

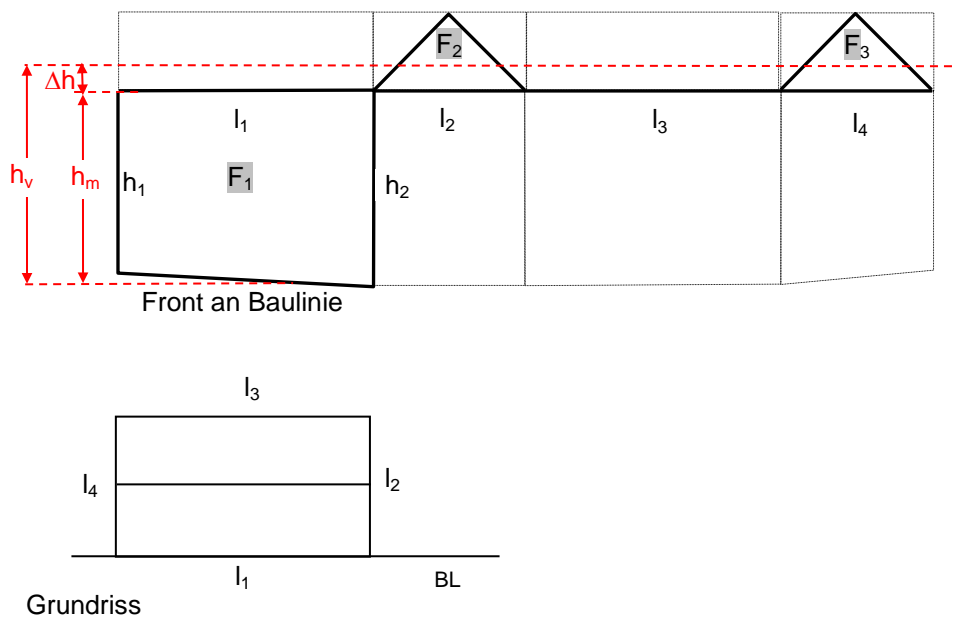
Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA 37 - 856024/2014	DI Kirschner Senatsrat	01/4000-37021	Wien, 4. Aug. 2014

**Auslegung des § 81 BO**  
**Giebelfläche**  
**Firsthöhe**

An Hand von Beispielen wird dargelegt, wie die Gebäudehöhenberechnung in Bezug auf Giebelflächen in Hinkunft auszulegen ist:

**§ 81 (1)**

1. Beispiel für ein Gebäude an der Baulinie mit Giebelflächen an den 2 seitlichen Fronten, Gebäudetiefe ( $l_2, l_4$ ) max. 15 m:



Berechnung der mittleren Gebäudehöhe der Straßenfront:  $h_m = F_1 / l_1$

Berechnung der anzurechnenden Giebelfläche der Seiten- und hinteren Schaufflächen (es sind nur die Giebelflächen abzuwickeln):

$F_G$  = Giebelfläche, die auf die Gebäudehöhe anzurechnen ist

$$F_G = F_2 + F_3 - (2 \times 50)$$

- wenn  $F_G < 0$  gilt  $F_G = 0$ ,
- es bleiben je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m<sup>2</sup>, je Gebäude 100 m<sup>2</sup> außer Betracht

Berechnung der durch die Giebelflächen zusätzlich anzurechnenden Gebäudehöhe:

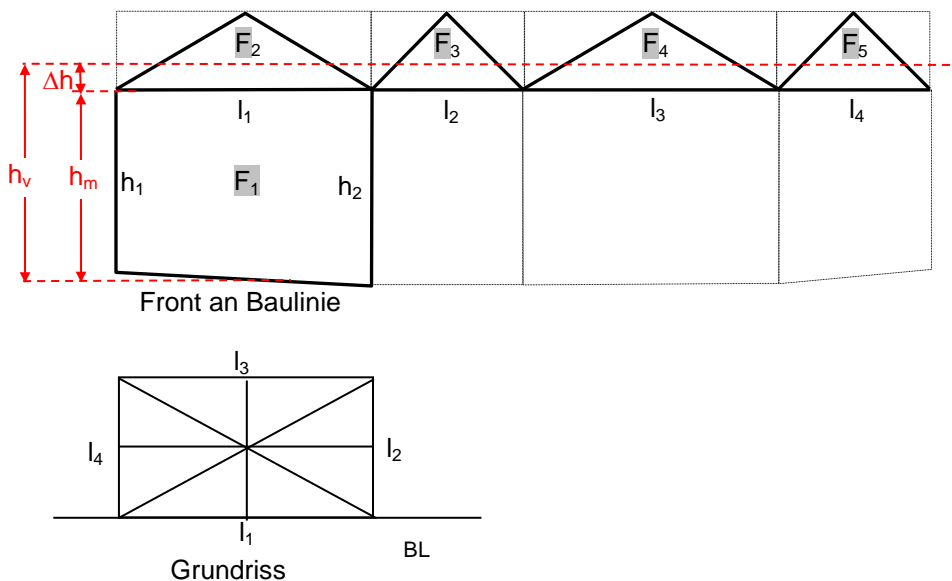
$$\Delta h = (F_G) / (l_1 + l_2 + l_3 + l_4)$$

