

ÜBERPRÜFUNG DER MACHBARKEIT

DAS
LEBEN
IST
DRAUSSEN

Easybalkon GmbH

Mariahilferstraße 101/4/58
A-1060 Wien

Telefon: +43 1 59 60 131-10

Fax: +43 1 59 60 131-31

E-Mail: office@easybalkon.at

Website: www.easybalkon.at

Willkommen bei easybalkon!

In mehr als 10 Jahren wurden bereits einige große und kleine Projekte verwirklicht. Natürlich hat sich im Laufe der Zeit einiges verändert, doch vieles ist auch gleich geblieben oder hat sich deutlich verbessert.

Auf den folgenden Seiten finden Sie die wichtigsten baurechtlichen und bautechnischen Erklärungen sowie Begriffserklärungen zu Ihrem Balkonprojekt.

Zum Abschluss und zur Abrundung der Erklärungen finden Sie Beispiele, bei welcher Baubauungsbestimmung welcher Balkon möglich ist.

Natürlich begleiten und beraten wir Sie bei der Gestaltung und Planung Ihres Balkonprojekts und versuchen, für jede individuelle Situation den besten Balkon zu planen.



DI Clemens Mayer
Geschäftsführer

INHALTSVERZEICHNIS

BAURECHTLICHE MACHBARKEIT.....	6
BAUTECHNISCHE MACHBARKEIT.....	24
BEISPIELE.....	38

BAURECHTLICHE MACHBARKEIT

ALLGEMEINES

LAGE

HOFSEITIGE BALKONE

STRASSESENSEITIGE BALKONE

BEGRIFFSERKLÄRUNG

BELICHTUNGSNACHWEISS

BRANDSCHUTZ

BAURECHTLICHE MACHBARKEIT

ALLGEMEINES

Der Bau von Balkonen bzw. der nachträgliche Anbau von Balkonen sind durch folgende Gesetze und Bestimmungen geregelt:

Wiener. Bauordnung*:

- §60 Ansuchen um Baubewilligung
- §68 Ausnahmen von den gesetzlich festgelegten Bauvorschriften
- §69 Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes
- §70 Bauverhandlung und Baubewilligung
- §70a Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren
- §71 Genehmigung auf Widerruf

- §80 bebaute Fläche
- §83 Bauteile vor der Baulinie oder Straßenflucht
- §84 Bauteile vor der Baufluchtlinie (meist hofseitig)

OIB-Richtlinien*:

- OIB-RL 2: Brandschutz
- OIB-RL 3: Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz
- OIB-RL 4: Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit

* Verlinkung zu den betreffenden Webseiten.

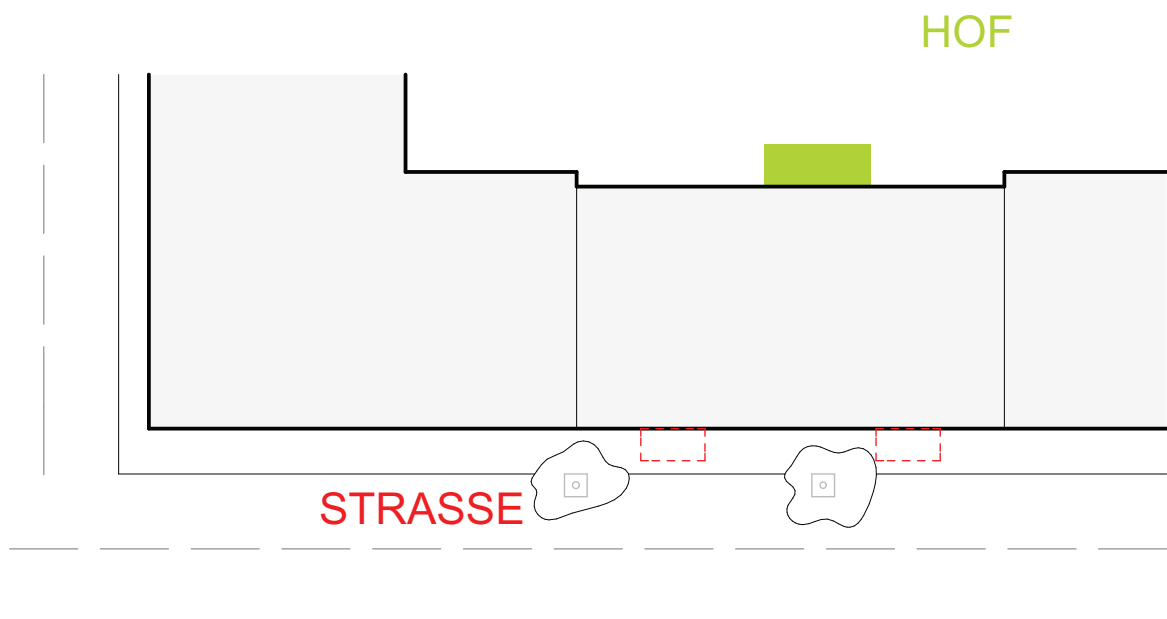
BAURECHTLICHE MACHBARKEIT

LAGE

Bei der Beurteilung Ihres Balkonprojekt ist zu Beginn die Lage des Balkon entscheidend:

HOFSEITIGE UND STRASSENSEITIGE BALKONE

Wir unterscheiden hier Balkone, die im Hof liegen und von der Straße (öffentlicher Bereich) nicht einsehbar sind, von Balkonen, die von der Straße (öffentlicher Bereich) einsehbar sind und über öffentlichem Gut liegen. Letztere sind gesondert zu beurteilen.



BAURECHTLICHE MACHBARKEIT

HOFSEITIGE BALKONE

In den Wiener Innenhöfen ist der Zubau von Balkonen in der Regel einfach umsetzbar. Die baurechtlichen Möglichkeiten sind in der Bauordnung und den OIB-Richtlinien geregelt.

[MA 37 - Baupolizei](#)

Es sind die Bestimmungen des Bebauungsplan und die Bauordnung zu beachten.

[MA 19 - Architektur und Stadtgestaltung](#)

in den meisten Fällen nicht involviert da Innenhöfe nicht einsehbar von der Straße (öffentlichen Bereichen) sind.

Bitte wenden Sie sich an uns um eine Machbarkeitstudie zu erstellen.

BAURECHTLICHE MACHBARKEIT

STRASSESEITIGE BALKONE

Straßenseitige Balkone sind aufgrund vieler Auflagen aufwändig. Durch die meist schwierigere Entwässerung, gestalterischen Auflagen und die kompliziertere Gerüstung sind die Kosten i.d.R. höher als für hofseitige Balkone.

MA 37 - Baupolizei

§ 83.

(2) Mit Zustimmung des Eigentümers der Verkehrsfläche dürfen folgende Gebäudeteile über die Baulinie oder Straßenfluchtlinie vorragen:

g) bis zur Hälfte der Gebäudelänge Balkone, sofern am Fuß der Geländer Schutzvorrichtungen (z. B. Fußleisten) gegen das Herabfallen von Gegenständen angebracht sind und die Balkonunterkante mindestens 5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegt; die Ausladung dieser Balkone darf höchstens 2,50 m betragen und sie müssen von den Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens 3 m, im Gartensiedlungsgebiet von mindestens 2 m, einhalten.

In den Besonderen Bestimmungen des Bauungsplans kann die Balkonerrichtung jedoch untersagt werden. Folgende Magistratsabteilungen sind in die Beurteilung eines straßenseitigen Balkons involviert:

MA 19 - Architektur und Stadtgestaltung

Es ist ein Gestaltungskonzept - (Gesamtlösung, Symmetrie,...) vorzulegen bzw. abzustimmen. Es werden ggf. Auflagen zur Gestaltung (Größe, Geländerart, Farbe, stat. Konstruktion, Untersicht,...) vorgegeben.

MA 28 - Straßenverwaltung und Straßenbau

Die Entwässerung der Balkone muss auf Eigengrund erfolgen. Balkone dürfen die Straßenverwaltung nicht behindern (Einsatzfahrzeuge,...).

MA 33 - Öffentliche Beleuchtung

Gegebenenfalls Abklärung hinsichtlich Abspannungen der Straßenbeleuchtung.

MA 42 - Stadtgartenamt

Gegebenenfalls Abklärung eines Mindestabstandes zu Baumkronen - Achtung maßgeblich ist der ausgewachsene Baum. Bäume dürfen in ihrer Entwicklung nicht eingeschränkt werden. Die Baumpflege darf nicht erschwert werden.

MA 46 - Verkehrsorganisation und technische Verkehrsangelegenheiten

Aufstellung von einem Montagegerüst und der Baustelleneinrichtung.

**Bitte wenden Sie sich an uns, um eine Machbarkeitstudie zu erstellen.
Für straßenseitige Balkone ist diese kostenpflichtig.**

BAURECHTLICHE MACHBARKEIT

BEGRIFFSERKLÄRUNG

BAULINIE

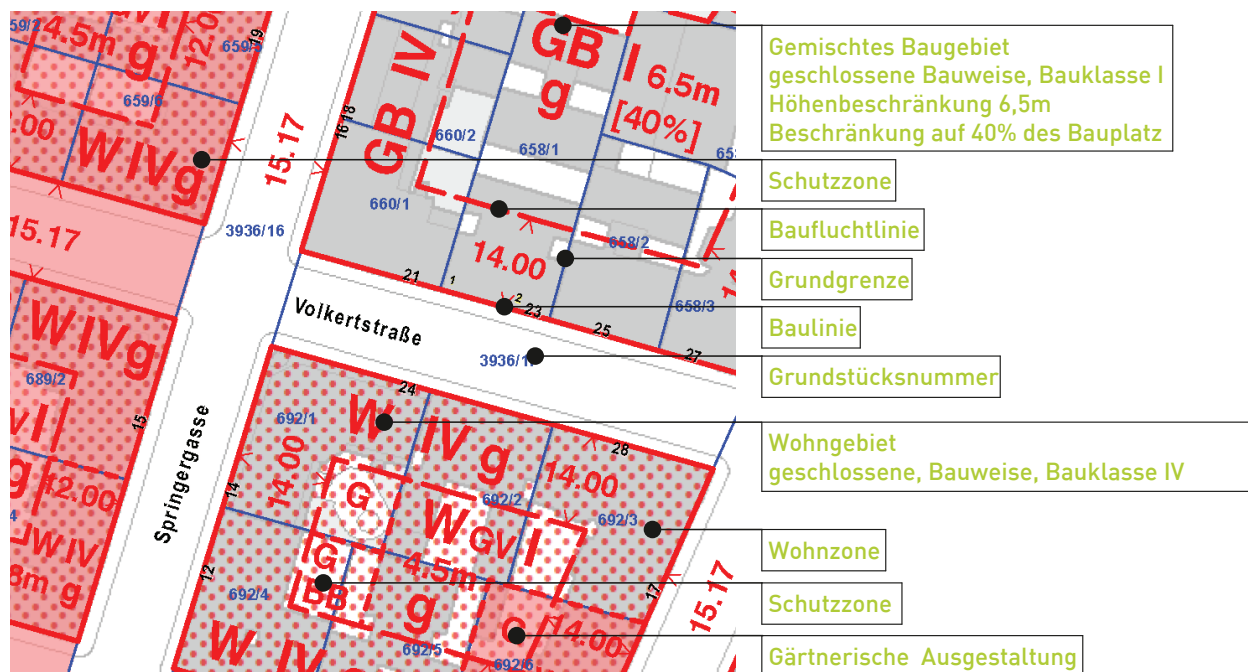
Diese Linie grenzt Bauland gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ab.

