

---

**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. Nach dem ersten Satz wird der Satz „Bei einer Kombination beider Maßnahmen ist ein Übertragen bis 30 cm zulässig.“ 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. Eine Kombination dieser Maßnahme mit der Anbringung einer Wärmedämmung gemäß Abs. 5 ist zulässig, die Überschreitung der bestehenden Gebäudehöhe bzw. des obersten Gebäudeabschlusses darf jedoch insgesamt nicht mehr als 45 cm betragen.“

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 samt Überschrift 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 und Baurechtsnehmer, Bauwerberinnen und Bauwerber 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 Vertragsparteien der Gemeinde zu wahren. Eine unterschiedliche Behandlung von Vertragsparteien 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 Vertragsparteien 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 Vertragsparteien;
- b) die Bezeichnung der Grundflächen, auf die sich die Vereinbarungen beziehen, sowie deren Flächenausmaß;
- c) die Festlegung der Leistungspflichten, zu deren Übernahme sich die Vertragsparteien 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 Vertragsparteien der Gemeinde an Dritte sicherzustellen, dass die von den Vertragsparteien übernommenen Leistungspflichten auf deren Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger überbunden werden. Als Rechtsnachfolgerinnen und 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](http://www.gemeinderecht.wien.gv.at) gebühren- und barrierefrei zugänglich zu machen.“

9. In § 2 Abs. 1a wird das Zitat „BGBl. I Nr. 111/2017“ durch das Zitat „BGBl. 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, von der zumindest eine Person eine Ziviltechnikerprüfung abgelegt haben muss);
- b) Welterbe und Bauen im historischen Bestand;
- c) Raumplanung;
- d) Denkmalwesen;
- e) Landschaftsarchitektur;
- 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. Scheidet ein Mitglied aus, ist in gleicher Weise ein Ersatzmitglied für die restliche Funktionsperiode zu bestellen. Bei der Bestellung ist der Wechsel jeweils von mindestens einem Drittel der Mitglieder vorzusehen.

(2a) Ein Dreierorschlag 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 eine Person im Bereich Architektur,
- b) der Ziviltechnikerkammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland für eine Person im Bereich Architektur,
- c) der Ziviltechnikerkammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland für den Bereich Landschaftsarchitektur,
- 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 „Brutto-Grundfläche“ 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 lautet:*

„p) Bestimmungen über die gärtnerische Ausgestaltung unbebauter Grundflächen sowie über die Substratüberdeckung von unterirdischen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen;“

*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-, Warmwasserversorgungsanlagen) sowie 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 die im Gebäude verbleibende Wohnnutzfläche mindestens 80 vH der Summe aller Nutzflächen, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschoßes und der Kellergeschoße beträgt; 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 einer Wohnzone und im gleichen Bezirk befindlicher 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 m<sup>2</sup>, im „Gemischten Baugebiet – Betriebsbaugebiet“ mehr als 1.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, im „Gemischten Baugebiet – Betriebsbaugebiet“ mehr als 1.000 m<sup>2</sup> 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) 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.

(8) Der Bebauungsplan kann die Festsetzung eines Einkaufszentrums auf sieben Jahre befristet ausweisen, 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. In § 7f Abs. 1 wird das Zitat „§ 81 Abs. 6 und 7“ durch das Zitat „§ 81 Abs. 6, 6a und 7“ ersetzt.

31. § 15 Abs. 1 Z 2 lautet:

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

32. § 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.“

33. § 15 Abs. 3 lautet:

„(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 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.“

34. 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.“

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

„Im Zusammenhang mit einem bestehenden Baurecht oder wenn die Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne für verschiedene übereinander liegende Räume desselben Plangebietes gesonderte Bestimmungen enthalten oder wenn zu Zwecken der Überbauung von Bahnanlagen, der Errichtung von Tiefgaragen oder dergleichen Teile des Bauplatzes mit einem Baurecht zu belasten sind, darf ein Bauplatz auch mehrere Grundbuchkörper umfassen.“

36. In § 49 Abs. 3 lautet:

„(3) Enthält ein Bauwerk mehrere Wohn- oder Betriebseinheiten oder sonstige Nutzungseinheiten, 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 sonstige 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.“

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

38. 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 öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbäume) (Abs. 9a) möglich ist, verlängert sich die Frist auf acht Wochen.“

39. 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 öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbäume) Rücksicht zu nehmen. Die bescheidmäßige Bekanntgabe von Auf- und Überfahrten hat in solchen Fällen, in denen eine Beeinträchtigung bestehender Straßenbäume 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 die geringstmöglichen Auswirkungen auf den Baumbestand hat.

