

ENTWURF

Jahrgang 2023

Ausgegeben am xx. xxxxxxxx 2023

xx. Gesetz: **Bauordnung für Wien, Wiener Kleingartengesetz 1996, Wiener Garagengesetz 2008; Änderungen (Bauordnungsnovelle 2023) [CELEX-Nrn.: 32012L0018, 32018L0844 und 32020L2184]**

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartengesetz 1996 und das Wiener Garagengesetz 2008 geändert werden (Bauordnungsnovelle 2023)

Der Wiener Landtag hat beschlossen:

Artikel I

Die Bauordnung für Wien, LGBL. für Wien Nr. 11/1930, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBL. für Wien Nr. 70/2021, wird wie folgt geändert:

1. In Art. III Abs. 7 wird die Wortfolge „§ 90 Abs. 5 in der Fassung vor der Techniknovelle 2007 ist“ durch die Wortfolge „§ 119a Abs. 2 und Abs 3 sind sinngemäß“ ersetzt.

2. In Art V Abs. 5 wird das Zitat „Bauordnungsnovelle LGBL. für Wien Nr. 33/2004“ durch das Zitat „Wiener Bautechnikverordnung 2020 – WBTV 2020, LGBL. für Wien Nr. 4/2020,“ ersetzt und nach dem Wort „Wärmedämmungen“ die Wortfolge „sowie die für die Begrünung von Fassaden notwendigen technischen Systeme“ eingefügt.

3. In Art. V Abs. 6 wird nach dem Wort „Wohnungen“ die Wortfolge „oder Betriebseinheiten für Bürozwwecke“ eingefügt.

4. Dem Art. V werden nach Abs. 7 folgende Abs. 8 und 9 angefügt:

„(8) Beim nachträglichen Einbau von Flächenwärmeabgabesystemen im Zuge der Dekarbonisierung von im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Wiener Bautechnikverordnung 2020 – WBTV 2020, LGBL. für Wien Nr. 4/2020, bereits bestehenden Gebäuden, gelten die Anforderungen an die lichte Raumhöhe in Aufenthaltsräumen als erfüllt, wenn diese mindestens 2,40 m beträgt.

(9) Bei zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle 2023 bereits bestehenden und nach dem 1.1.1945 errichteten Gebäuden außerhalb von Schutzzonen, deren Dächer eine Neigung von höchstens 15° aufweisen, darf unbeschadet des Abs. 5 die bestehende Gebäudehöhe bzw. der oberste Gebäudeabschluss zur Begrünung von Dächern um weitere 15 cm überschritten werden.“

5. In § 1 Abs. 2 Z 3 entfällt der Strichpunkt und wird folgender Halbsatz angefügt:

„sowie Schaffung und Erhaltung starker städtischer Zentrums- und Versorgungsstrukturen im Sinne einer Stadt der kurzen und umweltfreundlichen Wege;“

6. In § 1 Abs. 2 wird nach der Z 6 folgende Z 6a eingefügt:

„6a. Erhaltung und Erweiterung des Baumbestands sowie von grünen Infrastrukturen im öffentlichen Raum zur Verbesserung des Mikroklimas, der Aufenthaltsqualität und der ökologischen Vielfalt in der Stadt;“

7. In § 1 Abs. 2 Z 17 wird der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Z 18 angefügt:

„18. Förderung der nachhaltigen Nutzung natürlicher Ressourcen.“

8. § 1a lautet:

Maßnahmen der Gemeinde als Trägerin von Privatrechten

§ 1a. (1) Die Gemeinde ist berechtigt als Trägerin von Privatrechten zur Unterstützung der Verwirklichung der im § 1 Abs. 2 genannten Planungsziele, insbesondere zur Vorsorge ausreichender

Flächen für den erforderlichen Wohnraum und für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes, der Industrie und zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art, sowie über die Beteiligung der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers oder anderen Personen (zB Baurechtsnehmerinnen oder Baurechtsnehmer, Entwicklerinnen oder Entwickler mit Kaufoption) an den der Gemeinde durch die Festsetzung von Grundflächen als Bauland erwachsenden Kosten der Infrastruktur privatrechtliche Vereinbarungen abzuschließen.

(2) Beim Abschluss und der inhaltlichen Gestaltung der Vereinbarungen ist die Gleichbehandlung der in Betracht kommenden Vertragspartner der Gemeinde zu wahren. Eine unterschiedliche Behandlung von Vertragspartnerinnen oder Vertragspartnern darf ihre Grundlage ausschließlich in unterschiedlichen tatsächlichen Verhältnissen wie insbesondere der Größe und Lage der betroffenen Grundflächen, deren bisheriger oder künftiger Verwendung und dgl. haben.

(3) Beim Abschluss und der inhaltlichen Gestaltung von Vereinbarungen sind die verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte der Vertragspartnerinnen oder Vertragspartnern der Gemeinde zu wahren. Insbesondere darf die Festsetzung oder Abänderung eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht vom Abschluss einer solchen Vereinbarung abhängig gemacht werden.

(4) Die Inhalte der Vereinbarungen sind schriftlich festzuhalten. Sie haben jedenfalls zu beinhalten:

- a) die Bezeichnung der Vertragspartnerinnen oder Vertragspartner;
- b) die Bezeichnung der Grundflächen, auf die sich die Vereinbarungen beziehen, sowie deren Flächenausmaß;
- c) die Festlegung der Leistungspflichten, zu deren Übernahme sich die Vertragspartnerinnen oder Vertragspartner verpflichten;
- d) die Fristen, innerhalb derer die vereinbarungsgemäßen Leistungspflichten zu erfüllen sind;
- e) die Mittel zur Sicherstellung der Erfüllung der vereinbarungsgemäßen Leistungspflichten;
- f) die Regelung der Tragung der mit dem Abschluss der Vereinbarungen verbundenen Kosten;
- g) die Zusammenfassung der wesentlichen materiellen Vertragsinhalte ohne Angabe personenbezogener Daten natürlicher oder juristischer Personen.

(5) In den Vereinbarungen ist für den Fall der Weitergabe jener Grundflächen, auf die sich die Vereinbarungen beziehen, durch die Vertragspartnerinnen oder Vertragspartner der Gemeinde an Dritte sicherzustellen, dass die von den Vertragspartnerinnen oder Vertragspartnern übernommenen Leistungspflichten auf deren Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolger überbunden werden. Als Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolger gelten dabei insbesondere auch Dritte, die an den vereinbarungsgegenständlichen Grundflächen längerfristige Nutzungsrechte wie Bau- oder Bestandsrechte erwerben.

(6) Die Zusammenfassung gemäß Abs. 4 lit. g ist im Internet über die Adresse www.gemeinderecht.wien.gv.at gebühren- und barrierefrei zugänglich zu machen."

9. In § 2 Abs. 1a wird das Zitat „BGBI. I Nr. 111/2017“ durch das Zitat „BGBI. I Nr. 26/2023“ ersetzt.

10. In § 2 wird nach Abs. 1d folgender Abs. 1e eingefügt:

„(1e) Bei der Ausarbeitung der Entwürfe (Abs. 1) kann der Magistrat hinsichtlich konkreter Zielvorstellungen im Zusammenhang mit der Gestaltung und Entwicklung einzelner Plangebiete den Fachbeirat für Stadtplanung, Stadtgestaltung und Welterbe (§ 3) beratend beiziehen.“

11. In § 2 Abs. 4, Abs. 5 und Abs. 7 und § 70a Abs. 4 wird die Wortfolge „Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung“ durch die Wortfolge „Fachbeirat für Stadtplanung, Stadtgestaltung und Welterbe“ ersetzt und in § 2 Abs. 4 nach dem Wort „Auswirkungen“ die Wortfolge „oder solche Auswirkungen, die geeignet sind, den Erhalt des Welterbes zu beeinträchtigen,“ eingefügt.

12. In § 2 Abs. 5 erster Satz wird das Zitat „Abs. 1“ durch das Zitat „Abs. 4“ ersetzt.

13. In § 2b wird nach Abs. 3 folgender Abs. 3a angefügt:

„(3a) Darüber hinaus können in Energieraumplänen Gebiete ausgewiesen werden, in denen Fernwärme vorhanden oder der Ausbau bis zu einem mit Verordnung festzulegenden Zeitpunkt vorgesehen ist.

Eine Ausweisung solcher Gebiete kann dann erfolgen, wenn die Fernwärme folgende Qualitätskriterien erfüllt:

1. sie unterliegt einer gesetzlichen, behördlichen oder vertraglichen Preisregelung,

2. sie verfügt über die zur Versorgung des auszuweisenden Gebietes erforderliche Kapazität und
3. sie stammt zumindest zu 80 vH aus Wärme aus erneuerbaren Energieträgern, hocheffizienter Kraft-Wärme-Kopplung, Abwärme oder einer Kombination dieser oder aus Anlagen, die über einen verbindlichen Dekarbonisierungsplan verfügen, mit dem die dauerhafte Einhaltung dieser Kriterien ab 2035 sichergestellt ist und keine Ausweitung der mit fossilen Brennstoffen erzeugten Anlagenleistung erfolgt.“

14. In § 2b Abs. 4 werden folgende Sätze angefügt:

„Abänderungen dürfen nur aus wichtigen Rücksichten vorgenommen werden. Diese liegen insbesondere vor, wenn bedeutende Gründe, vor allem auf Grund von Änderungen der natürlichen, ökologischen, wirtschaftlichen, technologischen oder infrastrukturellen Gegebenheiten für eine Abänderung sprechen, gegebenenfalls auch im Hinblick auf eine nunmehr andere Bewertung einzelner Ziele, auf die bei der Festsetzung und Abänderung der Energieraumpläne Bedacht zu nehmen ist.

15. Dem § 2b werden nach Abs. 5 folgende Abs. 6 und 7 angefügt:

„(6) Der Magistrat hat als Grundlagen für die Energieraumplanung die natürlichen, ökologischen, wirtschaftlichen, technologischen und infrastrukturellen Gegebenheiten zu erheben.

(7) Der Magistrat kann im Rahmen der Erhebungen gemäß Abs. 6 die folgenden Daten verarbeiten:

1. Gebäudedaten, Adressdaten von Gebäuden und Daten zu Baubewilligungsverfahren für Neubauten, die nach dem 1.1.2017 bewilligt wurden,
2. Daten zur Lage des Gasanschlusses und dem Zeitpunkt der Herstellung des aktiven Anschlusspunktes des Gebäudes,
3. Daten zur Lage des Fernwärmeanschlusses und dem Zeitpunkt der Herstellung des aktiven Anschlusspunktes des Gebäudes,
4. Daten aus dem Zentralen Leitungskataster,
5. Angaben zu den Qualitätskriterien gemäß Abs. 3a.“

16. § 3 samt Überschrift lautet:

„Fachbeirat für Stadtplanung, Stadtgestaltung und Welterbe

§ 3. (1) Der Fachbeirat für Stadtplanung, Stadtgestaltung und Welterbe besteht aus zwölf Fachleuten für folgende Bereiche

- a) Architektur (drei Personen);
- b) Welterbe und Bauen im historischen Bestand;
- c) Raumplanung;
- d) Denkmalwesen;
- e) Landschaftsplanung;
- f) Stadtökologie und Klimawandelanpassung;
- g) Verkehrswesen;
- h) Sozialwesen;
- i) Wirtschaftsstandort;
- j) Klimaschutz und Energiewesen.

(2) Sämtliche Mitglieder werden von der Bürgermeisterin oder vom Bürgermeister auf drei Jahre bestellt; ihr Amt dauert bis zur Amtsübernahme einer bestellten Nachfolgerin oder eines bestellten Nachfolgers. Bei der Bestellung ist der Wechsel jeweils von mindestens einem Drittel der Mitglieder vorzusehen. Scheidet ein Mitglied aus, ist in gleicher Weise ein Ersatzmitglied für die restliche Funktionsperiode zu bestellen.

(2a) Ein Dreivorschlag hinsichtlich der zu bestellenden Fachleute kann innerhalb der von der Behörde festgesetzten Frist von folgenden Einrichtungen erstattet werden:

- a) der Fakultät für Raumplanung und Architektur der Technischen Universität Wien gemeinsam mit dem Institut für Architektur der Universität für angewandte Kunst Wien und dem Institut für Architektur an der Akademie der bildenden Künste in Wien für den Bereich Architektur,
- b) der Ziviltechnikerkammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland für den Bereich Architektur,
- c) der Ziviltechnikerkammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland für den Bereich Landschaftsplanung,

- d) der oder dem für Kunst und Kultur zuständigen Bundesministerin oder Bundesminister für den Bereich Welterbe und Bauen im historischen Bestand,
- e) dem Bundesdenkmalamt für den Bereich Denkmalwesen,
- f) der Universität für Bodenkultur gemeinsam mit der Universität Wien für den Bereich Stadtökologie und Klimawandelanpassung,
- g) der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien für den Bereich Sozialwesen,
- h) der Wirtschaftskammer Wien für den Bereich Wirtschaftsstandort und
- i) der Fachhochschule Technikum Wien für den Bereich Klimaschutz und Energiewesen.

(3) Die Mitglieder dürfen in der Gemeindeverwaltung weder ein besoldetes Amt bekleiden noch einem Vertretungskörper angehören; sie üben ihre Tätigkeit ehrenamtlich aus.

(4) Der Fachbeirat hat das Recht, in begründeten Fällen externe Fachleute heranzuziehen.“

17. In § 5 Abs. 4 lit. d, § 6 Abs. 6a, § 62 Abs. 2 letzter Satz, § 63 Abs. 1 lit. m, § 128 Abs. 2 Z 12 und § 130 Abs. 1 lit j wird das Wort „Wohneinheiten“ jeweils durch den Ausdruck „Wohn- und Zimmereinheiten“ ersetzt.

18. In § 5 Abs. 4 lit. d und § 6 Abs. 6a wird jeweils das Wort „Wohnnutzfläche“ durch die Wortfolge „oberirdischen Brutto-Geschoßfläche bei raumbildenden Bauteilen“ ersetzt und in § 6 Abs. 6a die Wortfolge „innerhalb desselben Plangebiets“ durch die Wortfolge „im Umkreis von 500 m“ ersetzt.

19. In § 5 Abs. 4 lit. k wird nach dem Wort „Straßenfronten“ die Wortfolge „oder Gebäudefronten, die sich nicht an einer Bauplatzgrenze befinden,“ eingefügt.

20. In § 5 Abs. 4 lit. p wird nach dem Wort „Grundflächen“ der Halbsatz „sowie die Anordnung der Erdüberdeckung von unterirdischen Bauteilen“ eingefügt.

21. In § 5 Abs. 4 lit. w wird die Wortfolge „von Büro- und Geschäftsgebäuden“ durch die Wortfolge „bestimmter Gebäudetypen oder Nutzungseinheiten“ ersetzt.

22. In § 5 Abs. 4 lit. x entfällt im ersten Halbsatz die Wortfolge „in Erdgeschoßen“.

23. In § 6 Abs. 13 wird nach dem Wort „Betriebsaufsicht“ die Wortfolge „im betriebstechnisch unbedingt erforderlichen Ausmaß“ eingefügt und der Satz „Die unbedingte Erforderlichkeit ist in einem Betriebskonzept nachzuweisen.“ angefügt.

24. § 6 Abs. 15 wird folgender Satz angefügt:

„Wärmeversorgungsanlagen (Raumwärme-, Warmwasserversorgungs-, Kühlungs- und Lüftungsanlagen) für Gebäude sind von der widmungsgemäßen Nutzung erfasst.“

25. § 7 Abs. 1a wird folgender Satz angefügt:

„Darüber hinaus sind die Attribute zu berücksichtigen, die den außergewöhnlichen universellen Wert der Wiener UNESCO-Welterbestätten zum Ausdruck bringen und ihre Authentizität und Integrität festigen.“

26. In § 7a Abs. 3 entfällt im ersten Satz nach dem Wort „Wohnung“ die Wortfolge „in einem Hauptgeschoß“.

27. In § 7a Abs. 4 entfällt nach dem Strichpunkt der letzte Halbsatz und wird der Strichpunkt durch einen Punkt ersetzt.

28. § 7a Abs. 5 lautet:

„(5) Ausnahmen von Abs. 3 sind auf Antrag durch die Behörde zuzulassen, wenn dadurch die im Gebäude für Wohnungen verwendeten Flächen nicht weniger als 80 vH der Summe aller Nutzflächen, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschoßes und der Kellergeschoße betragen; weiters sind Ausnahmen von Abs. 3 und Abs. 4 zuzulassen, 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 der Wohnzone und im gleichen Bezirk befindlicher vergleichbarer Wohnraum geschaffen wird, der zum Zeitpunkt seiner Schaffung hinsichtlich der Wohnungsgröße, Ausstattung und der hierfür durchschnittlich fiktiv erzielbaren Miete gleichwertig ist.“

29. § 7c lautet:

„§ 7c. (1) Einkaufszentren sind Bauvorhaben mit Räumen, die überwiegend für das Ausstellen und den Verkauf von Waren beziehungsweise für das damit im Zusammenhang stehende Erbringen von Dienstleistungen bestimmt sind, soweit die Fläche dieser Räume zusammen mehr als 1.600 m², im „Gemischten Baugebiet – Betriebsbaugebiet“ mehr als 1.000 m² beträgt.

(1a) Zwei oder mehrere Bauvorhaben mit derartig genutzten Räumen gelten als einziges Einkaufszentrum, wenn

1. sie funktional (z. B. durch gemeinsame Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen, innere Erschließung, Verbindungen von Gebäuden) miteinander verbunden sind, und
2. die Fläche der Räume insgesamt mehr als 1.600 m², im „Gemischten Baugebiet – Betriebsbaugebiet“ mehr als 1.000 m² beträgt.

Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen sind einer gemeinsamen Anlage gleichzuhalten, auch wenn sie nicht miteinander verbunden sind, aber in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen.

(2) Nicht als Einkaufszentren gelten Bauvorhaben, die

1. nur Wiederverkäufern zugänglich sind oder
2. ausschließlich für den Fahrzeug-, Landmaschinen- oder Baumaschinenhandel bestimmt sind.

(3) Einkaufszentren werden in zwei Typen festgelegt:

1. Einkaufszentren des Typs 1 sind Bauvorhaben im Sinne des Abs. 1, in denen sämtliche Warenarten angeboten werden.
2. Einkaufszentren des Typs 2 sind Bauvorhaben im Sinne des Abs. 1, in denen ausschließlich Waren des Baustoff-, Garten-, oder Möbelhandels angeboten werden.

(4) Einkaufszentren dürfen nur in Wohngebieten und gemischten Baugebieten errichtet werden, wo sie im Bebauungsplan gemäß § 5 Abs. 4 lit. c ausgewiesen sind. Darüber hinaus dürfen Einkaufszentren auf Liegenschaften an einer Geschäftsstraße errichtet werden.

(5) Für Einkaufszentren kann im Bebauungsplan eine höchstens zulässige Fläche (Abs. 1), bezogen auf eine durch Fluchtlinien bestimmte Grundfläche, festgelegt werden.

(6) Bei Bauvorhaben, die ein Einkaufszentrum beinhalten, ist mindestens ein Drittel der Summe der Flächen der oberirdischen Nutzungseinheiten (§ 119 Abs. 1) oberhalb des Erdgeschoßes zu errichten, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

(7) Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen, die im Zusammenhang mit Bauvorhaben, die ein Einkaufszentrum beinhalten, errichtet werden, haben die Stellplätze, sofern der Bebauungsplan nicht anderes vorsieht, zu mindestens zwei Drittel in Garagen, Garagengebäuden oder Parkdecks und zu höchstens einem Drittel im Freien vorzusehen. Im Erdgeschoß ist die Errichtung solcher Anlagen unzulässig.

(8) Vor der Festsetzung von Einkaufszentren ist eine Prüfung nach § 7b Abs. 7 durchzuführen. Zu prüfen sind darüber hinaus die Wechselwirkungen des geplanten Bauvorhabens auf andere Einkaufszentren, Geschäftsstraßen sowie auf die Nahversorgung. Bei der Festsetzung von Einkaufszentren können auch Festsetzungen nach § 7b Abs. 5 getroffen werden.

(9) Die Ausweisung als Einkaufszentrum kann auf sieben Jahre befristet werden, wenn dies der Erreichung der gesetzlichen Ziele der Stadtplanung (§ 1 Abs. 2) dient. Eine befristete Ausweisung als Einkaufszentrum wird nach Ablauf von sieben Jahren unwirksam. Sonstige Bebauungsbestimmungen für die betroffenen Gebiete bleiben aufrecht.“

30. § 15 Abs. 1 Z 2 lautet:

„2. ein Teilungsplan; ein solcher ist nicht erforderlich, wenn nur ganze Grundstücke betroffen sind;“

31. § 15 Abs. 2 Z 5 lautet:

„5. die Darstellung der für die Beurteilung des Abteilungsvorhabens relevanten Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen sowie der für die Beurteilung von Abtretungs- und Einbeziehungsverpflichtungen erforderlichen Fluchtlinien.“

32. § 15 Abs. 3 lautet:

„(3) Der Teilungsplan hat den gesetzlichen Vorschriften über die Verfassung von Teilungsplänen zu entsprechen. Er muss gut lesbar sein und ist im Maßstab 1 : 500 oder in einem größeren Maßstab zu verfassen; er darf im Maßstab 1 : 1 000 verfasst werden, wenn seine Lesbarkeit in allen rechtlich erheblichen Einzelheiten voll erhalten bleibt. Der Stand vor der Abteilung ist in schwarzer Farbe, jener

nach der Abteilung in roter Farbe darzustellen. Der Teilungsplan ist in elektronischer Form zu übermitteln. Die Behörde kann aus technischen oder organisatorischen Gründen die Vorlage von einem oder mehreren Exemplaren des Teilungsplans in Papierform verlangen. Diese müssen aus haltbarem Material, gut lesbar und nach einem Druck- oder Zeichenverfahren oder einem gleichwertigen Verfahren hergestellt sein.“

33. In § 16 Abs. 2 wird nach dem ersten Satz folgender Satz eingefügt:

„Unterschreitungen der Sollgröße für Baulose und wesentliche Unterschreitungen der Sollgröße für Bauplätze sind nur dann zulässig, wenn dies aus berücksichtigungswürdigen Gründen erforderlich ist.“

34. In § 16 Abs. 2 wird der drittletzte Satz durch folgenden Satz ersetzt:

„Ein Bauplatz darf ausnahmsweise auch mehrere Grundbuchskörper umfassen, wenn die Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne für verschiedene übereinanderliegende Räume desselben Plangebietes gesonderte Bestimmungen enthalten oder wenn zu Zwecken der Überbauung von Bahnanlagen, der Errichtung von Tiefgaragen oder dergleichen ein Verkehrsband oder ein mit einem Baurecht belastetes bzw. zu belastendes Grundstück in den Bauplatz einbezogen wird.“

35. In § 49 Abs. 3 lautet:

„(3) Enthält ein Bauwerk mehrere Wohn- oder Betriebseinheiten, so sind diese für jedes Bauwerk und innerhalb eines Bauwerkes für jedes Stiegenhaus in gut lesbarer Weise fortlaufend, beginnend mit dem untersten Geschoß, zu nummerieren. Werden Wohn- oder Betriebseinheiten (oder Nutzungseinheiten) geteilt, kann der Nummer der neu geschaffenen Nutzungseinheiten ein alphanumerischer Zusatz nachgestellt werden. Bei Bauwerken, die mehrere Stiegenhäuser umfassen, sind auch diese zu nummerieren. Ebenso sind die Bezeichnungen der Stockwerke unter Bedachtnahme auf § 87 Abs. 8 und Abs. 9 anzubringen.“

36. In § 54 Abs. 8 entfällt im zweiten Satz der Klammerausdruck „(trittsicherem)“.

37. In § 54 Abs. 9 wird im dritten Satz nach dem Wort „wobei“ die Wortfolge „ein Lageplan (§ 64 Abs. 1 lit. a) vorzulegen,“ eingefügt und nach dem vierten Satz folgender Satz angefügt:

„Wenn durch die Gehsteigauf- und -überfahrt eine Beeinträchtigung von Bäumen auf als Verkehrsfläche gewidmeten Grundflächen (Straßenbäume) (Abs. 9a) möglich ist, verlängert sich die Frist auf acht Wochen.“

38. In § 54 wird nach dem Abs. 9 folgender Abs. 9a eingefügt:

„(9a) Bei der Situierung von Auf- und Überfahrten im Sinne des Abs. 9 ist auf bestehende Bäume auf als Verkehrsfläche gewidmeten Grundflächen (Straßenbäume) Rücksicht zu nehmen. Die bescheidmäßige Bekanntgabe von Auf- und Überfahrten hat in solchen Fällen, in denen eine Beeinträchtigung bestehender Bäume auf als Verkehrsfläche gewidmeten Grundflächen (Straßenbaumbestand) möglich ist, erst zu erfolgen, nachdem die Bauwerberin oder der Bauwerber den Nachweis erbracht hat, dass

1. Beeinträchtigungen des Straßenbaumbestandes ausgeschlossen sind oder
2. die Auf- und Überfahrt unbedingt erforderlich ist und sie die geringstmöglichen Auswirkungen auf den Baumbestand einhält.

Eine mögliche Beeinträchtigung ist jedenfalls zu vermuten, wenn der Abstand zwischen der Auf- bzw. Überfahrt und der ihr zugewandten Stammaußenkante von Straßenbäumen 2,5 m unterschreitet oder die Auf- bzw. Überfahrt in deren Kronentraufbereich hineinragt. Die Entscheidungsfrist nach Abs. 9 beginnt erst nach vollständiger Vorlage des Nachweises zu laufen.“

39. In § 60 Abs. 1 lit. a werden im vierten Satz die Worte „zur Hälfte“ durch die Worte „zu mehr als der Hälfte“ ersetzt.

40. § 60 Abs. 1 lit. d lautet:

„d) Der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sowie der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, wenn der Anzeige des Abbruchs gemäß § 62a Abs. 5a keine gültige Bestätigung des Magistrats angeschlossen ist, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht. Für Bauwerke in Schutzzonen und Gebäude, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, darf die Abbruchbewilligung nur erteilt werden, wenn an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht oder sein Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung technisch unmöglich ist oder trotz Einbeziehung von öffentlichen Förderungen und der Berücksichtigung von wirtschaftlichen

Ertragsoptimierungspotentialen am Bauwerk nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann. Aufwendungen, die durch eine schuldhaft vernachlässigung der Erhaltungspflicht entstehen, bleiben bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife außer Betracht. Dies gilt auch für Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolger der Eigentümerin oder des Eigentümers (Miteigentümerin oder Miteigentümer), wenn sie von der schuldhaften Vernachlässigung der Erhaltungspflicht Kenntnis hatten oder bei gehöriger Aufmerksamkeit Kenntnis haben mussten.“

41. § 60 Abs. 1 lit. j lautet:

- „j) Die Errichtung von Fotovoltaikanlagen sowie die Anbringung von Fotovoltaikanlagen an Gebäuden
1. im Grünland-Schutzgebiet oder in Gebieten mit Bausperre;
 2. in Schutzzonen nur dann, wenn sie keiner elektrizitätsrechtlichen Anzeige- oder Bewilligungspflicht unterliegen;
 3. außerhalb vom Grünland-Schutzgebiet oder Gebieten mit Bausperre, wenn sie eine Engpassleistung von mehr als 15 kW aufweisen und
 - aa) keiner elektrizitätsrechtlichen oder gewerberechtlichen Anzeige- oder Bewilligungspflicht oder
 - bb) nicht eisenbahnrechtlichen, bergbaurechtlichen, luftfahrtrechtlichen, schiffahrtrechtlichen oder abfallrechtlichen Bestimmungen unterliegen.“

42. § 62 Abs. 1 Z 4 lautet:

- „4. alle sonstigen Änderungen und Instandsetzungen von Bauwerken (§ 60 Abs. 1 lit. c), die keine wesentliche Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes bewirken, nicht die Umwidmung von Wohnungen oder nicht die Schaffung von Stellplätzen betreffen und auch nicht zu deren tatsächlicher Schaffung aufgrund einer entsprechenden Verpflichtung führen;“

43. § 62 Abs. 1 wird folgende Z 5 angefügt:

- „5. die für die Begrünung von Fassaden notwendigen technischen Systeme, die nicht § 62a Abs. 1 Z 37 unterliegen.“

44. In § 62 Abs. 2 wird im letzten Satz nach dem Wort „Heimen“ die Wortfolge „oder der Vergrößerung der Wohnnutzfläche“ eingefügt.

45. In § 62a Abs. 1 Z 14 wird nach dem Wort „Pergolen“ die Wortfolge „sowie Rankgerüste für Kletterpflanzen auf Gebäuden außerhalb von Schutzzonen;“ eingefügt.

46. In § 62a Abs. 1 Z 16 wird nach dem Wort „Gartenterrassen“ die Wortfolge „mit einem nicht versiegelten, reversiblen Aufbau“ eingefügt.

47. In § 62a Abs. 1 Z 23 wird nach dem Wort „Stützmauern“ die Wortfolge „in Form von Trockensteinmauern, Steinschichtungen oder dergleichen“ eingefügt und der Wert „3 m“ durch den Wert „1,5 m“ ersetzt.

48. § 62a Abs. 1 Z 24 lautet:

- „24. Antennen-, Funk-, Solarthermie und Parabolanlagen außerhalb vom Grünland – Schutzgebiet sowie von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre;“

49. In § 62a Abs. 1 wird nach der Z 24 folgende Z 24a eingefügt:

- „24a. Fotovoltaikanlagen, sofern sie nicht einer Genehmigungspflicht gemäß § 60 Abs. 1 lit. j unterliegen;“

50. § 62a Abs. 1 Z 33 lautet:

- „33. Außenjalousien, Abschattungsvorrichtungen wie Markisen und dergleichen samt allenfalls vorhandener stützenartiger Unterkonstruktionen und dergleichen außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre;“

51. In § 62a Abs. 1 wird am Ende der Z 35 der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und werden danach folgende Z 36 und 37 angefügt:

- „36. Erdwärmesonden und dazu gehörige Leitungen außerhalb vom Grünland – Schutzgebiet und Gebieten mit Bausperre;

37. die für die Begrünung von Fassaden notwendigen technischen Systeme im Bereich der ersten drei oberirdischen Geschoße von Gebäuden außerhalb von Schutzzonen; über Baulinien oder Straßenfluchtlinien nur in dem in § 83 Abs. 1 lit. e genannten Ausmaß.“

52. § 62a wird folgender Abs. 9 angefügt:

„(9) Bei Bauführungen gemäß Abs. 1 Z 36 hat der Bauherr nach Fertigstellung eine Meldung an die Behörde mit einer planlichen Darstellung der Erdwärmesonde samt den dazu gehörigen Leitungen in elektronischer Form zu übermitteln.“

53. § 63 Abs. 1 lit. e lautet:

„e) bei Neu-, Zu- und Umbauten sowie bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle, jeweils in elektronischer Form

- den durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet erbrachten Nachweis über den Wärme- und Schallschutz (Bauphysik) und
- den Nachweis, dass die technische, ökologische und wirtschaftliche Einsetzbarkeit hocheffizienter alternativer Systeme berücksichtigt wird (§ 118 Abs. 3, 3a und 3e),

sowie bei Neu-, Zu- und Umbauten sowie bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle, mit Ausnahme der Gebäude gemäß § 118 Abs. 4, jeweils in elektronischer Form

- einen gültigen Energieausweis (§ 118 Abs. 5) und
- eine Erklärung über den sommerlichen Wärmeschutz.

Diese Unterlagen sind über Aufforderung der Behörde elektronisch einzubringen;“

54. In § 63 Abs. 1 lit. l wird die Wortfolge „sowie der Nachweis, dass die nicht in den Kanal eingeleitete Menge der Niederschlagswässer beseitigt oder gespeichert wird;“ durch die Wortfolge „sowie den Nachweis, dass die nicht in den Kanal eingeleitete Menge der Niederschlagswässer versickert oder auf andere Art dem natürlichen Wasserkreislauf oder einer Nutzung zugeführt wird;“ ersetzt.

55. In § 63 Abs. 1 wird am Ende der lit. n der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und werden danach die folgenden lit. o, p und q angefügt:

„o) bei Zubauten zur Schaffung neuer Nutzungseinheiten sowie bei Umbauten, die mehr als die Hälfte der im Gebäude befindlichen Nutzungseinheiten betreffen, Angaben zum bestehenden Gebäude in tabellarischer Form, insbesondere die Geschoßbezeichnung, Brutto- und Nettogrundfläche, die Nutzungseinheiten mit dazugehörigen Nettogrundflächen sowie allenfalls die Nummerierung der Wohnungen und Betriebseinheiten;

p) bei Bauführungen, die geeignet sind, bestehende Bäume auf als Verkehrsfläche gewidmeten Grundflächen (Straßenbaumbestand) zu beeinträchtigen (insbesondere bei Errichtung von in § 83 genannten Bauteilen, bei Gehsteigauf- und -überfahrten sowie hinsichtlich Baustelleneinrichtungen und bei der Bauausführung zum Einsatz kommender Baugeräte und -maschinen), ein Baumschutzkonzept zum Nachweis dafür, dass im Rahmen der Bauausführung eine Schädigung des Baumbestandes vermieden wird. Das Baumschutzkonzept ist nach dem Stand der Technik von einer oder einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet zu erstellen und zu unterfertigen;

q) bei Neubauten auf Liegenschaften, die mit Bauwerken bebaut sind, deren Abbruch einer Bewilligungspflicht gemäß § 60 Abs. 1 lit. d unterliegt, eine rechtskräftige Abbruchbewilligung.“

56. In § 63 Abs. 5 wird die Wortfolge „ab der Bauklasse II“ durch die Wortfolge „im Bauland“ ersetzt und nach dem Wort „Bauplatzes“ die Wortfolge „und des Bauloses“ eingefügt.

57. In § 63 wird nach Abs. 5 folgender Abs. 6 angefügt:

„(6) Bei aufgrund dieses Gesetzes verpflichtend zu errichtenden Fotovoltaikanlagen oder anderen Anlagen gemäß § 118 Abs. 3b ist den Einreichunterlagen eine planliche Darstellung des Standorts der Anlage, deren Fläche sowie Leistung (kWp) anzuschließen.“

58. § 64 Abs. 1 lit. a lautet:

„a) den Lageplan, der

1. hinsichtlich der betroffenen Grundstücke der zu bebauenden Liegenschaften ausweisen muss:

- deren Nummern,
- die Zahlen der Einlagen,
- die Namen und Anschriften aller ihrer Eigentümerinnen und Eigentümer,
- im Falle des Wohnungseigentums zusätzlich diese Tatsache unter Angabe der Anzahl der Stiegen,
- das Flächenausmaß,
- die Umrisse der darauf bestehenden und geplanten Bauwerke samt allfälliger Stiegen- und Gebäudebezeichnungen sowie die Ausmaße dieser Bauwerke,
- die Bebauungsbestimmungen
- die Höhenlagen der zu bebauenden Liegenschaften und der angrenzenden Verkehrsflächen,
- sämtliche auf den zu bebauenden Liegenschaften sowie im angrenzenden öffentlichen Raum befindlichen Bäume und Baumreihen, die dem Wiener Baumschutzgesetz unterliegen samt maßstabsgetreuer Darstellung hinsichtlich ihres Stammumfangs und ihrer Kronentraufe;

2. hinsichtlich der Grundstücke der benachbarten Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) ausweisen muss:

- deren Nummern,
- die Zahl der Einlagen und Orientierungsnummern,
- die Namen und Anschriften aller ihrer Eigentümerinnen und Eigentümer,
- im Falle des Wohnungseigentums zusätzlich diese Tatsache unter Angabe der Anzahl der Stiegen,
- die Umrisse des Baubestandes auf diesen Liegenschaften,
- die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen samt deren Abmessungen und Höhenlagen unter maßgerechter Eintragung von Gleisen, Gehsteigen, Banketten, Hydranten und Masten, die Nordrichtung sowie
- ob Betriebe mit Emissionen, die Gefährdungen gemäß § 134a Abs. 3 hervorrufen können, bestehen;“

59. In § 64 Abs. 1 lit. b wird nach dem Wort „Raumwidmungen“ die Wortfolge „und die Bezeichnung sämtlicher Nutzungseinheiten“ eingefügt.

60. In § 64 Abs. 1 lit. f werden nach dem Wort „Hausbrieffachanlagen“ die Worte „und Paketboxen“ eingefügt.

61. § 67 Abs. 2 lautet:

„(2) Der Fachbeirat für Stadtplanung, Stadtgestaltung und Welterbe kann von der Behörde mit der Begutachtung einzelner Bauvorhaben befasst werden, wenn sie von maßgeblichem Einfluss auf das örtliche Stadtbild oder den Schutz von UNESCO-Welterbestätten sind. In begründeten Fällen kann er zu diesem Zweck bis zu zwei weitere Architektinnen oder Architekten beiziehen. Ist ein Bauvorhaben geeignet, den Erhalt des Welterbes zu beeinträchtigen, hat die Behörde den Fachbeirat beizuziehen.“

62. § 69 Abs. 1 Z 3 lautet:

„3. das örtliche Stadtbild (§ 85) nicht störend beeinflusst werden,“

63. In § 69 Abs. 1 wird an Ende der Z 4 der Punkt durch das Wort „und“ ersetzt und folgende Z 5 angefügt:
„5. der Schutz der UNESCO-Welterbestätten in ihrem außergewöhnlichen universellen Wert nicht beeinträchtigt werden.“

64. In § 69 Abs. 2 Z 3 wird das Wort „oder“ durch einen Beistrich ersetzt.

65. In § 69 Abs. 2 wird am Ende der Z 4 der Punkt durch das Wort „oder“ ersetzt und folgende Z 5 angefügt:
„5. in dauerhafter Weise dem Klimaschutz oder der Klimawandelanpassung dienen.“

66. In § 69 Abs. 3 wird nach dem Wort „Schutzzonen“ die Wortfolge „sowie an Bauwerken, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden und an deren Erhaltung infolge ihrer Wirkung auf das Stadtbild ein öffentliches Interesse besteht,“ eingefügt.

67. § 70a Abs. 1 lautet:

„(1) Wird den Einreichunterlagen gemäß § 63 oder gemäß § 63a die im Rahmen seiner Befugnis abgegebene und nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften gefertigte Bestätigung einer Ziviltechnikerin oder eines Ziviltechnikers, die oder der von der Bauwerberin oder dem Bauwerber und von der Planverfasserin oder vom Planverfasser verschieden ist und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis steht, angeschlossen, dass sie unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verfasst sind, findet das vereinfachte Baubewilligungsverfahren und nicht das Baubewilligungsverfahren gemäß § 70 Anwendung.“

Für folgende Gesichtspunkte können jeweils auch eigenständige Bestätigungen durch andere Ziviltechnikerinnen oder Ziviltechniker angeschlossen werden, wobei sich die allgemeine Bestätigung auf all jene bautechnischen Anforderungen erstreckt, hinsichtlich derer von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht wird:

- Mechanische Festigkeit und Standsicherheit,
- Brandschutz,
- Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz,
- Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit,
- Schallschutz,
- Energieeinsparung und Wärmeschutz.

Diese Ziviltechnikerinnen oder Ziviltechniker müssen ebenso von der Bauwerberin oder vom Bauwerber und von der Planverfasserin oder vom Planverfasser verschieden sein und dürfen zu diesen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen.

Vom vereinfachten Baubewilligungsverfahren ausgenommen sind:

1. Bauvorhaben, für die eine Bewilligung von Abweichungen nach § 69, § 76 Abs. 13 oder § 119a Abs. 4 erforderlich ist;
2. Bauvorhaben, für die eine Bewilligung gemäß § 71 beantragt ist;
3. Bauvorhaben in Schutzgebieten, und zwar auf Grundflächen im Wald- und Wiesengürtel sowie in Parkschutzgebieten;
4. Bauvorhaben in Erholungsgebieten, und zwar auf Grundflächen in Parkanlagen und auf sonstigen für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendigen Grundflächen;
5. Bauvorhaben in Gebieten, für die Bausperre besteht;
6. der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen sowie von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden;
7. Bauvorhaben in Gebieten der Bauklasse VI;
8. Bauvorhaben, für die eine Grundabteilungsbewilligung erforderlich ist, aber noch nicht vorliegt, sowie Bauvorhaben auf Bauplätzen oder Baulosen, die mit einem Bauverbot behaftet sind;
9. Bauwerke, deren Höhe 26 m überschreitet;
10. Bauvorhaben für Betriebe, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU vom 4.7.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG fallen;
11. das Anlegen von Steinbrüchen, Schotter-, Sand-, Lehm- und Tongruben sowie anderer Anlagen zur Ausbeutung des Untergrundes, ferner das Anlegen von Schlacken-, Schutt- und Müllhalden;
12. bestehende, jedoch nicht bewilligte Bauwerke,
13. Bauvorhaben, die sich auf bereits begonnene Bauführungen beziehen und über den Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c hinausgehen.“

68. In § 70a Abs. 10 entfällt im zweiten Satz die Wortfolge „ohne sein Verschulden“ und wird nach der Wortfolge „geltend zu machen“ vor dem Strichpunkt die Wortfolge „und ihn daran kein Verschulden oder nur ein minderer Grad des Versehens trifft;“ eingefügt.

69. In § 70b Abs. 2 Z 1, in § 133 Abs. 1 Z 1 und Abs. 6 wird das Zitat „§ 119 Abs. 6“ durch das Zitat „§ 119a Abs. 4“ ersetzt.

70. In § 70b Abs. 2 wird am Ende der Z 6 der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und danach folgende Z 7 angefügt:

„7. Bauvorhaben mit Geländeänderungen, die über das bewilligungsfreie Ausmaß (§ 62a Abs. 1 Z 23) hinausgehen.“

71. In § 70b wird nach Abs. 2 folgender Abs. 2a eingefügt:

„(2a) Werden die Voraussetzungen für das Baubewilligungsverfahren für Bauwerke kleineren Umfangs gemäß Abs. 1 nicht erfüllt, ist dies der Einreicherin oder dem Einreicher innerhalb von einem Monat ab der Einreichung mitzuteilen. Nach dieser Mitteilung hat die Behörde das Baubewilligungsverfahren gemäß § 70 durchzuführen.“

72. § 71a entfällt.

73. Dem § 72 wird folgender Abs. 3 angefügt:

„(3) Wird eine Abbruchbewilligung gemäß § 60 Abs. 1 lit. d mit Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien erteilt, so darf eine Baubeginnsanzeige (§ 124 Abs. 2) erst erstattet werden, wenn die Behörde der Bauwerberin oder dem Bauwerber nicht innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung des Erkenntnisses mitteilt, dagegen Revision an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben. Erhebt die Behörde rechtzeitig Revision, so darf die Baubeginnsanzeige erst erstattet werden, wenn über die Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung abgesprochen worden ist.“

74. § 76 Abs. 10a lautet:

„(10a) In jedem Fall müssen mindestens 15 vH der Fläche des Bauplatzes, die 500 m² übersteigt, von jeder ober- und unterirdischen Bebauung frei bleiben und dürfen darüber hinaus auch nicht versiegelt werden; dies gilt nicht, wenn die so frei zu haltende Fläche geringer als 5 m² wäre. Vom Freihalten einer solchen Fläche kann abgesehen werden, soweit dies für die zweckmäßige Nutzung der Liegenschaft unerlässlich ist. Diesfalls ist gleichzeitig im Ausmaß der Unterschreitung ein begrüntes Dach mit einer mindestens 30 cm hohen durchwurzelbaren Substratschicht auszuführen. Dabei ist die ordnungsgemäße Versickerung oder Speicherung der Niederschlagswässer zu gewährleisten.“

75. In § 76 wird nach Abs. 10a folgender Abs. 10b eingefügt:

„(10b) Im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet mit Ausnahme der Geschäftsviertel und Betriebsbaugebiete müssen bei offener, bei offener oder gekuppelter, bei gekuppelter Bauweise und bei der Gruppenbauweise mindestens 40 vH der Fläche des Bauplatzes von jeder unterirdischen Bebauung frei bleiben.“

76. In § 79 Abs. 3 entfallen im dritten Satz die Wortfolgen „in Wohngebieten“ sowie „in der offenen Bauweise“.

77. § 79 Abs. 6 lautet:

„(6) Vorgärten, Abstandsflächen und sonstige nicht bebaute und daher gärtnerisch auszugestaltende Flächen sowie jene Flächen von Baulosen, die innerhalb der in Abs. 5 genannten Abstände liegen, sind derart gärtnerisch auszugestalten, als zwei Drittel dieser Flächen unversiegelt bleiben und eine bodengebundene Begrünung und Bepflanzung aufweisen müssen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt. Auf einem Drittel dieser Flächen darf eine Versiegelung mit den auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen zulässigen Bauwerken oder Bauwerksteilen erfolgen. Jene Flächen, die nicht mit solchen Bauwerken oder Bauwerksteilen bebaut sind, sind ebenfalls durch bodengebundene Begrünung und Bepflanzung gärtnerisch auszugestalten und in gutem Zustand zu erhalten.

Auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen zulässig aber in das Ausmaß der versiegelten Flächen einzurechnen sind jedenfalls folgende Bauwerke oder Bauwerksteile:

1. befestigte Wege,
2. Zufahrten und Rampen zu Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen,
3. Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen gemäß § 4 Abs. 3 WGarG 2008, sofern sie nicht gemäß § 4 Abs. 5 WGarG 2008 auf die bebaubare Fläche anzurechnen sind,
4. Schwimmbecken gemäß Abs. 6a,
5. Fahrradabstellplätze,

6. Flächen, die mit Rasengittersteinen befestigt sind,
7. Gartenterrassen,
8. Zuluftbrunnen für Tiefgaragen,
9. Müllplätze,
10. Stützmauern, die nicht § 62a Abs. 1 Z 23 unterliegen,
11. Rampenanlagen, sofern sie nicht der barrierefreien Erschließung dienen,
12. Antennen-, Funk-, Parabol und Solaranlagen,
13. Anlagen gemäß § 62a Abs. 1 Z 27 unabhängig von ihrer Größe,
14. Unterirdische Baulichkeiten, sofern sie nicht eine Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat von mindestens 80 cm aufweisen.“

78. In § 79 wird nach Abs. 6 folgender Abs. 6a eingefügt:

„(6a) Schwimmbecken sind in gärtnerisch auszugestaltenden Flächen bis zu einem Gesamtausmaß von 60 m³ Rauminhalt zulässig und müssen von Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens 3 m haben, sofern der Nachbar nicht einem geringeren Abstand zustimmt.“

79. In § 79 Abs. 7 wird nach dem Wort „Kommt“ die Wortfolge „im Bauland“ eingefügt, der Wert „250“ durch den Wert „200“ ersetzt und es entfällt der letzte Halbsatz.

80. § 79 wird folgender Abs. 8 angefügt:

„(8) Bei Zu- und Umbauten sowie bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle müssen die im Bebauungsplan festgelegten Bestimmungen über die gärtnerische Ausgestaltung der nicht bebauten Grundflächen umgesetzt werden.“

81. § 80 Abs. 1 und Abs. 2 lauten:

„(1) Als bebaute Fläche gilt die senkrechte Projektion des Gebäudes einschließlich aller vor die Gebäudefront ragenden Gebäudeteile auf eine waagrechte Ebene. Unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht.

(2) Vor die Gebäudefront ragende Gebäudeteile der in § 84 Abs. 1 und 2 genannten Art und in dem dort bezeichneten Ausmaß bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht, gleichgültig, ob sie über Baufluchtlinien ragen oder nicht. Überschreiten solche Gebäudeteile das genannte Ausmaß, sind sie der bebauten Fläche voll zuzurechnen. Gleiches gilt für Erker, Balkone und Loggien, unter denen nicht überall eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m gewährleistet ist.“

82. § 81 Abs. 5 wird folgender Satz angefügt:

„Die Befestigung der Oberfläche im Zugangsbereich ist nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig.“

83. In § 81 wird nach Abs. 6 folgender Abs. 6a eingefügt:

„(6a) Der nach den Abs. 1 bis 5 zulässige Gebäudeumriss darf weiters durch technische Infrastruktur von hocheffizienten alternativen Systemen im unbedingt erforderlichen Ausmaß überschritten werden, wenn ihre Unterbringung im Gebäude aus rechtlichen, technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich ist und durch sie das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigt wird.“

84. In § 82 Abs. 6 wird der Punkt durch einen Beistrich ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

„ausgenommen Fotovoltaikanlagen auf Flugdächern gemäß § 4 Abs. 9 WGarG 2008.“

85. Nach § 82 wird folgender § 82a samt Überschrift eingefügt:

„Nebengebäude für die Unterbringung der technischen Infrastruktur von hocheffizienten alternativen Systemen

§ 82a. Nebengebäude, die ausschließlich der Unterbringung der technischen Infrastruktur von hocheffizienten alternativen Systemen dienen, unterliegen nicht den Bestimmungen des § 82, wenn

- a) sie nicht mehr als ein oberirdisches Geschoß aufweisen und keine Aufenthaltsräume enthalten,
- b) auf der Liegenschaft ein Hauptgebäude besteht oder gleichzeitig errichtet wird,
- c) sie ein begrüntes Dach mit einer mindestens 30 cm hohen durchwurzelbaren Substratschicht aufweisen,
- d) sie die unbedingt erforderliche Größe zur Unterbringung der technischen Infrastruktur nicht überschreiten und

- e) nachgewiesen wird, dass eine Unterbringung der technischen Infrastruktur im oder auf dem Hauptgebäude aus rechtlichen, technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich ist.

Sie dürfen auf allen kraft des Bebauungsplanes unbebaut zu belassenden Flächen des Bauplatzes sowie auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen errichtet werden. In Vorgärten und auf Abstandsflächen sind sie unzulässig.“

86. Dem § 83 wird folgender Abs. 5 angefügt:

„(5) Die in Abs. 1 unter lit. c, e, f, g und h und die in Abs. 2 genannten Vorbauten müssen bis zu einer Höhe von 20 m einen Abstand von 4,5 m zur vertikalen Projektion der jeweiligen Stammaußenkante sowie von 1,5 m zur jeweiligen Kronentraufe von auf öffentlichen Verkehrsflächen befindlichen Bäumen einhalten. Dies gilt nicht, wenn

1. die Entfernung des Baumes nach dem Wiener Baumschutzgesetz bewilligt wurde oder
2. eine Bestätigung des Magistrats vorliegt, dass die Einhaltung eines geringeren Abstands aufgrund der Baumart oder einer geringeren Wuchshöhe zu keinen Beeinträchtigungen dieser Bäume führt; diesfalls ist der in der Bestätigung festgelegte Abstand einzuhalten.“

87. In § 85 Abs. 1 wird nach dem Wort „Bauwerke“ die Wortfolge „einschließlich technischer Aufbauten“ eingefügt.

88. § 85 Abs. 2 lautet:

„(2) Die Errichtung von Bauwerken sowie deren Änderung ist nur zulässig, wenn das mit dem Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt wird. Überschreiten bauliche Anlagen die für Gebäude zulässige Höhe, ist unter Berücksichtigung der Art, der Gestaltung und des Zweckes der jeweiligen baulichen Anlage auf ihre Einfügung in das vom Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild besonders Bedacht zu nehmen. Im Nahebereich von Schutzzonen und UNESCO-Welterbestätten ist bei der Beurteilung auf diese besonders Bedacht zu nehmen.“

89. In § 85 wird nach Abs. 2 folgender Abs. 2a eingefügt:

„(2a) Das Vorliegen einer Störung oder Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbilds ist anhand des vorhandenen Stadtbildes zu beurteilen, soweit dieses mit dem vom Bebauungsplan beabsichtigten vereinbar ist. Bei der Beurteilung von Änderungen von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden und an deren Erhaltung infolge ihrer Wirkung auf das örtliche Stadtbild ein öffentliches Interesse besteht, ist das vom Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild hingegen nur insoweit maßgebend, als es mit dem gegebenen örtlichen Stadtbild nicht in Widerspruch steht.“

90. In § 85 Abs. 3 wird nach dem ersten Satz folgender Satz eingefügt:

„Gleiches gilt in Bezug auf Bauwerke, die Bestandteil einer UNESCO-Welterbestätte sind, wobei insbesondere auf die Merkmale, die den außergewöhnlichen universellen Wert dieser Bauwerke zum Ausdruck bringen, Bedacht zu nehmen ist.“

91. In § 85 Abs. 5 wird im ersten Satz nach dem Wort „Schutzzone“ die Wortfolge „und im Bereich der UNESCO-Welterbestätten“ eingefügt und im zweiten Satz nach dem Wort „Schutzzonen“ ein Beistrich sowie die Wortfolge „im Bereich der UNESCO-Welterbestätten sowie für alle Gebäude, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden und an deren Erhaltung infolge ihrer Wirkung auf das örtliche Stadtbild ein öffentliches Interesse besteht“ eingefügt.

92. § 87 werden nach dem Abs. 15 folgende Abs. 16 und 17 angefügt:

„(16) Markisen sind konstruktiv mit einem Gebäude verbundene und an einer Wand befestigte, ausfahrbare Stoffbahnen, die an einer Seite zusätzlich durch eine Stoffbahn vertikal geschlossen sein können.

(17) Flugdächer sind Dachbauwerke, die auf Stützen aufliegen und eine geschlossene oder eine durch Lamellen gebildete schließbare Dachfläche aufweisen. Ein Flugdach liegt auch dann vor, wenn es teilweise auf einer Wand aufliegt.“

93. § 99 Abs. 1 bis Abs. 4 lauten:

„§ 99. (1) Bei Bauwerken muss unter Berücksichtigung ihres Verwendungszweckes für das Sammeln und Beseitigen der Abwässer vorgesorgt sein. Niederschlagswässer sind zu versickern oder auf andere Art dem natürlichen Wasserkreislauf oder einer Nutzung zuzuführen. Weist die Eigentümerin oder der Eigentümer nach, dass die gebotene Verwendung der Niederschlagswässer aufgrund der natürlichen Gegebenheiten nur mit wirtschaftlich oder technisch unverhältnismäßigem Aufwand möglich ist, ist deren Einleitung in den öffentlichen Kanal zulässig.

(2) Die Anlagen zur Sammlung und Beseitigung von Abwässern sowie zur Sammlung und Versickerung oder Nutzung von Niederschlagswässern sind so auszuführen, dass dies auf hygienisch einwandfreie, gesundheitlich unbedenkliche und belästigungsfreie Art erfolgt.

(3) Die Tragfähigkeit des Untergrundes und die Trockenheit von Bauwerken darf durch Anlagen zum Sammeln und Beseitigen der Abwässer sowie durch Anlagen zur Sammlung und Versickerung oder Nutzung der Niederschlagswässer nicht beeinträchtigt werden.

(4) Die Anlagen zur Sammlung und Beseitigung von Abwässern sowie Anlagen zur Sammlung und Versickerung oder Nutzung von Niederschlagswässern müssen ohne großen Aufwand überprüft und gereinigt werden können.“

94. Nach § 104 werden folgende §§ 104a, 104b und 104c samt Überschriften eingefügt:

„Risikobewertung von Hausinstallationen

§ 104a. (1) Das Österreichische Institut für Bautechnik hat eine Risikobewertung von Hausinstallationen vorzunehmen. Mit der Vornahme der Bewertung ist vom Österreichischen Institut für Bautechnik eine fachkundige Person oder ein geeignetes Institut zu beauftragen. Die Risikobewertung umfasst eine allgemeine Analyse der Risiken, die von Hausinstallationen und dafür verwendeten Bauprodukten, Materialien und Werkstoffen ausgehen, und die Qualität des Wassers für den menschlichen Gebrauch am Austritt aus denjenigen Zapfstellen, die normalerweise für Wasser für den menschlichen Gebrauch verwendet werden, beeinflussen können. Diese allgemeine Analyse hat keine Analyse einzelner Objekte zu umfassen. Die allgemeine Analyse ist erstmalig bis zum 12. Jänner 2029 durchzuführen und alle sechs Jahre zu überprüfen sowie bei Bedarf zu aktualisieren.

(2) Das Österreichische Institut für Bautechnik hat die Risikoanalyse nach Abs. 1 binnen angemessener Frist der Landesregierung zu übermitteln.

(3) Für die Bestimmungen der §§ 104a bis 104c gelten, soweit nichts anderes geregelt wird, die Begriffsdefinitionen des Art. 2 der Richtlinie (EU) 2020/2184 vom 16. Dezember 2020 über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch, ABl. Nr. L 435 vom 23.12.2020 S 1.

Laufende Überwachung von prioritären Örtlichkeiten in Bezug auf Legionella und Blei

§ 104b. (1) Ergibt die Risikoanalyse nach § 104a Abs. 1, dass in Bezug auf bestimmte prioritäre Örtlichkeiten spezifische Risiken in Bezug auf Legionella oder Blei bestehen, so sind die Eigentümerinnen und Eigentümer der in der Verordnung gemäß Abs. 3 genannten prioritären Örtlichkeiten verpflichtet, folgende Parameterwerte für Blei und Legionella einzuhalten:

Legionella	< 1 000 KBE/l
Blei	< 10 µg/l

(2) Prioritäre Örtlichkeiten sind große Räumlichkeiten und Gelände, bei denen es sich nicht um einen Haushalt handelt und in denen viele Nutzerinnen und Nutzer potenziell wasserassoziierten Risiken ausgesetzt sind. Darunter fallen Krankenhäuser, sonstige Gesundheitseinrichtungen, die auf einen längerdauernden Aufenthalt ausgerichtet sind (beispielsweise Kur- und Rehabilitationseinrichtungen), Altenheime, Kinderbetreuungseinrichtungen, Beherbergungsbetriebe mit mehr als 100 Betten, sowie Strafvollzugsanstalten.

(3) Die Liste der betroffenen prioritären Örtlichkeiten, die nach Abs. 4 einer laufenden Überwachung zu unterziehen sind, wird auf der Grundlage der ermittelten Ergebnisse der allgemeinen Risikoanalyse gemäß § 104a Abs. 1 mit Verordnung der Landesregierung festgelegt.

(4) Die Überwachung gemäß Abs. 1 umfasst jedenfalls die regelmäßige Entnahme und Analyse einzelner Wasserproben. Die Probeentnahme muss so erfolgen, dass die Proben für die Qualität des Wassers für den menschlichen Gebrauch in Bezug auf die genannten Parameter im Lauf des gesamten Jahres repräsentativ sind. Die Probeentnahmestellen müssen den Anforderungen des Anhang II Teil D der Richtlinie (EU) 2020/2184 entsprechen. Die Analyse der Probeentnahmen hat nach den in Art. 13 Abs. 4 in Verbindung mit Anhang III der Richtlinie (EU) 2020/2184 festgelegten Kriterien zu erfolgen.

(5) Die Ergebnisse der Überwachung gemäß Abs. 1 sind der Behörde binnen angemessener Frist zu übermitteln.

(6) Die näheren Bestimmungen über die Probeentnahme und -analyse sind nach den in Abs. 4 genannten Vorgaben mit Verordnung der Landesregierung festzulegen.

Spezielle baubehördliche Maßnahmen in Bezug auf Legionella und Blei

§ 104c. (1) Ergibt die Überwachung der prioritären Örtlichkeit gemäß § 104b, dass spezifische Risiken für die Qualität des Wassers für den menschlichen Gebrauch und die menschliche Gesundheit bestehen,

weil die Parameterwerte laut dem Anhang I Teil D der Richtlinie (EU) 2020/2184 nicht eingehalten werden, so ist die Eigentümerin oder der Eigentümer des Gebäudes dazu verpflichtet, binnen angemessener Frist geeignete Maßnahmen zu setzen. Die Verpflichtung entfällt, wenn glaubhaft gemacht wird, dass die Belastung des Trinkwassers nicht von den Hausinstallationen und den dafür verwendeten Produkten, Materialien und Baustoffen oder der Art ihrer Verbauung ausgeht.

(2) Maßnahmen gemäß Abs. 1 in Bezug auf Legionella müssen nur dann getroffen werden, wenn aufgrund von anderen bundes- oder landesgesetzlichen Bestimmungen keine geeigneten Maßnahmen vorgesehen sind. Die Maßnahmen müssen zur Verhinderung und Bewältigung möglicher Krankheitsausbrüche wirksam und gemessen an den Risiken verhältnismäßig sein sowie Managementmaßnahmen einschließen.

(3) Wenn von Hausinstallationen, die aus Blei gefertigte Bestandteile enthalten, eine erhebliche Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen ausgeht, weil der in Anhang I Teil D genannte Parameterwert wesentlich überschritten wird, so ist auch der Austausch dieser Bestandteile insoweit durchzuführen als dies technisch und wirtschaftlich vertretbar ist.

(4) Die von der Eigentümerin oder vom Eigentümer getroffenen Maßnahmen sind der Behörde unverzüglich mitzuteilen.

(5) Die Behörde ist berechtigt, die Einhaltung der der Eigentümerin oder dem Eigentümer obliegenden Verpflichtungen, die sich aus den §§ 104a bis 104c und den darauf erlassenen Verordnungen ergeben, zu überprüfen und allenfalls ergänzende Anordnungen zu treffen, sofern die bisherigen Maßnahmen nicht ausreichen, um die Überschreitung der Parameterwerte auf ein zulässiges Maß zu verringern oder gänzlich zu beseitigen.“

95. In § 106 Abs. 2 wird nach dem Zitat „§ 81 Abs. 6“ das Zitat „und Abs. 6a“ eingefügt.

96. § 118 Abs. 3 lautet:

„(3) Bei Neu-, Zu- und Umbauten, bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle sowie bei Einzelbauteilsanierungen oder Änderungen am gebäudetechnischen System müssen hocheffiziente alternative Systeme eingesetzt werden, sofern dies technisch, ökologisch und wirtschaftlich realisierbar ist. Hocheffiziente alternative Systeme sind jedenfalls

1. dezentrale Energieversorgungssysteme auf der Grundlage von Energie aus erneuerbaren Quellen,
2. Kraft-Wärme-Kopplung,
3. Fern-/Nahwärme oder Fern-/Nahkälte, insbesondere wenn sie ganz oder teilweise auf Energie aus erneuerbaren Quellen beruht oder aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen stammt, und
4. Wärmepumpen.

Jede Maßnahme der Einzelbauteilsanierung oder Änderung am gebäudetechnischen System muss die Anforderungen an größere Renovierungen erfüllen. Maßnahmen der Einzelbauteilsanierung oder Änderung am gebäudetechnischen System sind von der Eigentümerin oder vom Eigentümer (jeder Miteigentümerin oder jedem Miteigentümer) eines Bauwerks zu dokumentieren. Wenn für das Bauwerk ein Bauwerksbuch angelegt ist (§ 128a), hat die Dokumentation im Bauwerksbuch zu erfolgen.“

97. § 118 Abs. 3b lautet:

„(3b) Solare Energieträger oder andere technische Systeme zur Nutzung umweltschonender Energieträger mit gleicher Leistung sind unbeschadet der Verpflichtung gemäß Abs. 3 und den Bestimmungen der Wiener Bautechnikverordnung mit einer Spitzen-Nennleistung von mindestens 1 kWp am Gebäude in folgendem Ausmaß zum Einsatz zu bringen:

1. Bei Neubauten mit Ausnahme von Wohngebäuden für je 100 m² konditionierter Brutto-Grundfläche, bei Zubauten für je neu geschaffene 100 m²;
2. bei Neubauten von Wohngebäuden pro charakteristischer Länge des Gebäudes und für je 150 m² konditionierter Brutto-Grundfläche, bei Zubauten sinngemäß für je neu geschaffene 150 m².

Stehen der geplanten Ausführung am im Aussicht genommenen Standort Bauvorschriften bzw. sonstige Vorschriften des Bundes- oder Landesrechtes entgegen oder ist der Einsatz der genannten technischen Systeme aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich oder zweckmäßig, sind diese technischen Systeme auf einem oder mehreren geeigneten Grundstücken innerhalb des Gemeindegebietes von Wien, wo ihre Errichtung zulässig ist, einzusetzen (Ersatzflächen). Beträgt das ermittelte Ausmaß der Verpflichtung weniger als 1 kWp, kann der Einsatz auf einer Ersatzfläche unterbleiben. Der Einsatz auf Ersatzflächen ist durch eine im Grundbuch ersichtlich gemachte öffentlich-rechtliche Verpflichtung

sicherzustellen. Die Inbetriebnahme einer Anlage auf der Ersatzfläche darf im Zeitpunkt der Baueinreichung nicht länger als zwei Jahre zurückliegen.“

98. § 118 Abs. 3c und Abs. 3d entfallen.

99. In § 118 Abs. 3f wird nach dem Wort „Gebäuden“ die Wortfolge „sowie bei Einzelbauteilsanierungen und bei Änderungen am gebäudetechnischen System“ eingefügt und das Wort „Energieträger“ durch das Wort „Brennstoffe“ ersetzt.

100. § 118 Abs. 4 lautet:

„(4) Bei folgenden Gebäuden genügt die Einhaltung bestimmter Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte):

1. Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen; dies gilt nicht für Zubauten mit einer Gesamtnutzfläche von mehr als 50 m²;
2. Gebäude, die für Gottesdienste und religiöse Zwecke genutzt werden;
3. Gebäude, die gemäß § 71 auf längstens 2 Jahre bewilligt werden;
4. Gebäude in landwirtschaftlich genutzten Gebieten, mit Ausnahme von Wohngebäuden;
5. Gebäude, die Wohnungen enthalten, die nicht allen Erfordernissen des § 119 entsprechen oder nicht den vollen Schallschutz oder Wärmeschutz für Aufenthaltsräume aufweisen müssen;
6. Kleingartenhäuser;
7. freistehende Gebäude und Zubauten mit einer Gesamtnutzfläche von jeweils weniger als 50 m².“

101. § 118 wird folgender Abs. 8 angefügt:

„(8) Die Verpflichtung gemäß Abs. 3 ein hocheffizientes alternatives System einzusetzen, kann in Gebieten, in denen Energieraumpläne gemäß § 2b Abs. 3a festgesetzt wurden, auf Antrag gestundet werden, wenn die Bauwerberin oder der Bauwerber im Bauverfahren

1. eine Zusage einer Fernwärmeanbieterin oder eines Fernwärmeanbieters vorlegt, dass das Gebäude zu dem in der Verordnung gemäß § 2b Abs. 3a festgelegten Zeitpunkt mit qualitätsgesicherter Fernwärme versorgt werden wird und
2. den Nachweis erbringt, dass bis zu diesem Zeitpunkt alle Vorbereitungen für die Umstellung des Systems auf qualitätsgesicherte Fernwärme getroffen sind.

Die Stundung kann längstens bis zu dem in der Verordnung gemäß § 2b Abs. 3 festgelegten Zeitpunkt erfolgen. Erfolgt keine Umstellung nach Ablauf der Frist, ist gemäß § 129 Abs. 10 vorzugehen.“

102. In § 118b wird das Wort „registrierten“ durch das Wort „eingebrachten“ ersetzt.

103. § 119 samt Überschrift lautet:

„Arten von Nutzungseinheiten in Gebäuden

§ 119. (1) Eine Nutzungseinheit ist ein selbstständig nutzbarer Teil eines Gebäudes. Nutzungseinheiten bestehen aus einer oder mehreren Räumlichkeiten, die von anderen Nutzungseinheiten oder allgemeinen Teilen des Gebäudes abgetrennt sind. Nutzungseinheiten sind entweder Wohneinheiten (Wohnungen, Wohneinheiten in Heimen und Beherbergungsstätten), Zimmereinheiten (in Heimen und Beherbergungsstätten), Betriebseinheiten oder sonstige Nutzungseinheiten.

(2) Bei einer Wohnung handelt es sich um die Gesamtheit von einzelnen oder zusammenliegenden Räumen, die baulich in sich abgeschlossen sind, über einen eigenen Zugang vom Stiegenhaus oder Hausflur oder von außen verfügen, die selbstständige Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen und zu Wohnzwecken bestimmt sind. Die Nutzfläche einer Wohnung muss mindestens 30 m² betragen. Jede Wohnung muss über mindestens eine Toilette, eine Dusch- oder Badegelegenheit und eine Kochgelegenheit im Wohnungsverband verfügen. Eine Wohnung muss zumindest aus einem Aufenthaltsraum bestehen. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens eine Toilette in einem separaten Raum untergebracht werden. Wohnungen müssen, ausgenommen in den in § 115 Abs. 1 Z 1 lit. a bis d genannten Bauwerken, so gestaltet sein, dass sie nachträglich für die Benutzung durch behinderte Menschen ohne erheblichen Aufwand anpassbar sind.

(2a) Eine Wohnung darf außer unmittelbar für Wohnzwecke nur für folgende Nutzungen verwendet werden:

- a) solche, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden; die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke stellt keine solche Tätigkeit dar,

- b) eine 90 Tage pro Kalenderjahr nicht überschreitende vorübergehende kurzfristige Vermietung der Wohnung, für die eine Verpflichtung zur Entrichtung einer Ortstaxe nach dem Wiener Tourismusförderungsgesetz in der jeweils geltenden Fassung besteht, ohne dauerhafte Aufgabe des Wohnsitzes in dieser Wohnung.

Eine über die Grenzen der lit. a und b hinausgehende Vermietung, für die eine Verpflichtung zur Entrichtung einer Ortstaxe nach dem Wiener Tourismusförderungsgesetz besteht, ist nach dem 1.7.2024 nur mit einer Ausnahmegewilligung gemäß § 129 Abs. 1a zulässig.

(3) Unterkunftsräume in Heimen und Beherbergungsstätten verfügen zumindest über eine oder mehrere Schlafstellen. Sie können so ausgestaltet sein, dass zur zweckmäßigen Nutzung die Mitbenutzung allgemeiner Räumlichkeiten erforderlich ist (Zimmereinheiten) oder über sämtliche Ausstattungsmerkmale einer Wohnung (Toilette, Dusch- oder Badegelegenheit und Kochgelegenheit im Zimmerverband) verfügen (Wohneinheiten). Die einzelnen Unterkunftsräume müssen den Anforderungen für Aufenthaltsräume entsprechen; in Beherbergungsstätten genügt jedoch eine verglichene lichte Raumhöhe von 2,20 m, wenn den Erfordernissen der Gesundheit durch besondere Vorkehrungen, insbesondere die Gewährleistung einer ausreichenden Belüftung, Rechnung getragen wird und für jede Schlafstelle des Aufenthaltsraumes ein Luftraum von mindestens 15 m³ zur Verfügung steht. Eine dem jeweiligen unmittelbaren Heimzweck zuwiderlaufende Verwendung von Unterkunftsräumen in Heimen ist nur dann und insoweit zulässig, als dies gesetzlich ausdrücklich erlaubt ist.