BAUFLUCHTLINIE

Diese Grenze darf mit Gebäuden [ausgenommen Bauteile gem. §84 (1)] nicht überschritten werden, z.B. 12m Abstand parallel zur Baulinie.

GRENZLINIE

Diese Linie trennt Gebiete verschiedener Flächenwidmungen bzw. Bebauungsbestimmungen voneinander ab.

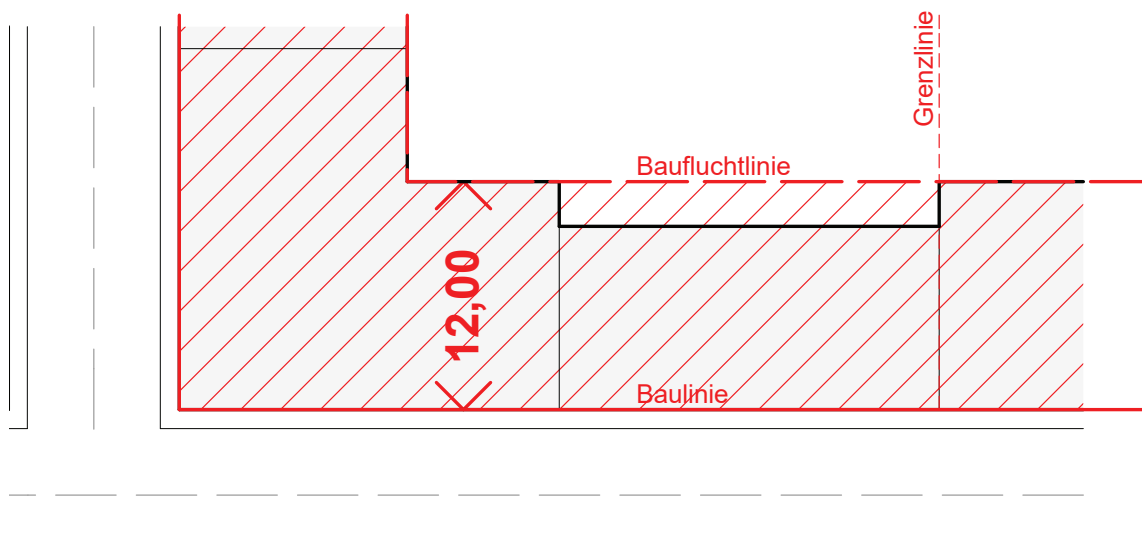


BAURECHTLICHE MACHBARKEIT

BEGRIFFSERKLÄRUNG

BEBAUBARE FLÄCHE

Zwischen Baulinie und Baufluchtlinie darf man i.d.R. voll bebauen. Wenn z.B. ein Gebäude nicht die volle Fläche ausnützt, darf man innerhalb dieses Bereichs nachträglich bebauen. Es kann hier zusätzliche Beschränkungen geben (z.B. Flächeneinschränkung 60%, Besondere Bestimmungen [BB], etc.).

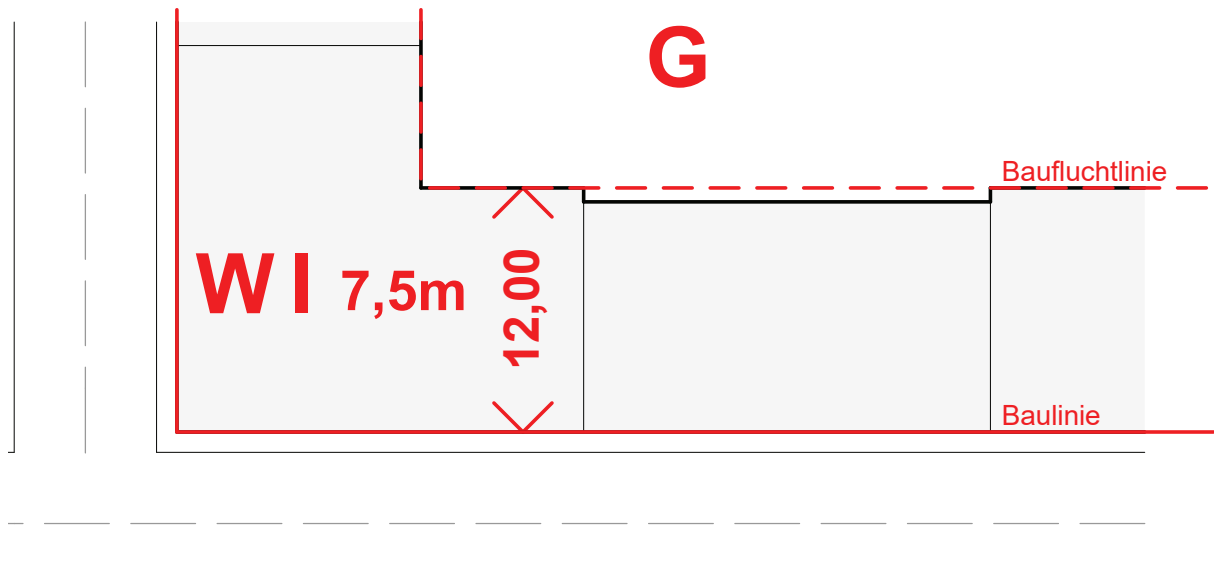


BAURECHTLICHE MACHBARKEIT

BEGRIFFSERKLÄRUNG

WIDMUNGSKATEGORIEN (Auszug)

W	Wohngebiet
W Gv	Wohngebiet-Geschäftsviertel
GB	Gemischtes Baugebiet
GB Gv	Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel
G	gärtnerische Ausgestaltung
ÖZ	Grundflächen für öffentl. Zwecke



BAURECHTLICHE MACHBARKEIT

BEGRIFFSERKLÄRUNG

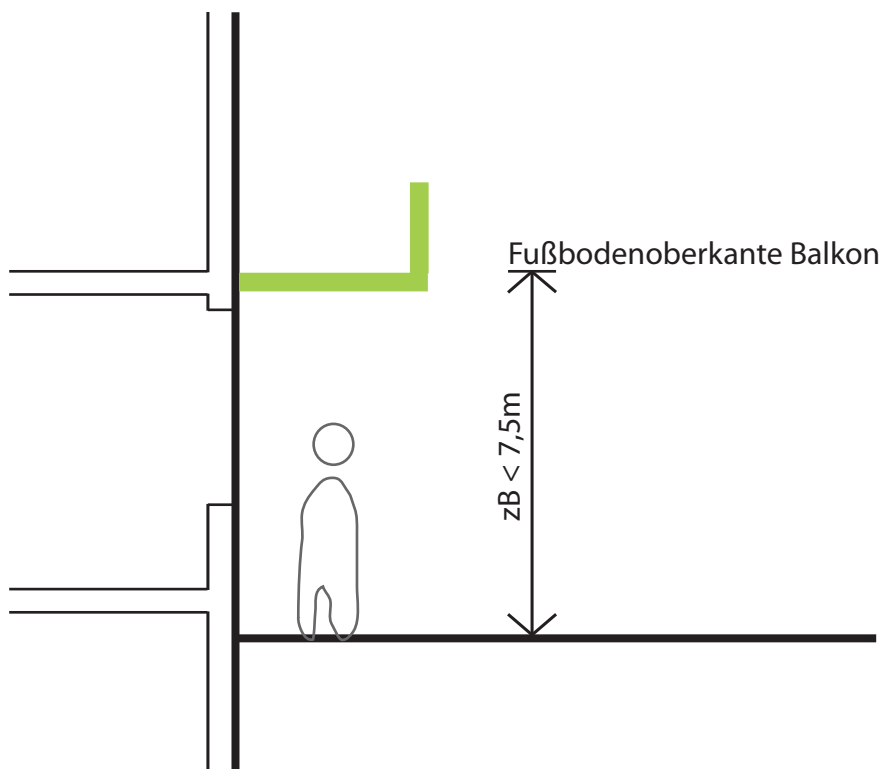
BAUKLASSEN (Auszug)

Zulässige Gebäudehöhen:

I:	2,5 - 9m
II:	2,5 - 12m
III:	9 - 16m
IV:	12 - 21m
V:	16 - 26m

Beschränkung der Gebäudehöhen:

z.B. W I 7,5m - hier darf **nur 7,5m** hoch statt eigentlich 9m gebaut werden. Bei geringen **Straßenbreiten**, kann sich die zul. Gebäudehöhe nochmals verringern.