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.“

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

41. § 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 vernachlässigte 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.“

42. In § 60 Abs. 1 lit. f wird nach dem Wort „Schutzzone“ der Halbsatz „und an Bauwerken, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden und an deren Erhaltung infolge ihrer Wirkung auf das örtliche Stadtbild ein öffentliches Interesse besteht.“ eingefügt.

43. § 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 Schutzzone 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 Anzeige- oder Bewilligungspflicht oder
    - bb) nicht eisenbahnrechtlichen, gewerberechtlichen, bergbaurechtlichen, luftfahrtrechtlichen, schiffahrtrechtlichen oder abfallrechtlichen Bestimmungen unterliegen.“

44. § 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;“

45. In § 62 Abs. 1 wird folgende Z 5 angefügt:

- „5. Rankhilfen und Rankgerüste für Kletterpflanzen, die nicht § 62a Abs. 1 Z 14 unterliegen.“

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

47. § 62a Abs. 1 Z 14 lautet:

- „14. Rankhilfen und Rankgerüste für Kletterpflanzen; jedoch an Fassaden nur im Bereich der ersten drei oberirdischen Geschoße außerhalb von Schutzzone und Gebieten mit Bausperre sowie über Baulinien oder Straßenfluchtlinien nur in dem in § 83 Abs. 1 lit. i genannten Ausmaß; Pflanzen zur Begrünung von Fassaden;“

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

49. 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.

50. § 62a Abs. 1 Z 24 lautet:

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

51. 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;“

52. § 62a Abs. 1 Z 33 lautet:

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

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

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

54. In § 62a Abs. 2 wird das Zitat „Abs. 1 Z 2 bis 34“ durch das Zitat „Abs. 1 Z 2 bis Z 36“ ersetzt.

55. In § 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.“

56. § 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.“

57. 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 der 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.

58. 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 der Geschoße, die Nutzungseinheiten mit dazugehörigen Nettogrundflächen sowie allenfalls die Nummerierung der Wohnungen und Betriebseinheiten;

p) bei Bauvorhaben, 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 Neu- und Zubauten auf Liegenschaften mit bereits vorhandenen Bauwerken, die diesen Bauvorhaben entgegenstehen und deren Abbruch einer Bewilligungspflicht gemäß § 60 Abs. 1 lit. d unterliegt, eine rechtskräftige Abbruchbewilligung.“



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

60. 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 in den Einreichunterlagen der Standort der Anlage, deren Aufstellfläche sowie Leistung (kWp) darzustellen.“

61. § 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 Grundbuchseinlagen,
- 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 Umriss 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 Umriss 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;“

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

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

64. § 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 oder Landschaftsarchitektinnen oder Landschaftsarchitekten beziehen. Ist ein Bauvorhaben geeignet, UNESCO-Welterbestätten in ihrem außergewöhnlichen universellen Wert zu beeinträchtigen, hat die Behörde den Fachbeirat beizuziehen.“

65. § 69 Abs. 1 Z 3 lautet:

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

66. In § 69 Abs. 1 wird an Ende der Z 4 der Punkt durch das Wort „und“ ersetzt und folgende Z 5 angefügt:

„5. keine Beeinträchtigung der UNESCO-Welterbestätten in ihrem außergewöhnlichen universellen Wert erfolgen.“

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

68. In § 69 Abs. 2 wird nach Z 3 folgende Z 3a eingefügt:

„3a. dem Erhalt und der Sanierung eines Gebäudes dienen, das in einer Schutzzone liegt oder vor dem 1.1.1945 errichtet wurde und an dessen Erhaltung infolge seiner Wirkung auf das Stadtbild ein öffentliches Interesse besteht,“

69. 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.“

70. § 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 und 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 und 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. Vorhaben, 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.“

71. 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 milderer Grad des Versehens trifft;“ eingefügt.

72. 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.

73. 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.“

74. 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 das Baubewilligungsverfahren gemäß § 70 durchzuführen.“

75. § 71a entfällt.

