

# Das Wiener Kleingartengesetz

# Inhaltsverzeichnis

|                                                       |       |
|-------------------------------------------------------|-------|
| 01. Das Wiener Kleingartengesetz – Allgemeines.....   | 4     |
| 02. §1 Anwendungsbereich.....                         | 4     |
| 03. §2 Begriffsbestimmungen.....                      | 4/5   |
| 04. §3 Inhalt der Bebauungspläne.....                 | 5     |
| 05. §4 Vorübergehende kleingärtnerische Nutzung.....  | 5     |
| 06. §5 Anforderungen an Kleingärten.....              | 5/6   |
| 07. §6 Aufschließung von Kleingärten.....             | 7     |
| 08. §7 Zulässige Bauführungen.....                    | 8     |
| 09. §8 Baubewilligungen.....                          | 8-11  |
| 10. §9 Überprüfungen während der Bauführung.....      | 11    |
| 11. §10 Baueinstellung.....                           | 11    |
| 12. §11 Fertigstellung von Bauwerken.....             | 12    |
| 13. §12 Ausnützbarkeit des Kleingartens.....          | 12/13 |
| 14. §13 Gebäudegröße.....                             | 13/14 |
| 15. §14 Abstände.....                                 | 14/15 |
| 16. §15 Gestaltung der Baulichkeiten.....             | 16/17 |
| 17. §16 Gestaltung des Kleingartens.....              | 17    |
| 18. §17 Zugänglichkeit.....                           | 17    |
| 19. §18 Kleingarten-Beirat.....                       | 18    |
| 20. §19 Bezirks-Kleingartenkommissionen.....          | 18/19 |
| 21. §20 Geschäftsordnung.....                         | 19    |
| 22. §21 Eigener Wirkungsbereich und Instanzenzug..... | 19    |
| 23. §22 Strafbestimmungen.....                        | 19    |
| 24. §23 Übergangsbestimmungen.....                    | 19/20 |
| 25. §24 Umsetzung von Gemeinschaftsrecht.....         | 20    |
| 26. §25 Schlussbestimmung.....                        | 20    |
| 27. Erläuterung zu § 8.....                           | 21    |
| 28. Erläuterung zu § 13, Abs 5.....                   | 22    |

|                                                                        |       |
|------------------------------------------------------------------------|-------|
| 29. Erläuterung zu § 14, Abs 3.....                                    | 22/23 |
| 30. Erläuterung zu § 15, Abs 1.....                                    | 23/24 |
| 31. Beispiel für Kleingartenwohnhaus mit verschiedenen Dachformen..... | 25/25 |
| 32. Impressum.....                                                     | 26    |

# Das Wiener Kleingartengesetz

## 01. Allgemeines

Die baulichen Einrichtungen eines Kleingartens, sowie der Hausbau bedürfen einer baubehördlichen Bewilligung. Über dieses nunmehr vereinfachte Verfahren finden Sie in der Folge einen Abdruck des **Wiener Kleingartengesetzes 1996 in der Fassung vom April 2010 (letzte berücksichtigte Novelle LGBl 25/2009 vom 12.4.2009)**.

Zusätzlich wird in zeichnerischen Interpretationen versucht Fragen über Mindest- und Maximalgrößen des Kleingartens, der bebauten Flächen, der Kubatur und der sonstigen Erfordernisse bezüglich der Erschließung, Ver- und Entsorgung, verständlich zu machen und die praktischen Auswirkungen vor Augen zu führen.

Der Wiener Landtag hat beschlossen:

## 02. Anwendungsbereich

§ 1. (1) Dieses Gesetz ist auf Flächen mit der Widmung "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet" und "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen" sowie auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzte Flächen anzuwenden.

(2) Soweit dieses Gesetz nicht anderes bestimmt, gilt die Bauordnung für Wien.

## 03. Begriffsbestimmungen

§ 2. (1) Kleingärten sind vorwiegend gärtnerisch genutzte Grundflächen, die der individuellen Erholung oder dem Wohnen dienen, jedoch nicht erwerbsmäßig genutzt werden.

(2) Kleingartenanlagen sind alle Flächen, die mindestens zwei Kleingärten umfassen, die unmittelbar aneinandergrenzen oder durch Wege beziehungsweise Gemeinschaftsflächen miteinander verbunden sind. Wege und Gemeinschaftsflächen gehören zur Kleingartenanlage.

(3) Gemeinschaftsflächen sind Grundflächen, die für die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen bestimmt sind.

(4) Gemeinschaftsanlagen sind Einrichtungen, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen, kulturellen, gesundheitlichen oder sportlichen Bedürfnissen der Bewohner und Benützer der umliegenden Kleingärten oder dem Abstellen von Fahrzeugen dienen und allenfalls auch öffentlich zugänglich sind.

(5) Aufschließungswege sind die zur Verbindung von Kleingärten und Gemeinschaftsflächen mit einer öffentlichen Verkehrsfläche notwendigen Wege.

(6) Weggrundstücke sind die den Kleingärten und Gemeinschaftsflächen vorgelagerten Teilflächen der Aufschließungswege, die einem Kleingarten, einer Gemeinschaftsfläche oder einer eigenen Einlage zugeschrieben sind.

(7) Kleingartenhäuser sind Gebäude in Kleingärten oder auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen, die nicht der Befriedigung eines ständigen Wohnbedürfnisses dienen und in Kleingärten zumindest einen Aufenthaltsraum haben.

(8) Kleingartenwohnhäuser sind Gebäude in Kleingärten mit der Widmung "Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen", die zumindest einen Aufenthaltsraum haben und zur Befriedigung eines ständigen Wohnbedürfnisses dienen sollen.

(9) Nebengebäude sind Gebäude ohne Aufenthaltsräume von höchstens 5 m<sup>2</sup> bebauter Grundfläche und einer Gebäudehöhe von höchstens 3 m.

(10) Haupteinfriedungen sind Einfriedungen an Straßenfluchtlinien, Verkehrsfluchtlinien,

Grenzfluchtlinien oder Grenzlinien zu anderen Widmungskategorien. Nebeneinfriedungen sind alle sonstigen Einfriedungen.

#### **04. Inhalt der Bebauungspläne**

§ 3. Über die Festsetzungen nach § 5 Abs. 1 und 2 der Bauordnung für Wien hinaus können die Bebauungspläne nur enthalten:

1. Gemeinschaftsflächen und die der Öffentlichkeit zugänglichen Bereiche sowie Grundflächen und Räume, die zur Errichtung und Duldung von öffentlichen Durchgängen und öffentlichen Aufschließungsleitungen durch die Gemeinde von jeder Bebauung frei zu halten sind und Bestimmungen über die sich daraus ergebenden Einschränkungen der Bebaubarkeit und Nutzung.
2. Bestimmungen über die Beschränkung der baulichen Ausnützbarkeit.
3. Bestimmungen über die Größe der Kleingärten und Gemeinschaftsflächen.

#### **05. Vorübergehende kleingärtnerische Nutzung**

§4. (1) Die vorübergehende kleingärtnerische Nutzung ist nur im Bauland oder Verkehrsband und nur über Antrag des Magistrats auf Beschluss der örtlich zuständigen Bezirksvertretung zulässig. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt der Stadt Wien kundzumachen.

(2) Ein Antrag auf Beschlussfassung über die Zulässigkeit einer vorübergehenden kleingärtnerischen Nutzung darf nur gestellt werden, wenn öffentliche Rücksichten einer derartigen Nutzung nicht entgegenstehen. Öffentliche Rücksichten stehen insbesondere dann nicht entgegen, wenn für ein Verkehrsband noch kein Ausbaubeschluss vorliegt.

(3) Der Beschluss über die Zulässigkeit einer vorübergehenden kleingärtnerischen Nutzung tritt nach zehn Jahren außer Kraft. Eine Verlängerung ist zulässig; Abs. 1 und 2 gelten sinngemäß.

#### **06. Anforderungen an Kleingärten**

§ 5. (1) Kleingärten müssen unmittelbar oder über Aufschließungswege mit einer öffentlichen Verkehrsfläche in Verbindung stehen; die Verbindung zur öffentlichen Verkehrsfläche darf auch über Grundflächen, die für die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen zur Einstellung von Kraftfahrzeugen freizuhalten sind oder der Errichtung von baulichen Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen vorbehalten bleiben (§ 5 Abs. 4 lit. t) oder über einem im Widmungsgebiet „Bauland -Gartensiedlungsgebiet“ liegenden Aufschließungsweg erfolgen. Eine Abteilungsbewilligung auf Kleingärten ist zu versagen, wenn durch die beantragten Aufschließungswege Teile des Widmungsgebietes "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet" oder "Grünland - Erholungsgebiet – Kleingartengebiet oder „Grünland – Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganz-jähriges Wohnen“ mit öffentlichen Verkehrsflächen nicht in Verbindung gebracht werden können.

(2) Die seitlichen Grenzen von Kleingärten sollen möglichst senkrecht zur Achse der Aufschließungswege verlaufen. Kleingärten müssen eine solche Gestalt und Größe haben, dass auf ihnen Gebäude, die den

gesetzlichen Anforderungen und den Bestimmungen des Bebauungsplanes entsprechen, errichtet werden können.

(3) Die Größe eines Kleingartens soll mindestens 250 m<sup>2</sup> betragen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt. In berücksichtigungswürdigen Fällen sind Abweichungen zulässig, wenn dies die zweckmäßige Aufteilung der Grundflächen

erfordert und der Bebauungsplan nicht anderes vorsieht. Der Fläche des Kleingartens sind die vorgelagerten Weggrundstücke der Aufschließungswege nicht zuzurechnen.

