

Balkonhandbuch

SMART BALKON

BY RHOMBERG

Wiens Balkone
sind smart.

SMART BALKON

BY RHOMBERG

Willkommen bei SMART BALKON!

Der Traum vom eigenen Balkon scheint in Wien oft noch zu fern – und genau das wollen wir ändern! Je nach Objekt und Eigentümersituation kann ein Balkon innerhalb kurzer Zeit und ohne große Arbeiten am Haus nachträglich angebracht werden.

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

SMART BALKON begleitet Sie von der ersten Idee an durch den behördlichen Prozess inklusiver der Erstellung der erforderlichen Unterlagen für die Einreichung bis hin zur Umsetzung. Dabei gehen wir individuell auf Ihre Wünsche und die Anforderungen des Gebäudes ein.



INHALTSVERZEICHNIS

Begriffserklärungen.....	4
Baurecht.....	7
Allgemeine Facts und Verordnungen.....	7
Lage des Balkons	8
Zuständige Magistratsabteilungen	9
Belichtungsnachweis.....	10
Brandschutz.....	11
Einreichung eines Balkonprojekts bei der MA 37.....	12
Bautechnik	13
Allgemeines.....	13
Konstruktion/Systeme	14
Abhängung.....	14
Abstützung.....	15
Aufgeständerter Balkon	16
Entwässerung.....	17

Begriffserklärungen

Flächenwidmung

Im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien ist festgehalten, welche Nutzung bzw. Bebauung in welchen Bereichen möglich ist. Hier werden auch die Schutzzonen, Bauklassen der Gebäude, Grenzlinien etc. deutlich dargestellt.

Hierzu gibt es ebenfalls eine detaillierte Legende:

<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/pdf/legende-flwbpl-2019.pdf>

Weitere Informationen, wie man einfach und schnell mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien zurechtkommt, finden Sie hier:

<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/h000051.pdf>

Baulinie

Diese Linien begrenzen das Bauland gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, die im Bauland gelegen sind.

Baufluchtlinie

Eine Baufluchtlinie kennzeichnet die Grenze, worüber hinaus mit Gebäuden (ausgenommen bestimmte Vorbauten, laut Bauordnung §84 Abs.1) nicht überstritten werden darf.

Fluchtlinien

Diese Linien grenzen verschieden gewidmete Flächen voneinander ab. Etwa Straßen (Straßenfluchtlinien) oder sonstige öffentliche Flächen (Grenzfluchtlinien). Die Baufluchtlinien markieren jene Bereiche im Bauland, die (mit Ausnahme bestimmter Vorbauten) nicht überbaut werden dürfen.

Grenzlinie

Diese Linien werden zwischen Gebieten mit unterschiedlichen Widmungen oder Bebauungsbestimmungen gezogen.

Schutzzonen

Bei Schutzzonen handelt sich um jene Bereiche, in welchen die Erhaltung des charakteristischen Stadtbildes zu gewährleisten ist. (Abklärung mit MA 19 nötig)

Begriffserklärungen

Bebaubare Fläche

Im Bebauungsplan können Bestimmungen über die flächenmäßige bzw. volumenbezogene Nutzbarkeit der Bauplätze und der Baulose oder von Teilen davon verankert werden, z.B. die Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 100m² oder 20% der Bauplatzfläche. Die bebaubare Fläche wird dabei als senkrechte Projektion des Gebäudes einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten auf eine waagrechte Ebene verstanden. Bestimmte Vorbauten (§83 bzw. §84) werden dieser Fläche nicht hinzugerechnet. Dies gilt auch für Erker, Balkone und Loggien, wenn eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,10 Meter gewährleistet ist. Ebenfalls werden unterirdische Gebäude und Gebäudeteile nicht eingerechnet.¹

Widmungskategorien

Im Bebauungsplan werden die Gebiete der Stadt in einzelne Kategorien unterteilt. Die 5 größten Kategorien sind:²

- Bauland/Bauflächen
- Grünflächen/Freiland/Freiflächen
- Verkehrsflächen
- Sonderflächen
- Vorbehaltsflächen

Das Bauland kann wiederrum weiter unterteilt werden in Wohngebiet, Wohngebiet-Geschäftsviertel, gemischtes Baugebiet, gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel, gärtnerische Ausgestaltung, Grundfläche für öffentliche Zwecke usw.

