Kirchmayer
Kolbitsch
Popp

Dachgeschoßausbau in Wien

3. Auflage



VERLAG ÖSTERREICH

sen, wenn die Wohnqualität in den betroffenen Aufenthaltsräumen durch äußere Umstände wie Immissionen, Belichtung, Belüftung, fehlende sonstige Wohnnutzungen im selben Haus oder die besonders schlechte Lage im Erdgeschoß und ähnliches gemindert ist oder wenn Einrichtungen, die der lokalen Versorgung der Bevölkerung dienen, geschaffen oder erweitert werden sollen oder wenn zugleich anderer in einer Wohnzone und im gleichen Bezirk befindlicher Wohnraum geschaffen wird, der zum Zeitpunkt seiner Schaffung hinsichtlich der Wohnungsgröße, Ausstattung und der hierfür durchschnittlich fiktiv erzielbaren Miete gleichwertig ist.[182]

2.1.3. Anforderungen bezüglich der Sichtverbindung nach außen

Sichtverbindung nach außen

In Aufenthaltsräumen von Wohnungen müssen alle zur Belichtung notwendigen Lichteintrittsflächen eine freie Sicht von nicht weniger als 2,00 m gemessen von der Fassadenflucht und normal auf die Lichteintrittsfläche, aufweisen. Zumindest in einem Aufenthaltsraum jeder Wohnung muss mindestens eine notwendige Lichteintrittsfläche eine freie waagrechte Sicht in 1,20 m Höhe von nicht weniger als 6,00 m, gemessen von der Fassadenflucht und normal auf die Lichteintrittsfläche, gewährleisten.[183] Die freie Sicht von 2,00 m wird von der Fassadenflucht und normal auf die Lichteintrittsfläche gemessen und stellt ein Prisma dar, das eine Reichweite von 2,00 m aufweist. Ein Verschwenken des Prismas ist dabei nicht zulässig.[184]

Freie waagrechte Sicht bei Dachflächenfenstern

Für Lichteintrittsflächen in geneigten Bauteilen (zB Dachflächenfenster) gelten diese Bestimmungen sinngemäß.[185] Bei Dachflächenfenstern muss die freie Sicht in einer Höhe von 1,20 m gemessen ab Fußbodenoberkante gewährleistet werden. Die freie Sicht darf daher nicht durch Bauteile wie etwa dem Fensterrahmen eingeschränkt werden. Dachflächenfenster, welche in Aufenthaltsräumen von Wohnungen über die zur Belichtung notwendigen Lichteintrittsflächen verfügen sollen, müssen daher so ausgeführt sein, dass kein opaker Bauteil eine freie waagrechte Sicht in 1,20 m Höhe einschränkt. Der obere Messpunkt der Mindesthöhe von 1,20 m für eine freie waagrechte Sicht bei öffenbaren Fenstern liegt demnach am untersten Punkt der Glaslichte des Fensterflügels, also dort wo in der Natur die örtlich unterste Lichteintrittsfläche (zB transparente Glasscheibe) ist.[186]

---

182 § 7a Abs 5 BO (idF LGBl Nr 37/2023).

183 OIB-RL 3, OIB-330.3-011/23, Mai 2023, Punkt 9.2.1, 9.2.2.

184 OIB-RL 3, Erläuternde Bemerkungen, OIB-330.3-012/23, Mai 2023, Zu Punkt 9.2.1.und Anhang D, Abbildung 6 und 7.

185 OIB-RL 3, OIB-330.3-011/23, Mai 2023, Punkt 9.2.3.

186 Abbildung 2.02. Höhen im Dachgeschoß für die freie waagrechte Sicht, den Rettungsweg und die Absturzsicherung (gezeichnet von Architekt Klaus Stattmann, Wien).