(4) Die Breite von Kleingärten soll mindestens 10 m betragen. (siehe Bild 01)

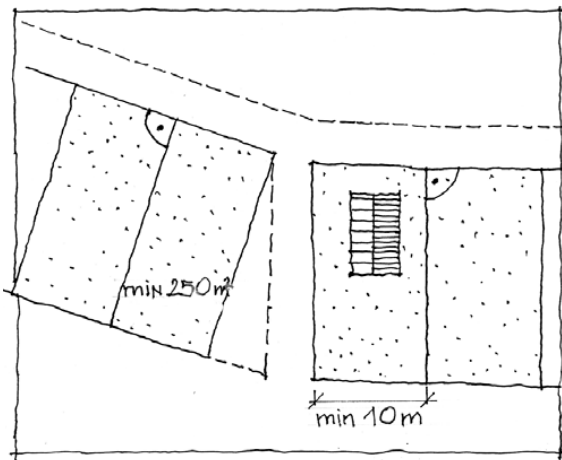


Bild 01. Größe und Breite der Kleingärten

(5) Die bei Kleingärten bestehende Verpflichtung zur Grundabtretung zu Verkehrsflächen gilt bei Gemeinschaftsflächen sinngemäß.

(6) Bei vorübergehender kleingärtnerischer Nutzung sind die Flächen grundsätzlich nach den Bestimmungen der Abs. 1 bis 4 zu gestalten, doch ist keine Abteilung, sondern nur eine Aufteilung der Grundflächen zulässig; eine behördliche Aufteilungsbewilligung (§ 21 der Bauordnung für Wien) ist nicht erforderlich.

(7) Bei Schaffung von Kleingärten sind die Aufschließungswege bei beiderseitiger Bebauungsmöglichkeit bis zur Achse des Weges, bei einseitiger Bebauungsmöglichkeit bis zur ganzen Breite senkrecht zur Achse und von dieser aus zu den seitlichen Grenzen des Kleingartens gemessen, gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung in selbständige Weggrundstücke zu legen, die der Einlage des angrenzenden Kleingartens zuzuschreiben sind. Bei Bruchpunkten und bei Eckbildungen erstreckt sich diese Verpflichtung auch auf die zwischen den Senkrechten gelegenen Grundflächen. Über Antrag der Eigentümer der Kleingärten ist es auch zulässig, die Weggrundstücke der Aufschließungswege in ein oder mehrere Grundstücke zu vereinigen und einer eigenen Einlage für Weggrundstücke beziehungsweise Gemeinschaftsanlagen zuzuschreiben. (siehe Bild 02)

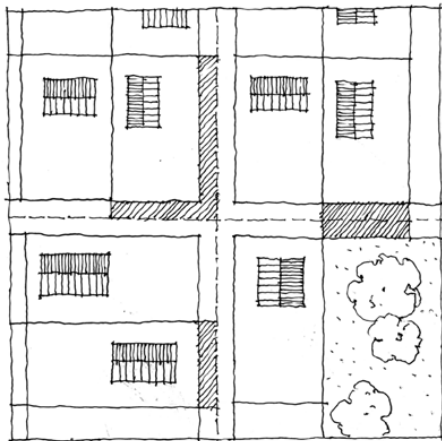


Bild 02. Aufschließungswege

## 07. Aufschließung von Kleingärten

§ 6. (1) Aufschließungswege sollen mindestens 1,20 m breit sein. Befahrbare Aufschließungswege müssen mindestens 3 m breit sein und bei Richtungsänderungen einen äußeren Radius von 10 m zulassen. Die Herstellung, die Erhaltung, eine etwaige Beleuchtung und die Reinigung der Aufschließungswege sowie die Herstellung und Erhaltung von Kanälen und sonstigen Einbauten obliegen den Nutzungsberechtigten der anliegenden Kleingärten und Gemeinschaftsflächen. Jeder Nutzungsberechtigte hat die hierfür erforderlichen Maßnahmen auf dem seinem Kleingarten vorgelagerten Weggrundstück (§ 5 Abs.7) beziehungsweise künftigen Weggrundstück zu dulden. (siehe Bild 03)

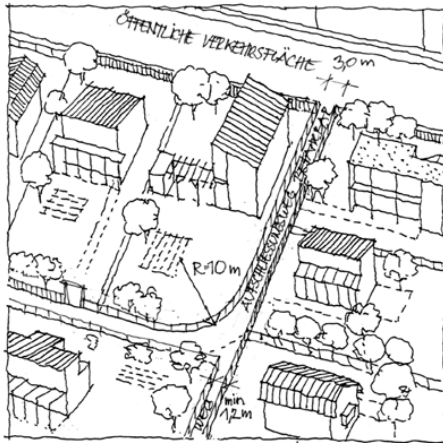


Bild 03. Breite der Aufschließungswege

(2) Von Baulichkeiten im "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet" sowie "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen" müssen alle Schmutzwässer unterhalb der Verkehrsflächen in den Kanal geleitet werden, wenn ein einzelner Kleingarten oder eine Kleingartenanlage von einem bei der Bauführung bereits bestehenden Straßenkanal ohne Verbindung über eine andere Liegenschaft nicht mehr als 30 m entfernt ist. Liegenschaften in derselben Kleingartenanlage gelten nicht als andere Liegenschaften und werden in das Maß von 30 m nicht eingerechnet. Dieselbe Verpflichtung zur Einmündung tritt ein, wenn der Straßenkanal nach Errichtung der Baulichkeit hergestellt wird.

(3) Die Behörde kann die Einleitung der Schmutzwässer in den Straßenkanal verlangen, soweit öffentliche, insbesondere gesundheitliche Rücksichten dies erfordern und nicht schon eine Einleitungspflicht nach Abs. 2 besteht.

(4) Besteht keine Verpflichtung zur Einleitung der Schmutzwässer in einen öffentlichen Straßenkanal, sind die Schmutzwässer in einer Senkgrube zu sammeln. Sobald eine rechtmäßige Einleitung der Schmutzwässer in den Straßenkanal erfolgt, sind die bisherigen Anlagen zur Ableitung und Sammlung der Schmutzwässer aufzulassen.

(5) Kleingartenwohnhäuser müssen eine frostsichere Trinkwasserversorgung haben.

(6) Bauführungen in den Widmungsgebieten "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet" oder "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen" sind von der Entrichtung des Anliegerbeitrages befreit.

## 08. Zulässige Bauführungen

§ 7. (1) In Kleingärten und auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen ist die Errichtung von Kleingartenhäusern und von Nebengebäuden, in Kleingärten im „Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ darüber hinaus auch die

Errichtung von Kleingartenwohnhäusern zulässig. Die Errichtung eines Nebengebäudes setzt nicht das Vorhandensein oder die gleichzeitige Errichtung eines Kleingartenhauses oder Kleingartenwohnhauses voraus.

(2) Die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen ist auf den im Bebauungsplan hierfür vorgesehenen Grundflächen und auf anderen Flächen der Kleingartenanlage, mit Ausnahme der Aufschließungswege, zulässig. Als Gebäude errichtete Gemeinschaftsanlagen müssen dem § 13 Abs. 4 entsprechen. § 69 der Bauordnung für Wien ist nicht anzuwenden.

(3) Stellplätze dürfen nur in Gemeinschaftsanlagen errichtet werden. Auf anderen Flächen können Stellplätze auf Antrag des Grundeigentümers / aller Miteigentümer) vom Bauausschuss der örtlich zuständigen Bezirksvertretung mit Bescheid auf Widerruf bewilligt werden. Die Interessen, die für das Einstellen von Kraftfahrzeugen auf anderen Flächen als Gemeinschaftsflächen sprechen, sind mit jenen, die dagegen sprechen, abzuwägen. Der Stellplatz muss über einen befahrbaren Aufschließungsweg oder direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche mit einem mehrspurigen Kraftfahrzeug bis zu einem höchstzulässigen Gewicht von 3.500 kg erreichbar sein. Dem Antrag ist eine Stellungnahme der Bezirks-Kleingartenkommission anzuschließen. Solche Stellplätze sind auf die Stellplatzverpflichtung nicht anzurechnen.

(4) Eine Überdachung von Stellplätzen ist nur im „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ zulässig und darf nur mit höchstens 2,5 m hohen Flugdächern erfolgen. (siehe Bild 04)

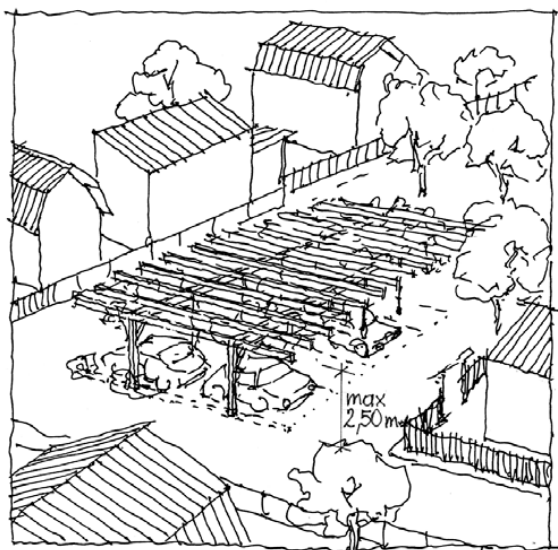


Bild 04. Überdachung von Stellplätzen

(5) Auf Weggrundstücken dürfen keine Baulichkeiten oder Anlagen errichtet werden, die die bestimmungsgemäße Nutzung der Aufschließungswege hindern.