Bauklassen

Die Bauklassen (BK) geben den Rahmen vor, in dem sich die zulässige Gebäudehöhe bewegen darf (unter Berücksichtigung der Abstandsbestimmungen). Die Gebäudehöhe wird dabei zwischen der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachoberfläche und dem angrenzenden Gelände gemessen.³

BK I: mindestens 2,5 m, höchstens 9 m

BK IV: mindestens 12 m, höchstens 21 m

BK II: mindestens 2,5 m, höchstens 12 m

BK V: mindestens 16 m, höchstens 26 m

BK III: mindestens 9 m, höchstens 16 m

¹ Quelle: <https://www.wko.at/service/w/verkehr-betriebsstandort/Infoblatt-Bebauungsplan.pdf>

² Quelle: <https://www.infina.at/ratgeber/flaechenwidmung/>

³ Quelle: <https://www.wko.at/service/w/verkehr-betriebsstandort/Infoblatt-Bebauungsplan.pdf>

Begriffserklärungen

Gebäudefront

Die gesamte durchgehende Breite/Länge (ohne Rücksprünge) eines Hauses wird als Gebäudefront bezeichnet. Bei Ihrem Balkonprojekt sind hier die Bestimmungen nach § 81 nach der Wiener Bauordnung einzuhalten.

Denkmalschutz

In Wien sind derzeit 3.367 Objekte denkmalgeschützt. Dazu zählen auch zahlreiche Gebäude. Balkone sind an diesen Objekten zwar nicht gänzlich auszuschließen, allerdings muss hierbei sehr eng mit dem Bundesdenkmalamt zusammengearbeitet werden. Sollte ein Gebäude unter Denkmalschutz stehen und eine „grundsätzliche Genehmigung“ vorliegen, dann sollte das Projekt trotzdem realisiert werden können.

Baurecht

Allgemeine Facts und Verordnungen

Hard Facts:

- In der Regel sind Balkone hofseitig in Hinblick auf Genehmigungen und Ausführung einfacher nachzurüsten als straßenseitig.
- Es muss üblicherweise ein Mindestabstand von 3 Metern zwischen den Balkonaußenkanten und den Grundgrenzen eingehalten werden.
Mit Zustimmung der Nachbar:innen und der Baubehörde ist ein geringerer Abstand bis zur Grundgrenze manchmal möglich (ggf. sind Brandschutzmaßnahmen durchzuführen).
- Der Balkon darf einen Anteil von 1/2 an der Straßenseite bzw. 2/3 im Hof der Fassadenlänge nicht überschreiten. (§83 /84 nach BO)
- **WICHTIG:** Die Brandschutzbestimmungen nach OIB-RL 2 müssen eingehalten werden.
- Die maximale Auskragung des Balkons ist auf 2,5m über die Baufuchtlinie begrenzt.
- Ein Belichtungsnachweis für darunterliegende Aufenthaltsräume ist zu führen.

Für Ihr Balkonprojekt sind folgende rechtliche Passagen aus der Wiener Bauordnung und den OIB-Richtlinien relevant:

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
- §76 Bauweisen; bauliche Ausnutzbarkeit

- §80 bebaute Fläche
- §81 Gebäudehöhe und Gebäudeumrisse; Bemessung
- §83 Bauteile vor der Baulinie oder Straßenfluchtlinie
- §84 Bauteile vor der Baufuchtlinie (meist hofseitig)
- §87 Begriffsbestimmungen

OIB-Richtlinien:

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

Baurecht

Lage des Balkons

Zu Beginn Ihres Balkonprojekts ist die Lage des Balkons entscheidend. Unterschieden wird von uns zwischen hofseitig und straßenseitig angeordneten Balkonen.

