

ÜBERPRÜFUNG DER MACHBARKEIT EINES BALKONANBAUS

- A. BAURECHTLICHE MACHBARKEIT
- B. BAUTECHNISCHE MACHBARKEIT
- C. BEISPIELE

A. BAURECHTLICHE MACHBARKEIT

Allgemeines

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

Wr. Bauordnung:

§60 bebaute Fläche

§83 Bauteile vor der Baulinie oder Straßenflucht

§84 Bauteile vor der Baufluchtlinie (meist Hofseitig)

§68 Ausnahmen von den gesetzlich festgelegten
Bauvorschriften

§69 Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes

§71 Genehmigung auf Widerruf

OIB-Richtlinien*:

OIB-RL 2: Brandschutz

OIB-RL 3: Hygiene, Gesundheit und
Umweltschutz

OIB-RL 4: Nutzungssicherheit- und
Barrierefreiheit

* verbindlich durch die Wr. Bautechnikverordnung

A. BAURECHTLICHE MACHBARKEIT

Lage

HOF- & STRASSESEITIG

ABER: **Straßenseitig** aufgrund vieler Auflagen sehr aufwändig.

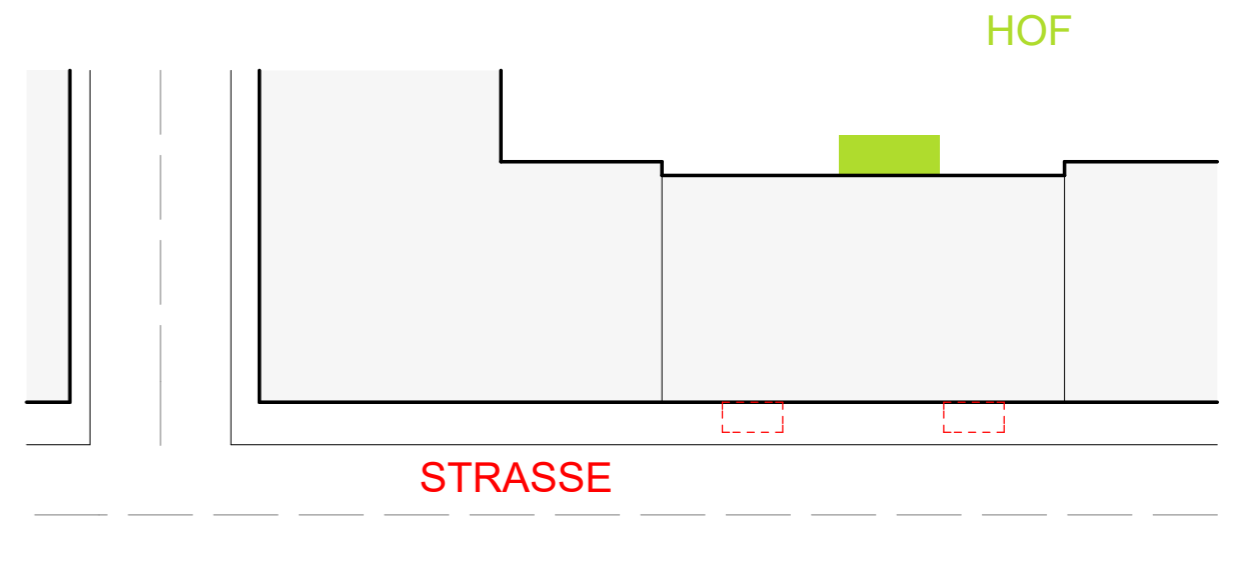
Die Bauordnung ist im Wesentlichen für Neubauten ausgelegt. Die mögliche Tiefe richtet sich nach Höhe des Balkons, vorh. Gehsteigbreite, Abstand zu Baumkronen, Leitungen etc. In den BB (Besonderen Bestimmungen) können in bestimmten Straßen Balkone untersagt werden.

Zusätzlich sind bei der Nachrüstung von straßenseitigen Balkonen folgende Abklärungen nötig:

- MA19*: Prüft das Gesamtbild der Fassade
- MA28*: Ab dem Erdgeschoss wird eine innenliegende Entwässerung vorgeschrieben

Derzeit können wir die Planung für straßenseitige Balkone nicht anbieten. Die Ausführung jedoch gerne, wenn eine Planung & Baugenehmigung vorliegt!

*MA19 - Magistrat für Architektur und Stadtgestaltung
 *MA28 - Magistrat für Straßenverwaltung und Straßenbau



A. BAURECHTLICHE MACHBARKEIT

Begriffserklärung

BAULINIE

grenzt Bauland gegenüber öffentl. Verkehrsflächen
ab

BAUFLUCHTLINIE

diese Grenze darf mit Gebäuden [ausgenommen
Ausnahmen lt. §84 (1) möglich] nicht überschritten
werden.

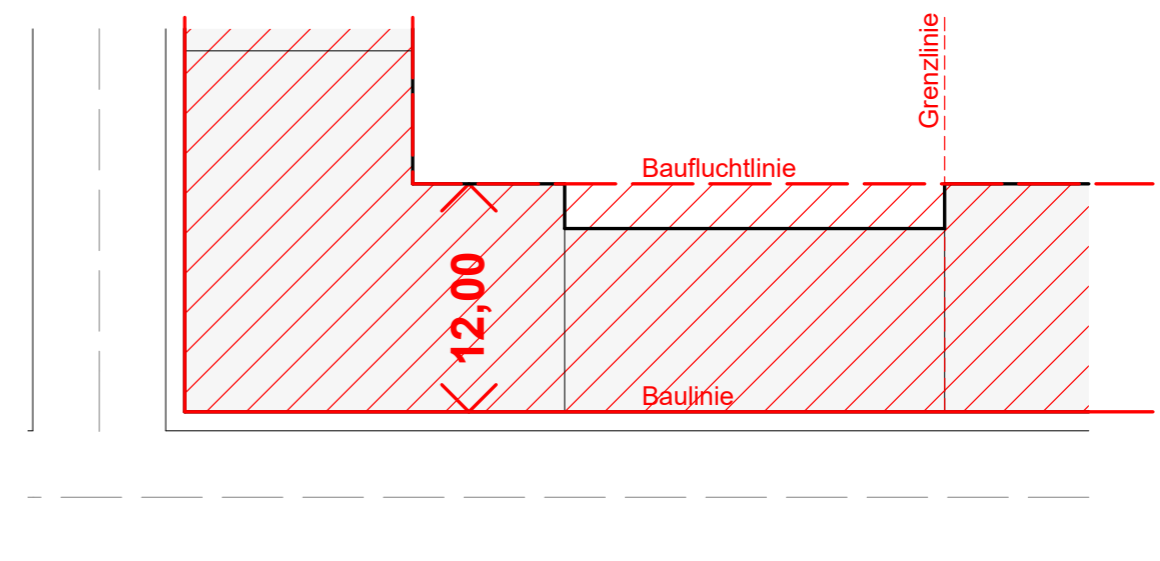
zB 12m Abstand parallel zur Baulinie

GRENZLINIE

trennt Gebiete verschiedener Flächenwidmungen
bzw. Bebauungsbestimmungen

BEBAUBARE FLÄCHE

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



A. BAURECHTLICHE MACHBARKEIT

Begriffserklärung

Widmungskategorien (Auszug)

W	Wohngebiet
W gv	Wohngebiet-Geschäftsviertel
GB	Gemischtes Baugebiet
GB gv	Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel
G	gärtnerische Ausgesaltung
ÖZ	Grundflächen für öffentl. Zwecke

BAUKLASSEN (Auszug)

zulässige Gebäudehöhen:

I: 2,5 - 9m

II: 2,5 - 12m

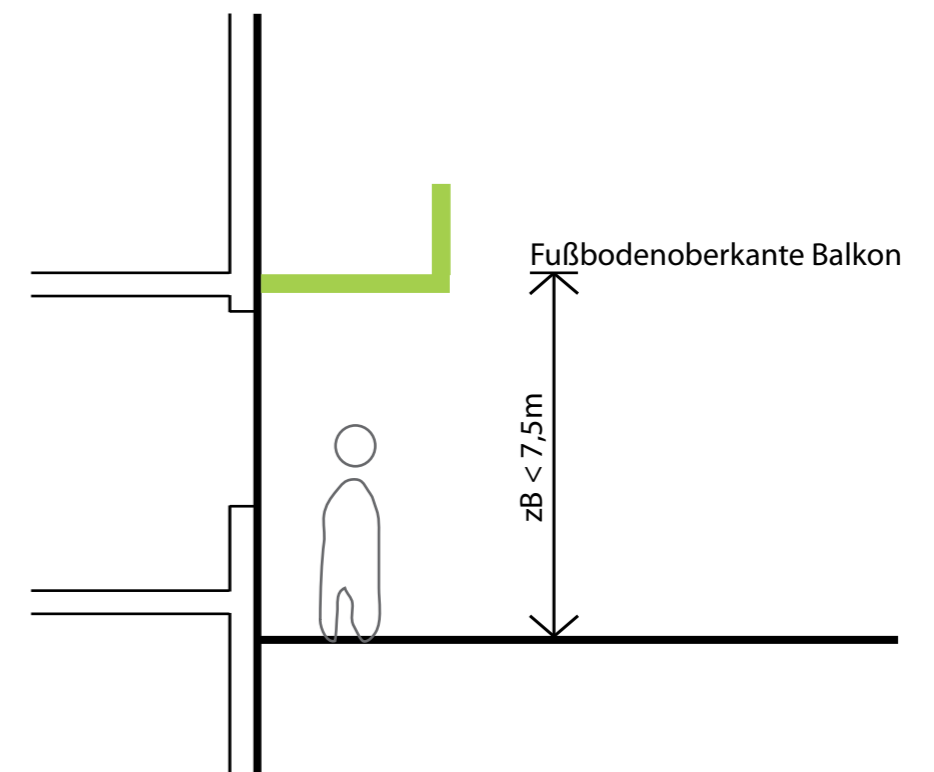
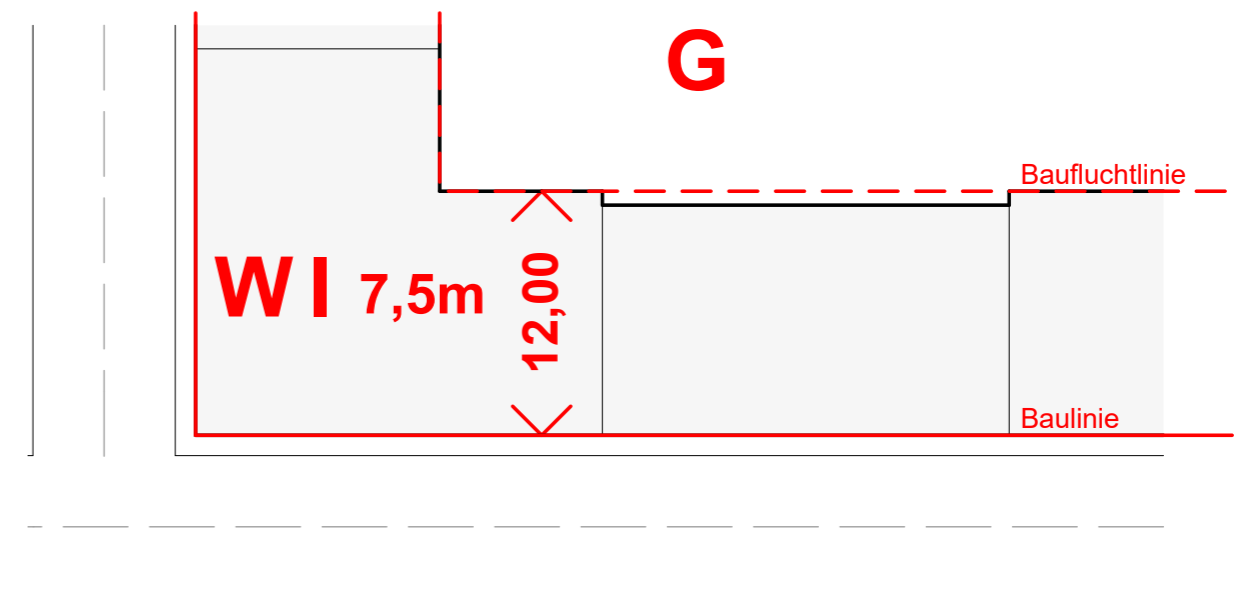
III: 9 - 16m

IV: 12 - 21m

V: 16 - 26m

Beschränkung der Gebäudehöhen:

zB 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.

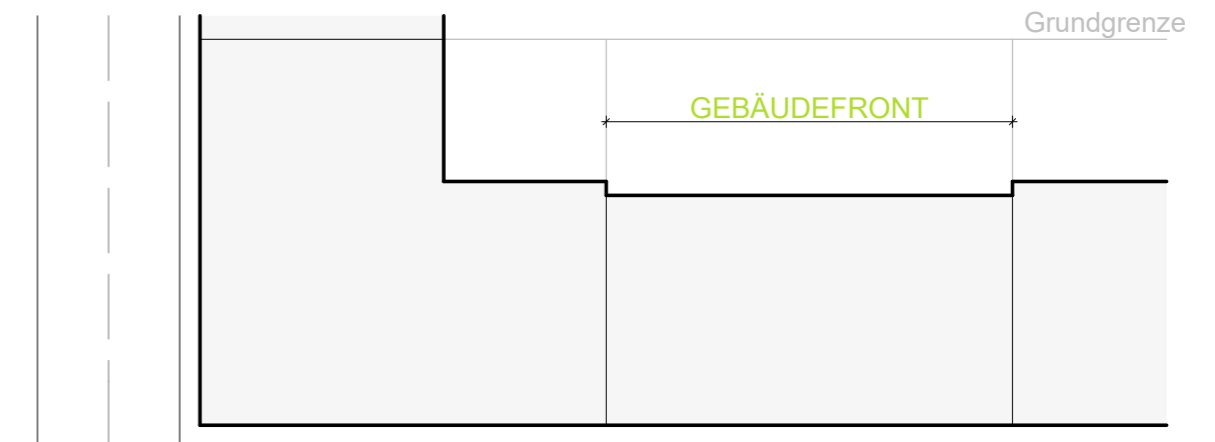


A. BAURECHTLICHE MACHBARKEIT

Begriffserklärung

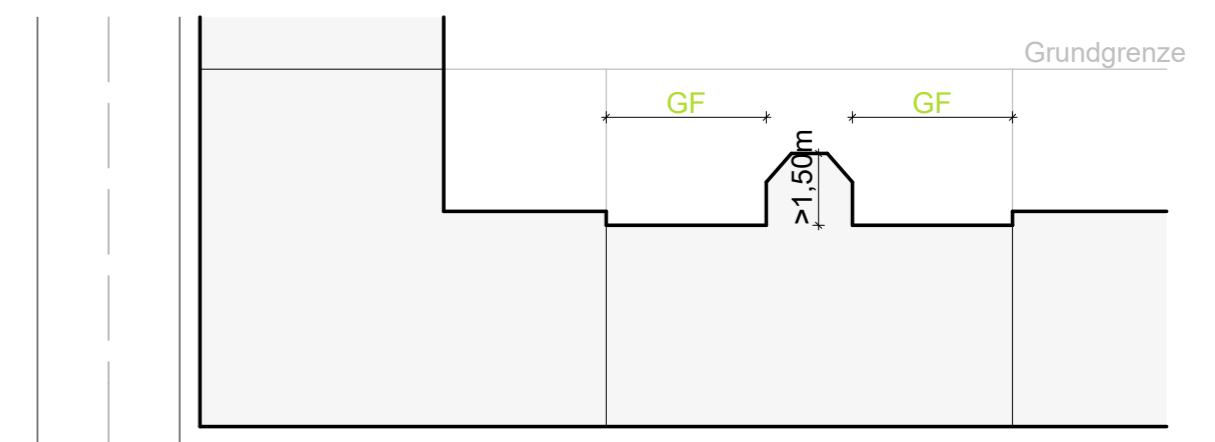
WAS IST DIE GEBÄUDEFRONT ?

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



UNTERBRECHUNG DER GEBÄUDEFRONT

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



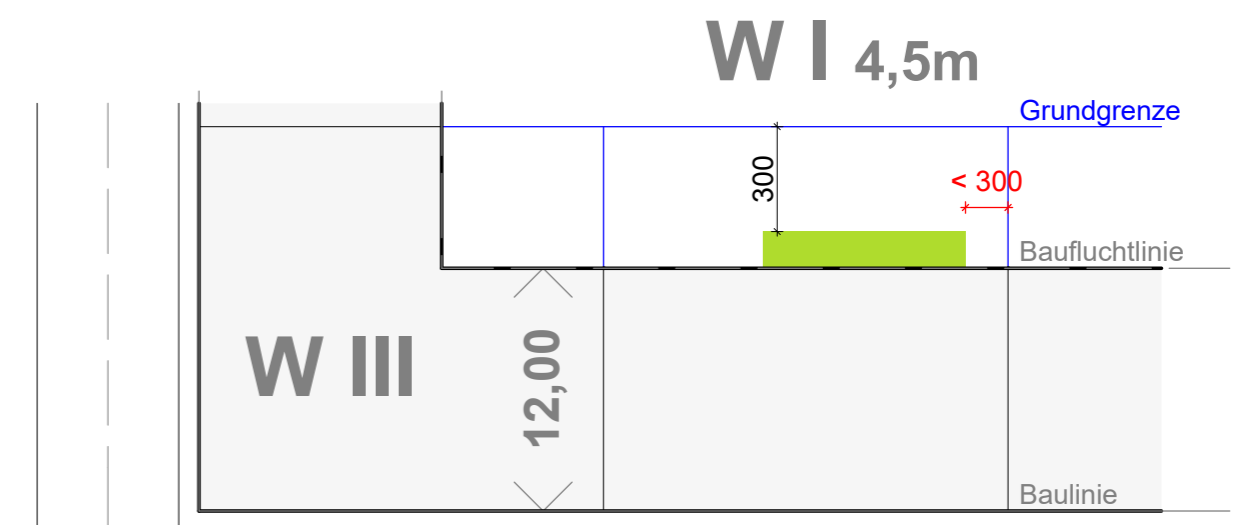
A. BAURECHTLICHE MACHBARKEIT

Begriffserklärung

§ 71 Bewilligung für Bauten vorübergehenden Bestands

bei **Unterschreitung des Abstandes von 3m zur Grundstücksgrenze**, kann versucht werden, eine Zustimmung auf Widerruf* lt. §71 WBO zu bekommen - hier ist das Einverständnis der angrenzenden **Nachbarn & 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.



