

## Raumwidmungen in Wien

Im Zuge eine Baubewilligung ist die Angabe eindeutiger Raumwidmungen erforderlich

### Was ist eine Raumwidmung?

Die Raumnutzung der einzelnen Räume eines Gebäudes (z.B. Wohnräume, Büroräume, Geschäftsräume etc.). Dies darf nicht mit der Flächenwidmung, die für einzelne Grundstücke gilt, verwechselt werden. Ein Zusammenhang besteht insofern, als dass die Raumwidmung dem zulässigen Nutzungsspektrum der Flächenwidmung entsprechen muss (z.B. sind industrielle Produktionsräume nicht im Wohngebiet zulässig).

### Gibt es eine Bewilligungspflicht für Raumwidmungen?

Ja. Im Falle eines Neubaus wird im Zuge der Baubewilligung die Angabe eindeutiger Raumwidmungen für sämtliche Räume eines Gebäudes durch die Baubehörde (MA 37 – Baupolizei) eingefordert. Jede Änderung der bewilligten Raumwidmung ist ebenfalls baubewilligungspflichtig gemäß §60 Abs. 1 lit. c der Bauordnung für Wien (z.B. die Änderung einer Wohnung in eine Ordination). Im Bewilligungsverfahren wird die Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan durch die Baubehörde überprüft.

Auch ein Umbau eines Gebäudes, durch welchen die Raumeinteilung oder die Raumwidmung grundlegend geändert wird, ist baubewilligungspflichtig. Dies kann auch dann vorliegen, wenn der Umbau nur ein Geschoß betrifft, dort jedoch die Raumnutzung grundlegend geändert wird.

### Welche Auswirkung hat eine Änderung der Raumwidmung?

Es entsteht auch eine Stellplatzverpflichtung gemäß dem Wiener Garagengesetz. Hier ist für die betroffenen Räume die Zahl der Pflichtstellplätze zu ermitteln und diese Zahl der Zahl gemäß der bisherigen Widmung gegenüberzustellen. Stellplätze sind insoweit zu schaffen, als die Gegenüberstellung eine zusätzliche Stellplatzverpflichtung ergibt ([siehe Stellplatzverpflichtung](#)).

### Wieso herrscht besondere Vorsicht in Wohnzonen?

Besondere Bedeutung kommt der Raumwidmung in den Wohnzonen, welche im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ausgewiesen werden, zu, da hier eine nachträgliche Umwidmung von Wohnungen in Büro- oder Geschäftsräumen unter Umständen nicht bzw. nur unter gewissen Voraussetzungen möglich ist ([siehe Wohnzonen](#)).

### Kontakte und Auskünfte

Wir beraten Sie gerne bezüglich der Raumwidmungen. Für Ihre Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Teilbereichs Standort- und Infrastrukturpolitik gerne zur Verfügung.

### Weitere Auskünfte

#### Stadt Wien

Magistratsabteilung 37 – Baupolizei

Dresdner Straße 73-75, 1200 Wien

T 01/4000 8037

E [post@ma37.wien.gv.at](mailto:post@ma37.wien.gv.at)

W [Gebietsgruppe West - Bezirke 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 und 19](#)

W [Gebietsgruppe Ost - Bezirke 1, 2, 8, 9, 20, 21 und 22](#)

W [Gebietsgruppe Süd - Bezirke 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11 und 23](#)

W <http://www.bauen.wien.at>