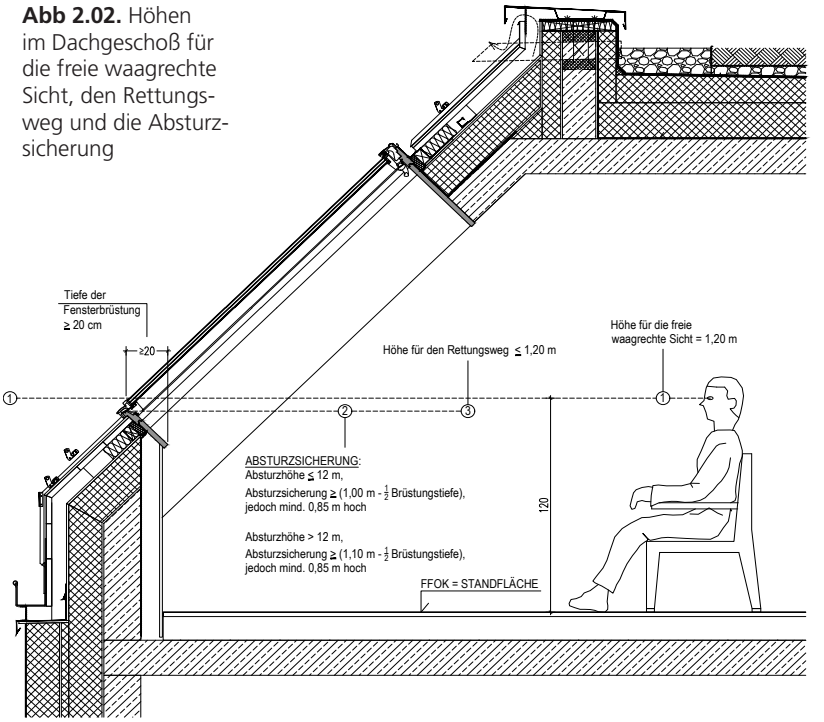


Abb 2.02. Höhen im Dachgeschoß für die freie waagrechte Sicht, den Rettungsweg und die Absturzsicherung

Gem den Vorbemerkungen der OIB-RL 3 verstehen sich alle in dieser Richtlinie angeführten Maße als Fertigmaße nach Vollendung der Bauführung. Können entsprechend dem Stand der Technik gem den einschlägigen Regelwerken Toleranzen angewendet werden, so ist deren Berücksichtigung nur für die Ausführung, nicht jedoch für die Planung zulässig. Als Stand der Technik für Toleranzen im Hochbau kann die ÖNORM DIN 18202[187] angesehen werden.

Parapet bei waagrechter Sicht

Da zu dieser Maßzahl für die waagrechte Sicht in 1,20 m Höhe gem Punkt 9.2.2 der OIB-RL 3 nur Abweichungen entsprechend dem Stand der Technik für Bautoleranzen zulässig sind, aber ansonsten keine gesetzliche Ausnahmeregelung bei neu errichteten Dachgeschoßwohnungen anwendbar ist, ist insbesondere in der Ausführungsplanung und in der Bauausführung genau darauf zu achten, dass diese Höhe eingehalten und nicht überschritten wird. Bei einer Planung bzw einer Bauausführung, bei der die in der OIB-RL 3 festgelegte Höhe von 1,20 m für eine freie waagrechte Sicht nicht eingehalten wird, da diese größer als 1,20 m geplant bzw ausgeführt ist, besteht ein Mangel. Dieser Mangel kann einen Serienschaden zur Folge haben,

187 Austrian Standards, ÖNORM DIN 18202:2022-03-15, Toleranzen im Hochbau – Bauwerke.

wenn sämtliche gestalterisch auf gleicher Höhe situierten Dachflächenfenster einer Dachgeschoßebene nicht als Lichteintrittsfläche für eine freie waagrechte Sicht iSd OIB-RL 3 verwendet werden können, sodass in dieser Dachgeschoßebene kein einziger Aufenthaltsraum iSd OIB-RL 3, Punkt 9.2.2 gegeben ist.