Hofseitige Balkone sind in den Innenhof-Bereich. Hier ist wichtig, die baurechtlichen Anforderungen laut der Wiener Bauordnung und der OIB-Richtlinien unbedingt einzuhalten.

Straßenseitige Balkone liegen über öffentlichem Gut oder eines Vorgartens und kommen im Falle von Nachrüstungen seltener vor, da diese Anordnung aufgrund vieler Auflagen aufwändig ist.

Die ersten Probleme könnten bereits bei der Entwässerung des Balkons, der Gestaltung und des Aufstellens eines komplizierten Gerüsts auftreten, das in der Regel höhere Kosten als bei den hofseitigen Balkons verursacht. Straßenseitige Balkone sind grundsätzlich machbar, da die auftretenden Probleme mit einer passenden Konzeptionierung des Balkons gelöst werden können.

Baurecht

Zuständige Magistratsabteilungen

- MA 37 – Baupolizei
Sie setzt voraus, dass die Bestimmungen des Bebauungsplans und die Bauordnung eingehalten werden.

§ 83. BO

(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.

- MA 19 – Architektur und Stadtgestaltung
Sie betrachtet das Gesamtbild des Gebäudes und beurteilt das Vorhaben. In den meisten Fällen ist die MA 19 bei hofseitigem Balkon nicht involviert, da die meisten Innenhöfe nicht von der Straße (öffentlichen Bereichen) einsehbar sind und wenig zum Stadtaußenbild beitragen.
Mit der MA19 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
Im Falle des vorhanden seins einer Verankerung der Straßenbeleuchtung im Bereich der zu bauenden Fläche, müsste gegebenenfalls eine Abklärung hinsichtlich Abspannungen der Straßenbeleuchtung mit der MA 33 erfolgen.
- MA 42 - Stadtgartenamt
Gegebenenfalls Abklärung eines Mindestabstandes zu Baumkronen - Achtung: Maßgeblich ist der ausgewachsene Baum. Bäume dürfen in ihrer Entwicklung nicht eingeschränkt werden und die Baumpflege darf nicht erschwert werden.
- MA 46 - Verkehrsorganisation und technische Verkehrsangelegenheiten
Aufstellung von einem Montagegerüst und der Baustelleneinrichtung.

Baurecht

Belichtungsnachweis

Der Belichtungsnachweis und wie er durchzuführen ist, wird in der OIB Richtlinie 3/9.1 „Anforderungen an die Belichtung“ geregelt. Der Nachweis muss immer für direkt darunterliegende (unter dem nachzurüstenden Balkon) Aufenthaltsräume erbracht werden. Zu Aufenthaltsräumen zählen Zimmer, Schlafzimmer, Kabinett und Wohnküche (-zimmer).

Küche, WC, Bad, Vorraum, Abstellraum etc. gelten in der Regel NICHT als Aufenthaltsraum!

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

OIB Richtlinie 3:

Anforderungen an die Belichtung

Bei Aufenthaltsräumen muss die gesamte Lichteintrittsfläche (Bsp. Fenster, etc.) mindestens 12 % der Bodenfläche eines Raumes betragen. Dieses Maß vergrößert sich ab einer Raumtiefe von mehr als 5,00 m um jeweils 1 % der gesamten Bodenfläche des Raumes pro angefangenen Meter zusätzlicher Raumtiefe.

Ragen Bauteile (z.B. Balkone, Dachvorsprünge, Loggien, Erker, vorspringende Geschoße) in den erforderlichen freien Lichteinfall hinein, so muss die gesamte Lichteintrittsfläche mindestens 15 % der Bodenfläche des Raumes betragen. Dies ist nicht erforderlich, wenn das Auskragen des Bauteiles, gemessen von der Fassadenflucht im Bereich der jeweiligen Lichteintrittsfläche, nicht mehr als 1,50 m beträgt.

Baurecht

Brandschutz

Das Thema Brandschutz muss für jedes Balkonprojekt individuell betrachtet und beurteilt werden. Im allgemeinen müssen die Brandschutzbestimmungen nach der OIB-Richtlinie 2.3 und weitere Erläuterungen der Kompetenzstelle Brandschutz der MA 37 erfüllt sein.

