

Alle Dezerneate

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Dresdner Straße 73-75
A – 1200 Wien
Tel.: (+43 1) 4000 8037
Fax: (+43 1) 4000 99 37010
E-mail: post@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at
DVR: 0000191

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA 37 – 1303726-2014	DI Kirschner Senatsrat	01/4000-37021	Wien, 11. Sept. 2014

Schauseitenverkleidungen

Zusammenfassung und Richtlinie zur Auslegung der Bestimmungen über die Anrechnung von Schauseitenverkleidungen auf die bebaute Fläche, die Kubatur und das Maß, in Abstandsflächen ragen zu dürfen; Behandlung nach der Bauordnung für Wien (BO), dem Gebrauchsabgabegesetz (GAG), dem Wiener Kleingartengesetz (WKIG) und der Straßenverkehrsordnung (StVO):

Gesetzliche Grundlagen

1. Gesetzliche Grundlagen nach der Bauordnung für Wien (BO)

1.1. § 83 Abs. 1 lit c BO – Bauteile, die vor die Baulinie ragen dürfen:

Über die Baulinie oder Straßenfluchtlinie dürfen folgende Gebäudeteile vorragen:

- a)
- b)
- c) Schauseitenverkleidungen bis 7 cm

1.2. § 83 Abs. 2 lit a BO – Bauteile, die in größerem Ausmaß vor die Baulinie ragen dürfen:

Mit Zustimmung des/der EigentümersIn der Verkehrsfläche dürfen folgende Gebäudeteile über die Baulinie oder Straßenfluchtlinie vorragen:

- a) die unter Abs. 1 lit. a bis g genannten Vorbauten in einem größeren als dort festgesetzten Ausmaß.

1.3. § 84 Abs. 1 BO – Bauteile, die über Baufluchtlinien und in Abstandsflächen und Vorgärten ragen dürfen:

Über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen und in die Vorgärten dürfen die im § 83 Abs. 1 genannten Vorbauten sowie Transport- und Einsteigschächte vorragen.

1.4. § 80 Abs. 2 BO – Bebaute Fläche:

Vor die Gebäudefront ragende Gebäudeteile der in § 84 Abs. 1 und 2 BO genannten Art und in dem dort bezeichneten Ausmaß bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht, gleichgültig, ob sie über Baufluchtlinien ragen oder nicht; überschreiten solche Gebäudeteile das genannte Ausmaß, sind sie zur Gänze nach Abs. 1 zu beurteilen.

1.5. Art V Abs. 5 BO – Sonderbestimmungen für am 8.12.2004 bereits bestandene Gebäude:

An zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle LGBl. für Wien Nr. 33/2004 bereits bestehenden Gebäuden dürfen Wärmedämmungen bis 20 cm über Fluchtlinien und in Abstandsflächen sowie in Abstände gemäß § 79 Abs. 5 vorragen. Die Dachhaut dieser Gebäude darf zur Anbringung einer Wärmedämmung, zur Herstellung einer Hinterlüftungsebene oder einer Kombination dieser Maßnahmen angehoben werden, wobei dadurch weder die bestehende Gebäudehöhe noch der oberste Gebäudeabschluss um mehr als 30 cm überschritten werden darf.

2. Gesetzliche Grundlagen nach dem Wr. Kleingartengesetz 1996 (WKIG)

Sofern im WKIG keine anderen, zusätzlichen Bestimmungen zur Anwendung gelangen, sind die unter Pkt. 1. angeführten Bestimmungen auch für Kleingärten gültig.

2.1. § 23 Abs. 5 WKIG – Sonderbestimmungen für am 1.1.1997 bereits bestandene Gebäude:

Wird an ein Gebäude, das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits bestanden hat oder bewilligt war, eine zusätzliche Wärmedämmung angebracht, ist diese bzw. das hierfür erforderliche Ausmaß weder auf die bebaute Fläche noch auf die zusätzliche Kubatur anzurechnen.

2.2. § 23 Abs. 9 WKIG – Sonderbestimmungen für am 12.7.2008 bereits bestandene Gebäude:

An zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Techniknovelle 2007 bereits bestehenden Kleingartenwohnhäusern (Rohbau muss bestehen) sind Wärmedämmungen an Außenwänden sowie Anhebungen der Dachhaut zur Anbringung einer Wärmedämmung, zur Herstellung einer Hinterlüftungsebene oder einer Kombination dieser Maßnahmen auch dann zulässig, wenn sie die Abstände zu den Nachbargrenzen oder den AufschlieÙungs- und Nebenwegen nicht einhalten, die zulässig bebaubare Fläche überschreiten, oder den zulässigen obersten Abschluss des Kleingartenwohnhauses über dem verglichenen Gelände um nicht mehr als 20 cm überschreiten, sofern diese Gebäude nach der Baumaßnahme eine Gesamtkubatur von höchstens 265 m³ über dem anschließenden Gelände haben.