Die zuständige Baubehörde in Wien legt die OIB-RL 3 in Punkt 9.2 hinsichtlich der erforderlichen Höhe einer freien waagrechten Sicht nach außen von 1,20 m Höhe restriktiv aus. Um die geforderte Parapethöhe von max 1,20 m zu erreichen, ist das Errichten eines Podestes vor dem Fenster nicht ausreichend.[188]

Parapet bei Rettungsweg

Im Gegensatz dazu kann die Parapethöhe des Fensters für den Rettungsweg (nachträglich) angepasst werden. Wenn im Dachgeschoß die Parapethöhe jenes Fensters, das für den Rettungsweg vorgesehen ist, höher als 1,20 m ist, ist durch bauliche Maßnahmen (zB ein Podest in geeignetem Ausmaß) diese Parapethöhe auf das notwendige Maß (1,20 m) zu verringern.[189] Dachflächenfenster, welche als geeignete Gebäudeöffnung für die Rettung für Personen dienen sollen, müssen so ausgeführt sein, dass die oberste Kante des unteren Fensterrahmens nicht höher als 1,20 m über dem fertigen Fußbodenniveau liegt.[190] Darüber hinaus sind die Mindestabmessung des horizontalen Abstandes zwischen der aufgehenden Fassade und der Unterkante des Dachflächenfensters sowie die Mindestabmessung des Dachflächenfensters einzuhalten. So darf die Unterkante der Öffnung oder ein davor liegender Auftritt von der Traufenkante nur so weit entfernt sein, dass Personen von der Feuerwehr gesehen und gerettet werden können (idR ist dies bei einem Rücksprung von höchstens 1,00 m noch sichergestellt). Andernfalls sind zusätzliche bauliche Maßnahmen erforderlich (zB fix vorgesehenes Podest). Als Mindestgröße für Gebäudeöffnungen zur Rettung von Personen wird 80 cm x 1,20 m angesehen.[191]

Parapet als Absturzsicherung

Dachflächenfenster bzw deren Parapete müssen weiters auch den Anforderungen an Absturzsicherungen erfüllen. Die Höhe der Absturzsicherung hat mindestens 1,00 m, ab einer Absturzhöhe von mehr als 12 m mindestens 1,10 m zu betragen. Bei Absturzsicherungen mit einer oberen Tiefe von mindestens 20 cm (zB Brüstungen,

188 Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Weisungsdatenbank, Parapethöhe, 26.3.2012.

189 Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Weisungsdatenbank, Parapethöhe für Rettungsweg, 3.7.2013, 23.7.2013, 22.9.2020.

190 Abbildung 2.02. Höhen im Dachgeschoß für die freie waagrechte Sicht, den Rettungsweg und die Absturzsicherung (gezeichnet von Architekt Klaus Stattmann, Wien).

191 OIB-RL 2, Erläuternde Bemerkungen, OIB-330.2-034/23, Mai 2023, Zu Punkt 5.2.1.

Fensterparapete) darf die jeweils erforderliche Höhe um die halbe Brüstungstiefe abgemindert, jedoch ein Mindestmaß von 85 cm nicht unterschritten werden.[192]

Die Parapethöhe stellt den vertikalen Abstand zwischen fertiger Standfläche und Oberkante des unteren Stockprofils oder der Brüstung dar.[193] Der obere Punkt der Parapethöhe liegt bei Dachgeschoßen daher an der oberen Kante des unteren Fensterrahmens eines Dachflächenfensters. Der untere Punkt der Parapethöhe liegt auf der vor dem Dachflächenfenster situierten fertigen Fußbodenfläche.[194]

Sicht nach außen in 1,20 m Höhe

Während die Regelung in der OIB-RL 3, Punkt 9.2.1 und 9.2.2 hinsichtlich der mindestens 2,00 m freien Sicht bei allen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen zur Belichtung notwendigen Lichteintrittsflächen und der freien waagrechten Sicht von mindestens 6,00 m bei zumindest einer notwendigen Lichteintrittsfläche bei einem Dachgeschoßausbau wenig Relevanz hat, kann die Regelung, dass diese waagrechte Sicht in einer Höhe von mindestens 1,20 m sein muss, sehr stark die Grundrissgestaltung von Dachgeschoßausbauten beeinflussen.