76. 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. Widrigenfalls kann die Behörde Abbrucharbeiten in sinngemäßer Anwendung des § 127 Abs. 8, 8a und 9 einstellen.“

77. § 76 Abs. 10a lautet:

„(10a) In jedem Fall müssen mindestens 15 vH der Fläche des Bauplatzes, die 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.“

78. 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, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.“

79. In § 79 Abs. 3 entfällt im dritten Satz die Wortfolge „in Wohngebieten“.

80. § 79 Abs. 6 lautet:

„(6) Vorgärten, Abstandsflächen und sonstige 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 unter Einhaltung der sonstigen Bauvorschriften und Bebauungsvorschriften 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. Flächen, die mit Rasengittersteinen befestigt sind, zur Hälfte,
6. Gartenterrassen,
7. Zu- und Abluftanlagen für Tiefgaragen,
8. Stützmauern, die nicht § 62a Abs. 1 Z 23 unterliegen,
9. Rampenanlagen, sofern sie nicht der barrierefreien Erschließung dienen,
10. Antennen-, Funk-, Parabol- und Solaranlagen,
11. Unterirdische Bauwerke, sofern sie nicht eine Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat von mindestens 80 cm aufweisen,
12. Nebengebäude, sofern sie nicht auf die bebaubare Fläche anzurechnen sind,
13. Technische Infrastruktur für hocheffiziente alternative Systeme (§ 118 Abs. 3).“

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

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

82. In § 79 Abs. 7 lautet:

„(7) Kommt im Bauland entsprechend den Bestimmungen des Bebauungsplanes die gärtnerische Ausgestaltung zur Ausführung, ist im Neubaufall je angefangene 200 m<sup>2</sup> Gartenfläche ein Baum in verschulter Qualität zu pflanzen.“

83. § 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.“

84. § 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.“

85. § 81 Abs. 5 wird folgender Satz angefügt:

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

86. 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 zumutbar ist und durch sie das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigt wird.“

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

„ausgenommen Flugdächer mit Fotovoltaikanlagen über Stellplätzen gemäß § 4 Abs. 9 WGarG 2008.“

88. 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 dem Bauplatz 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 für die Hauptgebäude auf dem Bauplatz nicht überschreiten und
- e) nachgewiesen wird, dass eine Unterbringung der technischen Infrastruktur im oder auf dem Hauptgebäude aus rechtlichen, technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht zumutbar 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.“

89. § 83 samt Überschrift lautet:

**„Bauteile vor der Baulinie oder Straßenfluchtlinie**

**§ 83.** (1) Über die Baulinie oder Straßenfluchtlinie dürfen folgende Gebäudeteile vorragen:

- a) Keller- und Grundmauern bis zu 20 cm;
- b) Gebäudesockel bis 20 cm, jedoch nur bis zu einer Höhe von 2 m;
- c) Schauseitenverkleidungen bis 7 cm;
- d) Vorlegestufen innerhalb des Sockelvorsprunges;
- e) vorstehende Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen bis 15 cm;
- f) vorstehende Teile von Konvektoranlagen, Heizanlagen, Klimaanlage und ähnlichen Anlagen bis 15 cm;
- g) Hauptgesimse und Dachvorsprünge bis 1 m;
- h) die dem Gebäude dienenden Zu- und Ableitungen;
- i) vorstehende Bauelemente, die als Rankhilfen für Kletterpflanzen zur Begrünung der Fassaden dienen bis 20 cm.

(2) Mit Zustimmung des Eigentümers der Verkehrsfläche dürfen folgende Gebäudeteile über die Baulinie oder Straßenfluchtlinie vorragen:

- a) die unter Abs. 1 lit. a bis g und i genannten Vorbauten in einem größeren als dort festgesetzten Ausmaß;
- b) Stützmauern und Pfeiler;
- c) Licht-, Luft-, Transport- und Einsteigschächte;
- d) Vordächer, Windfänge und Abschattungsvorrichtungen;
- e) Werbezeichen, Schaukästen und Geschäftsportale;
- f) Treppenhausvorbauten, Aufzugsschächte und Erker, sofern diese Bauteile eine Ausladung von höchstens 1,50 m aufweisen, insgesamt höchstens ein Drittel von der Gebäudelänge einnehmen und einen Abstand von mindestens 3 m, im Gartensiedlungsgebiet von mindestens 2 m, von der Nachbargrenze einhalten. Die sich daraus für die Erker ergebende Kubatur an einer Gebäudefront kann unter Einhaltung dieser Ausladung und des Abstandes von Nachbargrenzen an dieser Front frei angeordnet werden. Ein Erker liegt auch vor, wenn durch ihn die dahinter liegenden Räume in ihrer gesamten Breite erweitert werden. An Gebäuden, deren Gebäudehöhe nach den Bestimmungen des § 75 Abs. 4 und 5 zu bemessen ist, dürfen solche Vorbauten an den Straßenfronten nur eine Ausladung von höchstens 1 m aufweisen;
- g) bis zur Hälfte der Gebäudelänge Balkone, sofern am Fuß der Geländer Schutzvorrichtungen (z. B. Fußleisten) gegen das Herabfallen von Gegenständen angebracht sind und die Balkonunterkante mindestens 5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegt; die Ausladung dieser Balkone darf höchstens 2,50 m betragen und sie müssen von den Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens 3 m, im Gartensiedlungsgebiet von mindestens 2 m, einhalten.