Berechnung der verglichenen Gebäudehöhe  $h_v$ :

$$h_v = h_m + \Delta h$$

$$h_v \leq h_{zul}$$

2. Beispiel für ein Gebäude an der Baulinie mit Giebelflächen an allen 4 Seiten, Gebäudetiefe ( $l_2, l_4$ ) max. 15 m:



Berechnung der mittleren Gebäudehöhe der Straßenfront:  $h_m = (F_1 + F_2) / l_1$

Bedingung:  $h_m \leq h_{zul}$ , weiters:  $h_1$  bzw.  $h_2$  max.  $h_{zul} + 1,5$  (§ 81 (1), 1,5 m Überhöhung)

Berechnung der anzurechnenden Giebelflächeanteile der vorderen, seitlichen und hinteren Schaufflächen (seitlich und hinten sind nur die Giebelflächen abzuwickeln):

$F_G$  = Giebelfläche, die auf die Gebäudehöhe anzurechnen ist

$$F_G = F_2 + F_3 + F_4 + F_5 - 100$$

- $F_2$  ist jedenfalls zur Gänze anzurechnen
- wenn  $F_G < 0$  gilt  $F_G = 0$
- wenn  $F_3 + F_4 + F_5 - 100 < 0$  gilt  $F_3 + F_4 + F_5 - 100 = 0$
- es bleiben je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m<sup>2</sup>, je Gebäude 100 m<sup>2</sup> außer Betracht

Berechnung der durch die Giebelflächen zusätzlich anzurechnenden Gebäudehöhe:

$$\Delta h = F_G / (l_1 + l_2 + l_3 + l_4)$$

Berechnung der verglichenen Gebäudehöhe  $h_v$ :

$$h_v = h_m + \Delta h$$

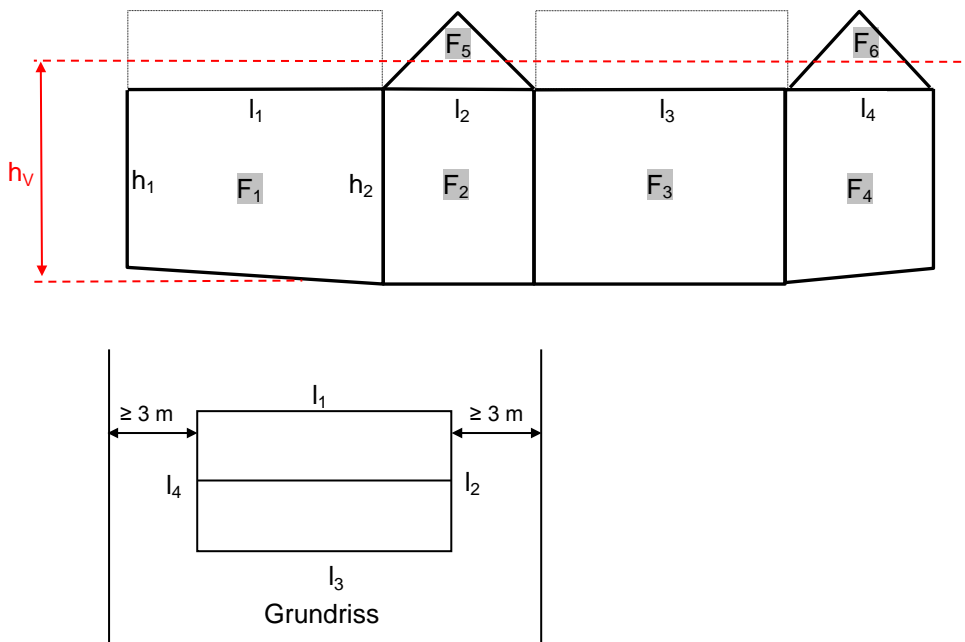
$$h_v \leq h_{zul}$$

**Hinweis:**

Es sind nur die tatsächlich ausgebildeten Giebelflächen zu berücksichtigen (z.B. bei Staffelgeschossen die gestaffelten Giebelflächen – siehe Kapitel „Giebelflächen“).