Schutzziel zur Sichtverbindung

Die Normierung der freien waagrechten Sicht nach außen in 1,20 m Höhe hat bereits im Jahr 2001 Eingang in die BO gefunden.[195] Ziel des Gesetzgebers war es aus Gründen der Wohnqualität und in Hinblick auf psychologische und medizinische Aspekte den Bewohnern eines Dachgeschoßausbaues einen direkten Bezug zum Außenbereich zu schaffen.[196] Zuvor war es zulässig, dass ein Dachgeschoßausbau, ohne die seit 2001 geltende Verpflichtung einer maximalen Höhe für eine waagrechte Sicht von 1,20 m, ausschließlich mittels Dachflächenfenstern, welche den Bewohnern über deren Köpfen lediglich einen Blick in den Himmel ermöglichten, belichtet wurde.[197]

Sichtverbindung bei Arbeitsräumen

Derartige Dachgeschoßausbauten wurden oft kritisch betrachtet; insbesondere entsprachen diese Ausbauten im Falle einer Büronutzung nicht der Arbeitsstättenverordnung, welche bereits zeitlich vor den entsprechenden Bestimmungen der BO eine Sichtverbindung von Arbeitsräumen ins Freie gesetzlich seit 1998 vorschrieb.[198] Diese

192 OIB-RL 4, OIB-330.4-026/23, Mai 2023, Punkt 4.2.1.
193 OIB-RL Begriffsbestimmungen, OIB-330-003/23, Mai 2023, Seite 9.
194 Abbildung 2.02. Höhen im Dachgeschoß für die freie waagrechte Sicht, den Rettungsweg und die Absturzsicherung (gezeichnet von Architekt Klaus Stattmann, Wien).
195 § 88 Abs 2a BO (idF LGBl Nr 37/2001).
196 Abbildung 2.03. Fehlender Bezug zur Außenwelt ohne freie waagrechte Sicht in 1,20 m Höhe.
197 Abbildung 2.04. Keine freie waagrechte Sicht bei Dachflächenfenstern; Abbildung 2.05. Keine freie waagrechte Sicht bei Gaubenfenstern.
198 § 25 Abs 5 Arbeitsstättenverordnung (BGBl 368/1998).

Verordnung zum ArbeitnehmerInnenschutzgesetz[199] legt fest, dass Arbeitsräume so gelegen und beschaffen sein müssen, dass von ortsgebundenen Arbeitsplätzen aus ein Sichtkontakt mit der äußeren Umgebung möglich ist, sofern dem nicht zwingende Gründe entgegenstehen. Wesentlich ist aus arbeitsschutzrechtlicher Sicht, dass zum Wohlbefinden des Arbeitnehmers ein Sichtkontakt zur Außenwelt besteht, welcher in Augenhöhe ist.

Auch die OIB-RL 3 informiert in den erläuternden Bemerkungen, dass mit dieser Bestimmung insbesondere vermieden werden soll, dass aus Wohnräumen durch ausschließlich hoch angebrachte Dachflächenfenster nur ein Blick zum Himmel möglich ist.[200]

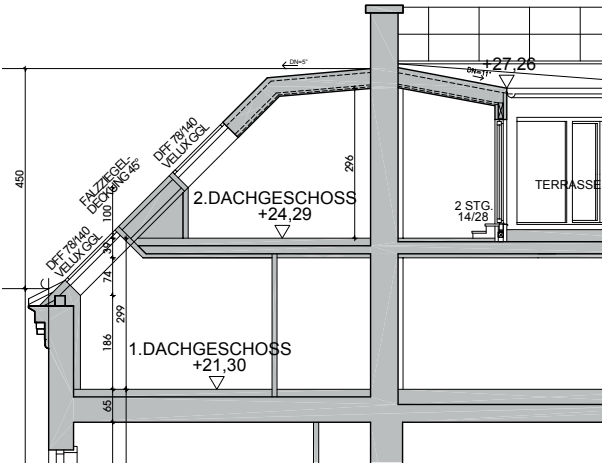


Abb 2.06. Schnitt durch einen Dachgeschoßausbau mit einem hohen Kniestock über 1,20 m Höhe