(4) Betriebseinheiten sind Nutzungseinheiten, die ausschließlich oder überwiegend Büro-, Geschäfts- oder sonstigen betrieblichen Zwecken dienen.

(5) Sonstige Nutzungseinheiten (Kellerabteile, Garagen, Freizeiträume und dergleichen, allgemeine Räumlichkeiten in Heimen und Beherbergungsstätten) sind ihrem jeweiligen Nutzungszweck entsprechend zu bezeichnen und zu benutzen.“

104. Nach § 119 wird folgender § 119a samt Überschrift eingefügt:

„Wohngebäude

§ 119a. (1) Wohngebäude sind Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend Wohnungen enthalten. Die Abs. 2 bis 4 gelten auch für Nicht-Wohngebäude, wenn diese über mindestens zwei Wohnungen verfügen.

(2) Bei Errichtung von Wohngebäuden, ausgenommen jener gemäß § 115 Abs. 1 Z 1 lit. a bis d, ist auf dem Bauplatz ein vom Inneren des Gebäudes zugänglicher Raum zum Abstellen von Kinderwägen vorzusehen. Dieser Raum sowie Waschküchen, Abfallsammelräume, Saunaräume und andere Gemeinschaftsräume müssen vom Hauseingang aus barrierefrei und gefahrlos zugänglich und benützbar sein.

(3) Bei der Schaffung von Wohnungen ist je 30 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz auf dem Bauplatz zu errichten. Dieser hat eine ordnungsgemäße Verwahrung des Fahrrades an einer Vorrichtung zu gewährleisten, die ein sicheres, stabiles und einfach nutzbares Abstellen und Absperren ermöglicht und muss folgende Anforderungen erfüllen:

1. Zumindest jeder zehnte Fahrradabstellplatz muss zur Verwahrung von Spezialfahrrädern geeignet sein.
2. Für eine angemessene Anzahl von Elektrofahrrädern sind Ladeplätze vorzusehen.
3. Die erforderlichen Fahrradabstellplätze können sowohl in einem Raum im Sinne des Abs. 5 als auch außerhalb eines Gebäudes geschaffen werden.
4. Die Fahrradabstellplätze sind so auszugestalten, dass die barrierefreie und gefahrlose Zugänglichkeit, die Sicherheit, den Witterungsschutz und die Verfügbarkeit der abgestellten Fahrräder gewährleistet ist.

Die Behörde hat von der Einhaltung dieser Bestimmung teilweise oder gänzlich abzusehen, wenn die Bauwerberin oder der Bauwerber den Nachweis erbringt, dass die Errichtung von Fahrradabstellplätzen im Sinne dieser Bestimmung bei der Schaffung von Wohnungen in bestehenden Gebäuden technisch unmöglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist.

(4) Bei Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als 15 Wohnungen sind die Eigentümerin oder der Eigentümer (Miteigentümerin oder Miteigentümer) des Gebäudes sowie die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer verpflichtet, mindestens einen Spielplatz für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren (Kleinkinderspielplatz) im Freien anzulegen. Werden in Wohngebäuden bzw. in Wohnhausanlagen mehr als 50 Wohnungen errichtet, besteht zusätzlich die Verpflichtung, einen Spielplatz für Kinder und Jugendliche im Alter ab 6 Jahren (Kinder- und Jugendspielplatz) in dem der Anzahl und Größe der Wohnungen entsprechenden Ausmaß im Freien anzulegen. Der Kleinkinderspielplatz ist unmittelbar auf

dem Bauplatz in Sicht- und Rufweite möglichst aller Wohnungen anzulegen. Die Kinder- und Jugendspielplätze sind gleichfalls grundsätzlich auf demselben Bauplatz anzulegen; sie können jedoch auch als Gemeinschaftsspielplätze für mehrere Bauplätze zusammengelegt werden, wenn die Herstellung und die Zugänglichkeit des Spielplatzes durch eine im Grundbuch ersichtlich gemachte öffentlich-rechtliche Verpflichtung sichergestellt und er über einen höchstens 500 m langen, gefahrlosen Zugang erreichbar ist. Er muss eine Größe von mindestens 500 m² haben. Alle Spielplätze und die auf ihnen aufgestellten Turn- und Klettergeräte müssen baulich so ausgestaltet sein, dass sie sicher und gefahrlos benützt werden können. Darüber hinaus ist auf eine ausreichende Anzahl von barrierefreien Spielgeräten Bedacht zu nehmen. Die Verpflichtung zur gärtnerischen Ausgestaltung von Teilen des Bauplatzes steht der Anlage von Kinder- und Jugendspielplätzen nicht entgegen. Spielplätze müssen barrierefrei zugänglich sein. Von der Verpflichtung zum Anlegen von Kleinkinderspielplätzen sowie von Kinder- und Jugendspielplätzen kann auf Antrag durch die Behörde (§ 133) Abstand genommen werden, wenn deren Errichtung auf demselben Bauplatz infolge seiner baulichen Ausnützbarkeit nicht zumutbar ist oder Umstände vorliegen, die in der zweckmäßigen Nutzung der Liegenschaft gelegen sind und der zweckmäßigen Nutzung des Kinder- und Jugendspielplatzes entgegenstehen oder wenn ihre Errichtung infolge der Größe und Gestalt des Bauplatzes nicht möglich ist und in jedem Fall im Gebäude ein genügend großer Kinder- und Jugendspielraum vorgesehen wird.

(5) Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Vorschriften über die bauliche Beschaffenheit der Kleinkinderspielplätze und Kinder- und Jugendspielplätze hinsichtlich der Sicherheit und Gesundheit der Kinder, über von Hauptfenstern bestehender Wohngebäude auf demselben Bauplatz und von rechtlich möglichen Hauptfenstern auf Nachbarbauplätzen unter Berücksichtigung der Lärmemission freizuhaltende Abstände, über das Ausmaß, das für Kleinkinderspielplätze 30 m² und für Kinder- und Jugendspielplätze 500 m² nicht unterschreiten darf, über ihre Ausstattung unter Berücksichtigung der Erkenntnisse der medizinischen Wissenschaften und der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens sowie über die Größe und Ausstattung der Kinder- und Jugendspielräume (Gemeinschaftsräume), die 50 m² nicht unterschreiten dürfen, erlassen.“

105. § 120 Abs. 2 lautet:

„(2) Bei der Errichtung von Büro- und Geschäftsgebäuden sowie von Betriebs- und Produktionsstätten ist ein dem geplanten Verwendungszweck des Gebäudes entsprechendes Ausmaß an Fahrradabstellplätzen vorzusehen. Diese haben eine ordnungsgemäße Verwahrung der Fahrräder an einer Vorrichtung zu gewährleisten, die ein sicheres, stabiles und einfach nutzbares Abstellen und Absperren ermöglicht. Für eine angemessene Anzahl von Elektrofahrrädern sind Ladeplätze vorzusehen.“

106. § 121 Abs. 1 lautet:

„(1) Bei Heimen und Beherbergungsstätten handelt es sich um zentral verwaltete Unterkünfte, bei denen entweder für das Wohnen oder für das Wirtschaften gemeinschaftliche Anlagen vorgesehen sind und die als eigenständiges Gebäude oder als Teil eines Gebäudes errichtet werden können.“

107. § 121 Abs. 2 lautet und wird nach Abs. 2 folgender Abs. 2a eingefügt:

„(2) Beherbergungsstätten dienen der Unterbringung von Gästen zu vorübergehendem Aufenthalt.

(2a) Heime sind zur ständigen oder vorübergehenden gemeinsamen Unterbringung von Menschen bestimmt, die zu einer nach anderen als familiären Zusammengehörigkeitsmerkmalen zusammenhängenden Personengruppe gehören. Sie können der Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses ihrer Bewohnerinnen und Bewohner (Wohnheime), deren Betreuung und Pflege oder anderen gesetzlich geregelten oder sonst anerkannten Zwecken dienen.“

108. § 123 Abs. 3 lautet:

„(3) Bei Durchführung von Bauarbeiten in Gebäuden mit weiterhin benützten Wohnungen dürfen die bestehende Strom- und Wasserversorgung, Beheizbarkeit, Abwasserbeseitigung und die Benützbarkeit von Toiletten erst unterbrochen beziehungsweise entfernt werden, wenn an ihrer Stelle neue entsprechende Einrichtungen funktionsfähig hergestellt worden sind und darf die Benützbarkeit und Zugänglichkeit solcher Wohnungen nicht erheblich eingeschränkt werden. Der bestehende Schutz gegen Niederschlagswasser darf jedenfalls erst entfernt werden, wenn an seiner Stelle ein neuer funktionsfähig hergestellt worden ist. Die Behörde kann diese Bauarbeiten in sinngemäßer Anwendung des § 127 Abs. 8, 8a und 9 einstellen und ohne Anhörung der Partei und auf Gefahr und Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers (jeder Miteigentümerin oder jedes Miteigentümers) des Gebäudes folgende Maßnahmen anordnen und sofort vollstrecken lassen:

1. die Herstellung der Funktionsfähigkeit der bisherigen Einrichtungen oder die Herstellung adäquater Ersatzeinrichtungen und
2. die Wiederherstellung der Benützbarkeit und Zugänglichkeit der Wohnungen.“

109. § 124 Abs. 2a lautet:

„(2a) Sofern es sich nicht um Bauführungen gemäß § 62 handelt, hat die Bauwerberin oder der Bauwerber bei Baubeginn eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Aufschließungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, die den folgenden Inhalt aufweist:

1. die Angabe, um welches Bauvorhaben es sich handelt, samt vereinfachter bildlicher Darstellung und textlicher Kurzbeschreibung des Vorhabens,
2. die Angabe der Verfahrensart; bei Verfahren nach § 70a ist zusätzlich der Inhalt des § 70a Abs. 8, bei Verfahren nach § 70b jener des § 70b Abs. 6 anzuführen,
3. das Datum des Baubeginns und
4. die zuständige Behörde sowie die Angabe der behördlichen Aktenzahl.

Diese Tafel muss mindestens drei Monate ab Baubeginn belassen werden. Grenzt die von der Bauführung betroffene Liegenschaft an mehrere öffentliche Verkehrsflächen oder Aufschließungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen. Mit Baubeginn sind der Behörde eine lesbare Abbildung der Hinweistafel sowie eine Lichtbildaufnahme, die deren Anbringung vor Ort nachweist, zu übermitteln.“

110. § 127 Abs. 6 wird folgender Satz angefügt:

„Diese Frist beginnt mit jeder Projektänderung oder Änderung der Verfahrensart neuerlich zu laufen.“

111. In § 127 Abs. 8 wird in lit. g der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende lit. h angefügt:

„h) mit dem Abbruch eines Gebäudes entgegen der Bestimmung des § 72 Abs. 2 oder 3 begonnen wurde.“

112. § 128 Abs. 2 Z 9 lautet:

„9. eine Bestätigung über die Registrierung des Bauwerksbuches gemäß § 128a;“

113. In § 128 Abs. 2 wird am Ende der Z 13 der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Z 14 angefügt:

„14. eine Vereinbarung zwischen den Eigentümerinnen und Eigentümern (Miteigentümerinnen oder Miteigentümern) des Gebäudes und einer Car-Sharing-Anbieterin oder einem Car-Sharing-Anbieter über den Betrieb eines Car-Sharing-Stellplatzes auf der Liegenschaft.“

114. § 128a lautet:

„§ 128a. (1) Die Eigentümerin oder der Eigentümer (Miteigentümerinnen oder Miteigentümer) eines Gebäudes ist, unbeschadet der Überprüfungspflicht gemäß § 129 Abs. 5, nach Maßgabe der folgenden Absätze verpflichtet, ein Bauwerksbuch zu erstellen und die darin für Bauteile, von denen bei Verschlechterung ihres Zustandes eine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen ausgehen kann (insbesondere Tragwerke, Gebäudehülle, Geländer und Brüstungen) vorgesehenen Überprüfungen fristgerecht vornehmen zu lassen.

(2) Bis zur Erstattung der Fertigstellungsanzeige für Neu-, Zu- und Umbauten (§ 60 Abs. 1 lit. a) von Gebäuden, hat die Eigentümerin oder der Eigentümer (Miteigentümerinnen oder Miteigentümer) ein Bauwerksbuch erstellen zu lassen, durch

- eine Ziviltechnikerin oder einen Ziviltechniker,
- eine gerichtlich beeidete Sachverständige oder einen gerichtlich beeideten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet oder
- eine oder einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten oder Berechtigten,

die oder der von der Bauwerberin oder vom Bauwerber, von der Bauführerin oder vom Bauführer und von der Eigentümerin oder vom Eigentümer (Miteigentümerin oder Miteigentümer) verschieden sein muss und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen darf (Erstellerin oder Ersteller). Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Kleingartenhäuser, Kleingartenwohnhäuser und Gebäude mit einer bebauten Grundfläche von nicht mehr als 50 m².

(3) Für bestehende Gebäude ist ein Bauwerksbuch bis zu folgenden Stichtagen zu erstellen und in der Bauwerksbuchdatenbank (§ 128c) zu registrieren:

1. bis zum 31.12.2027 für Gebäude, die vor dem 1.1.1919 errichtet wurden,
2. bis zum 31.12.2030 für alle Gebäude, die zwischen dem 1.1.1919 und dem 1.1.1945 errichtet wurden.

Die Behörde hat darüber hinaus die Möglichkeit, die Eigentümerin oder den Eigentümer (Miteigentümerin oder Miteigentümer) eines Gebäudes mit der Erstellung eines Bauwerksbuchs innerhalb einer angemessenen Frist zu beauftragen. Im Zuge der Erstellung des Bauwerksbuchs ist auch eine erstmalige Überprüfung vornehmen zu lassen durch

- eine Ziviltechnikerin oder einen Ziviltechniker,
- eine gerichtlich beeidete Sachverständige oder einen gerichtlich beeideten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet oder
- eine oder einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigte oder Berechtigten,

die oder der von der Bauerwerberin oder vom Bauerwerber, von der Bauführerin oder vom Bauführer und von der Eigentümerin oder vom Eigentümer (Miteigentümerin oder Miteigentümer) verschieden sein muss und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen darf (Prüferin oder Prüfer).

(4) Das Bauwerksbuch hat zu enthalten:

1. die das Gebäude betreffenden Baubewilligungen und Fertigstellungsanzeigen;
2. die Bezeichnung der Bauteile (Abs. 1), die einer regelmäßigen Überprüfung zu unterziehen sind;
3. den Zeitpunkt der erstmaligen Überprüfung sowie die Intervalle, in denen die Überprüfungen in der Folge durchzuführen sind;
4. die Voraussetzungen, die die überprüfenden Personen jeweils zu erfüllen haben;
5. die Ergebnisse der durchgeführten Überprüfungen mit Ausnahme jener Überprüfungen, die für Bauteile nach anderen bundes- oder landesgesetzlichen Vorschriften durchzuführen sind;
6. ein Verzeichnis der Baugebreche sowie einen Plan zu deren Behebung, wenn im Zuge einer Überprüfung solche festgestellt wurden;
7. eine Dokumentation der Maßnahmen oder Änderungen gemäß § 118 Abs. 3.

(5) Das Bauwerksbuch ist von der Eigentümerin oder vom Eigentümer (Miteigentümerin oder Miteigentümer), wenn für das Gebäude eine Hausverwaltung bestellt ist von dieser, in elektronischer Form zu führen und der Behörde auf Verlangen zur Einsicht zur Verfügung zu stellen.“

115. In § 128b Abs. 1 werden nach dem Wort „Stadtplanung“ ein Beistrich und die Wortfolge „der Energieraumplanung“ eingefügt.

116. In § 128b Abs. 3 lautet:

„(3) Die Eigentümerin oder der Eigentümer (jede Miteigentümerin oder jeder Miteigentümer) und die Hausverwaltung eines Gebäudes sind über Aufforderung der Behörde verpflichtet, eine elektronische Gebäudebeschreibung auf Grundlage des konsensgemäßen Baubestandes mit den Merkmalen gemäß Abschnitt C Z 2, Abschnitt D Z 2 bis 10 und Z 13, Abschnitt E Z 1 bis 6 und Z 8 sowie Abschnitt G Z 1 bis 6 der Anlage des Gesetzes über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz), BGBl. I Nr. 9/2004 in der Fassung BGBl. I Nr. 78/2018, in der Gebäudedatenbank zu registrieren.“

117. Nach § 128b wird folgender § 128c samt Überschrift eingefügt:

„Bauwerksbuchdatenbank

§ 128c (1) Der Magistrat hat bis 1.7.2024 ein Datenregister einzurichten und zu führen, das den Bestand aller Bauwerksbücher für Gebäude in Wien erfasst (Bauwerksbuchdatenbank).

(2) Die Eigentümerin oder der Eigentümer (Miteigentümerin oder Miteigentümer) eines Gebäudes, für das ein Bauwerksbuch erstellt wurde, hat folgende Daten und Unterlagen über das von der Behörde im Internet bekanntgegebene Portal der Bauwerksbuchdatenbank zu übermitteln:

1. Datum der Erstellung des Bauwerksbuchs
2. elektronisch signierte Erstellungsbestätigung der Erstellerin oder des Erstellers (§ 128a Abs. 2)
3. Datum der erstmaligen Überprüfung gemäß § 128a Abs. 3
4. von der Prüferin oder vom Prüfer (§ 128a Abs. 3) unterfertigte Bestätigung über die erstmalige Überprüfung des Gebäudes.“

118. In § 129 Abs. 1 wird die Wortfolge „geht die Haftung auf diesen über“ durch die Wortfolge „haftet auch dieser“ ersetzt. Der letzte Satz in Abs. 1 entfällt.

119. In § 129 wird nach Abs. 1 folgender Abs. 1a eingefügt:

„(1a) Die zweckwidrige Verwendung einer oder mehrerer Wohnungen innerhalb eines Gebäudes über die Grenzen des § 119 Abs. 2a lit. a und b hinaus, ist nach dem 1.7.2024 nur mittels Ausnahmegewilligung zulässig. Diese ist auf höchstens fünf Jahre zu befristen und soweit erforderlich unter Auflagen zu erteilen, wenn

1. sich diese nicht in einer Wohnzone oder in der Widmungskategorie „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet“, „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ oder auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen befindet,
2. für die Errichtung der Wohnung keine Wohnbaufördermittel in Anspruch genommen worden sind,
3. die Mehrzahl der Wohnungen im betreffenden Wohngebäude nach wie vor der zweckentsprechenden Nutzung zu Wohnzwecken im Sinne des § 119 Abs. 2 und 2a vorbehalten bleibt und
4. dadurch nicht mehr als 50 vH der Nutzungseinheiten (§ 119 Abs. 1) des Gebäudes der gewerblichen Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke dienen.

Dem Antrag ist die schriftliche Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers (aller Miteigentümerinnen oder Miteigentümer) des Gebäudes beizulegen. Nach Ablauf der Befristung können bei Vorliegen der Voraussetzung neuerliche Ausnahmegewilligungen erteilt werden.“

120. In § 129 Abs. 2 wird im zweiten Satz nach dem Wort „Schutzzonen“ die Wortfolge „sowie für Gebäude, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden und an deren Erhaltung infolge ihrer Wirkung auf das örtliche Stadtbild öffentliches Interesse besteht,“ eingefügt und werden folgende Sätze angefügt „Wenn für das Bauwerk ein Bauwerksbuch angelegt ist (§ 128a), hat die Dokumentation im Bauwerksbuch zu erfolgen. Ausgenommen von der Dokumentationspflicht sind Kleingartenhäuser, Kleingartenwohnhäuser und Gebäude mit einer bebauten Flächen von nicht mehr als 50 m².“

121. In § 130 Abs. 2 wird am Ende der lit. l der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende lit. m angefügt:

„m) die Verpflichtung zur Aufrechterhaltung von Kompensationsmaßnahmen gemäß § 50b WGarG 2008.“

122. In § 134 Abs. 6a erster Satz wird das Zitat „BGBl. Nr. 80/2018“ durch das Zitat „BGBl. I Nr. 26/2023“ ersetzt und entfällt nach der Wortfolge „Umweltorganisationen zu“ der Beistrich sowie der Halbsatz „wenn sie innerhalb der in der Kundmachung angegebenen Frist eine Stellungnahme (§ 61 Abs. 4) abgeben“.

123. In § 134a Abs. 1 lit. a wird das Wort „Nachbargrundgrenzen“ durch das Wort „Nachbargrenzen“ ersetzt.

124. In § 135 wird nach Abs. 6 folgender Abs. 6a eingefügt:

„(6a) Schon das bauordnungswidrige Anbieten einer Wohnung im Internet ist als Verwaltungsübertretung gemäß Abs. 1 strafbar.“

125. Dem § 136 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

„Werden in einer Beschwerde gegen ein Vorhaben gemäß § 61a Abs. 1 und Abs. 7 Einwendungen oder Gründe erstmals vorgebracht, sind diese nicht zulässig, wenn ihr erstmaliges Vorbringen im Rechtsmittelverfahren missbräuchlich oder unredlich ist.“

126. Nach § 137 wird folgender § 137a eingefügt:

„§ 137a. Um zu verhindern, dass Wohnungen und Wohnraum dem Wohnungsmarkt und damit der Wiener Bevölkerung teilweise oder dauerhaft infolge Zweckentfremdung durch Kurzzeitvermietung entzogen werden, ist die Behörde zur Durchführung behördlicher Kontrollen im Zusammenhang mit der Einhaltung des § 7a und des § 129 Abs. 1a sowie den Bezug habenden Verwaltungsstrafverfahren ermächtigt, folgende durch die für die Einhebung der Ortstaxe zuständige Dienststelle des Magistrats im Abgabenverfahren ermittelten personenbezogenen Daten anzufordern und zu verarbeiten: Sämtliche Adressen, für die bereits ein Ortstaxe-Konto angelegt wurde, einschließlich folgender Daten der jeweiligen Unterkunftgeberinnen oder Unterkunftgeber: Name, Geburtsdatum, Wohnadresse, Telefonnummer, E-

Mail-Adresse sowie Angaben darüber, ob und wann die Ortstaxe für welche Vermietungszeiträume bezahlt wurde.“

127. § 140 Abs. 1 lautet:

„(1) § 1 Abs. 2 Z 17, Abs. 4a und Abs. 5, § 2a Abs. 6, § 4 Abs. 2 Punkt C lit. d und Punkt D lit. g, § 5 Abs. 4 lit. m, § 6 Abs. 14a, § 61a, § 63 Abs. 1 lit. i, § 134 Abs. 6a und § 136 Abs. 1 dienen der Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG, ABl. Nr. L 197 vom 27. Juli 2012 S 1.“

128. In § 140 wird nach Abs. 10 folgender Abs. 11 angefügt:

„(11) §§ 104a, 104b und 104c dienen der Umsetzung von Art. 10 Abs. 1 und Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 lit. e und f der Richtlinie (EU) 2020/2184 vom 16. Dezember 2020 über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch, ABl. Nr. L 435 vom 23. Dezember 2020 S 1.“

Artikel II

Das Wiener Kleingartengesetz 1996, LGBL. für Wien Nr. 57/1996, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBL. für Wien Nr. 61/2020, wird wie folgt geändert:

1. In § 2 Abs. 1 wird nach der Wortfolge „gärtnerisch genutzte“ die Wortfolge „und ausgestaltete“ eingefügt.

2. In § 8 Abs. 3 Z 2 wird nach dem Wort „Balkone“ ein Beistrich gesetzt und die Wortfolge „der Lichtschächte“ eingefügt, entfällt das Wort „überdachten“ und wird das Wort „Anlage“ durch den Begriff „Anlagen“ ersetzt.

3. § 8 Abs. 3 Z 5 lautet:

„5. bei Kleingartenwohnhäusern einen gültigen Energieausweis (§ 118 Abs. 5 Bauordnung für Wien) in elektronischer Form, sowie Nachweise über den Wärmeschutz und Schallschutz jeweils in elektronischer Form;“

4. § 8 Abs. 3 wird folgende Z 6 angefügt:

„6. den Nachweis über das Ausmaß der gärtnerisch auszugestaltenden und der unversiegelten Fläche.“

5. § 12 Abs. 5 lautet:

„(5) Vordächer und Dachvorsprünge bis zu einer Ausladung von höchstens 70 cm, Lichtschächte in der Größe der unmittelbar vorhandenen Fensteröffnungen und höchstens 1,0 m vor die Kelleraußenwand ragend, Balkone bis zu einer Ausladung von höchstens 1,20 m und Kellerabgänge bis zu einer Breite von höchstens 1,20 m werden der bebauten Fläche des Kleingartens nicht zugerechnet; Überdachungen von Kellerabgängen sind bis zu einer Ausladung von höchstens 1,20 m sowie auf einer Fläche von bis zu 7 m² zulässig und werden der bebauten Fläche des Kleingartens dann nicht zugerechnet, wenn sie höchstens zur Hälfte ihres Umfanges von Wänden umschlossen sind. Werden diese Maße überschritten, sind diese Bauteile im Ausmaß der Überschreitung der bebauten Fläche des Kleingartens zuzurechnen. Erker sind der bebauten Fläche zuzurechnen.“

6. Dem § 16 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

„Ein Drittel des Kleingartens darf nicht versiegelt werden und muss als bepflanzte, wasseraufnahmefähige Grünfläche mit direktem Bodenanschluss ausgestaltet sein und erhalten werden.“

Artikel III

Das Wiener Garagengesetz 2008, LGBL. für Wien Nr. 34/2009, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBL. für Wien Nr. 61/2020, wird wie folgt geändert:

1. § 2 Abs. 8 lautet:

„(8) Die Nutzfläche von Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks ist die Summe der Stellplatz- und Fahrflächen, ausgenommen Zu- und Abfahrten außerhalb von Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks.“

2. In § 2 Abs. 22 wird das Wort „Ladeplatz“ durch die Wortfolge „Stellplatz oder einer betrieblich genutzten Rangier- und Manipulationsfläche“ ersetzt.

3. § 3 Abs. 1 Z 4 lautet:

„4. die Schaffung von Ladepunkten mit einer Leistung von jeweils mehr als 22 kW für Elektrofahrzeuge auf Stellplätzen in Bauwerken zum Einstellen von Kraftfahrzeugen;“

4. In § 3 Abs. 1 wird am Ende der Z 5 der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Z 6 eingefügt:

„6. die Errichtung von Fotovoltaikanlagen auf Flugdächern über Stellplätzen im Freien im Sinne des § 4 Abs. 9.“

5. § 3 Abs. 3 lautet:

„(3) Keiner Bewilligung nach Abs. 1 bedarf die Schaffung von Ladepunkten bis zu einer Leistung von jeweils 22 kW für Elektrofahrzeuge auf Stellplätzen und betrieblich genutzten Rangier- und Manipulationsflächen in Bauwerken zum Einstellen von Kraftfahrzeugen.“

6. § 3 Abs. 4 entfällt.

7. In § 4 Abs. 3 wird der Wert „50 m²“ durch den Wert „25 m²“ ersetzt und entfällt nach dem Wort „Geländeverhältnisse“ die Wortfolge „oder wegen des vorhandenen Baubestandes“.

8. § 4 Abs. 5 lautet:

„(5) Die durch Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen gemäß Abs. 3 in Anspruch genommene Grundfläche ist auf die nach den gesetzlichen Ausnutzbarkeitsbestimmungen bebaubare Fläche des Bauplatzes und die nach § 5 Abs. 4 lit. d der Bauordnung für Wien durch den Bebauungsplan beschränkte bebaubare Fläche, sofern sich diese nicht ausschließlich auf Nebengebäude bezieht, anzurechnen.“

9. In § 4 werden nach Abs. 6 folgende Abs. 7 bis 9 angefügt:

„(7) Bei der Herstellung von Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen im Freien ist innerhalb der in Anspruch genommenen Stellplatzfläche für jeden fünften Stellplatz ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von zumindest 35 cm in verschulter Qualität zu pflanzen.

(8) Bei nicht überdachten Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen mit mehr als zehn Stellplätzen hat die erdberührte Oberfläche zumindest im Bereich der Stellplätze eine versickerungsfähige Befestigung aufzuweisen. Die anfallenden Niederschlagswässer dieser Anlage sind auf dem Bauplatz zur Versickerung zu bringen.

(9) Fotovoltaikanlagen auf Flugdächern über Stellplätzen sind nicht auf die nach den gesetzlichen Ausnutzbarkeitsbestimmungen bebaubare Fläche und die nach § 5 Abs. 4 lit. d der Bauordnung für Wien durch den Bebauungsplan beschränkte bebaubare Fläche des Bauplatzes anzurechnen, wenn

1. sich die Stellplätze außerhalb des Wohngebiets befinden,
2. die Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen über mehr als zehn Stellplätze verfügt und
3. der Bestand einen Zeitraum von 15 Jahren nicht überschreitet.

Ihre Bewilligung gilt als Baubewilligung gemäß § 71 der Bauordnung für Wien. Die Bewilligung ist befristet für höchstens 15 Jahre zu erteilen. Die neuerliche Erteilung einer Bewilligung ist möglich, wenn städtebauliche Rücksichten dem nicht entgegenstehen.“

10. In § 6 Abs. 3b lautet der erste Satz:

„Beim Neubau von Wohngebäuden, die über mehr als zehn Stellplätze verfügen, ist für jeden zehnten Stellplatz mindestens ein Ladepunkt und für alle übrigen Stellplätze eine Leerverrohrung im Sinne des Abs. 3 zu errichten.“

11. In § 6 wird nach Abs. 3b folgender Abs. 3c eingefügt:

„(3c) Bei bestehenden Nicht-Wohngebäuden, die über mehr als 20 Stellplätze verfügen, ist bis zum 31.12.2025 für jeden zehnten Stellplatz mindestens ein Ladepunkt zu errichten.“

12. § 19 samt Überschrift lautet:

„Verbot feuergefährlicher Handlungen

§ 19. Der Gebrauch von offenem Licht und Feuer wie auch das Rauchen sind innerhalb der Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen verboten. Diese Verbote sind an deutlich sichtbarer Stelle im Inneren der Anlage, bei Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen mit einer Nutzfläche von mehr als 1.600 m² auch vor der Einfahrt, haltbar anzuschlagen.“

13. In § 48 Abs. 2 wird das Zitat „§ 50“ durch das Zitat „§ 50a“ ersetzt und nach dem Wort „verringern“ die Wortfolge „oder auf bis zu 110 % erhöhen“ eingefügt.

14. In § 48 Abs. 3 entfallen die letzten beiden Sätze.

15. In § 48 Abs. 4a wird nach dem Wort „Fassung“ die Wortfolge „und § 50a“ eingefügt und die Wortfolge „der Eigentümers“ durch die Wortfolge „des Eigentümers oder der Eigentümerin“ ersetzt.

16. In § 48 Abs. 5 wird nach der Wortfolge „Art und Weise erfüllt werden“ die Wortfolge „oder ist eine Kompensationsmaßnahme nach § 50b nicht aufrecht“ eingefügt und nach dem Wort „Wegfalls“ die Wortfolge „oder der Feststellung der Nichtaufrechterhaltung“ eingefügt.

17. § 50 samt Überschrift lautet:

„Umfang der Stellplatzverpflichtung: Regelbedarf

§ 50. (1) Bei der Ermittlung des Umfangs der Stellplatzverpflichtung ist der sich aus der Nutzungsart des Gebäudes ergebende Stellplatzbedarf zu berechnen:

1. bei Wohngebäuden: für je 100 m² Wohnnutzfläche ist ein Stellplatz zu schaffen. Bei einem Zu- oder Umbau oder bei Änderungen der Raumwidmung ist für jede der rechtmäßig bestehenden Wohnungen eine Wohnnutzfläche von 100 m² zu berechnen und diese Gesamtfläche der neu geschaffenen Wohnnutzfläche gegenüber zu stellen; Stellplätze sind insoweit zu schaffen, als sich daraus eine zusätzliche Stellplatzverpflichtung ergibt;
2. bei Beherbergungsstätten ist für je 5 Zimmereinheiten oder Wohneinheiten ein Stellplatz oder für je 30 Zimmereinheiten oder Wohneinheiten ein Busstellplatz zu schaffen;
3. bei Heimen, bei welchen Wohneinheiten bestehen oder vorgesehen sind, ist für je 10 Wohneinheiten ein Stellplatz zu schaffen;
4. bei Heimen, bei welchen keine Wohneinheiten bestehen oder vorgesehen sind, ist für je 300 m² Aufenthaltsraum ein Stellplatz zu schaffen;
5. bei Industrie- und Betriebsbauwerken, Bürogebäuden, Bauwerken für Bildungs- oder Betreuungszwecke sowie Geschäftsgebäuden und anderen, dem Verkehr mit Kundinnen und Kunden, Gästen und anderen, vorwiegend nicht betriebsangehörigen Personen dienenden Räumlichkeiten sowie bei Amtsgebäuden, Instituten, Krankenanstalten und dergleichen ist für je 100 m² Aufenthaltsraum ein Stellplatz zu schaffen. In Bauwerken für Bildungs- oder Betreuungszwecke werden Räume, die überwiegend für den Unterricht oder für die Betreuung von Kindern und Jugendlichen genutzt werden, in diese Fläche nicht eingerechnet;
6. bei Gebäuden für Veranstaltungen, Versammlungsräumen, Sportanlagen und dergleichen ist für je 50 Personen ein Stellplatz zu schaffen, wobei die behördlich zugelassene Besucherzahl als Bemessungsgrundlage dient;
7. bei Bädern für je 10 Kabinen oder 30 Kästchen sowie für jede Wechselkabine oder jedes Wechselkästchen.

(2) Bei Schaffung von Kleingärten im Kleingartengebiet sowie im Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen sind im Rahmen der Abteilungsbewilligung Trennstücke für Stellplätze zu schaffen; dabei sind bei Kleingärten mit der Widmung „Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ für jeden Kleingarten, sonst für je fünf Kleingärten, ein Stellplatz zu berechnen. Bei Neufestsetzung der Widmung „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet“ oder „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ ist bei Abteilung auf Kleingärten, sofern diese Kleingärten in ihrer überwiegenden Anzahl tatsächlich bereits bebaut sind, von der Verpflichtung zur Schaffung der Stellplätze insofern abzusehen, als dafür Grundflächen nicht zur Verfügung stehen; diese Verpflichtung gilt bis zum Freiwerden eines Kleingartens, der sich für die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung eignet, als gestundet.

(3) Bei Anwendung der Abs. 1 und 2 ist ein Stellplatz jeweils nur für die volle Verhältniszahl zu berechnen.

(4) Keine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen besteht für

1. Kleinhäuser mit nur einer Wohneinheit, Kleingartenwohnhäuser und Kleingartenhäuser;
2. unmittelbar kultische oder der Bestattung dienende Anlagen.

(5) Bei Änderungen der Raumwidmung beziehungsweise Raumeinteilung ist für die betroffenen Räume die Zahl der Pflichtstellplätze nach den Grundsätzen der Abs. 1 bis 4 gesondert für die bisherige und für die neue Widmung zu ermitteln; Stellplätze sind insoweit zu schaffen, als die Gegenüberstellung dieser Zahlen für die neue Raumwidmung beziehungsweise Raumeinteilung eine zusätzliche Stellplatzverpflichtung ergibt.

(6) Entsteht bei einem einheitlichen Bauvorhaben nach den Grundsätzen der Abs. 1 bis 5 einerseits die Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen und andererseits durch die Änderung der Raumwidmung beziehungsweise Raumeinteilung rechnerisch ein Guthaben von Pflichtstellplätzen, dürfen sie gegeneinander aufgerechnet werden.“

18. Nach § 50 werden folgende §§ 50a und 50b samt Überschriften eingefügt:

„Umfang der Stellplatzverpflichtung: Zonen

§ 50a. (1) Das Stadtgebiet wird auf Grundlage der Erreichbarkeit der Liegenschaft mit öffentlichen Verkehrsmitteln in Zonen gegliedert (Anlage 1). Der Umfang der Stellplatzverpflichtung ist von der Zone abhängig, in der die Liegenschaft situiert ist.

(2) Der Umfang der Stellplatzverpflichtung ergibt sich aus folgenden Prozentsätzen der nach § 50 Abs. 1 zu schaffenden Stellplätze:

Zone 1: 70 vH

Zone 2: 80 vH

Zone 3: 100 vH

(3) Ist der Umfang der Verpflichtung mit einem Stellplatzregulativ im Bebauungsplan festgesetzt (§ 48 Abs. 2), so geht diese Festsetzung dem Prozentsatz gemäß Abs. 2 vor.

Umfang der Stellplatzverpflichtung: Kompensationsmaßnahmen

§ 50b. (1) Die aufgrund von § 50a Abs. 2 ermittelte Anzahl der zu schaffenden Stellplätze kann durch eine der folgenden Maßnahmen um maximal 10 vH reduziert werden:

1. Ladepunkte für Elektrofahrzeuge: Für vier Ladepunkte, die über die Verpflichtung gemäß § 6 hinausgehend auf Stellplätzen geschaffen werden, reduziert sich der Umfang der Verpflichtung um einen Stellplatz;
2. Car-Sharing-Angebot: Für jeden Stellplatz, der über ein Car-Sharing-Angebot verfügt, reduziert sich die Zahl der Pflichtstellplätze um fünf Stellplätze.

(2) Der Betrieb eines Car-Sharing-Stellplatzes (Abs. 1 Z 2) ist nachzuweisen durch

1. die Vorlage einer Vereinbarung zwischen den Eigentümerinnen und Eigentümern (Miteigentümerinnen oder Miteigentümern) des Gebäudes und einer Car-Sharing-Anbieterin oder einem Car-Sharing-Anbieter über den Betrieb eines Car-Sharing-Stellplatzes auf der Liegenschaft, gemeinsam mit der Fertigstellungsanzeige (§ 128 Bauordnung für Wien) und
2. eine im Grundbuch ersichtlich gemachte öffentlich-rechtliche Verpflichtung (§ 130 Abs. 2 lit. m Bauordnung für Wien).“

19. In § 51 wird die Wortfolge „Verpflichtung nach § 48 Abs. 1 oder nach einem gemäß § 48 Abs. 2 erlassenen Stellplatzregulativ“ durch das Wort „Stellplatzverpflichtung“ ersetzt.

20. § 53 Abs. 1 dritter Satz lautet:

„Bei einem Wechsel im Grundeigentum oder einem Wechsel des Bauwerbers oder der Bauwerberin haftet auch der neue Grundeigentümer oder die neue Grundeigentümerin bzw. der neue Bauwerber oder die neue Bauwerberin für die Abgabeschuld zur ungeteilten Hand.“

21. In § 54 wird der Wert „18.000,--“ durch den Wert „30.000,--“ ersetzt.

22. § 61a Abs. 2 lautet:

„(2) § 6 Abs. 3a bis Abs. 3c dienen der Umsetzung des Art. 8 der Richtlinie (EU) 2018/844 vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz, ABl. Nr. L 156 vom 19.6.2018 S 75.“

Artikel IV

Inkrafttreten

(1) Art. I Z 1 (betreffend Art III Abs. 7), Art. I Z 60 (betreffend § 64 Abs. 1 lit f), Art. I Z 74 (betreffend § 76 Abs. 10a), Art. I Z 75 (betreffend § 76 Abs. 10b), Art. I Z 77 (betreffend 79 Abs. 6), Art. I Z 78 (betreffend § 79 Abs. 6a), Art. I Z 81 (betreffend § 80) treten drei Monate nach der Kundmachung dieses Gesetzes in Kraft.

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

Artikel V

Übergangsbestimmungen

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

(2) Art. I Z 18 (betreffend § 6 Abs. 6a) ist nicht auf Liegenschaften anzuwenden, die bereits im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes in Gebieten für geförderten Wohnbau liegen.

(3) Art. I Z 29 (betreffend § 7c Abs. 3) ist auf bestehende Gebäude iSd § 7c Abs. 1, bei welchen die Fläche der Räume, die überwiegend für das Ausstellen und den Verkauf von Waren beziehungsweise für das damit im Zusammenhang stehende Erbringen von Dienstleistungen bestimmt sind, zwischen 1.600 m² und 2.500 m² beträgt, nicht anzuwenden.

(4) Art. I Z 40 (betreffend § 60 Abs. 1 lit. d) ist auch auf Verfahren anzuwenden, die vor dem 1.7.2023 anhängig gemacht wurden.

(5) Art. I Z 42 (betreffend § 62), Art. I Z 68 (betreffend § 70a Abs. 10) und Art. I Z 110 (betreffend § 127 Abs. 6) ist auf im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits anhängige Verfahren anzuwenden.

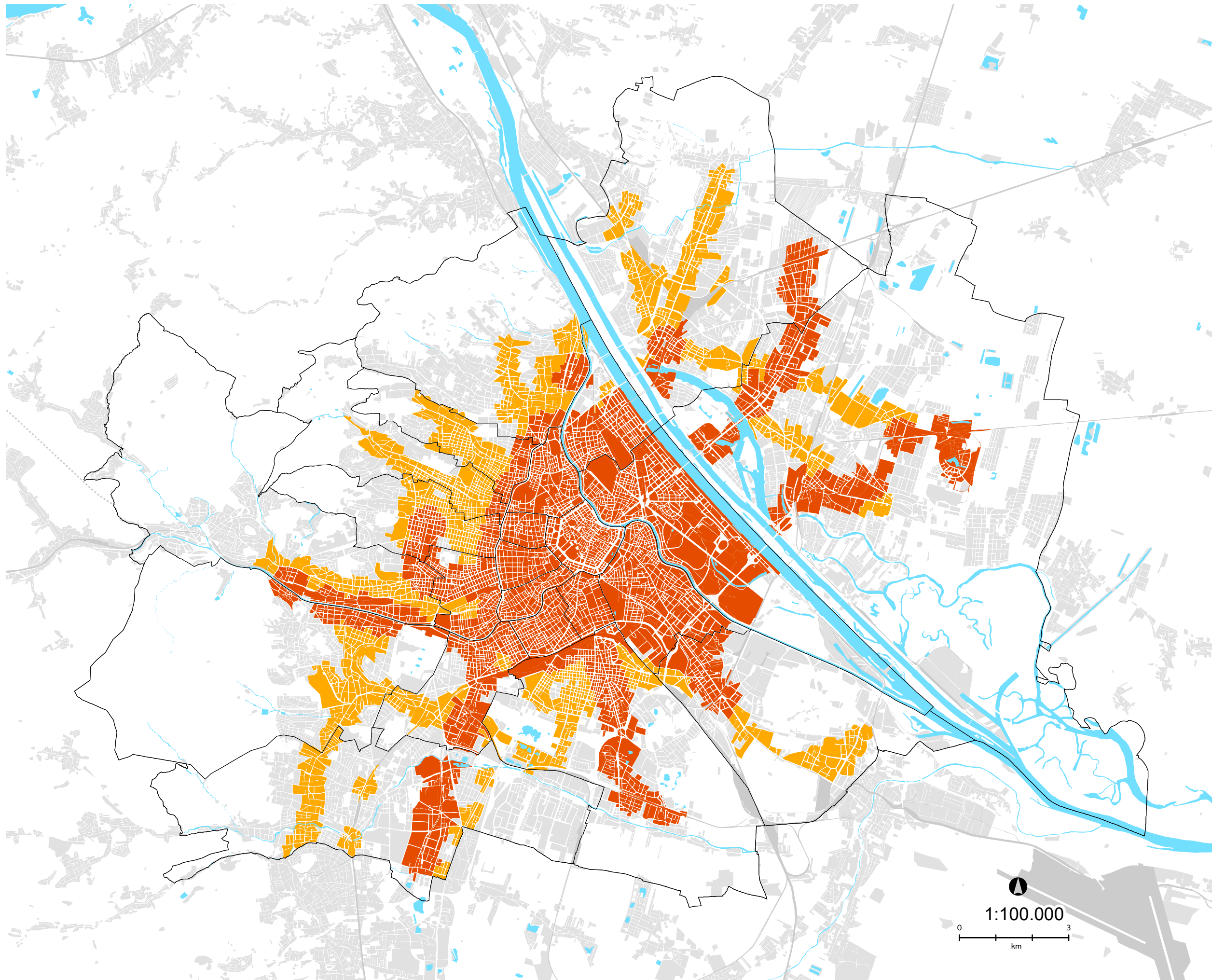
(6) Art. I Z 72 (betreffend § 71a) tritt mit 31.12.2024 in Kraft.

(7) Art. III Z 13 (betreffend § 48 Abs. 2) berührt bestehende Stellplatzregulative nicht.

Der Landeshauptmann:

Der Landesamtsdirektor:

Anlage 1



- Zone 1
- Zone 2
- Zone 3: restliches Stadtgebiet

Vorblatt

zum Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartengesetz 1996 und das Wiener Garagengesetz 2008 geändert werden (Bauordnungsnovelle 2023)

Ziele und wesentlicher Inhalt:

Durch die vorliegende Novelle werden insbesondere folgende Regelungsziele verfolgt:

Im Regierungsübereinkommen der Wiener Fortschrittskoalition ist eine Bauordnungsnovelle angekündigt, die ihren Schwerpunkt auf soziale, wirtschaftliche und klimapolitische Themenstellungen setzt.

Zur Vorbereitung dieser Novelle wurde am 9. und 10. November 2022 eine Fachenquête veranstaltet, an der über 120 interne und externe Expert*innen aus Politik und Verwaltung, Wissenschaft und Forschung sowie aus der Baupraxis teilgenommen haben. Gegenstand waren Themen wie „Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel“, „leistbares und qualitätsvolles Wohnen“ und „Verfahrensvereinfachung bzw. -beschleunigung“. Auf Grundlage der Ergebnisse dieser Enquête, der eingebrachten Änderungsvorschläge und den Inhalten mehrerer strategischer Fachkonzepte und Programme der Stadt Wien sind die Ziele und wesentlichen Inhalte dieser Novelle folgende:

- Verhinderung der Zweckentfremdung von Wohnraum
- Erweiterung der Erhaltungspflicht von Gebäuden, die vor 1.1.1945 errichtet wurden und infolge ihrer Wirkung auf das örtliche Stadtbild schützenswert sind
- Umsetzung der im Managementplan UNESCO Welterbe – Historisches Zentrum von Wien vorgesehenen Änderungen in der Bauordnung
- Verfahrensbeschleunigung und Verfahrensvereinfachung
- Umsetzung der im Fachkonzept Polyzentrales Wien vorgesehenen Änderungen in der Bauordnung
- Erweiterung des Schutzes der Straßenbäume
- Dekarbonisierung und Gebäudesanierung
- Erleichterungen für Fassaden- und Dachbegrünungen
- Regenwassermanagement
- Erleichterungen für Fotovoltaikanlagen
- Anpassung der Stellplatzverpflichtung
- Erweiterung des Anwendungsbereichs des § 69, um den Herausforderungen des Klimawandels mit innovativen Lösungen begegnen zu können
- Ressourcenschonung als zusätzliches Ziel der Stadtplanung
- Entsiegelung und bauliche Ausnutzbarkeit
- Erweiterungen der Einrichtungen für Fahrräder und für E-Mobilität
- Umsetzung der Ergebnisse der Evaluierung der Widmungskategorie geförderter Wohnbau
- Umsetzung der Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz.
- Umsetzung der Richtlinie (EU) 2020/2184 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2020 über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasser-RL).

- Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4.7.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates.

Auswirkungen des Regelungsvorhabens:

Finanzielle Auswirkungen:

- Die behördlichen Mehraufwendungen der Stadt Wien für die oben angeführten Maßnahmen belaufen sich auf in Summe ca.1.65 Mio. EUR (gerundet) im Jahr 2024 und werden sich ab dem Jahr 2025 auf voraussichtlich ca. 0,74 Mio. EUR (gerundet) reduzieren.
- Dem Bund oder anderen Gebietskörperschaften erwachsen lediglich als Träger von Privatrechten (z.B. bei Errichtung von Amtsgebäuden oder Wohngebäuden) zusätzliche Kosten.
- Auswirkungen auf die Bezirke: keine

Wirtschaftspolitische Auswirkungen:

- Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Österreich: keine
- Sonstige wirtschaftspolitische Auswirkungen: keine
- Auswirkungen in umweltpolitischer, konsumentenschutzpolitischer sowie sozialer Hinsicht: keine

Geschlechterspezifische Auswirkungen: keine

Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union:

Umsetzung der Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz.

Umsetzung der Richtlinie (EU) 2020/2184 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2020 über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasser-RL).

Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4.7.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates.

Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:

keine

Erläuternde Bemerkungen

zum Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartengesetz 1996 und das Wiener Garagengesetz 2008 geändert werden (Bauordnungsnovelle 2023)

A) Allgemeines

Im Regierungsübereinkommen der Wiener Fortschrittskoalition ist eine umfassende Bauordnungsnovelle angekündigt, die ihren Schwerpunkt auf soziale, wirtschaftliche und klimapolitische Themenstellungen setzt.

Zur Vorbereitung dieser Novelle wurde am 9. und 10. November 2022 eine Fachenquête veranstaltet, an der über 120 stadtinterne und externe Expert*innen aus Politik und Verwaltung, Wissenschaft und Forschung sowie aus der Baupraxis teilgenommen haben. Die Themenschwerpunkte waren „Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel“, „leistbares und qualitätsvolles Wohnen“ sowie „Verfahrensvereinfachung bzw. -beschleunigung“. Auf Grundlage der Ergebnisse dieser Enquête, der darüber hinaus eingebrachten Änderungsvorschläge und der Inhalte mehrerer strategischer Fachkonzepte und Programme der Stadt Wien (insbesondere des Managementplans UNESCO-Welterbe, des Fachkonzepts Polyzentrales Wien und des Wiener Klimafahrplans) wurde die vorliegende Novelle ausgearbeitet.

Die Ziele und wesentlichen Inhalte sind Folgende:

1. Verhinderung der Zweckentfremdung von Wohnraum:

- Definition von Nutzungseinheiten (Wohneinheiten, Heimeinheiten, Unterkunftsräumen etc.) und Verknüpfung mit Gebäudetypen (Wohngebäude, Beherbergungsstätten, Heime, Büro- und Geschäftsgebäude) damit Umgehungen und Zweckentfremdungen effizienter verhindert werden können.
- Einführung einer Definition des Wohnzwecks.
- Einführung einer Bewilligungspflicht für die Zweckentfremdung von Wohnungen.
- Verschärfungen im Zusammenhang mit der Ausnahmbewilligung in § 7a Abs. 5 BO, um Wohnraum in Wohnzonen noch besser schützen zu können.
- Einführung einer datenschutzrechtlichen Grundlage für den Datenaustausch zwischen Baubehörde und Abgabenbehörde im Sinne einer effizienten Ahndung von Umgehungen und Zweckentfremdungen.
- Ausdehnung der Verantwortlichkeiten § 129 Abs. 1 damit sowohl Eigentümer*in als auch Nutzer*in der Wohnung verwaltungsstrafrechtlich grundsätzlich verantwortlich sind.
- Ergänzung des § 6 Abs. 13, wonach Wohnungen für den Bedarf der Betriebsleitung und der Betriebsaufsicht im betriebstechnisch unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig sind und diese Erforderlichkeit durch ein Betriebskonzept nachzuweisen ist.

2. Erweiterung der Regelungen zur Erhaltung von Gebäuden, die vor 1.1.1945 errichtet wurden und wegen ihrer Wirkung auf das örtliche Stadtbild schützenswert sind:

- Änderung der Kriterien für die Beurteilung der äußeren Gestaltung von Bauwerken in § 85.
- Konkretisierung der Voraussetzungen für das Vorliegen der wirtschaftlichen Abbruchreife in § 60 Abs. 1 lit. d durch Berücksichtigung öffentlicher Fördermittel, wirtschaftlicher Ertragsoptimierungspotentialen und Nicht-Berücksichtigung von

Aufwendungen, die aufgrund einer schuldhaften Vernachlässigung der Erhaltungspflicht zu treffen sind.

- Schaffung zusätzlicher formaler Voraussetzungen bei Bewilligungsansuchen für Neubauprojekte bzw. Baubeginnsanzeigen auf Liegenschaften, die einen geschützten Baubestand aufweisen.
- Ausrollen des im Jahr 2014 eingeführten Bauwerksbuchs auf Bestandsgebäude. Im Rahmen dieser Novelle liegt der Fokus auf den Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden. Es wird vom Magistrat eine Bauwerksdatenbank eingerichtet und die Rechtsgrundlage geschaffen, dass Bauwerksbücher elektronisch zu führen sind.

3. Umsetzung der im Managementplan UNESCO Welterbe – Historisches Zentrum von Wien vorgesehenen Änderungen in der Bauordnung:

- Umbenennung des Fachbeirats in Fachbeirat für Stadtplanung, Stadtgestaltung und Welterbe sowie Änderung der Zusammensetzung des Beirats und der Fachbereiche der Expert*innen (§ 3).
- Schaffung einer Rechtsgrundlage für die frühzeitige Einbindung des Fachbeirats bei der Ausarbeitung von Plandokumentsentwürfen (§ 1e).
- Ausdrückliche Berücksichtigung der besonderen Stellung des Wiener UNESCO-Welterbestätten in §§ 7, 67, 69 und 85.

4. Verfahrensbeschleunigung und Verfahrensvereinfachung:

- Erweiterung des Katalogs der bewilligungsfreien Bauvorhaben (zB Fotovoltaikanlagen, Ladeinfrastruktur für E-Mobilität, Erdwärmesonden, Abschattungseinrichtungen an Gebäuden).
- Erweiterung des Anwendungsbereichs des Bauanzeigeverfahrens (§ 62).
- Erweiterung der Anwendungsmöglichkeiten des § 70a-Verfahrens durch Beseitigung von Hindernissen, die Bauwerber*innen von der Nutzung dieser Verfahrensart abhalten.
- Klarstellungen und Ergänzungen in einzelnen Bestimmungen, die immer wieder zu Unklarheiten bei Bauwerber*innen bzw. Planer*innen führen und daher zu einem erhöhten Beratungsaufwand der Behördenmitarbeiter*innen bzw. zu Rechtsunsicherheit bei Planer*innen führen.
- Entfall der Verpflichtung zur Vorlage von Teilungsplänen in Papier im Grundabteilungsverfahren.

5. Umsetzung der im Fachkonzept Polyzentrales Wien vorgesehenen Änderungen in der Bauordnung:

- Aufnahme eines Planungsziels in § 1 Abs. 2 BO, das gewährleistet, dass Einkaufszentren-Nutzungen entsprechend den Zielsetzungen der Stadtplanung ausschließlich an dafür geeigneten Standorten erfolgen, die in dicht bebaute Stadtquartiere integriert und gut im Umweltverbund erschlossen sind.
- Herabsetzung des Schwellenwerts für Einkaufszentren (EKZ) von 2.500 auf 1.600 m².
- Typisierung von EKZ zur Steuerung des Warensortiments.
- Befristung der Bebauungsbestimmungen für EKZ.
- Ausschluss von EKZ im Industriegebiet.
- Verpflichtende Mehrgeschoßigkeit. EKZ sollen künftig möglichst wenig Fläche verbrauchen, weshalb als Grundregel angeordnet wird, dass mindestens ein Drittel der Summe der Flächen der oberirdischen Nutzungseinheiten oberhalb des Erdgeschoßes zu errichten ist.
- Änderungen hinsichtlich der Situierung von Stellplätzen zur weitgehenden Vermeidung von Oberflächenparkplätzen.

6. Erweiterung des Schutzes der Straßenbäume:

- Einführung von Regelungen, die klarstellen, dass bei der Errichtung von Gehsteigauf- und -überfahrten (§ 54) und Vorbauten (§ 83) auf den Straßenbaumbestand Rücksicht zu nehmen ist.
- Verpflichtung zur Vorlage eines Baumschutzkonzepts bei Bauführungen, die geeignet sind, den im Straßenraum vorhandenen Baumbestand zu beeinträchtigen.

7. Dekarbonisierung und Gebäudesanierung:

- Erweiterungen der Ausnahmemöglichkeiten in Art. V.
- Schaffung einer Rechtsgrundlage für Energieraumpläne im Bestand.
- Schaffung von Rechtsgrundlagen, die die Dekarbonisierung von Bestandsgebäuden erleichtern sollen (§ 81 Abs. 6a und § 82a sowie § 106a).
- Regelungen für Einzelbauteilsanierungen und Änderungen am gebäudetechnischen System in Anlehnung an die WBTv 2020 (§ 118 Abs. 3).

8. Erleichterungen für Fassaden- und Dachbegrünungen:

- Erweiterungen der Ausnahmemöglichkeiten in Art. V zur Ermöglichung von Fassaden- und Dachbegrünungen bei Bestandsgebäuden.
- Einführung einer weitgehenden Bewilligungs- bzw. Anzeigefreiheit für die technischen Systeme, die für die Begrünung von Fassaden notwendig sind.
- Schaffung einer Rechtsgrundlage, die es ermöglicht, dass neben den Straßenfronten auch für andere Gebäudefronten, die sich nicht an einer Bauplatzgrenze befinden, eine Begrünung im Bebauungsplan vorgeschrieben werden kann.

9. Verbesserungen im Umgang mit Niederschlagswässern / Regenwassermanagement:

- Änderung der bestehenden Bestimmungen (§ 63 Abs. 1 lit. I und § 99) mit dem Ziel dass Niederschlagswässer einer Nutzung/Sammlung/Versickerung zugeführt werden und dadurch weitgehend im natürlichen Kreislauf verbleiben.

10. Erleichterungen für Fotovoltaikanlagen:

- Erweiterung der Verpflichtung in § 118 Abs. 3b zum Einsatz solarer Energieträger bei Wohngebäuden.
- Schaffung von Erleichterungen für Flugdächer über Stellplätzen im Freien (§ 4 Abs. 9 WGarG 2008).

11. Anpassung der Stellplatzverpflichtung:

- Einführung eines Zonenmodells (3 Zonen) auf Basis der Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und der Bebauungsdichte und Festsetzung einer differenzierten Stellplatzverpflichtung in diesen Zonen.
- Schaffung von Substituierungsmöglichkeiten durch E-Ladepunkte und Car-Sharing-Angebote.

12. Erweiterung des Anwendungsbereichs des § 69, um den Herausforderungen des Klimawandels mit innovativen Lösungen begegnen zu können:

- Für Maßnahmen und Abweichungen, die dem Klimaschutz oder der Klimawandelanpassung zugutekommen, wird ein einschlägiger Ausnahmetatbestand geschaffen, um die Realisierung von Projekten, die diesen Zielen dienen und eine Abweichung von den Bebauungsbestimmungen auslösen, zu ermöglichen.

13. Ressourcenschonung als zusätzliches Ziel der Stadtplanung:

- Die Ressourcenschonung wird als zusätzliches Ziel der Stadtplanung für eine nachhaltige Gestaltung und Entwicklung des Stadtgebietes verankert. Wesentliches Werkzeug bildet hierbei die Kreislaufwirtschaft im Sinne einer werthaltigen Kreislaufführung von Rohstoffen im Bauwesen.

14. Entsiegelung und bauliche Ausnutzbarkeit:

- An mehreren Stellen in der BO ist vorgeschrieben, dass bestimmte Teile von Liegenschaften gärtnerisch auszugestalten sind. Eine Definition, welche Anforderungen die Bauordnung an die gärtnerische Ausgestaltung stellt, gab es bislang nicht. Diesem Umstand wird begegnet, indem eine gesetzliche Definition eingeführt wird (§ 79).
- Schaffung von Regelungen, die festlegen, dass bestimmte Teile von Liegenschaften ober- bzw. unterirdisch nicht versiegelt bzw. bebaut werden dürfen (§§ 76 und 79).
- Entsiegelung von Innenhöfen: Schaffung einer Regelung, die vorsieht, dass im Zuge von bewilligungspflichtigen Bauführungen und größeren Renovierungen die im Bebauungsplan vorgeschriebene gärtnerische Ausgestaltung auf den unbebauten Flächen herzustellen ist.

15. Erweiterungen der Einrichtungen für Fahrräder und für E-Mobilität:

- Mit der Aufnahme der verpflichtenden Errichtung von Fahrradstellplätzen in die Bauordnung wurde ein wichtiger Schritt zur Verbesserung der Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in Gebäuden geschaffen. Zur Verbesserung der Nutzer*innenfreundlichkeit bei der Ausgestaltung der Fahrradabstellplätze werden im Gesetz nunmehr weitere Qualitätskriterien (insbesondere zur Vorsorge für Elektro- und Lastenfahrräder) festgelegt.
- Erweiterung der Verpflichtungen zur Schaffung von E-Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in Wohngebäuden und Nicht-Wohngebäuden im Bestand.

16. Umsetzung der Ergebnisse der Evaluierung der Widmungskategorie geförderter Wohnbau:

- Änderung der Berechnungsgrundlage des erforderlichen Anteils an gefördertem Wohnraum (§ 5 Abs. 4 lit. d und § 6 Abs. 6a).
- Änderung des § 6 Abs. 6a im Zusammenhang mit der Schaffung von gefördertem Wohnraum außerhalb des Bauplatzes.
- Erweiterung der Möglichkeit für Bestimmungen über Mindestraumhöhen in Bebauungsplänen § 5 Abs. 4 lit. x.

17. Umsetzung der Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz.

18. Umsetzung der Richtlinie (EU) 2020/2184 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2020 über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasser-RL).

19. Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates.

B) Finanzielle Auswirkungen

Zu § 54 Abs. 9a (Baumschutz-Nachweis bei Gehsteigauf- und überfahrten):

Dem Magistrat wird es zukünftig obliegen, in Verfahren, in denen er über die Ausführung von Gehsteigauf- und überfahrten entscheidet, zu beurteilen, ob einerseits ein Nachweis zu erbringen ist, dass Bäume nicht oder im geringstmöglichen Ausmaß geschädigt werden, und andererseits (bei Vorlage des Nachweises), ob

der Nachweis plausibel erscheint, oder durch Fachdienststellen zu überprüfen bzw. durch eine*n externen Sachverständige*n zu erstellen ist. Es ist daher mit einem erhöhten Bearbeitungsaufwand zu rechnen, wobei mit 120 Verfahren pro Jahr und einem Mehraufwand von 2,75 Stunden pro Verfahren zu rechnen ist.

Ausgehend von einer durchschnittlichen Verfahrensdauer von 2,75 Stunden, kann ein*e Mitarbeiter*in pro Jahr ca. 600 Verfahren erledigen. Bei 120 zu bearbeitenden Verfahren im Jahr bedarf es 0,2 Mitarbeiter*innen, um sämtliche Verfahren rechtzeitig zu bearbeiten.

Unter Heranziehung des Satzes für Spezialist*innen nach dem W-BedG iHv EUR 38.890,95 ergeben sich gemäß den Kalkulationsansätzen in den Kalkulationsrichtlinien 2022 somit jährliche Personalkosten von insgesamt EUR 7.778,19 EUR (EUR 38.890,95*0,2), sodass die jährlichen Mehrkosten für die Stadt Wien unter Hinzurechnung der kalkulatorischen Zuschläge für Personalkosten (26,5 %) sowie der Zuschläge für Sachkosten (15 %) und für Verwaltungsgemeinkosten (20 %) insgesamt EUR 13.283,20 betragen.

Zu § 60 Abs. 1 lit. d (Änderungen im Bewilligungstatbestand für Abbrüche von Bauwerken in Schutzzonen und ortsbildrelevanten Gründerzeithäusern):

Mit der Erweiterung des Prüfungsumfangs hinsichtlich der wirtschaftlichen Abbruchreife von Gebäuden in Schutzzonen und Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, entsteht ebenfalls ein behördlicher Mehraufwand.

Im Magistrat sind ca. 30 zusätzliche Verfahren pro Jahr zu erwarten, wobei pro Verfahren eine Bearbeitungsdauer von 40 Stunden veranschlagt wird.

Daraus ergibt sich folgender Personalbedarf:

Verfahren	30
Stunden pro Verfahren	40
Personalbedarf	0,7

Unter Heranziehung des Satzes für Spezialist*innen nach dem W-BedG iHv EUR 38.890,95 ergeben sich für 0,7 Mitarbeiter*innen jährliche Personalkosten von insgesamt EUR 27.223,66, sodass unter Hinzurechnung der kalkulatorischen Zuschläge für Personalkosten (26,5 %) sowie der Zuschläge für Sachkosten (15 %) und Verwaltungsgemeinkosten (20 %) von einem jährlichen behördlichen Mehraufwand idHv EUR 46.491,21 auszugehen ist.

Zu § 60 Abs. 1 lit. j und § 62a Abs. 1 Z 24a, sowie § 4 Abs. 9 WGarG 2008 (Neuregelung von Bewilligungs- und Anzeigepflicht für Fotovoltaikanlagen, Bewilligungspflicht für Fotovoltaikanlagen auf Flugdächern):

Seitens der Behörde wird trotz einer Verfahrensvereinfachung aufgrund des künftig verstärkten Einsatzes von Fotovoltaikanlagen und der Erleichterung im Zusammenhang mit der Überdachung von Stellplätzen mit Fotovoltaikanlagen mit einer Mehrbelastung von 80 Verfahren pro Jahr gerechnet, wobei pro Verfahren eine Bearbeitungsdauer von 4 Stunden veranschlagt wird. Bei 80 zu bearbeitenden Verfahren im Jahr bedürfte es 0,2 Mitarbeiter*innen, um sämtliche Verfahren innerhalb eines Jahres zu erledigen.

Unter Heranziehung des Satzes für Spezialist*innen nach dem W-BedG iHv EUR 38.890,95 ergeben sich gemäß den Kalkulationsansätzen in den Kalkulationsrichtlinien 2022 für 0,2 Mitarbeiter*innen jährliche Personalkosten von insgesamt EUR 7.778,19 EUR, sodass unter Hinzurechnung der kalkulatorischen Zuschläge für Personalkosten (26,5 %) sowie der Zuschläge für Sachkosten (15 %) und Verwaltungsgemeinkosten (20 %) von einem Betrag iHv insgesamt EUR 13.283,20 auszugehen ist.

Zu § 63 Abs. 1 lit. p (Baumschutzkonzept im Zusammenhang mit der Herstellung von Gehsteigauf- und überfahrten):

Durch die Einführung des Erfordernisses der Vorlage eines Baumschutzkonzeptes wird in der Vollziehung insofern ein Mehraufwand entstehen, als bei Nichtvorlage nunmehr durch die Behörde zu prüfen sein wird, ob ein solches Konzept erforderlich und nachzuverlangen ist bzw. ob vorgelegte Konzepte schlüssig sind oder einer Überprüfung durch die Fachdienststelle bedürfen. Es wird mit 50 derartigen Verfahren pro Jahr gerechnet, wobei eine durchschnittliche Verfahrensdauer von ca. 1 Stunde pro Verfahren veranschlagt wird. Bei 50 zu bearbeitenden Verfahren im Jahr sind daher insgesamt 0,03 Mitarbeiter*innen erforderlich, um sämtliche Verfahren rechtzeitig zu erledigen.

Unter Heranziehung des Satzes für Spezialist*innen nach dem W-BedG iHv EUR 38.890,95 ergeben somit jährliche Personalkosten von insgesamt EUR 1.166,72 EUR, sodass unter Hinzurechnung der kalkulatorischen Zuschläge für Personalkosten (26,5 %) sowie der Zuschläge für Sachkosten (15 %) und

der Verwaltungsgemeinkosten (20 %) von einem behördlichen Mehraufwand iHv insgesamt EUR 1.992,47 auszugehen ist.

Zu § 69 (Ausdehnung Anwendungsbereichs des § 69):

Durch die Ausdehnung des Anwendungsbereichs des § 69 auf Bauwerke, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden und an deren Erhaltung infolge ihrer Wirkung auf das Stadtbild ein öffentliches Interesse besteht, wird der Baubehörde ein Mehraufwand hinsichtlich des Prüfumfanges dieser Bauwerke entstehen. Davon sind ca. 150 Verfahren im Jahr betroffen, für die ein zusätzlicher Arbeitsaufwand von zehn Stunden veranschlagt wird.

Bei 150 zu bearbeitenden Verfahren im Jahr bedürfte es auf dieser Grundlage weitere 0,9 Mitarbeiter*innen, um sämtliche Verfahren rechtzeitig zu erledigen.

Unter Heranziehung des Satzes für Spezialist*innen nach dem W-BedG iHv EUR 38.890,95 ergeben sich daraus jährliche Personalkosten von insgesamt EUR 35.001,86 EUR, sodass unter Hinzurechnung der kalkulatorischen Zuschläge für Personalkosten (26,5 %) sowie der Zuschläge für Sachkosten (15 %) und Verwaltungsgemeinkosten (20 %) mit einer behördlichen Mehrbelastung von insgesamt EUR 59.774,42 auszugehen ist.

Zu § 76 Abs. 10a (Prüfung der Unerlässlichkeit):

Durch die Möglichkeit, vom Freihalten der gegenständlichen Fläche abzusehen, soweit dies für die zweckmäßige Nutzung der Liegenschaft unerlässlich ist, entsteht bei der Baubehörde ein Mehraufwand im Ausmaß von 30 Verfahren pro Jahr, die jeweils einen Arbeitsaufwand von einer Stunde umfassen.

Bei 30 zu bearbeitenden Verfahren im Jahr bedürfte es 0,01 Mitarbeiter*innen, um sämtliche Verfahren rechtzeitig zu erledigen.

Unter Heranziehung des Satzes für Spezialist*inne nach dem W-BedG iHv EUR 38.890,95 ergeben sich daraus jährliche Personalkosten von insgesamt EUR 388,90 EUR, sodass unter Hinzurechnung der kalkulatorischen Zuschläge für Personalkosten (26,5 %) sowie der Zuschläge für Sachkosten (15 %) und Verwaltungsgemeinkosten (20 %) von einer behördlichen Mehrbelastung von insgesamt EUR 664,20 auszugehen ist.

Zu § 129 Abs. 1 und 1a (Ausnahmebewilligung für Kurzzeitvermietung):

Für die Vollziehung der Erteilung und Kontrolle von Ausnahmebewilligungen zur zweckwidrigen Verwendung einer oder mehrerer Wohnungen innerhalb eines Gebäudes entsteht bei der Baupolizei ein erhöhter Personalbedarf.