Erklärung der Bezeichnungen:

R 30	30 Min. Tragfähigkeit im Brandfall
E30	30 Min. raumabschließend den Brand abhalten
El90	90 Min raumabschließend & isolierend den Brand abhalten
A 2	schwer Brennbares Material

Anforderungen an den Balkon:

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 immer als vollflächiger Bauteil herzustellen.

Abstände:

Grundgrenze

- 1m seitlich und nach vorne
- sonst ist eine Brandschutzwand erforderlich
von 0-49cm = El90 + A2
50-100cm = El30 + A2

Stiegenhaus

- < 1m, dann E30 Brandschutzwand (h=2,0m)
oder ein E30 Brandschutzfenster
- Fenster zw. Gang u. Balkon, dann
El 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, dies ist mit zusätzlichen Kosten des Balkonprojekts verbunden!

Baurecht

Einreichung eines Balkonprojekts bei der MA 37

Für die Einreichung eines Balkonprojektes sind folgende Unterlagen notwendig:

- Bauansuchen
- Statische Berechnungen/ Statisches Gutachten (ggf. inklusive R30-Nachweis)
- Ingenieurbefund
- Energieausweis (Entfällt bei Balkonzubau!)
- Einreichplan in dreifacher Ausführung der vom Bauwerber, Planverfasser und Eigentümer:innenn unterschrieben wurde
- Zustimmung aller Miteigentümer:innen auf Einreichplan oder auf separater Zustimmungserklärung (auch von den Nachbar:innen, falls der Abstand zur Grundgrenze 3 Meter unterschreitet nach §71)
- Abklärung mit MA 19 (bei Balkonen auf der Straßenseite)
- Vidierung der MA 28 bei Balkonen an der Straßenseite nötig

Bautechnik

Allgemeines

Balkonsysteme müssen neben den jeweiligen Vorgaben der Baubehörde auch die statischen Erfordernisse erfüllen und mit der Fassade statisch kompatibel sein. Die gängigsten Systeme sind Hänge-, Konsolen- und aufgeständerte Balkone. Je nach Anforderungen der gegebenen Situation und Lage ergibt sich nach einigen bautechnischen Untersuchungen und Kalkulationen das passende Design für Sie.

Beim Nachrüsten von Balkonen ist es wichtig, vorab einige Rahmenbedingungen, die für das Design, Material, Ausführung der Balkone und für die Einreichung ausschlaggebend sind, zu erheben. Darunter fallen z.B. der Aufbau der Fassade, Baujahr des Gebäudes, die Lage am Gebäude (hofseitige oder straßenseitige), etc.

Der Zugang zu den Stellen, an denen die Balkone befestigt werden sollen, ist entscheidend. Aus diesen individuellen Rahmenbedingungen ergeben sich am Ende die Kosten für Ihren persönlichen Balkon.

Bautechnik

Konstruktion/Systeme

Abhängung

Bei Hängebalkonen handelt es sich um zugbelastete Balkone. Die Zugstäbe werden an einem Ende an der Wand und am anderen Ende auf der Balkonplattform verankert. Dieses System ist üblicherweise mit zwei Abhängungen auf eine Balkonlänge von ca. 5 m beschränkt.