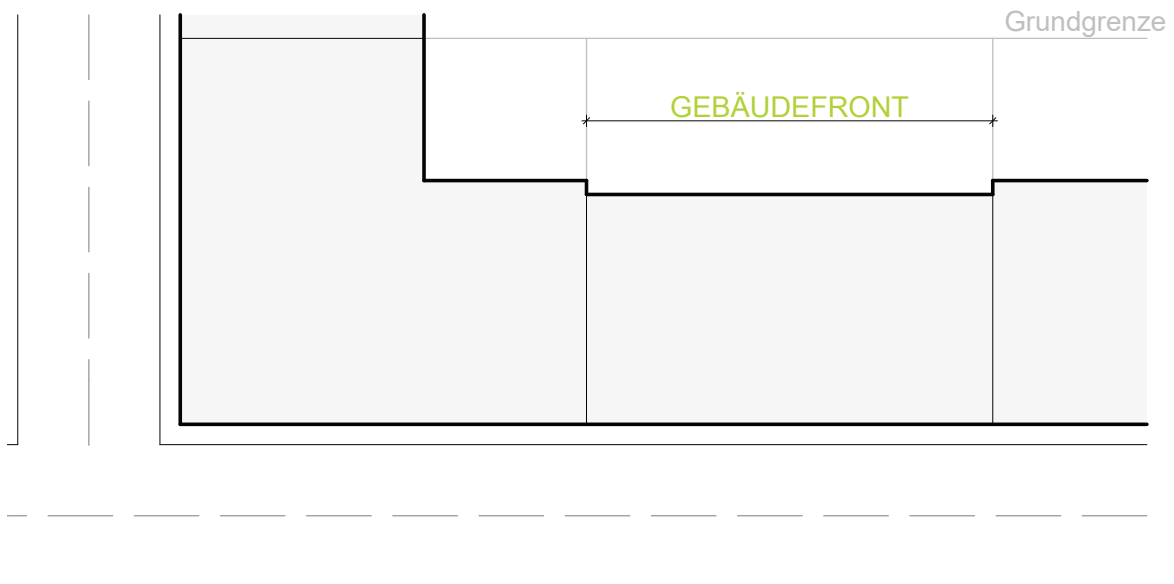


BAURECHTLICHE MACHBARKEIT

BEGRIFFSERKLÄRUNG

WAS IST DIE GEBÄUDEFRONT?

Die gesamte durchgehende Breite/Länge (ohne Rücksprünge) eines Hauses wird als Gebäudefront bezeichnet.

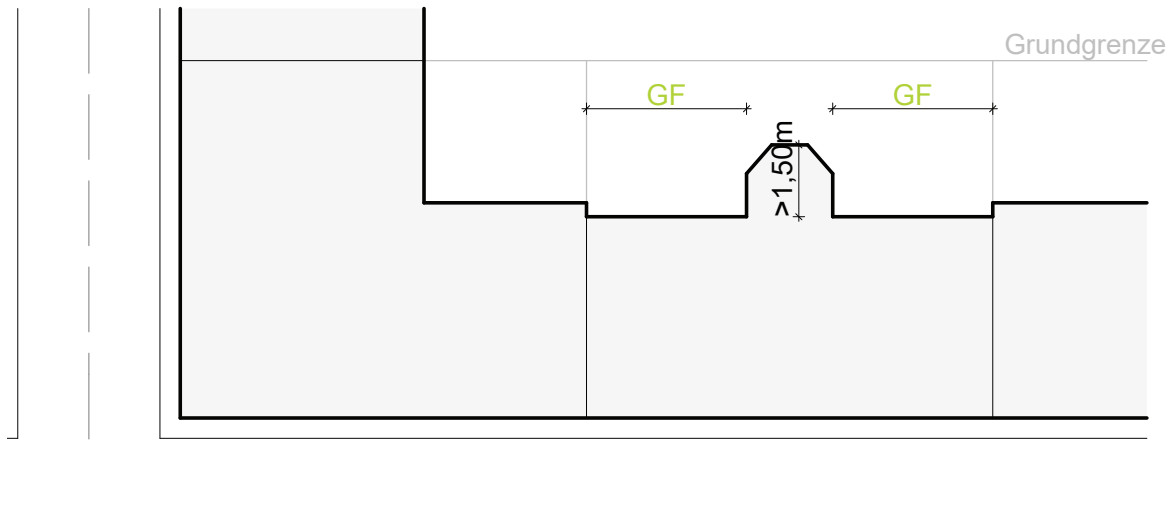


BAURECHTLICHE MACHBARKEIT

BEGRIFFSERKLÄRUNG

UNTERBRECHUNG DER GEBÄUDEFRONT

Gebäudeteile (z.B. Vorsprünge, Stiegehäuser, Hausecken etc.), die **mehr als 1,50m** vorspringen, unterbrechen bzw. teilen die Gebäudefront.



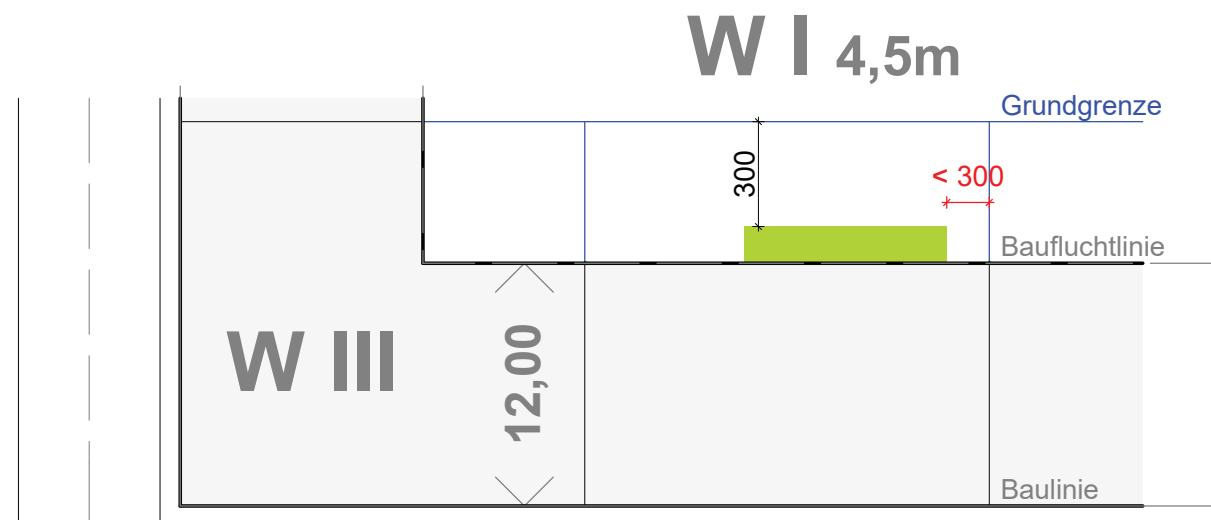
BAURECHTLICHE MACHBARKEIT

BEGRIFFSERKLÄRUNG

§ 71 Bewilligung für Bauten vorübergehenden Bestands

Bei **Überschreitung des Abstandes von 3 m zur Grundstücksgrenze** kann versucht werden, eine Bewilligung auf Widerruf* lt. §71 WBO zu erlangen - hier ist die Zustimmung **der Eigentümer der angrenzenden Liegenschaft & der Baubehörde** nötig! Für letztere ist eine Begründung erforderlich, wieso die Baubestimmungen nicht eingehalten werden.

**Bei einem Widerruf muss ein öffentliches Interesse bestehen, willkürliches Eigeninteresse von Nachbarn oder Anrainern sind hier zu vernachlässigen.*



BAURECHTLICHE MACHBARKEIT

BELICHTUNGSNACHWEIS

BELICHTUNGSNACHWEIS

OIB Richtlinie 3/9.1

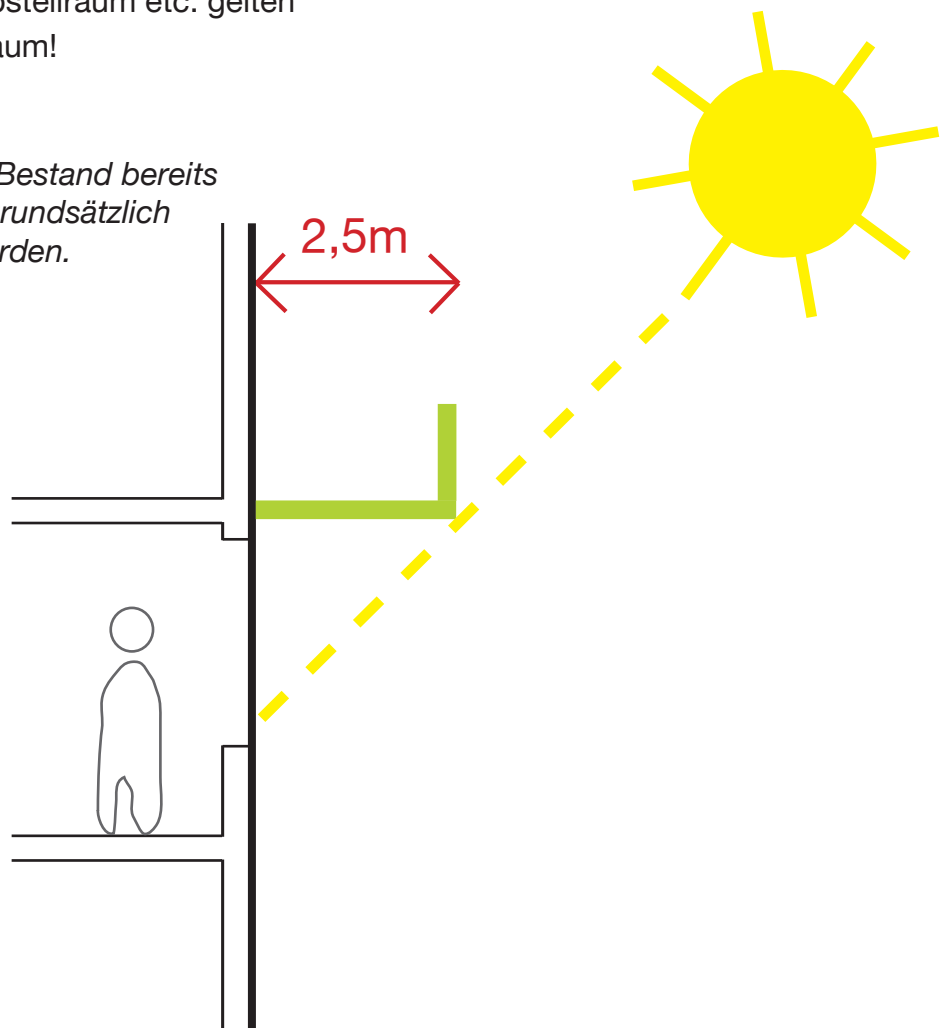
Der Belichtungsnachweis muss immer für direkt darunterliegende **Aufenthaltsräume** erbracht werden.

AUFENTHALTSRÄUME

-] Zimmer
-] Schlafzimmer
-] Kabinett
-] Wohnküche (-zimmer)

Küche, WC, Bad, Vorraum, Abstellraum etc. gelten i.d.R. **NICHT** als Aufenthaltsraum!