## 09. Baubewilligungen

§ 8. (1) Im "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet" und "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen" sowie auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen ist für Neu-, Zu- und Umbauten von Kleingartenhäusern und Kleingartenwohnhäusern sowie für die Umwidmung eines Kleingartenhauses in ein Kleingartenwohnhaus nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen eine Baubewilligung erforderlich. Alle anderen Bauführungen in Kleingärten und auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen bedürfen weder einer Baubewilligung noch einer

Bauanzeige; das Erfordernis der Zustimmung des Grundeigentümers nach Maßgabe zivilrechtlicher Bestimmungen bleibt unberührt.

Für die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen gelten ausschließlich die Bestimmungen der Bauordnung für Wien.

(2) Bei Neu-, Zu- oder Umbauten von Kleingartenwohnhäusern sowie von Kleingartenhäusern im "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet" und im "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen" sind der Behörde nur vorzulegen:

1. Baupläne in zweifacher Ausfertigung; die Baupläne sind von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hierzu Berechtigten zu verfassen und von diesem, vom Bauwerber, vom Bauführer sowie vom Grundeigentümer zu unterfertigen;

2. der Nachweis der Bewilligung des Kleingartens, wenn die erforderliche Abteilungsbewilligung noch nicht verbüchert ist;

3. eine Grundbuchsabschrift für den betroffenen Kleingarten.

(3) Die Baupläne haben folgende Angaben zu enthalten:

1. Die Lage und Größe des Kleingartens innerhalb des Widmungsgebietes; ferner die Lage der benachbarten Liegenschaften, deren Einlagezahlen sowie die Namen und Anschriften aller ihrer Eigentümer; (siehe Bild 05)

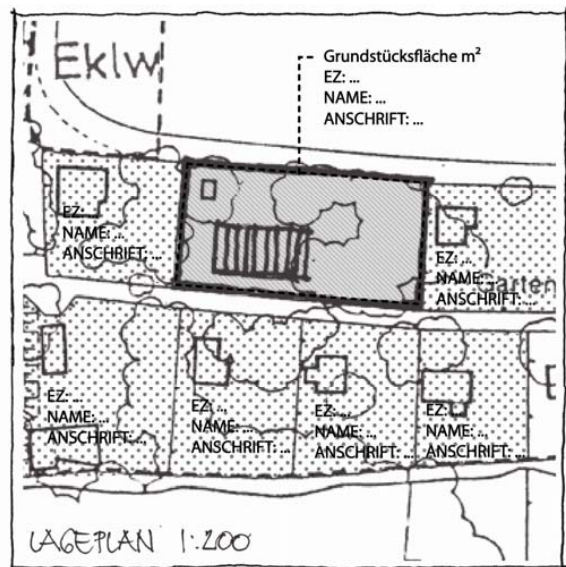
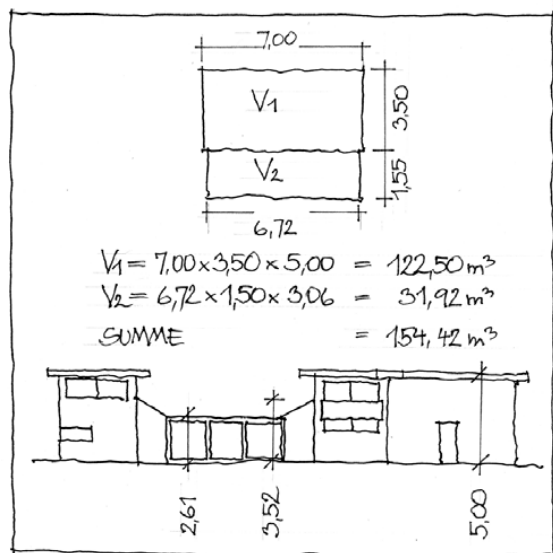


Bild 05. Lageplan

[illegible]

3. den Nachweis der Einhaltung der zulässigen Gesamtkubatur unter Darstellung der Gebäudehöhen im Wege der Fassadenabwicklung und der Dachform sowie der Höhenlage des anschließenden Geländes einschließlich allfälliger Geländeänderungen. (siehe Bild 07)



- 10 -

(6) Ergibt die Prüfung der Angaben in den Bauplänen gemäß Abs.3, dass Bauführung unzulässig ist, hat die Behörde binnen drei Monaten ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen die Bauführung mit schriftlichem Bescheid unter Anschluss einer Ausfertigung der Unterlagen zu untersagen. Wird die Bauführung untersagt, ist sie einzustellen.

(7) Untersagungsbescheide gemäß Abs. 6 gelten auch dann als rechtzeitig zugestellt, wenn sie der Behörde wegen Unzustellbarkeit zurückgestellt werden.

(8) Nachbarn (§134 Abs. 3 der Bauordnung für Wien) können ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde Akteneinsicht (17 AVG) nehmen und bis längstens 3 Monate nach Baubeginn (Abs.4) Einwendungen im Sinne des § 134a der Bauordnung für Wien vorbringen und damit beantragen, dass die Baubewilligung versagt wird. Vom Zeitpunkt der Erhebung solcher Einwendungen an sind die Nachbarn Parteien. Eine spätere Erlangung der Parteistellung (§134 Abs.4 der Bauordnung für Wien) ist ausgeschlossen. Bei nachträglichen Baubewilligungen hat der Bauwerber die Nachbarn von der Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde nachweislich in Kenntnis zu setzen: dieser Nachweis ist den Einreichunterlagen anzuschließen. Der Lauf der Frist für die Einwendungen beginnt in diesem Fall mit dem Tag, an dem die Nachbarn von der Einreichung des Bauvorhabens nachweislich Kenntnis erhalten haben.

(9) Die Versagung der Baubewilligung hat mit schriftlichem Bescheid unter Anschluss einer Ausfertigung der Unterlagen zu erfolgen. Wird die Baubewilligung versagt, ist die Bauführung einzustellen.

(10) Erfolgt keine rechtskräftige Untersagung der Bauführung oder Versagung der Baubewilligung oder erlangen die Nachbarn keine Parteistellung gemäß Abs. 8, gilt das Bauvorhaben hinsichtlich der Angaben in den Bauplänen gemäß Abs. 3 als gemäß § 70 der Bauordnung für Wien bewilligt: §70a Abs.11 der Bauordnung für Wien gilt sinngemäß. Maßgebend für die Beurteilung des Bauvorhabens ist die Rechtslage im Zeitpunkt der Vorlage der vollständigen Unterlagen.

(11) Liegt ein bewilligter Kleingarten nicht vor, sind die Abs. 1 bis 10 sinngemäß anzuwenden, wobei aber die Bewilligung nur als gemäß § 71 der Bauordnung für Wien erteilt wird.

(12) § 69 der Bauordnung für Wien ist nicht anzuwenden.

(13) Die Einreichung von Unterlagen wird unwirksam, wenn binnen zwei Jahren ab vollständiger Vorlage bei der Behörde mit der Bauführung nicht begonnen oder der Bau nicht innerhalb zweier Jahre nach Baubeginn vollendet wird.

## **10. Überprüfungen während der Bauführung**

§ 9. Bei Bauführungen in Kleingärten und auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen sind die Vorlage von Unterlagen zur Vornahme von Überprüfungen während der Bauführung gemäß § 127 der Bauordnung für Wien an die Behörde sowie Beschauten während der Bauführung nicht erforderlich. Desgleichen ist die Bestellung eines Prüfingenieurs nicht erforderlich.

## **11. Baueinstellung**

§ 10. Die Bauführung ist einzustellen, wenn der Bau entgegen den Bestimmungen des § 8 ausgeführt wird. Im Übrigen gilt § 127 Abs. 8 der Bauordnung für Wien sinngemäß.

## 12. Fertigstellung von Bauwerken

§ 11. (1) Nach Fertigstellung von Neu-, Zu- oder Umbauten von Kleingartenhäusern und Kleingartenwohnhäusern ist der Behörde vom Bauwerber oder von einem Eigentümer der Baulichkeit eine Fertigstellungsanzeige unter Vorlage eines positiven Gutachtens über den Kanal oder die Senkgrube sowie über die vorhandenen Abgasfänge zu erstatten. Vor Erstattung der Fertigstellungsanzeige darf das Kleingartenhaus oder das Kleingartenwohnhaus nicht benützt werden.

(2) Bei sonstigen Bauvorhaben in Kleingärten und auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen ist eine Fertigstellungsanzeige nicht erforderlich.

(3) Die Fertigstellung von Hauskanälen oder Senkgruben ist, sofern nicht Abs.1 zur Anwendung kommt, der Behörde vom Bauwerber, vom Eigentümer (einem Miteigentümer) der Baulichkeit oder vom Grundeigentümer /einem Grundmiteigentümer) schriftlich zu melden. Dieser Meldung ist eine Erklärung des Bauführers anzuschließen, dass der Kanal oder die Senkgrube entsprechend den Bauvorschriften ausgeführt worden ist.

