



## Alle Dezernate

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

MA 37 – Allg. 13981/2012

Wien, 19. April 2012

Erker  
Dachgauben  
Umbaubarer Raum

### Erker

Gemäß § 83 Abs. 2 lit. f BO und § 84 Abs. 2 lit. a BO dürfen Erker unter bestimmten Voraussetzungen über die Baulinie oder Straßenfluchtlinie bzw. über Baufuchtlinien, in die Abstandsflächen und in die Vorgärten ragen.

Da die BO keine Bestimmungen zur Ausgestaltung des Daches eines Erkers enthält, ist auch eine Nutzung dieses Daches als Terrasse zulässig. In diesem Fall ist die Terrasse mit einer Brüstung bzw. einem Geländer zu versehen, welches sich dann ebenfalls vor der Baulinie, Baufuchtlinie, etc. befinden kann und ggf. den zulässigen Gebäudeumriss überschreiten würde. Da diese Bauteile jedoch nicht raumbildend sind, ist ihre Errichtung gemäß § 81 Abs. 6 BO – sofern das Kriterium des untergeordneten Ausmaßes erfüllt ist – zulässig. Dies gilt auch für einen Erker auf Ebene des obersten Stockwerkes, es muss sich die Erkeroberseite aber jedenfalls unterhalb der für die Beurteilung der Gebäudehöhe maßgebenden Ebene bzw. unter der Linie befinden, die die Giebelfläche definiert (siehe Abb. 1).

Selbstständige Bauteile größeren Ausmaßes auf den Erkern, wie z.B. Außentreppen von der Erkerterrasse auf eine Dachterrasse sind nicht zulässig, da derartige Bauteile in den §§ 83 und 84 keine Erwähnung finden.

Erker sind nach § 80 Abs. 2 BO auch dann zulässig, wenn die Durchgangshöhe darunter unter 2,10 m liegt (sie zählen dann jedoch zur bebauten Fläche). Auch bei geringerer Höhe muss der Erker aber frei auskragen und darf jedenfalls nicht unterirdisch angeordnet werden.

Die gemäß § 84 Abs. 2 lit a BO frei anordenbare Erkerkubatur ergibt sich aus dem Drittel der Front multipliziert mit der mittleren Gebäudehöhe der Front und der zulässigen Tiefe.

Die zulässige Erkerkubatur darf nicht bloß zur Verlängerung des Baukörpers verwendet werden, ohne dass architektonisch ein Erker erkennbar ist, d.h., die zulässige Erkerkubatur darf nicht „vollflächig“ über die gesamte Breite und Höhe eines Baukörpers (gleichmäßig) verteilt werden.

Im Bereich der Giebelfläche kommen Erker nicht in Betracht, es sei denn die Giebelfläche wird bei der Gebäudehöhenberechnung berücksichtigt ~~und der Erker bei der bebauten Fläche berücksichtigt~~. (Gestrichen gemäß Jour Fixe 261 vom 18.7.2013) Es ist auch nicht zulässig, frei anordenbare Erkerkubatur im Giebelbereich anzuordnen.

Durch das Anbringen von Schauseitenverkleidungen darf jedenfalls im Neubaufall die gesetzliche oder laut Bebauungsplan zulässige Ausladung von Erkern über der Bau(flucht)linie, nicht zusätzlich überschritten werden (§ 83 Abs. 1 BO: „... über die Baulinie ... dürfen vorragen...“ ). Beim nachträglichen Anbringen von Wärmedämmung wäre ggf. eine Bewilligung nach § 71 (in Verbindung mit § 62a Abs. 3) BO denkbar.

Das Kombinieren von Erkern und Balkonen ist hinsichtlich § 84 Abs. 2a BO zulässig (siehe Abb. 2)

## Dachgauben

Gemäß § 81 Abs. 6 BO darf der Gebäudeumriss durch Dachgauben überschritten werden. Die einzelnen Dachgauben müssen in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen.