Wenn der freie Lichteinfall im Bestand bereits sehr schlecht ist, darf dieser grundsätzlich nicht weiter verschlechtert werden.



BAURECHTLICHE MACHBARKEIT

BRANDSCHUTZ

BRANDSCHUTZBESTIMMUNGEN

-] OIB Richtlinie 2.4
-] Erläuterungen der Kompetenzstelle Brandschutz der MA 37

ANFORDERUNG AN DEN BAUTEIL

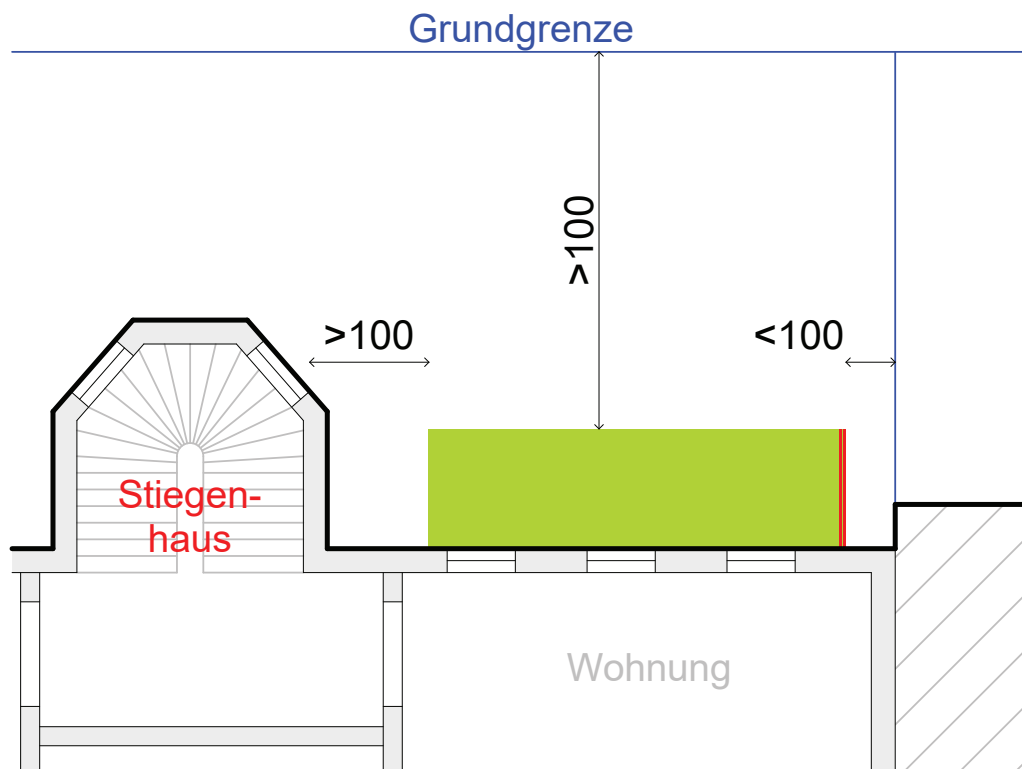
lt. OIB-Richtlinie 2 , Tabelle 1b

-] Balkonplatte - R 30 oder A2,
Gebäudeklasse 1-5 (↖ 6 oberirdische Geschosse)
-] Balkonplatte - R 30 und A2,
Gebäudeklasse 5 (→ 6 oberirdische Geschosse)

Zusatz: Balkonplatten sind als vollflächiger Bauteil herzustellen.

ABSTAND ZUR GRUNDGRENZE

-] 1m seitlich und nach vorne
-] sonst Brandschutzwand erforderlich
 - 0-49cm = EI90 + A2
 - 50-100cm = EI30 + A2



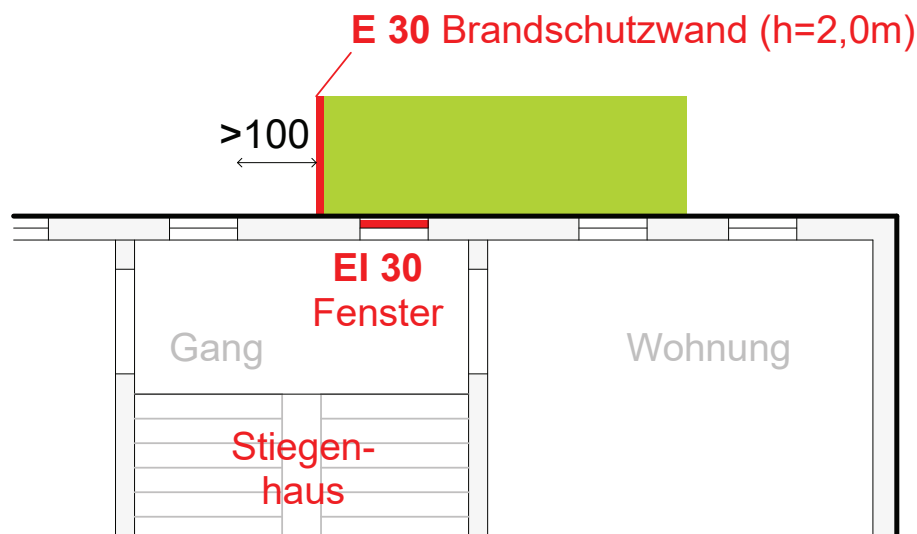
BAURECHTLICHE MACHBARKEIT

BRANDSCHUTZ

ABSTAND ZU STIEGENHAUS- UND GANGFENSTERN

-] wenn $x \leftarrow 1\text{m}$, dann E30 Brandschutzwand (h=2,0m)
-] oder ein E30 Brandschutzfenster
-] Fenster zw. Gang u. Balkon, dann
EI 30 Brandschutzfenster (fixverglast)

Diese Abstände gelten sinngemäß auch zum Lift. Hier ist die Außenwand des Lifts maßgebend (Mauerwerk: i.d.R. unproblematisch; Glasschacht: ist zu prüfen.)



Ab der **Gebäudeklasse 5** (>6 oberirdische Geschosse) muss für die Balkonkonstruktion ein **R30 Nachweis** erbracht werden (=teurer)!

NOTIZEN

BAUTECHNISCHE MACHBARKEIT

KONSTRUKTIONEN

ZUGSTABABHÄNGUNG

KONSOLENBALKON

STÜTZENBALKON

ANBAUBALKON

VORSTELLBALKON

SONDERBALKONE

ENTWÄSSERUNGSVARIANTEN

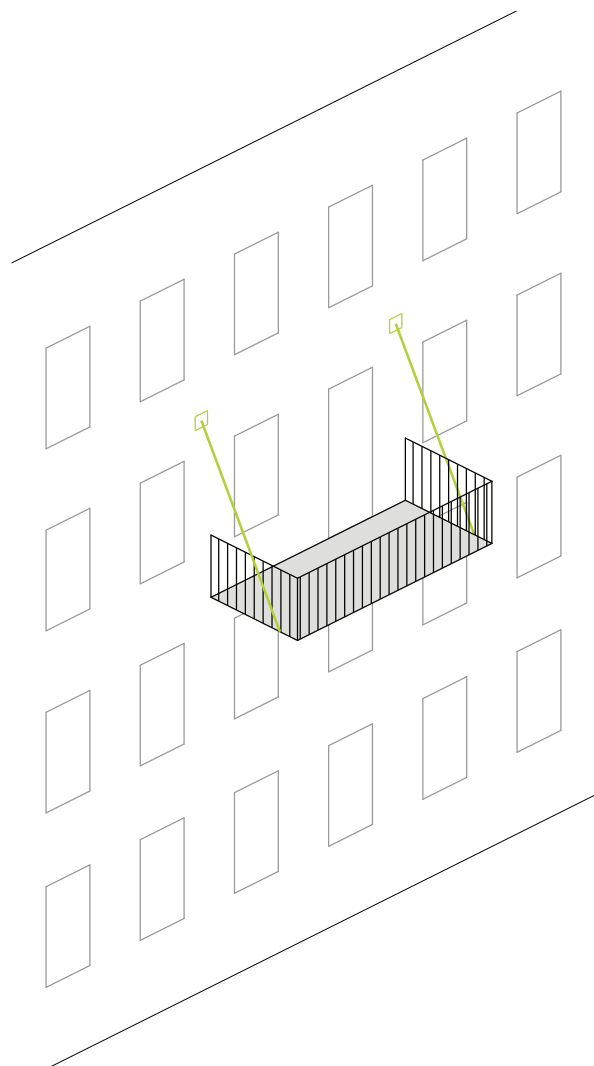
MONTAGEBEDINGUNGEN

BAUTECHNISCHE MACHBARKEIT

KONSTRUKTION

ZUGSTABABHÄNGUNG

- + schlanke Konstruktion
- + Konstruktion nur in eigenem Geschoß sichtbar
- Balkonlänge auf ca. 5,5m beschränkt
- statischer Nachweis hinsichtlich zusätzl. Belastung des Gebäudes erforderlich, ggf. Bestandsuntersuchung (Probeschürfung,...).
- Bei Abhängung im obersten Geschoß ist i.d.R. eine Rückverhängung in die Decke erforderlich.

