

Was Wien bewegt. Die Stadt informiert.

Planen und Bauen im Kleingartengebiet

Wichtige Informationen und
Formulare auch im Internet:

www.bauen.wien.at

Bei den Flächenwidmungen

- Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet (Ekl)
- Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen (Eklw) und bei
- vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen in anderen Widmungskategorien (werden ausdrücklich mit Beschluss der örtlich zuständigen Bezirksvertretung festgelegt)

gelangt das **Wiener Kleingartengesetz 1996 - WKIG 1996** zur Anwendung.

Im Folgenden werden die wichtigsten Bestimmungen zusammengefasst:

1. Baureife: Grundabteilung („Parzellierung“)

1.1. im Kleingartengebiet (Ekl und Eklw)

Eine bebaubare Grundfläche („Parzelle“) im Kleingartengebiet wird als „Kleingarten“ bezeichnet. Bevor ein Ansuchen um Baubewilligung gestellt werden kann, muss grundsätzlich der Kleingarten als solcher bewilligt, oder zumindest ein Ansuchen bei der MA 64 anhängig sein, wobei in diesem Fall Nachbarflächen nicht betroffen sein dürfen. Hierüber ist eine Bestätigung der MA 64 vorzulegen. Als „Kleingarten“ genehmigte Grundflächen werden zudem im Grundbuch im A2 – Blatt ersichtlich gemacht.

Besteht der Kleingarten zwar in der Natur, fehlt aber die ausdrückliche Grundabteilungsbewilligung (Parzellierung), wie oben beschrieben, so kann dennoch um Baubewilligung angesucht werden. In diesem Fall gilt die Baubewilligung für das Kleingarten/wohn/haus aber nur nach § 71 der Bauordnung (BO), d.h. auf jederzeitigen Widerruf erteilt.

Kleingärten müssen unmittelbar oder mittelbar über Aufschließungswege oder Parkplätze an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen und eine solche Gestalt und Größe haben, dass entsprechende Gebäude errichtet werden können.

Die Größe eines Kleingartens soll mindestens 250 m² betragen. Die Breite soll mindestens 10 m betragen.

1.2. auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen

Eine Grundabteilung (Parzellierung) auf Kleingärten ist auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen nicht erforderlich (und auch nicht zulässig). Im Übrigen gelten aber obige Bestimmungen.

2. Aufschließung (Wege, Kanal, Wasser)

Aufschließungswege müssen mindestens 1,2 m breit sein und mit der öffentlichen Verkehrsfläche unmittelbar verbunden sein. Befahrbare Aufschließungswege müssen mindestens 3 m breit sein und bei Richtungsänderungen einen äußeren Radius von mindestens 10 m zulassen. Die Herstellung, Erhaltung, Beleuchtung und Reinigung der Aufschließungswege obliegt den Nutzungsberechtigten der anliegenden Kleingärten.

Liegt ein Kleingarten direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche, ist es – jedenfalls im Falle eines Neubaus - erforderlich, dass ein Gehsteig hergestellt wird, so fern noch kein trittsicherer vorhanden ist.

Baulichkeiten in Ekl und Eklw müssen an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden, wenn die Kleingartenanlage nicht mehr als 30 m von diesem entfernt liegt. Andernfalls sind die Schmutzwässer in einer Senkgrube zu sammeln. Letzteres gilt auch für Baulichkeiten auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen.

Kleingartenwohnhäuser (ganzjährig bewohnbare Gebäude) müssen eine frostsichere Trinkwasserleitung haben.

3. Zulässige Bauführungen: Gebäudetypen in Abhängigkeit von der Widmung

- In **Ekl** dürfen ausschließlich **Kleingartenhäuser** und **Nebengebäude** errichtet werden.
- In **Eklw** dürfen **Kleingartenhäuser**, **Kleingartenwohnhäuser** und **Nebengebäude** errichtet werden.
- Auf **vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen** dürfen ausschließlich **Kleingartenhäuser** (mit zusätzlichen Beschränkungen) und **Nebengebäude** errichtet werden.
- Auf **Gemeinschaftsflächen** dürfen ausschließlich Gemeinschaftsanlagen (z.B. Vereinshäuser, Parkplätze) errichtet werden.