A. BAURECHTLICHE MACHBARKEIT

Belichtungsnachweis

BELICHTUNGSNACHWEIS

OIB Richtlinie 3/9.1

muss immer für direkt darunterliegende

Aufenthaltsräume erbracht werden

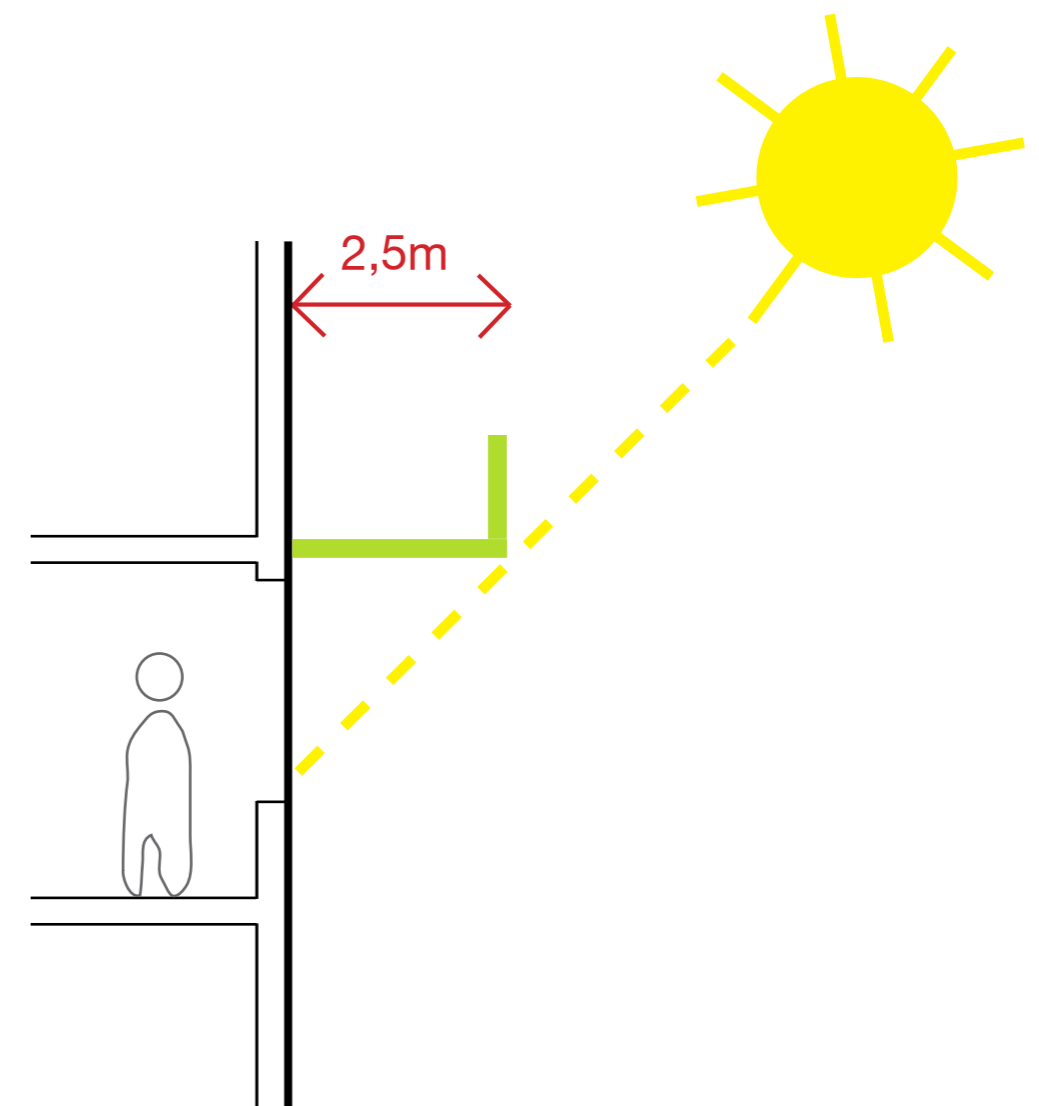
AUFENTHALTSRÄUME

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

Küche, WC, Bad, Vorraum, Abstellraum etc. gelten idR **NICHT** als Aufenthaltsraum.

--> [Link zum Easybalkon Online-Belichtungsnachweis-Rechner!](#)

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



A. BAURECHTLICHE MACHBARKEIT

Brandschutz

BRANDSCHUTZBESTIMMUNGEN

- OIB Richtlinie 2.4
- Erl. MA37 KSB*

ABSTAND ZU GRUNDGRENZEN

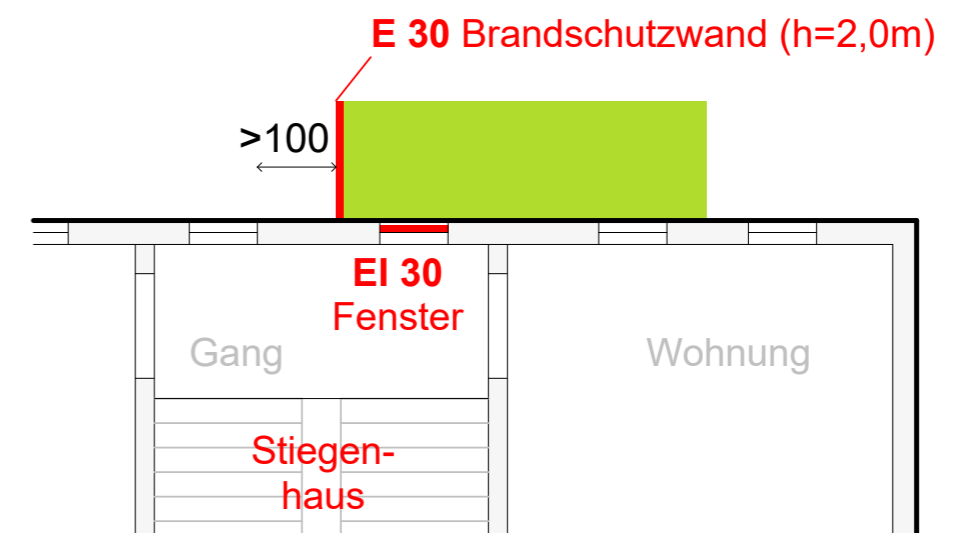
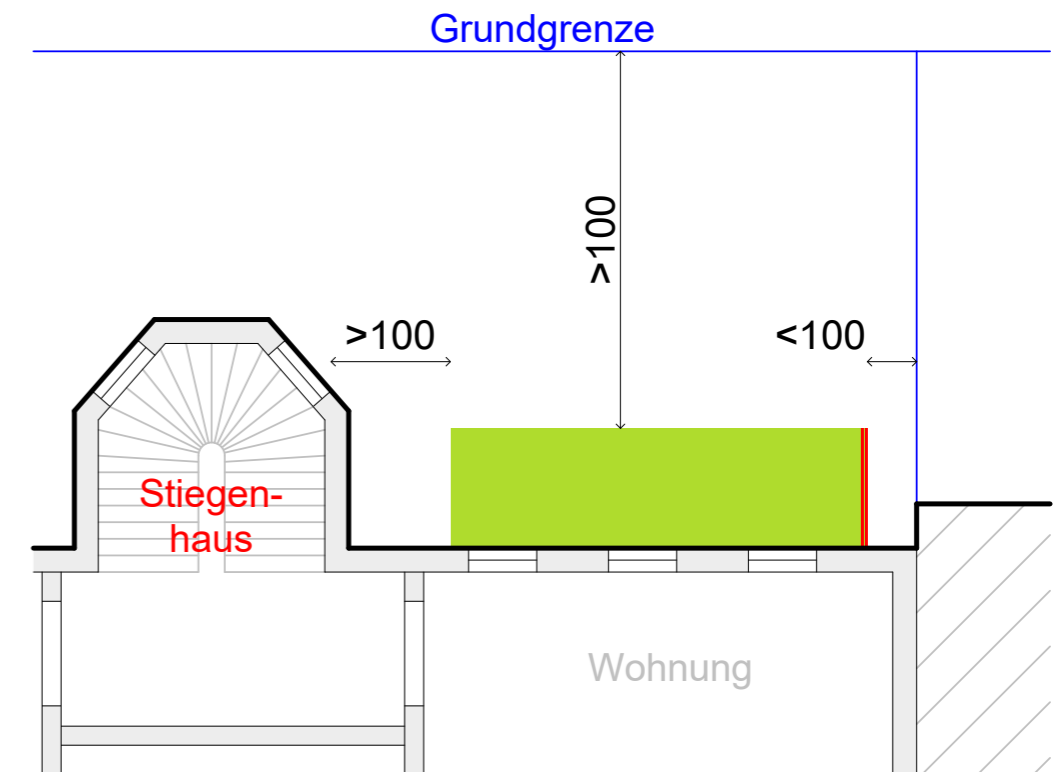
- 1m seitlich und nach vorne
- sonst **Brandschutzwand** erforderlich
 - 0-49cm = EI90 + A2
 - 50-100cm = EI30 + A2

ABSTAND ZU STIEGEN- & GANGFENSTER

- wenn $x < 1m$, dann **E30 Brandschutzwand** (h=2,0m)
- Fenster zw. Gang u. Balkon, dann **EI 30 Brandschutzfenster** (fixverglast)