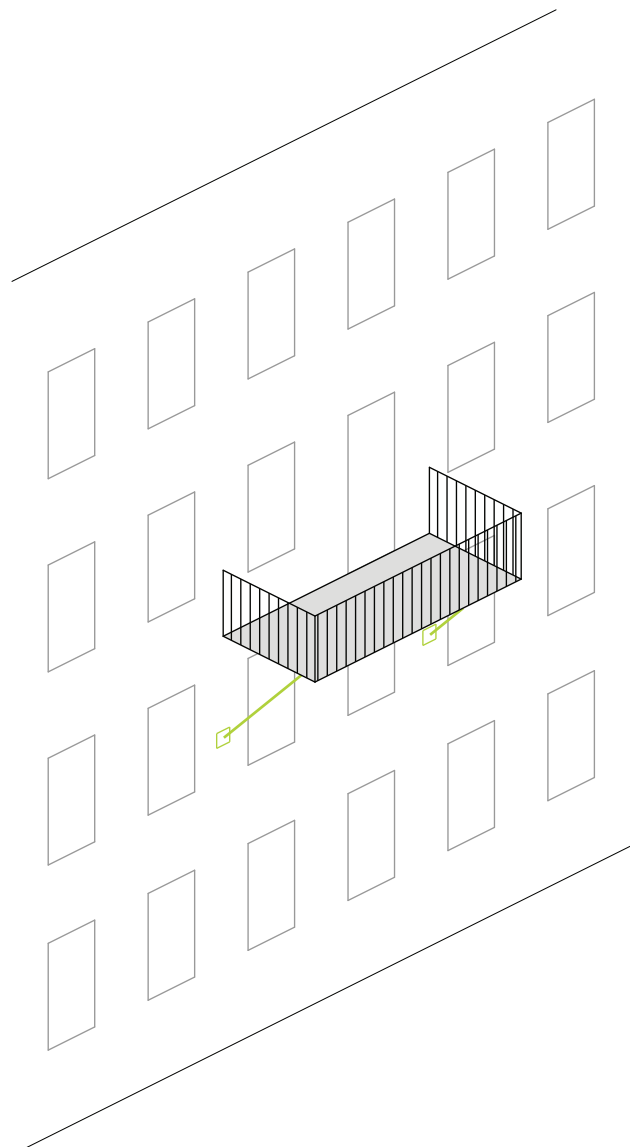


BAUTECHNISCHE MACHBARKEIT

KONSTRUKTION

KONSOLENBALKON

- + Balkon in beliebiger Länge möglich
- + Konstruktion in eigenem Geschoß NICHT sichtbar
- Konsole beeinträchtigt Sichtachse [darunter]
- Konsole beeinträchtigt Durchgangshöhe [darunter]
- statischer Nachweis hinsichtlich zusätzl. Belastung des Gebäudes erforderlich, ggf. Bestandsuntersuchung (Probeschürfung,...).



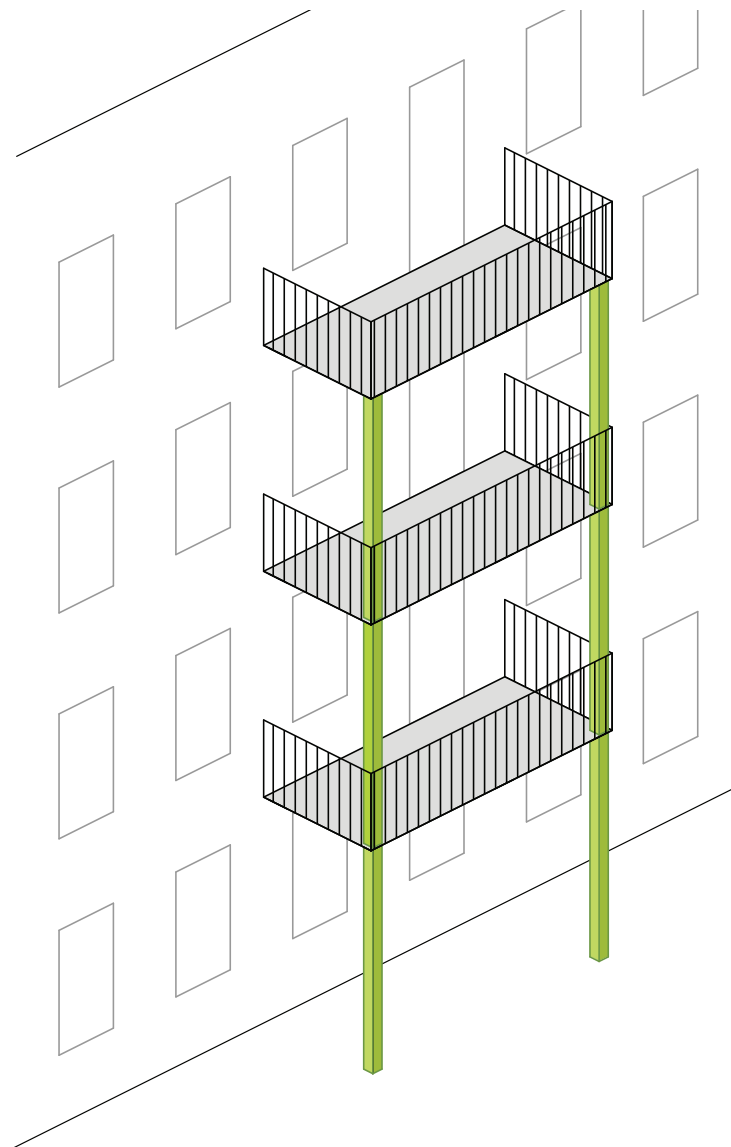
BAUTECHNISCHE MACHBARKEIT

KONSTRUKTION

STÜTZBALKONE- BALKONTURM

Anbaubalkon

- + wenn vorher geplant, später erweiterbar
- Fundierungen im Erdgeschoss nötig



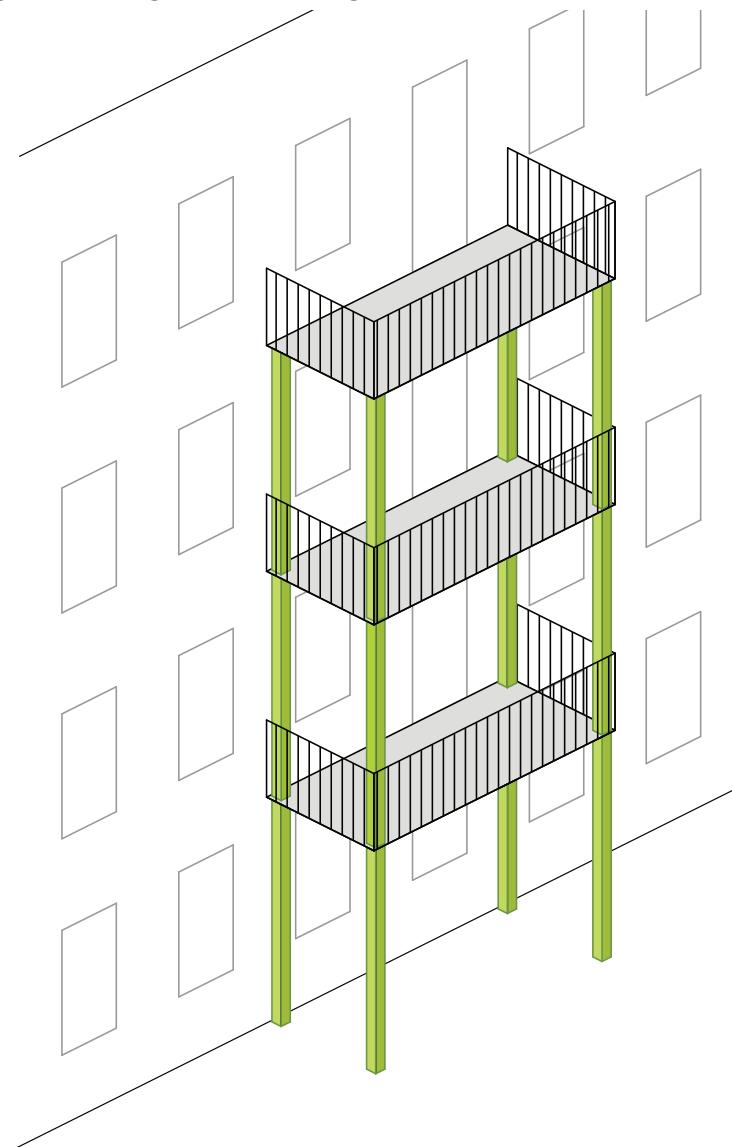
BAUTECHNISCHE MACHBARKEIT

KONSTRUKTION

STÜTZBALKONE- BALKONTURM

Vorstellbalkon

- + wenn vorher geplant, später erweiterbar
- + statisch weitestgehend unabhängig vom Gebäude
- + ideal für Gebäude OHNE Vollziegelmauerwerk
- kostenintensiver (höherer Materialaufwand und Fundamente)
- Fundierungen im Erdgeschoss nötig



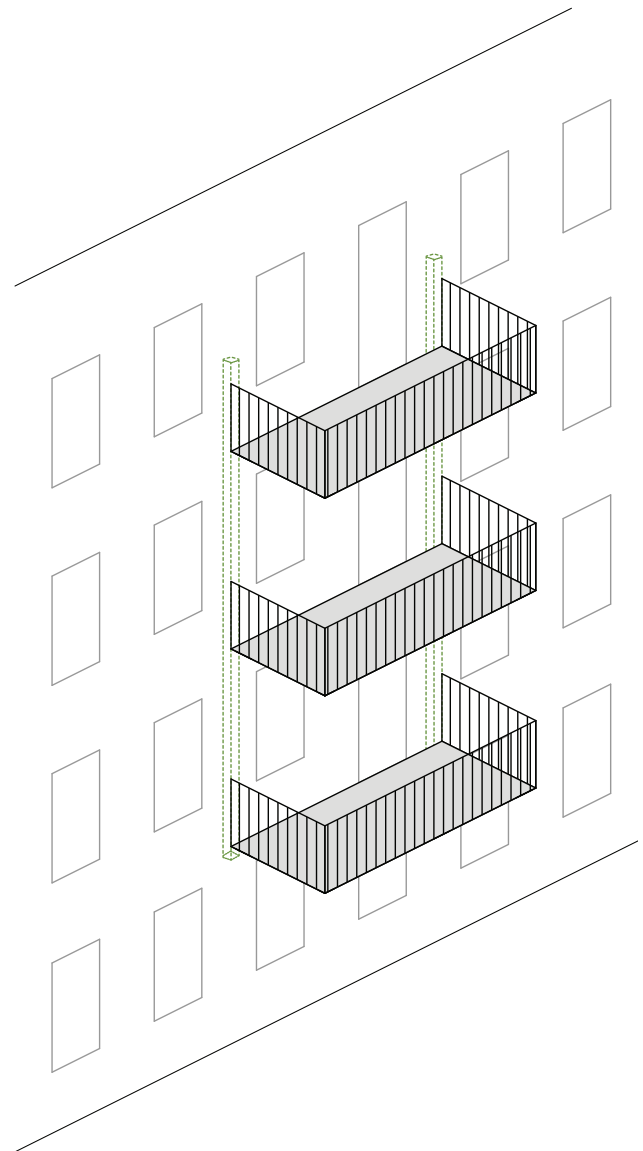
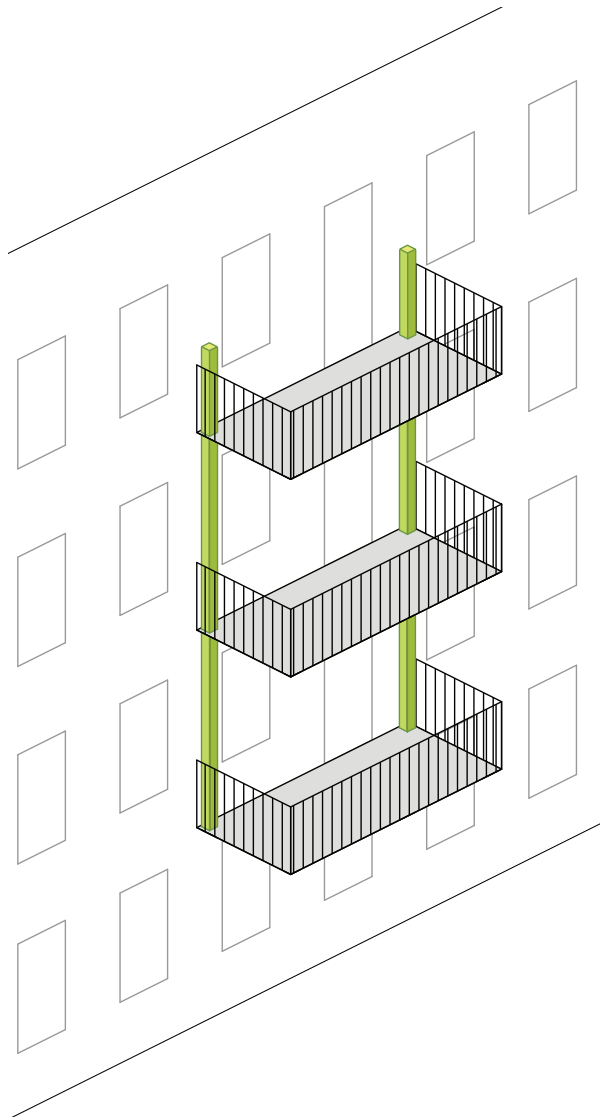
BAUTECHNISCHE MACHBARKEIT