(3) Die im Abs. 2 unter lit. c, d, e, g und i genannten Vorbauten dürfen nur gegen Widerruf errichtet werden.

(4) Vorbauten, Türen und Fensterabschlüsse dürfen bis zu einer Höhe von 2,50 m nicht in den Gehsteig ragen. Bis zu einer Höhe von 6 m dürfen sie weiters eine 60 cm innerhalb der fahrbahnseitigen Gehsteigkante gedachte Linie nicht überragen.

(5) Die im Abs. 1 unter lit. c, e, f, g, h und i 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 der Bäume 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.“

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

91. § 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. 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.“

92. 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.“

93. 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.

94. In § 85 Abs. 6 wird nach dem Wort „Schutzzonen“ die Wortfolge „oder an Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden und an deren Erhaltung infolge ihrer Wirkung auf das örtliche Stadtbild ein öffentliches Interesse besteht“ eingefügt.

95. § 87 werden nach dem Abs. 15 folgende Abs. 16 und 17 angefügt:

„(16) Markisen sind konstruktiv mit einem Gebäude verbundene und am Gebäude 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 oder mehreren kurzen Wänden aufliegt.“

96. § 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 (§ 63 Abs. 1 lit. 1).

(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.“

97. 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 kann vom Österreichischen Institut für Bautechnik eine fachkundige Person oder ein geeignetes Institut beauftragt werden. 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 Anhangs 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.“

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

99. § 118 Abs. 3 lautet:

„(3) Bei Neu-, Zu- und Umbauten und bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle sowie bei Änderungen am gebäudetechnischen System für Wärmeversorgung 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.

Einzelbauteilsanierungen müssen einem Sanierungskonzept folgen oder die für die Erreichung der Zielsetzung eines solchen erforderlichen Mindest-Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte) einhalten. Jede Maßnahme der Einzelbauteilsanierung oder Änderung am gebäudetechnischen System muss die Anforderungen an größere Renovierungen erfüllen. Maßnahmen der Einzelbauteilsanierung oder Änderungen 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.“

100. § 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 der Bestimmungen der Wiener Bautechnikverordnung mit einer Spitzen-Nennleistung von mindestens 1 kWp auf der Liegenschaft in folgendem Ausmaß zum Einsatz zu bringen:

1. Bei Neubauten mit Ausnahme von Wohngebäuden für je 100 m<sup>2</sup> konditionierter Brutto-Grundfläche, bei Zubauten für je neu geschaffene 100 m<sup>2</sup>;
2. bei Neubauten von Wohngebäuden pro charakteristischer Länge des Gebäudes und für je 150 m<sup>2</sup> konditionierter Brutto-Grundfläche, bei Zubauten sinngemäß für je neu geschaffene 150 m<sup>2</sup> ( $PPV = BFG_{kond.}/150 \times l_c$ ).

Stehen der geplanten Ausführung am in 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 zumutbar, 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 der Ersatzfläche unterbleiben. Der Einsatz auf Ersatzflächen ist durch eine im Grundbuch ersichtlich gemachte öffentlich-rechtliche Verpflichtung sicherzustellen. Die Inbetriebnahme einer solchen Anlage auf der Ersatzfläche darf im Zeitpunkt der Baueinreichung nicht länger als zwei Jahre zurückliegen.“

101. § 118 Abs. 3c und Abs. 3d entfallen.

102. 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.