## § 81 (2)

3. Beispiel für ein freistehendes Gebäude mit Giebelflächen an 2 Seiten, Seitenabstand  $\geq 3$  m:



Berechnung der anrechenbaren Giebelflächenanteile:

$F_G$  = Giebelfläche, die auf die Gebäudehöhe anzurechnen ist

$$F_G = F_5 + F_6 - (2 \times 50)$$

→ wenn  $F_G < 0$  gilt  $F_G = 0$

→ es bleiben je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m<sup>2</sup>, je Gebäude 100 m<sup>2</sup> außer Betracht

Berechnung der verglichenen Gebäudehöhe:

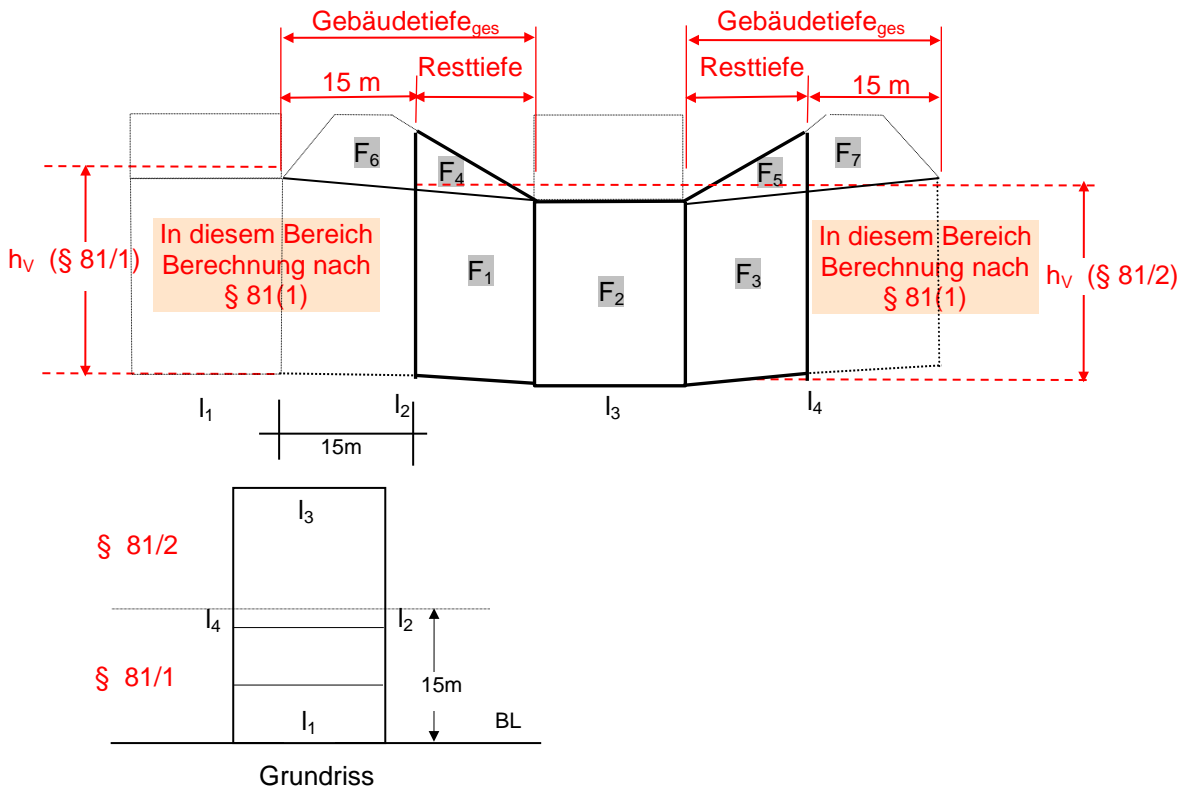
$$h_v = (F_1 + F_2 + F_3 + F_4 + F_G) / (l_1 + l_2 + l_3 + l_4)$$

$$h_v \leq h_{zul}$$

## § 81 (1) in Verbindung mit § 81 (2)

4. Beispiel für ein Gebäude an der Baulinie mit einer Gebäudetiefe > 15 m und Giebelflächen an 2 Seiten, Seitenabstand  $\geq 3$  m, Giebel ( $F_4 + F_6$  bzw.  $F_5 + F_7 > 50$  m<sup>2</sup>):

Die Gebäudehöhe für den Gebäudeteil bis zu einer Tiefe von 15 m wird nach § 81(1) berechnet. Die Gebäudehöhe für Gebäudeteile ab einer Tiefe von 15 m wird nach § 81(2) berechnet. Dabei bleiben je Giebelfront 50 m<sup>2</sup> und je Gebäude insgesamt 100 m<sup>2</sup> Giebelfläche unberücksichtigt. Die nicht für die Berechnung der Gebäudehöhe heranzuziehenden 2 x 50 m<sup>2</sup> Giebelfläche sind aliquot zu den Giebelflächenanteilen im § 81/1 – bzw. § 81/2 - Bereich zu berücksichtigen.



Berechnung der zu berücksichtigenden aliquoten Anteile der Giebelflächen:

Anteile für § 81/1:

$$F_6(\neq 50) = (F_4 + F_6 - 50) \times F_6 / (F_4 + F_6) ; \quad F_7(\neq 50) = (F_5 + F_7 - 50) \times F_7 / (F_5 + F_7)$$

Anteile für § 81/2:

$$F_4(\neq 50) = (F_4 + F_6 - 50) \times F_4 / (F_4 + F_6) \quad F_5(\neq 50) = (F_5 + F_7 - 50) \times F_5 / (F_5 + F_7)$$

§ 81/1:

siehe Beispiel 1.