## 13. Ausnützbarkeit des Kleingartens

§ 12. (1) Das Ausmaß der bebauten Fläche gemäß § 80 Abs. 1 der Bauordnung für Wien darf im "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet" nicht mehr als 35 m<sup>2</sup>, im "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen" nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> betragen. Die bebaute Fläche darf 25 vH der Fläche des Kleingartens nicht überschreiten. (siehe Bild 08)

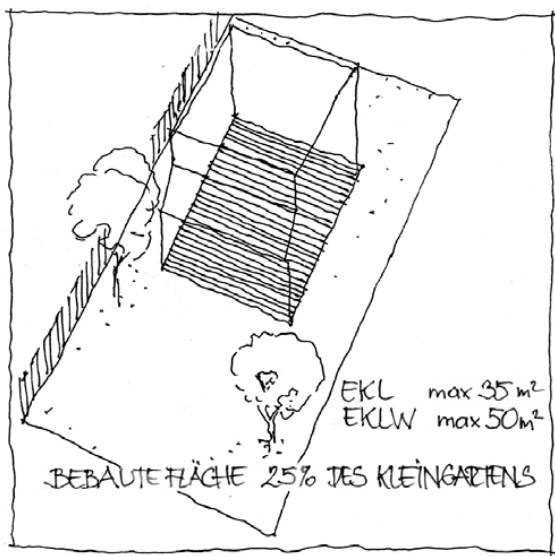


Bild 08. bebaute Fläche

(2) Auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen darf die bebaute Fläche nicht mehr als 16 m<sup>2</sup> betragen.

(3) Nebengebäude sind in die bebaute Fläche einzurechnen.

(4) Zur Unterbringung von Fahrrädern ist zusätzlich ein freistehendes, fensterloses, nicht unterkellertes Nebengebäude zulässig, dessen Bodenfläche 5 m<sup>2</sup> und dessen oberster Abschluss 2,20 m nicht übersteigen darf; dieses Nebengebäude ist in die bebaute Fläche nicht einzurechnen.

(5) Vordächer und Dachvorsprünge bis zu einer Ausladung von höchstens 70 cm, Balkone bis zu einer Ausladung von höchstens 1,20 m und nicht überdachte Kellerabgänge werden der bebauten Fläche des Kleingartens nicht zugerechnet. Werden diese Maße überschritten, sind diese Bauteile im Ausmaß der Überschreitung der bebauten Fläche des Kleingartens zuzurechnen. Erker sind der Bebauten Fläche zuzurechnen. (siehe Bild 09)

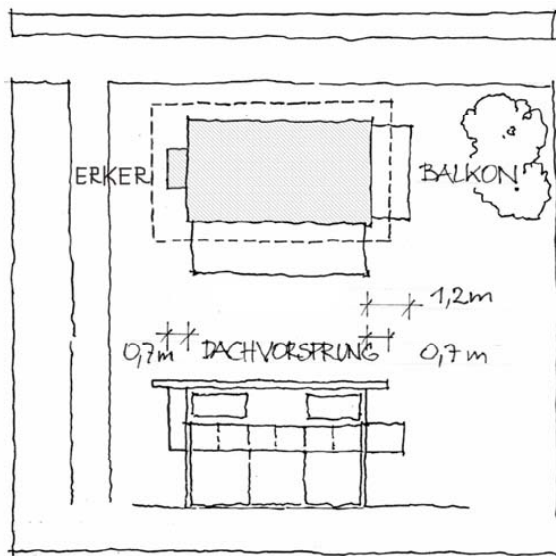


Bild 09. Vordächer, Balkone, Erker

## 14. Gebäudegröße

§ 13. (1) Kleingartenhäuser dürfen eine Gesamtkubatur von höchstens 160 m<sup>3</sup> über dem anschließenden Gelände haben, wobei der oberste Abschluss des Kleingartenhauses nicht mehr als 5 m über dem verglichenen Gelände liegen darf. (siehe Bild 10)

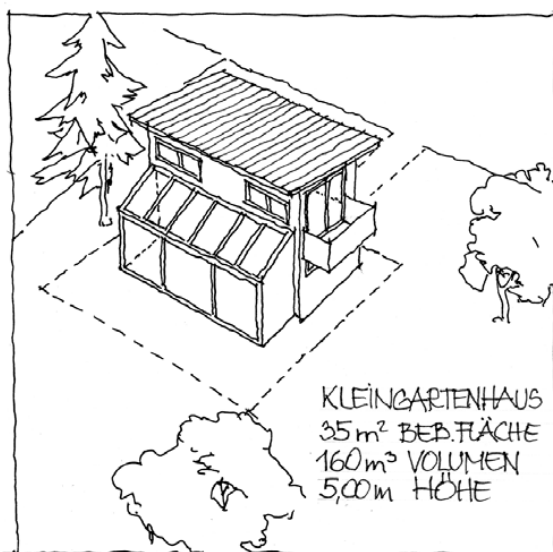


Bild 10. Kleingartenhaus

(2) Kleingartenwohnhäuser dürfen eine Gesamtkubatur von höchstens 265 m<sup>3</sup> über dem anschließenden Gelände haben, wobei der oberste Abschluss des Kleingartenwohnhauses nicht mehr als 5,50 m über dem verglichenen Gelände liegen darf. (siehe Bild 11)

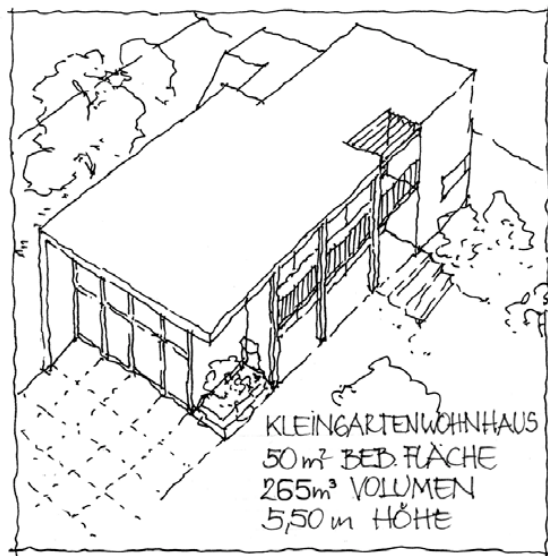


Bild 11. Kleingartenwohnhaus

(3) Kleingartenhäuser auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen dürfen eine Gesamtkubatur von höchstens 50 m<sup>3</sup> über dem anschließenden Gelände haben, wobei der oberste Abschluss des Kleingartenhauses nicht mehr als 4,20 m über dem verglichenen Gelände liegen darf.

(4) Bei Gebäuden auf Gemeinschaftsflächen darf die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten nicht größer als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der zulässigen Gebäudehöhe von 5,50 m sein; hierbei darf die Gebäudehöhe an keiner Stelle mehr als 7,50 m über dem tiefsten Punkt des anschließenden Geländes liegen. Der oberste Abschluss der Gemeinschaftsanlagen darf nicht höher als 1,50 m über der tatsächlichen Gebäudehöhe liegen.

## 15. Abstände

§ 14. (1) Kleingartenhäuser und Kleingartenwohnhäuser haben, soweit im Bebauungsplan durch Baufluchtlinien nicht anderes festgesetzt ist, von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.

(2) Kleingartenhäuser und Kleingartenwohnhäuser haben, soweit im Bebauungsplan durch Baufluchtlinien nicht anderes festgesetzt ist, von der Achse befahrbarer Aufschließungswege einen Abstand von mindestens 3,50 m, von der Achse sonstiger Aufschließungswege einen Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Ist der Aufschließungsweg breiter als 3 m, hat der Abstand vom Aufschließungsweg mindestens 1 m zu betragen. (siehe Bild 12)

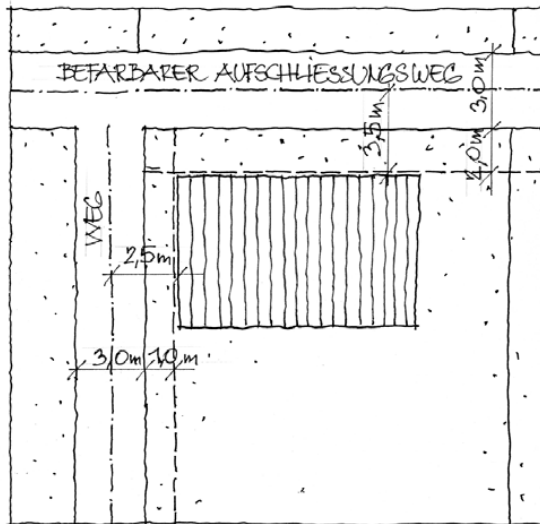


Bild 12. Abstände zu Aufschlüsselungswegen

(3) Gebäude dürfen nur an eine Nachbargrenze angebaut werden. Wird das Gebäude nicht unmittelbar an einer Nachbargrenze angebaut, muss es von dieser einen Abstand von mindestens 2 m einhalten. Für das Anbauen eines Gebäudes an eine Nachbargrenze bedarf es nicht der Zustimmung des Nachbarn, wenn das Gebäude bis zu einem Abstand von 2 m von der Nachbargrenze eine Höhe von 3 m nicht überschreitet. Für den Nachbarn ergibt sich daraus keine Verpflichtung zum Anbauen. Beträgt die Breite eines Kleingartens oder einer vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Fläche weniger als 10 m, darf das Gebäude unbeschadet des § 13 Abs. 1 bis 3 auch ohne Zustimmung des Nachbarn in der vollen Gebäudehöhe entweder unmittelbar an eine Nachbargrenze angebaut werden oder muss einen Abstand von mindestens 1 m einhalten. Nebengebäude dürfen auf dem Kleingarten frei angeordnet werden. (siehe Bild 13)