Im Jahr 2019 wies die Plattform Airbnb ein Angebot von 8871 Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes aus. Eine Abschätzung der finanziellen Auswirkungen der vorgeschlagenen Novellierung kann daher auf Grundlage dieser Daten nur näherungsweise erfolgen. In der Folge wird jener Personalbedarf ermittelt, der sich ergibt, wenn sämtliche betroffene Vermieter*innen von Wohnungen auf Airbnb rechtskonform im ersten Jahr der Verpflichtung um eine Ausnahmebewilligung nach § 129 Abs. 1a BO ansuchen. Diese Bewilligung ist auf fünf Jahre befristet, ein neuerlicher Arbeitsaufwand entsteht daher erwartungsgemäß erst nach Ablauf dieser Zeit. Gleichwohl ist angesichts der mangelnden Exaktheit der Zahlen kalkulatorische Vorsicht geboten: Es ist wahrscheinlich, dass eine größere Anzahl von Wohnungen kurzzeitig touristisch vermietet werden, etwa über andere Plattformen.

Bei 3000 Verfahren im ersten Jahr und einer durchschnittlichen Verfahrensdauer von 8 Stunden bedarf es zusätzlich 14,28 Mitarbeiter*innen, um sämtliche Anträge rechtzeitig zu erledigen. Ab dem Jahr 2025 reduziert sich der Personalbedarf auf 4,76 Mitarbeiter*innen.

Jahr	2024	2025	2026	2027	2028
Verfahren	3000	1000	1000	1000	1000
Personalbedarf	14,28	4,76	4,76	4,76	4,76

Unter Heranziehung des Satzes für Spezialist*innen nach dem W-BedG iHv EUR 38.890,95 ergeben sich daraus für die Durchführung der Verfahren in den nächsten fünf Jahren und zwar unter Hinzurechnung der kalkulatorischen Zuschläge für Personalkosten (26, 5 %) sowie der Zuschläge für Sachkosten (15 %) und für Verwaltungsgemeinkosten (20 %) jährliche Mehrkosten für die Behörde von insgesamt:

2024	2025	2026	2027	2028
------	------	------	------	------

€ 948.420,76	€ 316.140,26	€ 316.140,26	€ 316.140,2	€ 316.140,26
--------------	--------------	--------------	-------------	--------------

Zu § 135 Abs. 7 (Verwaltungsstrafbestimmung iZm Kurzzeitvermietung):

Infolge des neuen Straftatbestandes in § 129 Abs. 1a und § 135 Abs. 8 wird dem Magistrat als Verwaltungsstrafbehörde ein nicht unwesentlicher behördlicher Mehraufwand entstehen. Ausgehend von 300 zusätzlichen Verwaltungsstrafverfahren pro Jahr mit einer durchschnittlichen Bearbeitungszeit von insgesamt acht Stunden pro Verfahren bedürfte es zusätzlich 1,42 Mitarbeiter*innen um sämtliche Verwaltungsstrafverfahren zeitgerecht zu erledigen.

Gemäß den Kalkulationsansätzen in den Kalkulationsrichtlinien 2022 ergeben sich unter Anwendung des Satzes für Akademiker*innen nach dem WBedG iHv EUR 51.511,16 jährliche Personalkosten von EUR 73.145,85 (51.511,16*1,42). Unter Hinzurechnung der kalkulatorischen Zuschläge für Personalkosten (26,5 %) sowie der Zuschläge für Sachkosten (15 %) und Verwaltungsgemeinkosten (20 %) resultieren daraus Mehraufwendungen von insgesamt EUR 124.914,83.

Zu § 119 Abs. 5a (Dispens durch die Behörde von der Nachrüstung von Fahrradabstellplätzen bei der Schaffung von Wohnraum):

Durch die Ausnahmegewilligungen gemäß § 119 Abs. 5a Z 6 wird bei der Behörde ein erhöhter Aufwand von ca. 500 entsprechenden Verfahren entstehen für die jeweils eine durchschnittliche Verfahrensdauer von 2 Stunden veranschlagt wird. Auf dieser Grundlage werden etwa 0,6 Mitarbeiter*innen erforderlich sein, um die gestellten Anträge rechtzeitig zu bearbeiten.

Unter Heranziehung des Satzes für Spezialist*innen nach dem W-BedG iHv EUR 38.890,95 ergeben sich jährliche Personalkosten von insgesamt EUR 23.334,57 EUR, sodass unter Hinzurechnung der kalkulatorischen Zuschläge für Personalkosten (26,5 %) sowie der Zuschläge für Sachkosten (15 %) und für Verwaltungsgemeinkosten (20 %) von behördlichen Mehraufwendungen iHv insgesamt EUR 39.849,61 auszugehen ist.

Zu § 128c (Einführung einer Bauwerksbuchdatenbank):

Für die Einrichtung der in § 128c vorgesehenen Bauwerksbuchdatenbank ist bei der Behörde mit einem einmaligen Investitionsaufwand im Jahr 2024 von ca. EUR 350.000,- zu rechnen. Die Kosten für die Wartung und den Betrieb dieser Datenbank werden in den Folgejahren mit maximal 70.000,- pro Jahr geschätzt.

Zu § 3 Abs. 3 WGarG 2008 (Entfall der Bewilligungsfreiheit):

Durch den Entfall der Bewilligungsfreiheit nach § 3 Abs. 3 WGarG 2008 entsteht bei der Baupolizei ein geschätzter Mehraufwand von 300 zusätzlichen Verfahren pro Jahr, für die eine Verfahrensdauer von jeweils vier Stunden veranschlagt wird.

Bei 300 zu bearbeitenden Verfahren im Jahr bedarf es 0,7 Mitarbeiter*innen, um sämtliche Anträge rechtzeitig zu erledigen.

Unter Heranziehung des Satzes für Spezialist*innen nach dem W-BedG iHv EUR 38.890,95 ergeben sich daraus jährliche Personalkosten von insgesamt EUR 27.223,67, sodass unter Hinzurechnung der kalkulatorischen Zuschläge für Personalkosten (26,5 %) sowie der Zuschläge für Sachkosten (15 %) und für Verwaltungsgemeinkosten (20 %) von einem Betrag iHv insgesamt EUR 46.491,20 an behördlichen Mehrkosten auszugehen ist.

Zu § 3 Abs. 3 WGarG 2008 (Bewilligungspflicht für Ladepunkte über 22 kW):

Künftig besteht eine Bewilligungspflicht für die Schaffung von Ladepunkten auf Stellplätzen erst ab einer Leistung von 22 kW. Angesichts des sich abzeichnenden Anstiegs der Anzahl der Elektrofahrzeuge und einem Ausbau der Ladeinfrastruktur in Gebäuden ist mit einem Mehraufwand von 50 Verfahren pro Jahr zu rechnen ist, wobei in diesen Fällen von einer durchschnittlichen Verfahrensdauer von ca. 2 Stunden pro Verfahren auszugehen ist. Bei 50 zu bearbeitenden Verfahren im Jahr sind auf dieser Basis insgesamt 0,06 Mitarbeiter*erforderlich, um sämtliche Anträge rechtzeitig zu erledigen.

Unter Heranziehung des Satzes für Spezialist*innen nach dem W-BedG iHv EUR 38.890,95 ergeben sich daraus jährliche Personalkosten von insgesamt EUR 2.333,46 sodass unter Hinzurechnung der kalkulatorischen Zuschläge für Personalkosten (26,5 %) sowie der Zuschläge für Sachkosten (15 %) und Verwaltungsgemeinkosten (20 %) ein Betrag iHv insgesamt EUR 3.984,95 an behördlichen Mehrkosten entstehen wird.

Die behördlichen Mehraufwendungen der Stadt Wien für die oben angeführten Maßnahmen belaufen sich auf in Summe ca.1,65 Mio. EUR (gerundet) im Jahr 2024 und werden sich ab dem Jahr 2025 auf voraussichtlich ca. 0,74 Mio. EUR (gerundet) reduzieren.

Dem Bund oder anderen Gebietskörperschaften erwachsen lediglich als Träger von Privatrechten (z.B. bei Errichtung von Amtsgebäuden oder Wohngebäuden) zusätzliche Kosten.

C) Zu den einzelnen Bestimmungen

Zu Artikel I (Bauordnung für Wien)

Zu Z 1 (Art. III):

Nach derzeitiger Rechtslage wird in Abs. 7 auf § 90 Abs. 5 in der Fassung vor der Techniknovelle 2007 verwiesen. Gemäß dieser Bestimmung sind zum Abstellen von Fahrrädern ausschließlich Räume vorgesehen; die Schaffung von Abstellmöglichkeiten im Freien – wie sie nach dem bislang geltenden § 119 Abs. 5 (nunmehr § 119a Abs. 3 Z 3) möglich ist – ist hingegen nicht erlaubt. Die Änderung dieser Bestimmung zielt darauf ab, auch bei umfassenden Änderungen an bestehenden Gebäuden Räume zum Abstellen von Kinderwägen (Abs. 2) und Fahrradabstellplätze (Abs. 3) vorzusehen und den Verweis an die Bestimmung des § 119a anzupassen. Gemäß § 119a Abs. 3 wird die Verpflichtung bei jeder Neuschaffung von Wohnungen ausgelöst. Art. III Abs. 7 hingegen löst eine sinngemäße Verpflichtung gemäß § 119a Abs. 2 und Abs. 3 aus, wenn bewilligungspflichtige Bauführungen mehr als die Hälfte der im Gebäude befindlichen Wohnungen und Betriebseinheiten betrifft.

Zu Z 2 bis Z 4 (Art. V):

Abs. 5: Durch die Änderung in Abs. 5 erfolgt darüber hinaus eine Erweiterung des Anwendungsbereichs der Ausnahmebestimmung und dadurch eine Erleichterung für das nachträgliche Anbringen von Wärmedämmungen für Bestandsgebäude. Im Falle bereits vorhandener Wärmedämmung darf nicht nur eine zusätzliche Wärmedämmung angebracht werden, sondern es gelten die Überschreitungsmöglichkeiten auch für den Fall, dass die bisherige Wärmedämmung ersetzt wird und zusätzlich 20 cm oder 30 cm Wärmedämmung angebracht werden. Die WBTv 2020 ist am 1. Februar 2020 in Kraft getreten. Die Änderung des bisherigen Anknüpfungspunktes an die Bauordnungsnovelle LGBL für Wien Nr. 33/2004 auf den Stichtag 1. Februar 2020 erscheint zweckmäßig, weil gewünscht ist, dass alle Bestandsgebäude, die nicht die Anforderungen der WBTv 2020 einhalten unter denselben Voraussetzungen wie ältere Bestandsgebäude thermisch saniert werden können. Mit Ergänzung in Abs. 5 erster Satz wird die Möglichkeit geschaffen, dass auch mit Rank- oder Kletterhilfen sowie anderen technischen Einrichtungen, die für eine Fassadenbegrünung notwendig sind, Fluchtlinien überschritten werden bzw. diese in die Abstandsfläche ragen dürfen. Das Ausmaß beträgt wie jenes für Wärmedämmungen 20 cm. Eine Kombination von Wärmedämmung und Rankgerüst ist zulässig, das Gesamtausmaß der Überschreitung darf jedenfalls 20 cm nicht überschreiten.

Abs. 6: Mit der Änderung in Abs. 6 ist auch bei Dachausbauten die Errichtung von Büroräumlichkeiten möglich. So können im Sinne der Nachverdichtung auch Flächen, die sich nicht für die Errichtung von Wohnungen eignen, effizient genutzt werden.

Abs. 8: Das Land Wien strebt bis zum Jahr 2040 eine vollständige Klimaneutralität bei der Wärmeversorgung (Raumheizung und Warmwasser) in Gebäuden (Dekarbonisierung) an. Daher werden in wassergeführten Systemen primär Lösungen basierend auf Wärmenetzen oder strombetriebenen Wärmepumpen errichtet werden. In beiden Fällen kann es sein, dass insbesondere sehr niedrige oder mittlere Heizkreislauftemperaturen zum Einsatz kommen werden, die wesentlich größere wirksame Wärmeabgabeflächen bedingen als dies bei kleinflächigen Wärmeabgabesystemen der Fall ist. Zusätzlich kann es notwendig sein, außerhalb der Heizperiode für die Regeneration (Rückführung der während der Heizperiode entnommenen Wärmemenge) von Erdsonden sorgen zu müssen. Somit kann im Zuge dieser Dekarbonisierungsmaßnahmen beim Einbau von Niedertemperaturheizungen oder zur mit diesen Maßnahmen in Verbindung stehenden notwendigen saisonalen Regeneration der mittels Erdsonden entzogenen Wärme der Einbau von Flächenwärmeabgabesystemen Teil eines Lösungskonzeptes sein. Daher wird in Fällen, in denen die bisherige Vorschrift einer lichten Raumhöhe von mindestens 2,50 m galt, diese auf mindestens 2,40 m reduziert, wie dies schon bisher für Aufenthaltsräume von Wohnungen

bei Gebäuden oder Gebäudeteilen mit nicht mehr als drei Wohnungen und bei Reihenhäusern der Fall war. Die Formulierung in Abs. 8 ist so gestaltet, dass die Regelung einerseits nicht auf primär dadurch angesprochene Wärmepumpenlösungen eingeschränkt ist, sondern vielmehr auch andere Niedertemperaturheizungen (z.B. Fernwärme mit niedriger Systemtemperatur und/oder Solarheizung) bei deren Umsetzung eine wesentliche Erleichterung erfahren. Damit werden auch allfällige notwendige Wärmeregenerationen außerhalb der Heizperiode wesentlich unterstützt.

Abs. 9: Durch diese Bestimmung soll das nachträgliche Anbringen von Dachbegrünungen bei Bestandsgebäuden ermöglicht bzw. erleichtert werden. Die Überschreitungsmöglichkeit besteht über die Möglichkeiten des Art. V Abs. 5 hinaus.

Zu Z 5 bis 7 (§ 1):

Abs. 2 Z 3: Die Stärkung der polyzentralen Stadtstruktur wird als Planungsziel in der Z 3 verankert, um künftig vielfältige und über den Stadtraum verteilte Zentrums- und Versorgungsstrukturen im Sinne einer Stadt der kurzen und umweltfreundlich zurückgelegten Wege zu gewährleisten. Insbesondere sollen nutzungsdurchmischte und stadtstrukturverträgliche Einzelhandelsnutzungen im dicht bebauten Stadtgebiet sowie lebendige Erdgeschoßzonen gefördert werden.

Abs. 2 Z 6a: Straßenbäumen und grünen Infrastrukturen im Straßenraum kommt eine zentrale Bedeutung bei der Anpassung an den Klimawandel im städtischen Raum zu. Sie leisten einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, der Aufenthaltsqualität im Straßenraum sowie der ökologischen Vielfalt und sind darüber hinaus ein wichtiger Aspekt im Zusammenhang mit der Stadtgestaltung und dem örtlichen Stadtbild. In der Stadtplanung wird der Grundstein dafür gelegt, Verkehrsflächen in ausreichender Breite für Neupflanzungen (Baumreihen bzw. Alleebäume) auszuweisen und Straßenbaumbestände durch entsprechende Berücksichtigung bei der Festsetzung des Bebauungsplanes besser zu schützen. Planerische Maßnahmen zur Erreichung des Zieles im Hinblick auf Bäume im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen durch Festlegung eines Straßenquerschnitts, der ausreichend Platz für die Situierung von Bäumen und grünen Infrastrukturen ermöglicht, auf Grundlage des § 5 Abs. 2 lit. c. § 1 Abs. 2 enthält bereits Zielbestimmungen, die einerseits auf den Erhalt bzw. die Herbeiführung geeigneter, unter anderem dem Klimawandel entgegenwirkender Umweltbedingungen abzielen. Andererseits ist auch bereits die Vorsorge für bzw. der Erhalt von Grün- und Wasserflächen, die der Erholung dienen und einen positiven Einfluss auf das Mikroklima haben, angesprochen (vgl. Z 4 und 6). Der Baumbestand im Straßenraum ist für das städtische Mikroklima von essenzieller Bedeutung und zugleich durch Bauführungen Gefährdungen ausgesetzt. Diesem Umstand wurde bisher in den Zielbestimmungen der Stadtplanung nicht ausreichend Rechnung getragen. Daher wird nunmehr in einer neuen Z 6a der Erhalt des Straßenbaumbestandes ausdrücklich als zentrales Planungsziel eingefügt.

Abs. 2 Z 18: Die Ressourcenschonung wird als zusätzliches Ziel der Stadtplanung für eine nachhaltige Gestaltung und Entwicklung des Stadtgebietes verankert. Wesentliches Werkzeug bildet hierbei die Kreislaufwirtschaft im Sinne einer werthaltigen Kreislaufführung von Rohstoffen im Bauwesen. § 1 Abs. 2 Z 18 bildet künftig die Rechtsgrundlage dafür, dass die Stadtplanung das Ziel der Ressourcenschonung nach diesem Verständnis zur Verfügung hat und, soweit möglich, in ihrem Gestaltungsbereich Grundlagen zur Erreichung des Ziels schaffen kann.

Ressourcenschonung in der Bestandsstadt kann insbesondere durch Weiternutzung und Erhaltung des Bestands und Vermeidung von Neubauten erreicht werden. Neben der Reduktion des materiellen Ressourcenverbrauchs können dadurch auch Emissionen von neuem „embodied“ CO₂ vermieden werden. Durch den Erhalt bestehender Bausubstanz kann damit auch ein entscheidender Beitrag zum Klimaschutz bzw. zur Erreichung des Ziels der Klimaneutralität 2040 geleistet werden.

Ein Instrument der Ressourcenschonung im Rahmen der Stadtplanung kann auch im „sanften Nachverdichten“ liegen (Bebauung bereits versiegelter Flächen etc.).

Ressourcenschonung im Kontext neuer Stadtentwicklungsgebiete umzusetzen, heißt, neben der Berücksichtigung entsprechender Dichten und Qualitäten wie Vielfalt und Durchmischung, Neubauareale möglichst „reparaturfähig“ (optimal: „stadterneuerungsfähig“) zu konzipieren. Da ein großes Potenzial für die Reduktion des Rohstoffverbrauchs in der Verlängerung der Lebensdauer von Gebäuden liegt, ist es wesentlich, bereits zu Beginn der Planung zukünftige Bedürfnisse und Anforderungen durch möglichst nutzungsoffene Räume zu ermöglichen. Räume sollten zu diesem Zweck ohne massive Veränderungen neue Nutzungen aufnehmen können.

Das neue Ziel in Z 18 unterscheidet sich inhaltlich von den Zielen mit Bezug zu Kreislaufwirtschaft und Ressourcenschonung in den Z 4, 8 und 9 dahingehend, als es nicht auf die Themenbereiche Energieeffizienz, Ausbau von erneuerbaren Energien oder auf Leitungs- und Abfallwirtschaftssysteme

abzielt, sondern Kreisläufe bzw. Nachhaltigkeit im Zusammenhang mit Gebäuden/Bauwerken und den damit im Zusammenhang stehenden Ressourcen im Fokus hat.

Zu Z 8 (§ 1a):

Mit dieser Änderung wird die Möglichkeit geschaffen, dass neben Grundeigentümer*innen auch Baurechtsnehmer*innen und Entwickler*innen mit Kaufoption Vertragspartner*innen von städtebaulichen Verträgen sein können.

Zu Z 9 bis Z 12 (§ 2 und § 70a Abs. 4):

Der statische Verweis in Abs. 1a Z 1 auf wird das UVP-G 2000 in der geltenden Fassung aktualisiert.

Die Rolle des Fachbeirats für Stadtplanung, Stadtgestaltung und Welterbe wird im Verfahren zur Erlassung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen durch Ergänzung des Abs. 1e punktuell ausgebaut. Dies dient in erster Linie dem verbesserten Schutz des UNESCO-Welterbes. Zudem wird aufgrund der Erfahrungen in der Praxis im Bereich der Stadtteilplanung und aufgrund der Rückmeldung einzelner Mitglieder des Fachbeirats in einer durchgeführten Befragung eine gesetzliche Grundlage für eine frühzeitigere Einbindung des Fachbeirats geschaffen. Sowohl das „Fachkonzept Hochhäuser“ als auch der „Managementplan UNESCO- Welterbe“ sehen in bestimmten Fällen ebenso eine solche frühere Einbindung vor. Bislang war diese jedoch nicht in den gesetzlich definierten Aufgaben des Fachbeirats abgebildet.

Der Fachbeirat kann gemäß Abs. 1e künftig frühzeitiger vor dem Widmungsverfahren im Zuge der Erarbeitung der Entwürfe für Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne (§ 2 Abs. 1) beratend beigezogen werden.

Abs. 4: Weiters ist die Vorlage des Entwurfs an den Fachbeirat gemäß Abs. 4 künftig auch in all jenen Fällen zwingend, in denen Beeinträchtigungen des Erhalts des Welterbes möglich sind.

Der Verweis in Abs. 5 wird korrigiert. Die Vorlage an den Fachbeirat ist in Abs. 4 geregelt, nicht in Abs. 1.

Zu Z 13 bis Z 15 (§ 2b):

Abs. 3a: Mit Abs. 3a wird eine Rechtsgrundlage dafür geschaffen, Fernwärme- und Fernwärmeausbaubereiche mittels Verordnung auszuweisen. So sollen durch diese Energieraumpläne Potenziale für die Umstellung auf bzw. die Nutzung von hocheffizienten alternativen Systemen, in diesem Fall von qualitätsgesicherter Fernwärme, aufgezeigt werden. Die Ausweisung bedeutet nicht, dass in den betreffenden Gebieten Fernwärme als Energieträger verwendet werden muss, sondern nur dass Fernwärme als Energieträger zur Verfügung steht bzw. bis zu einem mit der Verordnung festgelegten Zeitpunkt ein Fernwärmeausbau erfolgt.

Es ist erforderlich, dass in den aufgrund des Abs. 3a ausgewiesenen Gebieten Fernwärme in folgender Qualität zur Verfügung steht:

-) Die Fernwärme unterliegt einer gesetzlichen, behördlichen oder vertraglichen Preisregelung, zB einer Regelung gemäß Preisgesetz 1992, BGBl. Nr. 145/1992, oder einer sonstigen vertraglichen Vereinbarung;
-) es kann die zur Versorgung des ausgewiesenen Gebietes ausreichende Leistung und Menge an Fernwärme zur Verfügung gestellt werden und
-) sie erfüllt ökologische Kriterien und stammt zumindest zu 80% aus Wärme aus erneuerbaren Energieträgern, hocheffizienter Kraft-Wärme-Kopplung oder Abwärme, oder aus Anlagen, die über einen verbindlichen Dekarbonisierungsplan verfügen.

Abs. 4 und 6: Mit den Ergänzungen in Abs. 4 und Abs. 6 werden Präzisierungen vorgenommen.

Abs. 7: Um das Verfahren zur Neufassung oder Änderung von Energieraumplänen gemäß Abs. 2 optimieren und das Verfahren sowie die Inhalte von Energieraumplänen weiterentwickeln zu können, ist die Verarbeitung der in Abs. 7 Z 1 bis 3 genannten Daten durch den Magistrat erforderlich. Für die Erstellung von Energieraumplänen gemäß Abs. 3a wird in Abs. 7 Z 2 bis 5 eine Grundlage zur Datenverarbeitung geschaffen.

Gebäudedaten werden als personenbezogene Daten im Sinne der Datenschutzbestimmungen angesehen, weil über das offene Grundbuch eine Verknüpfung mit den Grundeigentümer*innen möglich ist. Daher bedarf die Übermittlung der für die Evaluierung der Energieraumpläne gemäß Abs. 2 sowie die Erstellung von Energieraumplänen gemäß Abs. 3a erforderlichen Daten einer entsprechenden Rechtsgrundlage.

Zu Abs. 7 Z 1 bis 3 (Evaluierung der Energieraumpläne gemäß Abs. 2): Die Erlassung von Energieraumplänen im Neubau wurde erstmals mit der Bauordnungsnovelle 2018 ermöglicht. Die ersten derartigen Verordnungen wurden im Juni 2020 vom Gemeinderat beschlossen, im Juli 2020 kundgemacht und traten im Oktober 2020 in Kraft. Mittlerweile liegen für 19 von 23 Wiener Bezirken Energieraumpläne gemäß § 2b Abs. 2 vor. Innerhalb der verordneten Energieraumplangebiete dürfen zur Beheizung und Warmwasserbereitung eines Neubaus nur „hocheffiziente, alternative Systeme“ gemäß § 118 Abs. 3 zum Einsatz kommen. Energieraumpläne sind ein neues Instrument der Stadtplanung und wurden hinsichtlich der Wirksamkeit für den Klimaschutz bisher noch nicht evaluiert. Um die tatsächliche Lenkungswirkung dieser stadtplanerischen Maßnahme beurteilen zu können, ist ein Vergleich mit den vorhergehenden Jahren notwendig. Gleiches gilt ab dem Zeitpunkt des Vorliegens der ersten Energieraumpläne für die Entwicklung innerhalb dieser Gebiete im Vergleich zu den restlichen Bereichen der Stadt.

Auf Grundlage der Daten zur Lage und zum Zeitpunkt der Herstellung eines aktiven Gas- bzw. Fernwärmeanschlusspunktes von Gebäuden kann weiters untersucht werden, ob eine Korrelation mit Verfahrensschritten der Energieraumpläne (zB kurz nach öffentlicher Auflage) und / oder des Bauverfahrens vorliegt – hier insbesondere mit dem Zeitpunkt des Ansuchens für einen Neubau und der Erteilung des Baubescheids.

Ziel ist es, das Verfahren zur Erlassung der Energieraumpläne weiter optimieren und Ressourcen effizient einsetzen zu können.

Des Weiteren soll untersucht werden, welche Heizungssysteme in den Gebieten im Neubau zur Anwendung kommen. In diesem Zusammenhang ist vor allem das Verhältnis zwischen Fernwärme und anderen hocheffizienten Alternativen relevant. Darüber hinaus wäre auch die Auswirkung auf den Gebäudebestand zu beachten. Die räumliche Zuordnung der Heizungssysteme zu einzelnen Gebäuden ermöglicht eine Feststellung, ob Auffälligkeiten in einzelnen Gebieten oder nach Art eines Gebiets sowie Gebäudetypen entstehen, die ihrerseits in der Abgrenzung Berücksichtigung finden oder gar auch zu einer Abänderung bestehender Energieraumpläne führen könnten.

Zu Abs. 7 Z 2 bis 5 (Energieraumpläne gemäß Abs. 3a): Das Land Wien strebt bis zum Jahr 2040 eine vollständige Klimaneutralität bei der Wärmeversorgung (Raumheizung und Warmwasser) in Gebäuden an. Fernwärme wird im dicht bebauten Stadtgebiet dabei in vielen Fällen die erste Option für den Umstieg auf ein alternatives Heizungssystem darstellen. Für die Ausweitung der Energieraumplanung im Sinne des neuen Abs. 3a müssen u.a. Daten zur Energieversorgung erhoben werden. Der Schwerpunkt liegt dabei vor allem auf der netzgebundenen Infrastruktur. Einerseits bedarf es Informationen zur bestehenden Gasinfrastruktur, um sicherzustellen, dass Maßnahmen zur Stilllegung von Netzabschnitten oder zur weiteren Verwendung der Netzinfrasturktur zum richtigen Zeitpunkt gesetzt werden. Andererseits sind Informationen zur Fernwärmeinfrastruktur erforderlich. Ohne diese Informationen kann nicht festgestellt werden, welche Stadtgebiete für eine Erschließung mit Fernwärme in Betracht kommen. Um eine grundstücks- und gebäudescharfe Abgrenzung zu gewährleisten und auch entsprechende Ausweisungen für den Netzausbau treffen zu können, sind genaue Informationen notwendig. Darüber hinaus ist die Berücksichtigung von Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum wie auch das rechtzeitige Identifizieren von Raumansprüchen für den Netzausbau (zB für Fernwärmespeicher, Primärleitungen, Starkstromleitungen, Transformatoren,...) im Sinne einer möglichst effizienten Koordinierung von Infrastrukturmaßnahmen anzustreben. Der Zeitpunkt 1.1.2017 wurde gewählt, damit auch eine Evaluierung der Lenkungseffekte der 2018 eingeführten Energieraumpläne erfolgen kann.

Die Ausarbeitung einer abgestimmten und plausibilisierten energieraumplanerischen Zonierung des Stadtgebietes ist ohne diese Daten nicht möglich.

Zu Z 16 (§ 3):

Ausgehend vom Managementplan UNESCO-Welterbe wird der Fachbeirat zum Fachbeirat für Stadtplanung, Stadtgestaltung und Welterbe umbenannt und die Kompetenz des Fachbeirats um dieses Fachgebiet erweitert. Gleichwohl hat sich in der bisherigen Praxis gezeigt, dass die Koordination des Gremiums mit wachsender Mitgliederanzahl zunehmend schwieriger wird. Ziel ist daher, den Fachbeirat wieder auf eine Mitgliederanzahl von 12 Personen zu reduzieren und einzelne Fachbereiche entfallen zu lassen bzw. deren Bezeichnungen zu aktualisieren. Hinzu kommt, dass sich im Laufe der letzten Jahrzehnte – der Fachbeirat wurde im Wesentlichen in dieser Zusammensetzung mit der Bauordnungsnovelle 1976 eingeführt – die Themenschwerpunkte im Zusammenhang mit dem Tätigkeitsbereich des Fachbeirats verändert haben und zum Teil die in der derzeitigen Besetzung vorgesehenen Expertisen aus heutiger Sicht im Verhältnis zu den zwischenzeitig hinzugekommenen Themenbereichen nicht (mehr) aktuell sind. Zudem wird die Bestimmung insgesamt straffer und genderneutral formuliert. Die Bezeichnungen einzelner Einrichtungen werden aktualisiert ohne dass sich die Zuständigkeit ändert.

Aufgrund der Änderungen der gemäß § 3 Abs. 1 im Fachbeirat repräsentierten Expertisen sind auch die Vorschlagsrechte entsprechend anzupassen. So entfallen aufgrund der Streichung der Fachgebiete Volkshygiene bzw. Grünraumplanung die Vorschlagsrechte der Medizinischen Universität Wien bzw. Technischen Universität Wien gemeinsam mit der Universität für Bodenkultur.

Hinsichtlich des für Welterbe und Bauen zuständigen Mitglieds wird ein Nominierungsrecht des für Kunst und Kultur zuständigen Bundesministers bzw. der zuständigen Bundesministerin vorgesehen, der die Republik Österreich als Vertragsstaat des Übereinkommens zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt vertritt. Das Anforderungsprofil für dieses Mitglied umfasst jedenfalls praktische Expertise in den Bereichen Architektur und Bauen im historischen Bestand.

Laut Rundschreiben des BKA-VD zur GZ BKA-601.920/0005-V/2/2012 ist u.a. keine Zustimmung der Bundesregierung nach Art. 97 Abs. 2 B-VG erforderlich bei: „Einräumung einer Parteistellung für Bundesorgane; ebenso Anhörungsrechte und Rechte ähnlicher Intensität (zB Vorschlagsrecht für ein Mitglied eines Beirats), da keine Verpflichtung zur Mitwirkung begründet wird. In Entsprechung dieses Rundschreibens kommt das Nominierungsrecht gemäß § 3 Abs. 2a nicht einer Nominierungspflicht gleich, daher liegt kein Fall des Art. 97 Abs. 2 B-VG vor und bedarf es folglich auch nicht der Zustimmung der Bundesregierung.

Zu Z 17 (§ 5, § 6, § 62, § 63, § 128 und § 130):

Die Anpassung des Begriffs Wohneinheiten in Heimen erfolgt an sämtlichen Stellen aufgrund der begrifflichen Änderungen in § 119.

Zu Z 18 bis Z 22 (§ 5 und § 6 Abs. 6a):

In Gebieten für geförderten Wohnbau wird vorgesehen, dass ein bestimmter Anteil der Wohnnutzfläche von Wohnungen sowie Wohn- und Zimmereinheiten in Heimen hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit dem § 5 Z 1 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 entsprechen muss. Die dort definierte Grundkostenangemessenheit stellt auf die oberirdische Brutto-Grundfläche bei raumbildenden Bauteilen ab. Der erforderliche Anteil an gefördertem Wohnraum wird aufgrund der Änderung in § 5 Abs. 4 und § 6 Abs. 6a anhand der oberirdischen Brutto-Geschoßflächen bei raumbildenden Bauteilen berechnet. Dies ermöglicht wesentliche Vereinfachungen in der praktischen Anwendung dieser Bestimmungen; es erleichtert insbesondere bei der Entwicklung von Stadtvierteln eine frühzeitige räumliche Anordnung und Zuteilung von geförderten und freifinanzierten Wohnanteilen. Unter der oberirdischen Brutto-Geschoßfläche bei raumbildenden Bauteilen von Wohnungen sowie Wohn- und Zimmereinheiten in Heimen sind auch Flächen für (nicht selbstständig vermietbare) Gemeinschaftseinrichtungen zu subsumieren. Da in bestehenden Plandokumenten, in denen die Widmungskategorie geförderter Wohnbau ausgewiesen ist, noch auf die Wohnnutzfläche abgestellt wird, wird in einer Übergangsbestimmung festgelegt, dass bei solchen Liegenschaften die alte Fassung des § 6 Abs. 6a weiter gilt.

Die Möglichkeit, geförderten Wohnraum ersatzweise auf anderen Bauplätzen zu errichten, besteht derzeit nur innerhalb desselben Plangebietes. Es erscheint zweckmäßig, diese Möglichkeit auf Bauplätze in räumlicher Nähe (jedoch nicht unbedingt innerhalb desselben Plangebietes) auszuweiten.

Die mit der Bauordnungsnovelle 2018 eingeführte Möglichkeiten in § 5 Abs. 4 lit. k, im Bebauungsplan die Begrünung von Straßenfronten vorzuschreiben, wird erweitert, sodass eine Festsetzung für alle Gebäudefronten erfolgen kann, wenn sich diese nicht unmittelbar an einer Bauplatzgrenze befinden.

Unterirdische Bauteile weisen oft keine ausreichende Überdeckung mit Erdreich oder durchwurzelbarem Substrat auf, sodass eine gärtnerische Gestaltung in der Folge nicht im gewünschten Ausmaß umsetzbar ist. Mit Ergänzung in § 5 Abs. 4 lit. p wird die Möglichkeit geschaffen, eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan zu treffen.

Die Möglichkeit, im Bebauungsplan bestimmte Nutzungsverbote festzulegen, war bisher auf Büro- und Geschäftsgebäude beschränkt. Künftig kann auf Grundlage von § 5 Abs. 4 lit. w ein Verbot jedweder Gebäudetypen oder Nutzungseinheiten (§§ 119ff) festgelegt werden. Dies ist erforderlich, damit in Einzelfällen besonderer Widmungs- und Nutzungskonstellationen unerwünschten Nutzungskonflikten und Emissionsproblematiken planerisch vorgebeugt werden kann.

Bebauungspläne können gemäß § 5 Abs. 4 lit. x Bestimmungen über Mindestraumhöhen in Erdgeschoßen enthalten. Zur Förderung einer funktionierenden Kreislaufwirtschaft, insbesondere durch Errichtung flexibler Gebäude mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, erscheint es zweckmäßig, eine allgemeine (nicht auf das Erdgeschoß beschränkte) Ermächtigung zu Bestimmungen über Mindestraumhöhen

vorzusehen. Damit könnten etwa auch für Obergeschoße Raumhöhen vorgeschrieben werden, die sowohl eine Nutzung als Wohnung als auch als Arbeitsstätte ermöglichen.

Zu Z 23 und Z 24 (§ 6 Abs. 13 und 15):

Die Änderung des Abs. 13 dient der Klarstellung, dass in dessen Anwendungsbereich nur solche Wohnungen errichtet werden dürfen, die betrieblich unbedingt erforderlich sind, und dass es sich bei dieser Regelung um eine restriktiv auszulegende Ausnahmebestimmung handelt. Im Sinne der bereits ergangenen Rechtsprechung des VwGH und der Verwaltungsgerichte der Länder soll damit weiters klargestellt sein, dass solche Wohnungen - unter Anwendung eines objektiven Maßstabs und im Rahmen des Regelbetriebs unter Außerachtlassung von außerordentlichen Anwesenheitserfordernissen wie Störfallbehebungen - nur dann errichtet werden dürfen,

- wenn ohne sie eine ordnungsgemäße Führung des zugehörigen Betriebs unmöglich oder unzumutbar erschwert wäre und
- soweit dadurch für den Aufenthalt jener Personen vorgesorgt wird, deren räumliche Nähe zum Betrieb auf Grund betrieblicher Erfordernisse unumgänglich ist bzw.
- soweit eine ständige Anwesenheitsnotwendigkeit von Personal im Betrieb besteht, um den technisch fehlerfreien Ablauf zu gewährleisten, wobei auf die enge Verbindung des notwendigen Personals mit der im Betrieb ablaufenden Produktion bzw. Anlieferung von Waren und Wiederherstellung von abgebrochenen Produktionsabläufen abzustellen ist.

Festgehalten wird darüber hinaus, dass es sich weiterhin um solche Wohnungen handeln muss, die dem Bedarf der Betriebsleitung und der Betriebsaufsicht dienen. Betriebsleitung und Betriebsaufsicht werden durch für die technische Leitung zuständige Führungskräfte bzw. durch von diesen mit der Aufsicht beauftragte Betriebsbedienstete ausgeübt.

Den Einreichunterlagen ist aufgrund § 63 Abs. 2 ein entsprechendes Betriebskonzept beizulegen. Fehlt ein Betriebskonzept ist die Einreichung mangelhaft im Sinne des § 13 Abs. 3 AVG.

In Abs. 15 wird vor dem Hintergrund der künftigen Dekarbonisierungsmaßnahmen von Gebäuden eine Regelung geschaffen die vorsieht, dass Wärmeversorgungsanlagen, die der Versorgung der konsentierten Bauwerke dienen, von der widmungsgemäßen Nutzung erfasst sind.

Zu Z 25 (§ 7):

Im Managementplan ist die Ausweitung der Beurteilungskriterien zur Festsetzung von Schutzzonen um weiterberelevante Attribute vorgesehen, um Welterbestätten zielgerichteter zu schützen. Künftig ist bei der Festsetzung von Schutzzonen besonderes Augenmerk auf die universellen Werte der Welterbestätten zu legen. Es wird eine rechtliche Grundlage dafür geschaffen, dass der Schutz des Welterbes anhand der jeweils maßgeblichen Attribute durch Schutzzonenausweisung zu erfolgen hat. Dies trägt dazu bei, die stilgerechte Erhaltung des UNESCO-Welterbes und historischer Altbauten sowie den Schutz des Charakters des UNESCO-Welterbes zu gewährleisten.

Zu Z 26 bis Z 28 (§ 7a):

Die Änderungen in Abs. 3 und Abs. 4 dienen einer klareren Formulierung. Abs. 3 bezog sich bislang nur auf Wohnungen in Hauptgeschoßen, Abs. 4 legte fest, dass Abs. 3 für Dachgeschoße sinngemäß gilt. Durch die Änderungen ist einfacher formuliert, dass das Verbot (wie bisher) für alle konsentierten Wohnungen gilt, unabhängig davon, ob sie sich in einem Hauptgeschoß oder im Dachgeschoß befinden.

Die derzeit geltende Bestimmung des Abs. 5 bezieht sich auf Hauptgeschoße und differenziert im Anwendungsbereich zwischen Wohngebieten sowie Wohngebieten und gemischten Baugebieten. Dachgeschoße sind derzeit nicht von dieser Regelung erfasst. Die Änderungen zielen darauf ab, die Gleichstellung von Wohnungen in Hauptgeschoßen und im Dachgeschoß herzustellen und darüber hinaus die Differenzierung zwischen Wohngebieten und gemischten Baugebieten aufzuheben, zumal eine unterschiedliche Behandlung sachlich nicht geboten ist.

Der als Ersatz für in einer Wohnzone aufgelassenen Wohnraum muss sich künftig ebenfalls in einer Wohnzone befinden, damit auch der „Ersatzwohnraum“ ein im Sinne des § 7a gesicherter Wohnraum ist. Außerdem muss es sich um vergleichbaren Wohnraum handeln, der zum Zeitpunkt seiner Schaffung hinsichtlich der Wohnungsgröße, Ausstattung und der hierfür durchschnittlich fiktiv erzielbaren Miete

gleichwertig ist. Es soll künftig nicht möglich sein, das Ziel des Abs. 5 zu vereiteln, indem die Ersatzwohnung(en) nach Vorliegen eines Bescheides gemäß Abs. 5 wieder umgewidmet werden.

Zu Z 29 (§ 7c):

Wie aus dem Fachkonzept „Mittelpunkt des städtischen Lebens - Polyzentrales Stadt Wien“ hervorgeht, entstehen bereits bei Einzelhandelsflächen über 1.600 m² vermehrt Objekte, die – zusätzlich zu ihrem hohen Flächenverbrauch – eine hohe Orientierung hin zum motorisierten Individualverkehr aufweisen und folglich mit großen Parkplätzen oder Tiefgaragen ausgestattet sind. Solche großflächigen Einzelhandelsgeschäfte werden überdies vielfach als Einzelobjekte im Flachbau errichtet, was zu einem erheblichen Flächenverbrauch führt. Um der Errichtung solcher Objekte eine stadtplanerische Grundlage bzw. Festlegung vorzuschalten, wird der geltende Schwellenwert für Einkaufszentren nach Abs. 1 von 2.500 m² auf 1.600 m² gesenkt.

Die Beurteilung der Frage, ob eine funktionale Verbindung mehrerer Räume vorliegt, muss im Einzelfall im Rahmen einer Gesamtbetrachtung erfolgen. Beispielhaft nennt das Gesetz dafür wie bisher Räume, die durch innere Erschließung oder Räume in miteinander verbundenen Gebäuden in gewisser Weise eine Einheit bilden. In der Aufzählung sind auch gemeinsame Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen enthalten. Hier ist vor allem bei Sammelgaragen in Geschäftsstraßen ein weniger strenger Maßstab anzustellen und eine Abwägung im Einzelfall vorzunehmen, ob von einer Einheit auszugehen ist oder nicht. Maßgebliche Faktoren dafür sind insbesondere die räumliche Distanz zwischen den Verkaufsräumen oder die Frage, ob sich die Räume innerhalb desselben Baublocks befinden. Bei baublockübergreifenden Sammelgaragen wird in der Regel nicht von einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang auszugehen sein.

Im Interesse einer zielgerichteten Nutzung planmäßig gewidmeter Flächen innerhalb der Stadt, können künftig in Industriegebieten keine Einkaufszentren mehr im Bebauungsplan festgesetzt werden. Diese Novellierung wird keine nachteiligen Auswirkungen auf Grundflächen mit derzeit ausgewiesenen Festsetzungen als Einkaufszentrum zeitigen, weil solche im Industriegebiet derzeit nicht bestehen.

Hinsichtlich Märkten für Wiederverkäufer stellen sich andere städtebauliche Herausforderungen, sie werden daher gemäß Abs. 2 Z 1 von dieser Bestimmung ausdrücklich ausgenommen. Davon erfasst sind auch Großabnehmer (zB Kantinen, Systemgastronomie).

Aufgrund der Inhalte des Fachkonzepts „Mittelpunkt des städtischen Lebens - Polyzentrales Stadt Wien“ wird eine rechtliche Differenzierung zwischen Typen von Einkaufszentren eingeführt. Durch die Differenzierung in zwei Typen von Einkaufszentren in Abs. 3 soll sichergestellt werden, dass zentrumsrelevante Funktionen auch in Zentralbereichen angesiedelt werden (Einkaufszentrum Typ 1), hingegen solche Einkaufszentren, die aufgrund ihres Sortiments einen hohen Flächenverbrauch aufweisen und von ihren Kund*innen vornehmlich unter Nutzung des motorisierten Individualverkehrs aufgesucht werden, an periphereren Standorten lokalisiert werden (Einkaufszentrum Typ 2).

Einkaufszentren dürfen nur dann auf Grundflächen an einer Geschäftsstraße errichtet werden, wenn diese in den in Abs. 4 genannten Widmungskategorien gelegen sind.

Die in Abs. 6 vorgesehene verpflichtende Mehrgeschoßigkeit für Einkaufszentren dient zum einen dem Ziel der bodensparenden Siedlungsentwicklung; zum anderen soll damit die städtebauliche Integration des großflächigen Einzelhandels erleichtert werden. Abs. 6 wurde insbesondere auch im Hinblick auf gemischt genutzte Gebäude konzipiert: Wird ein Gebäude nicht nur als Einkaufszentrum genutzt, sondern sind darin etwa auch Wohnungen oder Büroräumlichkeiten untergebracht, so ist diese Bestimmung auf das ganze Gebäude anzuwenden.

Die Verpflichtung zur überwiegenden Situierung der Stellplätze innerhalb von Gebäuden (Abs. 7) beugt zum einen der Versiegelung von Bodenflächen vor und gewährleistet zum anderen – über das Verbot der Errichtung von Stellplätzen im Erdgeschoß – die Entwicklung lebendiger Erdgeschoßzonen.

In Wien existieren Flächen, die für den großflächigen Einzelhandel vorgesehen sind, aber aus unterschiedlichen Gründen nicht entsprechend genutzt werden. Daher werden neu ausgewiesene Einkaufszentren künftig befristet, sodass eine zeitgemäße Stadtplanung gewährleistet ist. Entsprechend dem Fachkonzept wird in diesem Zusammenhang eine Befristung auf sieben Jahre festgelegt. Nach dem Verstreichen dieser sieben Jahre ist in der Regel von einer Änderung der stadtstrukturellen Gegebenheiten auszugehen, sodass die neuerliche Durchführung einer Raumverträglichkeitsprüfung (§ 7c Abs. 8 iVm § 7b Abs. 7) sinnvoll erscheint, um auf dieser Grundlage die (neuerliche) Ausweisung eines Einkaufszentrums zu evaluieren.

Zu Z 30 bis Z 32 (§ 15):

Zur Beschleunigung und Vereinfachung von Grundabteilungsverfahren wird der zunehmenden Verlagerung auf elektronische Einbringungsformen dahingehend Rechnung getragen, als zukünftig die Einreichung von Teilungsplänen in digitaler Form zur gesetzlichen Regel erhoben wird. Elektronische Teilungspläne müssen mit einer geeigneten Software und in einem für die Behörde lesbaren Dateiformat erstellt werden (zB PDF-Format).

Teilungspläne in physischer Form sind nicht mehr verpflichtend einzureichen. Sie können jedoch mitunter bei Vorliegen besonders umfangreicher Abteilungsvorhaben zur Erleichterung der Beurteilung oder etwa für allfällige Vorlagen an Gerichte udgl. benötigt werden. Bei Bedarf kann die Behörde deren Vorlage in physischer Form verlangen, wenn dies aus technischen oder organisatorischen Gründen notwendig ist.

Um die Beurteilung des Abteilungsvorhabens insbesondere im Hinblick auf die Bestimmung des § 16 Abs. 2 letzter Satz zu erleichtern, sind die festgelegten Widmungen sowie die Bebauungsbestimmungen (zB Baufluchtlinien, Bauklassen, Bauweisen) in den Teilungsplänen darzustellen.

Zu Z 33 bis Z 34 (§ 16):

Bei den festgelegten Mindestgrößen für Bauplätze und Baulose in Abs. 2 erster Satz handelt es sich um „Sollgrößen“, die in begründeten Ausnahmefällen unterschritten werden dürfen. Eine Unterschreitung ist grundsätzlich dann möglich, wenn die Konfiguration des Grundstücks eine der Bauklasse, Bauweise und den sonstigen Bestimmungen entsprechende Bebauung zulässt, welche auch mit den Zielen der Stadtplanung vereinbar ist.

Gerade die Unterschreitung der gesetzlichen Mindestgröße von Baulosen hat strengen Maßstäben zu folgen, und auch jener von Bauplätzen sind Grenzen gesetzt, die sich nicht in der bloßen selbstständigen Bebaubarkeit erschöpfen. Da eine entsprechende Klarstellung in § 16 Abs. 2 in der bisher geltenden Fassung fehlte, war das Gesetz dahingehend anzupassen. Unter Orientierung an der für Kleingärten geltenden Regelung (vgl. § 5 Abs. 3 WKlG 1996) ist auch für Baulose eine Unterschreitung der Sollgröße zwar nicht generell untersagt, hat sich aber auf geringfügige Abweichungen zu beschränken und erfordert das Vorliegen berücksichtigungswürdiger Gründe. Gleiches gilt für wesentliche Unterschreitungen der Sollgröße für Bauplätze. Berücksichtigungswürdige Gründe liegen im Wesentlichen dann vor, wenn die Schaffung eines größeren Bauplatzes bzw. Bauloses gar nicht oder nur unter unzumutbaren Umständen möglich ist. Diese Unterschreitungsmöglichkeit dient vornehmlich dem Zweck, grundstückstechnisch oder rechtlich ausweglose Situationen bzw. außergewöhnliche Härten zu vermeiden; die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Flächen stellt dabei kein Kriterium dar, das für eine Unterschreitung sprechen kann.

Ab welchem Ausmaß eine wesentliche Unterschreitung der Bauplatzgröße vorliegt, hängt von der Gesamtbetrachtung ab. In der Regel ist davon auszugehen, dass Unterschreitungen um mehr als 25-30% der Sollgröße jedenfalls als wesentlich anzusehen sind. Die Behörde hat eine Abwägung vorzunehmen. Sofern gewichtige Gründe dagegensprechen, wird Abteilungen die Genehmigung zu verweigern sein.

Der Beurteilungsrahmen ist grundsätzlich ein beweglicher - je kleiner die beantragte Bauplatz- bzw. Baulosgröße ist, desto bedeutender müssen die Gründe sein, die für deren Zulässigkeit sprechen. Im Rahmen einer Gesamtbetrachtung sind dabei stets auch die örtlichen Umstände und die Vereinbarkeit mit den Zielen der Stadtplanung zu berücksichtigen.

Mit LGBL. für Wien Nr. 1993/49 wurde die Möglichkeit eingeführt, unter bestimmten Umständen vom Grundsatz, dass Bauplätze nicht mehr als einen Grundbuchkörper umfassen dürfen, abzuweichen. Damit sollte bei infrastrukturell bedingten Besonderheiten, wie der Überbauung von Bahnanlagen oder der Errichtung von Tiefgaragen, Abhilfe geschaffen werden. Da derartige Vorhaben oftmals mit der Einräumung eines Baurechts zusammenhängen, welches die Schaffung einer gesonderten Baurechtseinlage erfordert, sind demnach (auch) im Zusammenhang mit einem Baurecht aus mehreren Grundbuchkörpern bestehende Bauplätze zulässig.

Die Praxis hat gezeigt, dass die Ausnahme im Hinblick auf Baurechtseinlagen zu weit gefasst ist. Die Bestimmung wird daher zur Vermeidung von Umgehungsstrukturen dahingehend angepasst, dass nunmehr ausdrücklich nur solche Vorhaben erfasst sind, die den einschlägigen Zwecken dienen.

Besteht das Baurecht nicht mehr, fällt auch der Grund für die Ausnahme weg und der gesetzmäßige Zustand ist wiederherzustellen. IdR wird dies erfolgen, indem sämtliche vom bestehenden Bauplatz erfassten und nicht (mehr) mit einem Baurecht belasteten Grundstücke in eine gemeinsame Einlage gelegt werden. Ein solcher Vorgang wäre anzeigepflichtig nach § 13 Abs. 3 und stellte für sich keine Veränderung des bestehenden Bauplatzes dar. Auch die Bestellung eines neuen Baurechts ist geeignet, den gesetzmäßigen

Zustand wiederherzustellen, allerdings nur dann, wenn dies weiterhin den gesetzlich vorgesehenen Zwecken dient.

Zu Z 35 (§ 49):

Durch die Novellierung sollen auch jene Bauwerkstypen erfasst werden, die kein Stiegenhaus aufweisen, aber mehrere Nutzungseinheiten umfassen, die von außen zugänglich sind.

Zudem wird beim Beginn der fortlaufenden Nummerierung anstelle des Erdgeschoßes auf das unterste Geschoß abgestellt; dies erfolgt, um eine einheitliche Nummerierung auch bei Bauwerken sicherzustellen, bei denen sich Zugänge zu Nutzungseinheiten im Keller befinden (zB bei Hanglagen). In diesen Bauwerken muss die Nummerierung dort beginnen, wo die am tiefsten gelegene Nutzungseinheit ihren Zugang hat.

Bei Teilung bestehender Nutzungseinheiten kann jeweils ein Buchstabe an die bestehende Nummer angefügt werden, wenn eine fortlaufende Nummerierung nicht möglich ist. Beispiel: Teilung der Wohnung „Tür 15“. Die beiden geschaffenen Wohnungen werden als Tür 15 und Tür 15A bezeichnet.

Zu Z 36 bis Z 38 (§ 54):

Abs. 8: Mit Änderung in Abs. 8 wird klargestellt, dass der einwandfreie Zustand eines bestehenden Gehsteigs nicht zwingend mit der Trittsicherheit zusammenfallen muss. Es gibt regelmäßig Gehsteige, die zwar als trittsicher zu beurteilen sind, aber trotzdem nicht in einem einwandfreien Zustand sind (zB weil es im Zuge einer Bauführung zur einer Beschädigung des Gehsteigs gekommen ist).

Abs. 9 und Abs. 9a: Gehsteigauf- und -überfahrten sind baubewilligungspflichtig (siehe § 62a Abs. 1 lit. 18 e contrario). Die Bestimmung des Abs. 9a zielt darauf ab, dass bei der Situierung von Gehsteigauf- und -überfahrten auf den Baumbestand Rücksicht genommen wird. Sie sind so zu situieren, dass eine Beeinträchtigung von Straßenbäumen weitestgehend ausgeschlossen wird.

Im Bekanntgabeverfahren gemäß Abs. 9 ist von Bauweber*innen der Nachweis zu erbringen, dass Beeinträchtigungen des Straßenbaumbestandes ausgeschlossen sind oder im unbedingt erforderlichen Ausmaß mit den geringstmöglichen Auswirkungen auf den Baumbestand erfolgen.

Ob Beeinträchtigungen des Straßenbaumbestandes möglich sind, ist von der Behörde festzustellen. Zur entsprechenden Beurteilbarkeit ist daher auch außerhalb von Fällen, in denen die Auf- bzw. Überfahrt im Baubewilligungsverfahren mitbewilligt wird, ein Lageplan gemäß § 64 Abs. 1 lit. a vorzulegen. Dieser Lageplan hat insbesondere die Umrisse des angrenzenden Baubestandes, die betreffenden sowie angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (samt Abmessungen und Einbauten) und die dort befindlichen Bäume und Baumreihen im Sinne des § 64 Abs. 1 lit. a zu enthalten. Soweit für die Beurteilbarkeit erforderlich, kann die Behörde entsprechende Ergänzungen auftragen.

Sind Beeinträchtigungen aus Sicht der Behörde möglich (oder sind die objektiven Voraussetzungen des Abs. 9a dritter Satz erfüllt), hat sie zur Vorlage eines geeigneten Nachweises aufzufordern. In besonders gelagerten Fällen oder bei Zweifeln über die Richtigkeit des Nachweises kann sie auch verlangen, dass dieser durch einen Sachverständigen erstellt oder bestätigt wird. Dieses Erfordernis kann sich auch in solchen Fällen ergeben, in denen Amtssachverständige beigezogen wurden und den Nachweis als nicht (ausreichend) erbracht beurteilten (vgl. § 65).

Eine unbedingte Erforderlichkeit einer Auf- und Überfahrt liegt beispielsweise vor, wenn das Bauvorhaben die Schaffung von Pflichtstellplätzen auslöst und es aufgrund des gegebenen Bestands an Straßenbäumen nicht möglich ist, eine Beeinträchtigung des Straßenbaumbestandes gänzlich auszuschließen. Auch könnte die Situierung einer Auf- und Überfahrt zB aus Verkehrsrücksichten an einer bestimmten Stelle notwendig sein. Die Interessensabwägung hat im Einzelfall zu erfolgen.

Die Entscheidungsfrist für jene Verfahren, in denen Beeinträchtigungen von bestehenden Straßenbäumen und sonstige Vegetationen zu beurteilen sind, wird auf acht Wochen erweitert und beginnt erst nach vollständiger Erbringung des Nachweises zu laufen. Dadurch wird dem Erfordernis Rechnung getragen, der Behörde ausreichend Zeit zu geben, bei der Überprüfung der Nachweise Amtssachverständige beizuziehen.

Zu Z 39 bis Z 41 (§ 60):

Nach der bisher geltenden Rechtslage in Abs. 1 lit. a reichte neben einem Deckflächenabschluss eine Wandumschließung von 50% aus, um den Raumbegriff zu erfüllen. Insbesondere um übereinanderliegende

Balkone, die sich in Gebäudeecken befinden, begrifflich auszunehmen erfolgt nunmehr eine Anhebung der für Raum im Sinne dieser Bestimmung maßgeblichen Wandumschließung auf über 50%.

Balkone sind damit weiterhin bewilligungspflichtig, und zwar je nach Art des Bauvorhabens nach § 60 Abs. 1 lit. a oder lit. c. Durch die Änderung können aber zukünftig Widersprüchlichkeiten zwischen dem baurechtlichen Raumbegriff und der förderungsrechtlichen Nutzflächenermittlung nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 bzw. der Neubauverordnung 2007 weitgehend vermieden werden, da Loggien förderungsrechtlich Teil der Wohnnutzfläche sind, während Balkone nicht berücksichtigt werden.

Durch die Ergänzung in Abs. 1 lit. d wird eine nachhaltige Vernachlässigung von Gebäuden derart sanktioniert, dass die dadurch hervorgerufenen Instandsetzungskosten (sog. „Instandhaltungsrückstau“) bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife keine Berücksichtigung finden. Schäden an Gebäuden, die aus Gründen entstanden sind, die nicht auf eine Vernachlässigung der Erhaltungspflicht zurückzuführen sind, sind bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Instandsetzung zu berücksichtigen. Bereits fahrlässiges Verhalten stellt eine schuldhaft Vernachlässigung der Erhaltungspflicht dar.

Die Vernachlässigung der Erhaltungspflicht haftet am Gebäude. Sie erstreckt sich auch auf Rechtsnachfolger*innen, wenn diese vom jeweiligen rechtswidrigen Zustand Kenntnis hatten oder bei gehöriger Aufmerksamkeit Kenntnis haben mussten (vgl. die ähnlichen Regelungen beispielsweise in § 138 Abs. 4 WRG und § 74 Abs. 2 AWG) und sind Aufwendungen, die aufgrund einer schuldhaften Vernachlässigung der Erhaltungspflicht bereits bei früheren Eigentümer*innen entstanden sind. Bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit sind sie nicht in die Berechnung miteinbeziehen.

Bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Instandsetzung eines Gebäudes sind Förderungen von öffentlichen Stellen (sowohl nicht rückzahlbare öffentliche Mittel als auch niedrigverzinsten Darlehen) sowie auch wirtschaftliche bzw. ertragssteigernde Änderungen und Optimierungen am Gebäude („Ertragsoptimierungspotentiale“) in die Berechnung miteinzubeziehen. Mit Ertragsoptimierungspotentialen sind Baumaßnahmen gemeint, die im konkreten Fall zwar einen wirtschaftlichen Aufwand bedeuten, aber gleichzeitig langfristig zu einer Ertragssteigerung führen. Die Kosten, die für eine solche Maßnahme anfallen, sind in die Berechnung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit aufzunehmen. Solche Maßnahmen sind beispielsweise Verbesserungen der Ausstattungskategorie (§ 15a MRG), Umnutzungen sowie geschoßflächenunwirksame Ausbauten (zB des vorhandenen Dachraumes). Nicht davon erfasst sind größere Zubauten (zB ganzer Geschoße).

Es sind nur solche Ertragsoptimierungsmaßnahmen in die Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzunehmen, die über die verbleibende Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem positiven Saldo führen. Diese Beurteilung, ob ein Optimierungspotential im Sinne einer wirtschaftlichen Änderung am Bauwerk vorliegt oder nicht, hat durch einen Sachverständigen zu erfolgen.

Um die Errichtung von Fotovoltaikanlagen zu fördern, erfolgt in Abs. 1 lit. j eine Änderung der Bewilligungspflichten in der Bauordnung.

Derzeit wird bei der Bewilligungspflicht für Fotovoltaikanlagen aufgrund brandschutztechnischer Erwägungen an das Fluchtniveau von 11 m angeknüpft. Von diesem Anknüpfungspunkt wird unter Verweis auf die geltende Rechtslage, gemäß der sich Bauwerber*innen bei der Errichtung von Fotovoltaikanlagen an Gebäuden, die keiner Bewilligungspflicht unterliegen, einer Bauführer*in bedienen müssen, der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist (§ 62a Abs. 2), abgegangen. Auch bewilligungsfreie Bauvorhaben im Sinne des § 62a müssen nämlich gemäß Abs. 3 leg. cit. den Bauvorschriften und somit auch den jeweils geltenden bautechnischen Bestimmungen in der Bauordnung und der Wiener Bautechnikverordnung entsprechen. Eine Verringerung des Schutzniveaus oder eine Veränderung der Gefahrenlage kann durch die Ausweitung der Bewilligungsfreiheit für Fotovoltaikanlagen vor diesem Hintergrund ausgeschlossen werden. Elektrotechnische Belange wurden schon bislang nicht im Bauverfahren berücksichtigt.

Die Bewilligungspflicht für Anlagen im Grünland-Schutzgebiet oder in Gebieten mit Bausperre wird beibehalten, da in diesen Fällen zu prüfen ist, ob die Errichtung einer Fotovoltaikanlagen mit den einschlägigen raumordnungsrechtlichen Vorgaben in Form von Festsetzungen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan im Einklang steht. In der Widmungskategorie Grünland-Schutzgebiet ist die Errichtung von Fotovoltaikanlagen grundsätzlich nicht zulässig; im Einzelfall kann dies jedoch aufgrund besonderer Festsetzungen möglich sein. In Gebieten mit Bausperre ist aufgrund der Vorgaben in § 8 ein Bewilligungsverfahren zu führen, in dem gegebenenfalls eine Stellungnahme des zuständigen Gemeinderatsausschusses einzuholen ist.

In Schutzzonen erfolgt eine Vereinfachung dahingehend, als die dort befindlichen Anlagen nur mehr dann nach der BO bewilligungspflichtig sind, wenn sie keiner Bewilligungs- oder Anzeigepflicht nach dem

Wiener Elektrizitätswirtschaftsgesetz 2005 – WEIWG 2005 unterliegen. Da in allen elektrizitätsrechtlichen Verfahren auf das örtliche Stadtbild Bedacht zu nehmen ist und keine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbilds (§ 6a Abs. 7 und § 11 WEIWG 2005) durch die Anlage erfolgen darf, kann die Bewilligungspflicht in der BO entfallen.

Z 3 sieht eine subsidiäre Bewilligungspflicht für Anlagen mit einer Leistung von mehr als 15 kW vor, die nicht von einer Anzeige- oder Bewilligungspflicht des WEIWG 2005 oder der GewO 1994 oder den im Gesetz genannten bundesgesetzlichen Materien unterliegen. Bei Anlagen mit einer Leistung von weniger als 15 kW kann aufgrund der Dimensionierung der Anlage von dieser subsidiären Bewilligungspflicht abgesehen werden.

Zu Z 42 bis Z 44 (§ 62):

Nach der Rechtsprechung des VwGH (Erk. vom 28.05.2013, 2012/05/0016) kommt es im Zusammenhang mit der Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen nach Abs. 1 Z 4 nicht darauf an, in welchem Ausmaß Stellplätze konkret zu schaffen sind oder ob gegebenenfalls eine Anrechnung im Sinne des § 50 Abs. 7 oder 8 WGarG 2008 erfolgen kann. Dies hat sich in der Praxis im Hinblick auf den Anwendungsbereich des Bauanzeigeverfahrens als unbefriedigend herausgestellt, weshalb die Bestimmung nunmehr ausdrücklich auf die faktische Schaffung von Stellplätzen abstellt. Eine Anrechnung von Stellplätzen nach § 50 Abs. 7 oder 8 WGarG 2008 ohne Verpflichtung zur Schaffung neuer Stellplätze hindert die Anwendung des Anzeigeverfahrens nunmehr nicht mehr. Mit dieser Änderung wird der Anwendungsbereich des Bauanzeigeverfahrens erweitert.

Unter den erforderlichen technischen Systemen sind einerseits Rankhilfen (Kletterhilfen) zu verstehen und andererseits troggebundene Systeme und dergleichen, die jeweils an der Fassade befestigt werden. Bodengebundene Begrünungen können mit oder ohne Rankhilfe, auch Kletterhilfe genannt (zB Seile, Stahlgerüste), ausgestaltet werden.

Bei fassadengebundenen Begrünungen ist die Konstruktion so an einem Außenbauteil (Wandbildner) montiert, dass zwischen dem Pflanzenträger und dem natürlichen Boden keine feste Verbindung besteht; sie umfassen flächige, punktuelle oder lineare Systeme.

Rankgerüste und Rankhilfen sowie bodengebundene Fassadenbegrünungen, die sich an Baulinien- oder Straßenfluchtlinien befinden, sind außerhalb von Schutzzonen bewilligungsfrei, wenn sie nicht mehr als 15 cm vorragen. Übersteigen sie dieses Maß, ist eine Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (zB Gehsteigbreite, Einbauten, sonstige Einrichtungen im Bereich des öffentlichen Guts) sowie eine Zustimmung der Eigentümer*innen der Verkehrsfläche notwendig (§ 83 Abs. 2 lit a) und eine Bauanzeige einzubringen. Grundlage für die brandschutztechnische Einschätzung von Fassadenbegrünungen bilden die von der Universität für Bodenkultur und der MA 39 – Bauphysiklabor gemäß ÖNORM B 3800-5 durchgeführten Klein- und Großbrandversuche.

Derzeit ist gemäß Abs. 2 die Beibringung eines Nachweises gemäß § 6 Abs. 6a nur bei der (Neu)Schaffung von Wohnungen erforderlich, nicht aber bei der Vergrößerung bestehender Wohnungen. Diese Differenzierung ist unsachlich, weshalb nunmehr die Beibringung des Nachweises nach § 6 Abs. 6a bei jeder Vergrößerung der Wohnnutzfläche erforderlich ist.

Zu Z 45 bis Z 52 (§ 62a):

Abs. 1 Z 14: Unter einer "Pergola" ist ein nicht überdeckter Laubengang in einer Gartenanlage zu verstehen, wobei die auf Stützen liegenden Unterzüge ein Gebälk tragen, das von Pflanzen umrankt ist. Entscheidende Funktion einer Pergola ist somit, dass sie als Rankgerüst Pflanzen Halt gewährt. Dieser Funktion dient regelmäßig ein leichter Baustoff, vorzugsweise Holz. Rankgerüste auf Gebäuden (auf Dachterrassen und dergleichen) bilden ein funktionelles Äquivalent zu Pergolen außerhalb von Gartenanlagen und sind ebenso bewilligungsfrei; die für die Begrünung von Fassaden notwendigen technischen Systeme im Sinne der Z 36 sind von Rankgerüsten auf Gebäuden zu unterscheiden, jene dienen der Begrünung von Fassaden.

Abs. 1 Z 16: Bewilligungsfreie Bauvorhaben führen oft zu einer übermäßigen Versiegelung von gärtnerisch auszugestaltenden Flächen. Daher werden in einzelnen Fällen hinsichtlich Dauerhaftigkeit und Ausmaß nunmehr Einschränkungen vorgenommen. Die Errichtung von Gartenterrassen ist nur noch dann bewilligungsfrei, wenn diese so aufgebaut sind, dass die Bauteile leicht entfernbar bzw. demontierbar sind (zB Verlegung der Terrassenplatten im Sandbett mit wasserdurchlässigen Fugen) und keine dauerhafte Bodenversiegelung (zB betonierte Oberfläche) auslösen.

Abs. 1 Z 23: Im Sinne der Förderung der Entsiegelung bzw. Reduktion der Versiegelung gilt die Bewilligungsfreiheit nur mehr für jene Stützmauern, die in Form von Trockensteinmauern, Steinschichtungen und dergleichen errichtet werden.

Abs. 1 Z 24 und Z 24a: siehe die Ausführungen zu § 60 Abs. 1 lit. j; da Fotovoltaikanlagen in einer eigenen Ziffer geregelt werden, wird der Begriff der Solaranlagen in Z 24 zu Solarthermieranlagen geändert; für diese ändert sich die Rechtslage nicht.

Abs. 1 Z 33: Der Begriff „Markise“ wird mit dem Begriff „Abschattungsvorrichtung“ allgemeiner gefasst. Mit der Ergänzung wird den geänderten klimatischen Bedingungen, den damit stärker auftretenden Windereignissen Rechnung getragen und zudem klargestellt, dass auch eine allfällig vorhandene Unterkonstruktion in Form von Stützen, die eine notwendige bzw. bessere Verankerung der ausgefahrenen Markise mit dem Boden gewährleistet, als Teil der Markise zu sehen ist und auch die Unterkonstruktion der Bewilligungsfreiheit unterliegt. Es gibt verschiedenste Konstruktionen, die unter Abschattungsvorrichtungen zu subsumieren sind. Erfasst sind davon auch Vorrichtungen, die nach oben hin überwiegend offene horizontale Lamellenkonstruktionen aufweisen.

Darüber hinaus sollen außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre künftig auch lamellenartige Abschattungsvorrichtungen bewilligungsfrei möglich sein um eine möglichst niederschwellige Errichtung zu ermöglichen.

Abs. 1 Z 36: Aus bautechnischer Sicht sprechen keine Gründe gegen eine Bewilligungsfreiheit, wasser- bzw. zivilrechtliche Aspekte wären in den diesbezüglichen Materiengesetzen zu berücksichtigen.

Abs. 1 Z 37: Rankgerüste und Rankhilfen sowie bodengebundene Fassadenbegrünungen, die sich an Baulinien- oder Straßenfluchtlinien befinden, sind außerhalb von Schutzzonen bewilligungsfrei, wenn sie nicht mehr als 15 cm vorragen. Übersteigen sie dieses Maß, ist eine Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (zB Gehsteigbreite, Einbauten, sonstige Einrichtungen im Bereich des öffentlichen Guts) sowie eine Zustimmung der Eigentümer*innen der Verkehrsfläche notwendig (§ 83 Abs. 2 lit a) und eine Bauanzeige einzubringen. Grundlage für die brandschutztechnische Einschätzung von Fassadenbegrünungen bilden die von der Universität für Bodenkultur und der MA 39 – Bauphysiklabor gemäß ÖNORM B 38005 durchgeführten Klein- und Großbrandversuche.