Kleingartenhaus in Ekl oder Eklw: max. 160 m³ oberirdischer umbauter Raum, max. 5 m Höhe (oberster Punkt des Daches) über dem verglichenen anschließenden Gelände; in Ekl zudem max. 35 m² bebaute Fläche bzw. 25 % der Kleingartenfläche.

Kleingartenwohnhaus (ausschließlich in Eklw): max. 265 m³ oberirdischer umbauter Raum, max. 5,5 m Höhe über dem verglichenen anschließenden Gelände; max. 50 m² bebaute Fläche bzw. 25 % der Kleingartenfläche.

Kleingartenhaus auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen: max. 50 m³ oberirdischer umbauter Raum, max. 4,2 m Höhe über dem verglichenen anschließenden Gelände, max. 16 m² bebaute Fläche bzw. 25 % der Kleingartenfläche.

Nebengebäude: max. 5 m² bebaute Fläche je Nebengebäude, max. 3 m hoch; Nebengebäude sind in die bebaute Fläche einzurechnen.

Nebengebäude zum Einstellen v. Fahrrädern.: max. 5 m² bebaute Fläche, max. 2,2 m hoch, freistehend, fensterlos; ein derartiges Nebengebäude ist nicht in die maximal bebaubare Fläche einzurechnen.

Es ist jedoch zu beachten, dass es sein könnte, dass diese Maximalwerte im Einzelfall durch Bestimmungen des Bebauungsplanes nicht zur Gänze ausgenutzt werden können !

4. Weitere Bestimmungen für Kleingarten/wohn/häuser:

- **Terrassen:** max. 2/3 der bebauten Fläche des Kleingarten/wohn/hauses (Bsp.: 33,33 m² bei einem 50 m² Kleingartenwohnhaus)
- **Terrassenüberdachungen:** max. ¼ der bebauten Fläche des Kleingarten(wohn)hauses (Bsp.: 12,50 m² bei einem 50 m² Kleingartenwohnhaus). Terrassenüberdachungen müssen an mindestens 2 Fronten offen (ohne Wand) sein.
- **Keller:** unter dem Kleingarten/wohn/haus und unter der Terrasse (Bsp.: 83,33 m² bei einem 50 m² Kleingartenwohnhaus); Keller unter der Terrasse müssen grundsätzlich unterirdisch sein. Nur aufgrund örtlicher Geländeverhältnisse (Hanglage) kann der Keller unter der Terrasse teilweise aus dem Gelände herausragen.
- **Balkon:** nur an einer Front, max. 1,20 m auskragend
- **Vordächer, Dachvorsprünge:** max. 70 cm
- Es sind nur **Abgasanlagen** für gasförmige Brennstoffe zulässig (keine flüssigen oder festen Brennstoffe, auch keine Pellets)
- **Wärmepumpen, Solaranlagen:** derartige alternative Anlagen sollten grundsätzlich zur Anwendung gelangen
- **Raumhöhen, Gangbreiten, Stufenmaße, Tür- und Fenstergrößen:** von jeder Regelung ausgenommen

- **Wärmeschutz:** bei Kleingartenwohnhäusern sind die Bestimmungen der BO (bzw. der OIB-RL 6) einzuhalten >> Nachweis durch **Energieausweis**. Die Wand- und Deckenaufbauten sind samt U-Werten in den Plänen darzustellen.
- **Schallschutz:** bei Kleingartenwohnhäusern sind die Bestimmungen der BO (bzw. der OIB-RL 5) einzuhalten >> Nachweis am Plan zu erbringen (Berechnung erfolgt meist zusammen mit dem Energieausweis)
- **Brandschutz:** keine besonderen Anforderungen, mit Ausnahme
 - Außenwand an der Grundgrenze (öffnungslos, feuerhemmend REI 30)
 - Dachdeckung (flugfeuerbeständig B_{ROOF}(t1))