KONSTRUKTION

SONDERBALKONE

Wandprofile (außen- oder innenliegend)

- + ideal, wenn im EG keine Stützen möglich sind.
- statisch abhängig vom Gebäude (Fundierungen)
- technisch aufwändig



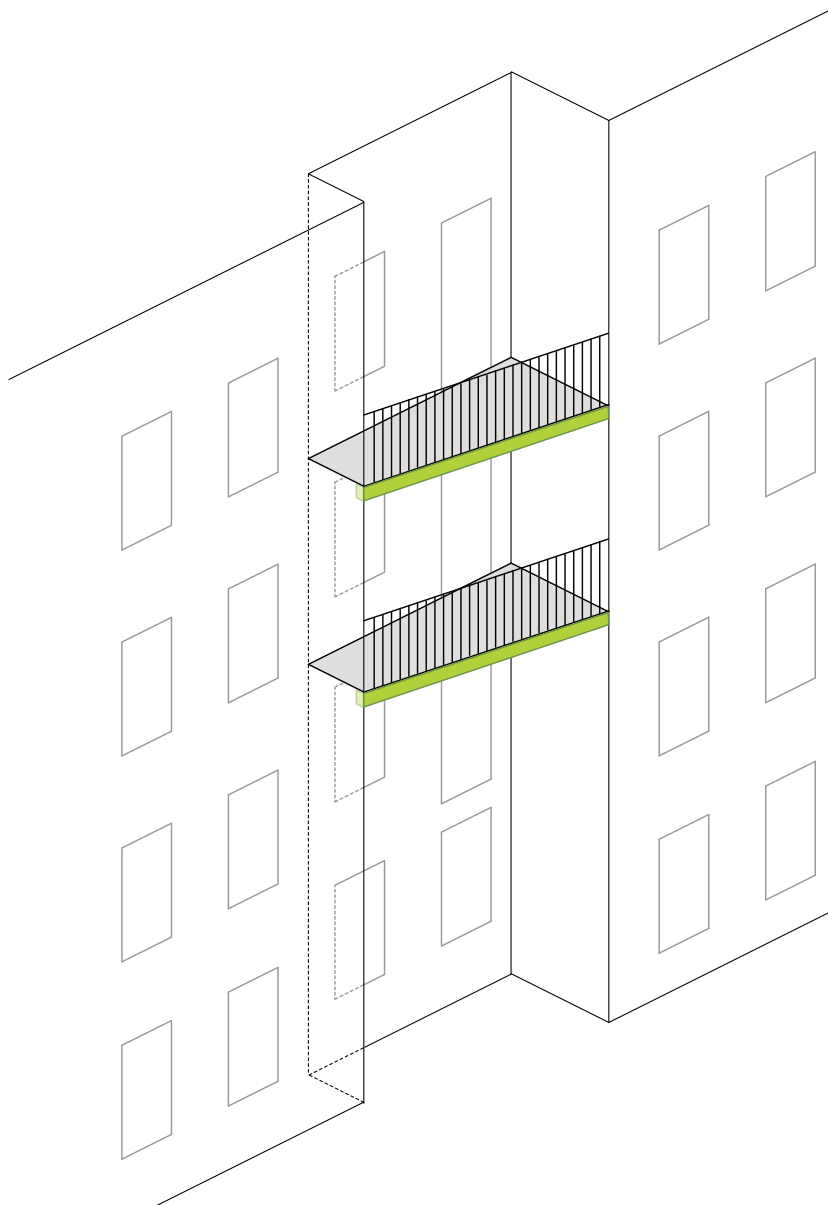
BAUTECHNISCHE MACHBARKEIT

KONSTRUKTION

SONDERBALKONE

Nischenlösung

- + effizienter Materialeinsatz
- + angenehme Atmosphäre
- statisch abhängig vom Gebäude (Fundierungen)



BAUTECHNISCHE MACHBARKEIT

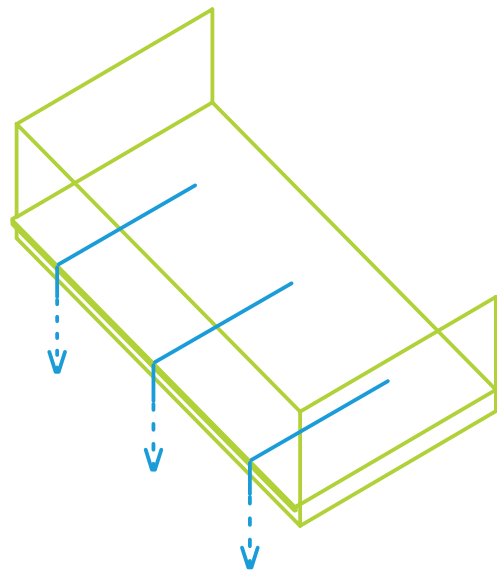
ENTWÄSSERUNGSVARIANTEN

Entlang der Fassade werden die Balkone spenglermäßig eingefasst. An der Balkonvorderecke gibt es folgende Möglichkeiten:

TROPFNASE

empfohlen bei Einzelbalkon

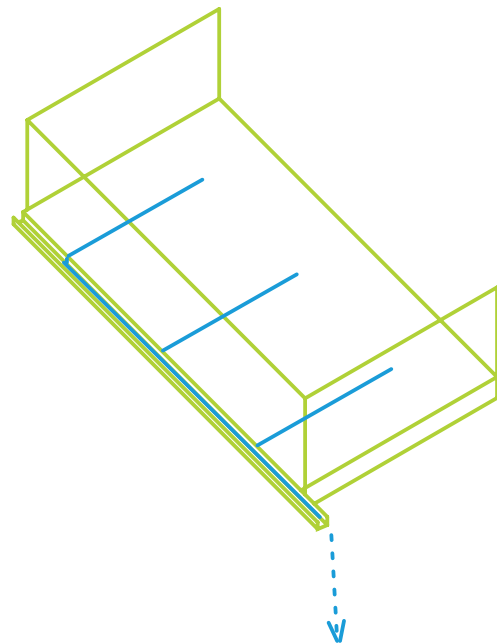
- + günstig & einfach
- + im Balkonpreis enthalten
- + kaum Reinigungsaufwand
- Wasser tropft auf darunterliegende Flächen (ggf. Balkone)



SPEIER

ideal für 2 Balkone

- + kein Wasser auf darunterliegende Flächen
- konzentrierte Wasserableitung an einem Punkt
- ev. Glatteisbildung, Tropfgeräusche, Eiszapfenbildung
- periodische Reinigung der Rinne



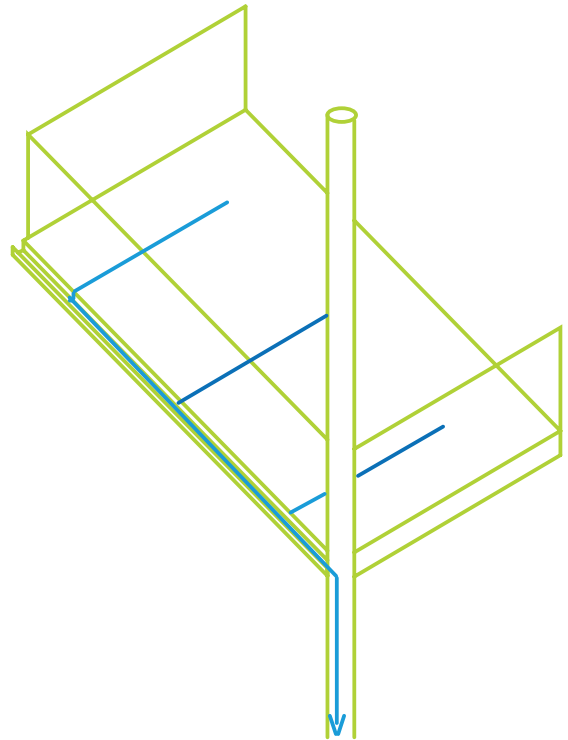
BAUTECHNISCHE MACHBARKEIT

ENTWÄSSERUNGSVARIANTEN

RINNE UND FALLROHR

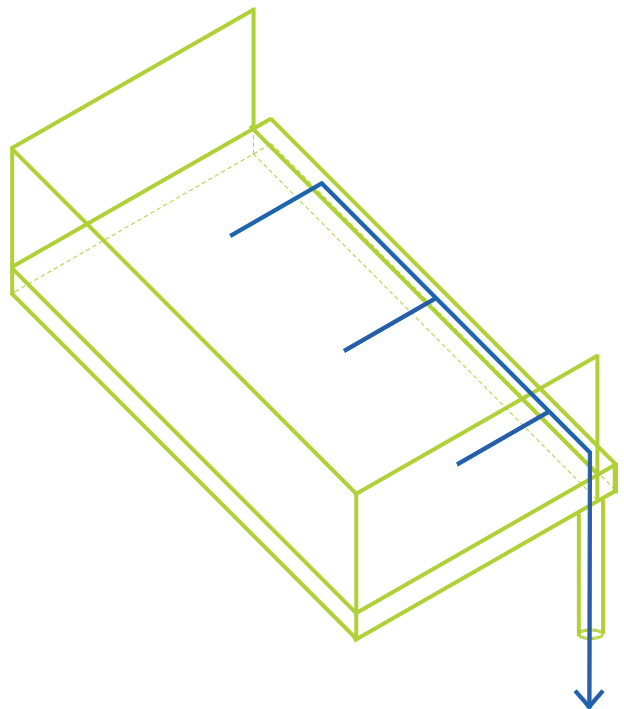
empfohlen ab 3 Balkonen übereinander

- + klare Wasserführung
- + ideale Nutzung des darunterliegenden Balkons
- aufwändigste Lösung
- periodische Reinigung der Rinne