Ob ein Bauteil als Dachgaube anzusehen ist, ist von der MA 19 aus architektonischer Sicht zu beurteilen. Folgende Rahmenbedingungen sind aber nach Judikatur des VwGH jedenfalls zu beachten:

- 1) Eine Gaube baut konstruktiv auf dem Dach auf; ein Steil- oder Satteldach ist aber nicht Voraussetzung für eine Gaube. Auch ein kubischer Baukörper auf einem Flachdach vor einem Staffelgeschoß kann eine Gaube darstellen. Desgleichen kann auch der über den zulässigen Umriss ragende Oberteil einer Terrassentür als Gaube angesehen werden.
- 2) Das Dach einer Gaube kann begrünt sein bzw. als Terrasse mit Geländer ausgebildet sein, sofern nicht stadtgestalterische Aspekte dagegen sprechen.
- 3) Dachgauben dürfen keinesfalls vor die Gebäudeflucht ragen und nicht den Eindruck einer geschlossenen Front erwecken, da sie sonst als Lukarne (auch Zwerchhaus oder Dachkerker) anzusehen sind (Abb. 3) und diesfalls die Schauseite in die Gebäudehöhenberechnung einfließen müsste. Es besteht aber kein Einwand, dass die Fensterfront der Gaube in der gleichen Ebene wie die Hausfront liegt, wenn die Gaube als solche erkennbar bleibt (siehe Abb. 3a).
- 4) Auf einen Erker darf keine Dachgaube aufgesetzt werden.
- 5) Eine Verglasung kann sich sowohl an der Stirnseite der Gaube als auch an den seitlichen Flächen (Gaubenwangen) befinden.
- 6) Ein Schlepptdach einer Dachgaube darf äußerstenfalls bis zum First reichen, da ansonsten ein Dachreiter-artiger Aufbau entsteht, der im Gesetz (§ 81 Abs. 6 BO) keine Deckung finden würde.
- 7) Bei übereinander liegenden Gauben (sofern nicht stadtgestalterische Aspekte ohnehin dagegen sprechen) müssen zwei Drittel der jeweiligen Gebäudefront „frei“ bleiben, d.h. übereinander liegende Gauben sind nicht doppelt zu zählen, versetzte hingegen schon. Es zählt also die Projektion/Ansicht der Gauben(breiten).
- 8) Werden Gauben über eine Ichse (Dachkehle) ums Eck geführt, bleiben die Gaubenanteile, die sich in keine der beiden Fronten projizieren lassen (also der Gaubenanteil direkt in der Ichse) bei der Bemessung der Länge außer Betracht (siehe Abb. 4), wenn der Baukörper architektonisch als eine (1) Dachgaube angesehen werden kann.
- 9) Werden Gauben außen (über eine Dachkante) ums Eck geführt, sind die Gaubenlängen der jeweiligen Front zuzurechnen, d.h. bei beiden Fronten zu berücksichtigen.
- 10) Gauben, die sich über 2 Geschoße erstrecken (sofern nicht stadtgestalterische Aspekte ohnehin dagegen sprechen), bei denen also durch die Gaube eine Decke verläuft, sind grundsätzlich zulässig, es ist jedoch darauf zu achten, dass nicht die Charakteristik einer Lukarne entsteht. Grundsätzlich darf diese Decke aber den zulässigen Umriss (45°) nicht überragen (Galerie-ähnliche Gestaltung).

## Nachbarrechte im Zusammenhang mit Erkern und Gauben

Durch die Errichtung von Gauben können Nachbarrechte berührt werden. Es sind also zumindest jene NachbarInnen, die betroffen sein könnten, zu einer Bauverhandlung zu laden.

Wird in Bezug auf Erker, z.B. im Zuge einer Umplanung („Planwechsel“), die zulässige Erkerkubatur anders angeordnet, können Nachbarrechte berührt werden. Derartige „Planwechsel“ sind als Zubau zu behandeln und es sind die Nachbarn zu laden.

