

Berufsausübung in Wohnungen

Leitfaden

Erstmalig publiziert: August 2016
GZ: MA 37/568618-2016

Inhaltliche Verantwortung: Abteilungsleiter SR Mag. Dr. Cech
Freigabe 14. Juli 2016: Abteilungsleiter SR Mag. Dr. Cech

Nach dem Stadtentwicklungsplan 2025 – STEP 2025 ist es (unter anderem) ein Ziel der Stadt Wien, die Voraussetzungen für gemischte Nutzungen von Räumen zu erleichtern und wohnverträgliche betriebliche Nutzungen zu fördern. Zu diesem Zweck wird die derzeitige Rechtslage wie folgt dargestellt:

I. Zulässige Nutzungen in Wohnungen

Tätigkeiten, die zwar nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, jedoch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden, sind auch bei einer Raumwidmung „Wohnraum“ zulässig.

Dazu zählen:

- Arztordinationen
- Unterrichtstätigkeiten, z.B. Musikunterricht, Nachhilfeunterricht
- Freischaffende, z.B. Rechtsanwältinnen, Rechtsanwälte, Architektinnen, Architekten
- Sonstige wohnverträgliche Tätigkeiten, z.B. IT-Dienstleistungen

Voraussetzung ist, dass die Wohnung gleichzeitig auch als Wohnraum genutzt wird.

II. Nutzung einzelner Wohnungen oder Wohnungsteile für betriebliche Zwecke

Wenn einzelne Wohnungen oder Teile davon ausschließlich für betriebliche Zwecke genutzt werden sollen, aber nicht das ganze Haus einer anderen Nutzung zugeführt werden soll, liegt eine bauliche Änderung vor, die einer Baubewilligung bedarf. Für die Baueinreichung ist die Zustimmung der GrundeigentümerInnen bzw. aller GrundmiteigentümerInnen nachzuweisen.

Nach § 60 Abs. 3 der Bauordnung für Wien (BO) stehen Bestimmungen des Bebauungsplanes der Zulässigkeit von baulichen Änderungen nicht entgegen. Es müssen daher etwa Baufluchtlinien, Gebäudehöhen oder eine im Bebauungsplan festgesetzte Mindestraumhöhe im Erdgeschoss nicht eingehalten werden.

Einzuhalten sind aber die Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes, wozu auch die Widmung als Geschäftsviertel gehört. In Geschäftsvierteln dürfen Wohnungen nur errichtet werden, wenn der Fußboden an jeder Stelle mindestens 3,5 m über dem anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche liegt. Allerdings sind auch in Geschäftsvierteln Wohnungen für den Bedarf der Betriebsleitung und der Betriebsaufsicht zulässig (§ 6 Abs. 13 BO), sodass eine gemischte Nutzung als Wohnung und Betriebsräumlichkeit bei entsprechendem Zusammenhang auch unterhalb der Grenze von 3,5 m zulässig ist.

In Wohnzonen bedarf eine über Punkt I. hinausgehende Tätigkeit einer Ausnahmegewilligung des Bauausschusses nach § 7a Abs. 5 BO. Als Begründung kommt in Wohngebieten in Betracht, dass auch nach den Änderungen 80% der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschosse, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschosses, weiter als Wohnung gewidmet sind. In Wohngebieten und gemischten Baugebieten kann eine Ausnahme weiters gewährt werden, 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 oder wenn Einrichtungen, die der lokalen Versorgung der Bevölkerung dienen, geschaffen oder erweitert werden sollen oder wenn zugleich anderer Wohnraum in räumlicher Nähe in zumindest gleichem Ausmaß geschaffen wird.

Hinsichtlich Barrierefreiheit gilt nach der BO der Grundsatz, dass lediglich keine Verschlechterung der bisherigen Situation erfolgen darf, also keine zusätzlichen Hemmnisse eingebaut werden dürfen. Im Übrigen wird auf die Bestimmungen des Bundes-Behindertengleichstellungsgesetzes hingewiesen.

III. Nutzung größerer Teile für Arbeitszwecke (Umbau)

Wenn durch die Nutzungsänderung das Gebäude als ein anderes anzusehen ist, also z. B. aus einem Wohngebäude ein Betriebs- und Geschäftsgebäude werden soll, müssen über die in Punkt II. erwähnten Bestimmungen hinaus auch die Bestimmungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Weiters sind in einem solchen Fall auch die Bestimmungen über die Barrierefreiheit vollumfänglich einzuhalten. Bei Umbauten einzelner Geschosse können gemäß § 68 Abs. 1 BO Ausnahmen gewährt werden, wenn Abweichungen des Baubestandes von den Bestimmungen der BO gemindert werden oder die Einhaltung dieser Bestimmungen einen unverhältnismäßigen Aufwand erfordert.

IV. Anregungen zu diesen Bestimmungen

Die MA 37 ist an Ihrer Einschätzung interessiert, ob diese Regelungen geeignet sind, die angeführten Ziele des STEP 2025 umzusetzen. Ihre diesbezüglichen Anmerkungen oder Vorschläge können Sie an den Projektleiter Dipl.-Ing. Christian Vallazza, Leiter der Gebietsgruppe Süd der MA 37, unter christian.vallazza@wien.gv.at senden.