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

*Kompetenzstelle Brandschutz



B. BAUTECHNISCHE MACHBARKEIT

Konstruktion

KONSTRUKTIONSVARIANTEN

abhängig vom Bestand und Anzahl der Balkone

Zugstababhängung

Konsolenbalkon

Stützenbalkon - Balkonturm

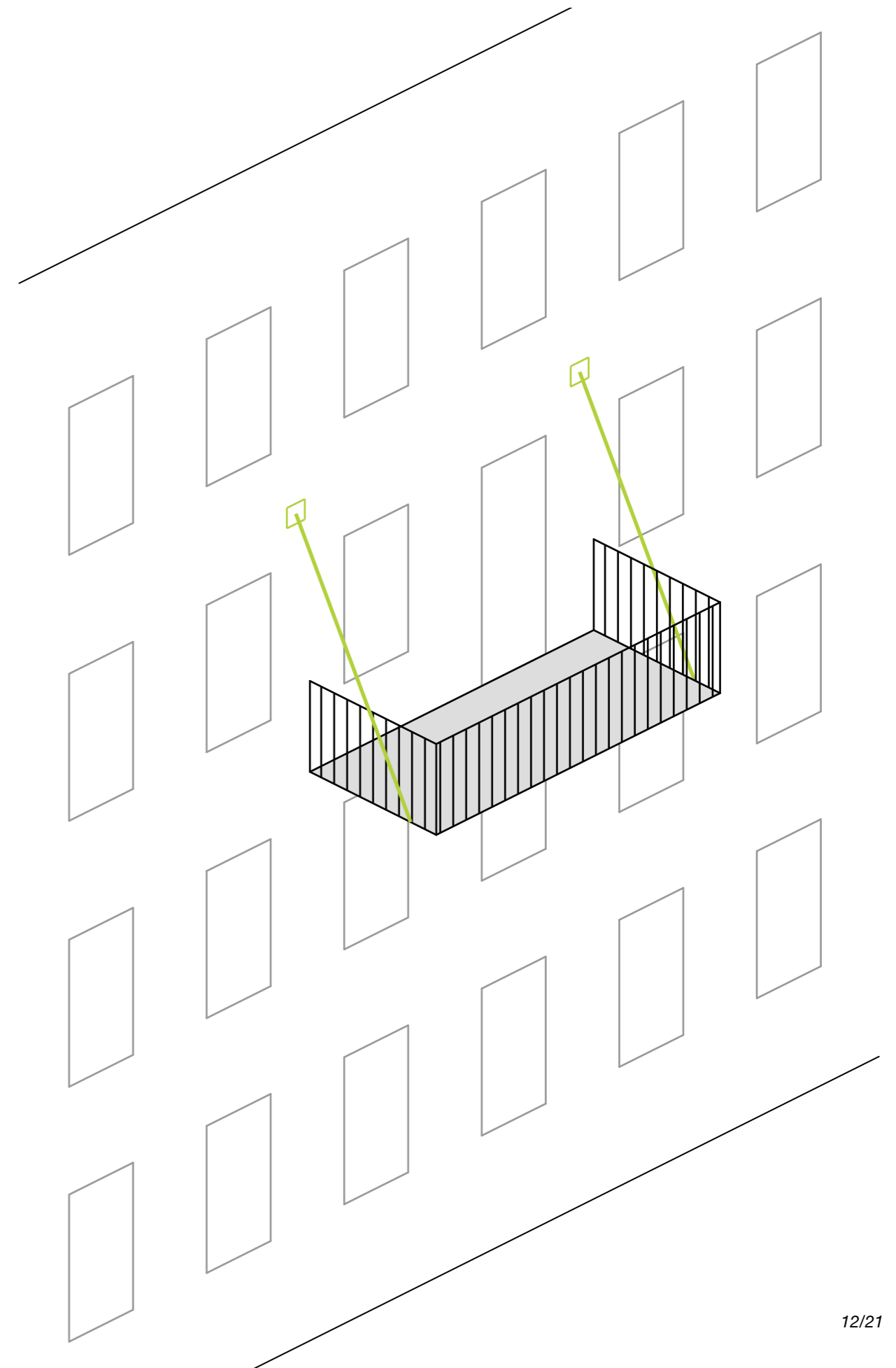
Sonderbalkone

B. BAUTECHNISCHE MACHBARKEIT

Konstruktion

ZUGSTABABHÄNGUNG

- + Schlanke Konstruktion
- + Konstruktion nur in eigenem Geschoß sichtbar
- Balkonlänge auf ca. 5,5m beschränkt
- Nachweis der zusätzlichen Lasten [auf das Gebäude] muss erstellt werden
- Bei Abhängung im obersten Geschoß ist i.d.R. eine Rückverhängung in die decke erforderlich



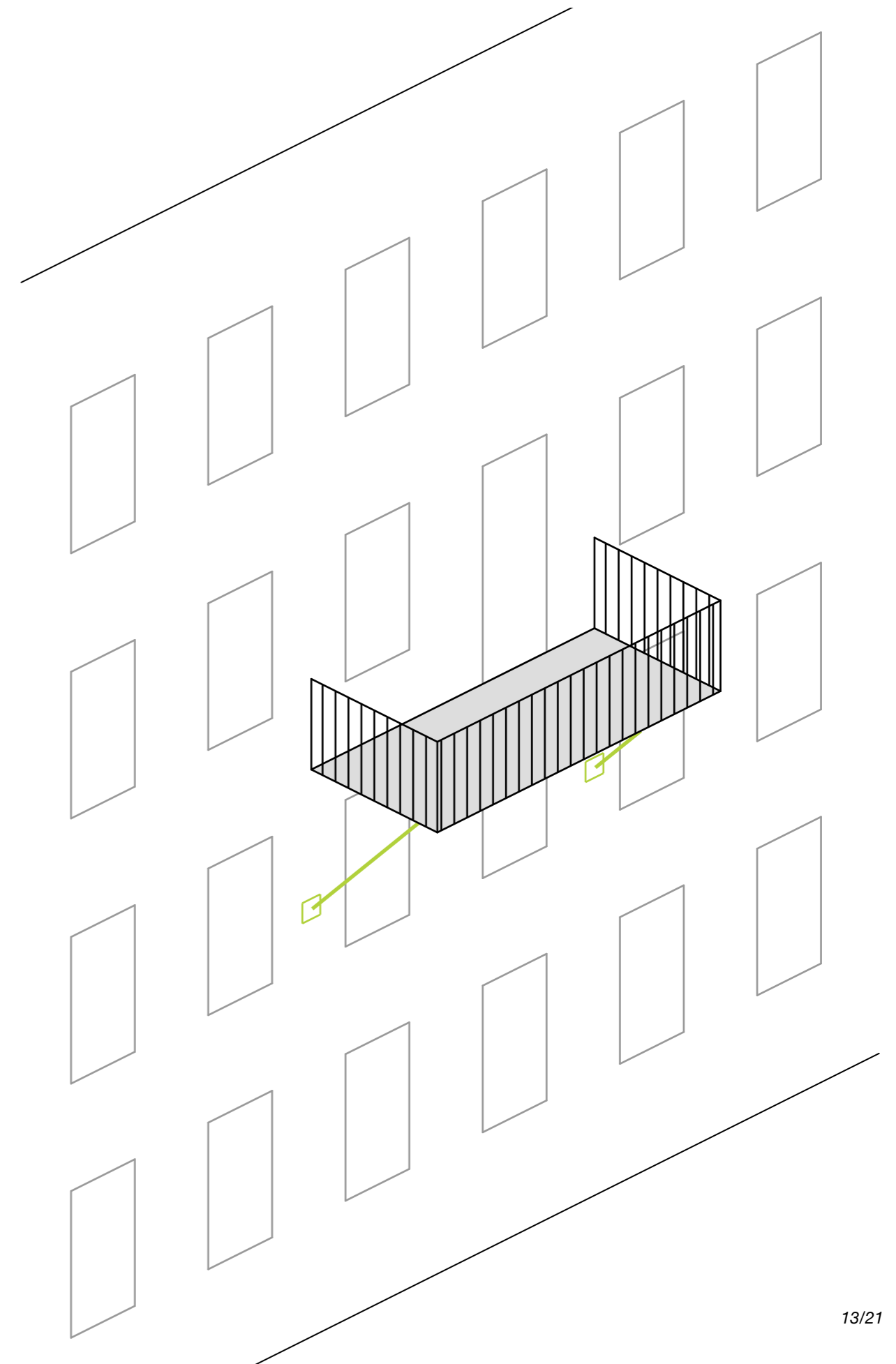
B. BAUTECHNISCHE MACHBARKEIT

Konstruktion

KONSOLENBALKON

- + Balkon in beliebiger Länge möglich
- + Konstruktion in eigenem Geschoß NICHT sichtbar

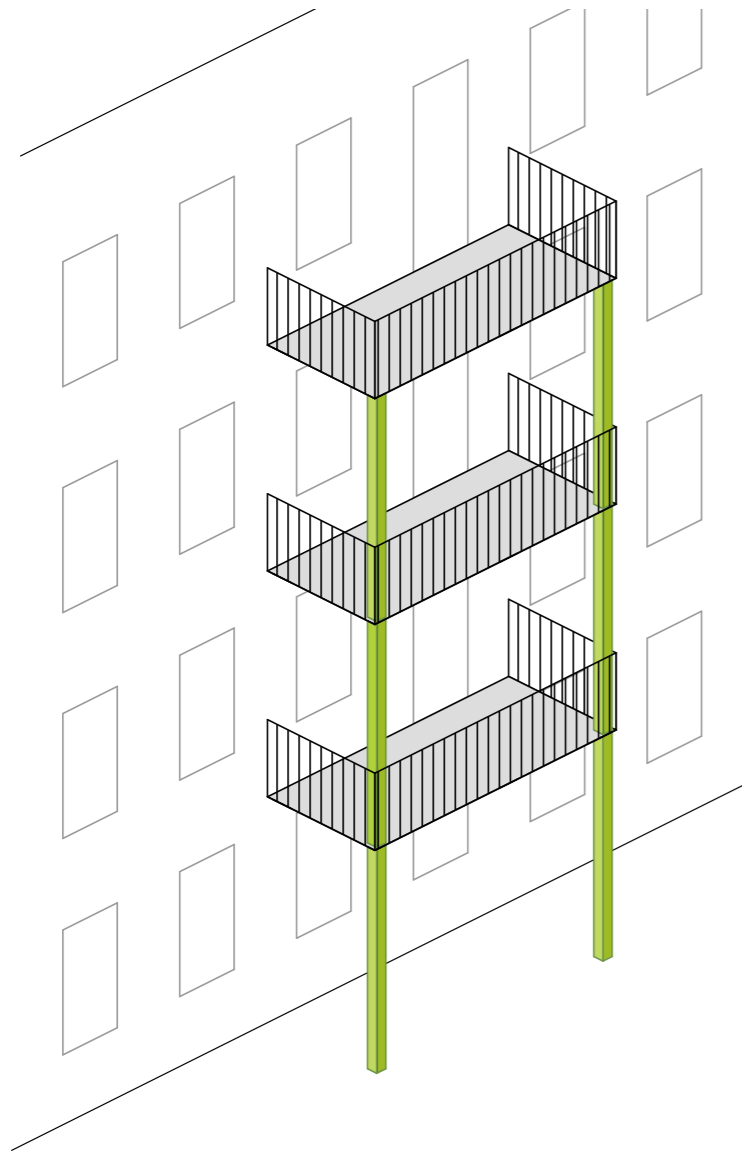
- Konsole beeinträchtigt Sichtachse [darunter]
- Konsole beeinträchtigt Durchgangshöhe [darunter]
- Nachweis der zusätzlichen Lasten [auf das Gebäude] muss erstellt werden



