

Stellplatzverpflichtung in Wien

Definierte Fläche zum Abstellen von einzelnen Fahrzeugen

Die Rechtsgrundlage für die Stellplatzverpflichtung bildet das Wiener Garagengesetz 2008 (WGarG 2008). Hier wird definiert, dass bei Neu- und Zubauten sowie Änderung der Raumwidmung oder Raumteilung eine Stellplatzverpflichtung entsteht (§48 Abs. 1 WGarG 2008). Der Stellplatzverpflichtung kann entweder in Form einer

- Naturalleistung (Pflichtstellplatz) oder
- der vertraglichen Sicherstellung eines Stellplatzes außerhalb des Bauplatzes im Umkreis von ca. 500 Metern oder
- mittels der Entrichtung einer Ausgleichsabgabe nachgekommen werden.

Was ist ein Stellplatz?

Als Stellplatz wird eine Fläche definiert, die dem Abstellen des einzelnen Kraftfahrzeuges dient. Für bautechnische Details, wie die Größe der Stellplätze, ist die OIB Richtlinie 4 heranzuziehen.

Wo sind Stellplätze zu errichten?

Grundsätzlich sind die Pflichtstellplätze auf dem Bauplatz zu errichten. Sollte dies nicht möglich sein, besteht zusätzlich die Möglichkeit die Stellplatzverpflichtung zu erfüllen, indem die erforderliche Anzahl an Pflichtstellplätzen außerhalb des Bauplatzes in einem Umkreis von ca. 500 Metern errichtet wird und die Einstellmöglichkeit vertraglich sichergestellt ist. Die vertragliche Sicherstellung der Stellplätze ist über den gesamten Zeitraum der Bestandsdauer des Objektes aufrecht zu erhalten (unbefristet).

Was ist eine Ausgleichsabgabe und wann ist diese zu entrichten?

Können Stellplätze nicht errichtet werden (§48 WGarG 2008) oder fallen weg, so ist dies mit der Ausgleichsabgabe in der Höhe von 12.000 € je Stellplatz zu begleichen. Dies wird in einem Bescheid durch die Baupolizei festgesetzt (Bemessungsbescheid).

Die Ausgleichsabgabe ist binnen einem Monat nach Zustellung des Bemessungsbescheides zu entrichten. Wird ein Baubewilligungsbescheid im Zuge des Bauverfahrens ausgestellt (und kein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren gemäß §70a der Bauordnung für Wien durchgeführt), ist auch hier festzuhalten, um wie viel die Zahl der vorgesehenen Stellplätze hinter dem gesetzlich geforderten Ausmaß zurückbleibt. Eine nachvollziehbare Berechnung über die Stellplatzverpflichtung einschließlich des Nachweises über die Erfüllung derselben ist im Zuge der Einreichunterlagen im Baubewilligungsverfahren jedenfalls vorzulegen.

Ab wann müssen Stellplätze zur Verfügung stehen und was passiert, wenn einer wegfällt?

Ab Erhalt der Fertigstellungsanzeige des Bauvorhabens müssen die Pflichtstellplätze zur Verfügung stehen und frei gehalten werden. Fällt ein Stellplatz später weg, und kann der Verpflichtung nicht in anderer Art und Weise erfüllt werden, so ist die entsprechende Ausgleichsabgabe in der jeweils festgeschriebenen Höhe zu entrichten. Die Behörde ist über Änderungen schriftlich zu informieren. Im umgekehrten Fall, wenn die erforderlichen Stellplätze später ganz oder teilweise geschaffen werden, oder die Stellplätze vertraglich sichergestellt werden, wird die Ausgleichsabgabe zinsfrei rückerstattet (längstens bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach Rechtskraft des Bemessungsbescheides). Dies ist auch der Fall, wenn der Bau nicht vollzogen wird, oder das Bauvorhaben abgeändert wird, sodass weniger Stellplätze zu schaffen sind (Rückerstattung längstens bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach Erlöschen der Baubewilligung).