5. Bestimmungen über Abstände zu Grundgrenzen:

Sofern der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, sind folgende Abstände einzuhalten:

- zu **öffentlichen Verkehrsflächen:** 2 m
- zu **AufschlieÙswegen**
 - **befahrbarer Weg:** 3,5 m von der Achse (Mitte) des Weges, mindestens aber 1 m
 - **nicht befahrbar:** 2,5 m von der Achse (Mitte) des Weges, mindestens aber 1 m
- zu **Nachbargrenzen**
 - **mit Zustimmung des Nachbarn:** Anbauen an die Grundgrenze in voller Höhe
 - **ohne Zustimmung des Nachbarn:** Anbauen an die Grundgrenze bis zu einer maximalen Höhe von 3 m
 - **jedenfalls darf aber nur an eine Grundgrenze angebaut werden**

Wird nicht an eine Grundgrenze angebaut:

- Einhalten eines **Abstandes von mindestens 2 m**
- **Sonderregelung für Kleingärten, die weniger als 10 m breit sind:** Es darf auch ohne Zustimmung des Nachbarn entweder direkt an eine Grundgrenze angebaut werden, oder es wird ein Abstand von mindestens 1 m eingehalten.

6. Bestimmungen zur Gartengestaltung:

- 2/3 des Kleingartens sind **gärtnerisch** zu gestalten
- **Wasserbecken:** max. 25 m²
- **Wege, Stützmauern, Lichtschächte:** nur im unbedingt notwendigen Ausmaß
- **Geländeveränderungen:** nur im unbedingt notwendigen Ausmaß; bei Terrassierungen müssen sich Anschüttungen und Abgrabungen die Waage halten. Der Keller unter der Terrasse darf nicht durch eine Geländeabsenkung „oberirdisch“ werden, es sind aber Lichtschächte und ein Kellerabgang zulässig.
- **Nebeneinfriedungen** (innerhalb einer Kleingartenanlage) dürfen max. 1,5 m hoch sein
- **Haupteinfriedungen** (Außeneinfriedungen) dürfen max. 2,00 m (mit Spanndraht 2,10 m) hoch sein

7. Kfz – Stellplätze

Kfz-Stellplätze dürfen grundsätzlich nur auf Gemeinschaftsanlagen (Parkplätzen) geschaffen werden. Diese dürfen in Eklw auch mit max. 2,5 m hohen Flugdächern überdacht werden.

Nur in Ausnahmefällen, z.B. bei schwerer Gehbehinderung dürfen Stellplätze unter bestimmten Voraussetzungen auch in Kleingärten geschaffen werden (Ausnahmebewilligung erforderlich).

MA 37 – Baupolizei - Servicenummer



4000 / 8037

Gebietsgruppe Ost

zuständig für die Bezirke: 1, 2, 8, 9, 20, 21 und 22

1200 Wien, Dresdner Straße 82

☎ 4000 / 37300

Gebietsgruppe Süd

zuständig für die Bezirke: 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11 und 23

1100 Wien, Favoritenstraße 211

☎ 4000 / 37500

Gebietsgruppe West

zuständig für die Bezirke: 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 und 19

1160 Wien, Spetterbrücke 4 (verl. Gablenzgasse)

☎ 4000 / 37700

Sprechstunden

finden jeden **Dienstag und Donnerstag** in der Zeit von **8 bis 12.30 Uhr** statt.

MA 69 - Grundverwaltung städtischer Kleingärten

1082 Wien, Lerchenfelder Straße 4

☎ 4000 / 69719

Zentralverband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter Österreichs

1020 Wien, Simon-Wiesenthal-Gasse 2

☎ 587 07 85

Wohnbauförderung

Förderstelle ist die MA 50:

www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/ bzw. unter der Telefonnummer 4000/74810

Technisch - wirtschaftliche Prüfstelle ist die MA 25:

www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/ bzw. unter den Telefonnummern 4000/25225 oder 4000/25227