3. Gesetzliche Grundlagen nach der Straßenverkehrsordnung - StVO

3.1. § 82 in Verb. m. § 83 Abs. 1 StVO

Vor der Erteilung einer Bewilligung nach § 82 StVO ist das Bauvorhaben unter Beobachtung auf die gegenwärtigen zu erwartenden Verkehrsverhältnisse zu prüfen. Eine wesentliche, die Erteilung der Bewilligung ausschließende Beeinträchtigung der Sicherheit, Leichtigkeit und des Verkehrs (§ 82 Abs. 5 StVO) liegt insbesondere vor, wenn

- a) die Straße beschädigt wird,

- b) die Straßenbeleuchtung und die Straßen- oder Hausbezeichnungstafeln verdeckt werden,
- c) sich die Gegenstände im Luftraum oberhalb der Straße nicht mindestens 2,20 m über dem Gehsteig und 4,50 m über der Fahrbahn befinden,
- d) die Gegenstände seitlich auf Fahrbahn den Fußgängerverkehr auf Gehsteigen oder Straßenbanketten behindern und nicht mindestens 60 cm von der Fahrbahn entfernt sind.

4. Gesetzliche Grundlagen nach dem Gebrauchsabgabegesetz

4.1. § 2 Abs. 2 GAG

Die Gebrauchserlaubnis ist zu versagen, wenn dem Gebrauch öffentliche Rücksichten wie insbesondere Umstände sanitärer oder hygienischer Art, Gründe der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs, der Parkraumbedarf, städtebauliche Interessen, Gesichtspunkte entgegenstehen.

5. Masterplan Verkehr 2003

5.1. Auszug aus dem Masterplan Verkehr 2003 in Bezug auf Gehsteige

Neu: Mindestgehsteigbreite 2 m

Bei bestehenden Gehsteigen darf – wenn die räumlichen Voraussetzungen eine Gehsteigbreite von 2 m nicht zulassen – eine Mindestbreite von 1,5 m nicht unterschritten werden. Ebenso muss ein freier Lichtraum in der Höhe von 2,20 m zur Vermeidung von Verletzungen im Kopf- und Brustbereich freigehalten werden.

Erläuterungen

6. Erläuterungen in Bezug auf Wärmedämm-Verbundsysteme (WDVS)

6.1. Als Schauseitenverkleidung sind unter folgenden Bedingungen auch Wärmedämm-Verbundsysteme anzusehen:

- Das WDVS wird unter Beachtung der gesetzlichen Stichtage (siehe oben) nachträglich an rechtmäßig bestehenden Gebäuden angebracht.
- In allen anderen Fällen muss der erforderliche Wärmeschutz (U-Wert des Bauteils gemäß OIB-RL 6)
 - innerhalb der Fluchtlinien, bzw.
 - unter Einhaltung der Bestimmungen über Abstandsflächen, bzw.
 - innerhalb jenes Umrisses, der für die Bemessung der bebauten Fläche herangezogen wird,

erfüllt werden.

Sind WDVS dicker als das auf Grund von Ausnutzbarkeitsbestimmungen geregelte maximale Maß einer Wärmedämmung (z.B. Art V Abs. 5 BO) oder einer Schauseitenverkleidung (§§ 83 und 84 BO) ist es nicht erforderlich, jenen Anteil, der auf Grund einer dieser Sonderregelungen zulässig ist, bautechnisch bzw. konstruktiv vom Rest zu trennen (baurechtlich kann die gesamte Wärmedämmung ein einheitlicher Werkstoff sein).

- 6.2.** Der Energieausweis ist in jedem Fall auf das Gebäude inklusive WDVS zu beziehen.
- 6.3.** Gemäß § 62a Abs. 1 Z 31 BO ist die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung an nicht gegliederten (ob eine Fassade in diesem Sinn gegliedert ist oder nicht, entscheidet im Zweifelsfall die MA 19) Fassaden rechtmäßig bestehender Gebäude außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre (baubehördlich) bewilligungs- und anzeigefrei. Ebenso ist gemäß § 8 WKIG die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung an rechtmäßig bestehenden Gebäuden bewilligungsfrei.

WDVS an Außenwänden an der Grundgrenze (z.B. Feuermauern) sind im obigen Sinn ebenfalls bewilligungsfrei. Zivilrechtliche Belange (Zustimmungserfordernis der Nachbarn) bleiben davon aber unberührt.

Ragt eine Schauseitenverkleidung über die Baulinie, ist jedenfalls – auch wenn keine Baubewilligung erforderlich ist – eine Bewilligung nach dem Gebrauchsabgabegesetz und nach der Straßenverkehrsordnung erforderlich. In diesem Fall ist die MA 46 für das Verfahren zuständig.

- 6.4.** Bei bewilligungspflichtigen Schauseitenverkleidungen ist gemäß § 63 Abs. 1 lit e BO dann, wenn (ggf. inkl. eines Fenstertauschs) mehr als 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle betroffen ist, ein Energieausweis (§ 118 Abs. 5) und ein Nachweis über die Berücksichtigung hocheffizienter alternativer Systeme (§ 118 Abs. 3 und 3a) der Behörde vorzulegen. Solche Energieausweise sind der Behörde in elektronischer Form zu übermitteln.