§ 81/2:

Berechnung der anrechenbaren Giebelflächenanteile der seitlichen (und ggf. auch) hinteren Schaufflächen:

$F_G$  = Giebelfläche, die auf die Gebäudehöhe anzurechnen ist

$$F_G = F_4 - F_4(50) + F_5 - F_5(50)$$

→ wenn  $F_G < 0$  gilt  $F_G = 0$

→ es bleiben je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m<sup>2</sup> außer Betracht

Berechnung der verglichenen Gebäudehöhe für Bereich § 81/2:

$$h_V = (F_1 + F_2 + F_3 + F_G) / (l_2 - 15\text{m} + l_3 + l_4 - 15\text{m})$$

$$h_V \leq h_{zul}$$

Hinweise:

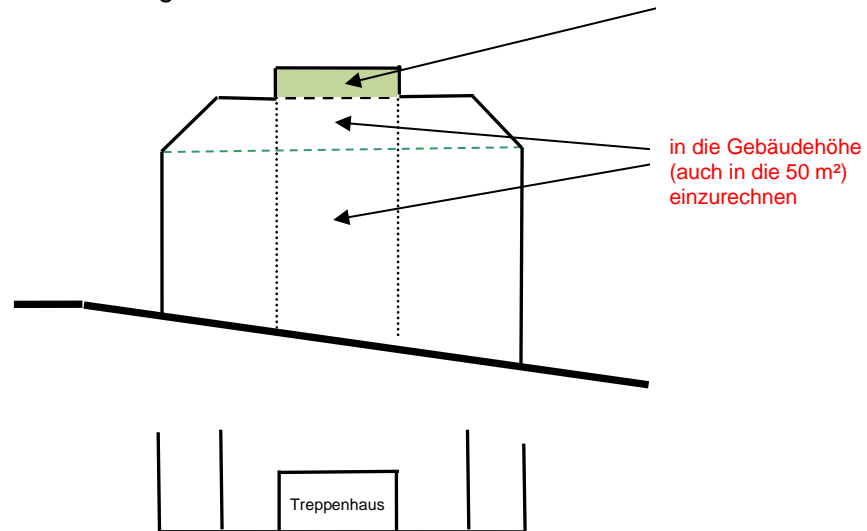
- Bei der Mischform (§ 81/1 und 2 BO) handelt sich um zwei gesonderte Giebelflächenberechnungen. Die Giebelflächen haben einen einheitlichen ggf. auch schrägen unteren Abschluss. Die 50 m<sup>2</sup> „freie“ Giebelfläche ist aliquot des jeweiligen Giebelflächenanteils aufzuteilen.
- Die maximale Fläche von 100 m<sup>2</sup> darf bei einem aus mehreren Gebäudeteilen bestehenden Gebäude (z.B. 2 Trakte mit einem gemeinsamen Stiegenhaus) nur 1 x in Anspruch genommen werden.
- Handelt es sich um ein Gebäude bzw. einen nach § 81(2) zu bemessenden Gebäudeteil, mit einem Seitenabstand < 3 m (z.B. gekuppelte oder geschlossene Bauweise), so darf die Gebäudehöhe an der Grundgrenze und bis zu einem Abstand von 3 m von derselben überhaupt nicht überschritten werden. Dies bedeutet, dass in diesem Bereich nur ein max. 50 m<sup>2</sup> großer Giebel oberhalb der vom anschließenden Gelände zu bemessenden Gebäudehöhe zu liegen kommen darf. Es ist keine Mittelung möglich. Der maximal zulässige obere Gebäudeabschluss (abgesehen von dem nicht anzurechnenden Giebelflächenanteil) ergibt sich aus der um die Gebäudehöhe parallel verschobenen Verbindungslinie zwischen dem Schnittpunkt der vorderen und der hinteren Fassade und dem anschließenden Gelände. Oberhalb dieser schrägen Linie darf also nur die nicht anzurechnende Giebelfläche zu liegen kommen.

### § 81 (3)

Ist im Bebauungsplan die Gebäudehöhe als **absolute Höhe über Wiener Null** festgesetzt, dürfen nur solche Dachteile über dem festgesetzten Wr. Null liegen, die von Giebelflächen ≤ 50 bzw. 100 m<sup>2</sup> eingeschlossen sind (keine Mittelung möglich) !

**§ 81 (6)**

An Außenwänden liegende **Treppenhäuser bzw. Aufzugsschächte** sind nur in dem Maße nicht in die Gebäudehöhe bzw. Giebelfläche einzurechnen, als sie über den nach § 81 Abs. 1 bis 5 BO ergebenden Umriss ragen.