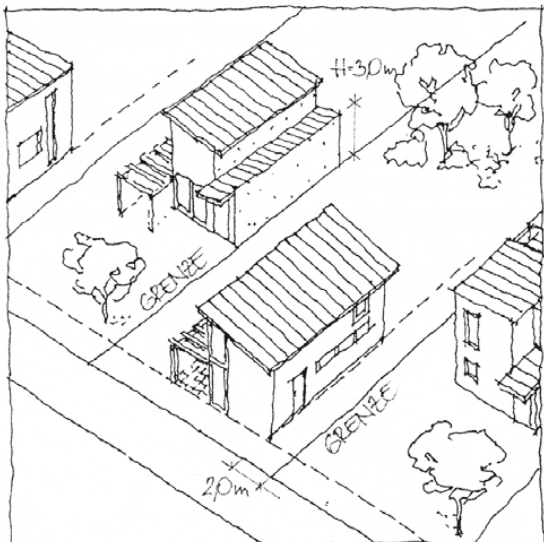


Bild 13. Abstände zum Nachbarn

## 16. Gestaltung der Baulichkeiten

§ 15. (1) Das Äußere von Baulichkeiten in Kleingärten und auf Gemeinschaftsflächen muss nach Bauform, Baustoff und Farbe so beschaffen sein, dass dadurch der Charakter des kleingärtnerisch genutzten Gebietes nicht beeinträchtigt wird. Baustoffe zur Abdichtung, wie Dachpappe und ähnliches, dürfen äußerlich nicht in Erscheinung treten. Balkone dürfen nur an einer Front des Kleingartenhauses oder des Kleingartenwohnhauses errichtet werden. Darüber hinaus sind Baulichkeiten der bestehenden Höhenlage möglichst anzupassen.

(2) Kleingartenhäuser, Kleingartenwohnhäuser und Gebäude auf Gemeinschaftsflächen dürfen, wenn sie an Nachbargrenzen angebaut werden, an diesen keine Öffnungen aufweisen. Diese Wände sind zumindest feuerhemmend herzustellen.

(3) Kleingartenhäuser, und Gebäude auf Gemeinschaftsflächen müssen den Erfordernissen der Bauordnung für Wien hinsichtlich des Wärmeschutzes nach § 118 Abs. 1 der Bauordnung für Wien und des Schallschutzes nicht entsprechen;

Kleingartenwohnhäuser müssen den Erfordernissen der Bauordnung für Wien hinsichtlich des Schallschutzes nicht entsprechen. Kleingartenhäuser und Kleingartenwohnhäuser müssen unbeschadet des Abs. 2 den Erfordernissen des Brandschutzes nicht entsprechen.

(4) Dachkonstruktionen dürfen auf Holzdecken abgestützt werden. Die oberste Decke muss das bei Bränden auffallende Dachgehölz und Mauerwerk nicht tragen. Die Dachhaut muss gegen Flammeneinwirkung (Flugfeuer, Wärmestrahlung und ähnliches) ausreichend widerstandsfähig sein; dies gilt nicht bei Nebengebäuden.

(5) Auf Kleingartenhäuser und Kleingartenwohnhäuser sind die Bestimmungen der Bauordnung für Wien über die lichte Höhe von Aufenthaltsräumen und die Ausmaße und Ausführung der Haupttreppen sowie über Stufen nicht anzuwenden. Für Fenster, die gegen Nachbargrenzen gerichtet sind, gilt der gesetzliche Lichteinfall als gewährleistet.

(6) Keller von Kleingartenhäusern und Kleingartenwohnhäusern dürfen sich über das Kleingartenhaus und das Kleingartenwohnhaus hinaus auch unter die mit diesem verbundene Terrasse erstrecken. Sofern sie im Bereich der Terrasse geländebedingt über das anschließende Gelände ragen und die Terrasse beim Anschluss an das Kleingartenhaus oder Kleingartenwohnhaus an keiner Stelle mehr als 10 cm über dem anschließenden Gelände liegt, sind sie nicht auf die bebaute Fläche und die Gesamtkubatur anzurechnen. (siehe Bild 14)

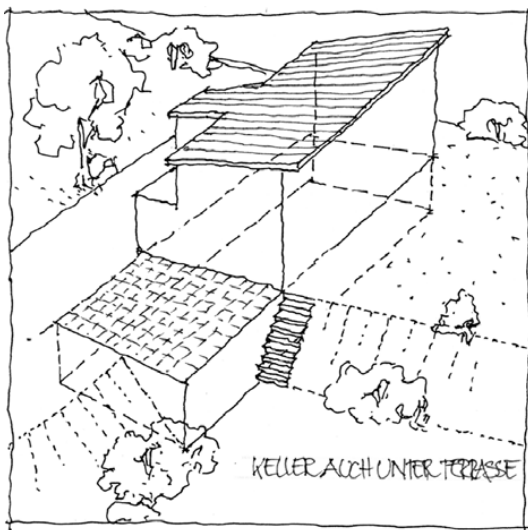


Bild 14. möglicher Keller unter der Terrasse

(7) Die Errichtung von Abgasanlagen für feste oder flüssige Brennstoffe ist verboten. Abgasanlagen für gasförmige Brennstoffe sind zulässig. Gasfeuerstätten mit einer Frischluftzufuhr und Abgasabfuhr durch die Außenwand (Außenwand-Gasfeuerstätten) sind nach Maßgabe des Wiener Gasgesetzes zulässig.

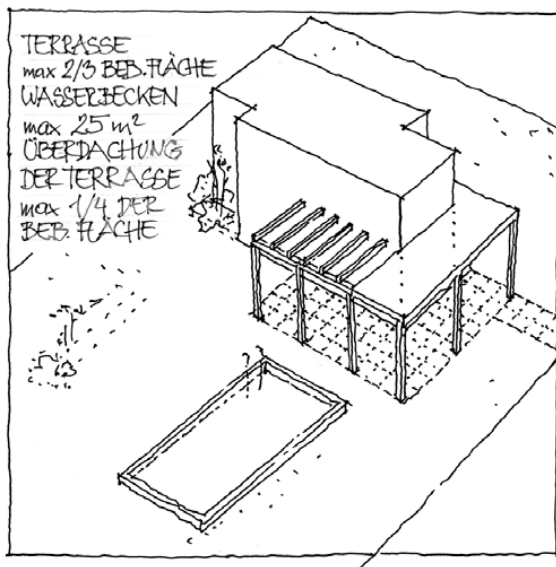
- (8) Kleingartenhäuser und Kleingartenwohnhäuser haben eine Toilette zu enthalten, die auch von außen zugänglich sein kann
- (9) Senkgruben müssen einen Fassungsraum von mindestens 3 m<sup>3</sup>, bei Kleingartenwohnhäusern von mindestens 6 m<sup>3</sup>, haben und dürfen auch an Nachbargrenzen errichtet werden. Sie dürfen vom Aufstellplatz für Räumfahrzeuge nicht weiter als 35 m entfernt sein. Ortsfeste Saugleitungen sind in diese Entfernung nicht einzurechnen.

## 17. Gestaltung des Kleingartens

§ 16. (1) Mindestens zwei Drittel des Kleingartens müssen gärtnerisch ausgestaltet sein.

(2) Stützmauern, Lichtschächte, Geländeänderungen, Stufenanlagen, Rampen, Wege, Traufenpflaster und andere befestigte Flächen sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. Terrassen dürfen bis zu einer Größe von zwei Dritteln des Ausmaßes der bebauten Fläche des Kleingartenhauses oder Kleingartenwohnhauses und Wasserbecken bis zu einer Gesamtfläche von 25 m<sup>2</sup> je Kleingarten errichtet werden. Überdachungen von Terrassen dürfen das Gesamtausmaß von einem Viertel des Ausmaßes der bebauten Fläche des Kleingartenhauses oder Kleingartenwohnhauses nicht überschreiten. Diese Flächen werden den bebauten Flächen des Kleingartens nicht zugerechnet. (siehe Bild 15)

Bild 15. Flächenbeschränkungen



- (3) Haupteinfriedungen sind so herzustellen, dass sie das örtliche Stadtbild und die Gestaltung des Erholungsgebietes nicht beeinträchtigen; die Höhe einer baulichen Haupteinfriedung muss mindestens 1 m und darf höchstens 2 m, bei Anbringen von Spanndrähten jedoch höchstens 2,10 m, betragen.
- (4) Bauliche Nebeneinfriedungen dürfen höchstens 1,50 m hoch sein.

## 18. Zugänglichkeit

§ 17. Eingänge von Kleingartenanlagen sind von Anfang Mai bis Ende September zumindest in der Zeit von 9.00 bis 19.00 Uhr offen zu halten. Gewidmete öffentliche Durchgänge sind ständig offen zu halten.

## **19. Kleingarten-Beirat**

§ 18. (1) Zur Wahrung der mit der kleingärtnerischen Nutzung von Grundflächen verbundenen Interessen ist ein Kleingarten-Beirat zu schaffen.

(2) Der Kleingarten-Beirat besteht aus

1. drei Mitgliedern des Gemeinderates entsprechend dem Verhältnis der im Wiener Gemeinderat vertretenen Parteien,
2. einem Vertreter des Zentralverbandes der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter Österreichs,
3. zwei Vertretern des Landesverbandes Wien der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter Österreichs und
4. drei Beamten des Magistrates, von denen ein Mitglied ein rechtskundiger Beamter sein muss.