Abs. 9: Damit die Behörde einen Überblick hat, wo Erdwärmesonden errichtet werden, wird eine Meldepflicht eingeführt.

Zu Z 53 bis Z 55 (§ 63 Abs. 1):

Abs. 1 lit. e: Das Erfordernis der gemäß lit. e vorzulegenden Unterlagen wurde im Hinblick darauf, dass der Nachweis über die Berücksichtigung der technischen, ökologischen und wirtschaftlichen Einsetzbarkeit hocheffizienter alternativer Systeme auch bei Gebäuden gemäß § 118 Abs. 4 zu erbringen ist, neu strukturiert.

Die Änderungen dienen primär einer Klarstellung, weil es in der Vollziehung immer wieder zu Unklarheiten gekommen ist, welche Unterlagen jedenfalls und welche Unterlagen nur bei Gebäuden gemäß § 118 Abs. 4 vorzulegen sind.

Die Anforderungen betreffend den sommerlichen Wärmeschutz finden sich in der OIB-RL 6 [2019] in Punkt 4.9.

Nach der bisher geltenden Rechtslage bildete die Vorlage der Unterlagen gemäß Abs. 1 lit. e eine Einreichungsvoraussetzung im Baubewilligungsverfahren. Dies erwies sich in der Praxis z.B. hinsichtlich der Vorlage eines gültigen Energieausweises oft als schwierig, weil ein Gebäudepunkt im Gebäude- und Wohnungsregister von der Behörde erst nach erfolgter Einreichung vergeben werden kann und dieser aber die Voraussetzung für die Eingabe des Energieausweises in das Wiener unabhängige Kontrollsystem für Energieausweise (WUKSEA) bildete. Durch die Möglichkeit der Verschiebung des Zeitpunkts, zu dem die Unterlagen gemäß Abs. 1 lit. e vorgelegt werden müssen, wird dieses Problem behoben.

Abs. 1 lit. l: Künftig dürfen Niederschlagswässer nur in Ausnahmefällen in den Kanal eingeleitet werden (siehe § 99). Sie sind grundsätzlich vollständig zu versickern oder auf andere Art dem natürlichen Wasserkreislauf (z.B. Ableitung zu natürlicher Vegetation bzw. Bepflanzung, Verdunstung über offene Wasserflächen) oder einer Nutzung zuzuführen (z.B. Bewässerung, Verwendung für Nutzzwecke wie WC-Spülung), was entsprechend nachzuweisen ist.

Abs. 1 lit. o: Im Zuge von Zu- und größeren Umbauvorhaben fehlen regelmäßig die Bestandsdaten für jene Gebäudeteile, die nicht bzw. nur zum Teil vom Bauverfahren betroffen sind. Im Sinne der Verpflichtung, den Gebäudebestand Schritt für Schritt im Wiener Gebäude- und Wohnungsregister einzuarbeiten und zu

vervollständigen, ist es sinnvoll diese Gebäudedaten im Rahmen der Bauverfahren für Zu- und größere Umbauten zu erhalten.

Abs. 1 lit. p: Da im Baubewilligungsverfahren nicht Gegenstand ist, ob die projektierte Bauausführung mit den Bestimmungen über den Baumschutz vereinbar ist, kommt es regelmäßig vor, dass Baubewilligungen erteilt werden, die ohne Entfernungsbewilligungen nach dem Wiener Baumschutzgesetz nicht durchführbar sind, bzw. dass durch die Bauausführung eine durch vorausschauende Planung ursprünglich vermeidbare Gefährdung oder Schädigung des Baumbestandes verursacht wird.

Durch die Einführung der lit. p wird sichergestellt, dass sich Bauwerber*innen bereits vor der Einreichung mit dem im Straßenraum vor Ort befindlichen Baumbestand auseinandersetzen und ihren Schutz im Zuge der Planung weitgehend berücksichtigen. Dies trägt dazu bei, dass notwendige Änderungen am Projekt vermieden werden und dem Schutz wertvoller Straßenbäume in der Planung von vornherein ein höherer Stellenwert zukommt.

Künftig muss sämtlichen Baueinreichungen ein Nachweis beiliegen, dass die Schädigung des Baumbestandes vermieden wird. Nur in Ausnahmefällen kann die Vorlage eines solchen Nachweises unterbleiben, wenn eine Beeinträchtigung des Baumbestandes von vornherein nicht in Betracht kommt – dies ist etwa dann der Fall, wenn im Bereich des zu bebauenden Grundstücks kein Baumbestand vorhanden ist oder nur solche Arbeiten durchgeführt werden, die nicht von Einfluss auf den Straßenbaumbestand sein können (Beispiele: Arbeiten im Inneren eines Gebäudes oder im Innenhof; die Zufahrt zum Bauplatz kann jedenfalls ohne Gefährdung von Bäumen erfolgen). Das Schutzkonzept muss von einem Sachverständigen erstellt und bestätigt werden.

Über einschlägigen Sachverstand werden in der Regel solche Personen verfügen, die über entsprechende Fachausbildung und Berufserfahrung verfügen, die den Anforderungen der einschlägigen Regelwerke gerecht wird (Baumpfleger, Baumkontrolloren, Baumtechniker im Sinne der ONR 121122 oder Nachfolgenorm, Fähigkeiten und Kenntnisse im Sinne der ÖNORMEN B 1121 und L 1122 oder Nachfolgenormen), oder die die Voraussetzungen zur Eintragung als gerichtlich beeideter Sachverständiger für die einschlägigen Fachgebiete erfüllen bzw. über eine aufrechte Eintragung verfügen.

Unter Schädigungen des Baumbestandes im Sinne des Abs. 1 lit. p sind sämtliche Einwirkungen zu verstehen, die geeignet sind, unmittelbar oder mittelbar durch langfristige Auswirkungen eine nachhaltige Schädigung von Bäumen herbeizuführen (insbesondere sämtliche nach § 3 Wiener Baumschutzgesetz verbotenen Eingriffe). Beeinträchtigungen sind jegliche negativen Einflüsse, die mittelbar oder unmittelbar zu einer Schädigung führen können.

Abs. 1 lit. q: Entsprechend der derzeit geltenden Rechtslage werden regelmäßig Anträge auf Baubewilligung für Neubauten gestellt, obwohl auf dem Bauplatz noch Gebäude bestehen, die nicht bewilligungsfrei abgebrochen werden dürfen und für die im Zeitpunkt des Antrags auf Bewilligung des Neubaus noch kein Abbruch bewilligt wurde. Die Rechtslage ändert sich dahingehend, dass ein Bauansuchen für ein Bauprojekt auf solchen Bauplätzen erst gestellt werden kann, wenn feststeht, dass ein Bestandsgebäude auch abgebrochen werden darf.

Zu Z 56 und Z 57 (§ 63 Abs. 5 und Abs. 6):

Abs. 5: Mit der BO-Novelle 2014 wurde die Verpflichtung zur Vorlage eines Gestaltungskonzepts auf Neubauten ab der Bauklasse II ausgeweitet. Dadurch sollten Bauwerber*innen bzw. Planverfasser*innen dazu verhalten werden, sich mit der Gestaltung gärtnerisch auszugestaltender Flächen auseinanderzusetzen.

In der Grundlagenstudie zur Sicherung der mikroklimatischen Leistungen durchgrünter Siedlungen unter Berücksichtigung der Herausforderung des Klimawandels „Das ‚Große rote G‘ wird grün“, welche im Auftrag der Stadt Wien vom Institut für Landschaftsplanung, Departement für Raum, Landschaft und Infrastruktur der Universität für Bodenkultur Wien im Dezember 2021 abgeschlossen wurde, wurde unter anderem angeregt, die verpflichtende Erstellung eines Gestaltungskonzepts auf die Bauklasse I sowie auf das Gartensiedlungsgebiet auszuweiten. Insbesondere im Hinblick auf eine effiziente Vollziehbarkeit der Bestimmungen und Vorgaben für gärtnerisch auszugestaltende Flächen und grüne Infrastrukturen auf dem Bauplatz hat sich das Gestaltungskonzept als wichtige Unterlage der Baueinreichung bewährt. Da die gärtnerische Ausgestaltung vor allem in Gebieten der Bauklasse I und im Gartensiedlungsgebiet verstärkt erfolgen soll, ist eine Ausweitung der Verpflichtung, ein Gestaltungskonzept vorzulegen, notwendig. Dieses Gestaltungskonzept kann in Form einer Skizze den Einreichunterlagen angeschlossen werden. Die Erstellung muss nicht von professionellen Planverfasser*innen erfolgen. Dadurch wird verhindert, dass durch die Ausweitung der Verpflichtung zur Erstellung eines Gestaltungskonzepts Mehrkosten für die Bauwerber*innen im Zusammenhang mit den Einreichunterlagen entstehen.

Abs. 6: Die Ergänzung der Einreichunterlagen dient dem Nachweis, dass die Anforderungen der Wiener Bautechnikverordnung (Anlage 13, OIB - Richtlinie 6) sowie des § 118 hinsichtlich der Fotovoltaikanlagen erfüllt werden. Eine Darstellung des Standorts, die Angabe der Fläche der Fotovoltaik-Module sowie der Leistung ist auch dann erforderlich, wenn die Anlage keiner Bewilligungspflicht unterliegt.

Zu Z 58 bis Z 60 (§ 64):

Abs. 1 lit a: Die Bebauungsbestimmungen sind derzeit regelmäßig in den Lageplänen enthalten. Da es für alle Beteiligten im Verfahren zweckmäßig ist, eine Darstellung der Bebauungsbestimmungen im Lageplan zu haben, sind diese nun verpflichtend darzustellen. Die Bestimmung wurde darüber hinaus übersichtlicher gestaltet. In den Bauplänen ist weiters der Baumbestand auf dem Bauplatz sowie auf dem diesen umgebenden öffentlichen Raum vollständig und maßstabsgetreu auszuweisen. Der Zweck dieser Änderung liegt in erster Linie darin, dass die Behörde das Gefährdungspotenzial für Bäume im Plan erkennen und die im Weiteren erforderlichen Verfahrensschritte setzen kann (zB Anforderung weiterer Nachweise im Sinne der gesetzlichen Vorschriften, Beiziehung von Fachdienststellen bzw. Amtssachverständigen).

Abs. 1 lit b: In § 119 werden nunmehr die in Gebäuden enthaltenen Nutzungseinheiten abschließend geregelt. lit. b wird dahingehend ergänzt, dass jede Nutzungseinheit in den Bauplänen auch entsprechend zu bezeichnen ist. Damit ist sichergestellt, dass für sämtliche Räumlichkeiten eine bewilligungsgemäße Benützung in den Konsensplänen festgelegt ist.

Abs. 1 lit. f: In Zeiten des steigenden Online - Handels sind KEP - Dienste (Kurier-, Express- und Paketdienste) eine große Herausforderung für die Dekarbonisierung des Wirtschaftsverkehrs. Einen Baustein dabei stellt die Sicherstellung von Paketboxen (Zustellboxen) in Gebäuden dar, um unnötige Leerfahrten von KEP - Diensten möglichst zu vermeiden.

Zu Z 61 (§ 67):

Die Kompetenzen des Fachbeirats für Stadtplanung, Stadtgestaltung und Welterbe werden auch im Baubewilligungsverfahren insofern ausgebaut, als nunmehr der Schutz der UNESCO-Welterbestätten ausdrücklich als Zweck für dessen Befassung festgelegt wird. Besteht die Möglichkeit einer Beeinträchtigung des Welterbes durch ein Bauvorhaben ist der Fachbeirat nunmehr zwingend beizuziehen.

Zu Z 62 bis Z 66 (§ 69):

Abs. 1 Z 3: Die Änderung in Abs. 1 Z 3 dient einem verstärkten Schutz von Gründerzeithäusern und ihrer Wirkung auf das örtliche Stadtbild. Festsetzungen in Plandokumenten, die vor der Bauordnungsnovelle 2018 (LGBl. für Wien Nr. 37/2018) beschlossen wurden, zielen in ihren Festlegungen grundsätzlich auf Neubauten ab und berücksichtigen nicht die zwischenzeitig normierte Erhaltungsverpflichtung für Gebäude, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden und infolge ihrer Wirkung auf das örtliche Stadtbild nicht ohne Bewilligung abgebrochen werden dürfen.

Durch die Änderung in Abs. 1 Z 3 entfallen die spezifischen Anordnungen für die Beurteilung des örtlichen Stadtbilds und es erfolgt stattdessen ein Verweis auf § 85, der die Parameter, die im jeweiligen Fall bei der Beurteilung der Vereinbarkeit mit dem örtlichen Stadtbild relevant sind, regelt. Soin sind Bauvorhaben bei der Prüfung der Tatbestandsmerkmale des § 69 Abs. 1 hinsichtlich ihrer Stadtbildverträglichkeit nach den in § 85 festgelegten Kriterien zu beurteilen (insbesondere auch in dessen Abs. 2a, wo der bestehende Zielkonflikt mittels einer differenzierten Betrachtungsmöglichkeit entschärft wird).

Abs. 1 Z 5: Zwingende Voraussetzung für die Bewilligung von Bauvorhaben, die von den Bestimmungen des geltenden Bebauungsplans abweichen, ist zunächst die Erfüllung sämtlicher Anforderungen des § 69 Abs. 1. Wenn einer der genannten Ausschlussstatbestände vorliegt, sind Abweichungen nicht zulässig. § 69 Abs. 1 wird um eine Z 5 erweitert, wonach der Schutz der UNESCO-Welterbestätten in ihrem außergewöhnlichen universellen Wert nicht beeinträchtigt werden darf. Damit stellt die Beeinträchtigung von UNESCO-Welterbestätten künftig ausdrücklich ein Ausschlusskriterium für die Bewilligung von Abweichungen von den Bestimmungen des geltenden Bebauungsplans gemäß § 69 dar.

Abs. 2 Z 5: Für Maßnahmen und Abweichungen, die dem Klimaschutz oder der Klimawandelanpassung zugutekommen, wird ein einschlägiger Ausnahmetatbestand in Abs. 2 Z 5 geschaffen, um die Realisierung von Projekten, die diesen Zielen dienen und eine Abweichung von den Bebauungsbestimmungen auslösen, zu ermöglichen. Dadurch steht Bauwerber*innen und Planer*innen ein flexiblerer Rahmen zur Verfügung, den Herausforderungen des Klimawandels mit innovativen Lösungen zu begegnen.

Abs. 3: Erhaltenswerte Gebäude, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, sind – unabhängig von ihrer Situierung – ebenso schützenswert wie Gebäude in bereits ausgewiesenen Schutzzonen. Aus Sachlichkeitsüberlegungen war daher eine Angleichung in Abs. 3 vorzunehmen, um den Schutz von Gründerzeithäusern zu verbessern.

Zu Z 67 und Z 68 (§ 70a):

Abs. 1: Vor allem bei größeren Bauvorhaben bedient sich der zur Erstellung einer Bestätigung nach § 70a beauftragte Ziviltechniker in der Praxis oftmals weiterer Ziviltechniker, um den dafür notwendigen Sachverstand aufzubringen. Die solcherart erfolgende zivilrechtliche Beauftragung weiterer Ziviltechniker zur Prüfung bestimmter Aspekte der Einreichunterlagen entfaltet allerdings keine öffentlich-rechtliche Wirkung. Im Falle einer teilweise unrichtigen Bestätigung ist der beauftragte Ziviltechniker sohin aus öffentlich-rechtlicher Sicht alleine für die Fehler seiner Gehilfen verantwortlich und kann sich nur im Innenverhältnis bei ihnen regressieren. Diesem unbefriedigenden Zustand wird Abhilfe geschaffen, indem die Bestimmung nunmehr die Möglichkeit vorsieht, mehrere Ziviltechniker für bestimmte Teilbereiche der Prüfung zu beauftragen, die sodann eine jeweils eigene Bestätigung erstatten, für die sie jeweils verantwortlich sind. Die Verantwortlichkeiten ergeben sich unverändert aus § 65 Abs. 2 lit. c. Für die Richtigkeit der Bestätigung gemäß § 70a Abs. 1 haftet jeder Ziviltechniker oder jeder Ziviltechnikerin für den Bereich auf den sich die Bestätigung bezieht.

Abs. 10: Im Rahmen der Wiederaufnahmebestimmung des § 70a erfolgt eine Änderung, als nunmehr auch ein von Nachbar*innen zu verantwortender minderer Grad des Versehens diese nicht mehr an der zulässigen Einbringung eines Antrags auf Wiederaufnahme des Verfahrens hindert.

Zu Z 69 bis Z 71 (§ 70b und § 133):

Abs. 2a wird zur Klarstellung und in Anlehnung an § 70a Abs. 2 eingefügt. Erfolgt eine Einreichung aufgrund § 70b, obwohl die Voraussetzungen des § 70b Abs. 2 nicht eingehalten werden, hat die Behörde nach entsprechender Mitteilung an Bauwerber*innen das Verfahren gemäß § 70 zu führen.

Wegen der Novellierung des § 119 (Z 103) sind die Verweise auf § 119 Abs. 6 in § 70b und in § 133 anzupassen.

Zu Z 72 (§ 71a):

Die seit Inkrafttreten der Novelle LGBL. für Wien Nr. 46/1998 verstrichene Zeit sollte den Eigentümer*innen der von § 71a erfassten Bauwerke hinreichend Gelegenheit zu deren Bewilligung eingeräumt haben. Das Auftreten unbilliger Härtefälle ist nicht mehr zu erwarten. Aus diesem Grund entfällt die Bestimmung.

Zu Z 73 (§ 72):

Die Erfahrungen der Praxis haben gezeigt, dass der Behörde nach der geltenden Rechtslage bei Entscheidungen des Verwaltungsgerichts Wien mit irreversiblen Auswirkungen de facto keine effektive Rechtsschutzmöglichkeit zur Wahrung der Rechtspflege und der öffentlichen Interessen zukommt: Wird etwa nach einer auf Grund einer Beschwerde ergangenen bewilligenden Entscheidung des Verwaltungsgerichts eine Bewilligung zum Abbruch eines Bauwerks in der Schutzzone erteilt (§ 60 Abs. 1 lit. d), so konsumieren Bauwerber*innen diese in der Regel umgehend und brechen das gegenständliche Bauwerk ab. Zwar steht der Behörde gegen die bewilligende Entscheidung des Verwaltungsgerichts die Revision an den Verwaltungsgerichtshof offen. Weil aber verwaltungsgerichtliche Erkenntnisse mit ihrer Zustellung rechtskräftig werden und einer gegen sie erhobenen Revision grundsätzlich keine aufschiebende Wirkung zukommt, erfolgt deren nachträgliche Zuerkennung oftmals zu einem Zeitpunkt, in dem der Abbruch bereits erfolgt ist.

Der Eintritt des in dem die aufschiebende Wirkung von Revisionen regelnden § 30 Abs 2 VwGG angesprochenen unverhältnismäßigen Nachteils, der sich mit dem Vollzug des Erkenntnisses durch den Abriss solcher Gebäude einstellt, kann nach der geltenden Rechtslage nicht verhindert werden, weil er sich unmittelbar nach Erlassung des verwaltungsgerichtlichen Erkenntnisses realisiert.

Zur Gewährleistung eines effektiven Rechtsschutzes und zur Durchsetzung des öffentlichen Interesses an der Erhaltung von Gebäuden in Schutzzonen bzw. von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden (§ 60 Abs. 1 lit. d), ist es daher geboten, die Konsumierung der erteilten Abbruchbewilligung durch eine angemessene Frist zu suspendieren, innerhalb derer der Behörde die Möglichkeit offensteht, ein

Rechtsmittel zu ergreifen, dessen Erfolg nicht von vornherein durch den sofortigen Abbruch des betreffenden Gebäudes torpediert wird.

Abs. 3 löst dieses Problem, indem sie an die bestehenden verfahrensrechtlichen Bestimmungen des § 30 VwGG anknüpft und auf Grundlage der Baurechtskompetenz der Länder nach Art. 15 B-VG eine materiell-rechtliche Regelung zur Gewährleistung des Stadtbildschutzes schafft.

Die Behörde hat infolge der Zustellung des eine Abbruchbewilligung erteilenden Erkenntnisses zwei Wochen Zeit, Bauwerber*innen die Erhebung einer Revision anzukündigen.

Demnach dürfen Abbruchberechtigte eine Anzeige nach § 124 Abs. 2 erst dann erstatten und mit dem Abbruch beginnen, wenn

- eine Revision zwei Wochen nach Zustellung des verwaltungsgerichtlichen Erkenntnisses nicht angekündigt wurde oder
- die sechswöchige Revisionsfrist gem. § 26 VwGG versäumt wird (und eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand nach § 46 VwGG erfolglos bleibt) oder
- Revision erhoben wird, die aufschiebende Wirkung aber nicht zuerkannt wird oder
- zwar die aufschiebende Wirkung zuerkannt aber die Revision zurück- bzw. abgewiesen wird.

Zu Z 74 und Z 75 (§ 76):

Abs. 10a: Aufgrund der vorhandenen Ausnahmen (zB keine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheiten möglich) wird diese Vorgabe oft nicht erfüllt. Eine Vergrößerung des Mindestmaßes auf 15 % sowie eine Einschränkung der Ausnahme ist insbesondere auch vor dem Hintergrund eines sinnvollen Regenwassermanagements angezeigt. Durch die Änderung wird jedenfalls sichergestellt, dass auf jedem Bauplatz Flächen unversiegelt bleiben bzw. im Falle einer berechtigten Ausnahme entsprechende Kompensationsmaßnahmen am Dach durchgeführt werden müssen.

In jenen Fällen, in denen die Dachform eine Dachbegrünung nicht zulässt, steht diese Kompensationsmöglichkeit nicht zur Verfügung. In diesen Fällen sind Flächen am Bauplatz jedenfalls von jeder ober- und unterirdischen Bebauung freizuhalten.

Abs. 10b: Mit dieser Ergänzung wird gewährleistet, dass in bestimmten Gebieten des Baulandes mindestens 40 % der Bauplatzfläche von jeder unterirdischen Bebauung freibleiben müssen.

Diese Regelung gilt nur dann, wenn der Bebauungsplan kein abweichendes Verbot der unterirdischen Bebauung vorschreibt.

Zu Z 76 bis Z 80 (§ 79):

Abs. 3: Hinsichtlich des Heranrückens in die Abstandsfläche in der Bauklasse I kann die Differenzierung nach Bauweisen entfallen, weil sich die einzuhaltenden Abstände ohnedies aus anderen Bestimmungen ergeben. Die Beschränkung auf das Wohngebiet ist ebenso nicht erforderlich, weil das Heranrücken an die Nachbargrenze generell in der Bauklasse I unter gleichen Voraussetzungen möglich sein soll.

Abs. 6: Es wird im Gesetz vor dem Hintergrund der bisherigen Judikatur und Vollzugspraxis unter Bedachtnahme auf die Beibehaltung einer größtmöglichen Gestaltungsfreiheit hinsichtlich Bepflanzungsarten und -möglichkeiten nun im Gesetz vorgeschrieben, dass Liegenschaften im Ausmaß von zwei Dritteln der gärtnerisch auszugestaltenden Flächen unversiegelt bleiben müssen und dieser Anteil eine bodengebundene Begrünung und Bepflanzung aufweisen muss.

Bodengebunden bedeutet, dass eine direkte Verbindung mit dem gewachsenen Boden im Sinne einer Verwurzelung bestehen muss.

Grundsätzlich sind Vorgärten und Abstandsflächen gärtnerisch auszugestalten. Auch jene Teile der Liegenschaft, für die im Bebauungsplan die gärtnerische Ausgestaltung festgelegt ist oder die über das Ausmaß der baulichen Ausnutzbarkeit gemäß § 76 Abs. 10 (ein Drittel des Bauplatzes) hinausgehen, sind gemäß Abs. 6 erster Satz gärtnerisch auszugestalten.

Das Gesetz enthält nunmehr einerseits die Vorgabe, dass zwei Drittel der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche nicht versiegelt werden dürfen und eine bodengebundene Begrünung und Bepflanzung aufweisen müssen. Abweichende Festsetzungen in Bebauungsplänen gehen der gesetzlichen Bestimmung grundsätzlich vor.

Das verbleibende Drittel der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche darf mit Bauwerken oder Bauwerksteilen, die üblicherweise in Gärten vorhanden sind, versiegelt werden. Das Gesetz zählt (nicht abschließend) solche Bauwerke auf.

Abs. 6a: Die Regelung in Abs. 6a entspricht der bisher geltenden Regelung im § 79 Abs. 6 letzter Satz und legt fest, unter welchen Voraussetzungen Schwimmbecken in gärtnerisch auszugestaltenden Flächen zulässig sind. Sie sind jedenfalls gemäß Abs. 6 in die versiegelte Fläche des Bauplatzes einzurechnen.

Abs. 7: Diese Regelung zielt auf die Pflanzung neuer Bäume im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben ab (Vergrößerung des Baumbestandes). Unter Gartenflächen sind die gärtnerisch auszugestaltenden Liegenschaftsteile zu verstehen. Die Ausnahmeregelung für Bauvorhaben in der Bauklasse I und Gartensiedlungsgebieten entfällt, weil auch in diesen Bereichen eine Vergrößerung des Baumbestandes im Rahmen eines Neubaus erfolgen soll.

Abs. 8: Viele Innenhöfe in der Bestandsstadt sind versiegelt, obwohl im Bebauungsplan festgesetzt ist, dass sie gärtnerisch auszugestalten sind. Durch diese Regelung lösen Zu- und Umbauten sowie größere Renovierungen die Verpflichtung zur Entsiegelung beispielsweise von Innenhöfen aus. Mit dieser Maßnahme wird die Grundlage dafür geschaffen, dass die in Bebauungsplänen ausgewiesene gärtnerische Gestaltung auch in der Bestandsstadt umgesetzt wird.

Konsentiierte Bauwerke sind von der Verpflichtung zur Entsiegelung nicht miterfasst (z.B. konsentiierte Stellplätze, Garagengebäude und die erforderlichen Zufahrten zu diesen etc.).

In jenen Fällen, in denen aufgrund der bisherigen Nutzung der Bauwerke (z.B. Rangierflächen für bestehende Gewerbebetriebe) eine Ausnahme notwendig ist, ist eine Bewilligung gemäß § 69 für eine solche Ausnahme einzuholen.

Zu Z 81 (§ 80):

Abs. 1: Aus Vereinfachungsüberlegungen kommt es künftig für die grundsätzliche Einrechnung von Vorbauten in die bebaute Fläche nicht mehr darauf an, ob es sich bei diesen um raumbildende bzw. raumergänzende Gebäudeteile handelt. Grundregel ist nun, dass sämtliche Gebäudeteile zur bebauten Fläche zählen. Ausnahmen richten sich weiterhin nach Abs. 2.

Abs. 2: Der Verweis auf Abs. 1 wird durch dessen Änderung obsolet und zugunsten einer klareren Formulierung aufgegeben: sämtliche vor die Gebäudefront ragende Gebäudeteile der in § 84 Abs. 1 und 2 genannten Art und in dem dort bezeichneten Ausmaß sind der bebauten Fläche dann voll zuzurechnen, wenn sie das in § 84 geregelte Ausmaß überschreiten. Weiterhin kommt es dabei nicht auf eine Überschreitung von Fluchtlinien an, sondern – isoliert betrachtet – auf die in dieser Bestimmung geregelten Dimensionen. Eine Unterscheidung zwischen raumbildenden bzw. raumergänzenden Gebäudeteilen und übrigen Gebäudeteilen besteht nicht mehr. Insbesondere Balkone, aber auch alle übrigen Vorbauten, die im Sinne des Abs. 1 bisher nicht als raumbildend anzusehen waren, unterliegen damit unzweifelhaft dieser Regelung und zählen bei Überschreitung jener Dimensionen voll zur bebauten Fläche. Die volle Einrechnung in die bebaute Fläche von Erkern, Balkonen und Loggien, unter denen nicht überall eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m gewährleistet ist, bleibt unverändert bestehen.

Zu Z 82 und Z 83 (§ 81):

Abs. 5: Damit im Zuge eines Zurückrückens der Hauptfront keine zusätzlich versiegelten Flächen mehr entstehen, soll die Oberflächenbefestigung in diesem Bereich eingeschränkt werden.

Abs. 6a: Um Maßnahmen zur Dekarbonisierung von Gebäuden zu erleichtern, wird die Möglichkeit geschaffen, den zulässigen Gebäudeumriss durch technische Infrastruktur von hocheffizienten alternativen Systemen zu überschreiten. Voraussetzung ist, dass ein Unterbringen im Gebäude aus den genannten Gründen nicht möglich ist.

Zu Z 84 (§ 82):

Mit der Ergänzung des Abs. 6 wird klargestellt, dass Fotovoltaikanlagen auf Flugdächern über Stellplätzen im Freien, die gemäß § 4 Abs. 9 WGarG 2008 bewilligt sind, nicht den Bestimmungen des § 82 unterliegen und bei der Berechnung der bebauten Fläche außer Betracht zu bleiben haben.

Zu Z 85 (§ 82a):

Diese Bestimmung zielt darauf ab, die Dekarbonisierung von Bestandsgebäuden insofern zu erleichtern, als für die Errichtung von Nebengebäuden, die der Unterbringung der technischen Infrastruktur von hocheffizienten alternativen Systemen dienen, besondere Bestimmungen im Zusammenhang mit der baulichen Ausnutzbarkeit von Liegenschaften geschaffen werden.

Diese Ausnahmebestimmung soll dann zur Anwendung kommen, wenn eine Unterbringung der technischen Infrastruktur im Bestandsgebäude oder auf dem Bestandsgebäude aus den genannten Gründen nicht möglich ist.

Voraussetzung dafür, dass die Situierung dieses Nebengebäudes auch auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen zulässig ist, ist seine Ausstattung mit einem begrünten Dach.

Zu Z 86 (§ 83):

Abs. 5 dient der Erhöhung des Schutzes für Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen gemäß § 53.

Die genannten Vorbauten können nur soweit errichtet werden, als nicht die Vorgaben des Abs. 5 entgegenstehen.

Die Abstände in Abs. 5 wurden so gewählt, dass auch jene Bäume, die zum Errichtungszeitpunkt der Vorbauten noch kleiner sind und in einem späteren Wachstumsstadium in Konflikt mit diesen Vorbauten geraten könnten, geschützt werden. Besonders dann, wenn etwa Sanierungsarbeiten erforderlich werden, wären sie einer erhöhten Schädigungsgefahr ausgesetzt. Aber auch im Zusammenhang mit Bestandsbäumen können sich dahingehend Probleme ergeben, als das Wiener Baumschutzgesetz insbesondere keine Handhabe dafür bietet, an den Baumbestand heranrückende Bebauung von vornherein zu verhindern oder zu beseitigen. Durch die Erteilung der Baubewilligung sowie die aufgrund einer Bewilligung erfolgte Errichtung ergeben sich daher mitunter nicht aufzulösende Wertungskonflikte. Zum Schutz von Straßenbäumen werden daher objektive Schranken der Bebauung des öffentlichen Raumes im Gesetz eingezogen.

Zum Zeitpunkt der Baueinreichung müssen sämtliche in Abs. 5 genannten projektierten Vorbauten bis zu einer Höhe von 20 m einen Abstand von mindestens 4,5 m zur vertikalen Projektion der Stammaußenkanten sowie von mindestens 1,5 m zu den Kronentraufen (hier ergibt sich die vertikale Projektion bereits aus der Begriffsdefinition, vgl. ÖNORM B 1121:2021-04, 3.8) sämtlicher Straßenbäume einhalten.

Die einzuhaltenden Abstände orientieren sich am üblichen Platzbedarf typischer Straßenbäume, sodass diese – unter Berücksichtigung angemessener Rückschnitte – durch die Errichtung der genannten Gebäudeteile und etwaige Instandhaltungsarbeiten nicht geschädigt werden.

Durch die Einführung dieser Bestimmung tritt zum Zustimmungserfordernis der Eigentümerin der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der § 53-Straße (bei Vorbauten nach Abs. 2) auch eine gesetzliche Beschränkung des Gestaltungsspielraums bei ihrer Situierung.

Die Vereinbarkeit eines Vorbaus im Sinne des Abs. 5 bewirkt keinen Rechtsanspruch auf Zustimmung zur Errichtung der Vorbauten durch den/die Eigentümer*in der Verkehrsfläche. Auch ergibt sich aus der baurechtlichen Zulässigkeit kein Rechtsanspruch auf eine Entfernungsbewilligung nach dem Wiener Baumschutzgesetz.

Zu Z 87 bis Z 91 (§ 85):

Vor dem Hintergrund vermehrt aufkommender technischer Aufbauten unterschiedlicher Funktionen wird in Abs. 1 klargestellt, dass auch diese auf ihre Wirkung auf das örtliche Stadtbild zu prüfen bzw. so auszugestalten sind, dass sie das Stadtbild nicht beeinträchtigen.

Das Gesetz geht nach der umgestalteten Systematik zunächst grundsätzlich von einem einheitlichen Stadtbildbegriff aus. In Abs. 2a wird nunmehr differenzierend geregelt, wie mit allfälligen Widersprüchen zwischen dem durch den Bestand vermittelten Ortsbild und den Zielen der Stadtplanung, die in der Regel einen Neubau vor Augen haben, umzugehen ist. Künftig unterliegen damit insbesondere Gründerzeithäuser einem höheren Bestandsschutz und werden diese dadurch hinsichtlich ihres Schutzniveaus an bereits ausgewiesene Schutzzonen, in denen sich der Bestandsschutz bereits im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan und den damit verfolgten Zielen niederschlägt, angeglichen.

Der Managementplan UNESCO-Welterbe sieht vor, dass die Attribute des Welterbes für die Beurteilung der Auswirkung auf das örtliche Stadtbild als Kriterien herangezogen werden. Dies wird durch die

Verankerung des Welterbegriffs in § 85 umgesetzt. Besonderes Augenmerk auf UNESCO-Welterbestätten ist aus Stadtbildgesichtspunkten bereits in deren Nahebereich zu legen (Abs. 2).

Die Attribute der UNESCO-Welterbestätten (das sind die Merkmale, die den außergewöhnlichen universellen Wert dieser Bauwerke zum Ausdruck bringen) werden als bei der Begutachtung heranzuziehende Kriterien festgelegt (Abs. 3). Sie ergeben sich aus dem Kriterienkatalog der UNESCO in Bezug auf die jeweilige Welterbestätte.

Zu Z 92 (§ 87):

Durch Abs. 16 soll klargestellt werden, dass es sich bei Markisen um horizontal ausfahrbare, bewegliche und nicht formstabile Stoffbahnen handelt. Weiters soll damit die Montage von raumbildenden Stoffhäuschen, die ganzjährig bestehen bleiben, unterbunden werden.

Mit der Definition von Flugdächern in Abs. 17 soll klargestellt werden, dass es sich auch bei solchen Dachkonstruktionen um Flugdächer handelt, die bewegliche Lamellen um Flugdächer aufweisen oder anstelle von Stützen auf einer Wandscheibe aufliegen. Flugdächer sollen nunmehr schließbaren Lamellen gleichgestellt werden.

Zu Z 93 (§ 99):

Die fehlende Verdunstung infolge der Ableitung von Regenwasser in Kanal oder Sickerschächte wirkt sich negativ auf das Stadtklima und den Temperaturkomfort aus. Soweit dies möglich ist, sind Niederschlagswässer dem natürlichen Wasserkreislauf in der Stadt daher nicht zu entziehen. Künftig ist deren Ableitung somit nur noch in Ausnahmefällen und nur in dem Ausmaß zulässig, in dem weder die Versickerung, Verdunstung oder andersartige Zuführung zum natürlichen Wasserkreislauf (z.B. Ableitung zu natürlicher Vegetation bzw. Bepflanzung, Verdunstung über offene Wasserflächen) noch eine sonstige Nutzung (z.B. Bewässerung, Verwendung für Nutzzwecke wie WC-Spülung), möglich ist oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand (z.B. bei baupraktisch undurchlässigem Untergrund bzw. wenn eine sickertfähige Bodenschicht erst in einer Tiefe von mehr als 10 Metern unterhalb der Fundamentunterkante vorhanden ist) bewerkstelligt werden kann.

Zu Z 94 (§ 104a, § 104b und § 104c):

§ 104a: § 104a Abs. 1 und 2 dienen der Umsetzung von Art. 10 Abs. 1 lit. a der Trinkwasser-RL, wonach die Mitgliedstaaten verpflichtet sind, Risiken, die von Hausinstallationen und den dafür verwendeten Produkten, Materialien und Werkstoffen ausgehen, einer allgemeinen Analyse zu unterziehen. Diese Analyse umfasst keine einzelnen Objekte.

Gegenstand der Risikoanalyse ist vielmehr nur die Feststellung allgemein bestehender trinkwasserbezogener Gefahrenquellen inklusive der Beschreibung geeigneter Nachweisverfahren sowie eine Darstellung von Maßnahmen bzw. Methoden zur Risikobeherrschung.

Im Unterschied zu Art. 10 Abs. 1 lit. b, der die laufende Überwachung von Einzelobjekten vorsieht, ist die allgemeine Risikoanalyse gem. lit. a weder auf Blei und Legionellen noch auf prioritäre Örtlichkeiten beschränkt.

Entsprechend den Ergebnissen länderübergreifender Abstimmungsgespräche wird von allen Bundesländern das Österreichische Institut für Bautechnik (OIB) mit der Erstellung einer einheitlichen Risikoanalyse für ganz Österreich beauftragt.

Die Übertragung der Erstellung der Risikoanalyse auf das OIB ist aufgrund der Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG über die Zusammenarbeit im Bauwesen sowie die Bereitstellung von Bauprodukten auf dem Markt und deren Verwendung, LGBI. Nr. 21/2013, nur naheliegend (vgl. Art. 4 Z 3 und 6 leg cit).

Da eine Risikoanalyse aber sehr spezifische trinkwasserbezogene Kenntnisse voraussetzt, die jedenfalls über die allgemeine bauproduktebezogene Expertise hinausgehen, wird das OIB verpflichtet, entweder eine fachkundige Person (zB. einen Gerichtsgutachter bzw. eine Gerichtsgutachterin) oder ein geeignetes Institut (zB. die Universität für Bodenkultur oder ein zertifiziertes Labor) mit der Vornahme der Analyse zu betrauen.

§ 104b: Mit diesen Bestimmungen wird Art. 10 Abs. 1 lit. b der Richtlinie umgesetzt. Demnach sind jene Örtlichkeiten zu überwachen, in denen aufgrund der allgemeinen Risikoanalyse gemäß lit. a spezifische Risiken hinsichtlich Blei und Legionellen festgestellt wurden. Die Überwachung beinhaltet – im Gegensatz

zur allgemeinen Risikoanalyse – eine laufende Kontrolle risikogeneigter Örtlichkeiten auf eine mögliche Belastung mit Blei und Legionellen.

Die Parameterwerte in Abs. 1 ergeben sich aus Anhang I Teil D der Richtlinie.

Anders als die allgemeine Risikoanalyse gemäß § 104a bezieht sich die laufende Überwachung auf die Kontrolle einzelner Gebäude bzw. Objekte, kann aber auf die Auswertung von Blei und Legionellen beschränkt werden, da von diesen Belastungen die größte Gefahr für die menschliche Gesundheit ausgeht.

Gemäß Art. 2 Z 4 der Richtlinie sind prioritäre Örtlichkeiten von den Mitgliedstaaten festzulegen. In § 104b Abs. 2 findet sich daher eine abschließende Aufzählung jener Einrichtungen bzw. Gebäude, die – in Anlehnung an den Erwägungsgrund 19 der Richtlinie und auf Basis fachlicher Beurteilungen – für das Bundesland Wien als prioritäre Örtlichkeiten eingestuft wurden.

Die Auswahl der in Abs. 2 genannten Örtlichkeiten ist von der Überlegung getragen, dass die sehr aufwändige objektbezogene Kontrolle auf jene Gebäude bzw. Einrichtungen fokussiert wird, die entweder dem längerfristigen Aufenthalt von Personen und/oder der Pflege und Betreuung von besonders schutzwürdigen Gruppen (Kranken, Pflegebedürftigen oder Kindern) dienen. Für diese Personengruppen stellt eine Kontamination des Trinkwassers mit Blei oder Legionellen eine besondere Gefahr dar, die es durch eine laufende Kontrolle abzuwenden gilt. Die Definition der prioritären Örtlichkeiten wurde 1:1 aus der Richtlinie übernommen.

Zu den prioritären Örtlichkeiten im Einzelnen:

Sonstige Gesundheitseinrichtungen sind nur dann zu überwachen, wenn sie für einen längeren Aufenthalt von zahlreichen Personen bestimmt sind (zB. Kur- und Rehabilitationseinrichtungen), da in Gesundheitseinrichtungen, die üblicherweise nur kurz aufgesucht werden, wie zB. Arztpraxen, weder eine Ansteckung mit Legionellen noch eine bedenkliche Belastung durch Blei zu erwarten ist. Die Kontamination des Trinkwassers mit Blei stellt nämlich nur dann ein relevantes Risiko dar, wenn es über einen längeren Zeitraum und in höheren Konzentrationen eingenommen wird. Legionellen werden überhaupt nur durch Wasseraerosole zB. beim längeren Duschen übertragen, weshalb eine Ansteckung nur in Nassräumen bzw. bei der Körperpflege zu erwarten ist.

In Beherbergungsbetrieben mit mehr als 100 Betten können vor allem bei einem Befall des Trinkwassers mit Legionellen besonders viele Nutzerinnen und Nutzer gleichzeitig betroffen sein. Da auch kleinere Beherbergungsbetriebe in den meisten Fällen einer betriebsanlagenrechtlichen Bewilligungspflicht (und zwar auch die Privatzimmervermietung über 10 Betten) unterliegen und von der Gewerbebehörde überwacht werden, kann die laufende Überwachung nach der Trinkwasserrichtlinie auf größere Betriebe beschränkt werden.

Unter Kinderbetreuungseinrichtungen fallen beispielsweise private oder öffentliche Horte bzw. Kindergärten.

Die prioritären Örtlichkeiten sind vom jeweiligen Eigentümer bzw. von der jeweiligen Eigentümerin nur dann einer laufenden Risikoüberwachung zu unterziehen, wenn die allgemeine Risikoanalyse gemäß § 104a ergeben sollte, dass in diesen Gebäuden hinsichtlich Blei oder Legionellen von einem spezifischen Risiko auszugehen ist. In Abs. 3 wird die Landesregierung daher verpflichtet, nach Maßgabe der Ergebnisse der Risikoanalyse eine konkrete Liste von risikogeneigten prioritären Örtlichkeiten mit Verordnung festzulegen.

Durch diese Einschränkung auf betroffene Gebäude wird zum einen gewährleistet, dass die laufende Überwachung nur auf jene prioritären Örtlichkeiten abzielt, die nach den Erkenntnissen der Risikoanalyse tatsächlich einem besonderen Risiko ausgesetzt sind. Zum anderen wird durch eine Festlegung per Verordnung eine zügige Anpassung an die neuesten Erkenntnisse aus der Risikoanalyse ermöglicht, da diese bei Bedarf, jedenfalls aber alle 6 Jahre, aktualisiert werden muss, woraus sich möglicherweise Änderungen bei der Risikoeinstufung der Örtlichkeiten ergeben könnten.

Die Verpflichtung zur Durchführung der laufenden Überwachung des Gebäudes bzw. Objektes wird dem jeweiligen Eigentümer bzw. der jeweiligen Eigentümerin der betroffenen prioritären Örtlichkeit übertragen, da das geltende System der Trinkwasserkontrolle – wie es in der Trinkwasserverordnung des Bundes, BGBl. II Nr. 304/2001 in der Fassung BGBl. II Nr. 362/2017, bereits vorgegeben ist – grundsätzlich auf einer Eigenkontrolle basiert, welche durch behördliche Überwachungsmaßnahmen bzw. Stichproben lediglich ergänzt wird. Die Verpflichtungen für die Eigentümer und Eigentümerinnen ergeben sich daher – analog zur Trinkwasserverordnung – unmittelbar aus dem Gesetz bzw. den darauf gestützten Verordnungen.

Mit der Durchführung der Risikoanalyse ist durch den Eigentümer bzw. die Eigentümerin eine fachkundige Person oder ein geeignetes Institut zu betrauen, die bzw. das in der Lage ist, die Probenahmen und -analysen

nach den in Abs. 4 festgelegten Kriterien vorzunehmen. Die näheren Bestimmungen über die Probeentnahme und -analyse werden ebenfalls mit Verordnung der Landesregierung festgelegt und orientieren sich, insoweit in den relevanten Bestimmungen der Trinkwasser-Richtlinie keine konkreten Vorgaben festgelegt sind, an den einschlägigen technischen Normen.

§ 104c: Diese Bestimmung dient der Umsetzung von Art. 10 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 lit. e und f der Richtlinie. Demnach sind die Mitgliedstaaten dazu verpflichtet, geeignete Maßnahmen zu treffen, wenn die laufende Überwachung zu dem Ergebnis kommt, dass die Parameterwerte für Blei und Legionellen nicht eingehalten werden.

Abs. 1 verpflichtet die Eigentümer von Gebäuden insbesondere dazu, einer bedenklichen Belastung des Trinkwassers durch Blei durch geeignete Maßnahmen entgegen zu wirken.

Bei Überschreitung einzelner Parameterwerte sollte vom Eigentümer zunächst ein Gutachten in Auftrag gegeben werden, in dem mehrere Proben über einen gewissen Zeitraum hinweg bewertet werden, da es bei einzelnen Proben häufig Messungenauigkeiten gibt. Das Ergebnis dieses Gutachtens ist in weiterer Folge Grundlage dafür, ob weitere Maßnahmen erforderlich sind oder nicht.

Hinsichtlich der Bekämpfung von Legionellen ist Abs. 1 jedoch subsidiär und gilt nur für den Fall, dass keine geeigneten gefahrenpolizeilichen Bestimmungen in anderen Bundes- oder Landesgesetzen existieren oder diese nicht ausreichen.

In den geltenden Bundes- oder Landesgesetzen bestehen bereits Regelungen, die die Behörde dazu verpflichten, den Betreiber*innen von Anlagen geeignete Maßnahmen vorzuschreiben.

Die Verpflichtung der Eigentümer*innen gemäß § 104c zur Legionellenbekämpfung ist demgegenüber nachrangig und stellt einen Auffangtatbestand dar.

Geeignete Maßnahmen iZm Legionellen sind entweder verfahrenstechnische (zB. Aufheizung oder Spülung) oder installationstechnische Maßnahmen, wobei im Regelfall mit verfahrenstechnischen Methoden das Auslangen gefunden werden kann, da diese in der Regel mit weniger Aufwand zum gewünschten Erfolg führen. Auch bei der Ergreifung der Maßnahmen zur Bekämpfung von Legionellen ist nämlich der wirtschaftliche Aspekt relevant. Die jeweilige Maßnahme, die vom Eigentümer bzw. von der Eigentümerin vorzunehmen ist, muss daher zur Zielerreichung geeignet und verhältnismäßig sein, woraus folgt, dass auch in diesem Fall das gelindeste noch zum Ziel führende Mittel ausreichend ist, sofern damit das Risiko auf ein zulässiges Niveau minimiert oder ganz hintangehalten werden kann.

Der Austausch von Bleileitungen gemäß Abs. 3 muss vom Eigentümer bzw. von der Eigentümerin nur unter zwei Voraussetzungen durchgeführt werden. Zum einen muss die Überschreitung der Bleikonzentration im Trinkwasser derart hoch sein, dass damit eine erhebliche Gefahr für das Leben und die Gesundheit verbunden ist. Zum anderen muss der Austausch von Leitungen bzw. Anlagenteilen für den Eigentümer bzw. die Eigentümerin auch wirtschaftlich und technisch vertretbar sein. Diese Beurteilung ergibt sich aus einer objektiven Durchschnittsbetrachtung. Wirtschaftlich vertretbar ist ein Austausch erst, wenn feststeht, dass für eine Verringerung des Bleiwertes unterhalb des zulässigen Schwellenwertes kein anderes gelinderes Mittel zur Verfügung steht. Eine gelindere Maßnahme wäre beispielsweise das längere Laufenlassen des Wassers vor dessen Genuss. Derartige Maßnahmen sind – nach der einschlägigen mietrechtlichen Judikatur – auch den Mieterinnen und Mietern von Gebäuden bis zu einem gewissen Ausmaß zumutbar.

Beim Austausch von Bleileitungen auf andere Materialien sind allenfalls auch Schutzmaßnahmen gegen elektrischen Schlag zu berücksichtigen. Dabei geht es um jene Althäuser, in denen seinerzeit Wasserleitungen als Erdung für elektrische Anlagen herangezogen wurden bzw. werden. Durch den Einbau eines nicht leitenden Rohrmaterials wäre dieser Schutz nicht mehr gegeben.

Im Falle einer Überschreitung der einschlägigen Grenzwerte für Legionellen oder Blei sind der Behörde unverzüglich die vom Eigentümer bzw. der Eigentümerin getroffenen Maßnahmen mitzuteilen.

Die Behörde ist berechtigt, jederzeit eine Überprüfung von prioritären Örtlichkeiten daraufhin durchzuführen, ob der Eigentümer bzw. die Eigentümerin des Gebäudes jene Verpflichtungen eingehalten hat, die sich aus der laufenden Kontrolle bzw. der Ergreifung von Maßnahmen unmittelbar aus diesem Abschnitt für ihn bzw. sie ergeben. Wenn sich zeigt, dass der Eigentümer bzw. die Eigentümerin bisher keine oder keine ausreichenden Maßnahmen gesetzt hat, ist die Behörde berechtigt, dem Eigentümer bzw. der Eigentümerin geeignete und verhältnismäßige Maßnahmen mit Bescheid – bei Gefahr im Verzug mit Sofortmaßnahmen - vorzuschreiben.

Zu Z 95 (§ 106):

Diese Änderung ist aufgrund der Ergänzung des § 81 Abs. 6a notwendig, weil Gebäudeteile nach § 81 Abs. 6 und 6a gleich zu behandeln sind.

Zu Z 96 bis Z 101 (§ 118):

Abs. 3: In der OIB-RL 6 [2019], Nationaler Plan (OIB-Dokument zur Definition des Niedrigstenergiegebäudes und zur Festlegung von Zwischenzielen in einem Nationalen Plan gemäß Artikel 9 Abs. 3 zu 2010/31/EU) ist unter Punkt 4 angeführt, dass Einzelbauteilsanierungen bzw. der Tausch oder Einbau einzelner Komponenten des gebäudetechnischen Systems derart zu erfolgen haben, dass unter Berücksichtigung dieser Einzelmaßnahmen die Zielwertanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz bei größeren Renovierungen (vgl. Punkt 3 des Nationalen Plans) mit weiteren – aber nicht zeitgleich durchgeführten – Maßnahmen erreicht werden können.

„Dezentral“ in der Z 1 ist nicht im Sinne von „gebäudedezentral“ zu verstehen. Laut den Erläuternden Bemerkungen der OIB-RL 6 [2019] ist unter Punkt 5 festgehalten, dass bei der Wortfolge „dezentrale Energieversorgungssysteme ...“ das Attribut dezentral vom Begriff „dezentral“ im Sinne der ÖNORM H 5056-1“ zu unterscheiden ist. Dezentrale Energieversorgungssysteme sind Energieumwandlungsanlagen, die unmittelbar einen Gebäudekomplex, einzelne Gebäude oder Gebäudeteile versorgen im Gegensatz zu zentralen Energieversorgungssystemen in Form von Fern- oder Nahwärmenetzen, die größere Gebiete von einem zentralen Punkt des Netzes aus mit Wärme versorgen.

Die Einzelbauteilsanierung (*Anmerkung: sh. Nationaler Plan, Punkt 4 sowie Erläuternden Bemerkungen zu Punkt 4.5. in der OIB-RL 6 [2019]*) umfasst den Austausch oder die Ertüchtigung von Einzelkomponenten der Gebäudehülle, z.B. die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung an der Fassade, den Austausch von Fenstern, die Dämmung der obersten Geschoßdecke sowie der Kellerdecke. Änderungen am gebäudetechnischen System liegen vor, wenn einzelne Komponenten des gebäudetechnischen Systems getauscht oder eingebaut werden. Nicht davon umfasst sind bloße Reparaturen (z.B. nach Bruch eines Fensters). Zielsetzung dieser Vorschrift ist ausdrücklich die Ermunterung zu thermisch-energetischen Maßnahmen, ohne dabei die abschreckende Wirkung möglicherweise wirtschaftlich nicht realisierbarer, gesamthafter größerer Renovierungen zu riskieren. Bei größeren Renovierungen, die in Etappen erfolgen, ist bei jedem Einzelschritt darauf zu achten, dass bei keinem Einzelschritt die nachfolgenden Schritte verunmöglicht werden. Werden beispielsweise in einem ersten Schritt Fenster ersetzt, ist dieser Ersatz so zu planen, dass ein späterer Anschluss einer entsprechenden Wärmedämmung u.a. jedenfalls möglich ist; wird beispielsweise in einem ersten Schritt die Fassade wärmegeklämmt, ist u.a. jedenfalls auf die Fensteranschlüsse und die Dachanschlüsse zu achten.

Die Dokumentationspflicht beschränkt sich auf die genannten Maßnahmen und besteht neben der Dokumentationspflicht gemäß § 129 Abs. 2. Ab dem Zeitpunkt, in dem für ein Gebäude ein Bauwerksbuch angelegt ist, hat die Dokumentation im Rahmen des Bauwerksbuchs zu erfolgen (§ 128a).

Abs. 3b: Die bisherigen Abs. 3b und 3c werden zu einem neuen Abs. 3b zusammengefasst. Im Unterschied zu geltenden Rechtslage werden nunmehr auch Zubauten in die Verpflichtung miteinbezogen. Für Wohngebäude wird die Verpflichtung erhöht und teilweise an jene für Nicht-Wohngebäude herangeführt. An der Verpflichtung für Nicht-Wohngebäude ändert sich demgegenüber nichts, da diese bereits bisher strengen Anforderungen unterliegen.

Klargestellt wird durch die Ergänzung im ersten Satz, dass die Verpflichtungen gemäß Abs. 3b unabhängig von Verpflichtungen zum Einsatz solarer Energieträger auf Grundlage anderer gesetzlicher Bestimmungen (z.B. WBTv 2020, Anlage 13) bestehen und eine wechselseitige Anrechnung daher nicht möglich ist. Wird z.B. eine Fotovoltaikanlage auf Grundlage der WBTv 2020, Anlage 13 Punkt 5.2.3. lit. c errichtet, vermag dies an einer darüber hinaus gehenden Verpflichtung gemäß § 118 Abs. 3b nichts zu ändern und es sind die sich aus dieser Bestimmung ergebenden Leistungen zusätzlich zu erzeugen.

Durch die Änderung in Abs. 3b Z 2 wird das Ausmaß der bisher geltenden Verpflichtung zum Einsatz solarer Energieträger für Wohngebäude erhöht und teilweise an die bislang geltenden Bestimmungen für Nicht-Wohngebäude angepasst. Die Stadt Wien hat sich zum Ziel gesetzt, die Fotovoltaik-Leistung innerhalb des Wiener Stadtgebietes von 50 MWp im Jahr 2021 auf 800 MWp im Jahr 2030 zu steigern.

Die Berechnung der Verpflichtung gemäß Z 2 erfolgt mittels folgender Formel:
$$P_{PV} = \frac{BGF_{kond.}}{150 \times \ell_c}$$

Um den Einsatz solarer Energieträger bzw. anderer technischer Systeme zur Nutzung umweltschonender Energieträger auch im Bereich der Wohngebäude zu gewährleisten, wird die Ausnahmemöglichkeit von der Verpflichtung gestrichen. Wenn der Einsatz auf dem eigenen Grundstück nicht möglich oder

zweckmäßig ist, hat der Einsatz immer dann, wenn das Ausmaß der Verpflichtung größer oder gleich 1 kWp ist, auf einer anderen Liegenschaft bzw. auf einem Gebäude auf einer anderen Liegenschaft („Ersatzflächen“) zu erfolgen. Beträgt das Ausmaß der Verpflichtung weniger als 1 kWp und ist der Einsatz auf dem eigenen Grundstück aus den im Gesetz angeführten Gründen nicht möglich, besteht keine Verpflichtung zum Einsatz auf einer Ersatzfläche, weil dafür der Aufwand für Bauwerber*innen unverhältnismäßig hoch wäre. Der Entfall bezieht sich nur auf die Verpflichtung zum Einsatz auf der Ersatzfläche und nicht auf die grundsätzliche Verpflichtung. Diese besteht auch dann, wenn die Berechnung nach Z 1 oder Z 2 zB eine Verpflichtung im Ausmaß von 0,69 kWp ergibt.

Ein Auf- oder Abrunden auf eine ganze kWp-Zahl hat bei der Berechnung der Verpflichtung nicht zu erfolgen. Die Verpflichtung wird entsprechend der bisherigen Vollzugspraxis auf zwei Kommastellen errechnet.

Geeignete Ersatzflächen sind solche, auf denen die Errichtung und der Einsatz dieser Systeme gemäß der Bauordnung für Wien und den sonstigen Vorschriften des Bundes- oder Landesrechtes zulässig sind. Im Baubewilligungsverfahren ist darzulegen, auf welcher Grundfläche oder auf welchen Grundflächen dieser Verpflichtung im jeweiligen Ausmaß nachgekommen wird.

Durch die Änderung in Abs. 3b Z 2 wird die Verpflichtung auf Zubauten (§ 60 Abs. 1 lit. a BO) ausgeweitet. Das Ausmaß der Verpflichtung bezieht sich auf die zusätzlich geschaffene konditionierte Brutto-Grundfläche (BGF) und nicht auf den bereits bestehenden Gebäudeteil. Die Berechnung der charakteristischen Länge (lc) erfolgt unter Hinzurechnung der adiabatischen Trennfläche. Die übrigen Bestimmungen sind ident zur Verpflichtung für Neubauten.

Um in der Praxis Rechtssicherheit zu schaffen, wird im letzten Satz dieser Bestimmung nun ausdrücklich geregelt, dass nur solche Anlagen auf Ersatzflächen herangezogen werden können, bei denen die Inbetriebnahme im Zeitpunkt der Baueinreichung nicht länger als zwei Jahre zurückliegt. Aufgrund der geltenden elektrizitätsrechtlichen Bestimmungen im WEIWG 2005 sind sowohl Fertigstellung als auch Inbetriebnahme der Netzbetreiberin zu melden (vgl. §§ 6a Abs. 9 bzw. 11 und § 12 Abs. 6 WEIWG 2005 idF LGBL. für Wien Nr. 33/2022). Der Nachweis dieser Meldung ist im Bauverfahren vorzulegen.

Entfalls des Abs. 3d: Die Ausnahmebestimmung betreffend Wohngebäude in der Bauklasse I, die mehr als zwei Wohnungen enthalten, Kleingartenhäuser und Kleingartenwohnhäuser entfällt, weil auch bei diesen Gebäudetypen solare Energieträger verstärkt zum Einsatz kommen sollen.

Abs. 3f: Diese Ergänzungen betreffen Verpflichtungen, die derzeit auf Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle von Gebäuden beschränkt ist. Diese werden nun dahingehend erweitert, als auch bei Einzelbauteilsanierungen und Änderungen am gebäudetechnischen System neue Wärmebereitstellungsanlagen für feste und flüssige fossile Brennstoffe verboten sind.

Abs. 4: Die Sonderregelung betreffend die Einhaltung bestimmter Wärmedurchgangskoeffizienten für Gebäude in Schutzzonen sowie erhaltungswürdigen gegliederten Fassaden in der Z 1 entfällt. Nunmehr ist im Rahmen der Betrachtung im Einzelfall, der Berücksichtigen möglicher Auswirkungen auf das örtliche Stadtbild und den Vorgaben der OIB-RL 6 vorzugehen.

Abs. 8: Hinsichtlich der in Abs. 3 normierten verpflichtenden Nutzung hocheffizienter alternativer Systeme wird eine Sonderbestimmung für Fernwärme-Ausbaugebiete geschaffen. Es wird damit die Möglichkeit geschaffen, dass Liegenschaften, die sich in solchen Gebieten befinden und einer Verpflichtung zur Umstellung auf hocheffiziente alternative Systeme unterliegen, nicht gezwungen werden, ein anderes hocheffizientes alternatives System wählen zu müssen, weil ein Anschluss an die Fernwärme erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich wäre.

Befindet sich ein Gebäude, das beispielsweise einer größeren Renovierung unterzogen wird, innerhalb eines ausgewiesenen Energieraumplan-Ausbaugebietes gemäß § 2b Abs. 3a, und steht dadurch fest, dass das betreffende Gebäude künftig mit qualitätsgesicherter Fernwärme versorgt werden wird, müssen im Zuge des Bauprojektes jedenfalls alle Vorbereitungen getroffen werden, um zum Zeitpunkt der Verfügbarkeit qualitätsgesicherter Fernwärme das gebäudetechnische System zeitgerecht auf Fernwärme umstellen zu können. Zu diesem Zweck darf bis dahin der bisher verwendete Energieträger (idR wird es sich dabei um Gas handeln) zentral zum Einsatz kommen, allerdings bereits so geplant, dass der zentrale Gaskessel mittels geringstem Aufwand gegen einen entsprechenden Fernwärme-Umformer getauscht werden kann und keinesfalls in den Nutzungseinheiten noch bauliche Maßnahmen zu treffen sind.

Der Nachweis über die Versorgung mit Fernwärme kann insbesondere erbracht werden, indem im Zeitpunkt der Einreichung des Bauprojektes ein Vertrag mit einem Fernwärme-Anbieter über die künftige Versorgung des Gebäudes mit qualitätsgesicherter Fernwärme vorgelegt wird.

Zu Z 102 (§ 118b):

Da die Behörde im Rahmen der stichprobenartigen Kontrolle nicht nur registrierte Energieausweise prüft, sondern auch jene, die eingebracht wurden, aber bei der Plausibilitätsprüfung als unrichtig aufgefallen sind und daher einer manuellen Überprüfung durch die Behörde unterliegen, erfolgt diese Klarstellung.

Zu Z 103 (§ 119):

Die Neufassung der §§ 119 – 121 ist erforderlich, da es in der Praxis aufgrund der nicht immer klar abgrenzbaren Einteilung der verschiedenen Gebäudearten und ihrer Verwendungszwecke, auch im Zusammenhang mit widmungsrechtlichen Vorgaben, zu Umgehungen kommt. Es soll daher eine präzisere Zuordnung von Räumlichkeiten zu bestimmten Kategorien geben, weshalb im neuen System eine Einteilung auf Ebene der Nutzungseinheiten erfolgt. Gleichzeitig werden die durch die Bauordnung an diese Räumlichkeiten gestellten Anforderungen auf einen zeitgemäßen Stand gebracht, ohne diese detaillierter als nötig zu regeln. Bewährte Inhalte werden weitgehend beibehalten und in das neue System integriert.

Abs. 1 definiert, was eine Nutzungseinheit ist, und legt fest, welche Nutzungseinheiten es in Gebäuden gibt. Grundsätzlich lassen sich sämtliche nicht aufgeführten Nutzungseinheiten unter „sonstige Nutzungseinheiten“ subsumieren, wobei diese einerseits ihrem jeweiligen Nutzungszweck entsprechend zu bezeichnen und zu benutzen sind (vgl. Abs. 5) und andererseits nur Nutzungen umfassen können, die nicht bereits durch die anderen aufgezählten Nutzungseinheiten abgedeckt sind – sie können also weder Wohn-, Beherbergungs- bzw. Unterbringungszwecken (siehe Unterkunftsräume in Heimen und Beherbergungsstätten) noch betrieblichen Zwecken im engeren Sinne dienen.

Die selbstständige Nutzbarkeit ergibt sich aus dem jeweiligen Nutzungszweck. Sie ist in Wohnungen dann gegeben, wenn diese zu dauerhaften Wohnzwecken nutzbar ist; eine Zimmereinheit eines Heimes etwa ist bereits dann selbstständig nutzbar, wenn sie über eine Schlafgelegenheit verfügt. Die erforderliche Mitbenützung allgemeiner Teile steht diesfalls der selbstständigen Nutzbarkeit nicht entgegen.

Abs. 2 regelt die Anforderungen, die an Wohnungen gestellt werden und legt abschließend fest, wann eine Bestimmung zu Wohnzwecken vorliegt und welche Nutzung dieser Bestimmung entspricht. Damit ist nunmehr klargestellt, dass eine Verwendung von Wohnungen insbesondere zur gewerblichen Kurzzeitvermietung zweckwidrig und damit unzulässig ist. Gleichzeitig gibt es aber künftig die Möglichkeit, eine befristete Ausnahmegewilligung für eine solche Verwendung zu erlangen (vgl. § 129 Abs. 1a)

Abs. 2a: Die Kurzfristigkeit muss sowohl bei einer gewerblichen Nutzung für Beherbergungszwecke (lit. a) als auch bei einer Vermietung der Wohnung, für die eine Verpflichtung zur Entrichtung einer Ortstaxe besteht (lit. b), gegeben sein. Sie ist anhand der Umstände im Einzelfall zu beurteilen. Heranzuziehen ist in diesem Zusammenhang die Judikatur des OGH, in der festgestellt wurde, dass ein Zeitraum von 2 bis 30 Tage eine kurzfristige Vermietung darstellt (vgl. zB OGH 5 Ob 59/14h). Voraussetzung für den Anwendungsfall des lit. b ist, dass der Wohnsitz (§ 1 Abs. 6 Meldegesetz 1991: „Ein Wohnsitz eines Menschen ist an einer Unterkunft begründet, an der er sich in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, dort bis auf weiteres einen Anknüpfungspunkt von Lebensbeziehungen zu haben.“). Dieser Wohnsitz kann entweder der Hauptwohnsitz (§ 1 Abs. 7 Meldegesetz 1991) oder ein weiterer [Neben-, Zweit-]Wohnsitz sein.

Abs. 3 regelt Unterkunftsräume in Heimen und Beherbergungsstätten und erfasst damit grundsätzlich alle Unterbringungsformen vom Gästezimmer, Hotelzimmer, Unterbringungseinheiten in Heimen in verschiedenster Ausstattungskategorie bis hin zum voll ausgestatteten Apartment oder den Kasernenschlafsaal. Unterkunftsräume, welche über eine volle Ausstattung verfügen, die zum selbstständigen Wohnen erforderlich ist, sind definitionsgemäß Wohneinheiten; ist keine solche Ausstattung vorhanden, da entweder Waschgelegenheit/Sanitäreinrichtungen oder eine Kochgelegenheit nicht innerhalb des Zimmerverbands des Unterkunftsraumes verfügbar sind und die damit verbundenen Bedürfnisse außerhalb desselben befriedigt werden müssen, liegt eine Zimmereinheit vor. Die Einteilung folgt der bisher bereits bestehenden Begriffseinteilung in Bauordnung und Nebengesetzen (siehe etwa § 121 Abs. 3 idGF sowie § 50 Abs. 1 und 2 WGarG 2008) und präzisiert diese.

Für Heime gilt, dass deren Nutzung zur Unterbringung von Menschen in ihren Unterkunftsräumen stets im Zusammenhang mit einem übergeordneten Zweck steht. Abs. 3 letzter Satz stellt klar, dass eine Umgehung dieses übergeordneten Zwecks durch Verwendung dieser Räume zu anderweitigen Unterbringungsformen grundsätzlich ausgeschlossen ist. Eine solche Nutzung ist lediglich dann zulässig, wenn hierfür eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage besteht (vgl. etwa § 10 des Studentenheimgesetzes).

Eine abschließende Regelung sämtlicher Nutzungsformen ist weder möglich noch zweckmäßig. Abs. 5 legt daher fest, dass sonstige Nutzungseinheiten ihrem jeweiligen Nutzungszweck entsprechend zu bezeichnen und zu benutzen sind. Damit ist sichergestellt, dass für sämtliche Räumlichkeiten eine bewilligungsgemäße Benützung in den Konsensplänen festgelegt ist. Diese muss mit den Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen und dem Gebäudetyp in Einklang stehen, andernfalls ist die Errichtung der betreffenden Nutzungseinheit(en) unzulässig und kann ggf. nicht bewilligt werden. Darüber hinaus besteht eine Bezeichnungspflicht gleichermaßen auch für sämtliche übrigen Nutzungseinheiten (vgl. § 64 Abs. 1 lit. b).

Zu Z 104 (§ 119a):

§ 119a entspricht im Wesentlichen dem bisherigen § 119. Die Bestimmungen über die Ausgestaltung von Wohnungen wurden in überarbeiteter Form in den neuen, die Nutzungseinheiten regelnden § 119 verlegt. Die baulichen Anforderungen an Wohngebäude bleiben bestehen (nunmehrige Abs. 2 bis 4 des § 119a), wobei diese auch auf gemischt genutzt Gebäude, die Wohnungen enthalten, jedoch nicht als Wohngebäude anzusehen sind, zur Anwendung kommen, wenn diese mindestens zwei Wohnungen enthalten.

Auch wenn die Qualifikation als Wohngebäude nach dem nunmehrigen System in Bezug auf die Verpflichtungen in § 119a Abs. 2 bis 4 nicht mehr ausschlaggebend ist, war eine solche dennoch beizubehalten, da die Bauordnung an mehreren Stellen auf Wohngebäude Bezug nimmt und Regelungen für diese trifft (vgl. etwa die §§ 6, 88a, 111, 115, 118). Ein Wohngebäude liegt nach der neuen Regelung definitionsgemäß dann vor, wenn es sich um ein Gebäude handelt, das ausschließlich oder überwiegend Wohnungen enthält (bisher wurde nicht auf Wohnungen, sondern auf den Wohnzweck abgestellt). Wohnungen sind dann überwiegend enthalten, wenn diese mehr als die Hälfte der Gesamtnutzfläche des Gebäudes einnehmen, wobei sonstige Nutzungseinheiten, die ein Zubehör zu den Wohnungen bilden (Keller, Stellplätze) bzw. der Wohnnutzung dienen (Sporträume, Sauna für Bewohner*innen) bei der Berechnung der Gesamtnutzfläche außer Betracht bleiben.