## „Aufklappen“

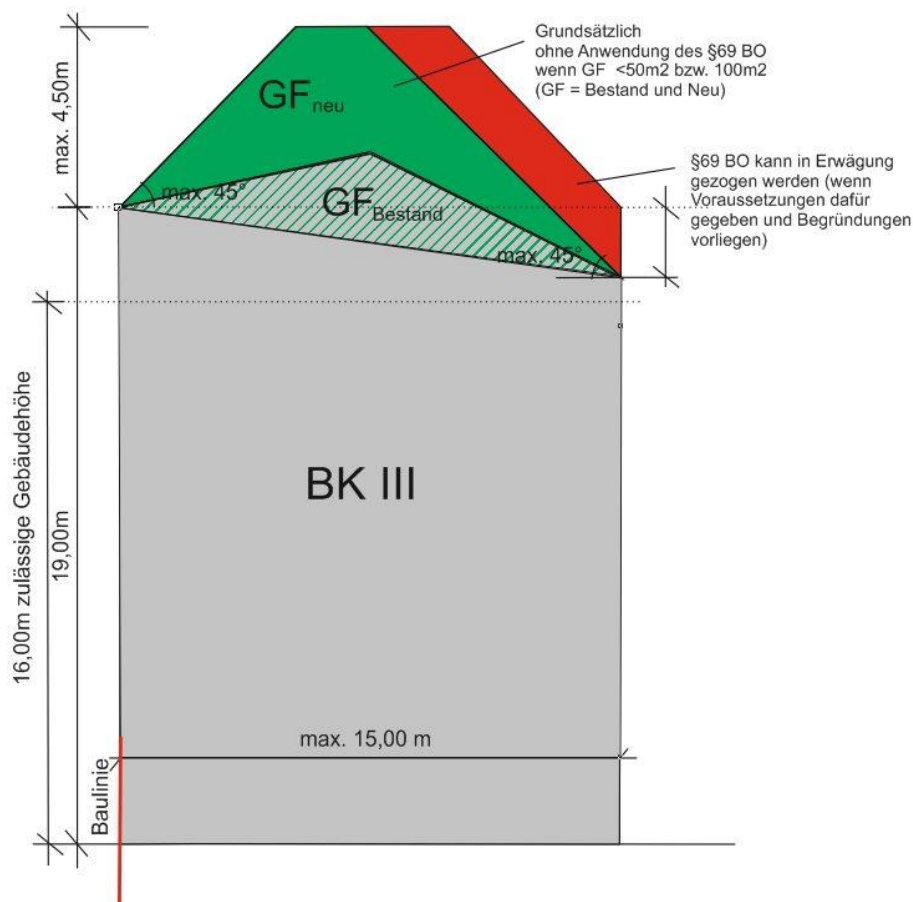
Wird im Zuge eines Dachgeschoßausbaus (Zubau) ein Dach im Bereich einer unmittelbar bebaubaren Fläche unter Beibehaltung des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachfläche z.B. auf  $45^\circ$  „aufgeklappt“, verändert sich grundsätzlich die Gebäudehöhe nicht. Es ist daher, auch wenn die bestehende (= „neue“) Gebäudehöhe über der zulässigen Gebäudehöhe liegt, grundsätzlich keine Ausnahmegewilligung nach § 69 BO erforderlich (wenn  $GF < 50 \text{ m}^2$  bzw.  $100 \text{ m}^2$ )

Die hofseitige Dachfläche kann bis zur Höhe des (von der straßenseitigen Front bemessenen zulässigen) Giebels höher geführt werden, ohne dass damit die zulässige Gebäudehöhe oder Firsthöhe überschritten wird (grüne Fläche lt. Skizze).

Vergrößern sich jedoch durch das Aufklappen berührte Giebelflächen derart, dass sich die Giebelflächenveränderungen auf die Gebäudehöhenbemessung auswirken ( $> 50 \text{ m}^2$  bzw.  $100 \text{ m}^2$ ), wäre, falls es dadurch zu einer (ggf. weiteren) Gebäudehöhenüberschreitung kommt, eine Ausnahmegenehmigung nach § 69 BO erforderlich.

Wenn jedoch die hofseitige Gebäudehöhe angehoben wird (rote Fläche lt. Skizze), kann dies allenfalls nur in Verbindung mit § 69 BO in Erwägung gezogen werden, soweit entsprechende Gründe für die Abweichung vorliegen und die Voraussetzungen des § 69 BO gegeben sind.