(3) Die Mitglieder des Kleingarten-Beirates werden von dem für die Verwaltung der städtischen Kleingärten zuständigen Gemeinderatsausschuss für die Dauer einer Funktionsperiode gewählt. Im Falle des Ausscheidens eines Mitgliedes ist eine Nachwahl vorzunehmen.

(4) Der Kleingarten-Beirat hat in allen Angelegenheiten des Kleingartenwesens die Verbindung zwischen dem Magistrat und den Kleingartenvereinen beziehungsweise deren Verbänden herzustellen sowie alle von ihm festgestellten oder ihm bekanntgewordenen Übertretungen dieses Gesetzes unverzüglich den zuständigen Behörden und dem Grundeigentümer zur Kenntnis zu bringen. Darüber hinaus kann er allgemeine Empfehlungen zu allen Angelegenheiten des Kleingartenwesens abgeben.

(5) Der Magistrat hat die örtlich zuständige Bezirksvertretung und den Kleingarten-Beirat von der beabsichtigten Widmung von Grundflächen als Kleingartengebiete sowie von jeder beabsichtigten Änderung einer solchen Widmung vor der Einleitung des Verfahrens zur Festsetzung der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne zu benachrichtigen und ihnen die zur Verfügung stehenden Unterlagen zu übermitteln. Die örtlich zuständige Bezirksvertretung und der Kleingarten-Beirat sind berechtigt, Vorschläge über die Aufschließung und Gestaltung der Kleingartenanlagen zu erstellen; diesen Vorschlägen können Gestaltungspläne angeschlossen werden. Der Magistrat hat der örtlich zuständigen Bezirksvertretung und dem Kleingarten-Beirat für die Erstellung der Vorschläge eine Frist von mindestens vier Wochen einzuräumen.

(6) Der Kleingarten-Beirat hat dem gemäß Abs. 2 zuständigen Gemeinderatsausschuss jährlich einmal, längstens bis 31. März des folgenden Kalenderjahres, über seine Tätigkeit sowie über die Tätigkeit der Bezirks-Kleingartenkommissionen zu berichten.

## **20. Bezirks-Kleingartenkommissionen**

§ 19. (1) Im Wirkungsbereich jener Bezirksvertretungen, wo kleingärtnerisch genutzte Grundflächen bestehen, ist eine Bezirks-Kleingartenkommission zu schaffen.

(2) Die Bezirks-Kleingartenkommissionen bestehen aus:

1. drei Mitgliedern der jeweiligen Bezirksvertretung, entsprechend dem Verhältnis der in der Bezirksvertretung vertretenen Parteien,
2. drei Vertretern des Landesverbandes Wien der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter Österreichs und
3. drei Beamten des Magistrates.

(3) Die Mitglieder der Bezirks-Kleingartenkommissionen werden von der jeweils zuständigen Bezirksvertretung für die Dauer einer Funktionsperiode gewählt. Im Falle des Ausscheidens eines Mitgliedes ist eine Nachwahl vorzunehmen.

(4) Die Bezirks-Kleingartenkommissionen unterstützen den Kleingarten-Beirat bei dessen Tätigkeit. Darüber hinaus geben sie Stellungnahmen gemäß § 7 Abs. 3 ab. Im Grundabteilungsverfahren zur Schaffung von Kleingärten und Gemeinschaftsanlagen hat die Behörde der Bezirks-Kleingartenkommission Gelegenheit zu geben, binnen einer Frist von zwei Monaten eine Stellungnahme abzugeben.

(5) Die Bezirks-Kleingartenkommissionen haben dem Kleingarten-Beirat jährlich mindestens einmal, längstens bis 31. Jänner des folgenden Kalenderjahres, über ihre Tätigkeit zu berichten.

## **21. Geschäftsordnung**

§ 20. Die Geschäftsordnung für den Kleingarten-Beirat und die Bezirks-Kleingartenkommissionen erlässt der Stadtsenat.

## **22. Eigener Wirkungsbereich und Instanzenzug**

§ 21. (1) Die Gemeinde hat die ihr nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zukommenden Aufgaben mit Ausnahme des Verwaltungsstrafverfahrens im eigenen Wirkungsbereich zu besorgen.

(2) Über Berufungen gegen Straferkenntnisse entscheidet der Unabhängige Verwaltungssenat, über Berufungen gegen alle sonstigen auf Grund dieses Gesetzes ergehenden Bescheide die Bauoberbehörde.

## **23. Strafbestimmungen**

§ 22. Übertretungen der Vorschriften dieses Gesetzes sind gemäß § 135 der Bauordnung für Wien zu bestrafen.

## **24. Übergangsbestimmungen**

§ 23. (1) Grundflächen, für die im Flächenwidmungsplan nicht die Widmung "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet" festgelegt ist und die beim Inkrafttreten dieses Gesetzes klein-gärtnerisch genutzt sind, dürfen bis zum 31. Dezember 2005 wie Flächen verwendet und bebaut werden, für die die örtlich zuständige Bezirksvertretung die Zulässigkeit einer vorübergehenden kleingärtnerischen Nutzung beschlossen hat. Für solche Flächen kann die örtlich zuständige Bezirksvertretung, unbeschadet der im Flächenwidmungsplan festgesetzten Widmung, einen Beschluss auf Verlängerung fassen; § 4 gilt sinngemäß. Auf solchen Flächen bestehende Gebäude müssen die Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen, zu den Achsen der Aufschließungswege und zu den Nachbargrenzen (§ 14) nicht einhalten.

(2) Mit Inkrafttreten dieses Gesetzes wird die Wirksamkeit aller gemäß § 71 der Bauordnung für Wien erteilten Baubewilligungen mit der Dauer der vorübergehenden kleingärtnerischen Nutzung gemäß Abs. 1 begrenzt; solche Baubewilligungen treten mit diesem Zeitpunkt außer Kraft.

(3) Baulichkeiten, die gemäß § 71 der Bauordnung für Wien auf eine bestimmte Zeit bewilligt sind, gelten auf die Dauer des Beschlusses der örtlich zuständigen Bezirksvertretung über die Festsetzung einer vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Fläche oder auf Verlängerung der Wirksamkeit als bewilligt.

(4) Gebäude, die am 1. März 1991 bereits bestanden haben, sind im "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet" und im "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen" auch dann zulässig, wenn sie die Abstände zu den Nachbargrenzen oder den Aufschließungs- und Nebenwegen nicht einhalten oder die zulässig bebaubare Fläche überschreiten, sofern sie eine Gesamtkubatur von höchstens 250 m<sup>3</sup> über dem anschließenden Gelände haben, wobei der oberste Abschluss des Kleingartenhauses oder Kleingartenwohnhauses nicht mehr als 5,50 m über dem verglichenen Gelände liegen darf; ist die Gesamtkubatur größer als 250 m<sup>3</sup> oder liegt der oberste Abschluss höher als 5,50 m über dem verglichenen Gelände oder weist das Gebäude die Abstände zu den Nachbargrenzen (§ 14) nicht auf, bedarf es der Zustimmung des Nachbarn

(5) Wird zusätzlich an ein Gebäude, das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits bestanden hat oder bewilligt war, eine Wärmedämmung angebracht, ist das hierfür erforderliche Ausmaß weder auf die bebaute Fläche noch auf die zusätzliche Kubatur anzurechnen.

(6) Bebauungspläne, die beim Inkrafttreten dieses Gesetzes in Geltung stehen, können auch Festsetzungen gemäß § 5 Abs. 4 der Bauordnung für Wien und darüber hinaus Festsetzungen gemäß § 3 des Wiener Kleingartengesetzes, LGBl. für Wien Nr. 3/1979, zuletzt geändert mit dem Gesetz LGBl. für Wien Nr. 9/1996, enthalten.

(7) Der Stadtsenat kann über Abs. 1 hinaus durch Verordnung Gebiete bestimmen, auf die folgende Voraussetzungen zutreffen:

1. Der Baubestand hat überwiegend keine Baubewilligung;
2. der Baubestand könnte weitgehend bewilligt werden, wenn die Widmung "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet" oder "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganz-jähriges Wohnen" oder "Gartensiedlungsgebiet" oder "Wohngebiet - Bauklasse I" festgesetzt wäre.

Der Kleingarten-Beirat kann die Erlassung solcher Verordnungen anregen. Der Stadtsenat kann solche Verordnungen nur bis 30. Juni 1997 erlassen; sie sind im Amtsblatt der Stadt Wien unter Anschluss eines Planes kundzumachen.

(8) In Gebieten, die mit Verordnung gemäß Abs. 7 festgesetzt sind, dürfen Abtragungsaufträge bis 31. Dezember 1998 weder erteilt noch vollstreckt werden. Diese Gebiete sind vom Magistrat umgehend darauf zu überprüfen, ob eine der im Abs. 7 Z 2 angeführten Flächenwidmungen festgesetzt werden soll. Der Magistrat hat bis zum 30. September 1998 dem Gemeinderat über das Ergebnis der Überprüfungen zu berichten, sofern er nicht bis dahin einen Antrag auf Festsetzung einer der im Abs. 7 Z 2 genannten Flächenwidmungen gestellt hat.

(9) An zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Techniknovelle 2007 bereits bestehenden Kleingartenwohnhäusern sind Wärmedämmungen auch dann zulässig, wenn sie die Abstände zu den Nachbargrenzen oder den Aufschließungs- und Nebenwegen nicht einhalten oder die zulässig bebaubare Fläche überschreiten, sofern diese Gebäude eine Gesamtkubatur von höchstens 265 m<sup>3</sup> über dem anschließenden Gelände haben.