B. BAUTECHNISCHE MACHBARKEIT

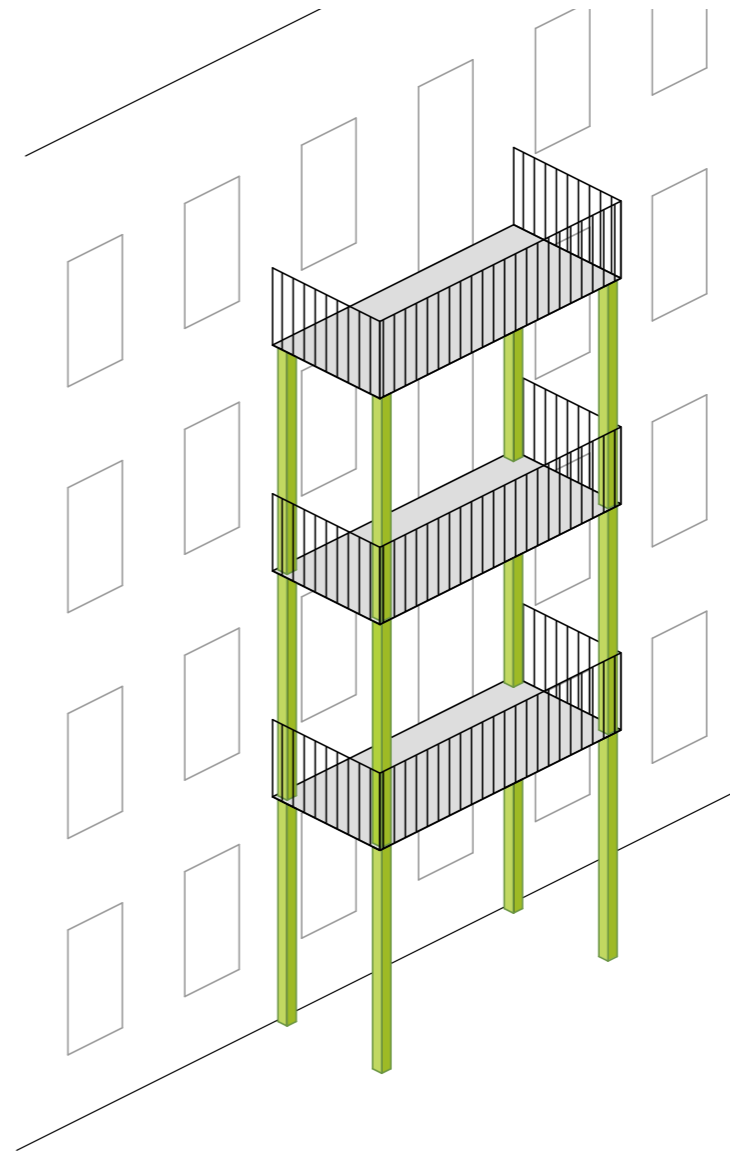
Konstruktion

STÜTZENBALKONE - BALKONTURM



Anbaubalkon

- + wenn vorher geplant, später erweiterbar
- Nachweis der zusätzlichen Lasten [auf das Gebäude] muss erstellt werden [wenn auch geringer als bei Zugstab- oder Konsolenbalkonen]



Vorstellbalkon

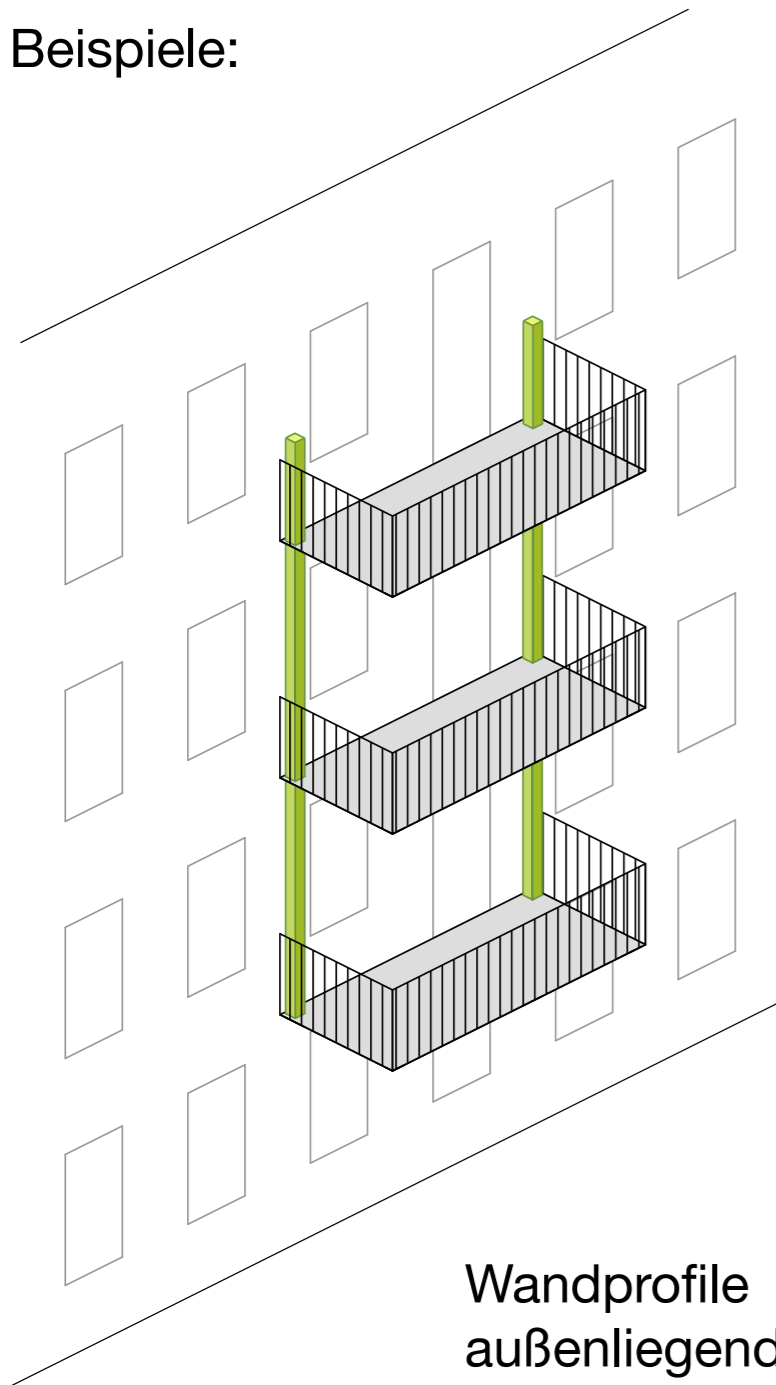
- + wenn vorher geplant, später erweiterbar
- + statisch unabhängig vom Gebäude
- + ideal für Gebäude OHNE Vollziegelmauerwerk
- Kostenintensiver (höherer Materialaufwand und Fundamente)