Beispiel:



## „Giebelfläche“

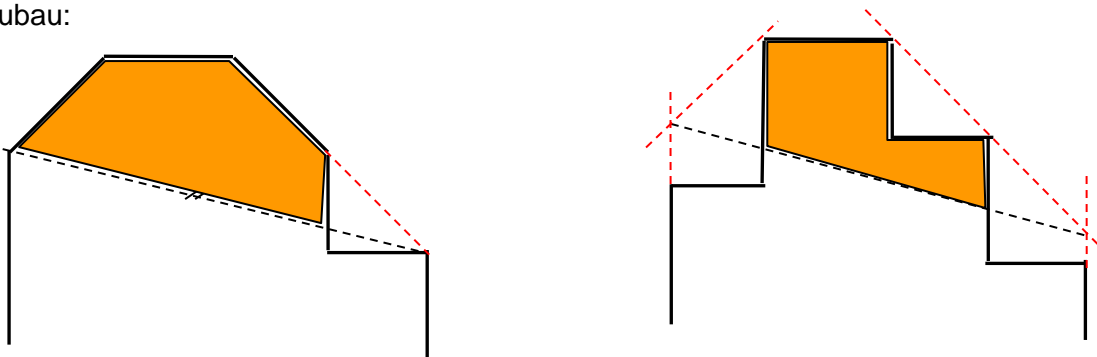
Unter Giebelfläche ist jener Teil einer Außenwand zu verstehen, der nach oben durch Dachflächen (oder bei Staffelgeschoßen auch durch zurückgerückte Außenwände), und nach unten durch eine ggf. auch schräge Linie begrenzt wird.

Im Neubaufall ergibt sich dieser untere Abschluss durch die Verbindung jener Punkte, die für die Bemessung der Gebäudehöhe bzw. für die Bildung des zulässigen Lichtraumprofils maßgeblich sind.

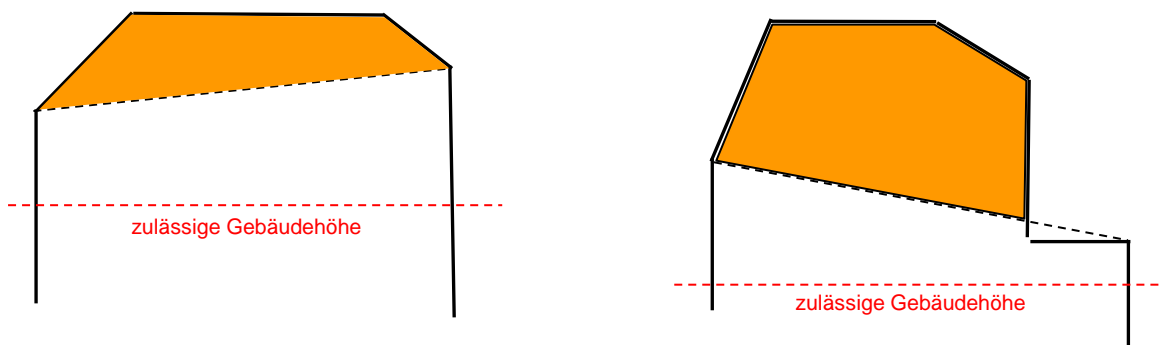
Bei Bestandsgebäuden, die höher sind, als gemäß Bebauungsplan zulässig, ist die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe im Bereich der Giebelwand maßgeblich.

### Beispiele:

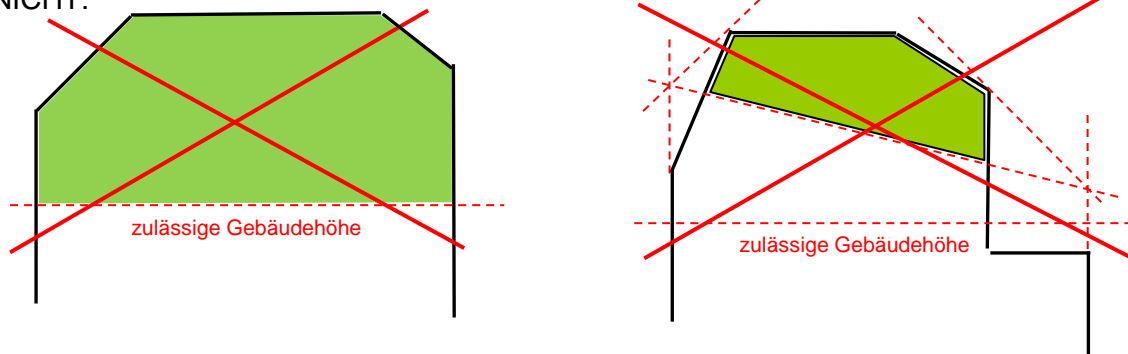
Neubau:



Bestandsgebäude höher als Bebauungsplan:



NICHT:



- Die Firsthöhe ist NICHT zwangsläufig von der „Basis“ der Giebelfläche zu bemessen (siehe Kapitel „Firsthöhe“).

