WOHNZONEN

In den Bebauungsplänen (*siehe Merkblätter „Bebauungsplan" und „Flächenwidmungsplan"*) können aus Gründen der Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzung des Baulandes sowie zur Ordnung des städtischen Lebensraumes zur Erhaltung des Wohnungsbestandes sowohl **im Wohngebiet (W) als auch im gemischten Baugebiet (GB) Wohnzonen ausgewiesen werden.** Die Wohnzonen sind eindeutig abzugrenzen (§7a Bauordnung für Wien).

Was sind mögliche Auswirkungen / Einschränkungen?

Wird eine Wohnzone ausgewiesen, gibt es folgende Einschränkungen in der Nutzung von Liegenschaften/Gebäuden:

1.) Für Aufenthaltsräume, die als Wohnung in einem Hauptgeschoß liegen und zum Zeitpunkt der Festsetzung der Wohnzone gewidmet waren oder rechtmäßig verwendet wurden oder später neu errichtet werden, sind auch weiterhin nur als Wohnung zu verwenden (gilt auch für Teile einer Wohnung).

Wobei Aufenthaltsräume als Räume definiert werden, die zum länger dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind (z.B. Wohn- und Schlafräume, Arbeitsräume, Unterrichtsräume, Büro-, Verkaufsräume, §87 Abs. 3 BO für Wien).

Für eine Nutzungsänderung, z.B. Änderung der Wohnung in Büro- oder Geschäftsräume, Hotelzimmer etc., ist eine Änderung der Raumwidmung erforderlich, die baubewilligungspflichtig gemäß §60 Abs. 1 lit. c BO für Wien ist (*siehe auch Merkblatt „Raumwidmung"*). In einer Wohnzone wird die Behörde die Bewilligung nicht erteilen, ausgenommen es wird eine Ausnahmeregelung getroffen (siehe unten).

Das Erdgeschoß, das Dachgeschoß und Souterrainflächen sind keine Hauptgeschosse. Das Dachgeschoß könnte, sofern nicht Punkt 2 (siehe unten) anzuwenden ist, einer anderen Nutzung, als die der Wohnnutzung zugeführt werden.

Eine Verwendung einzelner Räume einer Wohnung als Arbeitsräume für eigene Zwecke (auch als offizieller Firmensitz) ist möglich, insbesondere dann, wenn keine fremden Arbeitskräfte eingesetzt werden und auch kein Kundenverkehr stattfindet.

2.) In Gebäuden in Wohnzonen, in denen das Flächenausmaß für Wohnungen das für Büro- oder Geschäftsräume überwiegt, ist der Ausbau von Dachgeschossen nur für Wohnungen, Hauswaschküchen und die dazugehörigen Nebenräume sowie für Triebwerksräume zulässig. Bestehen bereits Wohnungen in Dachgeschossen, gilt, dass diese auch weiterhin nur als Wohnung zu verwenden sind.

Welche Ausnahmen können durch die Behörde zugelassen werden?

Es können jedoch folgende Ausnahmen auf Antrag durch die Behörde zugelassen werden:

A.) Für als Wohngebiete gewidmete Flächen (gilt nur für Punkt 1):

- Eine Ausnahme ist zuzulassen, wenn durch eine Umnutzung von Aufenthaltsräumen in Wohngebieten die für Wohnungen verwendeten Flächen nicht weniger als 80 Prozent der gesamten Nutzfläche der Hauptgeschosse betragen. Die Berechnung erfolgt unter Ausschluss des Erdgeschosses. Es kann also 20% der Fläche für „Nichtwohnnutzungen" verwendet werden.

B.) Für als Wohngebiete und gemischte Baugebiet gewidmete Flächen (gilt für Punkt 1 und 2, also für Hauptgeschosse und Dachgeschosse):

- Es sind Ausnahmen zuzulassen, wenn die Wohnqualität in den betroffenen Aufenthaltsräumen durch äußere Umstände wie Immissionen, Belichtung, Belüftung, fehlende sonstige Wohnnutzungen im selben Haus oder die besonders schlechte Lage im Erdgeschoss und ähnliches gemindert ist.
- Wenn Einrichtungen, die der lokalen Versorgung der Bevölkerung dienen, geschaffen oder erweitert werden sollen.
- Wenn zugleich anderer Wohnraum in räumlicher Nähe in zumindest gleichem Ausmaß geschaffen wird. Eine rechtskräftige Baubewilligung muss hierfür bereits vorliegen, die Wohnung darf allerdings noch nicht fertig gestellt sein.

Weiters kann im Bebauungsplan festgelegt werden, dass die Fläche für Wohnzwecke nicht weniger als 80 Prozent der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschosse, unter Ausschluss des Erdgeschosses und allfälliger bewilligter Geschosse für ein Einkaufszentrum, betragen darf.

Serviceleistungen der Wirtschaftskammer Wien

Wir beraten Sie gerne bei Fragen bezüglich der Wohnzonen. Für Ihre Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiterinnern und Mitarbeiter des Teilbereichs Standort- und Infrastrukturpolitik gerne zur Verfügung.

Teilbereich Standort- und Infrastrukturpolitik
Straße der Wiener Wirtschaft, 1020 Wien
Telefon: 01/514 50-1040
E-Mail: standortpolitik@wkw.at
Internet: wko.at/wien/standortpolitik

Weitere Kontakte und Auskünfte

Stadt Wien
Wiener Stadtplanungshaus - Planungsauskunft Wien,
Rathausstraße 14-16, 1. Stock, Top 116, 1010 Wien
Telefon: 01/4000-8840
E-Mail: servicestelle.stadtentwicklung@ma21.wein.gv.at
Internet: https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/servicestelle/index.html

Baupolizei - Magistratsabteilung 37
Dresdner Straße 73-75, 1200 Wien
Telefon: 01/4000 8037
E-Mail: post@ma37.wien.gv.at
Internet: Gebietsgruppe West - Bezirke 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 und 19
Internet: Gebietsgruppe Ost - Bezirke 1, 2, 8, 9, 20, 21 und 22
Internet: Gebietsgruppe Süd - Bezirke 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11 und 23
Internet: http://www.bauen.wien.at

Stand: November 2021

Dieses Infoblatt ist ein **Produkt der Wirtschaftskammer Wien**.
Bei Fragen wenden Sie sich bitte (01) 51450-1040,
Hinweis! Diese Information finden Sie auch im Internet unter http://wko.at. Alle Angaben erfolgen trotz sorgfältigster Bearbeitung ohne Gewähr. Eine Haftung der Wirtschaftskammer Wien ist ausgeschlossen. Bei allen personenbezogenen Bezeichnungen gilt die gewählte Form für beide Geschlechter!