B. BAUTECHNISCHE MACHBARKEIT

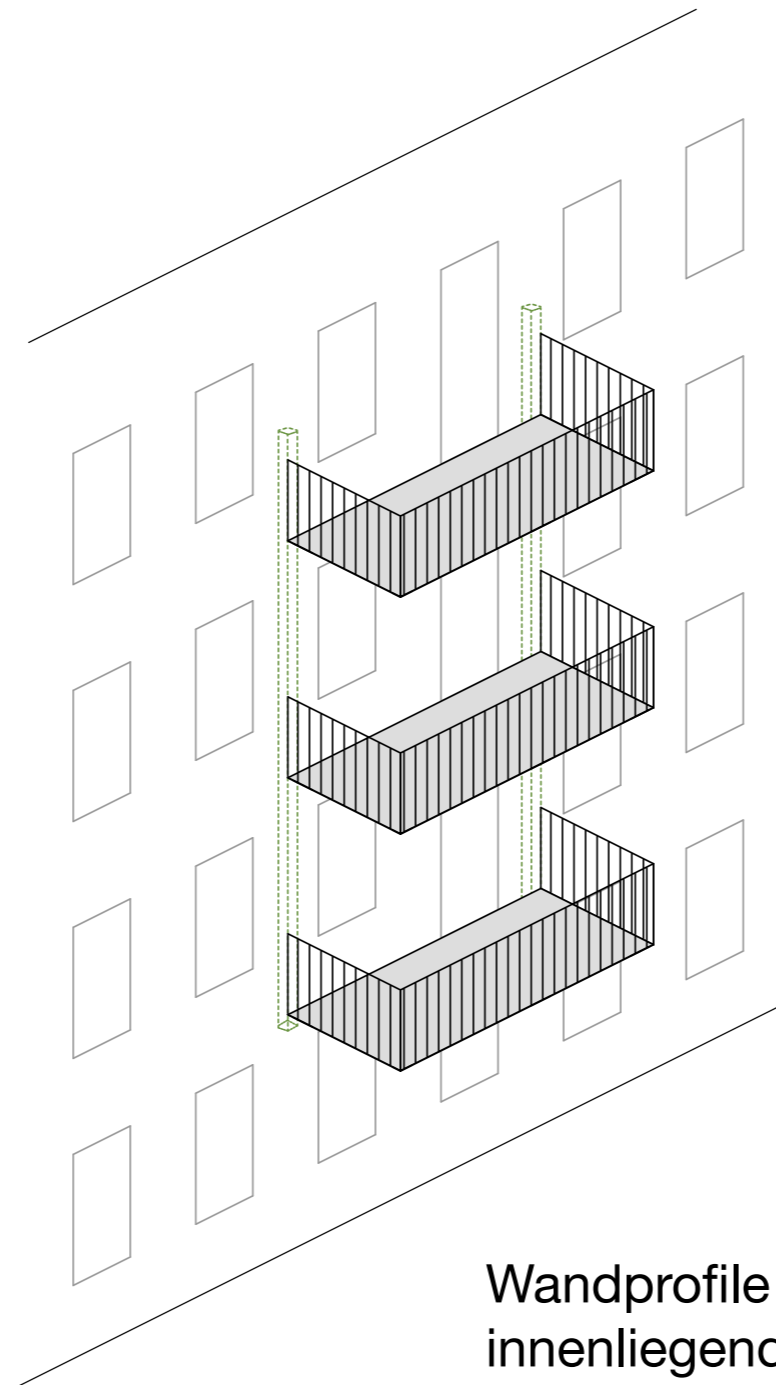
Konstruktion

SONDERBALKONE

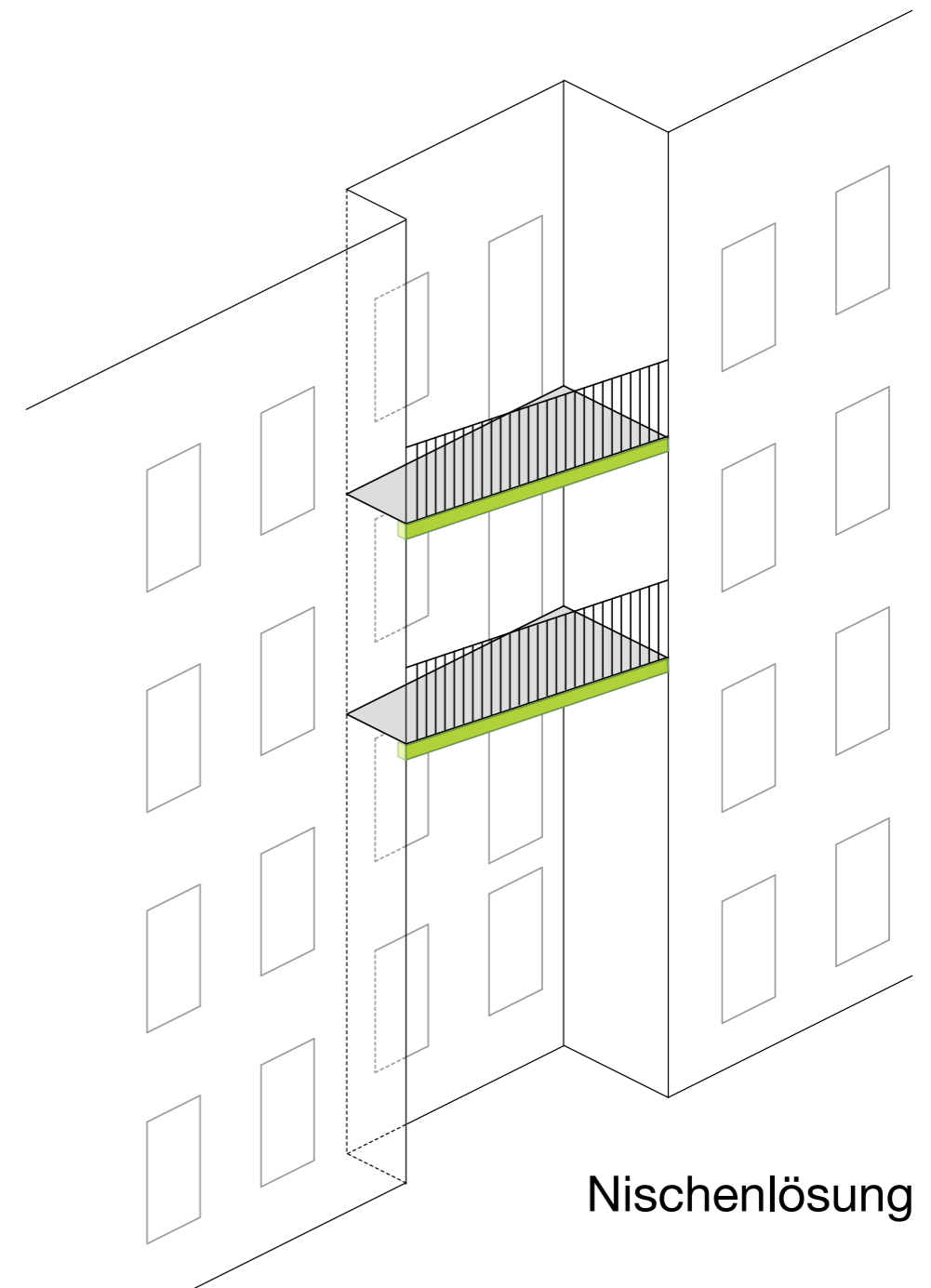
Beispiele:



Wandprofile
außenliegend



Wandprofile
innenliegend



Nischenlösung

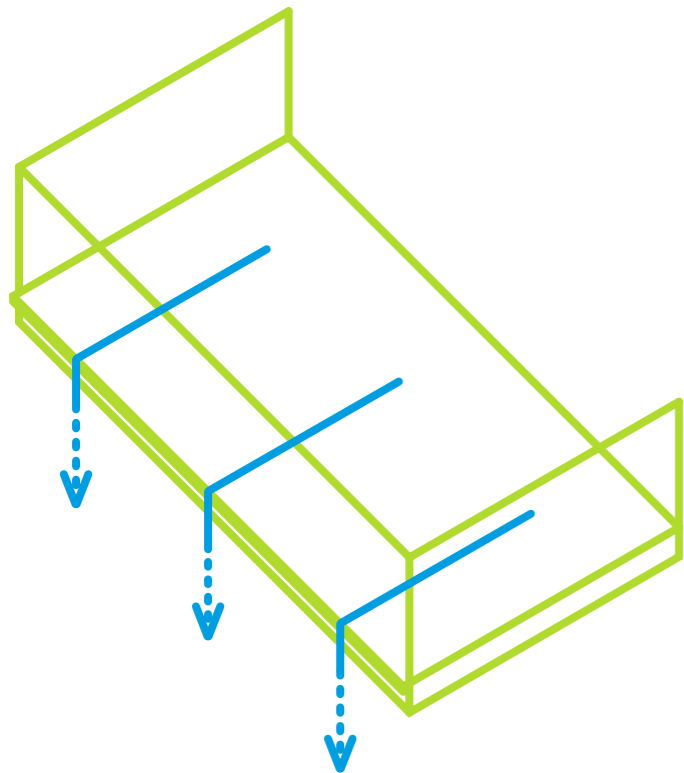
B. BAUTECHNISCHE MACHBARKEIT

Entwässerungsvarianten

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

TROPFNASE

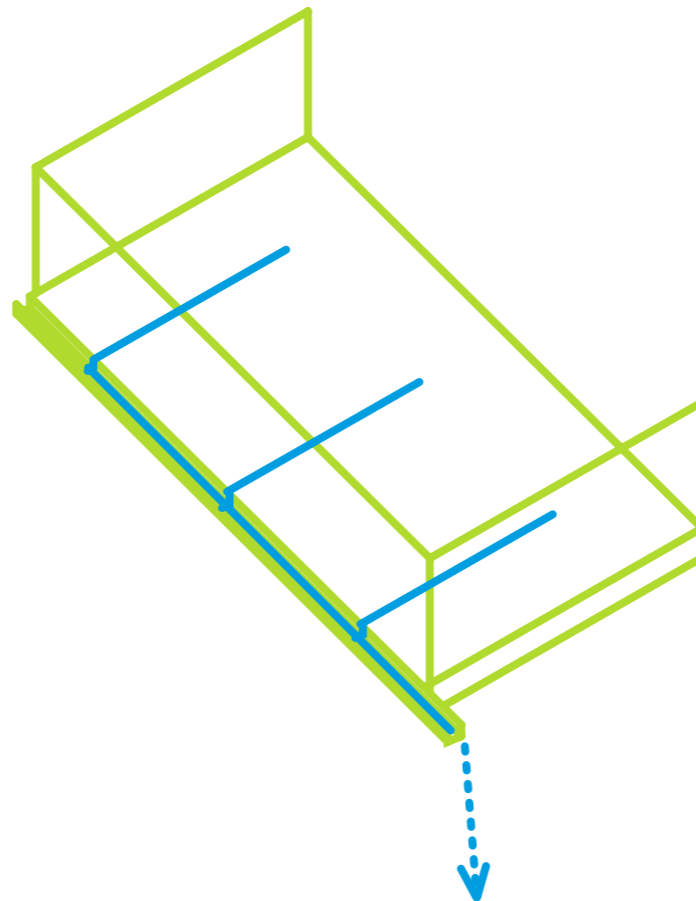
empfohlen bei Einzelbalkon



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

SPEIER

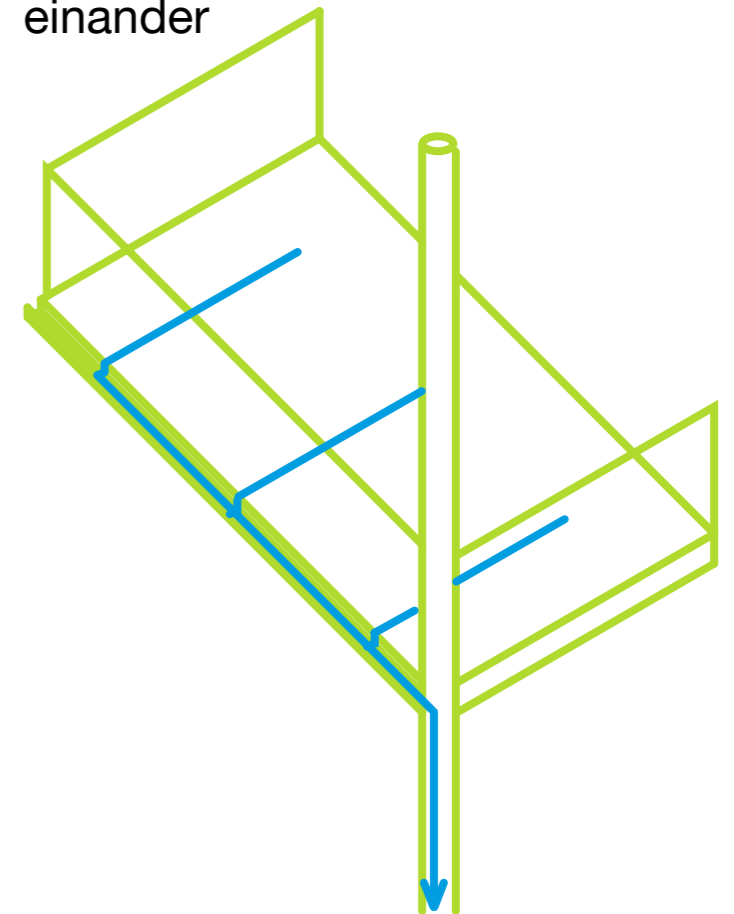
ideal für 2 Balkone übereinander



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

RINNE UND FALLROHR

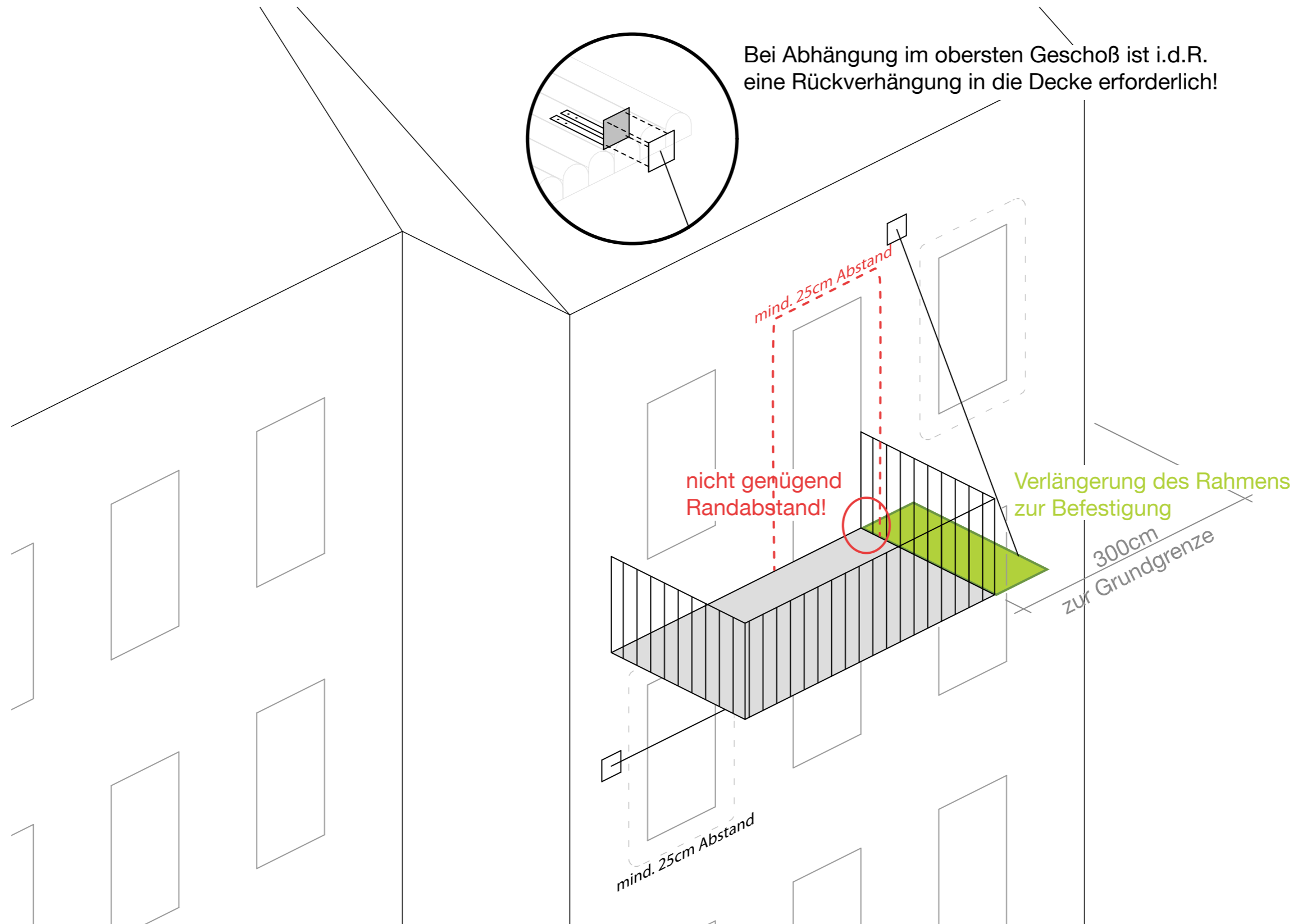
empfohlen ab 3 Balkonen übereinander



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

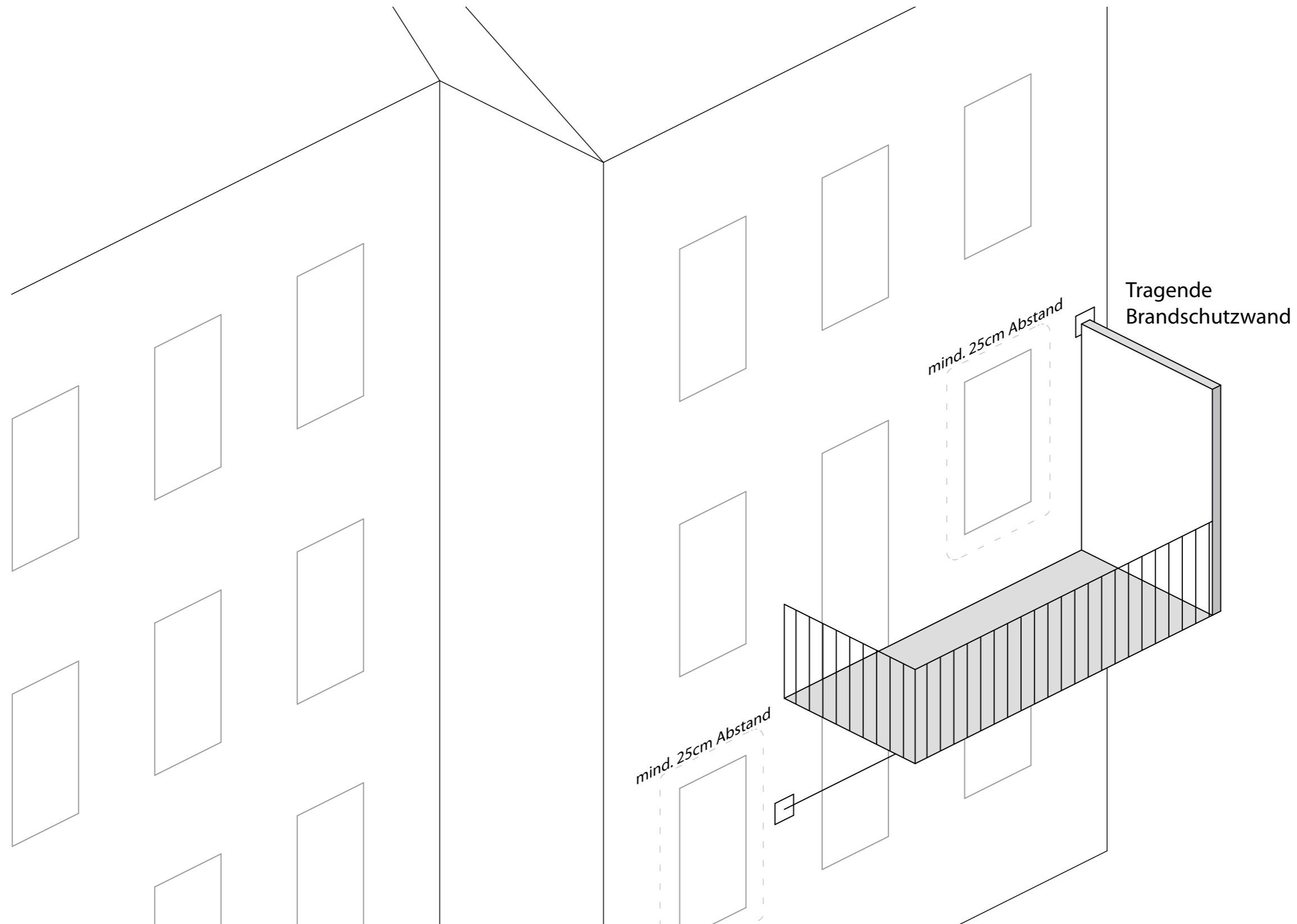
B. BAUTECHNISCHE MACHBARKEIT

Montagebedingung



B. BAUTECHNISCHE MACHBARKEIT

Montagebedingung



B. BAUTECHNISCHE MACHBARKEIT

Montagebedingung

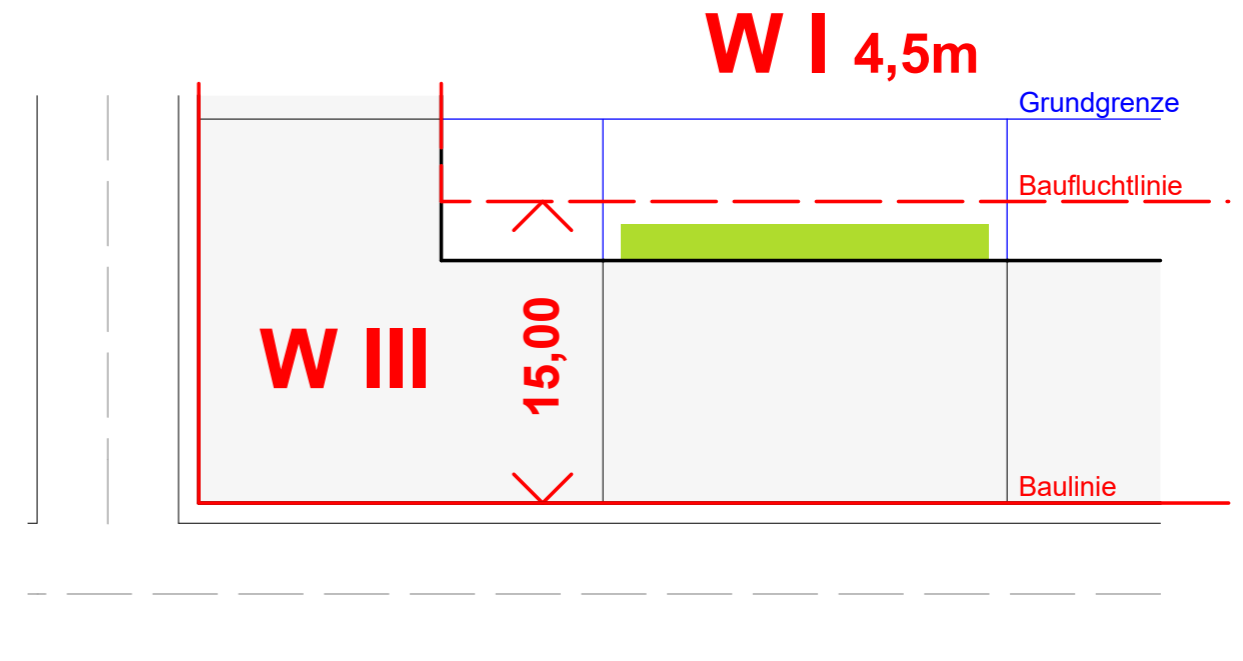
- Möglichkeit zur Aufstellung eines Gerüsts
- Vollziegelmauerwerk (Wr. Altbau)
 - Wenn kein Vollziegelmauerwerk - nur Stützenbalkon möglich oder Sonderkonstruktion notwendig
- Zugänglichkeit
 - normale Türen ausreichend
