

## RAUMWIDMUNGEN

### 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), für nähere Informationen zur Flächenwidmung *siehe Merkblatt „Flächenwidmung“*.

### 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 Geschosß 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 hierzu auch Merkblatt „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 Geschäftsflächen unter Umständen nicht bzw. nur unter gewissen Voraussetzungen möglich ist (*siehe Merkblatt „Wohnzonen“*).



## Serviceleistungen der Wirtschaftskammer Wien

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

Teilbereich Standort- und Infrastrukturpolitik

Straße der Wiener Wirtschaft 1, 1020 Wien

Telefon: 01/514 50-1040

E-Mail: [standortpolitik@wkw.at](mailto:standortpolitik@wkw.at)

Internet: [wko.at/wien/standortpolitik](http://wko.at/wien/standortpolitik)

## Weitere Kontakte und Auskünfte

### Stadt Wien

Baupolizei - Magistratsabteilung 37

Dresdner Straße 73-75, 1200 Wien

Telefon: 01/4000-8037

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

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

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

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

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

Stand: November 2021

Dieses Infoblatt ist ein **Produkt der Wirtschaftskammer Wien**.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte (01) 51450-1040,

Hinweis! Diese Information finden Sie auch im Internet unter <http://wko.at>. Alle Angaben erfolgen trotz sorgfältigster Bearbeitung ohne Gewähr. Eine Haftung der Wirtschaftskammer Wien ist ausgeschlossen. Bei allen personenbezogenen Bezeichnungen gilt die gewählte Form für beide Geschlechter!