenstertausches die bestehenden Fenstergrößen geändert werden, stellt sich die Frage, ob es sich um ein bewilligungs- oder anzeigepflichtiges Bauvorhaben handelt. Geringfügige Abänderungen bei Fenstergrößen bewirken jedenfalls keine wesentliche Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerks (Bauanzeige gem. § 62 Abs. 1 Ziff. 4).

Ist seitens der MA 37 eine Entscheidung darüber, ob das Vorhaben die äußere Gestaltung wesentlich verändert, nicht möglich, kann eine Stellungnahme von der MA 19 zur Abklärung eingeholt werden.

Belichtung vs. U-Werte und Wärmebrücken

Beim Fenstertausch sind (unabhängig von förderrechtlichen Bedingungen) grundsätzlich die geltenden OIB-Richtlinien einzuhalten. Da es zu Folge erhöhter Wärmedämmvorschriften meist zu breiteren Profilansichten kommt und zwecks Verhinderung von Wärmebrücken Dämmmaßnahmen im Bereich der Laibung erforderlich sind, wird es oftmals zwangsläufig zu einer Verringerung der Belichtungsfläche kommen. Das Anforderungsniveau für die Belichtung von Aufenthaltsräumen bezogen auf die Architekturlichte war bis zur Techniknovelle in der Wiener Bauordnung geregelt und danach in den OIB-Richtlinien (Architekturlichte: vormals 10%; seit 2015 12% der Bodenfläche des Aufenthaltsraumes).

Gemäß OIB-RL 3 Pkt. 14 sind bei Änderungen an bestehenden Bauwerken mit Auswirkungen auf bestehende Bauwerksteile für bestehende Bauwerksteile Abweichungen von den aktuellen Anforderungen dieser OIB-Richtlinie zulässig, wenn das ursprüngliche Anforderungsniveau des rechtmäßigen Bestandes nicht verschlechtert wird.

Sofern das Anforderungsniveau des Bestandes (Zeitpunkt der Bewilligung maßgebend) nicht verschlechtert wird, ist eine Verringerung der Belichtungsfläche möglich.

Belichtung vs. Schutz vor sommerlicher Überwärmung

Außenliegende Sonnenschutzsysteme gelten als effektive Maßnahme, um der zunehmenden Belastung durch sommerliche Überwärmung entgegenzuwirken. Durch solche Maßnahmen kann es aber zur Verringerung der Architekturlichte und folglich zur Reduzierung des Lichteinfalls für bestehende Aufenthaltsräume kommen.

Gemäß OIB-RL 3 Pkt. 14 sind bei Änderungen an bestehenden Bauwerken mit Auswirkungen auf bestehende Bauwerksteile für bestehende Bauwerksteile Abweichungen von den aktuellen Anforderungen dieser OIB-Richtlinie zulässig, wenn das ursprüngliche Anforderungsniveau des rechtmäßigen Bestandes nicht verschlechtert wird. Das Anforderungsniveau für die Belichtung von Aufenthaltsräumen bezogen auf die Architekturlichte war bis zur Techniknovelle in der Wiener Bauordnung geregelt und danach in den OIB-Richtlinien (Architekturlichte: vormals 10%; seit 2015 12% der Bodenfläche des Aufenthaltsraumes).

Gemäß § 68 BO gilt, dass Änderungen und Instandsetzungen an rechtmäßig bestehenden Gebäuden auch zu bewilligen sind, wenn die Einhaltung von Vorschriften (Bestimmungen) einen unverhältnismäßigen Aufwand erfordern würde. Hierbei sind die Gründe, die für die Ausführung der Baumaßnahmen sprechen, mit den Gründen, die infolge der nicht vollständigen Einhaltung von Bestimmungen dagegensprechen, abzuwägen.

Eine, durch die nachträgliche Anbringung von Außenjalousien verursachte, geringfügige Reduzierung der Lichteintrittsfläche/Architekturlichte bei Hauptfenstern von Aufenthaltsräumen steht einer massiven Verringerung der sommerlichen Überwärmung gegenüber und ist im Sinne einer Schutzzielabwägung gegenüber dem bauphysikalischen Mehrwert zu vernachlässigen.

Unter der Voraussetzung, dass die Architekturlichte mindestens 8,5 % (Anforderungsniveau 10%) bzw. 10,2 % (Anforderungsniveau 12%) der Bodenfläche des zu belichtenden Aufenthaltsraumes beträgt, kann im Sinne einer Priorisierung des Schutzzieles „Schutz gegen sommerliche Überwärmung“ und in Anwendung des § 68 BO die Bewilligung für das nachträgliche Anbringen von Außenjalousien erteilt werden. Dies gilt sinngemäß auch für eine bewilligungsfreie Anbringung im Sinne des § 62a Abs. 1 Ziff. 33 BO.

3. Zuständigkeiten

Bewilligungs- und Anzeigefreiheit

Es ist keine Befassung der MA 37 erforderlich. Es sind aber dennoch alle unter Pkt. 2 angeführten Kriterien einzuhalten.

Bauanzeige- bzw. Baubewilligungspflicht

Es ist immer bei der MA 37 anzuschauen. Allerdings kann vorher von der Bauwerberin/vom Bauwerber bzw. von der Planverfasserin/vom Planverfasser das Einverständnis mit der MA 19 hergestellt werden. Auf die Vorlage vollständiger Baupläne kann gemäß § 63 Abs. 4 BO verzichtet werden (siehe Merkblatt Fenstertausch 2019).