Die bislang von § 119 normierten Anforderungen an Fahrradabstellplätze haben sich in der Praxis als nicht hinreichend detailliert erwiesen. Es werden daher spezifischere Qualitätsmerkmale in die Bauordnung aufgenommen. In diesem Sinne wird nunmehr ausdrücklich festgehalten, dass Fahrradabstellplätze über eine einfach nutzbare Abstellvorrichtung verfügen müssen. Das vormalige in der beispielhaften Aufzählung genannte Hängesystem hat sich in der Praxis aufgrund seiner nicht praktikablen Handhabung nicht bewährt. Die Abstellvorrichtung soll keine eigene Absperrmöglichkeit vorsehen, vielmehr sollen die Benutzer*innen Fahrräder mit eigenen Schlössern absperren können. Hinzu kommt die Verpflichtung, mindestens 10 % der Fahrradabstellplätze derart auszugestalten, dass dort Spezialfahrräder (z.B. Lastenräder, Trikes, Fahrräder mit Handbetrieb) barrierefrei zugänglich verwahrt werden können.

Zudem ist mittlerweile jedes dritte verkaufte Fahrrad ein E-Bike, wobei weitere Erhöhungen dieses Anteils zu gewärtigen sind. Mit dieser Entwicklung korreliert ein steigender Bedarf an sicheren Abstellmöglichkeiten in Wohnhäusern, die mit entsprechenden Ladegelegenheiten ausgestattet sind. Aus diesem Grund wird nunmehr angeordnet, dass bei der Errichtung von Wohngebäuden die Möglichkeit vorgesehen werden muss, E-Bikes zu laden.

Zur Ausgestaltung von Fahrradabstellplätzen im Allgemeinen wird auf die dafür maßgebliche RVS 03.02.13 Radverkehr verwiesen. Zusätzlich wird festgehalten, dass Fahrradabstellplätze tunlichst ohne fremde Hilfe erreichbar sein sollen. Hindernisse wie z.B. Türen sollten nach Möglichkeit vermieden werden. Hinsichtlich des Platzbedarfs von Fahrradabstellplätzen nimmt die RVS einen generellen Richtwert von 2,4 m² pro Fahrrad an (Punkt 13.3). Je nach Art der verwendeten Radabstellanlage kann sich ein geringerer Platzbedarf ergeben.

Eine ebenerdige Erschließung muss nicht zwingend im Gesetz vorgesehen werden, weil ohnedies barrierefreie Erschließung und Zugänglichkeit verankert sind. Die konkrete Umsetzung dieser Kriterien obliegt sodann dem/der Planer*in.

Die Verpflichtung zur Schaffung von Fahrradabstellplätzen nach Abs. 3 wird grundsätzlich auch bei Nutzungsänderungen von Gebäuden oder Dachgeschoßausbauten ausgelöst. Weil diese Nutzungsänderungen allerdings Bestandsgebäude betreffen, bei denen die entsprechende Ausgestaltung von Fahrradabstellplätzen teilweise nicht möglich sein könnte, wird der Behörde gebundenes Ermessen hinsichtlich einer teilweisen oder gänzlichen Nachsicht von der Einhaltung dieser Bestimmung eingeräumt. Der Bauwerber hat dabei nachzuweisen, warum ihm die Einhaltung dieser Bestimmung nicht möglich ist.

Zu Z 105 (§ 120):

Arbeitsstätten sind laut Punkt 13.1 der RVS 03.02.13 Radverkehr wichtige Standorte für Fahrradabstellmöglichkeiten. Sowohl für die dort Beschäftigten, als auch für Kund*innen ist der Zugang zu sicheren und barrierefrei erreichbaren Abstellanlagen wesentlich. Weil der konkrete Nutzer*innenkreis von Nicht-Wohngebäuden bei ihrer Errichtung oftmals noch nicht feststeht (zB haben Geschäftsgebäude ohne Kund*innenverkehr andere Nutzer*innenkreise als Geschäftsgebäude mit Kund*innenverkehr), wird im neuen Abs. 2 auf die geplante Verwendung abgestellt; zukünftige Verwendungsänderungen des Gebäudes führen somit nicht zu einer entsprechenden Anpassung der Verpflichtung. Zur Ermittlung eines Richtwerts kann der Leitfaden „Radabstellanlagen bei Gebäuden“ der Magistratsabteilung 18 herangezogen werden. Dieser sieht die Errichtung eines Fahrradabstellplatzes für jede*n zehnten Mitarbeiter*in bei guter, für jede*n fünften Mitarbeiter*in bei schlechter Anbindung des Arbeitsplatzes an den öffentlichen Personennahverkehr vor. Die Errichtung zusätzlicher Fahrradabstellplätze wird bei Arbeitsstätten mit hoher Kund*innenfrequenz empfohlen.

Zu Z 106 und Z 107 (§ 121):

§ 121 regelt Beherbergungsstätten und Heime näher. In der Neufassung werden Anpassungen und Präzisierungen vorgenommen, um die Rechtslage klarer zu gestalten und Umgehungen zu vermeiden. Die baulichen Mindestanforderungen an Unterkunftsräume finden sich nun im neugefassten § 119 (Nutzungseinheiten); jene betreffend die Gesamtunterkunft (Beherbergungsstätte oder Heim) verbleiben in § 121 Abs. 3.

Abs. 1 enthält gemeinsame Bestimmungen über Beherbergungsstätten und Heime. Sie können in Form eines eigenständigen Gebäudes errichtet werden oder aber in einem Gebäude neben anderen Nutzungseinheiten bestehen, wobei eine eindeutige Trennung erforderlich ist. Bestehen neben einem Heim oder einer Beherbergungsstätte gesonderte Nutzungseinheiten in untergeordnetem Ausmaß, liegt ein gemischt genutztes Gebäude vor.

Der bisherige Inhalt von Abs. 2 wird nicht verändert und befindet sich nunmehr in § 119 Abs. 3. Die Abs. 2 und 2a definieren näher, wann eine Beherbergungsstätte bzw. ein Heim im Sinne der Bauordnung vorliegt. Der baurechtliche Begriff des Heimes ist weit gefasst und umfasst Wohnheime wie Altenheime, Lehrlingsheime, Studentenheime, Obdachlosenheime udgl. ebenso wie etwa Pflegeheime im Sinne des WWPG und sonstige Heimformen (Schulungs-, Kurheime udgl.). Auch Soldatenunterkünfte in Kasernen fallen darunter. Einige – jedoch nicht alle - Heimformen sind gesetzlich geregelt. Als Heim kommen daher nach der Regelung des Abs. 2b nur solche Unterbringungsformen in Betracht, denen nach ihrem Zweck (in der Regel sind dies soziale, gemeinnützige Zwecke) nach dem allgemeinen Sprachgebrauch und Verständnis eine Anerkennung als Heim zukommt. Die Vorschrift, wonach ein Heim zur Unterbringung von Menschen bestimmt ist, die zu einer nach Zusammengehörigkeitsmerkmalen zusammenhängenden Personengruppe gehören, ist in diesem Sinne streng auszulegen. Ist ein anerkannter Zweck nicht erwiesen, wird in der Regel eine Beherbergungsstätte vorliegen.

Zu Z 108 (§ 123):

Abs. 3 wird in seinem ersten Satz klarer gefasst und um den Schutz der Benützbarkeit bewohnter Wohnungen erweitert; im zweiten Satz wird ergänzend festgelegt, dass auch die Zugänglichkeit und die Benützbarkeit bewohnter Wohnungen durch Sofortmaßnahmen durchgesetzt werden können. Die bescheidmäßige Einstellung des Baus oder die Durchführung sonstiger Sofortmaßnahmen setzt keine Gefahr im Verzug voraus, ist aber dennoch nicht unverhältnismäßig, da die Behörde diese nur im Zusammenhang mit laufenden Bautätigkeiten vornehmen kann und in diesem Rahmen die Möglichkeit rascher Handhabe erforderlich ist.

Mit dieser Änderung ist es der Baubehörde möglich – insbesondere vor dem Hintergrund des Schutzes der Gebäudesubstanz - auch bei Durchführung von Bauarbeiten in unbewohnten Gebäuden einzuschreiten, wenn der bestehende Schutz gegen Niederschlagswässer entfernt wurde bevor ein neuer funktionsfähig hergestellt worden ist.

Zu Z 109 (§ 124):

In der Praxis hat sich gezeigt, dass die Vorgaben an die Dauer der Anbringung und die Sichtbarkeit der Tafel mitunter nicht durchgehend eingehalten werden und die darauf befindlichen Angaben oftmals nicht ausreichen, dass Nachbar*innen über das Bauvorhaben im erforderlichen Ausmaß informiert sind. Die auf der Tafel darzustellenden Inhalte werden daher im Gesetz präzisiert und erweitert. Dadurch wird der

Bevölkerung bzw. insbesondere den Nachbar*innen nunmehr ein ausreichender Kenntnisstand über das Bauvorhaben vermittelt und gleichzeitig aufseiten des Bauwerber*innen die Rechtssicherheit erhöht.

Z 1: Bei der Art des Bauvorhabens ist auf der Tafel anzugeben, ob es sich etwa um einen Neu-, Zu-, oder Umbau, eine Änderung oder Instandsetzung, einen Abbruch oder ein sonstiges Vorhaben handelt. Durch die zusätzlich auf der Tafel erforderliche Bild- und Textdarstellung sollen für Nachbar*innen insbesondere konkret geplante Maßnahmen und die Dimensionen des Vorhabens erkennbar sein. Beispielsweise können Nachbar*innen bereits auf Grund der Hinweistafel einschätzen, ob sie etwa durch einen Zubau oder Änderungsarbeiten überhaupt unmittelbar betroffen sind.

Z 2 und 4: Die Art des Verfahrens, in dem das Bauvorhaben bei der Behörde geführt wird, ist von entscheidender Bedeutung, da die Baubewilligungsverfahren unterschiedlich ausgestaltet sind. Nach bisheriger Rechtslage war auf der Hinweistafel nicht auf die Verfahrensart einzugehen. Nunmehr ist jeweils jene Gesetzesstelle, die das Recht auf Akteneinsicht und die Einwendungsfrist der Nachbar*innen regelt, auf der Hinweistafel abzdrukken, sodass diese besser über die Rechtslage und ihre Handlungsmöglichkeiten informiert sind. Insbesondere um im Falle von mehreren Bauvorhaben auf derselben Liegenschaft die Unterscheidbarkeit zu verbessern und die Kontaktaufnahme mit der Behörde zu erleichtern ist auch die für das jeweilige Bauvorhaben bei der Behörde geführte Aktenzahl auf der Tafel anzugeben.

Die Pflicht der Bauwerber*innen, der Behörde eine Ablichtung der Hinweistafel sowie einen Nachweis über deren Anbringung zu übermitteln, dient zum einen der Dokumentation im Behördenakt und vermittelt zum anderen der Baubehörde die Möglichkeit, die rasche Behebung von Mängeln zu veranlassen.

Zu Z 110 und 111 (§ 127):

Nach derzeitiger Rechtslage hat die Behörde bei Plan- oder Verfahrenswechseln kaum Spielraum, einen allenfalls erforderlichen Prüfenieur zu bestellen. Dieser Umstand wird durch die nunmehr in Abs. 6 vorgesehene Fristunterbrechnung verbessert.

Mit Abs. 8 lit. h wird eine Rechtsgrundlage für eine Baueinstellung durch die Behörde geschaffen, wenn mit einem Abbruch in rechtswidriger Weise begonnen wurde.

Zu Z 112 und 113 (§ 128):

Wenn bei der Berechnung der Stellplatzverpflichtung von der Kompensationsmöglichkeit eines Car-Sharing-Angebots Gebrauch gemacht wird, ist der Fertigstellungsanzeige eine zivilrechtliche Vereinbarung zwischen den Miteigentümer*innen des Gebäudes und einer Car-Sharing-Anbieterin oder einem Car-Sharing-Anbieter im bewilligten Ausmaß anzuschließen. Unterbleibt eine solche Vorlage ist dem Bauwerber oder der Bauwerber*in oder dem Eigentümer oder der Eigentümer*in gemäß § 48 Abs. 5 WGarG 2008 die Ausgleichsabgabe vorzuschreiben.

Zu Z 114 (§ 128a):

Das 2014 eingeführte Bauwerksbuch wird erweitert.

Unter „Gebäudehülle“ sind insbesondere zu verstehen: Dächer, Fenster, vorspringende Bauteile, Auskragungen, die Fassade samt Ziergliedern sowie die Fassadenbegrünung.

Ersteller*innen von Bauwerksbüchern können grundsätzlich ident mit Prüfer*innen sein.

In einem ersten Schritt wird die Verpflichtung, ein Bauwerksbuch anzulegen auf Bauwerke, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, ausgerollt.

Das Bauwerksbuch hat alle Baubewilligungen samt Bauplänen sowie alle Fertigstellungsanzeigen zu enthalten.

Die neu geschaffene Verpflichtung zur Erstellung eines Baugebrechensverzeichnisses sowie eines Instandsetzungsplans dient zum einen der Verbesserung des Informationsstands der (Mit)Eigentümer*innen: Diese sollen über den Zustand ihres Gebäudes informiert sein und wissen, welche Maßnahmen zur Erhaltung desselben gesetzt werden müssen. Zum anderen wird dadurch der Vollzug durch die Behörde insofern erleichtert, als diese auf bestehende Bestandsaufnahmen zurückgreifen und darauf basierend ggf. Bauaufträge erlassen kann.

Nach § 128a Abs. 5 ist die Behörde ermächtigt, sowohl unmittelbar beim Gebäudeeigentümer Einsicht in ein vorhandenes Bauwerksbuch zu nehmen, als auch, dessen Übermittlung im elektronischen Wege anzufordern.

Zu Z 115 und 116 (§ 128b):

Die in § 2b Abs. 7 genannten Daten können teilweise aus der Gebäudedatenbank abgefragt werden. § 128b Abs. 1 war daher entsprechend zu ergänzen.

Abs. 3: Durch die Einbeziehung der Hausverwaltung soll eine Vereinfachung der Abwicklung für die Behörde wie auch für die Verpflichteten bewirkt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Hausverwaltung eines Gebäudes in aller Regel über die erforderlichen Daten verfügt und die Abwicklung der Eingabe auch über diese erfolgt. Kompetenzrechtlich ist dies unproblematisch, weil lediglich an ein allenfalls bestehendes zivil-rechtliches Vertragsverhältnis angeknüpft wird.

Die Ergänzung des Abs. 3 dient der Klarstellung. Es sollen nur Merkmale auf Grundlage aufrechter Bewilligungen gemeldet werden.

Der statische Verweis auf das GWR-Gesetz wird aktualisiert.

Zu Z 117 (§ 128c):

Die Bauwerksbuchdatenbank enthält nicht die von Gebäudeeigentümer*innen selbst zu führenden Bauwerksbücher, sondern erfasst lediglich grundlegende Daten zum Bestand derselben. Der Behörde wird dadurch ermöglicht, die Einhaltung der Verpflichtung gemäß § 128a Abs. 3 zu prüfen, insbesondere, ob ein Bauwerksbuch tatsächlich erstellt worden ist, ob der Ersteller desselben die nach § 128 Abs. 2 geforderte Qualifikation aufweist und ob eine erstmalige Überprüfung erfolgt ist.

Verantwortlich für die Registrierung der Daten ist der (Mit-)Eigentümer*innen des Gebäudes, der sich dazu auch einer Hausverwaltung bedienen kann.

Die aufgrund der bisher geltenden Bestimmung seit 2014 angelegten Bauwerksbücher sind auch aufgrund Abs. 2 zu registrieren.

Zu Z 118 bis Z 120 (§ 129):

Abs. 1: Die bisherige Regelung, die einen Haftungsübergang der/des Eigentümer*in auf die/den tatsächliche/n Benützer*in vorsah, hat in der Praxis zu Vollzugsschwierigkeiten geführt. Ein Haftungsausschluss der/s Eigentümer*in ist auch nicht sachgerecht. Zukünftig bleibt daher die Haftung der Eigentümer*innen für die bewilligungsgemäße Benützung der Räume aufrecht. Erfolgt die Benützung wissentlich bewilligungswidrig durch einen Dritten, tritt dieser nunmehr als zusätzlich haftende Person neben den/die Eigentümer*in. Der Kreis der haftenden Personen wird damit (unter Beibehaltung der bereits geltenden sachlichen Einschränkung) erweitert und nicht eingeschränkt. Eigentümer*innen können die tatsächlichen Benützer*innen ggf. zivilrechtlich in Regress nehmen.

Abs 1a: Das Phänomen der sogenannten Kurzzeitvermietung von Wohnungen für touristische Zwecke tritt in den vergangenen Jahren verstärkt auf und führt dazu, dass Wohnungen dem Wohnungsmarkt für die Wiener Bevölkerung teilweise oder dauerhaft entzogen werden.

Die Klarstellung in § 7a Abs. 3 durch die Bauordnungsnovelle 2018 (LGBL für Wien Nr. 69/2018) war ein erster Schritt zur Eindämmung dieses Phänomens in den Wohnzonen, deren Ziel darin bestand, zu verdeutlichen, dass Wohnungen in der Wohnzone der Wiener Bevölkerung zur Befriedigung eines ganzjährigen Wohnbedürfnisses dienen und nicht zweckentfremdet werden sollen. Nicht erfasst von diesem Verbot sind Fälle, in denen Personen im Sinne des „Home Sharing“ ihren eigenen Wohnraum gelegentlich vermieten, um sich etwas „dazuzuverdienen“, wenn in zeitlicher und räumlicher Hinsicht die eigene Nutzung zu Wohnzwecken überwiegt und der Wohnraum daher nicht zweckentfremdet bzw. dem Wohnungsmarkt dauerhaft entzogen wird.

Die bestehende Rechtslage reichte nicht aus, um das Ziel, Wohnungen und Wohnraum vor Zweckentfremdung durch die Kurzzeitvermietung zu schützen, zu erreichen. Das bestehende Verbot der Kurzzeitvermietung beschränkt sich nur auf Wohnzonen. Da jedoch auch außerhalb von Wohnzonen ein öffentliches Interesse daran besteht, dass Wohnungen nicht dauerhaft und uneingeschränkt ihrem primären Zweck, nämlich der Befriedigung eines ganzjährigen Wohnbedürfnisses, entzogen werden, sondern vielmehr der Bevölkerung angemessener und leistbarer Wohnraum zur Verfügung stehen soll, wird eine weitere Einschränkung normiert, gemäß der die Zweckentfremdung von Wohnungen über die gesetzlich definierten Wohnzwecke hinaus nur unter bestimmten Voraussetzungen und bei Vorliegen einer entsprechenden Ausnahmegewilligung zulässig ist. Kurzzeitvermietung in Wohnungen soll nicht generell verboten werden. Es werden aber bestimmte Widmungskategorien von der Möglichkeit ausgeschlossen, in denen Kurzzeitvermietung nicht dem Widmungszweck entspricht. Darüber hinaus soll auch

gebäudebezogen darauf geachtet werden, dass alle Miteigentümer*innen mit dieser Form der Nutzung einverstanden sind und ein gewisser Anteil an kurzzeitig vermieteten Wohnungen nicht überschritten wird.

Keine Ausnahmegewilligung kann erteilt werden, wenn sich eine Wohnung in der Wohnzone befindet. Dies entspricht der bereits jetzt geltenden Rechtslage, wonach § 7a Abs. 3 letzter Satz die gewerbliche Nutzung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen für kurzfristige Beherbergungszwecke verbietet. Gleiches gilt für Wohnräume in den Widmungskategorien Kleingartengebiete und Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen sowie auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen. Diese Widmungskategorien gehören zur Kategorie der Erholungsgebiete und dienen der gärtnerischen Nutzung, der individuellen Erholung oder dem Wohnen, jedoch nicht der erwerbsmäßigen Nutzung (§ 2 Abs. 1 WKIG 1996). Weiters soll die Zweckentfremdung von Wohnungen ausgeschlossen werden, wenn diese mit Fördermitteln errichtet wurden, weil eine Nutzung für die kurzfristige gewerbliche Beherbergung dem Ziel der Förderungen zur Schaffung von leistbarem Wohnraum innerhalb des Stadtgebiets eindeutig zuwiderläuft.

Die Anforderungen der Z 3 und Z 4 sollen im Zusammenhalt mit der erforderlichen schriftlichen Zustimmung der Eigentümer*innen (aller Miteigentümer*innen) gewährleisten, dass Wohngebäude nicht zur Gänze Wohnzwecken entzogen werden und dass es unter den Miteigentümer*innen Einvernehmen gibt, für welche Wohnungen innerhalb des Gebäudes eine Ausnahmegewilligung beantragt werden soll. Mit der Befristung der Ausnahmegewilligung auf fünf Jahre wird sichergestellt, dass die Wohnung nicht dauerhaft und ohne weiteres ihrem Wohnzweck entzogen und regelmäßig überprüft wird, ob die Voraussetzungen ihrer Erteilung noch gegeben sind.

Das Ausnahmegewilligungsverfahren ist kein Verfahren im Sinne des 7. Teils der BO. Partei in diesem Verfahren ist der Antragsteller oder Einreicher (§ 134 Abs. 1). Da es sich weder um ein Baubewilligungsverfahren noch ein Verfahren zur Bewilligung von Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes handelt, findet § 134 Abs. 3 keine Anwendung.

Die Bestimmung tritt am Tag nach Kundmachung des Gesetzes in Kraft. Die Vermietung ist dann für weitere sechs Monate ohne Ausnahmegewilligung zulässig. In diesem Zeitraum soll es möglich sein, alle Ausnahmegewilligungen zu erlangen.

Abs. 2: Die Ergänzung im zweiten Satz des Abs. 2 ist notwendig, damit auch Eigentümer*innen von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden und an deren Erhaltung infolge ihrer Wirkung auf das örtliche Stadtbild öffentliches Interesse besteht, die sich aber (noch) nicht in einer Schutzzone befinden, dieselbe Verpflichtung zu deren Erhaltung trifft.

Zu Z 121 (§ 130):

Abs. 2: die Ergänzung der lit. d dient dem Zweck, dass alle Miteigentümer*innen einer Liegenschaft Kenntnis davon haben, dass auf dieser Liegenschaft eine Verpflichtung besteht, ein Car-Sharing-Angebot aufrechtzuerhalten. Dies scheint zweckmäßig, da das Auflassen des Angebots zu einer bescheidmäßigen Verschreibung der Ausgleichsabgabe führt, die die Miteigentümer*innen treffen würde.

Zu Z 122 (§ 134):

Die Änderung, die der Umsetzung von Art. 23 Buchstabe b der Seveso III - Richtlinie dient, ist aufgrund der neueren Judikatur des EuGH und eines anhängigen Vertragsverletzungsverfahrens gegen Österreich erforderlich geworden.

Gemäß Art. 23 Buchstabe b der Richtlinie haben die Mitgliedsstaaten sicherzustellen, dass die Mitglieder der betroffenen Öffentlichkeit im Rahmen ihrer innerstaatlichen Rechtsvorschriften bei Planungen, Ansiedlungen und wesentlichen Änderungen von Seveso-Betrieben sowie bei neuen Entwicklungen in der Nachbarschaft von Seveso-Betrieben Zugang zu den in Artikel 11 der Richtlinie 2011/92/EU eingerichteten Überprüfungsverfahren haben.

Durch die Streichung des zweiten Satzteils von § 134 Abs. 6a erster Satz wird dementsprechend gewährleistet, dass die Mitglieder der betroffenen Öffentlichkeit auch dann Beschwerde an das Verwaltungsgericht erheben können, wenn sie innerhalb der vorgegebenen Frist keine Stellungnahme erstattet haben. Das Beschwerderecht ist damit grundsätzlich nicht mehr von einer Beteiligung im verwaltungsbehördlichen Verfahren abhängig. Dadurch wird den Bedenken der Europäischen Kommission nunmehr vollständig Rechnung getragen.

Zu Z 123 (§ 134a):

Der Begriff „Nachbargrundgrenze“ kommt ausschließlich in § 134a vor, unterscheidet sich inhaltlich allerdings nicht vom häufig verwendeten Begriff der „Nachbargrenze“. Zur Verbesserung der Einheitlichkeit im Gesetz wird daher der Begriff „Nachbargrundgrenze“ durch den der „Nachbargrenze“ ersetzt.

Zu Z 124 (§ 135):

Abs. 6a: Aufgrund dieser Bestimmung stellt nicht nur die tatsächliche bauordnungswidrige Vermietung von Wohnungen selbst eine Verwaltungsübertretung dar, sondern bereits das Anbieten einer Wohnung beispielsweise auf einer entsprechenden Plattform.

Zu Z 125 (§ 136):

Mit der Einfügung in Abs. 6a werden rechtsmissbräuchliche und unredliche Einwendungen verhindert.

Missbräuchlich oder unredliches Vorbringen liegt dann vor, wenn Einschreiter*innen vorgeworfen werden kann, dass sein bzw. ihr Vorbringen zu einem früheren Zeitpunkt während des Verwaltungsverfahrens hätte erstattet werden können, weil nicht glaubhaft gemacht wird, dass diese Unterlassung schuldlos oder maximal leicht fahrlässig war.

Die Beurteilung, ob ein Vorbringen rechtsmissbräuchlich oder unredlich ist, muss von der Behörde anhand der Gesamtumstände im Einzelfall beurteilt werden.

Der Bund und einige andere Bundesländer haben derartige Missbrauchsregelungen bereits umgesetzt.

Der Ausschluss von missbräuchlichen und unredlichen Eingaben ist zur Sicherstellung eines effizienten Verfahrens unerlässlich und auch durch die vorhandene Rechtsprechung des EuGH im Anwendungsbereich des Art. 9 Abs. 2 der Aarhus-Konvention gedeckt.

Zu Z 126 (§ 137a):

Das bereits bisher nach § 7a bestehende Verbot der kurzfristigen Beherbergung in Wohnzonen war in der Vergangenheit behördlich schwer durchsetzbar. Die Behörde konnte lediglich in Einzelfällen versuchen, Verstöße gegen dieses Verbot nachzuweisen und war dabei hauptsächlich auf Anzeigen bzw. Informationen von Privatpersonen angewiesen. Flächendeckende Kontrollen waren mangels Vorliegens der entsprechenden Daten überhaupt nicht möglich. Da die sogenannte Kurzzeitvermietung von Wohnungen für touristische Zwecke jedoch stetig zunimmt und auf diese Weise Wohnungen dem Wohnungsmarkt für die Wiener Bevölkerung teilweise oder dauerhaft entzogen werden, soll, insbesondere auch aus generalpräventiven Gründen, mit der gegenständlichen Bestimmung die Abwicklung von Schwerpunktkontrollen ermöglicht werden.

Da für Kurzzeitvermietungen im Regelfall eine Abgabenverpflichtung gemäß § 11 Wiener Tourismusförderungsgesetz besteht, hat die Behörde durch Erhalt der oben genannten Daten der Abgabepflichtigen die Möglichkeit, an den übermittelten Unterkunft-Adressen jedenfalls die Dauer der Vermietung sowie das Vorliegen der notwendigen Eigennutzung der Wohnung durch den Vermieter zu ermitteln.

Zu Z 127 und Z 128 (§ 140):

Abs. 1: siehe Ausführungen zu Z 122.

Abs. 11: siehe Ausführungen zu Z 94.

Zu Artikel II (Wiener Kleingartengesetz 1996)**Zu Z 1 (§ 2):**

Da gärtnerisch auszugestaltende Flächen in der Bauordnung und im WKIG 1996 gleichbedeutend sind, wird die Definition in Abs. 1 an jene in der Bauordnung angeglichen.

Zu Z 2 bis Z 4 (§ 8):

Die Ergänzungen in Abs. 3 Z 2 dienen der näheren Ausgestaltung und Konkretisierung von Bauführungen im Kleingarten.

Mit der Änderung in Abs. 3 Z 5 wird im Gesetz klargestellt, dass auch für Kleingartenwohnhäuser ein Energieausweis den Einreichunterlagen bzw. Bauplänen anzuschließen ist. In der Vollzugspraxis war bereits jetzt auf Grundlage der Bestimmungen der Bauordnung für Wien ein Energieausweis vorzulegen.

Zu Z 5 und Z 6 (§ 12 und § 16):

Die Ergänzungen in § 12 erfolgen aufgrund einer Anregung aus dem Vollzugsbereich. Sie dienen einer näheren Konkretisierung von Bestimmungen, die in der Vollzugspraxis immer wieder klärungsbedürftig werden. Die Änderung in § 16 dient der Definition und Bestimmung der gärtnerischen Ausgestaltung und legt das Ausmaß der unversiegelten Flächen fest.

Ein Drittel des Kleingartens muss jedenfalls unversiegelt bleiben und muss bodengebunden bepflanzt werden. Bauwerke gemäß § 16 Abs. 2 sind auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen im festgelegten Ausmaß zulässig, solange die Vorgabe, dass ein Drittel des Kleingartens nicht versiegelt wird, eingehalten ist.

Zu Artikel III (Wiener Garagengesetz 2008)

Zu Z 1 und Z 2 (§ 2):

Abs. 8: Die Anpassung dient der Angleichung an die Begriffsbestimmungen der OIB-Richtlinien.

Abs. 22: Die von § 3 Abs. 1 Z 4 zwingend vorgesehene Verknüpfung von Ladepunkt und Stellplatz bzw. betrieblichen Rangier- und Manipulationsflächen wird in die Begriffsbestimmung aufgenommen, damit klargestellt ist, dass Ladepunkte auch auf solchen Rangier- und Manipulationsflächen zulässig sind.

Zu Z 3 bis Z 6 (§ 3):

Abs. 1 Z 4: Der Begriff „Ladeplatz“ wird durch den unionsrechtlich präeterminierten „Ladepunkt“ ersetzt, der bereits jetzt in § 6 Verwendung findet. Darüber hinaus wird in Anlehnung an Punkt 9.2.3. der OIB-RL 2.2 (in der Fassung 2023) eine Bewilligungspflicht für jene Ladepunkte vorgesehen, deren Leistung 22 kW übersteigt. Die Ausführung eines Ladepunktes ist genormt; alle elektrotechnischen Aspekte für Planung, Installation, Betrieb und Prüfung sind zur Gänze vorgegeben, sodass bei der Errichtung stets der Stand der Technik eingehalten werden muss. Darüberhinausgehende baurechtliche Kriterien sind nicht erforderlich. Moderne Elektroautos sind mit Lithium-Ionen-Batterien ausgestattet, die weitgehend gasdicht sind. Aus diesem Grund besteht durch das Abstellen und Laden solcher Kfz keine erhöhte Brandgefahr. Vor diesem Hintergrund und in Anlehnung an Punkt 9.2.3. der OIB-RL 2.2 [Fassung 2023] kann die Errichtung von Ladepunkten für Elektroautos bis zu einer Leistung von jeweils 22 kW bewilligungsfrei gestellt werden.

Abs. 1 Z 6: Im Sinne der Förderung und Erweiterung der Möglichkeit Fotovoltaikanlagen im Zusammenhang mit Stellplätzen als Verschattungseinrichtungen zu nutzen, wird in § 4 Abs. 9 WGarG 2008 eine Erleichterung für bestimmte „Fotovoltaik-Flugdächer“ über Stellplätzen im Freien geschaffen. Der Wiener Klimafahrplan (S 88) sieht in der „Nutzung aller technischen Flächenpotentiale und Unterstützung der Errichtung städtetauglicher und innovativer Fotovoltaiklösungen“ einen Hebel für die Erreichung der bis 2030 gesetzten Ziele und nennt in diesem Zusammenhang ausdrücklich Parkplatzflächen.

Da diese „Fotovoltaik-Flugdächer“ über Stellplätzen an besondere Voraussetzungen geknüpft werden und die Erleichterungen nur in einem beschränkten Ausmaß gelten, ist die Einführung eines Bewilligungsverfahrens für solche Anlagen notwendig.

Diese Bewilligungspflicht beschränkt sich gleichwohl nur auf jene „Fotovoltaik-Flugdächer“ über Stellplätzen außerhalb von Wohngebieten, die nicht länger als 15 Jahre bestehen sollen und vor diesem Hintergrund nicht auf die bebaubare Fläche anzurechnen sind. Für jene „Fotovoltaik-Flugdächer“, die unbefristet bestehen bleiben und auf die bebaubare Fläche angerechnet werden sollen, gelten die allgemeinen Regeln für Flugdächer.

Abs. 3: Die Bewilligungsfreiheit für das Einstellen von höchstens zehn Krafträdern oder zwei Kraftwagen mit einem höchstzulässigen Gesamtgewicht von je 3.500 kg auf einer unbebauten Liegenschaft oder in einem Hof entfällt, weil unter der Prämisse einer weitgehenden Vermeidung der Flächenversiegelung eine Überprüfung der Einhaltung der Vorgaben des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes sowie der Bauordnung in einem Baubewilligungsverfahren durch die Behörde zweckmäßig erscheint.

Abs. 4: Die Regelung in Abs. 4 entspricht der bereits in der OIB-RL 2.2, Punkt 8.1 [Fassung 2019] iVm § 2 WBTv 2020 enthaltenen und kann daher wegen Redundanz entfallen.

Zu Z 7 bis Z 9 (§ 4):

Abs. 3: Im Hinblick auf die grundsätzliche Intention, die Versiegelung von gärtnerisch auszugestaltenden Flächen zu reduzieren und einer weitergehenden Einschränkung der Errichtung von Stellplätzen auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen, wird das Ausmaß für Anlagen zum Einstellen von KFZ in Abstandsflächen oder Vorgärten von 50 m² auf 25 m² reduziert. Weiters entfällt bei der Beurteilung der Frage, ob Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen im Vorgarten zulässig sind, die Möglichkeit der Berücksichtigung des vorhandenen Baubestand.

Abs. 5: Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen gemäß Abs. 3 sollen Nebengebäuden grundsätzlich gleichgestellt werden. Eine Anrechnung auf die nach § 5 Abs. 4 lit. d der Bauordnung für Wien beschränkte bebaubare Fläche erfolgt dann nicht, wenn sich die Festsetzung im Bebauungsplan nur auf Nebengebäude bezieht.

Abs. 7: Das übergeordnete Ziel der lebenswerten Klimamusterstadt Wien umfasst die Anpassung an den Klimawandel und soll unter anderem durch Baumpflanzungen sowie Begrünungs- und Kühlungsmaßnahmen in der Stadt erreicht werden. Durch die verpflichtende Pflanzung von Bäumen im Zusammenhang mit der Schaffung von Stellplätzen im Freien kann eine Überhitzung reduziert werden.

Abs. 8: Große Parkplatzflächen werden oftmals mit wasserundurchlässigen Baumaterialien versiegelt, wodurch das öffentliche Kanalsystem belastet wird, weil anfallende Niederschlagswässer abgeleitet werden müssen. Abflussspitzen können in weiterer Folge zu Schäden führen. Aus diesem Grund wird angeordnet, dass solche Parkplatzflächen nunmehr auf eine Weise errichtet werden, die eine Versickerung des Niederschlags auf dem betroffenen Grundstück ermöglicht.

Abs. 9: Die Bestimmung zielt primär auf die Schaffung der Möglichkeit einer Doppelnutzung für bestehende Stellplatzflächen ab, beschränkt sich aber nicht auf diese. Im Sinne der Förderung von Fotovoltaikanlagen wird eine Erleichterung für bestimmte Fotovoltaikanlagen auf Flugdächern über Stellplätzen eingeführt. Die Erleichterung besteht darin, dass keine Anrechnung auf die bebaubare Fläche des Bauplatzes erfolgen muss, wenn die Fotovoltaikanlage auf dem Flugdach für maximal 15 Jahre bestehen bleibt.

Nicht von der Sonderbestimmung des Abs. 9 erfasst sind Fotovoltaikanlagen auf Flugdächern über Stellplätzen, wenn sie in Wohngebieten situiert sind, weil die Intention dieser besonderen Bestimmung in einer Nutzung von größeren Parkplatzflächen im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben etc. sowie unbebauten Liegenschaften besteht.

Die Anwendbarkeit des § 4 Abs. 9 setzt voraus, dass die Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen (§ 2 Abs. 2 WGarG 2008) über mehr als zehn Stellplätze verfügt und die Fotovoltaikmodule auf einem Flugdach über den Stellplätzen selbst und nicht über anderen Flächen wie Fahrgassen etc. errichtet werden.

Die Befristung auf 15 Jahre hat den Zweck, Parkplatzflächen bzw. die darauf errichteten Flugdächer nicht unbefristet auf einer Liegenschaft zu erhalten, sondern in bestimmten Abständen, je nach Festsetzungen oder Änderungen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nach maximal 15 Jahren, einen Abgleich mit den Zielen der Stadtplanung vorzunehmen, sodass auch alternative Nutzungen ermöglicht werden können.

Eine (mehrmalige) Verlängerung der Bewilligung ist möglich, wenn dem nicht städtebauliche Rücksichten entgegenstehen. Ob städtebauliche Rücksichten entgegenstehen, ist im jeweiligen Bewilligungsverfahren zu prüfen und das Ergebnis dieser Prüfung der Entscheidung zugrunde zu legen.

Zu Z 10 und Z 11 (§ 6):

Die Verpflichtung in Abs. 3b wird erweitert und der bereits bestehenden Verpflichtung zur Schaffung von Ladepunkten in Nicht-Wohngebäuden (Abs. 3a) angeglichen.

In Umsetzung der Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz wird für Bestandsgebäude eine Verpflichtung zur Einrichtung von

Ladepunkten normiert. Art. 8 Abs. 3 der Richtlinie sieht vor, dass die Mitgliedstaaten die Anforderungen für den Einbau einer Mindestanzahl von Ladepunkten für alle Nicht-Wohngebäude mit mehr als zwanzig Stellplätzen bis 1. Jänner 2025 festlegen. Damit die Infrastruktur für Elektrofahrzeuge auch im Bereich der bereits existierenden Wohngebäude verbessert wird, besteht die Nachrüstungsverpflichtung auch für bestehende Wohngebäude.

Die Anzahl der nunmehr in Abs. 3b und Abs. 3c vorgeschriebenen Ladepunkte orientiert sich an der derzeit für den Neubau von Nicht-Wohngebäuden geltenden Verpflichtung.

Da es sich um eine Nachrüstungsverpflichtung für Bestandsgebäude handelt, wird ein Zeitraum bis 31.12.2025 eingeräumt, um dieser Verpflichtung nachzukommen.

Zu Z 12 (§ 19):

Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen dienen ausschließlich dem Einstellen von Fahrzeugen; die Lagerung anderer Sachen ist unzulässig. Darüber hinaus wurde bei der Erarbeitung der brandschutztechnischen Bestimmungen in der OIB-Richtlinie 2.2 davon ausgegangen, dass die Garage (lediglich) dem Einstellen von Fahrzeugen einschließlich Fahrrädern dient; somit sind Lagerungen (z.B. Reifen) unzulässig.

Die bisherige Aufzählung in Abs. 2 hat immer wieder zu Diskussionen und Streitigkeiten unter Bewohner*innen geführt. Auch vor diesem Hintergrund scheint eine Klarstellung sinnvoll.

Zu Z 13 bis Z 16 (§ 48):

In Abs. 2 wird der Verweis auf den Umfang der Stellplatzverpflichtung von § 50 auf den neuen § 50a geändert.

Diese Änderung soll auf jene Fälle abzielen, in denen die Stellplatzverpflichtung reduzierende Maßnahmen iSd § 50b geltend gemacht, jedoch nachträglich eingestellt wurden (etwa, wenn auf dem fraglichen Stellplatz kein Car-Sharing mehr angeboten wird).

Zu Z 17 (§ 50):

Der Regelbedarf ergibt sich aus der Nutzungsart des Gebäudes. § 50 wird übersichtlicher strukturiert. Inhaltlich gib es nur eine Änderung im Zusammenhang mit Bauwerken, die Bildungs- und Betreuungszwecken dienen. Aufenthaltsräume, die dem Unterricht dienen, werden in die Fläche für die Ermittlung der Stellplatzverpflichtung nicht eingerechnet und zwar unabhängig davon, ob Kinder, Jugendliche oder Erwachsene unterrichtet werden.

Zu Z 18 (§ 50a und 50b):

Das Ausmaß der Stellplatzverpflichtung ergibt sich auf Grundlage des Zonenplans (Anlage 1 zu diesem Gesetz) in Zusammenschau mit dem in § 50a für die jeweilige Zone festgesetzten Prozentsatz. Die Einteilung der Zonen beruht auf der geographischen Nähe der jeweiligen Liegenschaft zu hochrangigen öffentlichen Verkehrsmitteln.

Bei der Erstellung des Zonenplans wurden die Einzugsgebiete für die verschiedenen Zonen definiert. Für die ÖV-Stationen außerhalb des dichtbebauten Gebietes wurden vom Mittelpunkt der Station ein 500 Meter Radius gezeichnet. Für die Zone 2 wurde von den ausgewählten ÖV-Stationen vom Mittelpunkt der Station ein 300 Meter Radius gezeichnet. Im nächsten Schritt wurden alle Baublöcke ausgewählt, die mindestens zu 30% im Radius eines Einzugsbereichs einer Zone liegen. Zone 1 hat vor Zone 2 Priorität.

Abs. 3 dient der Klarstellung, dass im Bebauungsplan festgelegte Stellplatzregulative dem Zonenplan als *leges speciales* vorgehen.

Diese Bestimmung soll es Bauwerber*innen ermöglichen, die Erfüllung der herkömmlichen Stellplatzverpflichtung teilweise durch die Umsetzung moderner Alternativen zu substituieren. Die Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen nach § 50a ist dabei solange reduziert, als Car-Sharing-Stellplätze tatsächlich als solche genutzt werden können. Dies ist etwa der Fall, wenn eine dahingehende privatrechtliche Vereinbarung mit einem Car-Sharing-Anbieter besteht, aufgrund derer entsprechende Fahrzeuge auf den Stellplätzen zur Nutzung bereitgestellt werden. Sobald dies nicht mehr gegeben ist, lebt die Stellplatzverpflichtung nach § 50a vollumfänglich wieder auf, und die Behörde hat nach den §§ 52 ff WGarG 2008 vorzugehen und ggf. eine Ausgleichsabgabe vorzuschreiben.

Weniger signifikant fällt die Reduktion bei der Bereitstellung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge aus; dies auch, weil diese keine Änderung des Mobilitätsverhaltens und sohin auch keinen geringeren Stellplatzbedarf bewirken.

Abs. 2 sieht Maßnahmen zur Gewährleistung eines tatsächlichen Angebots an Car-Sharing-Fahrzeugen vor. Damit soll sichergestellt werden, dass Car-Sharing-Plätze als solche nicht bloß ausgewiesen, sondern tatsächlich betrieben werden.

Aus der Formulierung, dass die Stellplatzverpflichtung durch die genannten Maßnahmen maximal um 10 % reduziert werden kann, ergibt sich, dass auf ganze Stellplätze abzurunden ist.

Zu Z 19 (§ 51):

Hier erfolgt einer Vereinfachung der Bestimmung ohne Änderung der Rechtslage. Anstatt die Bestimmungen aufzuzählen, aus denen sich eine Stellplatzverpflichtung ergibt, wird abstrakt auf die Stellplatzverpflichtung angeknüpft.

Zu Z 20 (§ 53):

Durch diese Ergänzung soll ausdrücklich klargestellt werden und eine Rechtsgrundlage dafür bestehen, dass bei einem Bauwerber*innenwechsel die Verpflichtung zur Entrichtung der Ausgleichsabgabe übergeht.

Zu Z 21 (§ 54):

Der höchstzulässige Einheitssatz je Stellplatz wurde seit der Einführung des WGarG 2008 nicht erhöht. Angesichts der in der seither vergangenen Zeit gestiegenen Baukosten ist eine Erhöhung dieses Betrages notwendig.

Zu Z 22 (§ 61a):

Siehe Ausführungen zu Art. III Z 11.

TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

zum Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartengesetz 1996 und das Wiener Garagengesetz 2008 geändert werden (Bauordnungsnovelle 2023)

Zu Artikel I

Änderung der Bauordnung für Wien

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
ARTIKEL III (1) bis (6) ... (7) § 90 Abs. 5 in der Fassung vor der Techniknovelle 2007 ist auf bestehende Gebäude anzuwenden, wenn bewilligungspflichtige Bauführungen mehr als die Hälfte der im Gebäude befindlichen Wohnungen und Betriebseinheiten betreffen. ARTIKEL V (1) bis (4) ... (5) An zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle LGBl. für Wien Nr. 33/2004 bereits bestehenden Gebäuden dürfen Wärmedämmungen bis 20 cm über Fluchtlinien und in Abstandsflächen sowie in Abstände gemäß § 79 Abs. 5 vorragen. Zur Anbringung einer Wärmedämmung, zur Herstellung einer Hinterlüftungsebene oder einer Kombination dieser Maßnahmen darf bei diesen Gebäuden die bestehende Gebäudehöhe bzw. der oberste Gebäudeabschluss um nicht mehr als 30 cm überschritten werden. (6) Bei zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle 2014 bereits bestehenden Gebäuden sind, soweit städtebauliche Rücksichten nicht entgegenstehen, Bauführungen zur Schaffung oder Erweiterung eines Dachraumes für die Errichtung von Wohnungen durch Erhöhung der Dachneigung bis zum Erreichen des Gebäudeumrisses gemäß § 81 Abs. 4 auch dann zulässig, wenn dadurch die zulässige Gebäudehöhe, Bestimmungen des Bebauungsplanes über die gärtnerische Ausgestaltung der Grundfläche, die Herstellung von Flachdächern oder Baufluchtlinien nicht eingehalten werden; die bestehende Gebäudehöhe darf durch solche Bauführungen unbeschadet des Abs. 5 nicht überschritten werden. § 68 Abs. 1 findet Anwendung.	ARTIKEL III (1) bis (6) ... (7) § 119a Abs. 2 und Abs. 3 sind <i>sinngemäß</i> auf bestehende Gebäude anzuwenden, wenn bewilligungspflichtige Bauführungen mehr als die Hälfte der im Gebäude befindlichen Wohnungen und Betriebseinheiten betreffen. ARTIKEL V (1) bis (4) ... (5) An zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der <i>Wiener Bautechnikverordnung 2020 – WBTV 2020, LGBl. für Wien Nr. 4/2020</i>, bereits bestehenden Gebäuden dürfen Wärmedämmungen sowie <i>die für die Begrünung von Fassaden notwendigen technischen Systeme</i> bis 20 cm über Fluchtlinien und in Abstandsflächen sowie in Abstände gemäß § 79 Abs. 5 vorragen. Zur Anbringung einer Wärmedämmung, zur Herstellung einer Hinterlüftungsebene oder einer Kombination dieser Maßnahmen darf bei diesen Gebäuden die bestehende Gebäudehöhe bzw. der oberste Gebäudeabschluss um nicht mehr als 30 cm überschritten werden. (6) Bei zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle 2014 bereits bestehenden Gebäuden sind, soweit städtebauliche Rücksichten nicht entgegenstehen, Bauführungen zur Schaffung oder Erweiterung eines Dachraumes für die Errichtung von Wohnungen <i>oder Betriebseinheiten für Büro Zwecke</i> durch Erhöhung der Dachneigung bis zum Erreichen des Gebäudeumrisses gemäß § 81 Abs. 4 auch dann zulässig, wenn dadurch die zulässige Gebäudehöhe, Bestimmungen des Bebauungsplanes über die gärtnerische Ausgestaltung der Grundfläche, die Herstellung von Flachdächern oder Baufluchtlinien nicht eingehalten werden; die bestehende Gebäudehöhe darf durch solche Bauführungen unbeschadet des Abs. 5 nicht überschritten werden. § 68 Abs. 1 findet Anwendung.

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
(7) ... § 1. (1) ... (2) Bei der Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne ist insbesondere auf folgende Ziele Bedacht zu nehmen: 1 und 2. ... 3. angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge; 4. und 5. ... 6. Vorsorge für der Erholung und dem Mikroklima dienende Grün- und Wasserflächen, insbesondere des Wald- und Wiesengürtels, und Erhaltung solcher Flächen, wie des Praters, der Lobau und der Alten Donau; 7. bis 16. ... 17. Verhütung schwerer Unfälle und die Begrenzung ihrer Folgen für die menschliche Gesundheit und die Umwelt im Zusammenhang mit Betrieben, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4.7.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates fallen („Seveso-Betriebe“). (3) ...	(7) ... (8) <i>Beim nachträglichen Einbau von Flächenwärmeabgabesystemen im Zuge der Dekarbonisierung von im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Wiener Bautechnikverordnung 2020 – WBTv 2020, LGBL. für Wien Nr. 4/2020, bereits bestehenden Gebäuden, gelten die Anforderungen an die lichte Raumhöhe in Aufenthaltsräumen als erfüllt, wenn diese mindestens 2,40 m beträgt.</i> (9) <i>Bei zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle 2023 bereits bestehenden und nach dem 1.1.1945 errichteten Gebäuden außerhalb von Schutzzonen, deren Dächer eine Neigung von höchstens 15° aufweisen, darf unbeschadet des Abs. 5 die bestehende Gebäudehöhe bzw. der oberste Gebäudeabschluss zur Begrünung von Dächern um weitere 15 cm überschritten werden.</i> § 1. (1) ... (2) Bei der Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne ist insbesondere auf folgende Ziele Bedacht zu nehmen: 1 und 2. ... 3. angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge sowie <i>Schaffung und Erhaltung starker städtischer Zentrums- und Versorgungsstrukturen im Sinne einer Stadt der kurzen und umweltfreundlichen Wege;</i> 4. und 5. ... 6. Vorsorge für der Erholung und dem Mikroklima dienende Grün- und Wasserflächen, insbesondere des Wald- und Wiesengürtels, und Erhaltung solcher Flächen, wie des Praters, der Lobau und der Alten Donau; <i>6a. Erhaltung und Erweiterung des Baumbestands sowie von grünen Infrastrukturen im öffentlichen Raum zur Verbesserung des Mikroklimas, der Aufenthaltsqualität und der ökologischen Vielfalt in der Stadt;</i> 7. bis 16. ... 17. Verhütung schwerer Unfälle und die Begrenzung ihrer Folgen für die menschliche Gesundheit und die Umwelt im Zusammenhang mit Betrieben, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4.7.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
§ 1a. Maßnahmen der Gemeinde als Trägerin von Privatrechten (1) Die Gemeinde ist berechtigt als Trägerin von Privatrechten zur Unterstützung der Verwirklichung der im § 1 Abs. 2 genannten Planungsziele, insbesondere zur Vorsorge ausreichender Flächen für den erforderlichen Wohnraum und für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes, der Industrie und zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art, sowie über die Beteiligung der Grundeigentümer an den der Gemeinde durch die Festsetzung von Grundflächen als Bauland erwachsenden Kosten der Infrastruktur privatrechtliche Vereinbarungen abzuschließen. (2) Beim Abschluss und der inhaltlichen Gestaltung der Vereinbarungen ist die Gleichbehandlung der in Betracht kommenden Vertragspartner der Gemeinde zu wahren. Eine unterschiedliche Behandlung von Vertragspartnern darf ihre Grundlage ausschließlich in unterschiedlichen tatsächlichen Verhältnissen wie insbesondere der Größe und Lage der betroffenen Grundflächen, deren bisheriger oder künftiger Verwendung und dgl. haben. (3) Beim Abschluss und der inhaltlichen Gestaltung von Vereinbarungen sind die verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte der Vertragspartner der Gemeinde zu wahren. Insbesondere darf die Festsetzung oder Abänderung eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht vom Abschluss einer solchen Vereinbarung abhängig gemacht werden. (4) Die Inhalte der Vereinbarungen sind schriftlich festzuhalten. Sie haben jedenfalls zu beinhalten: a) die Bezeichnung der Vertragspartner; b) die Bezeichnung der Grundflächen, auf die sich die Vereinbarungen beziehen, sowie deren Flächenausmaß; c) die Festlegung der Leistungspflichten, zu deren Übernahme sich die Vertragspartner verpflichten; d) die Fristen, innerhalb derer die vereinbarungsgemäßen Leistungspflichten zu erfüllen sind;	Richtlinie 96/82/EG des Rates fallen („Seveso-Betriebe“); 18. Förderung der nachhaltigen Nutzung natürlicher Ressourcen. (3) ... § 1a. Maßnahmen der Gemeinde als Trägerin von Privatrechten (1) Die Gemeinde ist berechtigt als Trägerin von Privatrechten zur Unterstützung der Verwirklichung der im § 1 Abs. 2 genannten Planungsziele, insbesondere zur Vorsorge ausreichender Flächen für den erforderlichen Wohnraum und für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes, der Industrie und zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art, sowie über die Beteiligung der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers oder anderen Personen (zB Baurechtsnehmerinnen oder Baurechtsnehmer, Entwicklerinnen oder Entwickler mit Kaufoption) an den der Gemeinde durch die Festsetzung von Grundflächen als Bauland erwachsenden Kosten der Infrastruktur privatrechtliche Vereinbarungen abzuschließen. (2) Beim Abschluss und der inhaltlichen Gestaltung der Vereinbarungen ist die Gleichbehandlung der in Betracht kommenden Vertragspartner der Gemeinde zu wahren. Eine unterschiedliche Behandlung von <i>Vertragspartnerinnen oder</i> Vertragspartnern darf ihre Grundlage ausschließlich in unterschiedlichen tatsächlichen Verhältnissen wie insbesondere der Größe und Lage der betroffenen Grundflächen, deren bisheriger oder künftiger Verwendung und dgl. haben. (3) Beim Abschluss und der inhaltlichen Gestaltung von Vereinbarungen sind die verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte der <i>Vertragspartnerinnen oder</i> Vertragspartner der Gemeinde zu wahren. Insbesondere darf die Festsetzung oder Abänderung eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht vom Abschluss einer solchen Vereinbarung abhängig gemacht werden. (4) Die Inhalte der Vereinbarungen sind schriftlich festzuhalten. Sie haben jedenfalls zu beinhalten: a) die Bezeichnung der <i>Vertragspartnerinnen oder</i> Vertragspartner; b) die Bezeichnung der Grundflächen, auf die sich die Vereinbarungen beziehen, sowie deren Flächenausmaß; c) die Festlegung der Leistungspflichten, zu deren Übernahme sich die <i>Vertragspartnerinnen oder</i> Vertragspartner verpflichten; d) die Fristen, innerhalb derer die vereinbarungsgemäßen Leistungspflichten zu erfüllen sind;

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
e) die Mittel zur Sicherstellung der Erfüllung der vereinbarungsgemäßen Leistungspflichten; f) die Regelung der Tragung der mit dem Abschluss der Vereinbarungen verbundenen Kosten. (5) In den Vereinbarungen ist für den Fall der Weitergabe jener Grundflächen, auf die sich die Vereinbarungen beziehen, durch die Vertragspartner der Gemeinde an Dritte sicherzustellen, dass die von den Vertragspartnern übernommenen Leistungspflichten auf deren Rechtsnachfolger überbunden werden. Als Rechtsnachfolger gelten dabei insbesondere auch Dritte, die an den vereinbarungsgegenständlichen Grundflächen längerfristige Nutzungsrechte wie Bau- oder Bestandsrechte erwerben. § 2. (1) ... (1a) Die Entwürfe für Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne sind vom Magistrat einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn 1. durch sie der Rahmen für ein Vorhaben geschaffen wird, welches gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 111/2017, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen ist, oder 2. bei ihrer Verwirklichung Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) erheblich beeinträchtigt werden. (1b) bis (1d) ... (2) bis (3) ... (4) Die vom Magistrat ausgearbeiteten Entwürfe für die Festsetzung und für	e) die Mittel zur Sicherstellung der Erfüllung der vereinbarungsgemäßen Leistungspflichten; f) die Regelung der Tragung der mit dem Abschluss der Vereinbarungen verbundenen Kosten; g) die Zusammenfassung der wesentlichen materiellen Vertragsinhalte ohne Angabe personenbezogener Daten natürlicher oder juristischer Personen. (5) In den Vereinbarungen ist für den Fall der Weitergabe jener Grundflächen, auf die sich die Vereinbarungen beziehen, durch die <i>Vertragspartnerinnen oder</i> Vertragspartner der Gemeinde an Dritte sicherzustellen, dass die von den <i>Vertragspartnerinnen oder</i> Vertragspartnern übernommenen Leistungspflichten auf deren <i>Rechtsnachfolgerinnen oder</i> Rechtsnachfolger überbunden werden. Als <i>Rechtsnachfolgerinnen oder</i> Rechtsnachfolger gelten dabei insbesondere auch Dritte, die an den vereinbarungsgegenständlichen Grundflächen längerfristige Nutzungsrechte wie Bau- oder Bestandsrechte erwerben. <i>(6) Die Zusammenfassung gemäß Abs. 4 lit. g ist im Internet über die Adresse www.gemeinderecht.wien.gv.at gebühren- und barrierefrei zugänglich zu machen."</i> § 2. (1) ... (1a) Die Entwürfe für Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne sind vom Magistrat einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn 1. durch sie der Rahmen für ein Vorhaben geschaffen wird, welches gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes <i>BGBl. I Nr. 26/2023</i>, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen ist, oder 2. bei ihrer Verwirklichung Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) erheblich beeinträchtigt werden. (1b) bis (1d) ... <i>(1e) Bei der Ausarbeitung der Entwürfe (Abs. 1) kann der Magistrat hinsichtlich konkreter Zielvorstellungen im Zusammenhang mit der Gestaltung und Entwicklung einzelner Plangebiete den Fachbeirat für Stadtplanung, Stadtgestaltung und Welterbe (§ 3) beratend beiziehen.</i> (2) bis (3) ... (4) Die vom Magistrat ausgearbeiteten Entwürfe für die Festsetzung und für

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
Abänderungen von Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen können vor Stellung der Anträge an den Gemeinderat dem Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung zur Begutachtung vorgelegt werden; sie müssen dem Fachbeirat vorgelegt werden, wenn durch diese Entwürfe wesentliche strukturelle, funktionale, gestalterische oder ökologische Auswirkungen zu erwarten sind (wesentliche Abänderungen von Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen). (5) Der Magistrat hat die Entwürfe für die Festsetzung und für Abänderungen der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne unter Anschluss einer gemäß Abs. 1 eingeholten gutächtlichen Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung, des Umweltberichtes nach Abs. 1c oder einer Begründung für eine Entscheidung, keine Umweltprüfung nach Abs. 1b durchzuführen, durch sechs Wochen zur öffentlichen Einsicht aufzulegen und in einem der örtlich zuständigen Bezirksvertretung mit der Einladung zu übermitteln, innerhalb einer gleichzeitig festzusetzenden Frist, die zwei Monate, im Falle unwesentlicher Abänderungen der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne vier Wochen, nicht überschreiten darf, dazu Stellung zu nehmen. Bei unwesentlichen Abänderungen der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne kann die öffentliche Auflage auf vier Wochen verkürzt werden; eine solche verkürzte Auflage ist in der Zeit vom 15. Juli bis 25. August und vom 24. Dezember bis 6. Jänner nicht zulässig. (6) ... (7) Bei der Antragstellung hat der Magistrat über die eingelangten Stellungnahmen zu berichten. Ferner hat der Magistrat über das Verhältnis des vorgelegten Entwurfes zum Umweltbericht (Abs. 1c) und zu Planungsvorstellungen zu berichten, welche in Beschlüssen des Gemeinderates dargelegt sind. Anträge, die von der gutächtlichen Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung oder von der Stellungnahme der Bezirksvertretung abweichen, hat er besonders zu begründen. (8) und (9) ...	Abänderungen von Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen können vor Stellung der Anträge an den Gemeinderat dem <i>Fachbeirat für Stadtplanung, Stadtgestaltung und Welterbe</i> zur Begutachtung vorgelegt werden; sie müssen dem Fachbeirat vorgelegt werden, wenn durch diese Entwürfe wesentliche strukturelle, funktionale, gestalterische oder ökologische Auswirkungen <i>oder solche Auswirkungen, die geeignet sind, den Erhalt des Welterbes zu beeinträchtigen</i>, zu erwarten sind (wesentliche Abänderungen von Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen). (5) Der Magistrat hat die Entwürfe für die Festsetzung und für Abänderungen der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne unter Anschluss einer gemäß Abs. 4 eingeholten gutächtlichen Stellungnahme des Fachbeirat für Stadtplanung, <i>Stadtgestaltung und Welterbe</i>, des Umweltberichtes nach Abs. 1c oder einer Begründung für eine Entscheidung, keine Umweltprüfung nach Abs. 1b durchzuführen, durch sechs Wochen zur öffentlichen Einsicht aufzulegen und in einem der örtlich zuständigen Bezirksvertretung mit der Einladung zu übermitteln, innerhalb einer gleichzeitig festzusetzenden Frist, die zwei Monate, im Falle unwesentlicher Abänderungen der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne vier Wochen, nicht überschreiten darf, dazu Stellung zu nehmen. Bei unwesentlichen Abänderungen der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne kann die öffentliche Auflage auf vier Wochen verkürzt werden; eine solche verkürzte Auflage ist in der Zeit vom 15. Juli bis 25. August und vom 24. Dezember bis 6. Jänner nicht zulässig. (6) ... (7) Bei der Antragstellung hat der Magistrat über die eingelangten Stellungnahmen zu berichten. Ferner hat der Magistrat über das Verhältnis des vorgelegten Entwurfes zum Umweltbericht (Abs. 1c) und zu Planungsvorstellungen zu berichten, welche in Beschlüssen des Gemeinderates dargelegt sind. Anträge, die von der gutächtlichen Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung, <i>Stadtgestaltung und Welterbe</i> oder von der Stellungnahme der Bezirksvertretung abweichen, hat er besonders zu begründen. (8) und (9) ...
Energieraumpläne § 2b. (1) bis (3) ...	Energieraumpläne § 2b. (1) bis (3) ... <i>(3a) Darüber hinaus können in Energieraumplänen Gebiete ausgewiesen werden, in</i>

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
(4) Bei der Festsetzung und Abänderung der Energieraumpläne ist auf die in § 1 Abs. 2 genannten Ziele sowie auf Planungen und auf Maßnahmen des Bundes, anderer Länder sowie der benachbarten Gemeinden Bedacht zu nehmen. (5) Für das Verfahren bei der Festsetzung und Abänderung der Energieraumpläne gilt § 2 Abs. 1, 5, 6, 7, 8 und 9 sinngemäß.	denen Fernwärme vorhanden oder der Ausbau bis zu einem mit Verordnung festzulegenden Zeitpunkt vorgesehen ist. Eine Ausweisung solcher Gebiete kann dann erfolgen, wenn die Fernwärme folgende Qualitätskriterien erfüllt: 1. sie unterliegt einer gesetzlichen, behördlichen oder vertraglichen Preisregelung, 2. sie verfügt über die zur Versorgung des auszuweisenden Gebietes erforderliche Kapazität und 3. sie stammt zumindest zu 80 vH aus Wärme aus erneuerbaren Energieträgern, hocheffizienter Kraft-Wärme-Kopplung, Abwärme oder einer Kombination dieser oder aus Anlagen, die über einen verbindlichen Dekarbonisierungsplan verfügen, mit dem die dauerhafte Einhaltung dieser Kriterien ab 2035 sichergestellt ist und keine Ausweitung der mit fossilen Brennstoffen erzeugten Anlagenleistung erfolgt. (4) Bei der Festsetzung und Abänderung der Energieraumpläne ist auf die in § 1 Abs. 2 genannten Ziele sowie auf Planungen und auf Maßnahmen des Bundes, anderer Länder sowie der benachbarten Gemeinden Bedacht zu nehmen. <i>Abänderungen dürfen nur aus wichtigen Rücksichten vorgenommen werden. Diese liegen insbesondere vor, wenn bedeutende Gründe, vor allem auf Grund von Änderungen der natürlichen, ökologischen, wirtschaftlichen, technologischen oder infrastrukturellen Gegebenheiten für eine Abänderung sprechen, gegebenenfalls auch im Hinblick auf eine nunmehr andere Bewertung einzelner Ziele, auf die bei der Festsetzung und Abänderung der Energieraumpläne Bedacht zu nehmen ist.</i> (5) Für das Verfahren bei der Festsetzung und Abänderung der Energieraumpläne gilt § 2 Abs. 1, 5, 6, 7, 8 und 9 sinngemäß. (6) <i>Der Magistrat hat als Grundlagen für die Energieraumplanung die natürlichen, ökologischen, wirtschaftlichen, technologischen und infrastrukturellen Gegebenheiten zu erheben.</i> (7) <i>Der Magistrat kann im Rahmen der Erhebungen gemäß Abs. 6 die folgenden Daten verarbeiten:</i> 1. <i>Gebäudedaten, Adressdaten von Gebäuden und Daten zu Baubewilligungsverfahren für Neubauten, die nach dem 1.1.2017 bewilligt wurden,</i> 2. <i>Daten zur Lage des Gasanschlusses und dem Zeitpunkt der Herstellung des aktiven Anschlusspunktes des Gebäudes,</i> 3. <i>Daten zur Lage des Fernwärmeanschlusses und dem Zeitpunkt der Herstellung</i>

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung § 3. (1) Der Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung besteht aus a) drei Architekten, b) einem Zivilingenieur für Bauwesen, c) einem Fachmann auf dem Gebiete der Raumplanung, d) einem Fachmann auf dem Gebiete des Denkmalwesens, e) einem Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen, f) einem Fachmann auf dem Gebiete der Stadtökologie oder Volkshygiene, g) einem Fachmann auf dem Gebiete des Verkehrswesens, h) einem Fachmann für Sozialfragen, i) einem Fachmann auf dem Gebiete der Grünraumplanung, j) einem Fachmann auf dem Gebiete für Standortfragen, k) einem Fachmann auf dem Gebiete des Klimaschutzes und Energiewesens. (2) Sämtliche Mitglieder werden vom Bürgermeister auf drei Jahre bestellt; ihr Amt dauert bis zur Amtsübernahme eines bestellten Nachfolgers. Für einen der drei Architekten steht der Fakultät für Raumplanung und Architektur der Technischen Universität Wien gemeinsam mit der Abteilung Architektur der Hochschule für angewandte Kunst in Wien und den Meisterschulen für Architektur an der Akademie der bildenden Künste in Wien, für einen weiteren der Architekten sowie für den Zivilingenieur für Bauwesen und für den Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen der Ziviltechnikerammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland, für den Fachmann auf dem Gebiete des Denkmalwesens dem Bundesdenkmalamt, für den Fachmann auf dem Gebiete der Stadtökologie oder Volkshygiene der Universität Wien gemeinsam mit der Medizinischen Universität Wien, für den Fachmann für Sozialfragen der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, für den Fachmann auf dem Gebiete der Grünraumplanung der Technischen Universität Wien gemeinsam mit der Universität für Bodenkultur, für den Fachmann für Standortfragen der Wirtschaftskammer Wien und für den Fachmann auf dem Gebiete des Klimaschutzes und Energiewesens der Fachhochschule Technikum Wien das Recht zu, einen Dreivorschlag innerhalb einer von der Behörde festzusetzenden, entsprechenden Frist zu erstatten.	<i>des aktiven Anschlusspunktes des Gebäudes,</i> <i>4. Daten aus dem Zentralen Leitungskataster,</i> <i>5. Angaben zu den Qualitätskriterien gemäß Abs. 3a.</i> Fachbeirat für Stadtplanung, Stadtgestaltung und Welterbe § 3. (1) Der Fachbeirat für Stadtplanung, <i>Stadtgestaltung und Welterbe</i> besteht aus <i>zwölf Fachleuten für folgende Bereiche</i> <i>a) Architektur (drei Personen);</i> <i>b) Welterbe und Bauen im historischen Bestand;</i> <i>c) Raumplanung;</i> <i>d) Denkmalwesen;</i> <i>e) Landschaftsplanung;</i> <i>f) Stadtökologie und Klimawandelanpassung;</i> <i>g) Verkehrswesen;</i> <i>h) Sozialwesen;</i> <i>i) Wirtschaftsstandort;</i> <i>j) Klimaschutz und Energiewesen.</i> (2) Sämtliche Mitglieder werden von der Bürgermeisterin oder vom Bürgermeister auf drei Jahre bestellt; ihr Amt dauert bis zur Amtsübernahme <i>einer bestellten Nachfolgerin oder eines bestellten Nachfolgers. Bei der Bestellung ist der Wechsel jeweils von mindestens einem Drittel der Mitglieder vorzusehen. Scheidet ein Mitglied aus, ist in gleicher Weise ein Ersatzmitglied für die restliche Funktionsperiode zu bestellen.</i>

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
Scheidet ein Mitglied aus, ist in gleicher Weise ein Ersatzmann zu bestellen. Bei der Bestellung ist der Wechsel jeweils von mindestens einem Drittel der Mitglieder vorzusehen. (3) Die Mitglieder dürfen in der Gemeindeverwaltung weder ein besoldetes Amt bekleiden noch einem Vertretungskörper angehören; sie üben ihre Tätigkeit ehrenamtlich aus. (4) Der Fachbeirat hat das Recht, in begründeten Fällen externe Fachleute heranzuziehen. Inhalt der Bebauungspläne § 5. (1) bis (3) ... (4) Über die Festsetzungen nach Abs. 2 und 3 hinaus können die Bebauungspläne zusätzlich enthalten:	<i>(2a) Ein Dreivorschlag hinsichtlich der zu bestellenden Fachleute kann innerhalb der von der Behörde festgesetzten Frist von folgenden Einrichtungen erstattet werden:</i> <i>a) der Fakultät für Raumplanung und Architektur der Technischen Universität Wien gemeinsam mit dem Institut für Architektur der Universität für angewandte Kunst Wien und dem Institut für Architektur an der Akademie der bildenden Künste in Wien für den Bereich Architektur,</i> <i>b) der Ziviltechnikerkammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland für den Bereich Architektur,</i> <i>c) der Ziviltechnikerkammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland für den Bereich Landschaftsplanung,</i> <i>d) der oder dem für Kunst und Kultur zuständigen Bundesministerin oder Bundesminister für den Bereich Welterbe und Bauen im historischen Bestand,</i> <i>e) dem Bundesdenkmalamt für den Bereich Denkmalwesen,</i> <i>f) der Universität für Bodenkultur gemeinsam mit der Universität Wien für den Bereich Stadtökologie und Klimawandelanpassung,</i> <i>g) der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien für den Bereich Sozialwesen,</i> <i>h) der Wirtschaftskammer Wien für den Bereich Wirtschaftsstandort und</i> <i>i) der Fachhochschule Technikum Wien für den Bereich Klimaschutz und Energiewesen.</i> (3) Die Mitglieder dürfen in der Gemeindeverwaltung weder ein besoldetes Amt bekleiden noch einem Vertretungskörper angehören; sie üben ihre Tätigkeit ehrenamtlich aus. (4) Der Fachbeirat hat das Recht, in begründeten Fällen externe Fachleute heranzuziehen. Inhalt der Bebauungspläne § 5. (1) bis (3) ... (4) Über die Festsetzungen nach Abs. 2 und 3 hinaus können die Bebauungspläne zusätzlich enthalten:

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
a) bis c) ... d) Bestimmungen über die flächenmäßige beziehungsweise volumenbezogene Ausnützbarkeit der Bauplätze und der Baulose oder von Teilen davon; in Gebieten für geförderten Wohnbau Bestimmungen über den Anteil der Wohnnutzfläche der auf einem Bauplatz geschaffenen Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen, die hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 entsprechen müssen; e) bis j) ... k) Bestimmungen über die Ausbildung der Fronten und Dächer der Gebäude, insbesondere über die Begrünung der Straßenfronten und der Dächer, sowie über die Dachneigungen, die auch mit mehr als 45 Grad, im Gartensiedlungsgebiet auch mit mehr als 25 Grad festgesetzt werden können; l) bis o) ... p) die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung unbebauter Grundflächen; q) bis v) ... w) die Unzulässigkeit der Errichtung von Büro- und Geschäftsgebäuden, die Beschränkung des Rechtes, Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen zu öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen, sowie in Wohnzonen die Verpflichtung, nicht weniger als 80 vH der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschosse eines Gebäudes, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschosses oder jener höchstens zulässigen Zahl von Geschossen, in denen die Nutzung für ein Einkaufszentrum zulässig ist, Wohnzwecken vorzubehalten; x) Bestimmungen über Mindestraumhöhen in Erdgeschoßen; in Geschäftsvierteln einen gegenüber der Bestimmung des § 6 Abs. 10 größeren Abstand der Fußbodenoberkante vom anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche oder das Verbot der Errichtung von Wohnungen überhaupt; y) bis z) ... (5) bis (8) ...	a) bis c) ... d) Bestimmungen über die flächenmäßige beziehungsweise volumenbezogene Ausnützbarkeit der Bauplätze und der Baulose oder von Teilen davon; in Gebieten für geförderten Wohnbau Bestimmungen über den Anteil der <i>oberirdischen Brutto-Geschoßfläche bei raumbildenden Bauteilen</i> der auf einem Bauplatz geschaffenen Wohnungen und <i>Wohn- und Zimmereinheiten</i> in Heimen, die hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 entsprechen müssen; e) bis j) ... k) Bestimmungen über die Ausbildung der Fronten und Dächer der Gebäude, insbesondere über die Begrünung der Straßenfronten <i>oder Gebäudefronten, die sich nicht an einer Bauplatzgrenze befinden</i>, und der Dächer, sowie über die Dachneigungen, die auch mit mehr als 45 Grad, im Gartensiedlungsgebiet auch mit mehr als 25 Grad festgesetzt werden können; l) bis o) ... p) die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung unbebauter Grundflächen <i>sowie die Anordnung der Erdüberdeckung von unterirdischen Bauteilen</i>; q) bis v) ... w) die Unzulässigkeit der Errichtung <i>bestimmter Gebäudetypen oder Nutzungseinheiten</i>, die Beschränkung des Rechtes, Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen zu öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen, sowie in Wohnzonen die Verpflichtung, nicht weniger als 80 vH der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschosse eines Gebäudes, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschosses oder jener höchstens zulässigen Zahl von Geschossen, in denen die Nutzung für ein Einkaufszentrum zulässig ist, Wohnzwecken vorzubehalten; x) Bestimmungen über Mindestraumhöhen in Erdgeschoßen; in Geschäftsvierteln einen gegenüber der Bestimmung des § 6 Abs. 10 größeren Abstand der Fußbodenoberkante vom anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche oder das Verbot der Errichtung von Wohnungen überhaupt; y) bis z) ... (5) bis (8) ...