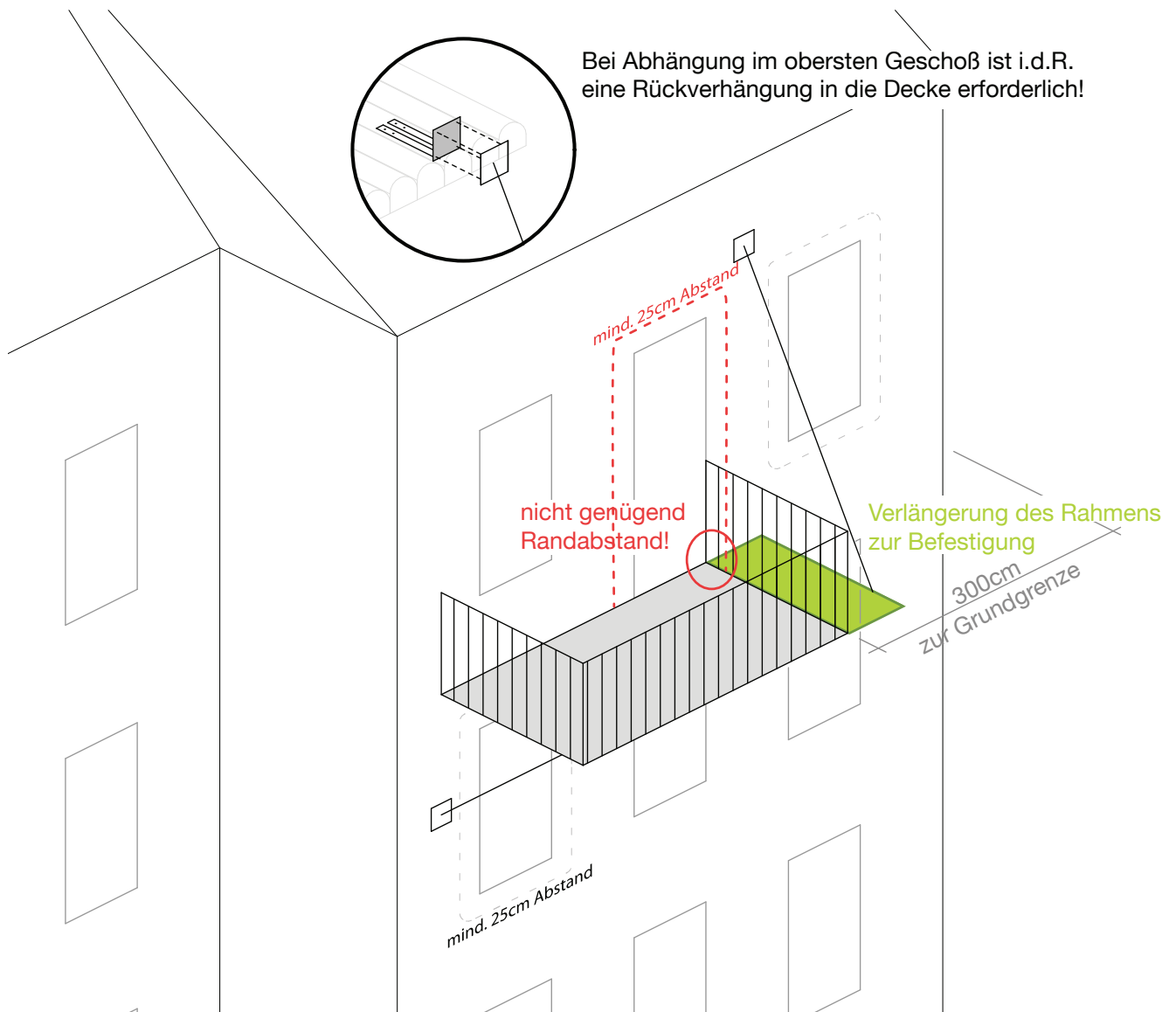
INNENLIEGENDE ENTWÄSSERUNG mit Fallrohr

- + verdeckte, klare Wasserführung
- + kein Wasser auf darunterliegende Fläche
- aufwendig
- periodische Reinigung



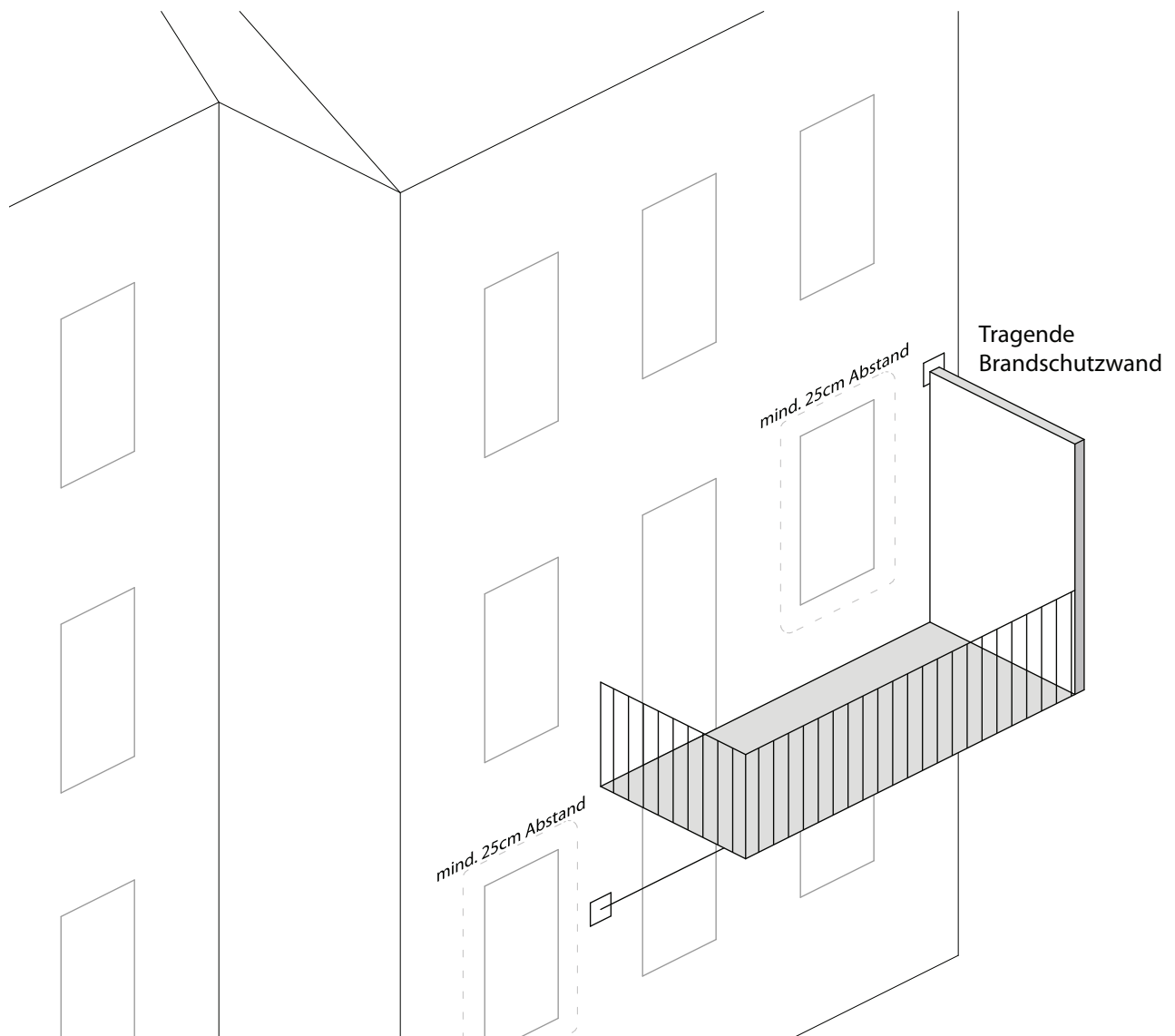
BAUTECHNISCHE MACHBARKEIT

MONTAGEBEDINGUNG



BAUTECHNISCHE MACHBARKEIT

MONTAGEBEDINGUNG



BAUTECHNISCHE MACHBARKEIT

MONTAGEBEDINGUNGEN

] Möglichkeit zur Aufstellung eines Gerüsts

] Vollziegelmauerwerk (Wiener Altbau)

Wenn kein Vollziegelmauerwerk vorhanden ist, ist vermutlich nur ein Stützenbalkon möglich oder eine Sonderkonstruktion notwendig.

] Fassadengestaltung (Wiener Altbau)

Bei stark gegliederten Fassaden ist es nötig, Stuckelemente zu entfernen, um eine glatte Montagefläche für den Stahlbau zu schaffen.

] Zugänglichkeit

normale Türen i.d.R. ausreichend

enges Stiegenhaus - Radien für Trägerlängen / längere Bauteile

ungehinderte, unterbrechungsfreier Zugang während der Bauphase notwendig

] Baustrom ist beizustellen.