Hoher Kniestock im Dachboden

In der Praxis weisen etliche Rohdachböden einen Kniestock auf, welcher deutlich über einer Höhe von 1,20 m liegt. Die Erfahrung zeigt, dass besonders Gründerzeithäuser mit sehr repräsentativen, stilvoll verzierten Fassaden in innerstädtischer Lage sehr hohe, straßenseitige Kniestöcke von 1,5 m bis 3 m Höhe[201] aufweisen können. Um Aufenthaltsräume in solchen Dachgeschoßen iSd OIB-RL 3 ausreichend zu belichten, können gegebenenfalls neue Fensteröffnungen im Bereich des Kniestocks, somit im Bereich der straßenseitigen Gesimswand, vorgesehen werden. Diese Maßnahme muss jedenfalls mit dem Stadtbild gem § 85 BO in Einklang gebracht werden und ist daher im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens das Einvernehmen mit der

199 § 22 Abs 6 ArbeitnehmerInnenschutzgesetz (idF BGBl 56/2024).
200 OIB-RL 3, Erläuternde Bemerkungen, OIB-330.2-034/23, Mai 2023, Zu Punkt 9.2.2. und Anhang D, Abbildung 7.
201 Abbildung 2.06. Schnitt durch einen Dachgeschoßausbau mit einem hohen Kniestock über 1,20 m Höhe.

zuständigen Fachabteilung des Magistrats der Stadt Wien, MA 19 zu finden. Während bei gut erhaltenen Stilfassaden ein derartiger Eingriff in das Stadtbild seitens der zuständigen Fachabteilung für architektonische Begutachtung, MA 19 erfahrungsgemäß kritisch begutachtet wird, ist bei denkmalgeschützten Gebäuden, bei welchen die Fassade unter Schutz gestellt ist, eine Zustimmung seitens des Bundesdenkmalamtes unwahrscheinlich.

Aufständerung der Dachgeschoßebene

Es müssen daher idR andere Maßnahmen getroffen werden, um die Belichtung für Aufenthaltsräume im ersten Dachgeschoß bei einem vorhandenen straßenseitigen Kniestock von mehr als 1,20 m Höhe zu schaffen. Eine Möglichkeit ist zB die erforderliche Belichtung über die Hofseite zu gewährleisten. Weiters kann das erste Dachgeschoß aufgeständert[202] werden, dh die neue Bodenkonstruktion für das Dachgeschoß weist eine höhere Fußbodenoberkante auf als technisch notwendig und erhält dadurch einen darunter befindlichen Hohlraum, welcher als Installationsraum verwendet werden kann.[203] Durch die Aufständerung des Fußbodenniveaus eines Dachgeschoßes kann es aber vorkommen, dass dadurch Raumkubatur und letztendlich auch Nutzfläche für ein zweites Dachgeschoß aufgegeben werden muss, da ein solches aufgrund einer zu geringen Raumhöhe nur eingeschränkt oder überhaupt nicht errichtet werden kann.

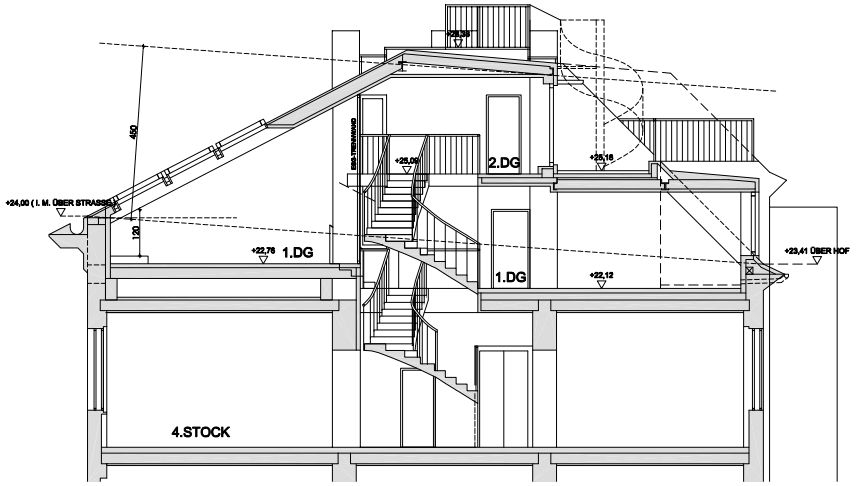


Abb 2.08. Aufständerung von Aufenthaltsräumen für eine Sicht bei 1,20 m Höhe – Schnittdarstellung