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
Zulässige Nutzungen § 6. (1) bis (6) ... (6a) In Gebieten für geförderten Wohnbau dürfen die im jeweiligen Widmungsgebiet zulässigen Bauwerke oder Anlagen errichtet werden; Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen, ausgenommen jene für die Betriebsleitung und die Betriebsaufsicht, dürfen jedoch nur geschaffen werden, wenn dem Ansuchen um Baubewilligung oder der Bauanzeige ein Nachweis angeschlossen ist, dass die auf dem Bauplatz vorgesehenen Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit nach der Wohnnutzfläche, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, überwiegend dem § 5 Z 1 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 entsprechen. Im Grundbuch ist zur Sicherstellung der Inanspruchnahme einer Förderung nach dem WWFSG 1989 und den Durchführungsverordnungen zu diesem Gesetz ein Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes Wien einzuverleiben, dessen Nachweis spätestens mit der Baubeginnsanzeige zu erbringen ist. Die Verpflichtung zur Errichtung der auf dem Bauplatz vorgesehenen Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen gilt auch dann als erfüllt, wenn die vorgesehene Wohnnutzfläche zugleich zur Gänze oder zum Teil auf anderen Bauplätzen innerhalb desselben Plangebietes errichtet wird, dies vertraglich sichergestellt ist und das vereinbarte Ausmaß der Verpflichtung im Grundbuch auf der jeweiligen Einlage der Bauplätze angemerkt wird. (7) bis (12) ... (13) In Betriebsbaugebieten und Geschäftsvierteln, in Industriegebieten und auf Lagerplätzen und Ländeflächen ist die Errichtung von Wohnungen für den Bedarf der Betriebsleitung und der Betriebsaufsicht zulässig. (14) bis (14a) ... (15) Die für die widmungsgemäße Nutzung unbedingt erforderlichen Bauwerke sind in allen Widmungsgebieten zulässig, im Wald- und Wiesengürtel, ausgenommen jene Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind, jedoch nur auf den dafür ausdrücklich vorgesehenen Grundflächen (§ 5 Abs. 4 lit. n).	Zulässige Nutzungen § 6. (1) bis (6) ... (6a) In Gebieten für geförderten Wohnbau dürfen die im jeweiligen Widmungsgebiet zulässigen Bauwerke oder Anlagen errichtet werden; Wohnungen und Wohneinheiten <i>Wohn- und Zimmereinheiten</i> in Heimen, ausgenommen jene für die Betriebsleitung und die Betriebsaufsicht, dürfen jedoch nur geschaffen werden, wenn dem Ansuchen um Baubewilligung oder der Bauanzeige ein Nachweis angeschlossen ist, dass die auf dem Bauplatz vorgesehenen Wohnungen und Wohneinheiten <i>Wohn- und Zimmereinheiten</i> in Heimen hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit nach der <i>oberirdische Brutto-Geschoßfläche bei raumbildenden Bauteilen</i>, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, überwiegend dem § 5 Z 1 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 entsprechen. Im Grundbuch ist zur Sicherstellung der Inanspruchnahme einer Förderung nach dem WWFSG 1989 und den Durchführungsverordnungen zu diesem Gesetz ein Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes Wien einzuverleiben, dessen Nachweis spätestens mit der Baubeginnsanzeige zu erbringen ist. Die Verpflichtung zur Errichtung der auf dem Bauplatz vorgesehenen Wohnungen und Wohneinheiten <i>Wohn- und Zimmereinheiten</i> in Heimen gilt auch dann als erfüllt, wenn die vorgesehene <i>oberirdische Brutto-Geschoßfläche bei raumbildenden Bauteilen</i> zugleich zur Gänze oder zum Teil auf anderen Bauplätzen <i>im Umkreis von 500 m</i> errichtet wird, dies vertraglich sichergestellt ist und das vereinbarte Ausmaß der Verpflichtung im Grundbuch auf der jeweiligen Einlage der Bauplätze angemerkt wird. (7) bis (12) ... (13) In Betriebsbaugebieten und Geschäftsvierteln, in Industriegebieten und auf Lagerplätzen und Ländeflächen ist die Errichtung von Wohnungen für den Bedarf der Betriebsleitung und der Betriebsaufsicht <i>im betriebstechnisch unbedingt erforderlichen Ausmaß</i> zulässig. <i>Die unbedingte Erforderlichkeit ist in einem Betriebskonzept nachzuweisen.</i> (14) bis (14a) ... (15) Die für die widmungsgemäße Nutzung unbedingt erforderlichen Bauwerke sind in allen Widmungsgebieten zulässig, im Wald- und Wiesengürtel, ausgenommen jene Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind, jedoch nur auf den dafür ausdrücklich vorgesehenen Grundflächen (§ 5 Abs. 4 lit. n). <i>Wärmeversorgungsanlagen (Raumwärme-, Warmwasserversorgungsanlagen) sowie Kühlungs- und Lüftungsanlagen für Gebäude sind von der widmungsgemäßen Nutzung</i>

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
(16) bis (18) ... Schutzzonen § 7. (1) ... (1a) Bei der Festsetzung von Schutzzonen sind die prägende Bau- und Raumstruktur und die Bausubstanz sowie auch andere besondere gestaltende und prägende Elemente, wie die natürlichen Gegebenheiten oder Gärten und Gartenanlagen, zu berücksichtigen. Wohnzonen § 7a. (1) bis (2) ... (3) Aufenthaltsräume in Wohnzonen, die als Wohnung in einem Hauptgeschoß oder Teile einer solchen Wohnung im Zeitpunkt der Festsetzung der Wohnzone gewidmet waren oder rechtmäßig verwendet wurden oder später neu errichtet werden, sind auch weiterhin nur als Wohnung oder Teile einer Wohnung zu verwenden. Ein Aufenthaltsraum wird auch dann als Wohnung oder Teil einer Wohnung verwendet, wenn in ihm auch Tätigkeiten ausgeübt werden, die zwar nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, jedoch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden; die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke stellt keine solche Tätigkeit dar. (4) In Gebäuden, in denen das Flächenausmaß für Wohnungen das für Büro- oder Geschäftsräume überwiegt, ist der Ausbau von Dachgeschossen nur für Wohnungen, Hauswaschküchen und die dazugehörigen Nebenräume sowie für Triebwerksräume zulässig; für die Verwendung der Wohnungen in Dachgeschossen gilt Abs. 3 sinngemäß. (5) Ausnahmen von Abs. 3 sind auf Antrag durch die Behörde zuzulassen, wenn dadurch in Wohngebieten die im Gebäude für Wohnungen verwendeten Flächen nicht weniger als 80 vH der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschosse, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschosses betragen; in Wohngebieten und in gemischten Baugebieten sind weiters Ausnahmen von Abs. 3 sowie Ausnahmen von Abs. 4 zuzulassen, 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	<i>erfasst.</i> (16) bis (18) ... Schutzzonen § 7. (1) ... (1a) Bei der Festsetzung von Schutzzonen sind die prägende Bau- und Raumstruktur und die Bausubstanz sowie auch andere besondere gestaltende und prägende Elemente, wie die natürlichen Gegebenheiten oder Gärten und Gartenanlagen, zu berücksichtigen. <i>Darüber hinaus sind die Attribute zu berücksichtigen, die den außergewöhnlichen universellen Wert der Wiener UNESCO-Welterbestätten zum Ausdruck bringen und ihre Authentizität und Integrität festigen.</i> Wohnzonen § 7a. (1) bis (2) ... (3) Aufenthaltsräume in Wohnzonen, die als Wohnung in einem Hauptgeschoß oder Teile einer solchen Wohnung im Zeitpunkt der Festsetzung der Wohnzone gewidmet waren oder rechtmäßig verwendet wurden oder später neu errichtet werden, sind auch weiterhin nur als Wohnung oder Teile einer Wohnung zu verwenden. Ein Aufenthaltsraum wird auch dann als Wohnung oder Teil einer Wohnung verwendet, wenn in ihm auch Tätigkeiten ausgeübt werden, die zwar nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, jedoch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden; die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke stellt keine solche Tätigkeit dar. (4) In Gebäuden, in denen das Flächenausmaß für Wohnungen das für Büro- oder Geschäftsräume überwiegt, ist der Ausbau von Dachgeschossen nur für Wohnungen, Hauswaschküchen und die dazugehörigen Nebenräume sowie für Triebwerksräume zulässig; für die Verwendung der Wohnungen in Dachgeschossen gilt Abs. 3 sinngemäß. (5) Ausnahmen von Abs. 3 sind auf Antrag durch die Behörde zuzulassen, wenn dadurch <i>die im Gebäude für Wohnungen verwendeten Flächen nicht weniger als 80 vH der Summe aller Nutzflächen</i>, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschoßes <i>und der Kellergeschoße</i> betragen; <i>weiters sind Ausnahmen von Abs. 3 und Abs. 4</i> zuzulassen, 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 <i>in der Wohnzone und im gleichen</i>

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
erweitert werden sollen oder wenn zugleich anderer Wohnraum in räumlicher Nähe in zumindest gleichem Ausmaß geschaffen wird. (6) ... § 7c. (1) Einkaufszentren sind Bauvorhaben mit Räumen, die überwiegend für das Ausstellen und den Verkauf von Waren beziehungsweise für das damit im Zusammenhang stehende Erbringen von Dienstleistungen bestimmt sind, soweit die Fläche dieser Räume zusammen mehr als 2.500 m², im „Gemischten Baugebiet – Betriebsbaugebiet“ und im „Industriegebiet“ mehr als 1.000 m² beträgt. Zwei oder mehrere Bauvorhaben mit derartig genutzten Räumen gelten als einziges Einkaufszentrum, wenn sie funktional (z.B. durch gemeinsame Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen, innere Erschließung, Verbindungen von Gebäuden) miteinander verbunden sind und die Fläche der Räume insgesamt mehr als 2.500 m², im „Gemischten Baugebiet – Betriebsbaugebiet“ und im „Industriegebiet“ mehr als 1.000 m² beträgt. Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen sind einer gemeinsamen Anlage gleichzuhalten, auch wenn sie nicht miteinander verbunden sind, aber in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen. Nicht als Einkaufszentren gelten Bauvorhaben, die ausschließlich für den Fahrzeug-, Landmaschinen- oder Baumaschinenhandel bestimmt sind. (2) Einkaufszentren dürfen nur in Wohngebieten, gemischten Baugebieten und Industriegebieten errichtet werden, wo sie im Bebauungsplan gemäß § 5 Abs. 4 lit. c ausgewiesen sind. Darüber hinaus dürfen Einkaufszentren auf Liegenschaften an einer Geschäftsstraße errichtet werden. (3) Für Einkaufszentren kann im Bebauungsplan eine höchstens zulässige Fläche (Abs. 1), bezogen auf eine durch Fluchtlinien bestimmte Grundfläche, festgelegt werden;	<i>Bezirk befindlicher vergleichbarer Wohnraum geschaffen wird, der zum Zeitpunkt seiner Schaffung hinsichtlich der Wohnungsgröße, Ausstattung und der hierfür durchschnittlich fiktiv erzielbaren Miete gleichwertig ist.</i> (6) ... § 7c. (1) Einkaufszentren sind Bauvorhaben mit Räumen, die überwiegend für das Ausstellen und den Verkauf von Waren beziehungsweise für das damit im Zusammenhang stehende Erbringen von Dienstleistungen bestimmt sind, soweit die Fläche dieser Räume zusammen mehr als 1.600 m², im „Gemischten Baugebiet – Betriebsbaugebiet“ mehr als 1.000 m² beträgt. (1a) Zwei oder mehrere Bauvorhaben mit derartig genutzten Räumen gelten als einziges Einkaufszentrum, wenn 1. sie funktional (z. B. durch gemeinsame Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen, innere Erschließung, Verbindungen von Gebäuden) miteinander verbunden sind, und 2. die Fläche der Räume insgesamt mehr als 1.600 m², im „Gemischten Baugebiet – Betriebsbaugebiet“ mehr als 1.000 m² beträgt. Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen sind einer gemeinsamen Anlage gleichzuhalten, auch wenn sie nicht miteinander verbunden sind, aber in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen. (2) Nicht als Einkaufszentren gelten Bauvorhaben, die 1. nur Wiederverkäufern zugänglich sind oder 2. ausschließlich für den Fahrzeug-, Landmaschinen- oder Baumaschinenhandel bestimmt sind. (3) Einkaufszentren werden in zwei Typen festgelegt:

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
ferner kann zur Sicherung der räumlich funktionellen Nahebeziehungen, der zeitgemäßen Bedürfnisse und der sozialen Struktur der Bevölkerung festgelegt werden, dass nur Fachmärkte, aber keine Einkaufszentren für Lebens- und Genussmittel der Grundversorgung errichtet werden dürfen. (4) Vor Festsetzung von Einkaufszentren ist eine Prüfung nach § 7b Abs. 7 durchzuführen. Zu prüfen sind darüber hinaus die Wechselwirkungen des geplanten Einkaufszentrums auf andere Einkaufszentren und Geschäftsstraßen sowie auf die Nahversorgung. Bei der Festsetzung von Einkaufszentren können auch Festsetzungen nach § 7b Abs. 5 getroffen werden. Erfordernisse der Anzeige und des Antrages § 15. (1) Dem Antrag um Abteilungsbewilligung und der Abteilungsanzeige sind beizulegen:	1. <i>Einkaufszentren des Typs 1 sind Bauvorhaben im Sinne des Abs. 1, in denen sämtliche Warenarten angeboten werden.</i> 2. <i>Einkaufszentren des Typs 2 sind Bauvorhaben im Sinne des Abs. 1, in denen ausschließlich Waren des Baustoff-, Garten-, oder Möbelhandels angeboten werden.</i> (4) Einkaufszentren dürfen nur in Wohngebieten <i>und gemischten Baugebieten</i> errichtet werden, wo sie im Bebauungsplan gemäß § 5 Abs. 4 lit. c ausgewiesen sind. Darüber hinaus dürfen Einkaufszentren auf <i>Grundflächen</i> an einer Geschäftsstraße errichtet werden. (5) Für Einkaufszentren kann im Bebauungsplan eine höchstens zulässige Fläche (Abs. 1), bezogen auf eine durch Fluchtlinien bestimmte Grundfläche, festgelegt werden. (6) <i>Bei Bauvorhaben, die ein Einkaufszentrum beinhalten, ist mindestens ein Drittel der Summe der Flächen der oberirdischen Nutzungseinheiten (§ 119 Abs. 1) oberhalb des Erdgeschoßes zu errichten, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.</i> (7) <i>Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen, die im Zusammenhang mit Bauvorhaben, die ein Einkaufszentrum beinhalten, errichtet werden, haben die Stellplätze, sofern der Bebauungsplan nicht anderes vorsieht, zu mindestens zwei Dritteln in Garagen, Garagengebäuden oder Parkdecks und zu höchstens einem Drittel im Freien vorzusehen. Im Erdgeschoss ist die Errichtung solcher Anlagen unzulässig.</i> (8) Vor der Festsetzung von Einkaufszentren ist eine Prüfung nach § 7b Abs. 7 durchzuführen. Zu prüfen sind darüber hinaus die Wechselwirkungen des geplanten <i>Bauvorhabens</i> auf andere Einkaufszentren, <i>Geschäftsstraßen</i> sowie auf die Nahversorgung. Bei der Festsetzung von Einkaufszentren können auch Festsetzungen nach § 7b Abs. 5 getroffen werden. (9) <i>Die Ausweisung als Einkaufszentrum kann auf sieben Jahre befristet werden, wenn dies der Erreichung der gesetzlichen Ziele der Stadtplanung (§ 1 Abs. 2) dient. Eine befristete Ausweisung als Einkaufszentrum wird nach Ablauf von sieben Jahren unwirksam. Sonstige Bauungsbestimmungen für die betroffenen Gebiete bleiben aufrecht.</i> Erfordernisse der Anzeige und des Antrages § 15. (1) Dem Antrag um Abteilungsbewilligung und der Abteilungsanzeige sind beizulegen:

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
1. ... 2. ein Teilungsplan in zweifacher Ausfertigung; ein solcher Teilungsplan ist nicht erforderlich, wenn nur ganze Grundstücke betroffen sind; 3. bis 5... (2) Der Teilungsplan hat zu enthalten: 1. bis 4. ... 5. die Darstellung der für die Beurteilung von Abtretungs- und Einbeziehungsverpflichtungen erforderlichen Fluchtlinien. (2a) ... (3) Der Teilungsplan hat den gesetzlichen Vorschriften über die Verfassung von Teilungsplänen zu entsprechen. Er ist im Maßstab 1 : 500 oder in einem größeren Maßstab zu verfassen; er darf im Maßstab 1 : 1 000 verfasst werden, wenn seine Lesbarkeit in allen rechtlich erheblichen Einzelheiten voll erhalten bleibt. Der Stand vor der Abteilung ist in schwarzer Farbe, jener nach der Abteilung in roter Farbe darzustellen. Der Teilungsplan muss aus haltbarem Material, gut lesbar und nach einem Druck- oder Zeichenverfahren oder einem gleichwertigen Verfahren hergestellt sein. Beurteilung des Abteilungsvorhabens § 16. (1) ... (2) Die Größe eines Bauplatzes soll unbeschadet einer Festsetzung im Bebauungsplan nach § 5 Abs. 4 lit. v mindestens 500 m², die eines Bauloses mindestens 250 m² betragen. Sofern die den Baulosen vorgelagerten Teilflächen der Aufschließungswege (Trennstücke) nicht in eine eigene, gemeinsame Einlage gelegt werden, sind sie der jeweiligen Einlage des angrenzenden Bauloses zuzuschreiben, dürfen aber dem Flächenausmaß des Bauloses nicht zugerechnet werden. Bauplätze und Baulose dürfen mit der Verkehrsfläche beziehungsweise einem Aufschließungsweg auch durch einen Verbindungstreifen (Fahne) verbunden werden, wenn der Bebauungsplan die Bebauung der als Verbindungstreifen vorgesehenen Grundfläche nicht zwingend vorschreibt. Die Breite des Verbindungstreifens muss mindestens 3 m betragen. Ein mindestens 1 m	1. ... 2. <i>ein Teilungsplan; ein solcher</i> ist nicht erforderlich, wenn nur ganze Grundstücke betroffen sind; 3. bis 5... (2) Der Teilungsplan hat zu enthalten: 1. bis 4. ... 5. die Darstellung der für die Beurteilung <i>des Abteilungsvorhabens relevanten Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen sowie der für die Beurteilung von Abtretungs- und Einbeziehungsverpflichtungen</i> erforderlichen Fluchtlinien. (2a) ... (3) Der Teilungsplan hat den gesetzlichen Vorschriften über die Verfassung von Teilungsplänen zu entsprechen. Er <i>muss gut lesbar sein und</i> ist im Maßstab 1 : 500 oder in einem größeren Maßstab zu verfassen; er darf im Maßstab 1 : 1 000 verfasst werden, wenn seine Lesbarkeit in allen rechtlich erheblichen Einzelheiten voll erhalten bleibt. Der Stand vor der Abteilung ist in schwarzer Farbe, jener nach der Abteilung in roter Farbe darzustellen. <i>Der Teilungsplan ist in elektronischer Form zu übermitteln. Die Behörde kann aus technischen oder organisatorischen Gründen die Vorlage von einem oder mehreren Exemplaren des Teilungsplans in Papierform verlangen. Diese müssen aus haltbarem Material, gut lesbar und nach einem Druck- oder Zeichenverfahren oder einem gleichwertigen Verfahren hergestellt sein.</i> Beurteilung des Abteilungsvorhabens § 16. (1) ... (2) Die Größe eines Bauplatzes soll unbeschadet einer Festsetzung im Bebauungsplan nach § 5 Abs. 4 lit. v mindestens 500 m², die eines Bauloses mindestens 250 m² betragen. <i>Unterschreitungen der Sollgröße für Baulose und wesentliche Unterschreitungen der Sollgröße für Bauplätze sind nur dann zulässig, wenn dies aus berücksichtigungswürdigen Gründen erforderlich ist.</i> Sofern die den Baulosen vorgelagerten Teilflächen der Aufschließungswege (Trennstücke) nicht in eine eigene, gemeinsame Einlage gelegt werden, sind sie der jeweiligen Einlage des angrenzenden Bauloses zuzuschreiben, dürfen aber dem Flächenausmaß des Bauloses nicht zugerechnet werden. Bauplätze und Baulose dürfen mit der Verkehrsfläche beziehungsweise einem Aufschließungsweg auch durch einen Verbindungstreifen (Fahne) verbunden werden, wenn der Bebauungsplan die

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
breiter Teil des Verbindungsstreifens muss zu jedem der Bauplätze oder Baulose gehören. Die Herstellung und Erhaltung des Verbindungsstreifens (der Fahne) obliegt den Eigentümern; diese haben die Benützung sowie die Herstellung und Erhaltung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen der zugehörigen Bauplätze oder Baulose auf der Fahne gegenseitig zu dulden. Ein Bauplatz, ein Baulos oder ein Kleingarten darf nicht zwei oder mehrere Grundbuchskörper umfassen, wobei ein Bauplatz oder Baulos zur Gänze im Bauland, ein Kleingarten zur Gänze im Kleingartengebiet oder im Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen liegen muss. Im Zusammenhang mit einem Baurecht oder, wenn die Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne für verschiedene übereinander liegende Räume desselben Plangebietes gesonderte Bestimmungen enthalten, auch im Zusammenhang mit einem Verkehrsband, darf ein Bauplatz auch mehrere Grundbuchskörper umfassen. Kein Gebäude darf die Grenzen eines Bauplatzes, Bauloses oder Kleingartens unbeschadet der zulässigen oder gebotenen Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes überragen. Abteilungen sind nicht zulässig, wenn sie bewirken, dass in Bezug auf rechtmäßig bestehende Bauwerke gesetzliche Bauvorschriften oder Vorschriften des Bebauungsplanes nicht mehr eingehalten würden. (3) bis (6) ... Bauwerks- und Wohnungsnummerierung § 49. (1) bis (2) ... (3) Enthält ein Bauwerk mehr als eine Wohn- oder Betriebseinheit, so sind die Wohneinheiten und die Betriebseinheiten für jedes Stiegenhaus in gut lesbarer Weise fortlaufend, beginnend mit dem Erdgeschoss, zu nummerieren. Bei Bauwerken, die mehrere Stiegenhäuser umfassen, sind auch diese zu nummerieren. Ebenso sind die Bezeichnungen der Stockwerke unter Bedachtnahme auf § 87 Abs. 8 und Abs. 9 anzubringen. Gehsteigerstellung	Bebauung der als Verbindungsstreifen vorgesehenen Grundfläche nicht zwingend vorschreibt. Die Breite des Verbindungsstreifens muss mindestens 3 m betragen. Ein mindestens 1 m breiter Teil des Verbindungsstreifens muss zu jedem der Bauplätze oder Baulose gehören. Die Herstellung und Erhaltung des Verbindungsstreifens (der Fahne) obliegt den Eigentümern; diese haben die Benützung sowie die Herstellung und Erhaltung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen der zugehörigen Bauplätze oder Baulose auf der Fahne gegenseitig zu dulden. Ein Bauplatz, ein Baulos oder ein Kleingarten darf nicht zwei oder mehrere Grundbuchskörper umfassen, wobei ein Bauplatz oder Baulos zur Gänze im Bauland, ein Kleingarten zur Gänze im Kleingartengebiet oder im Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen liegen muss. <i>Ein Bauplatz darf ausnahmsweise auch mehrere Grundbuchskörper umfassen, wenn die Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne für verschiedene übereinanderliegende Räume desselben Plangebietes gesonderte Bestimmungen enthalten oder wenn zu Zwecken der Überbauung von Bahnanlagen, der Errichtung von Tiefgaragen oder dergleichen ein Verkehrsband oder ein mit einem Baurecht belastetes bzw. zu belastendes Grundstück in den Bauplatz einbezogen wird.</i> Kein Gebäude darf die Grenzen eines Bauplatzes, Bauloses oder Kleingartens unbeschadet der zulässigen oder gebotenen Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes überragen. Abteilungen sind nicht zulässig, wenn sie bewirken, dass in Bezug auf rechtmäßig bestehende Bauwerke gesetzliche Bauvorschriften oder Vorschriften des Bebauungsplanes nicht mehr eingehalten würden. (3) bis (6) ... Bauwerks- und Wohnungsnummerierung § 49. (1) bis (2) ... (3) Enthält ein Bauwerk <i>mehrere Wohn- oder Betriebseinheiten</i>, so sind <i>diese für jedes Bauwerk und innerhalb eines Bauwerkes</i> für jedes Stiegenhaus in gut lesbarer Weise fortlaufend, beginnend mit dem <i>untersten Geschoß</i>, zu nummerieren. <i>Werden Wohn- oder Betriebseinheiten (oder Nutzungseinheiten) geteilt, kann der Nummer der neu geschaffenen Nutzungseinheiten ein alphanumerischer Zusatz nachgestellt werden.</i> Bei Bauwerken, die mehrere Stiegenhäuser umfassen, sind auch diese zu nummerieren. Ebenso sind die Bezeichnungen der Stockwerke unter Bedachtnahme auf § 87 Abs. 8 und Abs. 9 anzubringen. Gehsteigerstellung

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
§ 54. (1) bis (7) ... (8) Tritt die Verpflichtung zur Gehsteigerherstellung ein und liegt vor der Liegenschaft bereits ein den geltenden Vorschriften entsprechender Gehsteig, so gilt die Verpflichtung als erfüllt. Die Verpflichtung gilt auch als erfüllt, wenn vor der Liegenschaft bereits ein Gehsteig in einwandfreiem (trittsicherem) Zustand liegt, der lediglich hinsichtlich der Bauart den geltenden Vorschriften nicht entspricht. Etwa erforderliche Instandsetzungen eines von der Gemeinde bereits übernommenen Gehsteiges sind von der Gemeinde auf ihre Kosten durchzuführen. Wurde der Gehsteig jedoch auf Kosten der Gemeinde hergestellt oder wurde von der Gemeinde eine Teilleistung (Vorleistung) zur Gehsteigerherstellung erbracht oder wurde von der Gemeinde auf Grund einer Änderung der Bestimmungen über die Beschaffenheit des Gehsteiges ein übernommener Gehsteig diesen Bestimmungen entsprechend abgeändert, hat der zur Gehsteigerherstellung Verpflichtete der Gemeinde Kostenersatz zu leisten; etwa erforderliche Instandsetzungen sind auch in diesem Falle von der Gemeinde auf ihre Kosten durchzuführen. (9) Vor der Herstellung von Auffahrten von der Fahrbahn auf den Gehsteig sowie von Gehsteigüberfahrten zur Einfahrt in eine Liegenschaft bzw. zur Ausfahrt aus einer Liegenschaft hat die Behörde die Ausführung dieser Gehsteigauf- und -überfahrten mit Bescheid bekannt zu geben. Bei der Errichtung von Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen oder von Tankstellen erfolgt diese Bekanntgabe mit der Baubewilligung. In anderen Fällen ist ein diesbezügliches Ansuchen an die Behörde zu richten, wobei die örtliche Lage der Gehsteigauf- und -überfahrt zu bezeichnen und die Zustimmung des Grundeigentümers (aller Grundmiteigentümer) der zu befahrenden Liegenschaft nachzuweisen ist. Über dieses Ansuchen ist binnen vier Wochen zu entscheiden. Werden auf der Liegenschaft alle Stellplätze aufgelassen und besteht kein Erfordernis für das Be- und Entladen, sind die entsprechenden Gehsteigauf- und -überfahrten vom Grundeigentümer (allen Grundmiteigentümern) zu beseitigen.	§ 54. (1) bis (7) ... (8) Tritt die Verpflichtung zur Gehsteigerherstellung ein und liegt vor der Liegenschaft bereits ein den geltenden Vorschriften entsprechender Gehsteig, so gilt die Verpflichtung als erfüllt. Die Verpflichtung gilt auch als erfüllt, wenn vor der Liegenschaft bereits ein Gehsteig in einwandfreiem (trittsicherem) Zustand liegt, der lediglich hinsichtlich der Bauart den geltenden Vorschriften nicht entspricht. Etwa erforderliche Instandsetzungen eines von der Gemeinde bereits übernommenen Gehsteiges sind von der Gemeinde auf ihre Kosten durchzuführen. Wurde der Gehsteig jedoch auf Kosten der Gemeinde hergestellt oder wurde von der Gemeinde eine Teilleistung (Vorleistung) zur Gehsteigerherstellung erbracht oder wurde von der Gemeinde auf Grund einer Änderung der Bestimmungen über die Beschaffenheit des Gehsteiges ein übernommener Gehsteig diesen Bestimmungen entsprechend abgeändert, hat der zur Gehsteigerherstellung Verpflichtete der Gemeinde Kostenersatz zu leisten; etwa erforderliche Instandsetzungen sind auch in diesem Falle von der Gemeinde auf ihre Kosten durchzuführen. (9) Vor der Herstellung von Auffahrten von der Fahrbahn auf den Gehsteig sowie von Gehsteigüberfahrten zur Einfahrt in eine Liegenschaft bzw. zur Ausfahrt aus einer Liegenschaft hat die Behörde die Ausführung dieser Gehsteigauf- und -überfahrten mit Bescheid bekannt zu geben. Bei der Errichtung von Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen oder von Tankstellen erfolgt diese Bekanntgabe mit der Baubewilligung. In anderen Fällen ist ein diesbezügliches Ansuchen an die Behörde zu richten, wobei <i>ein Lageplan (§ 64 Abs. 1 lit. a) vorzulegen</i>, die örtliche Lage der Gehsteigauf- und -überfahrt zu bezeichnen und die Zustimmung des Grundeigentümers (aller Grundmiteigentümer) der zu befahrenden Liegenschaft nachzuweisen ist. Über dieses Ansuchen ist binnen vier Wochen zu entscheiden. <i>Wenn durch die Gehsteigauf- und -überfahrt eine Beeinträchtigung von Bäumen auf als Verkehrsfläche gewidmeten Grundflächen (Straßenbäume) (Abs. 9a) möglich ist, verlängert sich die Frist auf acht Wochen.</i> Werden auf der Liegenschaft alle Stellplätze aufgelassen und besteht kein Erfordernis für das Be- und Entladen, sind die entsprechenden Gehsteigauf- und -überfahrten vom Grundeigentümer (allen Grundmiteigentümern) zu beseitigen. <i>(9a) Bei der Situierung von Auf- und Überfahrten im Sinne des Abs. 9 ist auf bestehende Bäume auf als Verkehrsfläche gewidmeten Grundflächen (Straßenbäume) Rücksicht zu nehmen. Die bescheidmäßige Bekanntgabe von Auf- und Überfahrten hat in solchen Fällen, in denen eine Beeinträchtigung bestehender Bäume auf als Verkehrsfläche gewidmeten Grundflächen (Straßenbaumbestand) möglich ist, nachdem die Bauwerberin oder der Bauwerber den Nachweis erbracht hat, dass</i>

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
(10) bis (13) ... Ansuchen um Baubewilligung § 60. (1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die §§ 62, 62a, 70a oder 70b zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken: a) Neu-, Zu- und Umbauten. Unter Neubau ist die Errichtung neuer Gebäude zu verstehen; ein solcher liegt auch vor, wenn nach Abtragung bestehender Bauwerke die Fundamente oder Kellermauern ganz oder teilweise wieder benützt werden. Ein einzelnes Gebäude ist ein raumbildendes Bauwerk, die in ihrer Bausubstanz eine körperliche Einheit bildet und nicht durch Grenzen eines Bauplatzes oder Bauloses oder durch Eigentumsgrenzen geteilt ist, ausgenommen die zulässige Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes. Der Bezeichnung als ein einzelnes Gebäude steht nicht entgegen, dass in ihm Brandmauern enthalten sind oder es auf Grundflächen von verschiedener Widmung, verschiedener Bauklasse oder verschiedener Bauweise errichtet ist. Ein Raum liegt vor, wenn eine Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfanges von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen ist; ein Aufenthaltsraum muss allseits umschlossen sein. Flugdächer mit einer bebauten Fläche von mehr als 25 m² oder einer lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von mehr als 2,50 m gelten als Gebäude. Zubauten sind alle Vergrößerungen eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung, ausgenommen die Errichtung von zulässigen Aufbauten (§ 81 Abs. 6). Unter Umbau sind jene Änderungen des Gebäudes zu verstehen, durch welche die Raumeinteilung oder die Raumwidmungen so geändert werden, dass nach Durchführung der Änderungen das Gebäude als ein anderes anzusehen ist. Ein Umbau liegt auch dann vor, wenn solche Änderungen selbst nur ein einzelnes	<i>1. Beeinträchtigungen des Straßenbaumbestandes ausgeschlossen sind oder</i> <i>2. die Auf- und Überfahrt unbedingt erforderlich ist und sie die geringstmöglichen Auswirkungen auf den Baumbestand einhält.</i> <i>Eine mögliche Beeinträchtigung ist jedenfalls zu vermuten, wenn der Abstand zwischen der Auf- bzw. Überfahrt und der ihr zugewandten Stammaußenkante von Straßenbäumen 2,5 m unterschreitet oder die Auf- bzw. Überfahrt in deren Kronentraufbereich hineinragt. Die Entscheidungsfrist nach Abs. 9 beginnt erst nach vollständiger Vorlage des Nachweises zu laufen.</i> (10) bis (13) ... Ansuchen um Baubewilligung § 60. (1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die §§ 62, 62a, 70a oder 70b zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken: a) Neu-, Zu- und Umbauten. Unter Neubau ist die Errichtung neuer Gebäude zu verstehen; ein solcher liegt auch vor, wenn nach Abtragung bestehender Bauwerke die Fundamente oder Kellermauern ganz oder teilweise wieder benützt werden. Ein einzelnes Gebäude ist ein raumbildendes Bauwerk, die in ihrer Bausubstanz eine körperliche Einheit bildet und nicht durch Grenzen eines Bauplatzes oder Bauloses oder durch Eigentumsgrenzen geteilt ist, ausgenommen die zulässige Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes. Der Bezeichnung als ein einzelnes Gebäude steht nicht entgegen, dass in ihm Brandmauern enthalten sind oder es auf Grundflächen von verschiedener Widmung, verschiedener Bauklasse oder verschiedener Bauweise errichtet ist. Ein Raum liegt vor, wenn eine Fläche zumindest <i>zu mehr als der Hälfte</i> ihres Umfanges von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen ist; ein Aufenthaltsraum muss allseits umschlossen sein. Flugdächer mit einer bebauten Fläche von mehr als 25 m² oder einer lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von mehr als 2,50 m gelten als Gebäude. Zubauten sind alle Vergrößerungen eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung, ausgenommen die Errichtung von zulässigen Aufbauten (§ 81 Abs. 6). Unter Umbau sind jene Änderungen des Gebäudes zu verstehen, durch welche die Raumeinteilung oder die Raumwidmungen so geändert werden, dass nach Durchführung der Änderungen das Gebäude als ein anderes anzusehen ist. Ein Umbau liegt auch dann vor, wenn solche Änderungen selbst nur ein einzelnes

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
Geschoß betreffen. Der Einbau von Wohnungen oder Teilen davon in das Dachgeschoß gilt nicht als Umbau. b) bis c) ... d) Der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sowie der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, wenn der Anzeige des Abbruchs gemäß § 62a Abs. 5a keine gültige Bestätigung des Magistrats angeschlossen ist, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht. Für Bauwerke in Schutzzonen und Gebäude, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, darf die Abbruchbewilligung nur erteilt werden, wenn an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht oder sein Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung technisch unmöglich ist oder nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann. e) bis i) ... j) Die Anbringung von Photovoltaikanlagen an Gebäuden mit einem Fluchtniveau von mehr als 11 m.	Geschoß betreffen. Der Einbau von Wohnungen oder Teilen davon in das Dachgeschoß gilt nicht als Umbau. b) bis c) ... d) Der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sowie der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, wenn der Anzeige des Abbruchs gemäß § 62a Abs. 5a keine gültige Bestätigung des Magistrats angeschlossen ist, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht. Für Bauwerke in Schutzzonen und Gebäude, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, darf die Abbruchbewilligung nur erteilt werden, wenn an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht oder sein Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung technisch unmöglich ist <i>oder trotz Einbeziehung von öffentlichen Förderungen und der Berücksichtigung von wirtschaftlichen Ertragsoptimierungspotentialen am Bauwerk</i> nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann. <i>Aufwendungen, die durch eine schuldhafte Vernachlässigung der Erhaltungspflicht entstehen, bleiben bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife außer Betracht. Dies gilt auch für Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolger der Eigentümerin oder des Eigentümers (Miteigentümerin oder Miteigentümers), wenn sie von der schuldhaften Vernachlässigung der Erhaltungspflicht Kenntnis hatten oder bei gehöriger Aufmerksamkeit Kenntnis haben mussten.</i> e) bis i) ... j) Die Errichtung von Fotovoltaikanlagen sowie die Anbringung von Fotovoltaikanlagen an Gebäuden 1. im Grünland-Schutzgebiet oder in Gebieten mit Bausperre sowie in Schutzzonen nur dann, wenn sie keiner elektrizitätsrechtlichen Anzeige- oder Bewilligungspflicht unterliegen; 2. außerhalb vom Grünland-Schutzgebiet oder Gebieten mit Bausperre, wenn sie eine Engpassleistung von mehr als 15 kW aufweisen und - aa) keiner elektrizitätsrechtlichen oder gewerberechtlichen Anzeige- oder Bewilligungspflicht oder - bb) nicht eisenbahnrechtlichen, bergbaurechtlichen, luftfahrtrechtlichen, schiffahrtrechtlichen oder abfallrechtlichen

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
(2) bis (3) ... § 62. (1) Eine Bauanzeige genügt für 1. den Einbau oder die Abänderung von Badezimmern und Sanitäranlagen, wenn durch eine Be- und Entlüftung des Raumes eine Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerks bewirkt wird; 2. Loggienverglasungen; 3. den Austausch von Fenstern und Fenstertüren in Schutzzonen und bei Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden; 4. alle sonstigen Änderungen und Instandsetzungen von Bauwerken (§ 60 Abs. 1 lit. c), die keine wesentliche Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes bewirken, nicht die Umwidmung von Wohnungen oder die Schaffung von Stellplätzen betreffen und keine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen auslösen. (2) Der Bauanzeige sind Baupläne in zweifacher Ausfertigung anzuschließen; sie sind vom Planverfasser zu unterfertigen. Die Bauanzeige kann elektronisch über das von der Behörde im Internet bekanntgegebene Portal eingebracht werden. Der elektronischen Bauanzeige sind Baupläne in elektronischer Form anzuschließen. Diese sind vom Planverfasser elektronisch zu unterfertigen. Im Rahmen der elektronischen Bauanzeige ist eine Erklärung abzugeben, dass der Bauwerber oder sein bevollmächtigter Vertreter an der elektronischen Zustellung im Sinne des § 1b E-GovG, BGBl. I Nr. 10/2004 idF BGBl. I Nr. 104/2018, teilnimmt. Der Bauanzeige gemäß Abs. 1 Z 4 ist außerdem eine statische Vorbemessung oder ein Gutachten, dass es sich um ein geringfügiges Bauvorhaben mit technisch einfacher Tragkonstruktion handelt, bei dem aus statischen Belangen keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen sowie das Eigentum zu besorgen ist, anzuschließen; diese Unterlagen sind von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet zu erstellen. Bei Bauführungen gemäß Abs. 1 Z 2 und 3, die mehr als 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle betreffen, sind ein Energieausweis (§ 118 Abs. 5) und ein Nachweis über die Berücksichtigung hocheffizienter alternativer Systeme (§ 118 Abs. 3 und 3a) einzuholen. Solche Energieausweise sind der Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. In Gebieten für geförderten Wohnbau ist der Bauanzeige bei der Schaffung	Bestimmungen unterliegen. (2) bis (3) ... § 62. (1) Eine Bauanzeige genügt für 1. den Einbau oder die Abänderung von Badezimmern und Sanitäranlagen, wenn durch eine Be- und Entlüftung des Raumes eine Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerks bewirkt wird; 2. Loggienverglasungen; 3. den Austausch von Fenstern und Fenstertüren in Schutzzonen und bei Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden; 4. alle sonstigen Änderungen und Instandsetzungen von Bauwerken (§ 60 Abs. 1 lit. c), die keine wesentliche Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes bewirken, nicht die Umwidmung von Wohnungen <i>oder nicht</i> die Schaffung von Stellplätzen betreffen und <i>auch nicht zu deren tatsächlicher Schaffung aufgrund einer entsprechenden Verpflichtung führen;</i>“ 5. <i>die für die Begrünung von Fassaden notwendigen technischen Systeme, die nicht § 62a Abs. 1 Z 37 unterliegen.</i> (2) Der Bauanzeige sind Baupläne in zweifacher Ausfertigung anzuschließen; sie sind vom Planverfasser zu unterfertigen. Die Bauanzeige kann elektronisch über das von der Behörde im Internet bekanntgegebene Portal eingebracht werden. Der elektronischen Bauanzeige sind Baupläne in elektronischer Form anzuschließen. Diese sind vom Planverfasser elektronisch zu unterfertigen. Im Rahmen der elektronischen Bauanzeige ist eine Erklärung abzugeben, dass der Bauwerber oder sein bevollmächtigter Vertreter an der elektronischen Zustellung im Sinne des § 1b E-GovG, BGBl. I Nr. 10/2004 idF BGBl. I Nr. 104/2018, teilnimmt. Der Bauanzeige gemäß Abs. 1 Z 4 ist außerdem eine statische Vorbemessung oder ein Gutachten, dass es sich um ein geringfügiges Bauvorhaben mit technisch einfacher Tragkonstruktion handelt, bei dem aus statischen Belangen keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen sowie das Eigentum zu besorgen ist, anzuschließen; diese Unterlagen sind von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet zu erstellen. Bei Bauführungen gemäß Abs. 1 Z 2 und 3, die mehr als 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle betreffen, sind ein Energieausweis (§ 118 Abs. 5) und ein Nachweis über die Berücksichtigung hocheffizienter alternativer Systeme (§ 118 Abs. 3 und 3a) einzuholen. Solche Energieausweise sind der Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. In Gebieten für geförderten Wohnbau ist der Bauanzeige bei der Schaffung von Wohnungen und Wohneinheiten <i>Wohn- und Zimmereinheiten</i> in Heimen <i>oder der</i>

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
von Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen der Nachweis gemäß § 6 Abs. 6a erster Satz anzuschließen. (3) bis (7) ... § 62a (1) Bei folgenden Bauführungen ist weder eine Baubewilligung noch eine Bauanzeige erforderlich: 1. bis 13. ... 14. Pergolen; 15. Hauskanäle, Senkgruben und Hauskläranlagen; 16. gemauerte Gartengriller und dergleichen sowie Gartenterrassen; 17. bis 22. ... 23. Stützmauern, die auf Grund der Neigungsverhältnisse des Geländes erforderlich sind, mit einem Abstand von mindestens 3 m von der Grundgrenze bis zu einer Höhe von 1 m über dem Gelände und die damit verbundenen Geländeänderungen, soweit diese nicht von Einfluss auf bestehende Bauwerke auf eigenen oder benachbarten Grundflächen sind, auch wenn sie von Einfluss auf die widmungsgemäße Verwendung der Grundflächen sind; 24. Antennen-, Funk-, Solar- und Parabolanlagen außerhalb vom Grünland – Schutzgebiet sowie von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre, sofern diese Anlagen nicht einer Genehmigungspflicht gemäß § 60 Abs. 1 lit. j unterliegen; 25. bis 32. ... 33. Außenjalousien, Markisen und dergleichen außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre; 34. der Austausch von Fenstern und Fenstertüren, sofern er nicht unter § 62 Abs. 1 Z 3 fällt;	<i>Vergrößerung der Wohnnutzfläche</i> der Nachweis gemäß § 6 Abs. 6a erster Satz anzuschließen. (3) bis (7) ... § 62a (1) Bei folgenden Bauführungen ist weder eine Baubewilligung noch eine Bauanzeige erforderlich: 1. bis 13. ... 14. Pergolen sowie Rankgerüste für Kletterpflanzen auf Gebäuden außerhalb von Schutzzonen; 15. Hauskanäle, Senkgruben und Hauskläranlagen; 16. gemauerte Gartengriller und dergleichen sowie Gartenterrassen <i>mit einem nicht versiegelten, reversiblen Aufbau</i>; 17. bis 22. ... 23. Stützmauern <i>in Form von Trockensteinmauern, Steinschlichtungen oder dergleichen</i>, die auf Grund der Neigungsverhältnisse des Geländes erforderlich sind, mit einem Abstand von mindestens 1,5 m von der Grundgrenze bis zu einer Höhe von 1 m über dem Gelände und die damit verbundenen Geländeänderungen, soweit diese nicht von Einfluss auf bestehende Bauwerke auf eigenen oder benachbarten Grundflächen sind, auch wenn sie von Einfluss auf die widmungsgemäße Verwendung der Grundflächen sind; 24. Antennen-, Funk-, Solarthermie- und Parabolanlagen außerhalb vom Grünland – Schutzgebiet sowie von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre; 24a. Fotovoltaikanlagen, sofern sie nicht einer Genehmigungspflicht gemäß § 60 Abs. 1 lit. j unterliegen; 25. bis 32. ... 33. Außenjalousien, Abschattungsvorrichtungen wie Markisen und dergleichen <i>samt allenfalls vorhandener stützenartiger Unterkonstruktionen</i> und dergleichen außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre;; 34. der Austausch von Fenstern und Fenstertüren, sofern er nicht unter § 62 Abs. 1 Z 3 fällt;

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
35. die Aufstellung von Containern für politische Zwecke in Wahlzeiten gemäß der Verordnung des Magistrats der Stadt Wien betreffend die Freihaltung des Stadtbildes von störenden Werbeständern, als Ausweichlokale während Bauführungen sowie als notwendige Einrichtungen zur staatlich organisierten Versorgung der Bevölkerung anlässlich bereits eingetretener oder bevorstehender Ereignisse (wie zB Naturereignisse oder Epidemien). (1a) bis (8) ... § 63. (1) Für das Baubewilligungsverfahren hat der Bauwerber folgende Einreichunterlagen vorzulegen: a) bis d) ... e) bei Neu-, Zu- und Umbauten sowie bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle, mit Ausnahme der Gebäude gemäß § 118 Abs. 4, – einen gültigen Energieausweis (§ 118 Abs. 5) in elektronischer Form, – den durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet erbrachten Nachweis über den Schallschutz in elektronischer Form sowie – den Nachweis, dass die technische, ökologische und wirtschaftliche Einsetzbarkeit hocheffizienter alternativer Systeme berücksichtigt wird (§ 118 Abs. 3, 3a, 3d und 3e); bei Gebäuden gemäß § 118 Abs. 4 genügt ein durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten	35. die Aufstellung von Containern für politische Zwecke in Wahlzeiten gemäß der Verordnung des Magistrats der Stadt Wien betreffend die Freihaltung des Stadtbildes von störenden Werbeständern, als Ausweichlokale während Bauführungen sowie als notwendige Einrichtungen zur staatlich organisierten Versorgung der Bevölkerung anlässlich bereits eingetretener oder bevorstehender Ereignisse (wie zB Naturereignisse oder Epidemien). „36. Erdwärmesonden und dazu gehörige Leitungen außerhalb vom Grünland – Schutzgebiet sowie von Gebieten mit Bausperre; 37. die für die Begrünung von Fassaden notwendigen technischen Systeme im Bereich der ersten drei oberirdischen Geschoße von Gebäuden außerhalb von Schutzzonen; über Baulinien oder Straßenfluchtlinien nur in dem in § 83 Abs. 1 lit. e genannten Ausmaß.“ (1a) bis (8) ... (9) Bei Bauführungen gemäß Abs. 1 Z 36 hat der Bauherr nach Fertigstellung eine Meldung an die Behörde mit einer planlichen Darstellung der Erdwärmesonde samt den dazu gehörigen Leitungen in elektronischer Form zu übermitteln. § 63. (1) Für das Baubewilligungsverfahren hat der Bauwerber folgende Einreichunterlagen vorzulegen: a) bis d) ... e) bei Neu-, Zu- und Umbauten sowie bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle, <i>jeweils in elektronischer Form</i> – den durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet erbrachten Nachweis über den Wärme- und Schallschutz (<i>Bauphysik</i>) und – den Nachweis, dass die technische, ökologische und wirtschaftliche Einsetzbarkeit hocheffizienter alternativer Systeme berücksichtigt wird (§ 118 Abs. 3, 3a und 3e), sowie bei Neu-, Zu- und Umbauten sowie bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle, mit Ausnahme der Gebäude gemäß § 118 Abs. 4, <i>jeweils in elektronischer Form</i>

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet erbrachter Nachweis über den Wärmeschutz und Schallschutz in elektronischer Form; f) bis k) ... l) bei Neubauten, bei denen Niederschlagswässer in den Straßenkanal eingeleitet werden sollen, die Zustimmung des Betreibers des Straßenkanals zur Einleitung bestimmter Mengen an Niederschlagswässern sowie der Nachweis, dass die nicht in den Kanal eingeleitete Menge der Niederschlagswässer beseitigt oder gespeichert wird; m) bei der Schaffung von Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen in Gebieten für geförderten Wohnbau der Nachweis gemäß § 6 Abs. 6a; n) beim Einsatz von technischen Systemen auf Ersatzflächen gemäß § 118 Abs. 3b der Nachweis über die Erfüllung der Verpflichtung. (2) bis (4) ...	– einen gültigen Energieausweis (§ 118 Abs. 5) und – eine Erklärung über den sommerlichen Wärmeschutz. <i>Diese Unterlagen sind über Aufforderung der Behörde elektronisch einzubringen;</i> f) bis k) ... l) bei Neubauten, bei denen Niederschlagswässer in den Straßenkanal eingeleitet werden sollen, die Zustimmung des Betreibers des Straßenkanals zur Einleitung bestimmter Mengen an Niederschlagswässern sowie <i>den</i> Nachweis, dass die nicht in den Kanal eingeleitete Menge der Niederschlagswässer <i>versickert oder auf andere Art dem natürlichen Wasserkreislauf oder einer Nutzung zugeführt wird;</i> m) bei der Schaffung von Wohnungen und Wohneinheiten <i>Wohn- und Zimmereinheiten</i> in Heimen in Gebieten für geförderten Wohnbau der Nachweis gemäß § 6 Abs. 6a; n) beim Einsatz von technischen Systemen auf Ersatzflächen gemäß § 118 Abs. 3b der Nachweis über die Erfüllung der Verpflichtung; o) <i>bei Zubauten zur Schaffung neuer Nutzungseinheiten sowie bei Umbauten, die mehr als die Hälfte der im Gebäude befindlichen Nutzungseinheiten betreffen, Angaben zum bestehenden Gebäude in tabellarischer Form, insbesondere die Geschoßbezeichnung, Brutto- und Nettogrundfläche, die Nutzungseinheiten mit dazugehörigen Nettogrundflächen sowie allenfalls die Nummerierung der Wohnungen und Betriebseinheiten;</i> p) <i>bei Bauführungen, die geeignet sind, bestehende Bäume auf als Verkehrsfläche gewidmeten Grundflächen (Straßenbaumbestand) zu beeinträchtigen (insbesondere bei Errichtung von in § 83 genannten Bauteilen, bei Gehsteigauf- und -überfahrten sowie hinsichtlich Baustelleneinrichtungen und bei der Bauausführung zum Einsatz kommender Baugeräte und -maschinen), ein Baumschutzkonzept zum Nachweis dafür, dass im Rahmen der Bauausführung eine Schädigung des Baumbestandes vermieden wird. Das Baumschutzkonzept ist nach dem Stand der Technik von einer oder einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet zu erstellen und zu unterfertigen;</i> q) <i>bei Neubauten auf Liegenschaften, die mit Bauwerken bebaut sind, deren Abbruch einer Bewilligungspflicht gemäß § 60 Abs. 1 lit. d unterliegt, eine rechtskräftige Abbruchbewilligung;</i>

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
(5) Dem Ansuchen um Baubewilligung ist bei Neubauten ab der Bauklasse II ein Gestaltungskonzept für die gärtnerisch auszugestaltenden Flächen des Bauplatzes und die nach dem Bebauungsplan zu schaffende Begrünung von Dächern anzuschließen. Dieses Gestaltungskonzept hat auch einen Plan zu enthalten, aus dem der vorhandene und künftige Baum- und andere Vegetationsbestand, die Bereiche unterirdischer Einbauten, die Höhe der Erdüberdeckung und andere wesentliche Merkmale der Grünbereiche ersichtlich sind. § 64. (1) Die Baupläne haben zu enthalten: a) den Lageplan, der die betroffenen Grundstücke der zu bebauenden Liegenschaften, deren Nummern, die Zahlen der Einlagen, die Namen und Anschriften aller ihrer Eigentümer, im Falle des Wohnungseigentums zusätzlich diese Tatsache unter Angabe der Anzahl der Stiegen und das Flächenausmaß dieser Grundstücke, die Umrisse der darauf bestehenden und geplanten Bauwerke samt allfälliger Stiegen- und Gebäudebezeichnungen, die Ausmaße dieser Bauwerke sowie die Höhenlagen der zu bebauenden Liegenschaften und der angrenzenden Verkehrsflächen ausweisen muss; ferner sind im Lageplan die Grundstücke der benachbarten Liegenschaften (§ 134 Abs. 3), deren Nummern, die Zahl der Einlagen und Orientierungsnummern, die Namen und Anschriften aller ihrer Eigentümer, im Falle des Wohnungseigentums zusätzlich diese Tatsache unter Angabe der Anzahl der Stiegen, die Umrisse des Baubestandes auf diesen Liegenschaften, die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen samt deren Abmessungen und Höhenlagen unter maßgerechter Eintragung von Gleisen, Alleeebäumen, Gehsteigen, Banketten, Hydranten und Masten sowie die Nordrichtung einzutragen; im Lageplan ist weiters einzutragen, ob auf benachbarten Liegenschaften Betriebe mit Emissionen, die Gefährdungen gemäß § 134a Abs. 3 hervorrufen können, bestehen; b) die Grundrisse sämtlicher Geschoße mit der Angabe allfälliger Stiegen- und Gebäudebezeichnungen, der Nummerierung der Wohnungen und Betriebseinheiten sowie der Raumwidmungen im Sinne dieses Gesetzes ohne	(2) bis (4) ... (5) Dem Ansuchen um Baubewilligung ist bei Neubauten <i>im Bauland</i> ein Gestaltungskonzept für die gärtnerisch auszugestaltenden Flächen des Bauplatzes <i>und des Bauloses</i> und die nach dem Bebauungsplan zu schaffende Begrünung von Dächern anzuschließen. Dieses Gestaltungskonzept hat auch einen Plan zu enthalten, aus dem der vorhandene und künftige Baum- und andere Vegetationsbestand, die Bereiche unterirdischer Einbauten, die Höhe der Erdüberdeckung und andere wesentliche Merkmale der Grünbereiche ersichtlich sind. (6) <i>Bei aufgrund dieses Gesetzes verpflichtend zu errichtenden Fotovoltaikanlagen oder anderen Anlagen gemäß § 118 Abs. 3b ist den Einreichunterlagen eine planliche Darstellung des Standorts der Anlage, deren Fläche sowie Leistung (kWp) anzuschließen.</i> § 64. (1) Die Baupläne haben zu enthalten: a) den Lageplan, der 1. <i>hinsichtlich der betroffenen Grundstücke der zu bebauenden Liegenschaften ausweisen muss:</i> – <i>deren Nummern,</i> – <i>die Zahlen der Einlagen,</i> – <i>die Namen und Anschriften aller ihrer Eigentümerinnen und Eigentümer,</i> – <i>im Falle des Wohnungseigentums zusätzlich diese Tatsache unter Angabe der Anzahl der Stiegen,</i> – <i>das Flächenausmaß,</i> – <i>die Umrisse der darauf bestehenden und geplanten Bauwerke samt allfälliger Stiegen- und Gebäudebezeichnungen sowie die Ausmaße dieser Bauwerke,</i> – <i>die Bebauungsbestimmungen</i> – <i>die Höhenlagen der zu bebauenden Liegenschaften und der angrenzenden Verkehrsflächen,</i> – <i>sämtliche auf den zu bebauenden Liegenschaften sowie im angrenzenden öffentlichen Raum befindlichen Bäume und Baumreihen, die dem Wiener Baumschutzgesetz unterliegen, samt maßstabsgetreuer Darstellung hinsichtlich ihres</i>

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
Verwendung nicht allgemein gebräuchlicher Abkürzungen, die Schnitte und Ansichten, die zur Beurteilung des Bauwerkes erforderlich sind, insbesondere die Darstellung der Abgasanlagen, Reinigungsöffnungen und luftführenden Leitungen; gegebenenfalls sind die Anschlüsse an Nachbargebäude darzustellen; wenn dies zur Beurteilung erforderlich ist, sind auch die Abgasanlagen der angrenzenden Teile benachbarter Bauwerke in bezug auf Höhe und Lage zum Bauvorhaben darzustellen; weiters eine Beschreibung der anlagentechnischen Brandschutzeinrichtungen; c) bis e) ... f) bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung oder Betriebseinheit den für Hausbrieffachanlagen vorgesehenen Platz; g) bis i) ...; (2) bis (4) ...	<i>Stammumfangs und ihrer Kronentraufe;</i> 2. hinsichtlich der Grundstücke der benachbarten Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) ausweisen muss: – deren Nummern, – die Zahl der Einlagen und Orientierungsnummern, – die Namen und Anschriften aller ihrer Eigentümerinnen und Eigentümer, – im Falle des Wohnungseigentums zusätzlich diese Tatsache unter Angabe der Anzahl der Stiegen, – die Umrisse des Baubestandes auf diesen Liegenschaften, – die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen samt deren Abmessungen und Höhenlagen unter maßgerechter Eintragung von Gleisen, Gehsteigen, Banketten, Hydranten und Masten, die Nordrichtung sowie – ob Betriebe mit Emissionen, die Gefährdungen gemäß § 134a Abs. 3 hervorrufen können, bestehen; b) die Grundrisse sämtlicher Geschoße mit der Angabe allfälliger Stiegen- und Gebäudebezeichnungen, der Nummerierung der Wohnungen und Betriebseinheiten sowie der Raumwidmungen <i>und die Bezeichnung sämtlicher Nutzungseinheiten</i> im Sinne dieses Gesetzes ohne Verwendung nicht allgemein gebräuchlicher Abkürzungen, die Schnitte und Ansichten, die zur Beurteilung des Bauwerkes erforderlich sind, insbesondere die Darstellung der Abgasanlagen, Reinigungsöffnungen und luftführenden Leitungen; gegebenenfalls sind die Anschlüsse an Nachbargebäude darzustellen; wenn dies zur Beurteilung erforderlich ist, sind auch die Abgasanlagen der angrenzenden Teile benachbarter Bauwerke in bezug auf Höhe und Lage zum Bauvorhaben darzustellen; weiters eine Beschreibung der anlagentechnischen Brandschutzeinrichtungen; c) bis e) ... f) bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung oder Betriebseinheit den für Hausbrieffachanlagen <i>und Paketboxen</i> vorgesehenen Platz; g) bis i) ...; (2) bis (4) ...