Aber auch bei bewilligungsfreien Schauseitenverkleidungen sind nach § 62a Abs. 8 BO obige Unterlagen vom Bauherrn einzuholen. Die Energieausweise sind der Behörde in elektronischer Form zu übermitteln.

7. Erläuterungen zu Pkt. 1. und 2.

zu Pkte 1.1. bis 1.4.: Dies bedeutet, dass eine 7 cm Schauseitenverkleidung ohne Einfluss auf die bebaute Fläche, die Kubatur oder den erforderlichen Abstand zur Grundgrenze ist.

Wird (sofern nach dem GAG und der StVO zulässig) bei einem Neu- oder Zubau eine mehr als 7 cm über die Baulinie ragende Schauseitenverkleidung angebracht, dann zählt die gesamte Schauseitenverkleidung zur bebauten Fläche und ggf. auch zur Kubatur (z.B. bei Strukturen).

zu Pkt 1.5.: WDVS bis zu 20 cm zählen in sinngemäßer Anwendung des § 80 Abs. 2 BO auch nicht zur bebauten Fläche und zur Kubatur. Art. V Abs. 5 BO ist auch auf Kleingartenwohnhäuser anwendbar.

zu Pkt 2.1.: WDVS müssen in diesem Fall auch nicht den erforderlichen Abstand zur Grundgrenze einhalten.

Wird im Bebauungsplan ein Höchstmaß für die Bruttogeschoßfläche ausgewiesen, zählen Schauseitenverkleidungen, die nicht der Erbringung des erforderlichen U-Wertes nach OIB-RL 6 dienen, nicht zur Bruttogeschoßfläche.

8. Gebrauchserlaubnis, Gebrauchsabgabe und Bewilligung nach der StVO für Schauseitenverkleidungen

Schauseitenverkleidungen, die über die Baulinie ragen sind wie folgt zu behandeln:

8.1. Für Schauseitenverkleidungen mit max. 7 cm Vorsprung ist eine Gebrauchserlaubnis zu erwirken, jedoch keine Gebrauchsabgabe vorzuschreiben. Ebenso ist eine Bewilligung nach der StVO zu erwirken. Soll eine derartige Schauseitenverkleidung in einem Bauverfahren bewilligt werden, muss zu Folge der Bestimmungen des § 83 BO die ausdrückliche Zustimmung der MA 28 nicht eingeholt werden (Rückschluss aus § 83 Abs. 2 lit a BO). Zwecks Beurteilung der Zulässigkeit nach dem GAG und der StVO ist jedoch in folgenden Fällen eine Stellungnahme der MA 46 einzuholen:

- Durch die Schauseitenverkleidung ergibt sich eine Gehsteigbreite von weniger als 2 m.
- Durch die Schauseitenverkleidung ergibt sich eine Gehsteigbreite von weniger als 2,7 m bei Vorhandensein einer Schrägparkordnung vor der betroffenen Liegenschaft (Fahrzeugüberstand ist zu berücksichtigen).
- Bei Vorhandensein einer Haltestelle für den öffentlichen Verkehr vor der betroffenen Liegenschaft.

Gleiches gilt für Wärmedämmungen, die nach Art V Abs. 5 BO zu behandeln sind.

8.2. Für Schauseitenverkleidungen mit mehr als 7 cm Vorsprung ist eine Gebrauchserlaubnis zu erwirken und eine Gebrauchsabgabe vorzuschreiben. Ebenso ist eine Bewilligung nach der StVO zu erwirken. Im Bauverfahren muss - zu Folge der Bestimmungen des § 83 Abs. 2 lit a BO - die ausdrückliche Zustimmung der MA 28 eingeholt werden. Die Stellungnahme der MA 46 wird in diesen Fällen im Vorfeld von der MA 28 eingeholt.

Gleiches gilt für Wärmedämmungen nach Art. V Abs. 5 BO.

9. Bauliche Ausführung von Schauseitenverkleidungen vor der Baulinie

Schauseitenverkleidungen, die bis zur Gehsteigoberkante ausgeführt werden oder nur knapp oberhalb dieser enden, führen durch das oftmalige Vorhandensein von Einbauten nahe der Baulinie oder im Fall erforderlicher Gehsteigarbeiten häufig zu Problemen.

Aus diesem Grund dürfen Schauseitenverkleidungen keine kraftschlüssige Verbindung mit der Gehsteigkonstruktion aufweisen. Schauseitenverkleidungen sind entweder durchgängig bis zum Unterbauplanum Gehsteig herzustellen oder es ist ein Abstand zwischen Oberkante Gehsteig und Unterkante der Schauseitenverkleidung von zumindest 15 cm einzuhalten.

In die Baubewilligungsbescheide sind entsprechende Hinweise aufzunehmen (in Formularen berücksichtigt).

Die Weisung MA 37 – 29153/2011 vom 17. Okt. 2011 wird aufgehoben.

Der Abteilungsleiter:

Mag. Dr. Cech
Senatsrat

Nachrichtlich:

- 1) Herrn Leiter der Gruppe Umwelttechnik
und behördliche Verfahren
- 2) MA 19
- 3) MA 25
- 4) MA 28
- 5) MA 46
- 6) MA 64