## **25. Umsetzung von Gemeinschaftsrecht**

§ 24. § 15 Abs. 3 dient der Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16.12.2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

## **26. Schlussbestimmung**

§ 25. (1) Dieses Gesetz tritt mit 1. Jänner 1997 in Kraft. Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes tritt das Gesetz vom 12. Dezember 1978 über die Schaffung von Kleingärten (Wiener Kleingartengesetz), LGBl. für Wien Nr. 3/1979, zuletzt geändert mit dem Gesetz LGBl. für Wien Nr. 9/1996, außer Kraft.

(2) Die bisherigen Bebauungspläne behalten, soweit sie sich auch auf das Wiener Kleingartengesetz, LGBl. für Wien Nr. 3/1979, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. für Wien Nr. 9/1996, stützen, ihre Gültigkeit.

(3) Für alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren gelten die bisherigen gesetzlichen Bestimmungen.

### **Artikel II**

(1) Art I Z 3 (betreffend § 8 Abs. 10) tritt rückwirkend mit 1. Jänner 1997 in Kraft.

(2) Im Übrigen tritt das Gesetz mit dem seiner Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

## 27. Erläuterung zu §8,

### Absatz 2:

Bei Errichtung

- eines Neubaues
  1. tatsächlicher Neubau
  2. nachträgliche Bewilligung eines Klg-wohnhauses
  3. „Umwandlung von § 71 m auf §70 BO (neuerliche Bewilligung nach §70) eines Klg-wonhauses
- eines Zubaues mit mehr als 50m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche

ist ein Energieausweis mit den U-Werten gemäß OIB - Richtlinie 6 in elektronischer Form vorzulegen. Dieser ist von einem für die Berufsausführung berechtigten zu verfassen (z.B. Bauphysiker).

### Absatz 3,Pkt. 5

Zum Nachweis des Wärmeschutzes sind in den Plänen die Aufbauten mit den erforderlichen U-Werten gemäß OIB - Richtlinien 6 anzugeben und ein Energieausweis in elektronischer Form vorzulegen.

Die gemäß OIB- Richtlinie erforderlichen U-Werte müssen „innerhalb“ der maximal zulässigen bebauten Fläche und Kubatur errichtet werden.

### OIB- Richtlinie 6, 5.1

| Bauteil                                                                                                                                                                                            | U -Wert[W/m <sup>2</sup> K] |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| WÄNDE gegen Außenluft                                                                                                                                                                              | 0,35                        |
| Kleinflächige WÄNDE gegen Außenluft (z.B. bei Gaupen), die 2% der Wände des gesamten Gebäudes gegen Außenluft nicht überschreiten, sofern die ÖNORM B 8110-2 (Kondensatfreiheit) eingehalten wird. | 0,70                        |
| TRENNWÄNDE zwischen Wohn- oder Betriebseinheiten                                                                                                                                                   | 0,90                        |
| WÄNDE gegen unbeheizte, frostfrei zu haltende Gebäudeteile (ausgenommen Dachräume)                                                                                                                 | 0,60                        |
| WÄNDE gegen unbeheizte oder nicht ausgebaute Dachräume                                                                                                                                             | 0,35                        |
| WÄNDE gegen andere Bauwerke an Grundstücks- bzw. Bauplatzgrenzen                                                                                                                                   | 0,50                        |
| ERDBERÜHRTE WÄNDE UND FUSSBÖDEN                                                                                                                                                                    | 0,40                        |
| FENSTER, FENSTERTÜREN, VERGLASTE oder UNVERGLASTE TÜREN (bezogen auf Prüfnormmaß) und sonstige vertikale TRANSPARENTE BAUTEILE gegen unbeheizte Gebäudeteile                                       | 2,50                        |
| FENSTER und FENSTERTÜREN in Wohngebäuden gegen Außenluft (bezogen auf Prüfnormmaß)                                                                                                                 | 1,40                        |
| Sonstige FENSTER, FENSTERTÜREN und vertikale TRANSPARENTE BAUTEILE gegen Außenluft, VERGLASTE oder UNVERGLASTE AUSSSENTÜREN (bezogen auf Prüfnormmaß)                                              | 1,70                        |
| DACHFLÄCHENFENSTER gegen Außenluft                                                                                                                                                                 | 1,70                        |
| Sonstige TRANSPARENTE BAUTEILE horizontal oder in Schrägen gegen Außenluft                                                                                                                         | 2,00                        |
| DECKEN gegen Außenluft, gegen Dachräume (durchlüftet oder ungedämmt) und über Durchfahrten sowie DACHSCHRÄGEN gegen Außenluft                                                                      | 0,20                        |
| INNENDECKEN gegen unbeheizte Gebäudeteile                                                                                                                                                          | 0,40                        |
| INNENDECKEN gegen getrennte Wohn- und Betriebseinheiten                                                                                                                                            | 0,90                        |
| Für Dachschrägen mit einer Neigung von mehr als 60° gegenüber der Horizontalen' gelten die jeweiligen Anforderungen für Wände.                                                                     |                             |

## 28. Erläuterung zu § 13, Abs.5

### Stiegen auf die Dachterrasse

Ein derartiger Stiegenaufgang ist zulässig, wenn er das Ausmaß eines zulässigen Balkons (max. 1,2 m Auskragung, nur an einer Front) nicht überschreitet (siehe Bild 16)

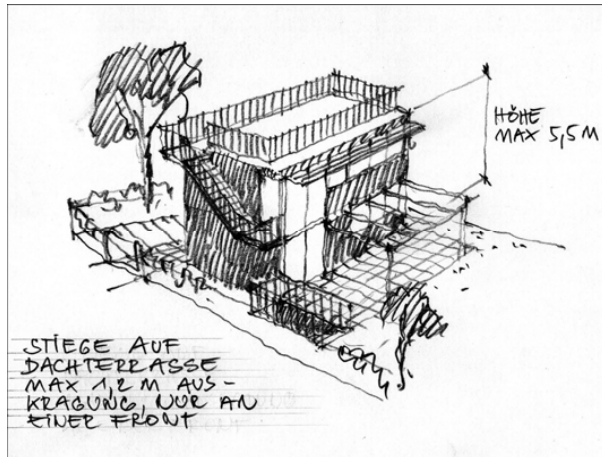


Bild 16. Stiege auf Dachterrasse

## 29. Erläuterung zu § 14, Abs 3

### Anbauen an Nachbargrenzen

Es darf an eine Nachbargrenze angebaut werden (siehe Bild 17). Anbauen an die Grundgrenze in der vollen Höhe mit Zustimmung des Nachbarn.

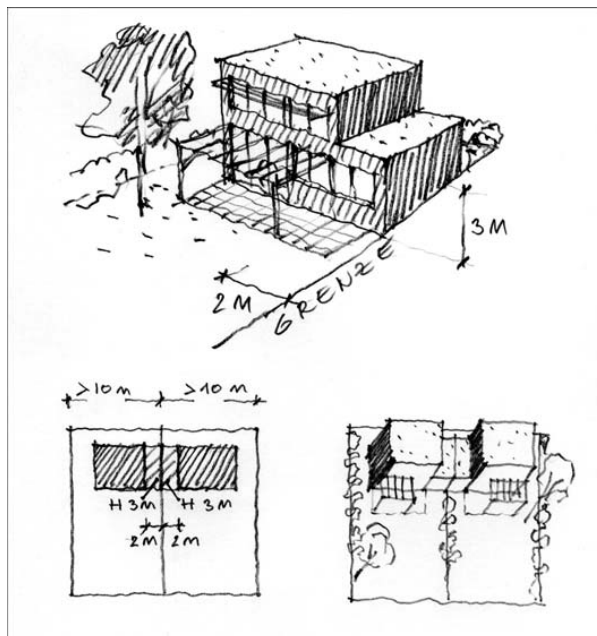


Bild 17. Anbau an Grenze

### Abstände bei Kleingärten < 10 m

Beträgt die Breite eines Kleingartens weniger als 10 m, darf das Gebäude (auch ohne Zustimmung des Nachbarn) an eine Nachbargrenze angebaut werden. Zur „gegenüber Liegenden“ Grenze genügt ein Abstand von 1 m. (siehe Bild 18)

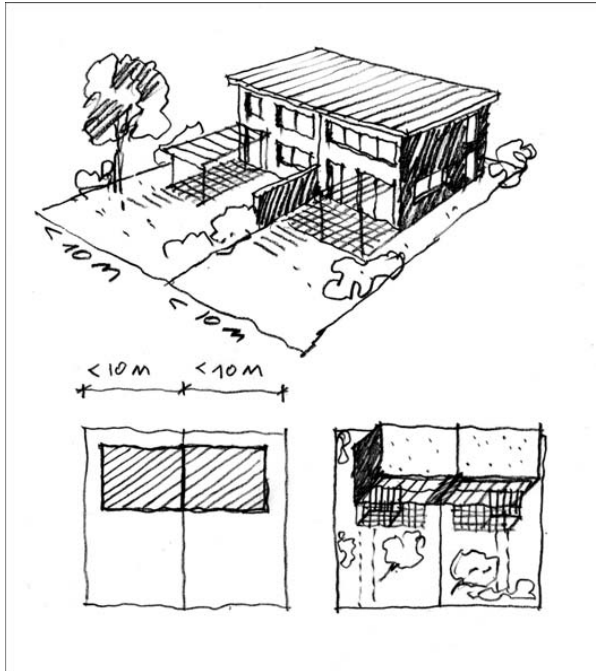


Bild 18. Anbau an Grenze bei Breite < 10 m

### 30. Erläuterung zu § 15, Abs 1

Der Keller darf unter der mit dem Kleingarten(wohn)haus verbundenen Terrasse geländebedingt über das anschließende Gelände ragen, ohne dass er zur bebauten Fläche oder zur Kubatur zählt, wenn er beim Anschluss an das Kleingarten(wohn)haus an keiner Stelle mehr als 10cm über dem anschließenden Gelände liegt. Unter Gelände ist in diesem Zusammenhang das neue Gelände, welches nach Fertigstellung der Bauführung vorhanden ist, zu verstehen.