## **Umbauter Raum**

Falls in den Bebauungsbestimmungen ein umbaubarer Raum festgesetzt wurde, ist dies im Hinblick auf § 77 Abs. 7 BO f. Wien wie folgt auszulegen:

Der umbaubare Raum im Sinne der Bestimmungen der Bauordnung für Wien ergibt sich aus dem gesamten raumbildenden Baukörper bzw. der gesamten Baukubatur oberhalb dem nach Fertigstellung gegebenen Geländes, wobei sämtliche raumbildenden Bauteile im Sinne des § 60 Abs. 1 lit a BO, wie z.B.

- Erker, Loggien
- Gauben
- Durchfahrten
- Dachgeschoße und Terrassengeschoße
- Treppenhäuser, Laubengänge, Aufzugsschächte und Triebwerkshäuser

in Rechnung zu stellen sind. Auch bewilligungsfreie Bauwerke sind – falls raumbildend – einzurechnen.

Die Weisungen vom 2. Jänner 2007, MA 37 - 49379/2006 und vom 8. Nov. 2004, MA 37 – 00453/2004 werden aufgehoben.

Beilage:  
Skizzen

DI Kirschner, SR  
37021

Der Abteilungsleiter:

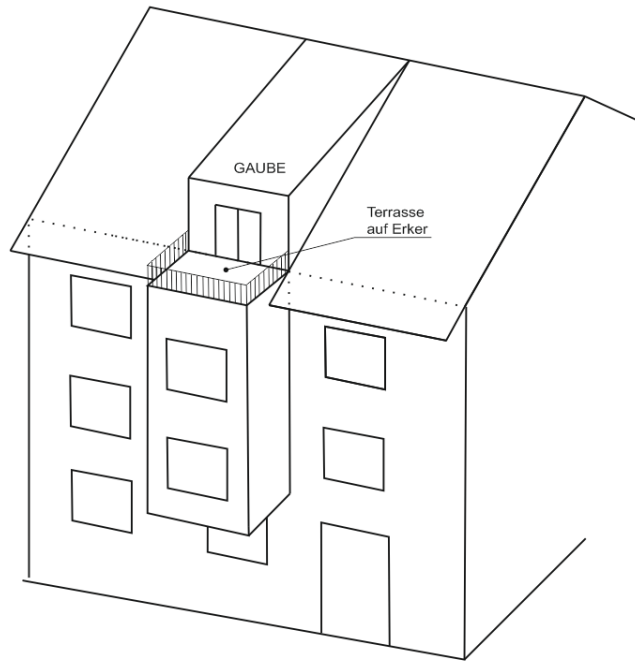
Mag. Dr. Cech  
Senatsrat

Nachrichtlich:

- 1.) Herrn Leiter der Gruppe Behördliche Verfahren und Vergabe
- 2.) MA 19

**Abb. 1:**

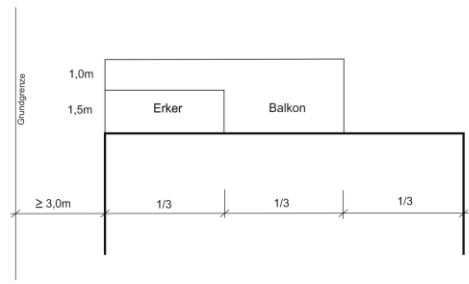
Terrasse auf Erker



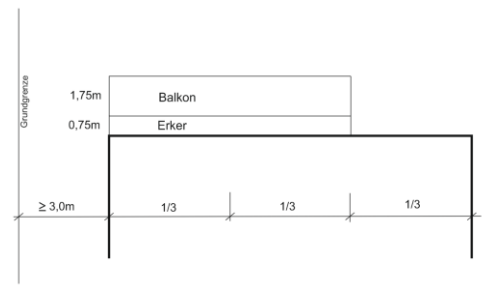
**Abb. 2:**

Balkone und Erker kombiniert

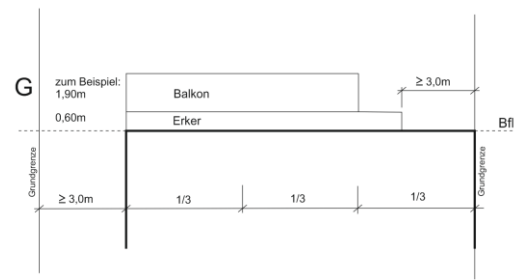
Beispiel 1:



Beispiel 2:

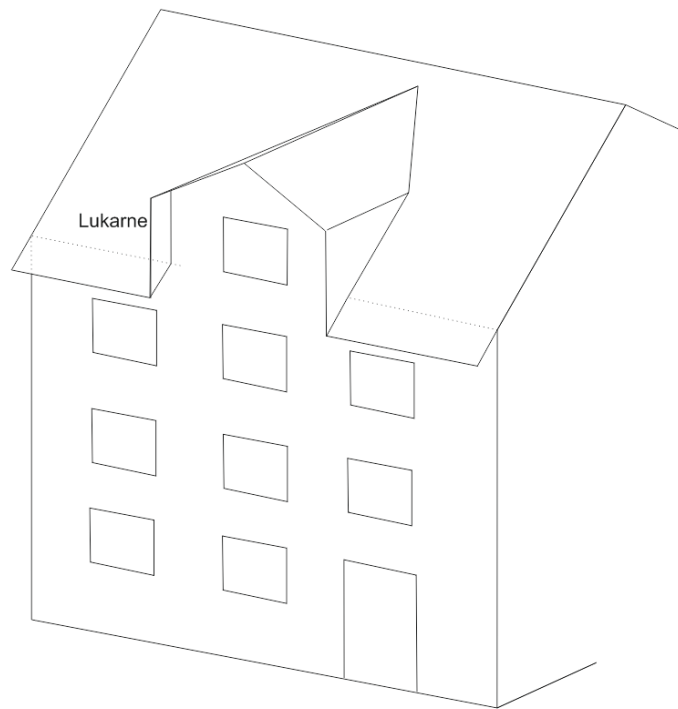


Beispiel 3:

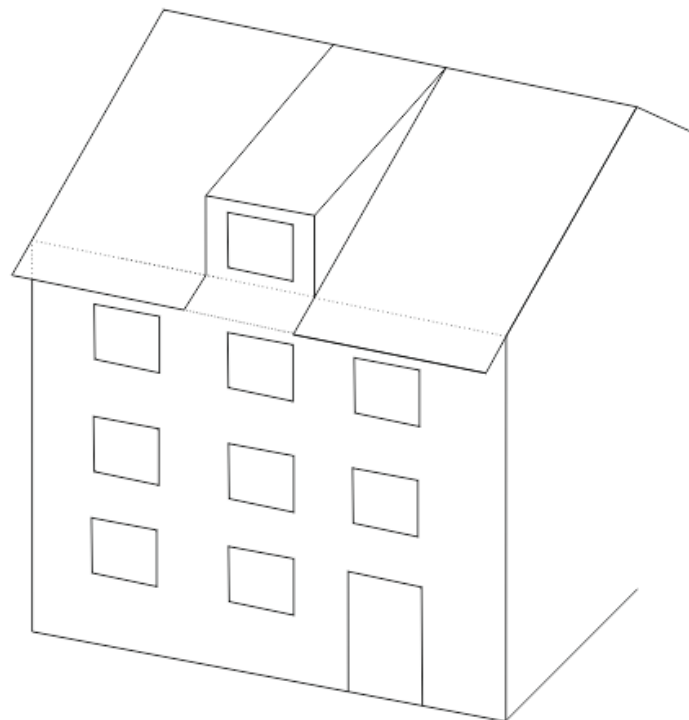


**Abb. 3:**

Bsp. für eine Lukarne

**Abb. 3a:**

Bsp. für eine Gaube mit Fenster in der Fassadenebene



**Abb. 4:**

Gaube über die Ichse wenn der baukörperarchitektonisch als eine (1) Dachgaube angesehen werden kann