202 Abbildung 2.07. Aufständerung von Aufenthaltsräumen für eine freie waagrechte Sicht bei 1,20 m Höhe.

203 Abbildung 2.08. Aufständerung von Aufenthaltsräumen für eine freie waagrechte Sicht bei 1,20 m Höhe – Schnittdarstellung.

2.2. Raumhöhe

2.2.1. Gesetzliche Normierungen zur Raumhöhe

Die BO sieht allgemein vor, dass die Raumhöhe dem Verwendungszweck entsprechend sein muss und im Hinblick auf Gesundheit und Wohlbefinden der Benutzer ein ausreichendes Luftvolumen gewährleisten muss.[204]

Raumhöhe von Aufenthaltsräumen

Die OIB-RL 3 legt fest, dass für Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie Arbeitsräume, in denen nur Arbeiten mit geringer körperlicher Belastung durchgeführt werden und keine erschwerenden Bedingungen vorliegen, diese Anforderung als erfüllt gilt, wenn die lichte Raumhöhe mindestens 2,50 m beträgt.[205]

Bei anderen Räumen als Aufenthaltsräumen muss die Raumhöhe mindestens 2,10 m betragen.[206]

2.2.2. Raumhöhe bei Dachgeschoßen

Eine Nachsicht sieht die OIB-RL 3 für Dachgeschoße mit schrägen Raumabschlüssen vor.

Raumhöhe in Dachgeschoßen

Da es beim Ausbau von Dachgeschoßen idR nicht möglich ist, die Mindestraumhöhe über die gesamte Fläche der Aufenthaltsräume zu gewährleisten, ist bei Aufenthaltsräumen, die zumindest teilweise von geneigten Dachflächen begrenzt werden, die Mindestraumhöhe nur über die Hälfte der Fußbodenfläche einzuhalten. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschoßen muss diese Mindestraumhöhe von 2,50 m zumindest über der Hälfte der Fußbodenfläche eingehalten werden, wobei bei der Berechnung[207] dieser Fläche Fußbodenflächen mit einer Raumhöhe von weniger als 1,50 m unberücksichtigt bleiben.[208]

Bei anderen Räumen als Aufenthaltsräumen, die zumindest teilweise von geneigten Dachflächen begrenzt werden, muss die Mindestraumhöhe von 2,10 m zumindest über der Hälfte der Fußbodenfläche eingehalten werden, wobei bei der Berechnung dieser Fläche Fußbodenflächen mit einer Raumhöhe von weniger als 1,50 m unberücksichtigt bleiben.[209]

---

204 § 107 Abs 2 BO (idF LGBl Nr 37/2023).
205 OIB-RL 3, OIB-330.3-011/23, Mai 2023, Punkt 11.2.2.
206 OIB-RL 3, OIB-330.3-011/23, Mai 2023, Punkt 11.3.1.
207 Abbildung 2.09. Planliche Darstellung der Raumhöhe für Aufenthaltsräume im Dachgeschoß – Grundrissbeispiel; Abbildung 2.10. Planliche Darstellung der Raumhöhe für Aufenthaltsräume im Dachgeschoß – Schnittbeispiel.
208 OIB-RL 3, OIB-330.3-011/23, Mai 2023, Punkt 11.2.4.
209 OIB-RL 3, OIB-330.3-011/23, Mai 2023, Punkt 11.3.2.