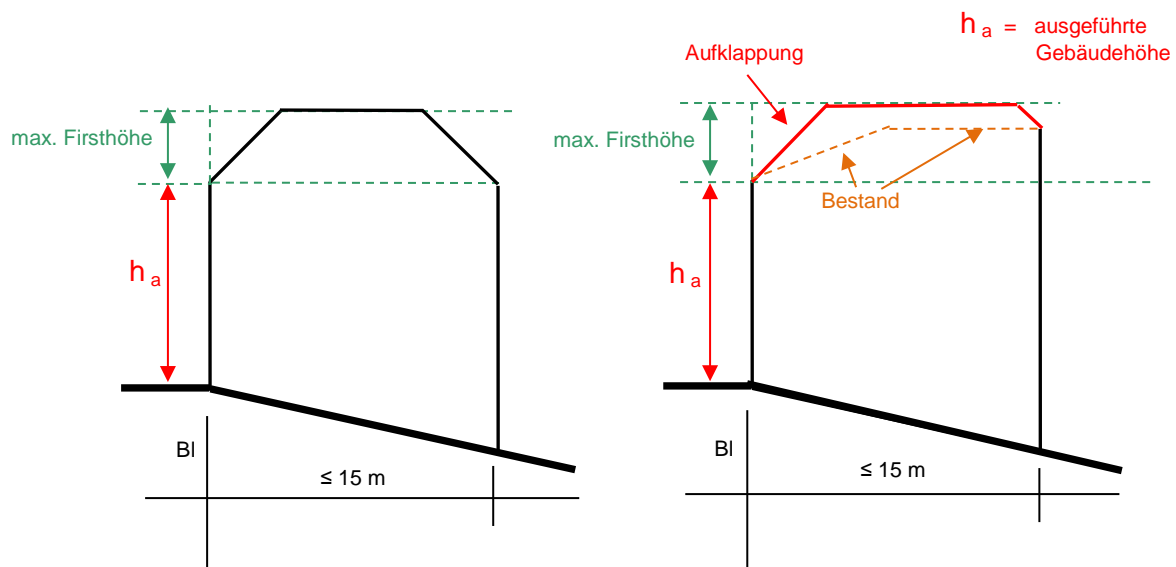


## Firsthöhe

### Bemessung der maximal zulässigen Firsthöhe über der **tatsächlich ausgeführten** Gebäudehöhe

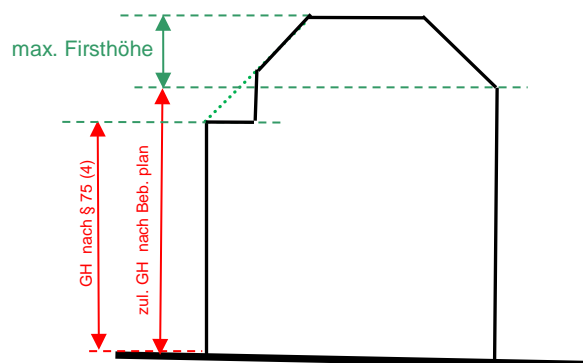
#### 1. § 81 Abs. 1 BO:

Die maximal zulässige Firsthöhe ist vom tatsächlich ausgeführten Schnittpunkt der straßenseitigen Fassade mit der Dachfläche zu bemessen (VwGH 2008/05/0149-8 v. 2.4.2009). Die sich daraus ergebende maximale Firsthöhe gilt unabhängig von der Höhe der Hoffront bis zu einer Tiefe von 15 m (waagrechte Linie nach hinten). Ergibt sich an der Straßenseite kein echter Schnittpunkt mit einer Dachfläche ist der oberste Abschluss der Außenwandfläche maßgeblich (kein fiktiver Schnittpunkt eines Lichtraumprofils).



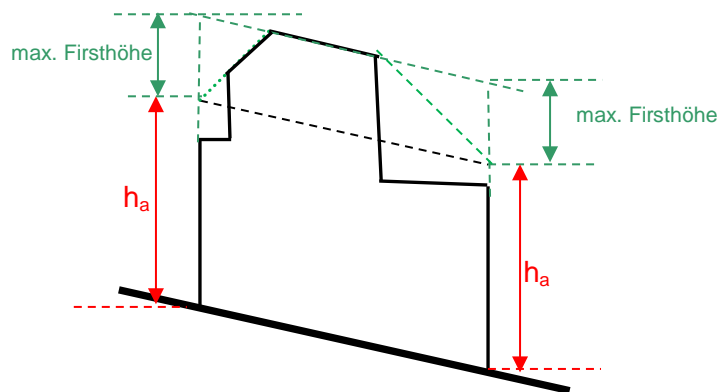
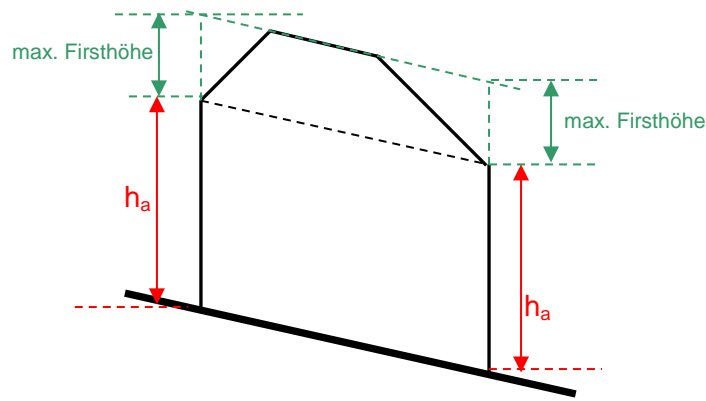
#### Sonderfall in Verbindung mit § 81 Abs. 5 BO:

Liegt auf Grund geringer Straßenbreite der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche unterhalb der zulässigen Gebäudehöhe, ist die maximal zulässige Firsthöhe von der zulässigen Gebäudehöhe lt. Bebauungsplan zu bemessen.