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
Überprüfung des Bauvorhabens § 67. (1) ... (2) Der Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung kann von der Behörde mit der Begutachtung einzelner Bauvorhaben befaßt werden, wenn sie von maßgeblichem Einfluß auf das örtliche Stadtbild sind; dabei hat er das Recht, in begründeten Fällen einen oder zwei weitere Architekten beizuziehen. Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes § 69. (1) Für einzelne Bauvorhaben hat die Behörde über die Zulässigkeit von Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes zu entscheiden. Diese Abweichungen dürfen die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nicht unterlaufen. Darüber hinaus darf 1. die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden, 2. an Emissionen nicht mehr zu erwarten sein, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht, 3. das vom Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst werden und 4. die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden. (2) Abweichungen, die die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllen, sind weiters nur zulässig, wenn sie nachvollziehbar 1. eine zweckmäßigere Flächennutzung bewirken, 2. eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung von Bauwerken, insbesondere des konsensgemäßen Baubestandes, bewirken, 3. der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dienen oder 4. der Erhaltung schützenswerten Baubestandes dienen.	Überprüfung des Bauvorhabens § 67. (1) ... (2) Der Fachbeirat für Stadtplanung, <i>Stadtgestaltung und Welterbe</i> kann von der Behörde mit der Begutachtung einzelner Bauvorhaben <i>befasst</i> werden, wenn sie von maßgeblichem Einfluss auf das örtliche Stadtbild <i>oder den Schutz von UNESCO-Welterbestätten sind. In begründeten Fällen kann er zu diesem Zweck bis zu zwei weitere Architektinnen oder Architekten beiziehen. Ist ein Bauvorhaben geeignet, den Erhalt des Welterbes zu beeinträchtigen, hat die Behörde den Fachbeirat beizuziehen.</i> Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes § 69. (1) Für einzelne Bauvorhaben hat die Behörde über die Zulässigkeit von Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes zu entscheiden. Diese Abweichungen dürfen die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nicht unterlaufen. Darüber hinaus darf 1. die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden, 2. an Emissionen nicht mehr zu erwarten sein, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht, 3. <i>das örtliche Stadtbild (§ 85) nicht störend beeinflusst werden,</i> 4. die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden <i>und</i> 5. <i>der Schutz der UNESCO-Welterbestätten in ihrem außergewöhnlichen universellen Wert nicht beeinträchtigt werden.</i> (2) Abweichungen, die die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllen, sind weiters nur zulässig, wenn sie nachvollziehbar 1. eine zweckmäßigere Flächennutzung bewirken, 2. eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung von Bauwerken, insbesondere des konsensgemäßen Baubestandes, bewirken, 3. der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dienen, 4. der Erhaltung schützenswerten Baubestandes dienen <i>oder</i> 5. <i>in dauerhafter Weise dem Klimaschutz oder der Klimawandelanpassung dienen.</i>

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
(3) Für Bauvorhaben in Schutzzonen dürfen Abweichungen nach Abs. 1 nur bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt und die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird. (4) bis (5) ... § 70a (1) Wird den Einreichunterlagen gemäß § 63 oder gemäß § 63a die im Rahmen seiner Befugnis abgegebene und nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften gefertigte Bestätigung eines Ziviltechnikers, der vom Bauwerber und vom Planverfasser verschieden ist und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis steht, angeschlossen, dass sie unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verfasst sind, findet das vereinfachte Baubewilligungsverfahren und nicht das Baubewilligungsverfahren gemäß § 70 Anwendung. Hievon sind ausgenommen: 1. Bauvorhaben, für die eine Bewilligung von Abweichungen nach §§ 69, 76 Abs. 13 oder 119 Abs. 6 erforderlich ist; 2. Bauvorhaben, für die eine Bewilligung gemäß § 71 beantragt ist; 3. Bauvorhaben in Schutzgebieten, und zwar auf Grundflächen im Wald- und Wiesengürtel sowie in Parkschutzgebieten; 4. Bauvorhaben in Erholungsgebieten, und zwar auf Grundflächen in Parkanlagen und auf sonstigen für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendigen Grundflächen; 5. Bauvorhaben in Gebieten, für die Bausperre besteht; 6. der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen sowie von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden; 7. entfällt; LGBI. Nr. 24/2008 vom 11.4.2008 8. Bauvorhaben in Gebieten der Bauklasse VI; 9. Bauvorhaben, für die eine Grundabteilungsbewilligung erforderlich ist, aber noch nicht vorliegt, sowie Bauvorhaben auf Bauplätzen oder Baulosen, die mit einem Bauverbot behaftet sind; 10. Bauwerke, deren Höhe 26 m überschreitet;	(3) Für Bauvorhaben in Schutzzonen sowie <i>an Bauwerken, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden und an deren Erhaltung infolge ihrer Wirkung auf das Stadtbild ein öffentliches Interesse besteht</i>, dürfen Abweichungen nach Abs. 1 nur bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt und die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird. (4) bis (5) ... § 70a (1) Wird den Einreichunterlagen gemäß § 63 oder gemäß § 63a die im Rahmen seiner Befugnis abgegebene und nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften gefertigte Bestätigung einer Ziviltechnikerin oder eines Ziviltechnikers, <i>die oder der</i> von der Bauwerberin oder dem Bauwerber und von der Planverfasserin oder vom Planverfasser verschieden ist und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis steht, angeschlossen, dass sie unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verfasst sind, findet das vereinfachte Baubewilligungsverfahren und nicht das Baubewilligungsverfahren gemäß § 70 Anwendung. <i>Für folgende Gesichtspunkte können jeweils auch eigenständige Bestätigungen durch andere Ziviltechnikerinnen oder Ziviltechniker angeschlossen werden, wobei sich die allgemeine Bestätigung auf all jene bautechnischen Anforderungen erstreckt, hinsichtlich derer von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht wird:</i> – <i>Mechanische Festigkeit und Standsicherheit,</i> – <i>Brandschutz,</i> – <i>Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz,</i> – <i>Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit,</i> – <i>Schallschutz,</i> – <i>Energieeinsparung und Wärmeschutz.</i> <i>Diese Ziviltechnikerinnen oder Ziviltechniker müssen ebenso von der Bauwerberin oder vom Bauwerber und von der Planverfasserin oder vom Planverfasser verschieden sein und dürfen zu diesen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen.</i> <i>Vom vereinfachten Baubewilligungsverfahren ausgenommen sind:</i>

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
11. Bauvorhaben für Betriebe, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4.7.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates fallen; 12. entfällt; LGBI. Nr. 24/2008 vom 11.4.2008 13. das Anlegen von Steinbrüchen, Schotter-, Sand-, Lehm- und Tongruben sowie anderer Anlagen zur Ausbeutung des Untergrundes, ferner das Anlegen von Schlacken-, Schutt- und Müllhalden; 14. bestehende, jedoch nicht bewilligte Bauwerke, 15. Bauvorhaben, die sich auf bereits begonnene Bauführungen beziehen und über den Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c hinausgehen. (2) und (3) ... (4) Ergibt die Prüfung nach Abs. 3 und § 67 Abs. 1, dass die Bauführung unzulässig ist, hat die Behörde binnen drei Monaten ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen, in Schutzzonen binnen vier Monaten, die Bauführung mit schriftlichem Bescheid unter Anschluss der Baupläne zu untersagen. Wird die Bauführung untersagt, ist sie einzustellen. Wenn außerhalb von Schutzzonen das Bauvorhaben von maßgeblichem Einfluss auf das örtliche Stadtbild ist und deswegen der Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung befasst wird, beträgt die Frist für die Untersagung vier	1. Bauvorhaben, für die eine Bewilligung von Abweichungen nach § 69, § 76 Abs. 13 oder § 119a Abs. 4 erforderlich ist; 2. Bauvorhaben, für die eine Bewilligung gemäß § 71 beantragt ist; 3. Bauvorhaben in Schutzgebieten, und zwar auf Grundflächen im Wald- und Wiesengürtel sowie in Parkschutzgebieten; 4. Bauvorhaben in Erholungsgebieten, und zwar auf Grundflächen in Parkanlagen und auf sonstigen für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendigen Grundflächen; 5. Bauvorhaben in Gebieten, für die Bausperre besteht; 6. der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen sowie von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden; 7. Bauvorhaben in Gebieten der Bauklasse VI; 8. Bauvorhaben, für die eine Grundabteilungsbewilligung erforderlich ist, aber noch nicht vorliegt, sowie Bauvorhaben auf Bauplätzen oder Baulosen, die mit einem Bauverbot behaftet sind; 9. Bauwerke, deren Höhe 26 m überschreitet; 10. Bauvorhaben für Betriebe, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU vom 4.7.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG fallen; 11. das Anlegen von Steinbrüchen, Schotter-, Sand-, Lehm- und Tongruben sowie anderer Anlagen zur Ausbeutung des Untergrundes, ferner das Anlegen von Schlacken-, Schutt- und Müllhalden; 12. bestehende, jedoch nicht bewilligte Bauwerke, 13. Bauvorhaben, die sich auf bereits begonnene Bauführungen beziehen und über den Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c hinausgehen. (2) und (3) ... (4) Ergibt die Prüfung nach Abs. 3 und § 67 Abs. 1, dass die Bauführung unzulässig ist, hat die Behörde binnen drei Monaten ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen, in Schutzzonen binnen vier Monaten, die Bauführung mit schriftlichem Bescheid unter Anschluss der Baupläne zu untersagen. Wird die Bauführung untersagt, ist sie einzustellen. Wenn außerhalb von Schutzzonen das Bauvorhaben von maßgeblichem Einfluss auf das örtliche Stadtbild ist und deswegen der <i>Fachbeirat für</i>

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
Monate; dies ist dem Einreicher innerhalb der Frist von drei Monaten ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen mitzuteilen. In diese Fristen wird die Dauer eines Verfahrens zur Mängelbehebung gemäß § 13 Abs. 3 AVG, BGBl. Nr. 51/1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013, nicht eingerechnet. (5) bis (9) ... (10) Erfolgt keine rechtskräftige Versagung der Baubewilligung oder erlangen die Nachbarn keine Parteistellung gemäß Abs. 8, gilt das Bauvorhaben als mit rechtskräftigem Bescheid gemäß § 70 bewilligt. War die Bestätigung gemäß Abs. 1 inhaltlich unrichtig und ergibt sich daraus eine Verletzung von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten (§ 134a), ist das Verfahren auf Antrag eines in seinen Nachbarrechten verletzten Nachbarn wieder aufzunehmen, wenn der Nachbar ohne sein Verschulden daran gehindert war, dies gemäß Abs. 8 geltend zu machen; Verschulden liegt insbesondere dann nicht vor, wenn die Tafel (gemäß § 124 Abs. 2a) nicht zeitgerecht angebracht oder vorzeitig entfernt worden ist und die Bauführung für Nachbarn als solche nicht erkennbar war. Eine Wiederaufnahme ist unzulässig, wenn seit der Fertigstellungsanzeige mehr als drei Jahre verstrichen sind. (11) ... § 70b. (1) bis (1a) ... (2) Ausgenommen von Abs. 1 sind: 1. Bauvorhaben, für die eine Bewilligung von Abweichungen nach §§ 69, 76 Abs. 13 oder 119 Abs. 6 erforderlich ist; 2. Bauvorhaben, für die eine Bewilligung gemäß § 71 beantragt ist; 3. Bauvorhaben in Gebieten, für die Bausperre besteht; 4. der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen sowie von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden; 5. Bauvorhaben, für die eine Grundabteilungsbewilligung erforderlich ist, aber noch nicht vorliegt, sowie Bauvorhaben auf Bauplätzen oder Baulosen, die mit einem Bauverbot behaftet sind; 6. Bauvorhaben, die sich auf bereits begonnene Bauführungen beziehen und über den Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c hinausgehen.	<i>Stadtplanung, Stadtgestaltung und Welterbe</i> befasst wird, beträgt die Frist für die Untersagung vier Monate; dies ist dem Einreicher innerhalb der Frist von drei Monaten ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen mitzuteilen. In diese Fristen wird die Dauer eines Verfahrens zur Mängelbehebung gemäß § 13 Abs. 3 AVG, BGBl. Nr. 51/1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013, nicht eingerechnet. (5) bis (9) ... (10) Erfolgt keine rechtskräftige Versagung der Baubewilligung oder erlangen die Nachbarn keine Parteistellung gemäß Abs. 8, gilt das Bauvorhaben als mit rechtskräftigem Bescheid gemäß § 70 bewilligt. War die Bestätigung gemäß Abs. 1 inhaltlich unrichtig und ergibt sich daraus eine Verletzung von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten (§ 134a), ist das Verfahren auf Antrag eines in seinen Nachbarrechten verletzten Nachbarn wieder aufzunehmen, wenn der Nachbar ohne sein Verschulden <i>ohne sein Verschulden</i> daran gehindert war, dies gemäß Abs. 8 geltend zu machen <i>und ihn daran kein Verschulden oder nur ein milderer Grad des Versehens trifft</i>; Verschulden liegt insbesondere dann nicht vor, wenn die Tafel (gemäß § 124 Abs. 2a) nicht zeitgerecht angebracht oder vorzeitig entfernt worden ist und die Bauführung für Nachbarn als solche nicht erkennbar war. Eine Wiederaufnahme ist unzulässig, wenn seit der Fertigstellungsanzeige mehr als drei Jahre verstrichen sind. (11) ... § 70b. (1) bis (1a) ... (2) Ausgenommen von Abs. 1 sind: 1. Bauvorhaben, für die eine Bewilligung von Abweichungen nach §§ 69, 76 Abs. 13 oder <i>119a Abs. 4</i> erforderlich ist; 2. Bauvorhaben, für die eine Bewilligung gemäß § 71 beantragt ist; 3. Bauvorhaben in Gebieten, für die Bausperre besteht; 4. der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen sowie von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden; 5. Bauvorhaben, für die eine Grundabteilungsbewilligung erforderlich ist, aber noch nicht vorliegt, sowie Bauvorhaben auf Bauplätzen oder Baulosen, die mit einem Bauverbot behaftet sind; 6. Bauvorhaben, die sich auf bereits begonnene Bauführungen beziehen und über den Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c hinausgehen; 7. <i>Bauvorhaben mit Geländeänderungen die über das bewilligungsfreie Ausmaß (§ 62a Abs. 1 Z 23) hinausgehen.</i>

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
(3) bis (9) ... Bewilligung für Bauten langen Bestandes § 71a. Hat ein Bauwerk zur Gänze oder in wesentlichen Teilen seit mehr als 30 Jahren an derselben Stelle ohne jede Baubewilligung bestanden und kann es auch nach §§ 70 oder 71 nicht bewilligt werden, gilt dieses Bauwerk als mit rechtskräftigem Bescheid gemäß § 71 auf Widerruf bewilligt, wenn unter ausdrücklicher Bezugnahme auf diese Bestimmung (§ 71a) vollständige Bestandspläne im Sinne des § 63 Abs. 1 lit. a und des § 64 vorgelegt werden und der Behörde die Zustimmung des Grundeigentümers (aller Miteigentümer) nachgewiesen wird; für das elektronische Bewilligungsverfahren gelten § 63a Abs. 1 lit. a, b und c und § 64 sinngemäß; die Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte und die Verminderung der Bebaubarkeit von Nachbargrundflächen stehen dem, unbeschadet des § 14, nicht entgegen. § 72. (1) und (2) ... § 76. (1) bis (10) ... (10a) In jedem Fall müssen mindestens 10 vH der Fläche des Bauplatzes, die 500 m² übersteigt, von jeder ober- und unterirdischen Bebauung frei bleiben und dürfen darüber hinaus auch nicht versiegelt werden; dies gilt nicht, wenn die so frei zu haltende Fläche geringer als 10 m² wäre. Diese Vorschrift kommt nicht zur Anwendung, wenn das	(2a) Werden die Voraussetzungen für das Baubewilligungsverfahren für Bauwerke kleineren Umfangs gemäß Abs. 1 nicht erfüllt, ist dies der Einreicherin oder dem Einreicher innerhalb von einem Monat ab der Einreichung mitzuteilen. Nach dieser Mitteilung hat die Behörde das Baubewilligungsverfahren gemäß § 70 durchzuführen. (3) bis (9) ... Bewilligung für Bauten langen Bestandes § 71a. Hat ein Bauwerk zur Gänze oder in wesentlichen Teilen seit mehr als 30 Jahren an derselben Stelle ohne jede Baubewilligung bestanden und kann es auch nach §§ 70 oder 71 nicht bewilligt werden, gilt dieses Bauwerk als mit rechtskräftigem Bescheid gemäß § 71 auf Widerruf bewilligt, wenn unter ausdrücklicher Bezugnahme auf diese Bestimmung (§ 71a) vollständige Bestandspläne im Sinne des § 63 Abs. 1 lit. a und des § 64 vorgelegt werden und der Behörde die Zustimmung des Grundeigentümers (aller Miteigentümer) nachgewiesen wird; für das elektronische Bewilligungsverfahren gelten § 63a Abs. 1 lit. a, b und c und § 64 sinngemäß; die Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte und die Verminderung der Bebaubarkeit von Nachbargrundflächen stehen dem, unbeschadet des § 14, nicht entgegen. § 72. (1) und (2) ... (3) Wird eine Abbruchbewilligung gemäß § 60 Abs. 1 lit. d mit Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien erteilt, so darf eine Baubeginnsanzeige (§ 124 Abs. 2) erst erstattet werden, wenn die Behörde der Bauwerberin oder dem Bauwerber nicht innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung des Erkenntnisses mitteilt, dagegen Revision an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben. Erhebt die Behörde rechtzeitig Revision, so darf die Baubeginnsanzeige erst erstattet werden, wenn über die Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung abgesprochen worden ist. § 76. (1) bis (10) ... (10a) In jedem Fall müssen mindestens 15 vH der Fläche des Bauplatzes, die 500 m² übersteigt, von jeder ober- und unterirdischen Bebauung frei bleiben und dürfen darüber hinaus auch nicht versiegelt werden; dies gilt nicht, wenn die so frei zu haltende Fläche geringer als 5 m² wäre. Vom Freihalten einer solchen Fläche kann abgesehen werden,

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
Freihalten einer solchen Fläche der zweckmäßigen Nutzung der Liegenschaft entgegenstehen würde und eine ordnungsgemäße Entsorgung oder Speicherung der Niederschlagswässer gewährleistet ist. (11) bis (13) ... Vorgärten, Abstandsflächen und gärtnerisch auszugestaltende Flächen § 79. (1) bis (2) ... (3) In der offenen Bauweise muss der Abstand der Gebäude von Nachbargrenzen in den Bauklassen I und II mindestens 6 m, in der Bauklasse III mindestens 12 m, in der Bauklasse IV mindestens 14 m, in der Bauklasse V mindestens 16 m und in der Bauklasse VI mindestens 20 m betragen. Die Fläche, die zwischen den Nachbargrenzen und den gedachten Abstandslinien liegt, wird als Abstandsfläche bezeichnet. In die Abstandsflächen darf mit Gebäuden in Wohngebieten der Bauklasse I in der offenen Bauweise auf höchstens die halbe Gebäudehöhe der der Nachbargrenze zugewandten Gebäudefront mit einer Frontlänge von maximal 15 m an die jeweilige Nachbargrenze herangerückt werden, wobei der Abstand mindestens 3 m betragen muss. In den anderen Bauklassen darf in die Abstandsflächen mit Gebäuden auf höchstens die Hälfte des Abstandes an die Nachbargrenzen herangerückt werden. Die über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche darf je Front in den Bauklassen I und II 45 m², in der Bauklasse III 90 m², in der Bauklasse IV 105 m², in der Bauklasse V 120 m² und in der Bauklasse VI 150 m² nicht überschreiten; insgesamt darf diese über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche auf demselben Bauplatz in den Bauklassen I und II 90 m², in der Bauklasse III 180 m², in der Bauklasse IV 210 m², in der Bauklasse V 240 m² und in der Bauklasse VI 300 m² nicht überschreiten. (4) bis (5) ... (6) Vorgärten, Abstandsflächen und sonstige gärtnerisch auszugestaltende Flächen sowie jene Flächen von Baulosen, die innerhalb der in Abs. 5 genannten Abstände liegen, sind, soweit auf diesen Flächen zulässige Bauwerke oder Bauwerksteile nicht errichtet	<i>soweit dies für die zweckmäßige Nutzung der Liegenschaft unerlässlich ist. Diesfalls ist gleichzeitig im Ausmaß der Unterschreitung ein begrüntes Dach mit einer mindestens 30 cm hohen durchwurzelbaren Substratschicht auszuführen. Dabei ist die ordnungsgemäße Versickerung oder Speicherung der Niederschlagswässer zu gewährleisten.</i> <i>(10b) Im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet mit Ausnahme der Geschäftsviertel und Betriebsbaugebiete müssen bei offener, bei offener oder gekuppelter, bei gekuppelter Bauweise und bei der Gruppenbauweise mindestens 40 vH der Fläche des Bauplatzes von jeder unterirdischen Bebauung frei bleiben.</i> (11) bis (13) ... Vorgärten, Abstandsflächen und gärtnerisch auszugestaltende Flächen § 79. (1) bis (2) ... (3) In der offenen Bauweise muss der Abstand der Gebäude von Nachbargrenzen in den Bauklassen I und II mindestens 6 m, in der Bauklasse III mindestens 12 m, in der Bauklasse IV mindestens 14 m, in der Bauklasse V mindestens 16 m und in der Bauklasse VI mindestens 20 m betragen. Die Fläche, die zwischen den Nachbargrenzen und den gedachten Abstandslinien liegt, wird als Abstandsfläche bezeichnet. In die Abstandsflächen darf mit Gebäuden in Wohngebieten der Bauklasse I in der offenen Bauweise auf höchstens die halbe Gebäudehöhe der der Nachbargrenze zugewandten Gebäudefront mit einer Frontlänge von maximal 15 m an die jeweilige Nachbargrenze herangerückt werden, wobei der Abstand mindestens 3 m betragen muss. In den anderen Bauklassen darf in die Abstandsflächen mit Gebäuden auf höchstens die Hälfte des Abstandes an die Nachbargrenzen herangerückt werden. Die über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche darf je Front in den Bauklassen I und II 45 m², in der Bauklasse III 90 m², in der Bauklasse IV 105 m², in der Bauklasse V 120 m² und in der Bauklasse VI 150 m² nicht überschreiten; insgesamt darf diese über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche auf demselben Bauplatz in den Bauklassen I und II 90 m², in der Bauklasse III 180 m², in der Bauklasse IV 210 m², in der Bauklasse V 240 m² und in der Bauklasse VI 300 m² nicht überschreiten. (4) bis (5) ... (6) Vorgärten, Abstandsflächen und sonstige <i>nicht bebaute und daher</i> gärtnerisch auszugestaltende Flächen sowie jene Flächen von Baulosen, die innerhalb der in Abs. 5 genannten Abstände liegen, <i>sind derart gärtnerisch auszugestalten, als zwei Drittel dieser</i>

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
werden, gärtnerisch auszugestalten und in gutem Zustand zu erhalten. Befestigte Wege und Zufahrten, Stützmauern, Stufenanlagen, Rampen uä. sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. Darüber hinaus sind Schwimmbecken bis zu einem Gesamtausmaß von 60 m³ Rauminhalt zulässig; diese müssen von Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens 3 m haben, sofern der Nachbar nicht einem geringeren Abstand zustimmt. (7) Kommt entsprechend den Bestimmungen des Bebauungsplanes die gärtnerische Ausgestaltung zur Ausführung, ist je angefangene 250 m² Gartenfläche ein Baum in verschulter Qualität zu pflanzen; ausgenommen davon sind Gebiete der Bauklasse I und	<i>Flächen unversiegelt bleiben und eine bodengebundene Begrünung und Bepflanzung aufweisen müssen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt. Auf einem Drittel dieser Flächen darf eine Versiegelung mit den auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen zulässigen Bauwerken oder Bauwerksteilen erfolgen. Jene Flächen, die nicht mit solchen Bauwerken oder Bauwerksteilen bebaut sind, sind ebenfalls durch bodengebundene Begrünung und Bepflanzung gärtnerisch auszugestalten und in gutem Zustand zu erhalten.</i> <i>Auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen zulässig aber in das Ausmaß der versiegelten Flächen einzurechnen sind jedenfalls folgende Bauwerke oder Bauwerksteile:</i> 1. befestigte Wege, 2. Zufahrten und Rampen zu Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen, 3. Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen gemäß § 4 Abs. 3 WGarG 2008, sofern sie nicht gemäß § 4 Abs. 5 WGarG 2008 auf die bebaubare Fläche anzurechnen sind, 4. Schwimmbecken gemäß Abs. 6a, 5. Fahrradabstellplätze, 6. Flächen, die mit Rasengittersteinen befestigt sind, 7. Gartenterrassen, 8. Zuluftbrunnen für Tiefgaragen, 9. Müllplätze, 10. Stützmauern, die nicht § 62a Abs. 1 Z 23 unterliegen, 11. Rampenanlagen, sofern sie nicht der barrierefreien Erschließung dienen, 12. Antennen-, Funk-, Parabol und Fotovoltaikanlagen, 13. Anlagen gemäß § 62a Abs. 1 Z 27 unabhängig von ihrer Größe, 14. Unterirdische Baulichkeiten, sofern sie nicht eine Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat von mindestens 80 cm aufweisen. <i>(6a) Schwimmbecken sind in gärtnerisch auszugestaltenden Flächen bis zu einem Gesamtausmaß von 60 m³ Rauminhalt zulässig und müssen von Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens 3 m haben, sofern der Nachbar nicht einem geringeren Abstand zustimmt.</i> (7) Kommt im Bauland entsprechend den Bestimmungen des Bebauungsplanes die gärtnerische Ausgestaltung zur Ausführung, ist je angefangene 200 m² Gartenfläche ein Baum in verschulter Qualität zu pflanzen.; ausgenommen davon sind Gebiete der

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
Gartensiedlungsgebiete. § 80. (1) Als bebaute Fläche gilt die senkrechte Projektion des Gebäudes einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten auf eine waagrechte Ebene; als raumbildend oder raumergänzend sind jene Bauteile anzusehen, die allseits baulich umschlossen sind oder bei denen die bauliche Umschließung an nur einer Seite fehlt. Unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht. (2) Vor die Gebäudefront ragende Gebäudeteile der in § 84 Abs. 1 und 2 genannten Art und in dem dort bezeichneten Ausmaß bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht, gleichgültig, ob sie über Baufluchtlinien ragen oder nicht; überschreiten solche Gebäudeteile das genannte Ausmaß, sind sie zur Gänze nach Abs. 1 zu beurteilen. Erker, Balkone und Loggien, unter denen nicht überall eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m gewährleistet ist, sind der bebauten Fläche voll zuzurechnen. § 81. (1) bis (4) ... (5) In den Fällen des § 75 Abs. 4 und 5 ist zum Erreichen des nach der Bauklasse zulässigen Gebäudeumrisses das Staffeln der Baumasse hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie oder das Zurückrücken der Hauptfront zulässig; beim Zurückrücken der Hauptfront müssen Feuermauern, die sonst sichtbar würden, gedeckt und die zwischen der Fluchtlinie und der Vorderfront des Gebäudes gelegenen Flächen gärtnerisch ausgestaltet oder mit einer Oberflächenbefestigung versehen werden. (6) bis (7) ...	Bauklasse I und Gartensiedlungsgebiete. <i>(8) Bei Zu- und Umbauten sowie bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle müssen die im Bebauungsplan festgelegten Bestimmungen über die gärtnerische Ausgestaltung der nicht bebauten Grundflächen umgesetzt werden.</i> § 80. (1) Als bebaute Fläche gilt die senkrechte Projektion des Gebäudes einschließlich aller <i>vor die Gebäudefront ragenden Gebäudeteile auf eine waagrechte Ebene</i>. Unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht. (2) Vor die Gebäudefront ragende Gebäudeteile der in § 84 Abs. 1 und 2 genannten Art und in dem dort bezeichneten Ausmaß bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht, gleichgültig, ob sie über Baufluchtlinien ragen oder nicht. <i>Überschreiten solche Gebäudeteile das genannte Ausmaß, sind sie der bebauten Fläche voll zuzurechnen. Gleiches gilt für Erker, Balkone und Loggien, unter denen nicht überall eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m gewährleistet ist.</i> § 81. (1) bis (4) ... (5) In den Fällen des § 75 Abs. 4 und 5 ist zum Erreichen des nach der Bauklasse zulässigen Gebäudeumrisses das Staffeln der Baumasse hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie oder das Zurückrücken der Hauptfront zulässig; beim Zurückrücken der Hauptfront müssen Feuermauern, die sonst sichtbar würden, gedeckt und die zwischen der Fluchtlinie und der Vorderfront des Gebäudes gelegenen Flächen gärtnerisch ausgestaltet oder mit einer Oberflächenbefestigung versehen werden. <i>Die Befestigung der Oberfläche im Zugangsbereich ist nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig.</i> (6) ... <i>(6a) Der nach den Abs. 1 bis 5 zulässige Gebäudeumriss darf weiters durch technische Infrastruktur von hocheffizienten alternativen Systemen im unbedingt erforderlichen Ausmaß überschritten werden, wenn ihre Unterbringung im Gebäude aus rechtlichen, technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich ist und durch sie das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigt wird.</i> (7) ...

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
§ 85. (1) Das Äußere der Bauwerke muss nach Bauform, Maßstäblichkeit, Baustoff und Farbe so beschaffen sein, dass es die einheitliche Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht stört. Dauernd sichtbar bleibende Feuermauern sind dem Ortsbild entsprechend zu gestalten. (2) Die Errichtung von Bauwerken sowie deren Änderung ist nur zulässig, wenn das mit dem Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt wird. Überschreiten bauliche Anlagen die für Gebäude zulässige Höhe, ist unter Berücksichtigung der Art, der Gestaltung und des Zweckes der jeweiligen baulichen Anlage auf ihre Einfügung in das vom Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild besonders Bedacht zu nehmen. Darüber hinaus darf das gegebene örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt werden, sofern es mit dem vom Bebauungsplan beabsichtigten örtlichen Stadtbild vereinbar ist. Im Nahebereich von Schutzzonen ist bei der Beurteilung auf diese besonders Bedacht zu nehmen. (3) Baumaßnahmen an einzelnen Bauwerken von geschichtlicher, kultureller oder künstlerischer Bedeutung sowie die Errichtung von Bauwerken und Baumaßnahmen in der Umgebung solcher Bauwerke sind unzulässig, wenn deren Eigenart oder künstlerische Wirkung oder das örtliche Stadtbild beeinträchtigt würde. Hierbei bleiben die besonderen, den Denkmalschutz betreffenden gesetzlichen Bestimmungen unberührt. (4) ... (5) Bei Errichtung eines neuen Gebäudes in einer Schutzzone ist das Gebäude unbeschadet der Abs. 1 bis 4 und der Bebauungsbestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 und § 7 Abs. 3 und 4 auf zeitgemäße Weise in das Stadtbild einzuordnen, oder es sind hinsichtlich	<i>festgelegte Abstand einzuhalten.</i> § 85. (1) Das Äußere der Bauwerke <i>einschließlich technischer Aufbauten</i> muss nach Bauform, Maßstäblichkeit, Baustoff und Farbe so beschaffen sein, dass es die einheitliche Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht stört. Dauernd sichtbar bleibende Feuermauern sind dem Ortsbild entsprechend zu gestalten. (2) Die Errichtung von Bauwerken sowie deren Änderung ist nur zulässig, wenn das mit dem Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt wird. Überschreiten bauliche Anlagen die für Gebäude zulässige Höhe, ist unter Berücksichtigung der Art, der Gestaltung und des Zweckes der jeweiligen baulichen Anlage auf ihre Einfügung in das vom Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild besonders Bedacht zu nehmen. Darüber hinaus darf das gegebene örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt werden, sofern es mit dem vom Bebauungsplan beabsichtigten örtlichen Stadtbild vereinbar ist. Im Nahebereich von Schutzzonen und UNESCO-Welterbestätten ist bei der Beurteilung auf diese besonders Bedacht zu nehmen. <i>(2a) Das Vorliegen einer Störung oder Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes ist anhand des vorhandenen Stadtbildes zu beurteilen, soweit dieses mit dem vom Bebauungsplan beabsichtigten vereinbar ist. Bei der Beurteilung von Änderungen von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden und an deren Erhaltung infolge ihrer Wirkung auf das örtliche Stadtbild ein öffentliches Interesse besteht, ist das vom Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild hingegen nur insoweit maßgebend, als es mit dem gegebenen örtlichen Stadtbild nicht in Widerspruch steht.</i> (3) Baumaßnahmen an einzelnen Bauwerken von geschichtlicher, kultureller oder künstlerischer Bedeutung sowie die Errichtung von Bauwerken und Baumaßnahmen in der Umgebung solcher Bauwerke sind unzulässig, wenn deren Eigenart oder künstlerische Wirkung oder das örtliche Stadtbild beeinträchtigt würde. <i>Gleiches gilt in Bezug auf Bauwerke, die Bestandteil einer UNESCO-Welterbestätte sind, wobei insbesondere auf die Merkmale, die den außergewöhnlichen universellen Wert dieser Bauwerke zum Ausdruck bringen, Bedacht zu nehmen ist.</i> Hierbei bleiben die besonderen, den Denkmalschutz betreffenden gesetzlichen Bestimmungen unberührt. (4) ... (5) Bei Errichtung eines neuen Gebäudes in einer Schutzzone <i>und im Bereich der UNESCO-Welterbestätten</i> ist das Gebäude unbeschadet der Abs. 1 bis 4 und der Bebauungsbestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 und § 7 Abs. 3 und 4 auf zeitgemäße Weise

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
des Baustils, der Bauform, der Gebäudehöhe, der Dachform, des Maßstabes, des Rhythmus, der Proportion, der technologischen Gestaltung beziehungsweise der Farbgebung die benachbarten Gebäude in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile zu berücksichtigen. Dies gilt sinngemäß bei Änderungen bestehender Gebäude in Schutzzonen, wobei der Bewahrung der äußeren Gestaltung, des Charakters und des Stils des Gebäudes, insbesondere des Maßstabes, des Rhythmus, der Proportion, der technologischen Gestaltung und der Farbgebung, besonderes Gewicht zukommt. (6) bis (7) ... § 87. (1) bis (15) ... § 99. (1) Bei Bauwerken muss unter Berücksichtigung ihres Verwendungszweckes für das Sammeln und Beseitigen der Abwässer und Niederschlagswässer vorgesorgt sein. (2) Die Anlagen zur Sammlung und Beseitigung von Abwässern und Niederschlagswässern sind so auszuführen, dass Abwässer und Niederschlagswässer auf hygienisch einwandfreie, gesundheitlich unbedenkliche und belästigungsfreie Art gesammelt und beseitigt werden. (3) Die Tragfähigkeit des Untergrundes und die Trockenheit von Bauwerken darf	in das Stadtbild einzuordnen, oder es sind hinsichtlich des Baustils, der Bauform, der Gebäudehöhe, der Dachform, des Maßstabes, des Rhythmus, der Proportion, der technologischen Gestaltung beziehungsweise der Farbgebung die benachbarten Gebäude in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile zu berücksichtigen. Dies gilt sinngemäß bei Änderungen bestehender Gebäude in Schutzzonen, <i>im Bereich der UNESCO-Welterbestätten sowie für alle Gebäude, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden und an deren Erhaltung infolge ihrer Wirkung auf das örtliche Stadtbild ein öffentliches Interesse besteht</i>, wobei der Bewahrung der äußeren Gestaltung, des Charakters und des Stils des Gebäudes, insbesondere des Maßstabes, des Rhythmus, der Proportion, der technologischen Gestaltung und der Farbgebung, besonderes Gewicht zukommt. (6) bis (7) ... § 87. (1) bis (15) ... <i>(16) Markisen sind konstruktiv mit einem Gebäude verbundene und an einer Wand befestigte, ausfahrbare Stoffbahnen, die an einer Seite zusätzlich durch eine Stoffbahn vertikal geschlossen sein können.</i> <i>(17) Flugdächer sind Dachbauwerke, die auf Stützen aufliegen und eine geschlossene oder eine durch Lamellen gebildete schließbare Dachfläche aufweisen. Ein Flugdach liegt auch dann vor, wenn es teilweise auf einer Wand aufliegt.</i> § 99. (1) Bei Bauwerken muss unter Berücksichtigung ihres Verwendungszweckes für das Sammeln und Beseitigen der Abwässer vorgesorgt sein. <i>Niederschlagswässer sind zu versickern oder auf andere Art dem natürlichen Wasserkreislauf oder einer Nutzung zuzuführen. Weist die Eigentümerin oder der Eigentümer nach, dass die gebotene Verwendung der Niederschlagswässer aufgrund der natürlichen Gegebenheiten nur mit wirtschaftlich oder technisch unverhältnismäßigem Aufwand möglich ist, ist deren Einleitung in den öffentlichen Kanal zulässig.</i> (2) Die Anlagen zur Sammlung und Beseitigung von Abwässern <i>sowie zur Sammlung und Versickerung oder Nutzung von Niederschlagswässern</i> sind so auszuführen, dass dies auf hygienisch einwandfreie, gesundheitlich unbedenkliche und belästigungsfreie Art erfolgt. (3) Die Tragfähigkeit des Untergrundes und die Trockenheit von Bauwerken darf durch Anlagen zum Sammeln und Beseitigen der Abwässer <i>sowie durch Anlagen zur</i>

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
durch Anlagen zum Sammeln und Beseitigen der Abwässer und Niederschlagswässer nicht beeinträchtigt werden. (4) Die Anlagen zur Sammlung und Beseitigung von Abwässern und Niederschlagswässern müssen ohne großen Aufwand überprüft und gereinigt werden können. (5) Sonstige Abflüsse, insbesondere solche aus landwirtschaftlichen Anlagen, wie zB aus Stallungen, Düngersammelanlagen oder Silos, sind so zu sammeln, dass die Hygiene und die Gesundheit von Personen nicht gefährdet werden.	<i>Sammlung und Versickerung oder Nutzung der Niederschlagswässer nicht beeinträchtigt werden.</i> (4) Die Anlagen zur Sammlung und Beseitigung von Abwässern sowie Anlagen zur <i>Sammlung und Versickerung oder Nutzung von Niederschlagswässern</i> müssen ohne großen Aufwand überprüft und gereinigt werden können. (5) Sonstige Abflüsse, insbesondere solche aus landwirtschaftlichen Anlagen, wie zB aus Stallungen, Düngersammelanlagen oder Silos, sind so zu sammeln, dass die Hygiene und die Gesundheit von Personen nicht gefährdet werden. Risikobewertung von Hausinstallationen § 104a. (1) Das Österreichische Institut für Bautechnik hat eine Risikobewertung von Hausinstallationen vorzunehmen. Mit der Vornahme der Bewertung ist vom Österreichischen Institut für Bautechnik eine fachkundige Person oder ein geeignetes Institut zu beauftragen. Die Risikobewertung umfasst eine allgemeine Analyse der Risiken, die von Hausinstallationen und dafür verwendeten Bauprodukten, Materialien und Werkstoffen ausgehen, und die Qualität des Wassers für den menschlichen Gebrauch am Austritt aus denjenigen Zapfstellen, die normalerweise für Wasser für den menschlichen Gebrauch verwendet werden, beeinflussen können. Diese allgemeine Analyse hat keine Analyse einzelner Objekte zu umfassen. Die allgemeine Analyse ist erstmalig bis zum 12. Jänner 2029 durchzuführen und alle sechs Jahre zu überprüfen sowie bei Bedarf zu aktualisieren. (2) Das Österreichische Institut für Bautechnik hat die Risikoanalyse nach Abs. 1 binnen angemessener Frist der Landesregierung zu übermitteln. (3) Für die Bestimmungen der §§ 104a bis 104c gelten, soweit nichts anderes geregelt wird, die Begriffsdefinitionen des Art. 2 der Richtlinie (EU) 2020/2184 vom 16. Dezember 2020 über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch, ABl. Nr. L 435 vom 23.12.2020 S 1. Laufende Überwachung von prioritären Örtlichkeiten in Bezug auf Legionella und Blei § 104b. (1) Ergibt die Risikoanalyse nach § 104a Abs. 1, dass in Bezug auf bestimmte prioritäre Örtlichkeiten spezifische Risiken in Bezug auf Legionella oder Blei bestehen, so sind die Eigentümerinnen und Eigentümer der in der Verordnung gemäß Abs. 3 genannten

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung				
	prioritären Örtlichkeiten verpflichtet, folgende Parameterwerte für Blei und Legionella einzuhalten: <table border="1" data-bbox="1126 331 1731 395"> <tr> <td>Legionella</td><td>< 1 000 KBE/l</td></tr> <tr> <td>Blei</td><td>< 10 µg/l</td></tr> </table> (2) Prioritäre Örtlichkeiten sind große Räumlichkeiten und Gelände, bei denen es sich nicht um einen Haushalt handelt und in denen viele Nutzerinnen und Nutzer potenziell wasserassoziierten Risiken ausgesetzt sind. Darunter fallen Krankenhäuser, sonstige Gesundheitseinrichtungen, die auf einen längerdauernden Aufenthalt ausgerichtet sind (beispielsweise Kur- und Rehabilitationseinrichtungen), Altenheime, Kinderbetreuungseinrichtungen, Beherbergungsbetriebe mit mehr als 100 Betten, sowie Strafvollzugsanstalten. (3) Die Liste der betroffenen prioritären Örtlichkeiten, die nach Abs. 4 einer laufenden Überwachung zu unterziehen sind, wird auf der Grundlage der ermittelten Ergebnisse der allgemeinen Risikoanalyse gemäß § 104a Abs. 1 mit Verordnung der Landesregierung festgelegt. (4) Die Überwachung gemäß Abs. 1 umfasst jedenfalls die regelmäßige Entnahme und Analyse einzelner Wasserproben. Die Probeentnahme muss so erfolgen, dass die Proben für die Qualität des Wassers für den menschlichen Gebrauch in Bezug auf die genannten Parameter im Lauf des gesamten Jahres repräsentativ sind. Die Probeentnahmestellen müssen den Anforderungen des Anhang II Teil D der Richtlinie (EU) 2020/2184 entsprechen. Die Analyse der Probeentnahmen hat nach den in Art. 13 Abs. 4 in Verbindung mit Anhang III der Richtlinie (EU) 2020/2184 festgelegten Kriterien zu erfolgen. (5) Die Ergebnisse der Überwachung gemäß Abs. 1 sind der Behörde binnen angemessener Frist zu übermitteln. (6) Die näheren Bestimmungen über die Probeentnahme und -analyse sind nach den in Abs. 4 genannten Vorgaben mit Verordnung der Landesregierung festzulegen. Spezielle baubehördliche Maßnahmen in Bezug auf Legionella und Blei § 104c. (1) Ergibt die Überwachung der prioritären Örtlichkeit gemäß § 104b, dass spezifische Risiken für die Qualität des Wassers für den menschlichen Gebrauch und die menschliche Gesundheit bestehen, weil die Parameterwerte laut dem Anhang I Teil D der Richtlinie (EU) 2020/2184 nicht eingehalten werden, so ist die Eigentümerin oder der Eigentümer des Gebäudes dazu verpflichtet, binnen angemessener Frist geeignete Maßnahmen zu setzen. Die Verpflichtung entfällt, wenn glaubhaft gemacht wird, dass die	Legionella	< 1 000 KBE/l	Blei	< 10 µg/l
Legionella	< 1 000 KBE/l				
Blei	< 10 µg/l				

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
§ 106. (1) ... (2) Bei der Bildung der Lichtprismen ist der vorhandene Baubestand auf der eigenen Liegenschaft, auf den angrenzenden und gegenüberliegenden Liegenschaften jedoch nur die nach dem geltenden Bebauungsplan zulässige Bebauung zu berücksichtigen. In das Lichtprisma hineinragende Gebäudeteile nach § 81 Abs. 6, Dachflächen bis zu 45° Neigung oder bis zu der im Bebauungsplan nach § 5 Abs. 4 lit. k festgesetzten Neigung sowie Hauptgesimse und Dachvorsprünge bis zu 1 m bleiben unberücksichtigt. Ebenso bleiben die die höchste zulässige Gebäudehöhe überschreitenden Teile, die den Vorschriften des § 81 Abs. 2 entsprechen, unberücksichtigt. (3) bis (7) ... § 118. (1) bis (2) ...	<i>Belastung des Trinkwassers nicht von den Hausinstallationen und den dafür verwendeten Produkten, Materialien und Baustoffen oder der Art ihrer Verbauung ausgeht.</i> <i>(2) Maßnahmen gemäß Abs. 1 in Bezug auf Legionella müssen nur dann getroffen werden, wenn aufgrund von anderen bundes- oder landesgesetzlichen Bestimmungen keine geeigneten Maßnahmen vorgesehen sind. Die Maßnahmen müssen zur Verhinderung und Bewältigung möglicher Krankheitsausbrüche wirksam und gemessen an den Risiken verhältnismäßig sein sowie Managementmaßnahmen einschließen.</i> <i>(3) Wenn von Hausinstallationen, die aus Blei gefertigte Bestandteile enthalten, eine erhebliche Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen ausgeht, weil der in Anhang I Teil D genannte Parameterwert wesentlich überschritten wird, so ist auch der Austausch dieser Bestandteile insoweit durchzuführen als dies technisch und wirtschaftlich vertretbar ist.</i> <i>(4) Die von der Eigentümerin oder vom Eigentümer getroffenen Maßnahmen sind der Behörde unverzüglich mitzuteilen.</i> <i>(5) Die Behörde ist berechtigt, die Einhaltung der der Eigentümerin oder dem Eigentümer obliegenden Verpflichtungen, die sich aus den §§ 104a bis 104c und den darauf erlassenen Verordnungen ergeben, zu überprüfen und allenfalls ergänzende Anordnungen zu treffen, sofern die bisherigen Maßnahmen nicht ausreichen, um die Überschreitung der Parameterwerte auf ein zulässiges Maß zu verringern oder gänzlich zu beseitigen.</i> § 106. (1) ... (2) Bei der Bildung der Lichtprismen ist der vorhandene Baubestand auf der eigenen Liegenschaft, auf den angrenzenden und gegenüberliegenden Liegenschaften jedoch nur die nach dem geltenden Bebauungsplan zulässige Bebauung zu berücksichtigen. In das Lichtprisma hineinragende Gebäudeteile nach § 81 Abs. 6 <i>und Abs. 6a</i>, Dachflächen bis zu 45° Neigung oder bis zu der im Bebauungsplan nach § 5 Abs. 4 lit. k festgesetzten Neigung sowie Hauptgesimse und Dachvorsprünge bis zu 1 m bleiben unberücksichtigt. Ebenso bleiben die die höchste zulässige Gebäudehöhe überschreitenden Teile, die den Vorschriften des § 81 Abs. 2 entsprechen, unberücksichtigt. (3) bis (7) ... § 118. (1) bis (2) ...

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
(3) Bei Neu-, Zu- und Umbauten sowie bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle müssen hocheffiziente alternative Systeme eingesetzt werden, sofern dies technisch, ökologisch und wirtschaftlich realisierbar ist. Hocheffiziente alternative Systeme sind jedenfalls 1. dezentrale Energieversorgungssysteme auf der Grundlage von Energie aus erneuerbaren Quellen, 2. Kraft-Wärme-Kopplung, 3. Fern-/Nahwärme oder Fern-/Nahkälte, insbesondere wenn sie ganz oder teilweise auf Energie aus erneuerbaren Quellen beruht oder aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen stammt, und 4. Wärmepumpen. (3a) ... (3b) Neubauten mit Ausnahme von Wohngebäuden sind unabhängig von der Verpflichtung gemäß Abs. 3 unter Einsatz solarer Energieträger auf Gebäudeoberflächen mit einer Spitzen-Nennleistung von mindestens 1 kWp für je 100 m² konditionierter Brutto-Grundfläche oder unter Einsatz anderer technischer Systeme zur Nutzung umweltschonender Energieträger mit gleicher Leistung am Gebäude zu errichten. Stehen der geplanten Ausführung andere Bauvorschriften bzw. sonstige Vorschriften des Bundes- oder Landesrechtes entgegen oder ist der Einsatz der genannten technischen Systeme aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich oder zweckmäßig, sind diese technischen Systeme auf einem oder mehreren geeigneten Grundstücken innerhalb des Gemeindegebietes von Wien einzusetzen (Ersatzflächen). Der Einsatz auf Ersatzflächen ist durch eine im Grundbuch ersichtlich gemachte öffentlich-rechtliche Verpflichtung sicherzustellen.	(3) Bei Neu-, Zu- und Umbauten, bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle <i>sowie bei Einzelbauteilsanierungen oder Änderungen am gebäudetechnischen System</i> müssen hocheffiziente alternative Systeme eingesetzt werden, sofern dies technisch, ökologisch und wirtschaftlich realisierbar ist. Hocheffiziente alternative Systeme sind jedenfalls 1. dezentrale Energieversorgungssysteme auf der Grundlage von Energie aus erneuerbaren Quellen, 2. Kraft-Wärme-Kopplung, 3. Fern-/Nahwärme oder Fern-/Nahkälte, insbesondere wenn sie ganz oder teilweise auf Energie aus erneuerbaren Quellen beruht oder aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen stammt, und 4. Wärmepumpen. <i>Jede Maßnahme der Einzelbauteilsanierung oder Änderung am gebäudetechnischen System muss die Anforderungen an größere Renovierungen erfüllen. Maßnahmen der Einzelbauteilsanierung oder Änderung am gebäudetechnischen System sind von der Eigentümerin oder vom Eigentümer (jeder Miteigentümerin oder jedem Miteigentümer) eines Gebäudes zu dokumentieren. Wenn für das Bauwerk ein Bauwerksbuch angelegt ist (§ 128a), hat die Dokumentation im Bauwerksbuch zu erfolgen.</i> (3a) ... (3b) <i>Solare Energieträger oder andere technische Systeme zur Nutzung umweltschonender Energieträger mit gleicher Leistung sind unbeschadet der Verpflichtung gemäß Abs. 3 und den Bestimmungen der Wiener Bautechnikverordnung mit einer Spitzen-Nennleistung von mindestens 1 kWp am Gebäude in folgendem Ausmaß zum Einsatz zu bringen:</i> 1. <i>Bei Neubauten mit Ausnahme von Wohngebäuden für je 100 m² konditionierter Brutto-Grundfläche, bei Zubauten für je neu geschaffene 100 m²;</i> 2. <i>bei Neubauten von Wohngebäuden pro charakteristischer Länge des Gebäudes und für je 150 m² konditionierter Brutto-Grundfläche, bei Zubauten sinngemäß für je neu geschaffene 150 m².</i> <i>Stehen der geplanten Ausführung am im Aussicht genommenen Standort Bauvorschriften bzw. sonstige Vorschriften des Bundes- oder Landesrechtes entgegen oder ist der Einsatz der genannten technischen Systeme aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich oder zweckmäßig, sind diese technischen Systeme auf einem oder mehreren geeigneten Grundstücken innerhalb des Gemeindegebietes von</i>

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
(3c) Neubauten von Wohngebäuden sind unabhängig von der Verpflichtung gemäß Abs. 3 unter Einsatz solarer Energieträger mit einer Spitzen-Nennleistung von mindestens 1 kWp pro charakteristischer Länge des Gebäudes und für je 300 m² konditionierter Brutto-Grundfläche oder unter Einsatz anderer technischer Systeme zur Nutzung umweltschonender Energieträger mit gleicher Leistung am Gebäude zu errichten. Diese Verpflichtung entfällt, wenn der geplanten Ausführung andere Bauvorschriften bzw. sonstige Vorschriften des Bundes- oder Landesrechtes entgegenstehen. Auf Antrag hat die Behörde für einzelne Bauvorhaben von der Verpflichtung zum Einsatz der oben genannten technischen Systeme abzusehen, wenn ein solcher Einsatz aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht zweckmäßig ist. Diese Gründe sind im Antrag nachvollziehbar darzulegen. Das Ansuchen um Baubewilligung gilt zugleich als Antrag auf Gewährung einer solchen Ausnahme. (3d) Neubauten von Wohngebäuden in der Bauklasse I, die nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten, Kleingartenhäuser und Kleingartenwohnhäuser sind von der Verpflichtung gemäß Abs. 3c ausgenommen. (3e) ... (3f) Bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle von Gebäuden ist die Errichtung von Wärmebereitstellungsanlagen für feste und flüssige fossile Energieträger nicht zulässig. (4) Bei folgenden Gebäuden genügt die Einhaltung bestimmter Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte): 1. Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, bestehende Gebäude in Schutzzonen sowie erhaltungswürdige gegliederte Fassaden an bestehenden Gebäuden; dies gilt nicht für Zubauten mit einer Gesamtnutzfläche von mehr als 50 m²; 2. Gebäude mit religiösen Zwecken;	<i>Wien, wo ihre Errichtung zulässig ist, einzusetzen (Ersatzflächen). Beträgt das ermittelte Ausmaß der Verpflichtung weniger als 1 kWp, kann der Einsatz auf einer Ersatzfläche unterbleiben. Der Einsatz auf Ersatzflächen ist durch eine im Grundbuch ersichtlich gemachte öffentlich-rechtliche Verpflichtung sicherzustellen. Die Inbetriebnahme einer solchen Anlage darf im Zeitpunkt der Baueinreichung nicht länger als zwei Jahre zurückliegen.</i> (3c) Neubauten von Wohngebäuden sind unabhängig von der Verpflichtung gemäß Abs. 3 unter Einsatz solarer Energieträger mit einer Spitzen-Nennleistung von mindestens 1 kWp pro charakteristischer Länge des Gebäudes und für je 300 m² konditionierter Brutto-Grundfläche oder unter Einsatz anderer technischer Systeme zur Nutzung umweltschonender Energieträger mit gleicher Leistung am Gebäude zu errichten. Diese Verpflichtung entfällt, wenn der geplanten Ausführung andere Bauvorschriften bzw. sonstige Vorschriften des Bundes- oder Landesrechtes entgegenstehen. Auf Antrag hat die Behörde für einzelne Bauvorhaben von der Verpflichtung zum Einsatz der oben genannten technischen Systeme abzusehen, wenn ein solcher Einsatz aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht zweckmäßig ist. Diese Gründe sind im Antrag nachvollziehbar darzulegen. Das Ansuchen um Baubewilligung gilt zugleich als Antrag auf Gewährung einer solchen Ausnahme. (3d) Neubauten von Wohngebäuden in der Bauklasse I, die nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten, Kleingartenhäuser und Kleingartenwohnhäuser sind von der Verpflichtung gemäß Abs. 3c ausgenommen. (3e) ... (3f) Bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle von Gebäuden sowie bei Einzelbauteilsanierungen und bei Änderungen am gebäudetechnischen System ist die Errichtung von Wärmebereitstellungsanlagen für feste und flüssige fossile Brennstoffe nicht zulässig. (4) Bei folgenden Gebäuden genügt die Einhaltung bestimmter Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte): 1. Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, bestehende Gebäude in Schutzzonen sowie erhaltungswürdige gegliederte Fassaden an bestehenden Gebäuden; dies gilt nicht für Zubauten mit einer Gesamtnutzfläche von mehr als 50 m²; 2. Gebäude, die für Gottesdienste und religiöse Zwecke genutzt werden; 3. Gebäude, die gemäß § 71 auf längstens 2 Jahre bewilligt werden;

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
3. Gebäude, die gemäß § 71 auf längstens 2 Jahre bewilligt werden; 4. Gebäude in landwirtschaftlich genutzten Gebieten, mit Ausnahme von Wohngebäuden; 5. Industriebauwerke; 6. Gebäude, die Wohnungen enthalten, die nicht allen Erfordernissen des § 119 entsprechen oder nicht den vollen Schallschutz oder Wärmeschutz für Aufenthaltsräume aufweisen müssen; 7. Kleingartenhäuser; 8. freistehende Gebäude und Zubauten mit einer Gesamtnutzfläche von jeweils weniger als 50 m²; 9. Gebäude, die nicht unter § 63 Abs. 1 lit. e fallen. (5) bis (7) ... § 118b. Die Behörde hat eine Stichprobe aller jährlich nach diesem Gesetz und dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012, BGBl. I Nr. 27/2012, in der Energieausweisdatenbank (§ 118a) registrierten Energieausweise zu nehmen und diese einer Kontrolle gemäß Anhang II Z 1 der Richtlinie 2010/31/EU zu unterziehen. Die Stichprobe muss ausreichend groß sein, um statistisch signifikante Ergebnisse über die Einhaltung zu gewährleisten.	4. Gebäude in landwirtschaftlich genutzten Gebieten, mit Ausnahme von Wohngebäuden; 5. Gebäude, die Wohnungen enthalten, die nicht allen Erfordernissen des § 119 entsprechen oder nicht den vollen Schallschutz oder Wärmeschutz für Aufenthaltsräume aufweisen müssen; 6. Kleingartenhäuser; 7. freistehende Gebäude und Zubauten mit einer Gesamtnutzfläche von jeweils weniger als 50 m². (5) bis (7) ... <i>(8) Die Verpflichtung gemäß Abs. 3 ein hocheffizientes alternatives System einzusetzen, kann in Gebieten, in denen Energieraumpläne gemäß § 2b Abs. 3a festgesetzt wurden, auf Antrag gestundet werden, wenn die Bauwerberin oder der Bauwerber im Bauverfahren</i> <i>1. eine Zusage einer Fernwärmeanbieterin oder eines Fernwärmeanbieters vorlegt, dass das Gebäude zu dem in der Verordnung gemäß § 2b Abs. 3a festgelegten Zeitpunkt mit qualitätsgesicherter Fernwärme versorgt werden wird und</i> <i>2. den Nachweis erbringt, dass bis zu diesem Zeitpunkt alle Vorbereitungen für die Umstellung des Systems auf qualitätsgesicherte Fernwärme getroffen sind.</i> <i>Die Stundung kann längstens bis zu dem in der Verordnung gemäß § 2b Abs. 3 festgelegten Zeitpunkt erfolgen. Erfolgt keine Umstellung nach Ablauf der Frist, ist gemäß § 129 Abs. 10 vorzugehen.</i> § 118b. Die Behörde hat eine Stichprobe aller jährlich nach diesem Gesetz und dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012, BGBl. I Nr. 27/2012, in der Energieausweisdatenbank (§ 118a) <i>eingebrachten</i> Energieausweise zu nehmen und diese einer Kontrolle gemäß Anhang II Z 1 der Richtlinie 2010/31/EU zu unterziehen. Die Stichprobe muss ausreichend groß sein, um statistisch signifikante Ergebnisse über die Einhaltung zu gewährleisten.

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
Wohngebäude; Wohnungen und deren Zugehör § 119. (1) Wohngebäude sind Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend für Wohnzwecke bestimmt sind. (2) Die Nutzfläche einer Wohnung muss mindestens 30 m² betragen. Jede Wohnung muss über mindestens eine Toilette und ein Bad im Wohnungsverband verfügen. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens eine Toilette in einem separaten Raum untergebracht werden. (3) Wohnungen müssen, ausgenommen in den in § 115 Abs. 1 Z 1 lit. a bis d	Arten von Nutzungseinheiten in Gebäuden § 119. (1) Eine Nutzungseinheit ist ein selbstständig nutzbarer Teil eines Gebäudes. Nutzungseinheiten bestehen aus einer oder mehreren Räumlichkeiten, die von anderen Nutzungseinheiten oder allgemeinen Teilen des Gebäudes abgetrennt sind. Nutzungseinheiten sind entweder Wohneinheiten (Wohnungen, Wohneinheiten in Heimen und Beherbergungsstätten), Zimmereinheiten (in Heimen und Beherbergungsstätten), Betriebseinheiten oder sonstige Nutzungseinheiten. (2) Bei einer Wohnung handelt es sich um die Gesamtheit von einzelnen oder zusammenliegenden Räumen, die baulich in sich abgeschlossen sind, über einen eigenen Zugang vom Stiegenhaus oder Hausflur oder von außen verfügen, die selbstständige Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen und zu Wohnzwecken bestimmt sind. Die Nutzfläche einer Wohnung muss mindestens 30 m² betragen. Jede Wohnung muss über mindestens eine Toilette, eine Dusch- oder Badegelegenheit und eine Kochgelegenheit im Wohnungsverband verfügen. Eine Wohnung muss zumindest aus einem Aufenthaltsraum bestehen. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens eine Toilette in einem separaten Raum untergebracht werden. Wohnungen müssen, ausgenommen in den in § 115 Abs. 1 Z 1 lit. a bis d genannten Bauwerken, so gestaltet sein, dass sie nachträglich für die Benutzung durch behinderte Menschen ohne erheblichen Aufwand anpassbar sind. (2a) Eine Wohnung darf außer unmittelbar für Wohnzwecke nur für folgende Nutzungen verwendet werden: a) solche, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden; die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke stellt keine solche Tätigkeit dar, b) eine 90 Tage pro Kalenderjahr nicht überschreitende vorübergehende kurzfristige Vermietung der Wohnung, für die eine Verpflichtung zur Entrichtung einer Ortstaxe nach dem Wiener Tourismusförderungsgesetz in der jeweils geltenden Fassung besteht, ohne dauerhafte Aufgabe des Wohnsitzes in dieser Wohnung. Eine über die Grenzen der lit. a und b hinausgehende Vermietung, für die eine Verpflichtung zur Entrichtung einer Ortstaxe nach dem Wiener Tourismusförderungsgesetz besteht, ist nach dem 1.7.2024 nur mit einer Ausnahmegewilligung gemäß § 129 Abs. 1a zulässig. (3) Unterkunftsräume in Heimen und Beherbergungsstätten verfügen zumindest über eine oder mehrere Schlafstellen. Sie können so ausgestaltet sein, dass zur zweckmäßigen

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
genannten Bauwerken, so gestaltet sein, dass sie nachträglich für die Benutzung durch behinderte Menschen ohne erheblichen Aufwand anpassbar sind. (4) entfällt; LGBl. für Wien Nr. 69/2018 vom 21.12.2018 (5) Bei Errichtung von Wohngebäuden, ausgenommen jener gemäß § 115 Abs. 1 Z 1 lit. a bis d, ist auf dem Bauplatz ein Raum zum Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern vorzusehen, wobei je 30 m² Wohnnutzfläche 1 Fahrrad anzunehmen ist und eine ordnungsgemäße Unterbringung der Fahrräder (z.B. durch Hänge- oder Ständersysteme) sicherzustellen ist. Räume zum Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern sowie Waschküchen, Abfallsammelräume, Saunaräume und andere Gemeinschaftsräume müssen vom Hauseingang barrierefrei und gefahrlos zugänglich und benützbar sein. Räume zum Abstellen von Kinderwagen müssen überdies vom Inneren des Gebäudes zugänglich sein. Die erforderlichen Fahrradabstellplätze können auch außerhalb eines Gebäudes geschaffen werden. Durch die Ausgestaltung der Fahrradabstellplätze ist die Zugänglichkeit, die Sicherheit, der Witterungsschutz und die Verfügbarkeit der abgestellten Fahrräder zu gewährleisten. (6) Bei Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als 15 Wohnungen sind der Eigentümer (Miteigentümer) des Gebäudes sowie der Grundeigentümer verpflichtet, mindestens einen Spielplatz für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren (Kleinkinderspielplatz) im Freien anzulegen. Werden in Wohngebäuden bzw. in Wohnhausanlagen mehr als 50 Wohnungen errichtet, besteht zusätzlich die Verpflichtung, einen Spielplatz für Kinder und Jugendliche im Alter ab 6 Jahren (Kinder- und Jugendspielplatz) in dem der Anzahl und Größe der Wohnungen entsprechenden Ausmaß im Freien anzulegen. Der Kleinkinderspielplatz ist unmittelbar auf dem Bauplatz in Sicht-	<i>Nutzung die Mitbenutzung allgemeiner Räumlichkeiten erforderlich ist (Zimmereinheiten) oder über sämtliche Ausstattungsmerkmale einer Wohnung (Toilette, Dusch- oder Badegelegenheit und Kochgelegenheit im Zimmerverband) verfügen (Wohneinheiten). Die einzelnen Unterkunftsräume müssen den Anforderungen für Aufenthaltsräume entsprechen; in Beherbergungsstätten genügt jedoch eine verglichene lichte Raumhöhe von 2,20 m, wenn den Erfordernissen der Gesundheit durch besondere Vorkehrungen, insbesondere die Gewährleistung einer ausreichenden Belüftung, Rechnung getragen wird und für jede Schlafstelle des Aufenthaltsraumes ein Luftraum von mindestens 15 m³ zur Verfügung steht. Eine dem jeweiligen unmittelbaren Heimzweck zuwiderlaufende Verwendung von Unterkunftsräumen in Heimen ist nur dann und insoweit zulässig, als dies gesetzlich ausdrücklich erlaubt ist.</i> <i>(4) Betriebseinheiten sind Nutzungseinheiten, die ausschließlich oder überwiegend Büro-, Geschäfts- oder sonstigen betrieblichen Zwecken dienen.</i> <i>(5) Sonstige Nutzungseinheiten (Kellerabteile, Garagen, Freizeiträume und dergleichen, allgemeine Räumlichkeiten in Heimen und Beherbergungsstätten) sind ihrem jeweiligen Nutzungszweck entsprechend zu bezeichnen und zu benutzen.</i>

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
und Rufweite möglichst aller Wohnungen anzulegen. Die Kinder- und Jugendspielplätze sind gleichfalls grundsätzlich auf demselben Bauplatz anzulegen; sie können jedoch auch als Gemeinschaftsspielplätze für mehrere Bauplätze zusammengelegt werden, wenn die Herstellung und die Zugänglichkeit des Spielplatzes durch eine im Grundbuch ersichtlich gemachte öffentlich-rechtliche Verpflichtung sichergestellt und er über einen höchstens 500 m langen, gefahrlosen Zugang erreichbar ist. Er muss eine Größe von mindestens 500 m² haben. Alle Spielplätze und die auf ihnen aufgestellten Turn- und Klettergeräte müssen baulich so ausgestaltet sein, dass sie sicher und gefahrlos benützt werden können. Darüber hinaus ist auf eine ausreichende Anzahl von barrierefreien Spielgeräten Bedacht zu nehmen. Die Verpflichtung zur gärtnerischen Ausgestaltung von Teilen des Bauplatzes steht der Anlage von Kinder- und Jugendspielplätzen nicht entgegen. Spielplätze müssen barrierefrei zugänglich sein. Von der Verpflichtung zum Anlegen von Kleinkinderspielplätzen sowie von Kinder- und Jugendspielplätzen kann auf Antrag durch die Behörde (§ 133) Abstand genommen werden, wenn deren Errichtung auf demselben Bauplatz infolge seiner baulichen Ausnützbarkeit nicht zumutbar ist oder Umstände vorliegen, die in der zweckmäßigen Nutzung der Liegenschaft gelegen sind und der zweckmäßigen Nutzung des Kinder- und Jugendspielplatzes entgegenstehen oder wenn ihre Errichtung infolge der Größe und Gestalt des Bauplatzes nicht möglich ist und in jedem Fall im Gebäude ein genügend großer Kinder- und Jugendspielraum vorgesehen wird. (7) Auf Heime und Beherbergungsstätten finden die Bestimmungen der Abs. 2 bis 6 keine Anwendung. (8) Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Vorschriften über die bauliche Beschaffenheit der Kleinkinderspielplätze und Kinder- und Jugendspielplätze hinsichtlich der Sicherheit und Gesundheit der Kinder, über von Hauptfenstern bestehender Wohngebäude auf demselben Bauplatz und von rechtlich möglichen Hauptfenstern auf Nachbarbauplätzen unter Berücksichtigung der Lärmemission freizuhaltende Abstände, über das Ausmaß, das für Kleinkinderspielplätze 30 m² und für Kinder- und Jugendspielplätze 500 m² nicht unterschreiten darf, über ihre Ausstattung unter Berücksichtigung der Erkenntnisse der medizinischen Wissenschaften und der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens sowie über die Größe und Ausstattung der Kinder- und Jugendspielräume (Gemeinschaftsräume), die 50 m² nicht unterschreiten dürfen, erlassen.	Wohngebäude § 119a. (1) Wohngebäude sind Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
	Wohnungen enthalten. Die Abs. 2 bis 4 gelten auch für Nicht-Wohngebäude, wenn diese über mindestens zwei Wohnungen verfügen. (2) Bei Errichtung von Wohngebäuden, ausgenommen jener gemäß § 115 Abs. 1 Z 1 lit. a bis d, ist auf dem Bauplatz ein vom Inneren des Gebäudes zugänglicher Raum zum Abstellen von Kinderwägen vorzusehen. Dieser Raum sowie Waschküchen, Abfallsammelräume, Saunaräume und andere Gemeinschaftsräume müssen vom Hauseingang aus barrierefrei und gefahrlos zugänglich und benützbar sein. (3) Bei der Schaffung von Wohnungen ist je 30 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz auf dem Bauplatz zu errichten. Dieser hat eine ordnungsgemäße Verwahrung des Fahrrades an einer Vorrichtung zu gewährleisten, die ein sicheres, stabiles und einfach nutzbares Abstellen und Absperren ermöglicht und muss folgende Anforderungen erfüllen: 1. Zumindest jeder zehnte Fahrradabstellplatz muss zur Verwahrung von Spezialfahrrädern geeignet sein. 2. Für eine angemessene Anzahl von Elektrofahrrädern sind Ladeplätze vorzusehen. 3. Die erforderlichen Fahrradabstellplätze können sowohl in einem Raum im Sinne des Abs. 5 als auch außerhalb eines Gebäudes geschaffen werden. 4. Die Fahrradabstellplätze sind so auszugestalten, dass die barrierefreie und gefahrlose Zugänglichkeit, die Sicherheit, den Witterungsschutz und die Verfügbarkeit der abgestellten Fahrräder gewährleistet ist. Die Behörde hat von der Einhaltung dieser Bestimmung teilweise oder gänzlich abzusehen, wenn die Bauwerberin oder der Bauwerber den Nachweis erbringt, dass die Errichtung von Fahrradabstellplätzen im Sinne dieser Bestimmung bei der Schaffung von Wohnungen in bestehenden Gebäuden technisch unmöglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist. (4) Bei Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als 15 Wohnungen sind die Eigentümerin oder der Eigentümer (Miteigentümerin oder Miteigentümer) des Gebäudes sowie die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer verpflichtet, mindestens einen Spielplatz für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren (Kleinkinderspielplatz) im Freien anzulegen. Werden in Wohngebäuden bzw. in Wohnhausanlagen mehr als 50 Wohnungen errichtet, besteht zusätzlich die Verpflichtung, einen Spielplatz für Kinder und Jugendliche im Alter ab 6 Jahren (Kinder- und Jugendspielplatz) in dem der Anzahl und Größe der Wohnungen entsprechenden Ausmaß im Freien anzulegen. Der Kleinkinderspielplatz ist unmittelbar auf dem Bauplatz in Sicht- und Rufweite möglichst aller Wohnungen

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
§ 120. (1) ... (2) Bei der Errichtung von Büro- und Geschäftsgebäuden ist auf dem Bauplatz in dem der Büro- oder Geschäftsfläche entsprechenden Ausmaß eine Gelegenheit zum Abstellen von Fahrrädern vorzusehen.	anzulegen. Die Kinder- und Jugendspielplätze sind gleichfalls grundsätzlich auf demselben Bauplatz anzulegen; sie können jedoch auch als Gemeinschaftsspielplätze für mehrere Bauplätze zusammengelegt werden, wenn die Herstellung und die Zugänglichkeit des Spielplatzes durch eine im Grundbuch ersichtlich gemachte öffentlich-rechtliche Verpflichtung sichergestellt und er über einen höchstens 500 m langen, gefahrlosen Zugang erreichbar ist. Er muss eine Größe von mindestens 500 m² haben. Alle Spielplätze und die auf ihnen aufgestellten Turn- und Klettergeräte müssen baulich so ausgestaltet sein, dass sie sicher und gefahrlos benützt werden können. Darüber hinaus ist auf eine ausreichende Anzahl von barrierefreien Spielgeräten Bedacht zu nehmen. Die Verpflichtung zur gärtnerischen Ausgestaltung von Teilen des Bauplatzes steht der Anlage von Kinder- und Jugendspielplätzen nicht entgegen. Spielplätze müssen barrierefrei zugänglich sein. Von der Verpflichtung zum Anlegen von Kleinkinderspielplätzen sowie von Kinder- und Jugendspielplätzen kann auf Antrag durch die Behörde (§ 133) Abstand genommen werden, wenn deren Errichtung auf demselben Bauplatz infolge seiner baulichen Ausnützbarkeit nicht zumutbar ist oder Umstände vorliegen, die in der zweckmäßigen Nutzung der Liegenschaft gelegen sind und der zweckmäßigen Nutzung des Kinder- und Jugendspielplatzes entgegenstehen oder wenn ihre Errichtung infolge der Größe und Gestalt des Bauplatzes nicht möglich ist und in jedem Fall im Gebäude ein genügend großer Kinder- und Jugendspielraum vorgesehen wird. (5) Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Vorschriften über die bauliche Beschaffenheit der Kleinkinderspielplätze und Kinder- und Jugendspielplätze hinsichtlich der Sicherheit und Gesundheit der Kinder, über von Hauptfenstern bestehender Wohngebäude auf demselben Bauplatz und von rechtlich möglichen Hauptfenstern auf Nachbarbauplätzen unter Berücksichtigung der Lärmemission freizuhaltende Abstände, über das Ausmaß, das für Kleinkinderspielplätze 30 m² und für Kinder- und Jugendspielplätze 500 m² nicht unterschreiten darf, über ihre Ausstattung unter Berücksichtigung der Erkenntnisse der medizinischen Wissenschaften und der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens sowie über die Größe und Ausstattung der Kinder- und Jugendspielräume (Gemeinschaftsräume), die 50 m² nicht unterschreiten dürfen, erlassen. § 120. (1) ... (2) Bei der Errichtung von Büro- und Geschäftsgebäuden sowie von Betriebs- und Produktionsstätten ist ein dem geplanten Verwendungszweck des Gebäudes entsprechendes Ausmaß an Fahrradabstellplätzen vorzusehen. Um eine ordnungsgemäße Verwahrung der Fahrräder zu gewährleisten, ist eine Vorrichtung vorzusehen, die ein sicheres, stabiles und einfach nutzbares Abstellen und Absperren ermöglicht. Für eine

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
§ 121. (1) Beherbergungsstätten sind Unterkünfte, bei denen entweder für das Wohnen oder für das Wirtschaften gemeinschaftliche Anlagen vorgesehen sind. Heime sind Gebäude und Gebäudeteile, die zur ständigen oder vorübergehenden gemeinsamen Unterbringung von Menschen bestimmt sind, die zu einer nach anderen als familiären Zusammengehörigkeitsmerkmalen zusammenhängenden Personengruppe gehören. (2) Die einzelnen Unterkunftsräume müssen den Anforderungen für Aufenthaltsräume entsprechen; für Beherbergungsstätten genügt jedoch eine vergleichene lichte Raumhöhe von 2,20 m, wenn den Erfordernissen der Gesundheit durch besondere Vorkehrungen, insbesondere die Gewährleistung einer ausreichenden Belüftung, Rechnung getragen wird und für jede Schlafstelle des Aufenthaltsraumes ein Luftraum von mindestens 15 m³ zur Verfügung steht. (3) ... § 123. (1) bis (2) ... (3) Bei Durchführung von Bauarbeiten in Gebäuden mit weiterhin benützten Wohnungen dürfen der bestehende Schutz gegen Niederschlagswässer, die bestehende Strom- und Wasserversorgung, Beheizbarkeit, Abwasserbeseitigung, Benützbarkeit von Toiletten sowie Zugänglichkeit erst unterbrochen beziehungsweise entfernt werden, wenn an ihrer Stelle neue entsprechende Einrichtungen funktionsfähig hergestellt worden sind. Bei Unterbrechung der Funktionsfähigkeit der genannten Einrichtungen ohne vorherige Herstellung der neuen kann die Behörde diese Bauarbeiten in sinngemäßer Anwendung des § 127 Abs. 8, 8a und 9 einstellen und ohne Anhörung der Partei die Herstellung der Funktionsfähigkeit der bisherigen Einrichtungen oder die Herstellung adäquater Ersatzeinrichtungen auf Gefahr und Kosten des Eigentümers (jedes Miteigentümers) des Gebäudes anordnen und sofort vollstrecken lassen.	<i>angemessene Anzahl von Elektrofahrrädern sind Ladeplätze vorzusehen.</i> § 121. (1) <i>Bei Heimen und Beherbergungsstätten handelt es sich um zentral verwaltete Unterkünfte, bei denen entweder für das Wohnen oder für das Wirtschaften gemeinschaftliche Anlagen vorgesehen sind und die als eigenständiges Gebäude oder als Teil eines Gebäudes errichtet werden können.</i> (2) <i>Beherbergungsstätten dienen der Unterbringung von Gästen zu vorübergehendem Aufenthalt.</i> (2a) <i>Heime sind zur ständigen oder vorübergehenden gemeinsamen Unterbringung von Menschen bestimmt, die zu einer nach anderen als familiären Zusammengehörigkeitsmerkmalen zusammenhängenden Personengruppe gehören. Sie können der Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses ihrer Bewohnerinnen und Bewohner (Wohnheime), deren Betreuung und Pflege oder anderen gesetzlich geregelten oder sonst anerkannten Zwecken dienen.</i> (3) ... § 123. (1) bis (2) ... (3) <i>Bei Durchführung von Bauarbeiten in Gebäuden mit weiterhin benützten Wohnungen dürfen die bestehende Strom- und Wasserversorgung, Beheizbarkeit, Abwasserbeseitigung und die Benützbarkeit von Toiletten erst unterbrochen beziehungsweise entfernt werden, wenn an ihrer Stelle neue entsprechende Einrichtungen funktionsfähig hergestellt worden sind und darf die Benützbarkeit und Zugänglichkeit solcher Wohnungen nicht erheblich eingeschränkt werden. Der bestehende Schutz gegen Niederschlagswässer darf jedenfalls erst entfernt werden, wenn an seiner Stelle ein neuer funktionsfähig hergestellt worden ist. Die Behörde kann diese Bauarbeiten in sinngemäßer Anwendung des § 127 Abs. 8, 8a und 9 einstellen und ohne Anhörung der Partei und auf Gefahr und Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers (jeder Miteigentümerin oder jedes Miteigentümers) des Gebäudes folgende Maßnahmen anordnen und sofort vollstrecken lassen:</i> <i>1. die Herstellung der Funktionsfähigkeit der bisherigen Einrichtungen oder die Herstellung adäquater Ersatzeinrichtungen und</i>