Wie viele Stellplätze müssen hergestellt werden?

- Für je 100 m² Wohnnutzfläche ist ein Stellplatz zu schaffen. Keine Verpflichtung besteht bei Kleinhäusern mit nur einer Wohneinheit.
- 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 ist für je 10 Wohneinheiten ein Stellplatz zu schaffen.
 - Bei Industrie- und Betriebsbauwerken, Bürogebäuden, Geschäftsgebäuden, Amtsgebäuden, Schulen, Instituten, Krankenanstalten und dergleichen ist für je 100 m² Aufenthaltsraum ein Stellplatz zu schaffen. Wobei Aufenthaltsräume, als Räume definiert werden, die zum länger dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind (z.B. Arbeitsräume, Unterrichtsräume, Büro-, Verkaufsräume, gemäß §87 Abs. 3 BO für Wien, nicht jedoch z.B. Lagerräume, Toiletten, Küchen).
 - Bei Gebäuden für Veranstaltungen, Versammlungsräumen, Sportanlagen, und dergleichen ist für je 50 Personen ein Stellplatz zu schaffen, wobei die behördlich zugelassene Besucheranzahl als Bemessungsgrundlage dient. Bei Bädern ist für je 10 Kabinen oder 30 Kästchen ein Stellplatz zu schaffen. Bei der Berechnung ist ein Stellplatz jeweils nur für die volle Verhältniszahl heranzuziehen (z.B. ist bei 180 m² nur 1 Stellplatz erforderlich).

Ändert sich die Stellplatzverpflichtung bei Änderung der Raumwidmung?

Bei Änderungen der Raumwidmung (siehe Merkblatt „Raumwidmung“) bzw. Raumteilung ist (nur für die betroffenen Räume) die Zahl der Pflichtstellplätze zu ermitteln und diese Zahl der Zahl der bisherigen Widmung gegenüberzustellen. Stellplätze sind insoweit zu schaffen, als die Gegenüberstellung eine zusätzliche Stellplatzverpflichtung ergibt. Entsteht bei einem einheitlichen Bauvorhaben einerseits eine Verpflichtung zur Schaffung und andererseits durch die Änderung der Raumwidmung beziehungsweise Raumeinteilung rechnerisch ein Guthaben von Pflichtstellplätzen, dürfen sie gegeneinander aufgerechnet werden.

Gibt es Ausnahmen bei der Herstellung der Stellplatzverpflichtung?

Für räumlich begrenzte Teile des Stadtgebietes kann der Bebauungsplan besondere Anordnungen über das zulässige Ausmaß der Herstellung von Stellplätzen festlegen und den Umfang der Stellplatzverpflichtung bis zu 90% verringern (Stellplatzregulativ gemäß §5 Abs. 4 lit. b Bauordnung für Wien). Auch kann im Bebauungsplan eine Anordnung über die Art, in der die Stellplatzverpflichtung zu erfüllen ist und die Zulässigkeit und das Ausmaß von Garagengebäuden sowie von Stellplätzen im Freien treffen.

Wann ist eine Reduktion der Stellplatzverpflichtung zulässig (§ 48 GAG)?

Nur dann, wenn durch den Gemeinderat im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan die Stellplatzreduktion festgelegt wird (z. B. auf Grund von Neu- und Zubauten im Rahmen einer besonders guten Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln).

Wo ist eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf bis zu 110% zulässig?

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.

Kontakte und Auskünfte

Wir beraten Sie gerne bei Fragen zur Stellplatzverpflichtung und zum Wiener Garagengesetz 2008. Für Ihre Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Standortservice gerne zur Verfügung.

Weitere Auskünfte - Stadt Wien

Magistratsabteilung 37 – Baupolizei

Dresdner Straße 73-75, 1200 Wien

T 01/4000 8037

E post@ma37.wien.gv.at

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

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

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

W www.bauen.wien.at