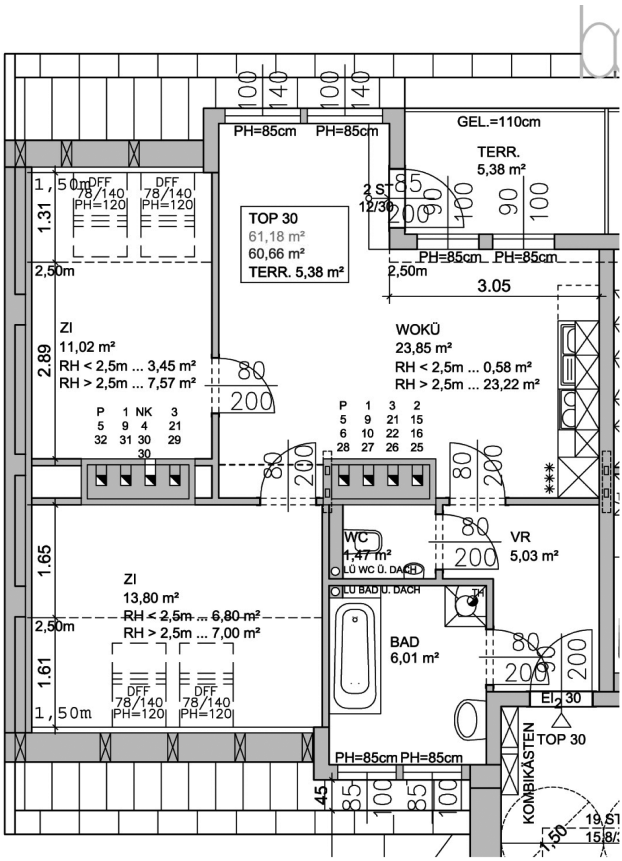


Abb 2.09. Planliche Darstellung der Raumhöhe für Aufenthaltsräume im Dachgeschoß – Grundrissbeispiel

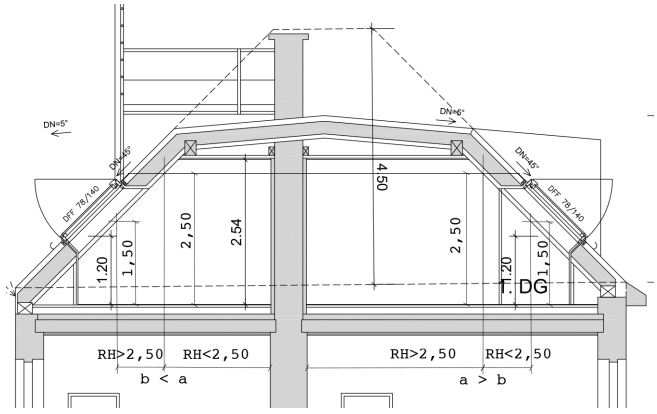


Abb 2.10. Planliche Darstellung der Raumhöhe für Aufenthaltsräume im DG – Schnittbeispiel



SR i.R. Dr. Wolfgang Kirchmayer
ehem. Leiter der Gruppe Baurecht und stellvertretender Leiter der Magistratsabteilung 64



Univ.-Prof. i.R. DI Dr. techn. Andreas Kolbitsch
Institut für Hochbau und Technologie an der TU Wien,
Zivilingenieur für Bauwesen



Architekt Baumeister DI Roland Popp
Ziviltechniker und Immobilientreuhänder, Gerichtssachverständiger für das Bau- und Immobilienwesen

Die 3. Auflage dieses Handbuches informiert gewohnt umfassend über die technischen, planerischen und baurechtlichen Fragen zum Thema Dachgeschoßausbau in Wien. Sämtliche Novellierungen der Bauordnung für Wien, die aktuellen OIB-Richtlinien sowie ÖNORMEN sind berücksichtigt. Die Autoren aus Wissenschaft und Praxis setzen sich mit den wesentlichen Aspekten von der Planung über das baubehördliche Bewilligungsverfahren bis hin zur statischen Ausführung auseinander.

Das Buch enthält zahlreiche Praxistipps und Hinweise zu den rechtlichen Rahmenbedingungen und ist das ideale Nachschlagewerk für Ingenieurkonsulent*innen, Architekt*innen, Bauunternehmen und -verantwortliche wie auch für Immobilienverwaltungen und Jurist*innen.

Handbuch

ISBN 978-3-7046-8520-9

› www.verlagoesterreich.at