] Wasser ist beizustellen (für Fundierungen und Maurerleistungen).

NOTIZEN

BEISPIELE

BALKON INNERHALB DER BAUFLUCHTLINIE

BALKON AN DER BAUFLUCHTLINIE

BALKON INNERHALB DER BAUFLUCHTLINIE

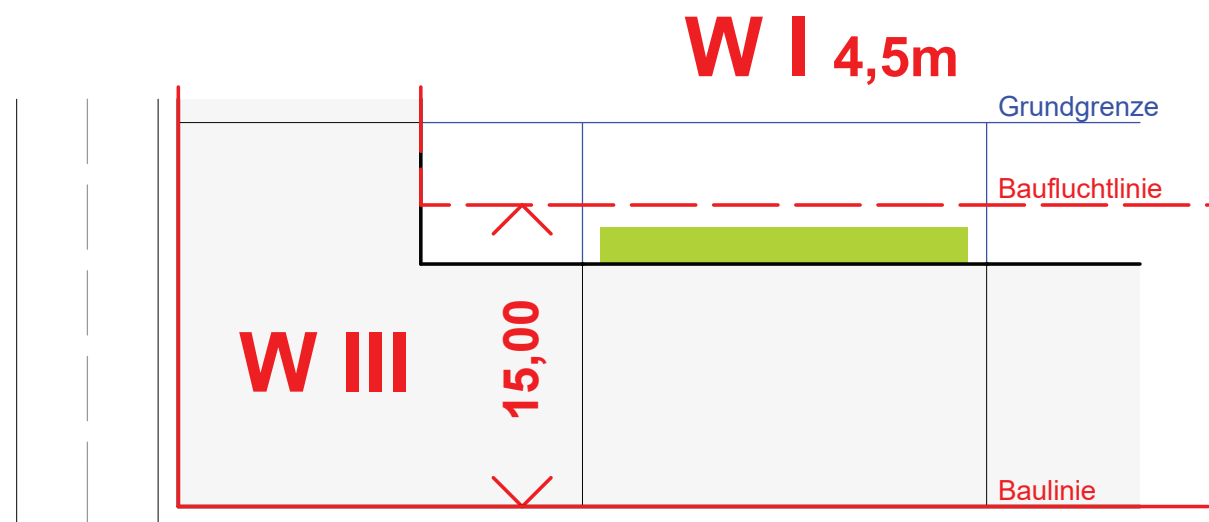
BALKON ÜBER BAULAND

BEISPIELE

BALKON INNERHALB DER BAUFLUCHTLINIE

BALKON IM BAULAND

-] Der Balkon darf innerhalb der Widmung grundsätzlich voll bebaut werden*
-] max. Auskragung: 3m
-] 3m Abstand zu Grundgrenze gilt NICHT!



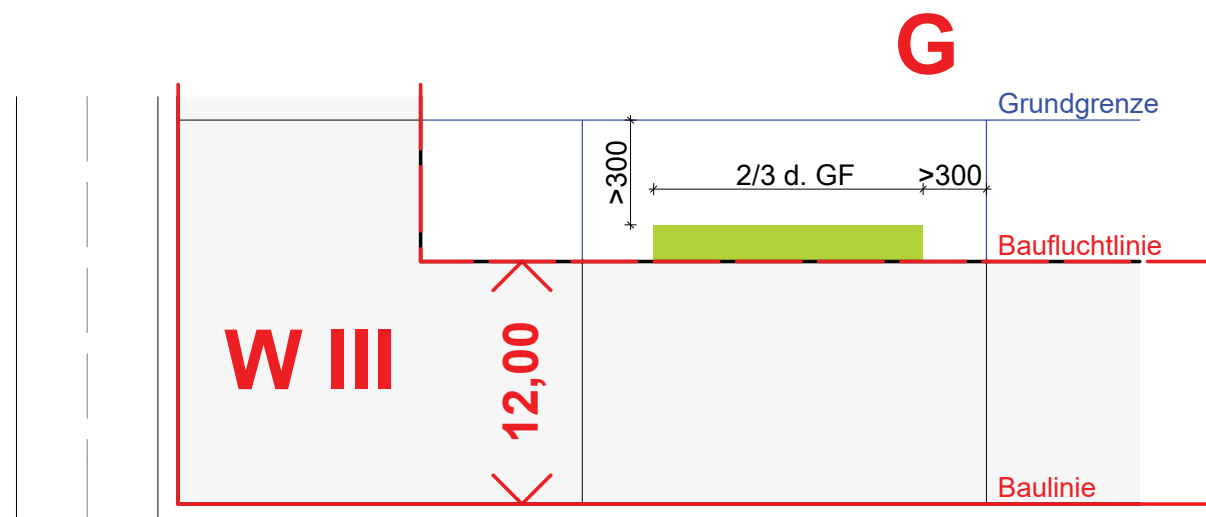
*Immer vorbehaltlich **Belichtungsnachweis** für Aufenthaltsräume (S. 20) und **Brandschutzabstände** (S. 21/22)!

BEISPIELE

BALKON AN DER BAUFLUCHTLINIE

BALKON ÜBER „G“

-] max. Länge: 2/3 d. Gebäudefront
-] max. Tiefe: 2,5m*
-] 3m Abstand zu Grundgrenzen



*Immer vorbehaltlich **Belichtungsnachweis** für Aufenthaltsräume (S. 20) und **Brandschutzabstände** (S. 21/22)!

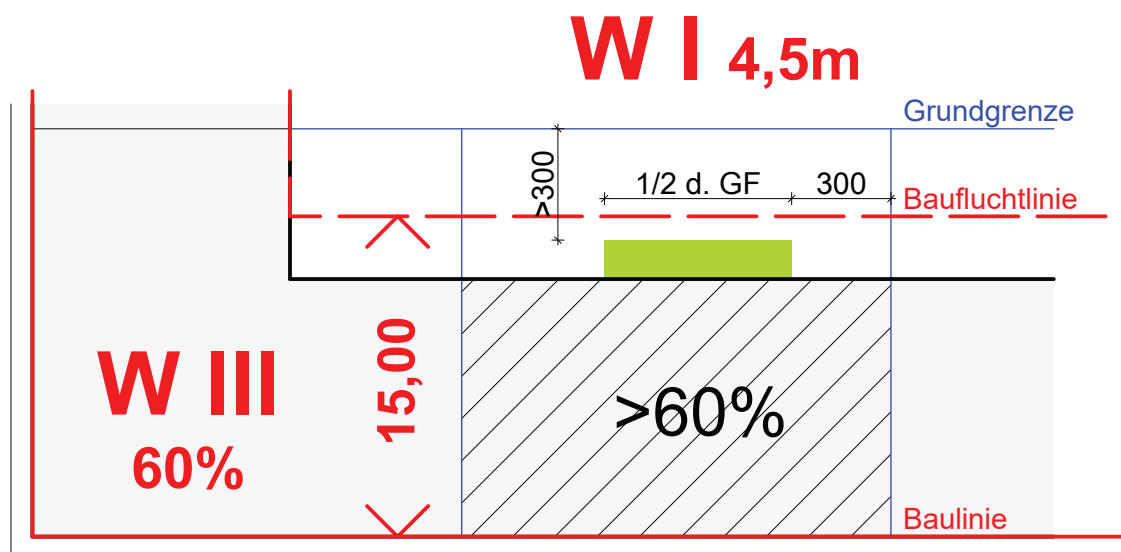
BEISPIELE

BALKON INNERHALB DER BAUFLUCHTLINIE

BALKON IM BAULAND

ABER - Überschreitung der Ausnutzbarkeit (60%). Da das bestehende Gebäude bereits mehr als die erlaubten 60% des Grundstücks vereinnahmt, gelten hier die Bestimmungen für Balkone lt. §84.

] max. Auskragung 2,5m*



*Immer vorbehaltlich **Belichtungsnachweis** für Aufenthaltsräume (S. 20) und **Brandschutzabstände** (S. 21/22)!

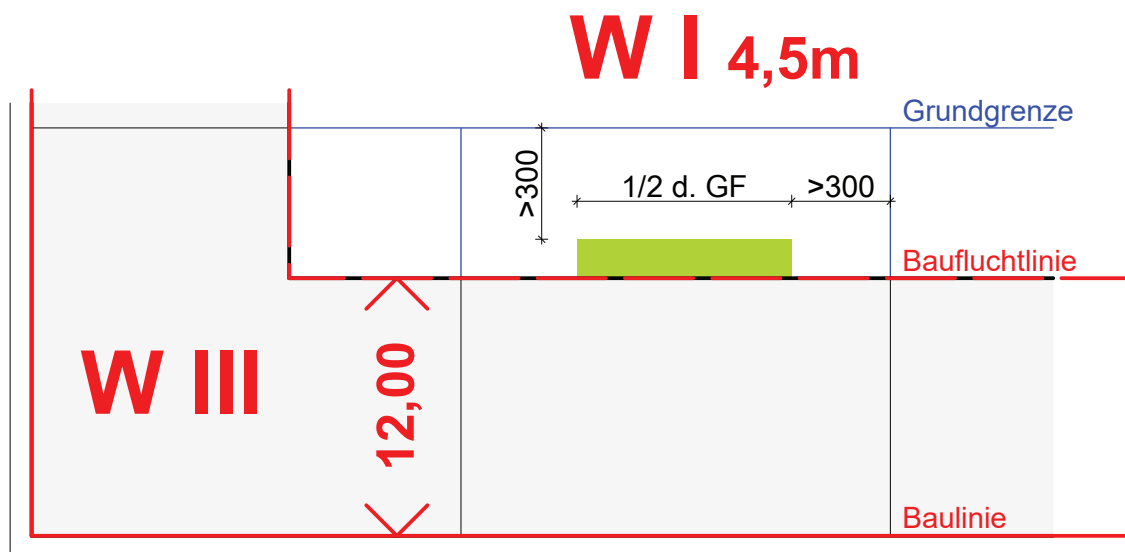
BEISPIELE

BALKON ÜBER BAULAND

BALKON ÜBER BAULAND

ABER - oberhalb der zulässigen Gebäudehöhe (4,5m).

-] max. Länge: 1/2 d. Gebäudefront
-] max. Tiefe: 2,5m*
-] 3m Abstand zu Grundgrenzen



Immer vorbehaltlich **Belichtungsnachweis für Aufenthaltsräume (S. 20) und **Brandschutzabstände** (S. 21/22)!*