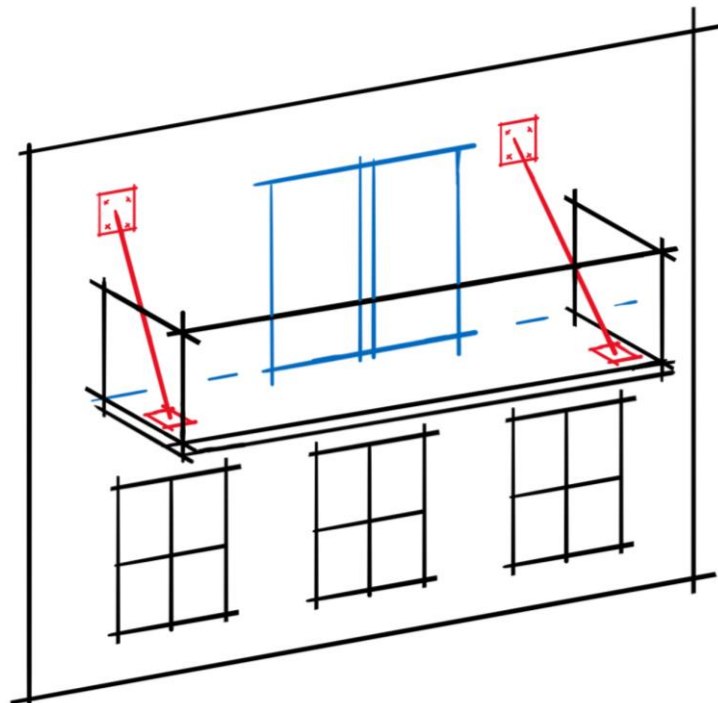


Abbildung 1: Einzelner Hängebalkon

Ein Hängebalkon ist eine schlanke Konstruktion, die nur im eigenen Geschoß sichtbar ist. Bei der Ausführung im obersten Geschoß wird die Montage aufwändiger, da hier üblicherweise eine Rückverankerung in die Decke erforderlich ist.

Balkone mit einer Abhängung eignen sich für Einzelbalkone. Bei mehreren übereinanderliegenden Balkonen ist der Montageaufwand vor Ort allerdings höher als bei anderen Konstruktionen.

Für dieses System ist ein statischer Nachweis hinsichtlich zusätzlicher Belastung des Gebäudes erforderlich (ggf. Bestandsuntersuchung).

Bautechnik

Konstruktion/Systeme

Abstützung

Konsolenbalkone eignen sich bautechnisch gesehen ebenfalls sehr gut für Einzelbalkone und das auch im obersten Geschoss, da die Verankerungen unterhalb des Balkons angebracht werden. Die Balkonplattform wird in regelmäßigen Abständen mit Abstützungen an die Wand befestigt.

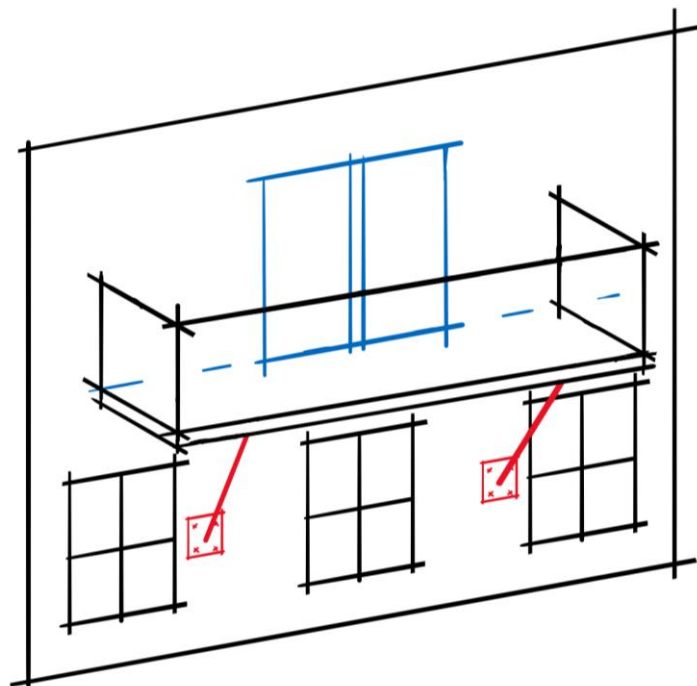


Abbildung 2: Einzelner Konsolenbalkon

Der Vorteil dieser Konstruktionsvariante ist die Möglichkeit, den Balkon in beliebiger Länge auszuführen, da beliebig viele zusätzliche Abstützungen eingefügt werden können. Im Gegensatz zu Hängebalkone ist die Konstruktion im eigenen Geschoss nicht sichtbar.