Fenster und Türen von Kellerräumen (auch eingeschnittene Kellerabgänge im unbedingt notwendigen Ausmaß) sind zulässig. Die Darstellung des bestehenden Geländes und des beabsichtigten Geländeverlaufs in der Fassadenabwicklung ist dabei von großer Bedeutung

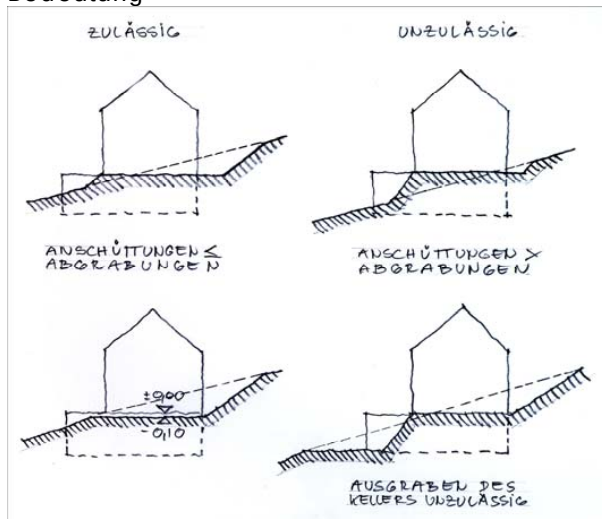


Bild 19. Geländeveränderung

Geländeänderungen sind nur insofern zulässig, als der Einfluss der Geländeänderungen auf das Kleingarten(wohn)haus den Bestimmungen des § 15, wonach Baulichkeiten der bestehenden Höhenlage möglichst anzupassen sind, nicht widersprechen darf. Es wird daher der Umfang der Anschüttungen  $\leq$  dem Umfang der Abgrabungen sein müssen.

Auf Grund der oben genannten Bestimmungen des § 15 wurde auch festgelegt, dass Geländeeinschnitte für Fenster und Türen im Kellerbereich nur im Unbedingt notwendigen Ausmaß zulässig sind. Ein Ausgraben des Kellers, auch nur an einer Front ist daher unzulässig. Der Keller ist zumindest im Grundriss (§ 8 Abs.3 Z. 2) sowie im Wege der Fassadenabwicklung (§ 8 Abs.3 Z.3) darzustellen, da anders die Einhaltung der zulässigen Kubatur, des obersten Abschlusses des Kleingarten(wohn)hauses vom verglichenen Gelände und der Bestimmungen des § 15 Abs. 1 nicht prüfbar ist.

### 31. Beispiel für Kleingartenwohnhaus mit verschiedenen Dachformen

Bei bebauter Fläche von 50m<sup>2</sup> und maximalen Volumen von 265m<sup>3</sup>.



Bild 20. Satteldach



Bild 21. Flachdach

Bi

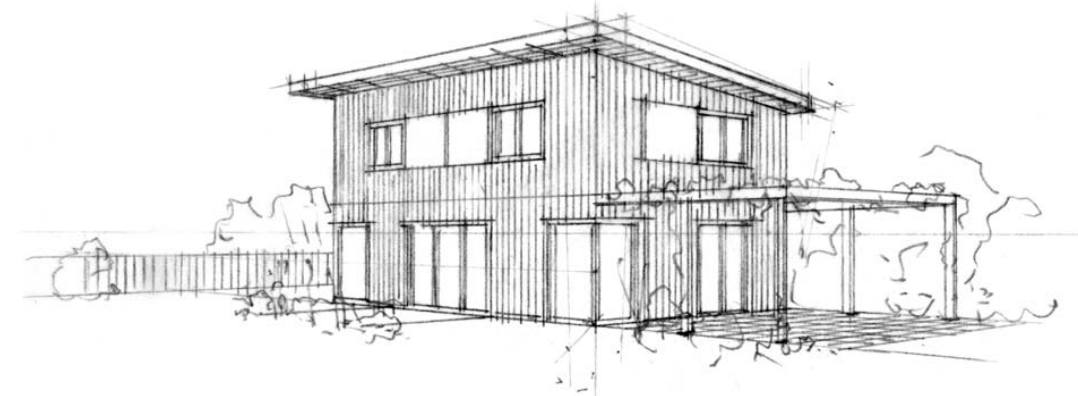


Bild 22. Pultdach

Bild

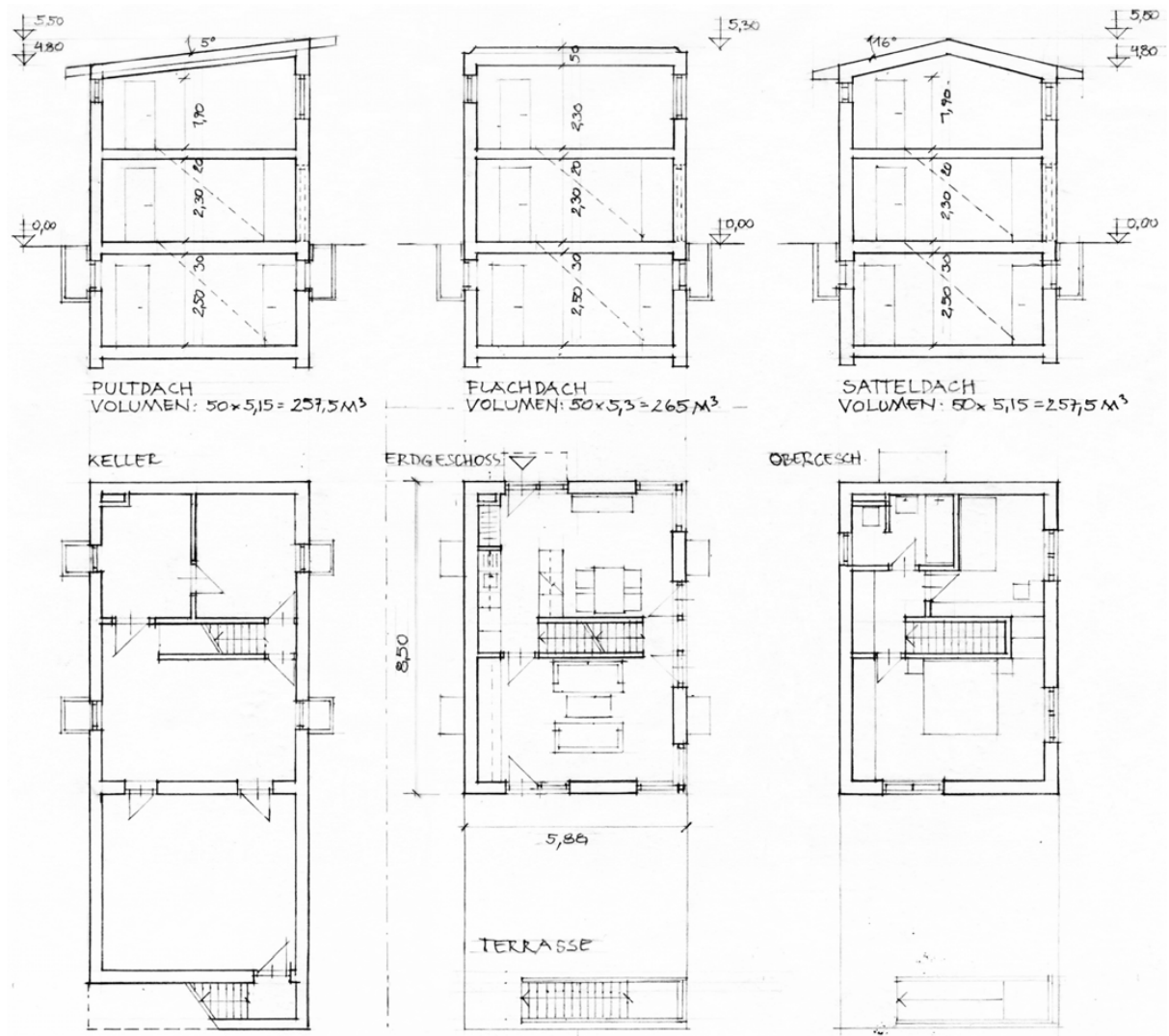


Bild 23. Grundrisse und Schnitte mit Kubatur

## **32. Impressum:**

### **Eigentümer und Herausgeber:**

Magistratsabteilung 19  
Architektur und Stadtgestaltung  
1120 Wien, Niederhofstraße 23  
Telefon +43 1 81114 88911  
Fax +43 1 81114 99 88910

### **Fachliche Betreuung:**

Harald Niebauer, MA 19  
Hannes Kirschner MA 37  
Ernst Pestulka MA 69

### **Gestaltung, Konzeption und Redaktion:**

Roland Hagmüller  
Hagmüller Architekten  
1010 Wien Singerstraße 4/18  
fon +43 1 533 33 96  
fax +43 1 533 33 964

### **Copyright:**

MA 19, 2010 Wien  
Alle Rechte vorbehalten