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
(4) ... § 124. (1) bis (2) ... (2a) Sofern es sich nicht um Bauführungen gemäß § 62 handelt, hat der Bauwerber bei Baubeginn eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Aufschließungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, aus der hervorgeht, 1. um welches Bauvorhaben es sich handelt, 2. das Datum des Baubeginns und 3. die zuständige Behörde. Diese Tafel muss mindestens drei Monate ab Baubeginn belassen werden. Grenzt die von der Bauführung betroffene Liegenschaft an mehrere öffentliche Verkehrsflächen oder Aufschließungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen. (3) bis (4) ... § 127. (1) bis (5) ... (6) Die Behörde kann auf die Bestellung eines Prüfeningenieurs verzichten, wenn es sich um geringfügige Bauausführungen handelt. Im Baubewilligungsverfahren gemäß § 70b ist von einem solchen Verzicht der Behörde auszugehen, wenn diese nicht innerhalb von einem Monat ab der Einreichung die Bestellung eines Prüfeningenieurs verlangt. (7) ... (8) Die Bauführung darf nicht weitergeführt werden, wenn a) ein Bau ohne Baubewilligung oder entgegen den Bestimmungen des § 62 oder der §§ 70a oder 70b ausgeführt wird;	2. die Wiederherstellung der Benützbarkeit und Zugänglichkeit der Wohnungen. (4) ... § 124. (1) bis (2) ... (2a) Sofern es sich nicht um Bauführungen gemäß § 62 handelt, hat die Bauwerberin oder der Bauwerber bei Baubeginn eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Aufschließungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, die den folgenden Inhalt aufweist: 1. die Angabe, um welches Bauvorhaben es sich handelt, samt vereinfachter bildlicher Darstellung und textlicher Kurzbeschreibung des Vorhabens, 2. die Angabe der Verfahrensart; bei Verfahren nach § 70a ist zusätzlich der Inhalt des § 70a Abs. 8, bei Verfahren nach § 70b jener des § 70b Abs. 6 anzuführen, 3. das Datum des Baubeginns und 4. die zuständige Behörde sowie die Angabe der behördlichen Aktenzahlen. Diese Tafel muss mindestens drei Monate ab Baubeginn belassen werden. Grenzt die von der Bauführung betroffene Liegenschaft an mehrere öffentliche Verkehrsflächen oder Aufschließungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen. Mit Baubeginn sind der Behörde eine lesbare Abbildung der Hinweistafel sowie eine Lichtbildaufnahme, die deren Anbringung vor Ort nachweist, zu übermitteln. (3) bis (4) ... § 127. (1) bis (5) ... (6) Die Behörde kann auf die Bestellung eines Prüfeningenieurs verzichten, wenn es sich um geringfügige Bauausführungen handelt. Im Baubewilligungsverfahren gemäß § 70b ist von einem solchen Verzicht der Behörde auszugehen, wenn diese nicht innerhalb von einem Monat ab der Einreichung die Bestellung eines Prüfeningenieurs verlangt. <i>Diese Frist beginnt mit jeder Projektänderung oder Änderung der Verfahrensart neuerlich zu laufen.</i> (7) ... (8) Die Bauführung darf nicht weitergeführt werden, wenn a) ein Bau ohne Baubewilligung oder entgegen den Bestimmungen des § 62 oder

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
b) der Prüfenieur oder der Bauführer der Behörde nicht bekanntgegeben worden ist; c) nicht entsprechende Baustoffe verwendet oder entsprechende Baustoffe unfachgemäß verwendet werden oder mit Baustoffen, die das Leben oder die Gesundheit von Menschen gefährden, unfachgemäß umgegangen wird; d) Konstruktionen mangelhaft ausgeführt werden; e) Schalungen oder Pölzungen mangelhaft sind; f) die erforderlichen statischen Unterlagen oder die Baupläne gemäß Abs. 2 auf der Baustelle nicht aufliegen oder mangelhaft sind; g) der Untergrund den Annahmen nicht entspricht, die den statischen Unterlagen zugrunde liegen. (8a) bis (9) ... § 128. (1) ... (2) Der Fertigstellungsanzeige sind folgende Unterlagen anzuschließen: 1. bis 8. 9. eine Bestätigung, dass ein Bauwerksbuch gemäß § 128a angelegt wurde; 10. eine Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung gemäß § 128b für jedes der von der Bauführung betroffenen Gebäude. 11. bei Neu-, Zu- und Umbauten ein positives Gutachten über die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage). 12. bei der Schaffung von Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen in Gebieten für geförderten Wohnbau vom Förderungswerber unterfertigte Förderungszusicherungen gemäß § 29 WWFSG 1989; 13. beim Einsatz von technischen Systemen auf Ersatzflächen gemäß § 118 Abs. 3b ein Nachweis über den erfolgten Einsatz auf der Ersatzfläche. (3) bis (7) ...	der §§ 70a oder 70b ausgeführt wird; b) der Prüfenieur oder der Bauführer der Behörde nicht bekanntgegeben worden ist; c) nicht entsprechende Baustoffe verwendet oder entsprechende Baustoffe unfachgemäß verwendet werden oder mit Baustoffen, die das Leben oder die Gesundheit von Menschen gefährden, unfachgemäß umgegangen wird; d) Konstruktionen mangelhaft ausgeführt werden; e) Schalungen oder Pölzungen mangelhaft sind; f) die erforderlichen statischen Unterlagen oder die Baupläne gemäß Abs. 2 auf der Baustelle nicht aufliegen oder mangelhaft sind; g) der Untergrund den Annahmen nicht entspricht, die den statischen Unterlagen zugrunde liegen; <i>h) mit dem Abbruch eines Gebäudes entgegen der Bestimmung des § 72 Abs. 2 oder 3 begonnen wurde.</i> (8a) bis (9) ... § 128. (1) ... (2) Der Fertigstellungsanzeige sind folgende Unterlagen anzuschließen: 1. bis 8. 9. <i>eine Bestätigung über die Registrierung des Bauwerksbuches gemäß § 128a;</i> 10. eine Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung gemäß § 128b für jedes der von der Bauführung betroffenen Gebäude. 11. bei Neu-, Zu- und Umbauten ein positives Gutachten über die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage). 12. bei der Schaffung von Wohnungen und Wohneinheiten <i>Wohn- und Zimmereinheiten</i> in Heimen in Gebieten für geförderten Wohnbau vom Förderungswerber unterfertigte Förderungszusicherungen gemäß § 29 WWFSG 1989; 13. beim Einsatz von technischen Systemen auf Ersatzflächen gemäß § 118 Abs. 3b ein Nachweis über den erfolgten Einsatz auf der Ersatzfläche; 14. <i>eine Vereinbarung zwischen den Eigentümerinnen und Eigentümern (Miteigentümerinnen oder Miteigentümern) des Gebäudes und einer Car-Sharing-Anbietering oder einem Car-Sharing-Anbieter über den Betrieb eines</i>

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
§ 128a. (1) Der Eigentümer eines Gebäudes ist, unbeschadet seiner Überprüfungspflicht gemäß § 129 Abs. 5, nach Maßgabe der folgenden Absätze verpflichtet, ein Bauwerksbuch zu erstellen und die darin für Bauteile, von denen bei Verschlechterung ihres Zustandes eine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen ausgehen kann (insbesondere Tragwerke, Fassaden, Dächer, Geländer und Brüstungen) vorgesehenen Überprüfungen fristgerecht vornehmen zu lassen. (2) Bis zur Erstattung der Fertigstellungsanzeige für Neu-, Zu- und Umbauten (§ 60 Abs. 1 lit. a) von Gebäuden mit mehr als zwei Hauptgeschoßen, ausgenommen Zubauten im Umfang des § 68 Abs. 1 sowie Aufzugszubauten, hat der Eigentümer durch einen Ziviltechniker oder einen gerichtlich beeideten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet, die vom Bauwerber und vom Bauführer verschieden sein müssen und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen dürfen, ein Bauwerksbuch erstellen zu lassen. (3) Das Bauwerksbuch hat zu enthalten: 1. die Daten der das Gebäude betreffenden Baubewilligungen und Fertigstellungsanzeigen; 2. die Bezeichnung der Bauteile (Abs. 1), die einer regelmäßigen Überprüfung zu unterziehen sind; 3. den Zeitpunkt der erstmaligen Überprüfung sowie die Intervalle, in denen die Überprüfungen in der Folge durchzuführen sind; 4. die Voraussetzungen, die die überprüfenden Personen jeweils zu erfüllen haben; 5. die Ergebnisse der durchgeführten Überprüfungen mit Ausnahme jener Überprüfungen, die für Bauteile nach anderen bundes- oder landesgesetzlichen Vorschriften durchzuführen sind.	<i>Car-Sharing-Stellplatzes auf der Liegenschaft.</i> (3) bis (7) ... § 128a. (1) <i>Die Eigentümerin oder der Eigentümer (Miteigentümerinnen oder Miteigentümer) eines Gebäudes ist, unbeschadet der Überprüfungspflicht gemäß § 129 Abs. 5, nach Maßgabe der folgenden Absätze verpflichtet, ein Bauwerksbuch zu erstellen und die darin für Bauteile, von denen bei Verschlechterung ihres Zustandes eine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen ausgehen kann (insbesondere Tragwerke, Gebäudehülle, Geländer und Brüstungen) vorgesehenen Überprüfungen fristgerecht vornehmen zu lassen.</i> (2) <i>Bis zur Erstattung der Fertigstellungsanzeige für Neu-, Zu- und Umbauten-(§ 60 Abs. 1 lit. a) von Gebäuden, hat die Eigentümerin oder der Eigentümer (Miteigentümerinnen oder Miteigentümer) ein Bauwerksbuch erstellen zu lassen, durch</i> <i>eine Ziviltechnikerin oder einen Ziviltechniker,</i> <i>– eine gerichtlich beeidete Sachverständige oder einen gerichtlich beeideten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet oder</i> <i>– eine oder einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigte oder Berechtigten,</i> <i>die oder der von der Bauwerberin oder vom Bauwerber, von der Bauführerin oder vom Bauführer und von der Eigentümerin oder vom Eigentümer (Miteigentümerin oder Miteigentümer) verschieden sein muss und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen darf (Erstellerin oder Ersteller). Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Kleingartenhäuser, Kleingartenwohnhäuser und Gebäude mit einer bebauten Grundfläche von nicht mehr als 50 m2.</i> (3) <i>Für bestehende Gebäude ist ein Bauwerksbuch bis zu folgenden Stichtagen zu erstellen und in der Bauwerksbuchdatenbank (§ 128c) zu registrieren:</i> <i>1. bis zum 31.12.2027 für Gebäude, die vor dem 1.1.1919 errichtet wurden,</i> <i>2. bis zum 31.12.2030 für alle Gebäude, die zwischen dem 1.1.1919 und dem 1.1.1945 errichtet wurden.</i> <i>Die Behörde hat darüberhinaus die Möglichkeit, die Eigentümerin oder den Eigentümer (Miteigentümerin oder Miteigentümer) eines Gebäudes mit der Erstellung eines Bauwerksbuchs innerhalb einer angemessenen Frist zu beauftragen. Im Zuge der Erstellung des Bauwerksbuchs ist auch eine erstmalige Überprüfung vornehmen zu lassen durch</i>

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
(4) Das Bauwerksbuch ist vom Gebäudeeigentümer, gegebenenfalls in elektronischer Form, aufzubewahren und muss der Behörde auf Verlangen zur Einsicht zur Verfügung gestellt werden. § 128b. (1) Der Magistrat hat ein Datenregister einzurichten und zu führen, welches die zu Zwecken der Stadtplanung und statistischer Auswertungen benötigten Daten der Gebäude in Wien umfasst (Gebäudedatenbank). (2) ...	– eine Ziviltechnikerin oder einen Ziviltechniker, – eine gerichtlich beeidete Sachverständige oder einen gerichtlich beeideten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet oder – eine oder einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigte oder Berechtigten, die oder der von der Bauwerberin oder vom Bauwerber, von der Bauführerin oder vom Bauführer und von der Eigentümerin oder vom Eigentümer (Miteigentümerin oder Miteigentümer) verschieden sein muss und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen darf (Erstellerin oder Ersteller). Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Kleingartenhäuser, Kleingartenwohnhäuser und Gebäude mit einer bebauten Grundfläche von nicht mehr als 50 m². (4) Das Bauwerksbuch hat zu enthalten: 1. die das Gebäude betreffenden Baubewilligungen und Fertigstellungsanzeigen; 2. die Bezeichnung der Bauteile (Abs. 1), die einer regelmäßigen Überprüfung zu unterziehen sind; 3. den Zeitpunkt der erstmaligen Überprüfung sowie die Intervalle, in denen die Überprüfungen in der Folge durchzuführen sind; 4. die Voraussetzungen, die die überprüfenden Personen jeweils zu erfüllen haben; 5. die Ergebnisse der durchgeführten Überprüfungen mit Ausnahme jener Überprüfungen, die für Bauteile nach anderen bundes- oder landesgesetzlichen Vorschriften durchzuführen sind; 6. ein Verzeichnis der Baugebrechen sowie einen Plan zu deren Behebung, wenn im Zuge einer Überprüfung solche festgestellt wurden; 7. eine Dokumentation der Maßnahmen oder Änderungen gemäß § 118 Abs. 3. (5) Das Bauwerksbuch ist von der Eigentümerin oder vom Eigentümer (Miteigentümerin oder Miteigentümer), wenn für das Gebäude eine Hausverwaltung bestellt ist von dieser, in elektronischer Form zu führen und der Behörde auf Verlangen zur Einsicht zur Verfügung zu stellen. § 128b. (1) Der Magistrat hat ein Datenregister einzurichten und zu führen, welches die zu Zwecken der Stadtplanung, der <i>Energieraumplanung</i> und statistischer Auswertungen benötigten Daten der Gebäude in Wien umfasst (Gebäudedatenbank). (2) ... (3) Die Eigentümerin oder der Eigentümer (jede Miteigentümerin oder jeder

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
(3) Der Eigentümer (jeder Miteigentümer) eines Gebäudes ist über Aufforderung der Behörde verpflichtet, eine elektronische Gebäudebeschreibung mit den Merkmalen gemäß Abschnitt C Z 2, Abschnitt D Z 2 bis 10 und Z 13, Abschnitt E Z 1 bis 6 und Z 8 sowie Abschnitt G Z 1 bis 6 der Anlage des Gesetzes über das Gebäude- und Wohnregister (GWR-Gesetz), BGBl. I Nr. 9/2004 in der Fassung BGBl. I Nr. 1/2013, in der Gebäudedatenbank zu registrieren. (4) bis (6) ... § 129. (1) Für die bewilligungsgemäße Benützung der Räume ist der Eigentümer (jeder Miteigentümer) des Bauwerkes verantwortlich. Im Falle der Benützung der Räume durch einen anderen geht die Haftung auf diesen über, wenn er vom Eigentümer über die bewilligte Benützungsart in Kenntnis gesetzt worden ist. Im Falle der Benützung von Räumen als Heim oder wie Unterkunftsräume in einem Heim haftet jedenfalls nur der Eigentümer.	Miteigentümer) <i>und die Hausverwaltung</i> eines Gebäudes <i>sind</i> über Aufforderung der Behörde verpflichtet, eine elektronische Gebäudebeschreibung <i>auf Grundlage des konsensgemäßen Baubestandes</i> mit den Merkmalen gemäß Abschnitt C Z 2, Abschnitt D Z 2 bis 10 und Z 13, Abschnitt E Z 1 bis 6 und Z 8 sowie Abschnitt G Z 1 bis 6 der Anlage des Gesetzes über das Gebäude- und Wohnregister (GWR-Gesetz), BGBl. I Nr. 9/2004 in der Fassung BGBl. I Nr. 78/2018, in der Gebäudedatenbank zu registrieren.“ (4) bis (6) ... Bauwerksbuchdatenbank § 128c (1) Der Magistrat hat bis 01.07.2024 ein Datenregister einzurichten und zu führen, das den Bestand aller Bauwerksbücher für Gebäude in Wien erfasst (Bauwerksbuchdatenbank). (2) Die Eigentümerin oder der Eigentümer (Miteigentümerin oder Miteigentümer) eines Gebäudes, für das ein Bauwerksbuch erstellt wurde, hat folgende Daten und Unterlagen über das von der Behörde im Internet bekanntgegebene Portal der Bauwerksbuchdatenbank zu übermitteln: 1. Datum der Erstellung des Bauwerksbuchs 2. elektronisch signierte Erstellungsbestätigung der Erstellerin oder des Erstellers (§ 128a Abs. 2) 3. Datum der erstmaligen Überprüfung gemäß § 128a Abs. 3 4. von der Prüferin oder vom Prüfer (§ 128a Abs. 3) unterfertigte Bestätigung über die erstmalige Überprüfung des Gebäudes. § 129. (1) Für die bewilligungsgemäße Benützung der Räume ist der Eigentümer (jeder Miteigentümer) des Bauwerkes verantwortlich. Im Falle der Benützung der Räume durch einen anderen <i>haftet auch dieser</i>, wenn er vom Eigentümer über die bewilligte Benützungsart in Kenntnis gesetzt worden ist. Im Falle der Benützung von Räumen als Heim oder wie Unterkunftsräume in einem Heim haftet jedenfalls nur der Eigentümer. (1a) Die zweckwidrige Verwendung einer oder mehrerer Wohnungen innerhalb eines Gebäudes über die Grenzen des § 119 Abs. 2a lit. a und b hinaus, ist nach dem 1.7.2024 nur mittels Ausnahmegewilligung zulässig. Diese ist auf höchstens fünf Jahre zu befristen

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
(2) Der Eigentümer (jeder Miteigentümer) hat dafür zu sorgen, dass die Bauwerke (Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen u. dgl.) in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden. Für Gebäude in Schutzzonen besteht darüber hinaus die Verpflichtung, das Gebäude, die dazugehörigen Anlagen und die baulichen Ziergegenstände in stilgerechtem Zustand und nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes zu erhalten. Instandhaltungsmaßnahmen, durch die öffentliche Interessen berührt werden können, sind vom Eigentümer (jedem Miteigentümer) eines Gebäudes mit mehr als zwei Hauptgeschoßen zu dokumentieren. Diese Dokumentation ist, gegebenenfalls in elektronischer Form, aufzubewahren und muss der Behörde auf Verlangen zur Einsicht zur Verfügung gestellt werden. (3) bis (11) ...	und soweit erforderlich unter Auflagen zu erteilen, wenn 1. sich diese nicht in einer Wohnzone oder in der Widmungskategorie „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet“, „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ oder auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen befindet, 2. für die Errichtung der Wohnung keine Wohnbaufördermittel in Anspruch genommen worden sind, 3. die Mehrzahl der Wohnungen im betreffenden Wohngebäude nach wie vor der zweckentsprechenden Nutzung zu Wohnzwecken im Sinne des § 119 Abs. 2 und 2a vorbehalten bleibt und 4. dadurch nicht mehr als 50 vH der Nutzungseinheiten (§ 119 Abs. 1) des Gebäudes der gewerblichen Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke dienen. Dem Antrag ist die schriftliche Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers (aller Miteigentümerinnen oder Miteigentümer) des Gebäudes beizulegen. Nach Ablauf der Befristung können bei Vorliegen der Voraussetzung neuerliche Ausnahmegewilligungen erteilt werden. (2) Der Eigentümer (jeder Miteigentümer) hat dafür zu sorgen, dass die Bauwerke (Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen u. dgl.) in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden. Für Gebäude in Schutzzonen sowie für Gebäude, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden und an deren Erhaltung infolge ihrer Wirkung auf das örtliche Stadtbild öffentliches Interesse besteht, besteht darüber hinaus die Verpflichtung, das Gebäude, die dazugehörigen Anlagen und die baulichen Ziergegenstände in stilgerechtem Zustand und nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes zu erhalten. Instandhaltungsmaßnahmen, durch die öffentliche Interessen berührt werden können, sind vom Eigentümer (jedem Miteigentümer) eines Gebäudes mit mehr als zwei Hauptgeschoßen in einem Bauwerksbuch gemäß § 128a zu dokumentieren. Diese Dokumentation ist, gegebenenfalls in elektronischer Form, aufzubewahren und muss der Behörde auf Verlangen zur Einsicht zur Verfügung gestellt werden. Ausgenommen von dieser Dokumentationspflicht sind Kleingartenhäuser, Kleingartenwohnhäuser und Gebäude mit einer bebauten Grundfläche von nicht mehr als 50 m². (3) bis (11) ...

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
§ 130. (1) a) bis i) ... j) die Anmerkung der Verpflichtung zur Errichtung von Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen gemäß § 6 Abs. 6a letzter Satz. (2) Auf Antrag der Behörde oder auf Grund eines behördlichen Bescheides ist im Grundbuch das Bestehen nachstehender Verpflichtungen zu Leistungen, Duldungen und Unterlassungen ersichtlich zu machen: a) bis k) ... l) die Verpflichtung zum Einsatz von technischen Systemen auf Ersatzflächen (§ 118 Abs. 3b). (3) bis (5) ... § 133 Wirkungsbereich der Bauausschüsse der Bezirksvertretungen (1) Dem Bauausschuss der örtlich zuständigen Bezirksvertretung obliegt als Behörde die Entscheidung über Anträge 1. auf Bewilligung von Abweichungen nach §§ 69, 76 Abs. 13 und 119 Abs. 6; 2. auf Erteilung von Sonderbaubewilligungen nach § 71b. (2) bis (5) ... (6) Widerspricht ein Ansuchen um Baubewilligung den Voraussetzungen der §§ 69 Abs. 1 und 2, 76 Abs. 13 oder 119 Abs. 6, ist es abzuweisen; ein mit dem Ansuchen um Baubewilligung verbundener ausdrücklicher Antrag auf Bewilligung von Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 gilt in diesem Falle als dem Ansuchen um Baubewilligung nicht beigelegt. Dies gilt auch, wenn der Bauwerber mit dem Ansuchen um Baubewilligung ausdrücklich einen Antrag auf Bewilligung von Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 stellt, ohne dass sein Bauvorhaben einer solchen Bewilligung bedarf, bzw. wenn das Ermittlungsverfahren über das Ansuchen um Baubewilligung ergibt, dass die Baubewilligung ohne Änderung des Bauvorhabens oder der Baupläne versagt werden muss.	§ 130. (1) a) bis i) ... j) die Anmerkung der Verpflichtung zur Errichtung von Wohnungen und <i>Wohn- und Zimmereinheiten</i> in Heimen gemäß § 6 Abs. 6a letzter Satz (2) Auf Antrag der Behörde oder auf Grund eines behördlichen Bescheides ist im Grundbuch das Bestehen nachstehender Verpflichtungen zu Leistungen, Duldungen und Unterlassungen ersichtlich zu machen: a) bis k) ... l) die Verpflichtung zum Einsatz von technischen Systemen auf Ersatzflächen (§ 118 Abs. 3b); m) die Verpflichtung zur Aufrechterhaltung von Kompensationsmaßnahmen gemäß § 50b WGarG 2008. (3) bis (5) ... § 133 Wirkungsbereich der Bauausschüsse der Bezirksvertretungen (1) Dem Bauausschuss der örtlich zuständigen Bezirksvertretung obliegt als Behörde die Entscheidung über Anträge 1. auf Bewilligung von Abweichungen nach §§ 69, 76 Abs. 13 und <i>119a Abs. 4</i>; 2. auf Erteilung von Sonderbaubewilligungen nach § 71b. (2) bis (5) ... (6) Widerspricht ein Ansuchen um Baubewilligung den Voraussetzungen der §§ 69 Abs. 1 und 2, 76 Abs. 13 oder <i>119a Abs. 4</i>, ist es abzuweisen; ein mit dem Ansuchen um Baubewilligung verbundener ausdrücklicher Antrag auf Bewilligung von Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 gilt in diesem Falle als dem Ansuchen um Baubewilligung nicht beigelegt. Dies gilt auch, wenn der Bauwerber mit dem Ansuchen um Baubewilligung ausdrücklich einen Antrag auf Bewilligung von Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 stellt, ohne dass sein Bauvorhaben einer solchen Bewilligung bedarf, bzw. wenn das Ermittlungsverfahren über das Ansuchen um Baubewilligung ergibt, dass die Baubewilligung ohne Änderung des Bauvorhabens oder der Baupläne versagt werden muss.

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung
(7) Vor der erstinstanzlichen Bewilligung von Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 darf die Baubewilligung nicht erteilt werden. Gegen einen Bescheid, mit dem über den Antrag auf Bewilligung von Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 entschieden wird, ist eine abgesonderte Beschwerde (§ 136 Abs. 1) nicht zulässig. Die Beschwerde kann nur mit der Beschwerde gegen die Entscheidung über das Ansuchen um Baubewilligung verbunden werden, die sich auf die Entscheidung über Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 stützt. Die Bewilligung von Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 steht nachträglichen Änderungen des Bauvorhabens nicht entgegen, sofern die Abweichung nicht berührt wird. § 134. (1) bis (6) ... (6a) Parteistellung bei Vorhaben gemäß § 61a Abs. 1 und Abs. 7 kommt der Wiener Umweltschutzbehörde, den potentiell betroffenen Personen, dem Betreiber eines rechtmäßig bestehenden Seveso-Betriebs und den zum Zeitpunkt der Kundmachung des Vorhabens gemäß § 19 Abs. 6 und 7 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 – UVP-G 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung BGBl. Nr. 80/2018 anerkannten Umweltorganisationen zu, wenn sie innerhalb der in der Kundmachung angegebenen Frist eine Stellungnahme (§ 61a Abs. 4) abgeben. Das Recht auf Akteneinsicht (§ 17 AVG) steht den vom Vorhaben potentiell betroffenen Personen, dem Betreiber eines rechtmäßig bestehenden Seveso-Betriebs, der Wiener Umweltschutzbehörde und den anerkannten Umweltorganisationen bereits ab Einreichung des Vorhabens bei der Behörde zu. (7) ... § 134 a. (1) Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, werden ausschließlich durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutze dienen, begründet: a) Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerkes zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche; § 135. (1) bis (6) ...	(7) Vor der erstinstanzlichen Bewilligung von Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 darf die Baubewilligung nicht erteilt werden. Gegen einen Bescheid, mit dem über den Antrag auf Bewilligung von Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 entschieden wird, ist eine abgesonderte Beschwerde (§ 136 Abs. 1) nicht zulässig. Die Beschwerde kann nur mit der Beschwerde gegen die Entscheidung über das Ansuchen um Baubewilligung verbunden werden, die sich auf die Entscheidung über Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 stützt. Die Bewilligung von Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 steht nachträglichen Änderungen des Bauvorhabens nicht entgegen, sofern die Abweichung nicht berührt wird. § 134. (1) bis (6) ... (6a) Parteistellung bei Vorhaben gemäß § 61a Abs. 1 und Abs. 7 kommt der Wiener Umweltschutzbehörde, den potentiell betroffenen Personen, dem Betreiber eines rechtmäßig bestehenden Seveso-Betriebs und den zum Zeitpunkt der Kundmachung des Vorhabens gemäß § 19 Abs. 6 und 7 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 – UVP-G 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung BGBl. Nr. 80/2018 anerkannten Umweltorganisationen zu, wenn sie innerhalb der in der Kundmachung angegebenen Frist eine Stellungnahme (§ 61a Abs. 4) abgeben. Das Recht auf Akteneinsicht (§ 17 AVG) steht den vom Vorhaben potentiell betroffenen Personen, dem Betreiber eines rechtmäßig bestehenden Seveso-Betriebs, der Wiener Umweltschutzbehörde und den anerkannten Umweltorganisationen bereits ab Einreichung des Vorhabens bei der Behörde zu. (7) ... § 134 a. (1) Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, werden ausschließlich durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutze dienen, begründet: a) Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerkes zu den <i>Nachbargrenzen</i>, jedoch nicht bei Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche; § 135. (1) bis (6) ... (6a) <i>Schon das bauordnungswidrige Anbieten einer Wohnung im Internet ist als Verwaltungsübertretung gemäß Abs. 1 strafbar.</i>

Geltende Fassung	Vorgeschlagene Fassung

Zu Artikel II
Änderung des Wiener Kleingartengesetzes (WKIG 1996)

§ 2. (1) Kleingärten sind vorwiegend gärtnerisch genutzte Grundflächen, die der individuellen Erholung oder dem Wohnen dienen, jedoch nicht erwerbsmäßig genutzt werden. (2) bis (10) ... § 8. (1) bis (2) (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; 2. die Lage und Größe des Gebäudes unter Angabe der Abmessungen und der Abstände zu den Kleingartengrenzen sowie der Nebengebäude, der Dachvorsprünge, der Balkone, der überdachten Kellerabgänge und der anderen baulichen Anlage, die der bebauten Fläche des Kleingartens zugerechnet werden; 3. den Nachweis der Einhaltung des zulässigen obersten Abschlusses des Gebäudes über dem verglichenen Gelände und der zulässigen Gesamtkubatur unter Darstellung der Gebäudehöhen im Wege der Fassadenabwicklung und der Dachform sowie der Höhenlage des anschließenden Geländes einschließlich allfälliger Geländeänderungen; 4. die Angabe über die Art der Beseitigung der Abwässer; 5. bei Kleingartenwohnhäusern Nachweise über den Wärmeschutz und den Schallschutz.	§ 2. (1) Kleingärten sind vorwiegend gärtnerisch genutzte <i>und ausgestaltete</i> Grundflächen, die der individuellen Erholung oder dem Wohnen dienen, jedoch nicht erwerbsmäßig genutzt werden. (2) bis (10) ... § 8. (1) bis (2) (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; 2. die Lage und Größe des Gebäudes unter Angabe der Abmessungen und der Abstände zu den Kleingartengrenzen sowie der Nebengebäude, der Dachvorsprünge, der Balkone, <i>der Lichtschächte</i>, der überdachten Kellerabgänge und der anderen baulichen <i>Anlagen</i>, die der bebauten Fläche des Kleingartens zugerechnet werden; 3. den Nachweis der Einhaltung des zulässigen obersten Abschlusses des Gebäudes über dem verglichenen Gelände und der zulässigen Gesamtkubatur unter Darstellung der Gebäudehöhen im Wege der Fassadenabwicklung und der Dachform sowie der Höhenlage des anschließenden Geländes einschließlich allfälliger Geländeänderungen; 4. die Angabe über die Art der Beseitigung der Abwässer; 5. bei Kleingartenwohnhäusern <i>einen gültigen Energieausweis (§ 118 Abs. 5 Bauordnung für Wien) in elektronischer Form</i>, sowie Nachweise über den Wärmeschutz und Schallschutz <i>jeweils in elektronischer Form</i>; 6. <i>den Nachweis über das Ausmaß der gärtnerisch auszugestaltenden und der</i>
--	---

Für das elektronische Baubewilligungsverfahren hat der Bauwerber die in Abs. 2 genannten Unterlagen in elektronischer Form über das von der Behörde im Internet bekanntgegebene Portal einzureichen. Zusätzlich muss er eine Erklärung abgeben, dass er oder sein bevollmächtigter Vertreter an der elektronischen Zustellung im Sinne des § 1b E-GovG, BGBl. I Nr. 10/2004 idF BGBl. I Nr. 104/2018, teilnimmt. (4) bis (13) ... § 12. (1) bis (4) ... (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; überdachte Kellerabgänge werden der bebauten Fläche des Kleingartens dann nicht zugerechnet, wenn sie höchstens zur Hälfte ihres Umfanges von Wänden umschlossen sind und die Überdachung eine Breite von 1,20 m sowie eine Fläche von 7 m² nicht überschreitet. Werden diese Maße überschritten, sind diese Bauteile im Ausmaß der Überschreitung der bebauten Fläche des Kleingartens zuzurechnen. Erker sind der bebauten Fläche zuzurechnen. § 16. (1) Mindestens zwei Drittel des Kleingartens müssen gärtnerisch ausgestaltet sein. (2) bis (4) ...	<i>unversiegelten Fläche.</i> Für das elektronische Baubewilligungsverfahren hat der Bauwerber die in Abs. 2 genannten Unterlagen in elektronischer Form über das von der Behörde im Internet bekanntgegebene Portal einzureichen. Zusätzlich muss er eine Erklärung abgeben, dass er oder sein bevollmächtigter Vertreter an der elektronischen Zustellung im Sinne des § 1b E-GovG, BGBl. I Nr. 10/2004 idF BGBl. I Nr. 104/2018, teilnimmt. (4) bis (13) ... § 12. (1) bis (4) ... (5) Vordächer und Dachvorsprünge bis zu einer Ausladung von höchstens 70 cm, <i>Lichtschächte in der Größe der unmittelbar vorhandenen Fensteröffnungen und höchstens 1,0 m vor die Kelleraußenwand ragend</i>, Balkone bis zu einer Ausladung von höchstens 1,20 m und nicht überdachte Kellerabgänge <i>bis zu einer Breite von höchstens 1,20 m</i> werden der bebauten Fläche des Kleingartens nicht zugerechnet; <i>Überdachungen von Kellerabgängen sind bis zu einer Ausladung von höchstens 1,20 m sowie auf einer Fläche von bis zu 7 m² zulässig und werden der bebauten Fläche des Kleingartens dann nicht zugerechnet, wenn sie höchstens zur Hälfte ihres Umfanges von Wänden umschlossen sind.</i> Werden diese Maße überschritten, sind diese Bauteile im Ausmaß der Überschreitung der bebauten Fläche des Kleingartens zuzurechnen. Erker sind der bebauten Fläche zuzurechnen. § 16. (1) Mindestens zwei Drittel des Kleingartens müssen gärtnerisch ausgestaltet sein. <i>Ein Drittel des Kleingartens darf nicht versiegelt werden und muss als bepflanzte, wasseraufnahmefähige Grünfläche mit direktem Bodenanschluss ausgestaltet sein und erhalten werden.</i> (2) bis (4) ...
---	---

Zu Artikel III

Änderung des Wiener Garagengesetzes (WGarG 2008)

§ 2. (1) bis (7) ... (8) Die Nutzfläche von Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks ist die	§ 2. (1) bis (7) ... (8) Die Nutzfläche von Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks ist die
--	--

Summe der Stell- und Fahrflächen, ausgenommen Zu- und Abfahrten im Freien bzw. außerhalb der Überdachung.

(9) bis (21) ...

(22) Ladepunkt ist die Schnittstelle auf einem Ladeplatz, mit der zur selben Zeit entweder nur ein Elektrofahrzeug aufgeladen oder nur eine Batterie eines Elektrofahrzeugs ausgetauscht werden kann.

§ 3. (1) Sofern nicht § 62 oder § 62a der Bauordnung für Wien zur Anwendung kommt, bedürfen einer baubehördlichen Bewilligung im Sinne der §§ 60 und 70, 70a, 70b, 71 oder 73 der Bauordnung für Wien:

1. Neu- und Zubauten von Bauwerken zum Einstellen von Kraftfahrzeugen;
2. die Verwendung von Flächen oder Räumen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen, ohne dass eine Bauführung erfolgt, soweit hierfür eine baubehördliche Bewilligung noch nicht vorliegt;
3. wesentliche bauliche Änderungen von Bauwerken zum Einstellen von Kraftfahrzeugen sowie ebensolche Abweichungen von Bauplänen, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen (Abweichungen von bewilligten Bauvorhaben);
4. die Schaffung von Ladeplätzen für elektrisch betriebene Kraftfahrzeuge in Bauwerken zum Einstellen von Kraftfahrzeugen;
5. die Errichtung oder wesentliche Änderung von mechanischen Anlagen für die Be- und Entlüftung sowie für Rauch- und Wärmeabzugsanlagen von Garagen.

(2) Als wesentlich gelten Änderungen von Anlagen und Bauwerken, wenn sie von Einfluss auf die Festigkeit, die Feuersicherheit oder die Verkehrsverhältnisse sind oder geeignet sind, Gefährdungen oder unzumutbare Belästigungen im Sinne des § 6 herbeizuführen.

(3) Keiner Bewilligung nach Abs. 1 Z 2 bedarf das Einstellen von höchstens zehn Krafträdern oder zwei Kraftwagen mit einem höchsten zulässigen Gesamtgewicht von je 3.500 kg auf einer unbebauten Liegenschaft oder in einem nicht allseits durch Gebäudemauern umschlossenen Hof von mindestens 80 m² Grundfläche, weiters in einer

Summe der Stellplatz- und Fahrflächen, ausgenommen Zu- und Abfahrten *außerhalb von Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks.*

(9) bis (21) ...

(22) Ladepunkt ist die Schnittstelle auf einem *Stellplatz oder einer betrieblich genutzten Rangier- und Manipulationsfläche*, mit der zur selben Zeit entweder nur ein Elektrofahrzeug aufgeladen oder nur eine Batterie eines Elektrofahrzeugs ausgetauscht werden kann.

§ 3. (1) Sofern nicht § 62 oder § 62a der Bauordnung für Wien zur Anwendung kommt, bedürfen einer baubehördlichen Bewilligung im Sinne der §§ 60 und 70, 70a, 70b, 71 oder 73 der Bauordnung für Wien:

1. Neu- und Zubauten von Bauwerken zum Einstellen von Kraftfahrzeugen;
2. die Verwendung von Flächen oder Räumen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen, ohne dass eine Bauführung erfolgt, soweit hierfür eine baubehördliche Bewilligung noch nicht vorliegt;
3. wesentliche bauliche Änderungen von Bauwerken zum Einstellen von Kraftfahrzeugen sowie ebensolche Abweichungen von Bauplänen, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen (Abweichungen von bewilligten Bauvorhaben);
4. *die Schaffung von Ladepunkten mit einer Leistung von jeweils mehr als 22 kW für Elektrofahrzeuge auf Stellplätzen in Bauwerken zum Einstellen von Kraftfahrzeugen;*
5. die Errichtung oder wesentliche Änderung von mechanischen Anlagen für die Be- und Entlüftung sowie für Rauch- und Wärmeabzugsanlagen von Garagen;
6. *die Errichtung von Fotovoltaikanlagen auf Flugdächern über Stellplätzen im Freien im Sinne des § 4 Abs. 7.*

(2) Als wesentlich gelten Änderungen von Anlagen und Bauwerken, wenn sie von Einfluss auf die Festigkeit, die Feuersicherheit oder die Verkehrsverhältnisse sind oder geeignet sind, Gefährdungen oder unzumutbare Belästigungen im Sinne des § 6 herbeizuführen.

(3) *Keiner Bewilligung nach Abs. 1 bedarf die Schaffung von Ladepunkten bis zu einer Leistung von jeweils 22 kW für Elektrofahrzeuge auf Stellplätzen und betrieblich genutzten Rangier- und Manipulationsflächen in Bauwerken zum Einstellen von Kraftfahrzeugen.*

Abstandsfläche, wenn der Abstand vom Gebäude zur Nachbargrenze mindestens 3 m beträgt. Die Bestimmungen der §§ 5 und 6 Abs. 1 dieses Gesetzes sowie die Vorschriften über den Betrieb von Stellplätzen gelten auch für solches Einstellen von Kraftfahrzeugen.

(4) Bei Anlagen zum Einstellen von mit Flüssiggas betriebenen Kraftfahrzeugen ist zur Erteilung einer Bewilligung nach Abs. 1 durch das Gutachten eines oder einer nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen nachzuweisen, dass das spezifische Gefährdungspotential derart betriebener Kraftfahrzeuge durch geeignete Maßnahmen wirksam unterbunden wird. Dieses Gutachten ist den weiteren zur Erteilung der Bewilligung erforderlichen Unterlagen anzuschließen. In Garagen unterhalb von Aufenthaltsräumen ist das Einstellen von mit Flüssiggas betriebenen Kraftfahrzeugen unzulässig.

(5) ...

§ 4. (1) bis (2) ...

(3) Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen sind auf gärtnerisch auszugestaltenden Teilen der Liegenschaft grundsätzlich unzulässig. Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen mit einer Nutzfläche von nicht mehr als 50 m² sind in der Bauklasse I und II auf seitlichen Abstandsflächen, im Vorgarten jedoch dann zulässig, wenn ihre Errichtung auf seitlichen Abstandsflächen oder auf Teilen der Liegenschaft, die der Bebauung offenstehen, im Hinblick auf die Geländebeziehungen oder wegen des vorhandenen Baubestandes nicht zumutbar ist.

(4) ...

(5) Die durch Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen gemäß Abs. 3 in Anspruch genommene Grundfläche ist auf die nach den gesetzlichen Ausnutzbarkeitsbestimmungen bebaubare Fläche des Bauplatzes anzurechnen, auf die nach § 5 Abs. 4 lit. d der Bauordnung für Wien durch den Bebauungsplan beschränkte bebaubare Fläche jedoch nicht.

(6) ...

~~(4) Bei Anlagen zum Einstellen von mit Flüssiggas betriebenen Kraftfahrzeugen ist zur Erteilung einer Bewilligung nach Abs. 1 durch das Gutachten eines oder einer nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen nachzuweisen, dass das spezifische Gefährdungspotential derart betriebener Kraftfahrzeuge durch geeignete Maßnahmen wirksam unterbunden wird. Dieses Gutachten ist den weiteren zur Erteilung der Bewilligung erforderlichen Unterlagen anzuschließen. In Garagen unterhalb von Aufenthaltsräumen ist das Einstellen von mit Flüssiggas betriebenen Kraftfahrzeugen unzulässig.~~

~~(5) ...~~

§ 4. (1) bis (2) ...

(3) Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen sind auf gärtnerisch auszugestaltenden Teilen der Liegenschaft grundsätzlich unzulässig. Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen mit einer Nutzfläche von nicht mehr als 25 m² sind in der Bauklasse I und II auf seitlichen Abstandsflächen, im Vorgarten jedoch dann zulässig, wenn ihre Errichtung auf seitlichen Abstandsflächen oder auf Teilen der Liegenschaft, die der Bebauung offenstehen, im Hinblick auf die Geländebeziehungen ~~oder wegen des vorhandenen Baubestandes~~ nicht zumutbar ist.

(4) ...

(5) Die durch Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen gemäß Abs. 3 in Anspruch genommene Grundfläche ist auf die nach den gesetzlichen Ausnutzbarkeitsbestimmungen bebaubare Fläche des Bauplatzes *und die nach § 5 Abs. 4 lit. d der Bauordnung für Wien durch den Bebauungsplan beschränkte bebaubare Fläche, sofern sich diese nicht ausschließlich auf Nebengebäude bezieht, anzurechnen.*

(6) ...

(7) *Bei der Herstellung von Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen im Freien ist innerhalb der in Anspruch genommenen Stellplatzfläche für jeden fünften Stellplatz ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von zumindest 35 cm in verschulter Qualität zu pflanzen.*

(8) *Bei nicht überdachten Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen mit mehr als zehn Stellplätzen hat die erdberührte Oberfläche zumindest im Bereich der Stellplätze eine*

§ 6. (1) bis (3a) ... (3b) Beim Neubau von Wohngebäuden, die über mehr als zehn Stellplätze verfügen, ist für jeden dieser Stellplätze eine Leerverrohrung im Sinne des Abs. 3 zu errichten. Dies gilt auch bei größeren Renovierungen von solchen Wohngebäuden, sofern – sich die Stellplätze innerhalb des Gebäudes befinden oder an das Gebäude angrenzen und – die Renovierungsmaßnahmen einen dieser Stellplätze oder die elektrische Infrastruktur des Gebäudes umfassen. (4) ... Verbot feuergefährlicher Handlungen und Lagerungsverbote § 19. (1) Der Gebrauch von offenem Licht und Feuer wie auch das Rauchen sind innerhalb der Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen verboten. Diese Verbote sind an deutlich sichtbarer Stelle im Inneren der Anlage, bei Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen mit einer Nutzfläche von mehr als 1.600 m² auch vor der Einfahrt, haltbar	<i>versickerungsfähige Befestigung aufzuweisen. Die anfallenden Niederschlagswässer dieser Anlage sind auf dem Bauplatz zur Versickerung zu bringen.</i> <i>(9) Fotovoltaikanlagen auf Flugdächern über Stellplätzen sind nicht auf die nach den gesetzlichen Ausnutzbarkeitsbestimmungen bebaubare Fläche und die nach § 5 Abs. 4 lit. d der Bauordnung für Wien durch den Bebauungsplan beschränkte bebaubare Fläche des Bauplatzes anzurechnen, wenn</i> <i>1. sich die Stellplätze außerhalb des Wohngebiets befinden,</i> <i>2. die Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen über mehr als zehn Stellplätze verfügt und</i> <i>3. der Bestand einen Zeitraum von 15 Jahren nicht überschreitet.</i> <i>Ihre Bewilligung gilt als Baubewilligung gemäß § 71 der Bauordnung für Wien. Die Bewilligung ist befristet für höchstens 15 Jahre zu erteilen. Die neuerliche Erteilung einer Bewilligung ist möglich, wenn städtebauliche Rücksichten dem nicht entgegenstehen.</i> § 6. (1) bis (3a) ... (3b) Beim Neubau von Wohngebäuden, die über mehr als zehn Stellplätze verfügen, ist für jeden zehnten Stellplatz mindestens ein Ladepunkt und für alle übrigen Stellplätze eine Leerverrohrung im Sinne des Abs. 3 zu errichten. Dies gilt auch bei größeren Renovierungen von solchen Wohngebäuden, sofern – sich die Stellplätze innerhalb des Gebäudes befinden oder an das Gebäude angrenzen und – die Renovierungsmaßnahmen einen dieser Stellplätze oder die elektrische Infrastruktur des Gebäudes umfassen. <i>(3c) Bei bestehenden Nicht-Wohngebäuden, die über mehr als 20 Stellplätze verfügen, ist bis zum 31.12.2025 für jeden zehnten Stellplatz mindestens ein Ladepunkt zu errichten.</i> (4) ... Verbot feuergefährlicher Handlungen und Lagerungsverbote § 19. (1) Der Gebrauch von offenem Licht und Feuer wie auch das Rauchen sind innerhalb der Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen verboten. Diese Verbote sind an deutlich sichtbarer Stelle im Inneren der Anlage, bei Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen mit einer Nutzfläche von mehr als 1.600 m² auch vor der Einfahrt, haltbar
---	--

anzuschlagen.

- (2) In Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen dürfen nicht gelagert werden:
- leicht brennbare Gegenstände und brandfördernde Stoffe (zB Holz),
 - brennbare Flüssigkeiten und Gase mit Ausnahme der in Kraftstoffbehältern der Kraftfahrzeuge enthaltenen Menge.

§ 48. (1) ...

(2) Für räumlich begrenzte Teile des Stadtgebietes kann der Bebauungsplan besondere Anordnungen über das zulässige Ausmaß der Herstellung von Stellplätzen festlegen und dabei den Umfang der Stellplatzverpflichtung gemäß § 50 bis zu 90% verringern sowie Anordnungen über die Art, in der die Stellplatzverpflichtung zu erfüllen ist, und die Zulässigkeit und das Ausmaß von Garagengebäuden sowie von Stellplätzen im Freien treffen (Stellplatzregulativ).

(3) Bei Festsetzung oder Abänderung eines Stellplatzregulativs hat der Gemeinderat auf folgende Gegebenheiten und Ziele Bedacht zu nehmen:

1. Erreichbarkeit des betreffenden Gebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln;
2. Anpassung des Angebots an Stellplätzen an die verkehrs- und umweltpolitischen Zielsetzungen;
3. Berücksichtigung vorhandener Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge;
4. Herbeiführung, Erreichung beziehungsweise Erhaltung einer mit den Zielen und Festsetzungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes entsprechenden Verwendung von öffentlichen Verkehrsflächen des Gebietes, insbesondere für soziale, stadtökologische und gesundheitliche Zwecke;
5. Herbeiführung, Erreichung beziehungsweise Erhaltung der Verwendung öffentlicher Verkehrsflächen für stadtverträgliche Verkehrsarten, insbesondere für den Fußgänger- und Fahrradverkehr und den öffentlichen Nahverkehr;
6. Erhaltung beziehungsweise Verbesserung der Qualität und Verkehrssicherheit stadtverträglicher Verkehrsarten;
7. angemessene Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten.

Eine Reduktion der Stellplatzverpflichtung um mehr als 50% ist nur zulässig, wenn dies aufgrund der besonders guten Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln im Sinne der Z 1 oder aufgrund der speziellen, im Flächenwidmungs- und im Bebauungsplan festgelegten Nutzungen gerechtfertigt ist. Eine besonders gute Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln liegt jedenfalls vor, wenn die Annahme gerechtfertigt ist, dass die Gehentfernung von den von der Regelung betroffenen Liegenschaften zu den nächsten verfügbaren Stationen der öffentlichen Verkehrsmittel nicht mehr als 300 m

anzuschlagen.

~~(2) In Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen dürfen nicht gelagert werden:~~

~~– leicht brennbare Gegenstände und brandfördernde Stoffe (zB Holz),~~

~~– brennbare Flüssigkeiten und Gase mit Ausnahme der in Kraftstoffbehältern der Kraftfahrzeuge enthaltenen Menge.~~

§ 48. (1) ...

(2) Für räumlich begrenzte Teile des Stadtgebietes kann der Bebauungsplan besondere Anordnungen über das zulässige Ausmaß der Herstellung von Stellplätzen festlegen und dabei den Umfang der Stellplatzverpflichtung gemäß § 50a bis zu 90% verringern *oder auf bis zu 110 % erhöhen* sowie Anordnungen über die Art, in der die Stellplatzverpflichtung zu erfüllen ist, und die Zulässigkeit und das Ausmaß von Garagengebäuden sowie von Stellplätzen im Freien treffen (Stellplatzregulativ).

(3) Bei Festsetzung oder Abänderung eines Stellplatzregulativs hat der Gemeinderat auf folgende Gegebenheiten und Ziele Bedacht zu nehmen:

1. Erreichbarkeit des betreffenden Gebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln;
2. Anpassung des Angebots an Stellplätzen an die verkehrs- und umweltpolitischen Zielsetzungen;
3. Berücksichtigung vorhandener Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge;
4. Herbeiführung, Erreichung beziehungsweise Erhaltung einer mit den Zielen und Festsetzungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes entsprechenden Verwendung von öffentlichen Verkehrsflächen des Gebietes, insbesondere für soziale, stadtökologische und gesundheitliche Zwecke;
5. Herbeiführung, Erreichung beziehungsweise Erhaltung der Verwendung öffentlicher Verkehrsflächen für stadtverträgliche Verkehrsarten, insbesondere für den Fußgänger- und Fahrradverkehr und den öffentlichen Nahverkehr;
6. Erhaltung beziehungsweise Verbesserung der Qualität und Verkehrssicherheit stadtverträglicher Verkehrsarten;
7. angemessene Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten.

Eine Reduktion der Stellplatzverpflichtung um mehr als 50% ist nur zulässig, wenn dies aufgrund der besonders guten Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln im Sinne der Z 1 oder aufgrund der speziellen, im Flächenwidmungs- und im Bebauungsplan festgelegten Nutzungen gerechtfertigt ist. Eine besonders gute Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln liegt jedenfalls vor, wenn die Annahme gerechtfertigt ist, dass die Gehentfernung von den von der Regelung betroffenen Liegenschaften zu den nächsten verfügbaren Stationen der öffentlichen Verkehrsmittel nicht mehr als 300 m

betragen wird.

In Wohngebieten und gemischten Baugebieten, die ungenügend mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen sind, kann die Stellplatzverpflichtung auf bis zu 110% erhöht werden. Eine ungenügende Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln liegt insbesondere dann vor, wenn die Annahme gerechtfertigt ist, dass die Gehentfernung von den von der Regelung betroffenen Liegenschaften zu den nächsten verfügbaren Stationen der öffentlichen Verkehrsmittel mehr als 500 m betragen wird.

(4) ...

(4a) Die Behörde hat über Antrag das vorzeitige Erlöschen der Verpflichtung gemäß Abs. 4 auszusprechen, wenn Pflichtstellplätze innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren vor der Stellung des Antrags mehr als fünf Jahre tatsächlich nicht für das Einstellen von Kraftfahrzeugen verwendet wurden, in dem betreffenden Gebiet unter Berücksichtigung der in Abs. 3 Z 1 bis 3 genannten Gegebenheiten ein Bedarf an Stellplätzen nicht gegeben ist und der gemäß §§ 48 und 50 in der nach Inkrafttreten des Gesetzes LGBL. für Wien Nr. 26/2014 geltenden Fassung erforderliche Umfang der Stellplatzverpflichtung nicht unterschritten wird. Dem Antrag sind ein Nachweis über den Leerstand im genannten Zeitraum, ein Verkehrsgutachten hinsichtlich des fehlenden Stellplatzbedarfs, eine nachvollziehbare Berechnung des Umfangs der Stellplatzverpflichtung sowie der Nachweis der Zustimmung der Eigentümer (aller Miteigentümer) des von den die Stellplatzverpflichtung auslösenden Baumaßnahmen betroffenen Bauwerks anzuschließen.

(5) Fällt ein Stellplatz, der an die Verpflichtung angerechnet wurde, weg und kann die Verpflichtung nicht in anderer Art und Weise erfüllt werden, so ist die dementsprechende Ausgleichsabgabe in der zum Zeitpunkt des Wegfalls geltenden Höhe vorzuschreiben und zu entrichten.

(6) ...

Umfang der Verpflichtung

§ 50. (1) Für je 100 m² Wohnnutzfläche ist ein Stellplatz zu schaffen. Bei Gebäuden für Beherbergungsstätten ist für je 5 Zimmereinheiten oder Appartements ein Stellplatz oder für je 30 Zimmereinheiten oder Appartements ein Busstellplatz zu schaffen. Bei Heimen, bei welchen Wohneinheiten bestehen oder vorgesehen sind, ist für je 10 Wohneinheiten ein Stellplatz zu schaffen.

betragen wird.

~~In Wohngebieten und gemischten Baugebieten, die ungenügend mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen sind, kann die Stellplatzverpflichtung auf bis zu 110% erhöht werden. Eine ungenügende Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln liegt insbesondere dann vor, wenn die Annahme gerechtfertigt ist, dass die Gehentfernung von den von der Regelung betroffenen Liegenschaften zu den nächsten verfügbaren Stationen der öffentlichen Verkehrsmittel mehr als 500 m betragen wird.~~

(4) ...

(4a) Die Behörde hat über Antrag das vorzeitige Erlöschen der Verpflichtung gemäß Abs. 4 auszusprechen, wenn Pflichtstellplätze innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren vor der Stellung des Antrags mehr als fünf Jahre tatsächlich nicht für das Einstellen von Kraftfahrzeugen verwendet wurden, in dem betreffenden Gebiet unter Berücksichtigung der in Abs. 3 Z 1 bis 3 genannten Gegebenheiten ein Bedarf an Stellplätzen nicht gegeben ist und der gemäß §§ 48 und 50 in der nach Inkrafttreten des Gesetzes LGBL. für Wien Nr. 26/2014 geltenden Fassung *und § 50a* erforderliche Umfang der Stellplatzverpflichtung nicht unterschritten wird. Dem Antrag sind ein Nachweis über den Leerstand im genannten Zeitraum, ein Verkehrsgutachten hinsichtlich des fehlenden Stellplatzbedarfs, eine nachvollziehbare Berechnung des Umfangs der Stellplatzverpflichtung sowie der Nachweis der Zustimmung *des Eigentümers* (aller Miteigentümer) des von den die Stellplatzverpflichtung auslösenden Baumaßnahmen betroffenen Bauwerks anzuschließen.

(5) Fällt ein Stellplatz, der an die Verpflichtung angerechnet wurde, weg und kann die Verpflichtung nicht in anderer Art und Weise erfüllt werden *oder ist eine Kompensationsmaßnahme nach § 50b nicht aufrecht*, so ist die dementsprechende Ausgleichsabgabe in der zum Zeitpunkt des Wegfalls *oder der Feststellung der Nichtaufrechterhaltung* geltenden Höhe vorzuschreiben und zu entrichten.

(6) ...

Umfang der Stellplatzverpflichtung: Regelbedarf

§ 50. (1) *Bei der Ermittlung des Umfangs der Stellplatzverpflichtung ist der sich aus der Nutzungsart des Gebäudes ergebende Stellplatzbedarf zu berechnen:*

- 1. bei Wohngebäuden: für je 100 m² Wohnnutzfläche ist ein Stellplatz zu schaffen. Bei einem Zu- oder Umbau oder bei Änderungen der Raumwidmung ist für jede der rechtmäßig bestehenden Wohnungen eine Wohnnutzfläche von 100 m² zu berechnen und diese Gesamtfläche der neu geschaffenen Wohnnutzfläche*

(1a) Bei einem Zu- oder Umbau oder bei Änderungen der Raumwidmung ist für jede der rechtmäßig bestehenden Wohnungen eine Wohnnutzfläche von 100 m² zu berechnen und diese Gesamtfläche der neu geschaffenen Wohnnutzfläche gegenüber zu stellen; Stellplätze sind insoweit zu schaffen, als sich nach den Grundsätzen der Abs. 1 und 2 eine zusätzliche Stellplatzverpflichtung ergibt. (2) Bei Industrie- und Betriebsbauwerken, Bürogebäuden, Bauwerken für Bildungszwecke sowie Geschäftsgebäuden und anderen, dem Verkehr mit Kunden, Gästen und anderen, vorwiegend nicht betriebsangehörigen Personen dienenden Räumlichkeiten sowie bei Amtsgebäuden, Instituten, Krankenanstalten und dergleichen ist für je 100 m² Aufenthaltsraum ein Stellplatz zu schaffen. In Bauwerken für Bildungszwecke werden Räume, die überwiegend für den Unterricht und die Betreuung von Kindern und Jugendlichen bis zu einem Alter von 18 Jahren genutzt werden, in diese Fläche nicht eingerechnet. Bei Heimen, bei welchen keine Wohneinheiten bestehen oder vorgesehen	gegenüber zu stellen; Stellplätze sind insoweit zu schaffen, als sich daraus eine zusätzliche Stellplatzverpflichtung ergibt; 2. bei Beherbergungsstätten ist für je 5 Zimmereinheiten oder Wohneinheiten ein Stellplatz oder für je 30 Zimmereinheiten oder Wohneinheiten ein Busstellplatz zu schaffen; 3. bei Heimen, bei welchen Wohneinheiten bestehen oder vorgesehen sind, ist für je 10 Wohneinheiten ein Stellplatz zu schaffen; 4. bei Heimen, bei welchen keine Wohneinheiten bestehen oder vorgesehen sind, ist für je 300 m² Aufenthaltsraum ein Stellplatz zu schaffen; 5. bei Industrie- und Betriebsbauwerken, Bürogebäuden, Bauwerken für Bildungs- oder Betreuungszwecke sowie Geschäftsgebäuden und anderen, dem Verkehr mit Kundinnen und Kunden, Gästen und anderen, vorwiegend nicht betriebsangehörigen Personen dienenden Räumlichkeiten sowie bei Amtsgebäuden, Instituten, Krankenanstalten und dergleichen ist für je 100 m² Aufenthaltsraum ein Stellplatz zu schaffen. In Bauwerken für Bildungs- oder Betreuungszwecke werden Räume, die überwiegend für den Unterricht oder für die Betreuung von Kindern und Jugendlichen genutzt werden, in diese Fläche nicht eingerechnet; 6. bei Gebäuden für Veranstaltungen, Versammlungsräumen, Sportanlagen und dergleichen ist für je 50 Personen ein Stellplatz zu schaffen, wobei die behördlich zugelassene Besucherzahl als Bemessungsgrundlage dient; 7. bei Bädern für je 10 Kabinen oder 30 Kästchen sowie für jede Wechselkabine oder jedes Wechselkästchen. (2) Bei Schaffung von Kleingärten im Kleingartengebiet sowie im Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen sind im Rahmen der Abteilungsbewilligung Trennstücke für Stellplätze zu schaffen; dabei sind bei Kleingärten mit der Widmung „Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ für jeden Kleingarten, sonst für je fünf Kleingärten, ein Stellplatz zu berechnen. Bei Neufestsetzung der Widmung „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet“ oder „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ ist bei Abteilung auf Kleingärten, sofern diese Kleingärten in ihrer überwiegenden Anzahl tatsächlich bereits bebaut sind, von der Verpflichtung zur
---	--

sind, wie bei Heimen für Lehrlinge, jugendliche Arbeiterinnen und Arbeiter, Schülerinnen, Schüler und Studierende, ist für je 300 m² Aufenthaltsraum ein Stellplatz zu schaffen.

(3) Bei Gebäuden für Veranstaltungen, Versammlungsräumen, Sportanlagen und dergleichen ist für je 50 Personen ein Stellplatz zu schaffen, wobei die behördlich zugelassene Besucherzahl als Bemessungsgrundlage dient.

(4) Bei Bädern ist für je 10 Kabinen oder 30 Kästchen ein Stellplatz zu schaffen. Für jede Wechselkabine oder jedes Wechselkästchen ist ein Stellplatz zu schaffen.

(5) Bei Schaffung von Kleingärten im Kleingartengebiet sowie im Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen sind im Rahmen der Abteilungsbewilligung Trennstücke für Stellplätze zu schaffen; dabei sind bei Kleingärten mit der Widmung „Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ für jeden Kleingarten, sonst für je fünf Kleingärten, ein Stellplatz zu berechnen. Bei Neufestsetzung der Widmung „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet“ oder „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ ist bei Abteilung auf Kleingärten, sofern diese Kleingärten in ihrer überwiegenden Anzahl tatsächlich bereits bebaut sind, von der Verpflichtung zur Schaffung der Stellplätze insofern abzusehen, als dafür Grundflächen nicht zur Verfügung stehen; diese Verpflichtung gilt bis zum Freiwerden eines Kleingartens, der sich für die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung eignet, als gestundet.

(6) Bei Anwendung der Abs. 1 bis 5 ist ein Stellplatz jeweils nur für die volle Verhältniszahl zu berechnen.

(7) Bei Änderungen der Raumwidmung beziehungsweise Raumeinteilung ist für die betroffenen Räume die Zahl der Pflichtstellplätze nach den Grundsätzen der Abs. 1 bis 6 gesondert für die bisherige und für die neue Widmung zu ermitteln; Stellplätze sind insoweit zu schaffen, als die Gegenüberstellung dieser Zahlen für die neue Raumwidmung beziehungsweise Raumeinteilung eine zusätzliche Stellplatzverpflichtung ergibt.

(8) Entsteht bei einem einheitlichen Bauvorhaben nach den Grundsätzen der Abs. 1 bis 7 einerseits die Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen und andererseits durch die Änderung der Raumwidmung beziehungsweise Raumeinteilung rechnerisch ein Guthaben von Pflichtstellplätzen, dürfen sie gegeneinander aufgerechnet werden.

(9) Keine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen besteht für

Schaffung der Stellplätze insofern abzusehen, als dafür Grundflächen nicht zur Verfügung stehen; diese Verpflichtung gilt bis zum Freiwerden eines Kleingartens, der sich für die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung eignet, als gestundet.

(3) Bei Anwendung der Abs. 1 und 2 ist ein Stellplatz jeweils nur für die volle Verhältniszahl zu berechnen.

(4) Keine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen besteht für

1. Kleinhäuser mit nur einer Wohneinheit, Kleingartenwohnhäuser und Kleingartenhäuser;

2. unmittelbar kultische oder der Bestattung dienende Anlagen.

(5) Bei Änderungen der Raumwidmung beziehungsweise Raumeinteilung ist für die betroffenen Räume die Zahl der Pflichtstellplätze nach den Grundsätzen der Abs. 1 bis 4 gesondert für die bisherige und für die neue Widmung zu ermitteln; Stellplätze sind insoweit zu schaffen, als die Gegenüberstellung dieser Zahlen für die neue Raumwidmung beziehungsweise Raumeinteilung eine zusätzliche Stellplatzverpflichtung ergibt.

(6) Entsteht bei einem einheitlichen Bauvorhaben nach den Grundsätzen der Abs. 1 bis 5 einerseits die Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen und andererseits durch die Änderung der Raumwidmung beziehungsweise Raumeinteilung rechnerisch ein Guthaben von Pflichtstellplätzen, dürfen sie gegeneinander aufgerechnet werden.

1. Kleinhäuser mit nur einer Wohneinheit, Kleingartenwohnhäuser und Kleingartenhäuser;
2. unmittelbar kultische oder der Bestattung dienende Anlagen.

Umfang der Stellplatzverpflichtung: Zonen

§ 50a. (1) Das Stadtgebiet wird auf Grundlage der Erreichbarkeit der Liegenschaft mit öffentlichen Verkehrsmitteln in Zonen gegliedert (Anlage 1). Der Umfang der Stellplatzverpflichtung ist von der Zone abhängig, in der die Liegenschaft situiert ist.

(2) Der Umfang der Stellplatzverpflichtung ergibt sich aus folgenden Prozentsätzen der nach § 50 Abs. 1 zu schaffenden Stellplätze:

Zone 1: 70 vH

Zone 2: 80 vH

Zone 3: 100 vH

(3) Ist der Umfang der Verpflichtung mit einem Stellplatzregulativ im Bebauungsplan festgesetzt (§ 48 Abs. 2), so geht diese Festsetzung dem Prozentsatz gemäß Abs. 2 vor.

Umfang der Stellplatzverpflichtung: Kompensationsmaßnahmen

§ 50b. (1) Die aufgrund von § 50a Abs. 2 ermittelte Anzahl der zu schaffenden Stellplätze kann durch eine der folgenden Maßnahmen um maximal 10 vH reduziert werden:

1. Ladepunkte für Elektrofahrzeuge: Für vier Ladepunkte, die über die Verpflichtung gemäß § 6 hinausgehend auf Stellplätzen geschaffen werden, reduziert sich der Umfang der Verpflichtung um einen Stellplatz;
2. Car-Sharing-Angebot: Für jeden Stellplatz, der über ein Car-Sharing-Angebot verfügt, reduziert sich die Zahl der Pflichtstellplätze um fünf Stellplätze.

(2) Der Betrieb eines Car-Sharing-Stellplatzes (Abs. 1 Z 2) ist nachzuweisen durch

1. die Vorlage einer Vereinbarung zwischen den Eigentümerinnen und Eigentümern (Miteigentümerinnen oder Miteigentümern) des Gebäudes und einer Car-Sharing-Anbieterin oder einem Car-Sharing-Anbieter über den Betrieb eines Car-Sharing-Stellplatzes auf der Liegenschaft, gemeinsam mit der Fertigstellungsanzeige (§ 128 Bauordnung für Wien) und
2. eine im Grundbuch ersichtlich gemachte öffentlich-rechtliche Verpflichtung (§ 130 Abs. 2 lit. m Bauordnung für Wien).

§ 51. Die Verpflichtung nach § 48 Abs. 1 oder nach einem gemäß § 48 Abs. 2 erlassenen Stellplatzregulativ gilt auch dann als erfüllt, wenn die erforderliche Anzahl von Pflichtstellplätzen in entsprechendem Ausmaß außerhalb des Bauplatzes in einem Umkreis von zirka 500 m errichtet wird und die Einstellmöglichkeit vertraglich sichergestellt ist.

§ 53. (1) Abgabepflichtig ist der Bauwerber oder die Bauwerberin. Ist er oder sie nicht der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin, so haftet dieser oder diese für die Abgabeschuld zur ungeteilten Hand. Bei einem Wechsel im Grundeigentum haftet auch der neue Grundeigentümer oder die neue Grundeigentümerin für die Abgabeschuld zur ungeteilten Hand.

(2) ...

§ 54. Die Ausgleichsabgabe ergibt sich aus dem Produkt des Einheitssatzes und jener Zahl, um die nach den Feststellungen des Bewilligungsbescheides (§ 52 Abs. 1) die Zahl der vorgesehenen Stellplätze hinter der gesetzlich geforderten Anzahl zurückbleibt. Der Einheitssatz wird nach den durchschnittlichen Kosten des Grunderwerbes und der Errichtung eines Stellplatzes durch Verordnung der Wiener Landesregierung festgesetzt; er beträgt je Stellplatz höchstens 18.000,— Euro.

§ 61a. (1) ...

(2) § 6 Abs. 3a und Abs. 3b dienen der Umsetzung des Art. 8 der Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz.

§ 51. Die *Stellplatzverpflichtung* gilt auch dann als erfüllt, wenn die erforderliche Anzahl von Pflichtstellplätzen in entsprechendem Ausmaß außerhalb des Bauplatzes in einem Umkreis von zirka 500 m errichtet wird und die Einstellmöglichkeit vertraglich sichergestellt ist.

§ 53. (1) Abgabepflichtig ist der Bauwerber oder die Bauwerberin. Ist er oder sie nicht der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin, so haftet dieser oder diese für die Abgabeschuld zur ungeteilten Hand. *Bei einem Wechsel im Grundeigentum oder einem Wechsel des Bauwerbers oder der Bauwerberin haftet auch der neue Grundeigentümer oder die neue Grundeigentümerin bzw. der neue Bauwerber oder die neue Bauwerberin für die Abgabeschuld zur ungeteilten Hand.*

(2) ...

§ 54. Die Ausgleichsabgabe ergibt sich aus dem Produkt des Einheitssatzes und jener Zahl, um die nach den Feststellungen des Bewilligungsbescheides (§ 52 Abs. 1) die Zahl der vorgesehenen Stellplätze hinter der gesetzlich geforderten Anzahl zurückbleibt. Der Einheitssatz wird nach den durchschnittlichen Kosten des Grunderwerbes und der Errichtung eines Stellplatzes durch Verordnung der Wiener Landesregierung festgesetzt; er beträgt je Stellplatz höchstens 30.000, — Euro.

§ 61a. (1) ...

(2) § 6 Abs. 3a, Abs. 3b und 3c dienen der Umsetzung des Art. 8 der Richtlinie (EU) 2018/844 vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz, ABl. Nr. L 156 vom 19.6.2018 S. 75.