

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** 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).

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. Die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke ist **nicht** erlaubt.

Im Erdgeschoß und Kellergeschoß können auch andere Nutzungen stattfinden. Auch das Dachge-

schoß könnte, sofern nicht Punkt 2 (siehe unten) anzuwenden ist, für eine andere Nutzung, als die der Wohnnutzung, verwendet werden.

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).

- 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.



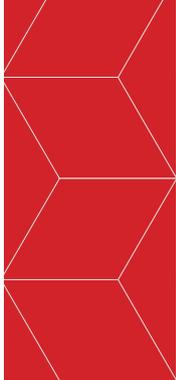
Welche Ausnahmen können durch die Behörde zugelassen werden?

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

- A.) Für Aufenthaltsräume (gilt nur für Punkt 1):
 - Eine Ausnahme ist zuzulassen, wenn die im Gebäude verbleibende Wohnnutzfläche mindestens 80 % der gesamten Nutzfläche beträgt. Die Berechnung erfolgt unter **Ausschluss des Erdgeschoßes und Kellergeschoßes**. Es kann also 20% der Fläche für „Nichtwohnnutzungen“ verwendet werden.

Standort- und Infrastrukturpolitik
Wirtschaftskammer Wien
Straße der Wiener Wirtschaft 1 | 1020 Wien
T 01/514 50-1040
E standortpolitik@wko.at
W wko.at/wien/betriebsstandort

Folgen Sie uns auf: [f](#) [@](#) [in](#) [©](#) [v](#) [X](#) /WKOWien



B.) Für Aufenthaltsräume und Dachgeschosse (gilt für Punkt 1 und 2):

- 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 einer Wohnzone im gleichen Bezirk geschaffen wird, der in Wohnungsgröße, Ausstattung und in durchschnittlich fiktiv erzielbarer Miete gleichwertig ist.

Serviceleistungen der Wirtschaftskammer Wien

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

Teilbereich Standort- und Infrastrukturpolitik

Straße der Wiener Wirtschaft, 1020 Wien

T 01/514 50-1040

E standortpolitik@wkw.at

W wko.at/wien/betriebsstandort

Weitere Kontakte und Auskünfte

Stadt Wien - Servicestelle Stadtentwicklung

MA 21 – Magistratsabteilung für Stadtteilplanung und Flächenwidmung

Rathausstraße 14-16, 1010 Wien

Telefon: 01/4000-8840

E servicestelle.stadtentwicklung@ma21.wien.gv.at

W <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechen-widmung/servicestelle/index.html>

MA 37- Baupolizei

Dresdner Straße 73-75, 1200 Wien

T 01/4000 8037

E post@ma37.wien.gv.at

W <https://www.wien.gv.at/kontakte/ma37/index.html>

Gebietsgruppe Ost -

Bezirke 1, 2, 8, 9, 20, 21 und 22

Gebietsgruppe Süd -

Bezirke 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11 und 23

Gebietsgruppe West -

Bezirke 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 und 19