 - enges Stiegenhaus - Radien f. Trägerlängen/längere Bauteile beachten
 - ungehinderte, unterbrechungsfreier Zugang wähen der Bauphase notwendig
- Baustrom ist beizustellen
- Wasser ist beizustellen (falls Fundamente nötig sind)
- Einmaliger Zugang zur Wohnung für Höhenübertrag
- restlicher Anbau i.d.R. von außen

C. BEISPIELE

Erklärung anhand von 4 Beispielen

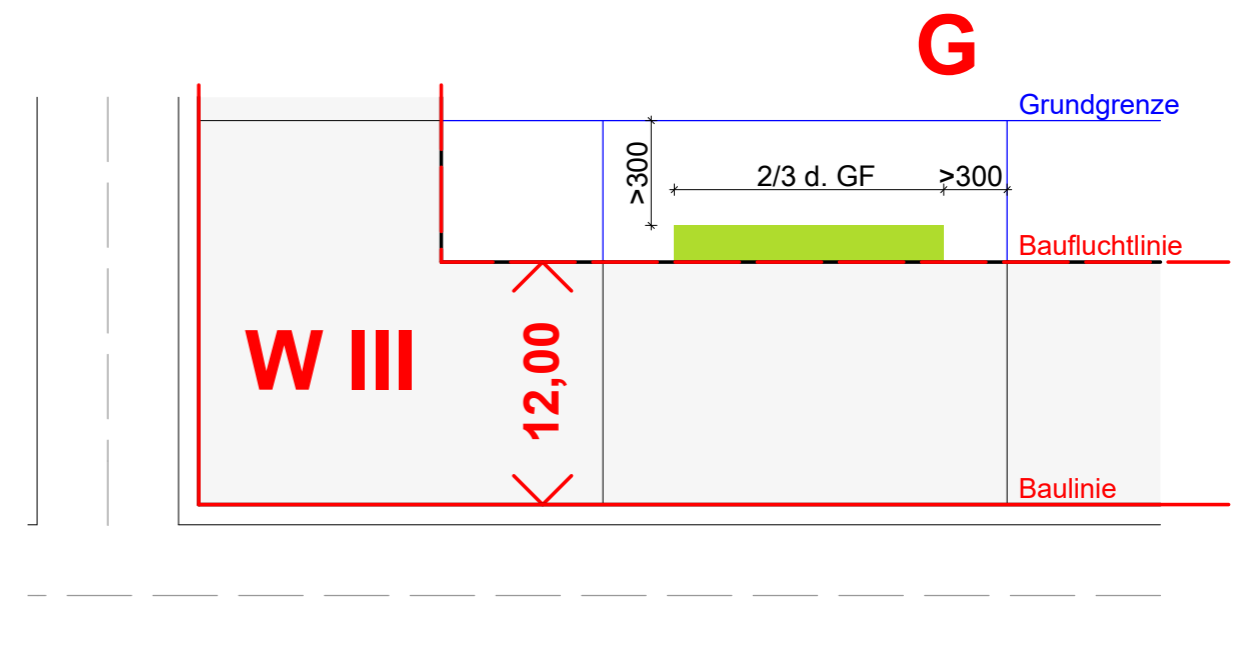
1. Balkon im Bauland

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



2. Balkon über „G“

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



*Immer vorbehaltlich **Belichtungsnachweis** für Aufenthaltsräume (s.9) und **Brandschutzabstände** (S.10)!

C. BEISPIELE

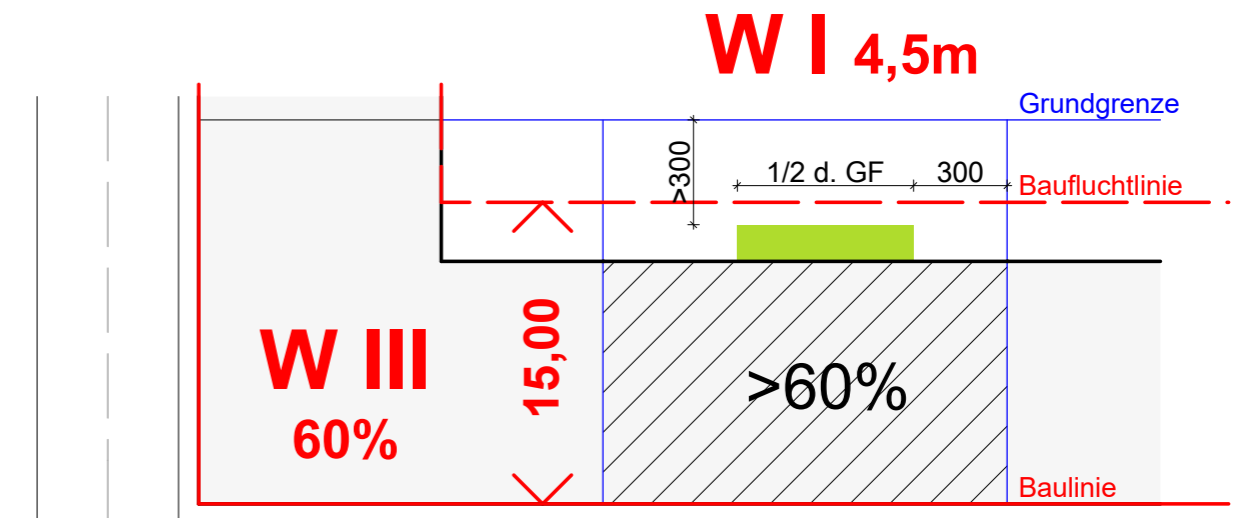
Erklärung anhand von 4 Beispielen

3. 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

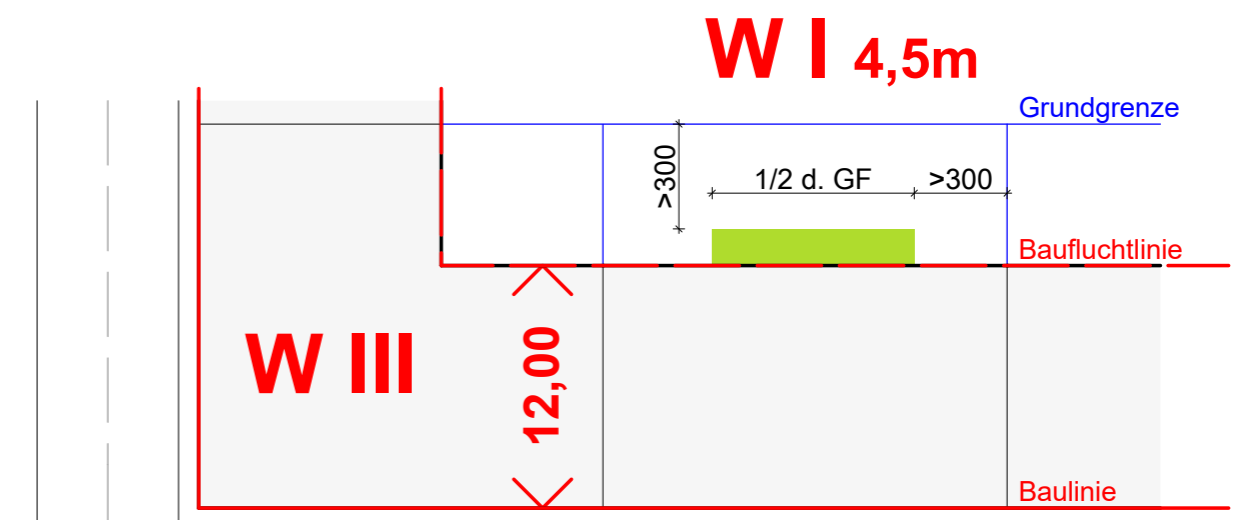
- max. Auskragung 2,5m*



4. Balkon über Bauland

ABER oberhalb zul. Gebäudehöhe (4,5m)

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



*Immer vorbehaltlich **Belichtungsnachweis** für Aufenthaltsräume (s.9) und **Brandschutzabstände** (S.10)!