Balkone mit einer Abstützung eignen sich für Einzelbalkone. Bei mehreren übereinanderliegenden Balkonen ist der Montageaufwand vor Ort allerdings höher als bei anderen Konstruktionen.

Für dieses System ist ebenfalls ein statischer Nachweis hinsichtlich der zusätzlichen Belastung des Gebäudes erforderlich (ggf. Bestandsuntersuchung).

Bautechnik

Konstruktion/Systeme

Aufgeständerter Balkon

Stützbalkone kann man auch als Balkonturm bezeichnen. Dieses System hat zwar einen geringfügig höheren Materialaufwand, ist aber gleichzeitig in der Montage das effizienteste System unter den drei Möglichkeiten. Je nach Gegebenheiten des Bestands kann die Balkonplattform auf 2 (als frontseitigen) oder 4 (front- & rückseitigen) Stützen aufgelegt werden.

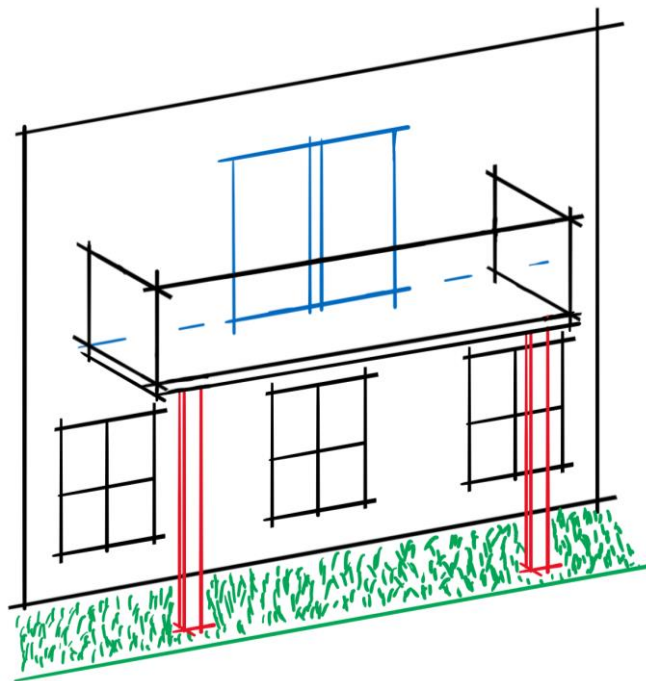


Abbildung 3: Aufgestützter Balkon mit zwei frontseitigen Stützen

Diese Konstruktion, hat den Vorteil, dass der nachträgliche Einbau einer Ebene in einen Leer-Rahmen jederzeit möglich ist und dadurch eine neue volle Ebene entsteht.

Aufgeständerte Balkone können je nach Anzahl der Stützen, statisch weitestgehend vom Gebäude unabhängig konstruiert werden. Es werden jedoch eigene Fundierungen im Erdgeschoss benötigt.

Bautechnik

Entwässerung

Sowohl beim Pflanzengießen auf dem Balkon oder nach einem Regenereignis muss das Wasser entsprechend ab-/umgeleitet werden.

Auf der Hofseite ist die Entwässerung optional und wird von uns ab mehreren übereinanderliegenden Balkonen empfohlen. Bei straßenseitigen Balkonen ist die Entwässerung oftmals aufwändiger, da man hier nicht direkt auf öffentlichen Grund wie z. B. dem Gehweg oder der Straße entwässern darf.

Für die Entwässerung gibt es folgende Ausführungsmöglichkeiten:

Lösungen für hofseitige Balkone:

- Tropfnase
- Speier
- Rinne und Fallrohr (übl. frei auslaufend)

Lösungen für straßenseitige Balkone:

- Rinne und Fallrohr (inkl. Anschluss an den Kanal)

©Visualisierungen

Die Grafik auf Seite 2 wurde von der Firma ZOOM visual project GmbH erstellt.

SMART BALKON

BY RHOMBERG

Gertrude-Fröhlich-Sandner-Straße 13/Top 5
A – 1100 Wien

E-Mail: office@smart-balkon.at

Webseite: www.smart-balkon.at