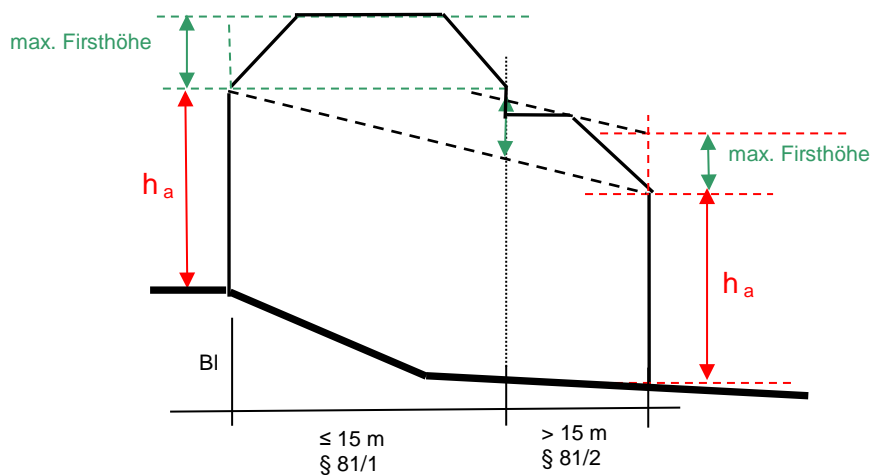


#### 2. § 81 Abs. 2 BO:

Da im § 81 Abs. 2 BO nicht explizit vom Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachfläche gesprochen wird, kann als tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe auch der (fiktive) Schnittpunkt des Lichtraumprofils, das sich aus der verlängerten Außenwandfläche und einem 45-gradigen Dachumriss ergibt, als tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe angenommen werden.



### § 81/1 kombiniert mit § 81/2; Gebäudetiefe > 15 m

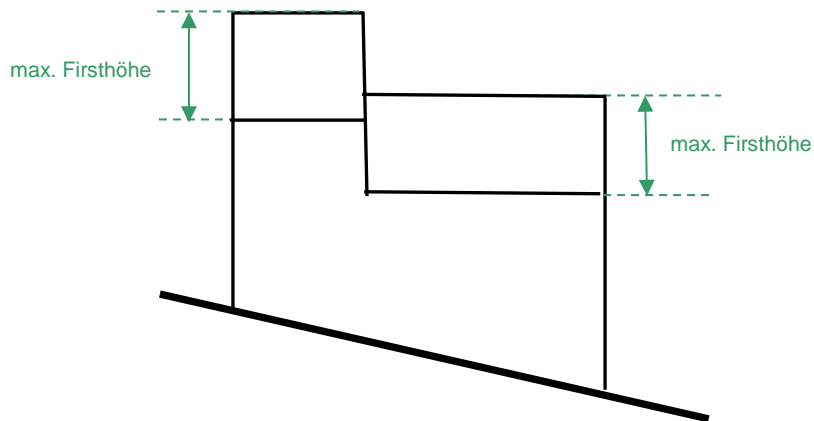


### 3. Firsthöhe bei gestaffelten Gebäuden

Werden (meist auf Grund von Hanglagen) Gebäude in gestaffelter Bauweise ausgeführt, ist die maximal zulässige Firsthöhe – je nach Dachorientierung auf zwei Arten zu ermitteln:

- 3.1. Liegen die Giebel parallel zur Hangneigung ist die Verbindungslinie zwischen den für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen Schnittpunkten zu bilden und durch Parallelverschieben die (schräge) maximal zulässige Firsthöhe zu ermitteln – siehe obige Skizzen zu Pkt. 2.
- 3.2. Bei Bildung waagrechter Teilabschnitte entsprechend der Hangneigung (mehrere Giebel quer zum Hang) ist für jeden Teilabschnitt die Firsthöhe einzuhalten.

Beispiel mit 2 Staffelabschnitten



Die Weisung vom 2. Mai 2013, Zl. 15888/2013 wird behoben.

Kl. 37011

Der Abteilungsleiter:

Mag. Dr. Cech  
Senatsrat

Nachrichtlich:

1. Herrn Leiter der Gruppe Umwelttechnik und behördliche Verfahren
2. VGW, z.Hd. Frau Mag. Ebner