103. § 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 m<sup>2</sup>;
2. Gebäude, die für 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 m<sup>2</sup>.“

104. § 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. die 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.“

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

106. § 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup> 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.“

*107. 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 in Wohngebäuden, ausgenommen jener gemäß § 115 Abs. 1 Z 1 lit. a bis d, ist je 30 m<sup>2</sup> 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 Absperrern ermöglicht und muss folgende Anforderungen erfüllen:

1. Zumindest jeder zehnte Fahrradabstellplatz muss zur Verwahrung von Spezialfahrrädern (Lastenräder, Fahrradanhänger) 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. 2 als auch außerhalb eines Gebäudes geschaffen werden.
4. Die Fahrradabstellplätze sind so auszugestalten, dass die barrierefreie und gefahrlose Zugänglichkeit, die Sicherheit, der Witterungsschutz und die Verfügbarkeit der abgestellten Fahrräder gewährleistet sind.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und für Kinder- und Jugendspielplätze 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten dürfen, erlassen.“

*108. § 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 Absperrern ermöglicht. Für eine angemessene Anzahl von Elektrofahrrädern sind Ladeplätze vorzusehen.“

*109. § 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.“

*110. § 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.“

*111. § 123 Abs. 3 lautet:*

„(3) Bei Durchführung von Bauarbeiten in Gebäuden darf der bestehende Schutz gegen Niederschlagswässer jedenfalls erst entfernt werden, wenn an seiner Stelle ein neuer funktionsfähig hergestellt worden ist. 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. 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.“

112. § 124 Abs. 2a lautet:

„(2a) Sofern es sich nicht um Bauführungen gemäß § 62 handelt, hat die Bauwerberin oder der Bauwerber spätestens am Tag des Baubeginns 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 der Baubeginnsanzeige (Abs. 2) oder spätestens am Tag des Baubeginns sind der Behörde eine lesbare Abbildung der Hinweistafel sowie eine Lichtbildaufnahme, die deren Anbringung vor Ort nachweist, zu übermitteln.“

113. § 127 Abs. 6 wird folgender Satz angefügt:

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

114. 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.“

115. § 128 Abs. 2 Z 9 lautet:

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

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

„14. im Falle einer Kompensation gemäß § 50b Abs. 1 Z 2 WGarG 2008 eine Vereinbarung zwischen den Eigentümerinnen und Eigentümern (Miteigentümerinnen und Miteigentümern) des Gebäudes und einer Car-Sharing-Anbieterin oder einem Car-Sharing-Anbieter über den Betrieb eines Car-Sharing-Stellplatzes auf der Liegenschaft.“

117. § 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 beidete Sachverständige oder einen gerichtlich beideten 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 m<sup>2</sup>.

(3) Für bestehende Gebäude ist ein Bauwerksbuch bis zu folgenden Stichtagen zu erstellen und ab dem 1.7.2024 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, in begründeten Fällen 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 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 (Prüferin oder Prüfer). Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Kleingartenhäuser, Kleingartenwohnhäuser und Gebäude mit einer bebauten Grundfläche von nicht mehr als 50 m<sup>2</sup>.

(4) Das Bauwerksbuch hat zu enthalten:

1. die das Gebäude betreffenden Baubewilligungen und Fertigstellungsanzeigen oder Benützungsbewilligungen;
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 aktuelles 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.“

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

*119. § 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, binnen angemessener Frist 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.“

*120. 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 gemäß § 128a Abs. 3 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.

(3) Die Daten sind spätestens fünf Jahre nach dem Abbruch des Gebäudes zu löschen.“

121. 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.

122. 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. Die Behörde kann die Beendigung der zweckwidrigen Verwendung auftragen. Eine Ausnahmegewilligung für eine Wohnung ist auf höchstens fünf Jahre zu befristen und bei Einhaltung der sonstigen baurechtlichen Bestimmungen soweit erforderlich unter Auflagen zu erteilen, wenn

1. sich die Wohnung 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 Gebäude weiterhin zu Wohnzwecken im Sinne des § 119 Abs. 2 und 2a genutzt wird 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 und Miteigentümer) des Gebäudes beizulegen. Nach Ablauf der Befristung können bei Vorliegen der Voraussetzung neuerliche Ausnahmegewilligungen erteilt werden.“

123. In § 129 Abs. 2 wird im zweiten Satz nach dem Wort „Schutzzone“ 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 Fläche von nicht mehr als 50 m<sup>2</sup>.“

124. In § 129 Abs. 4 entfällt im 2. Satz die Wortfolge „entsprechend dem Stand der Technik im Zeitpunkt der Erteilung des Bauauftrages“ und werden nach dem zweiten Satz die beiden Sätze „Lassen sich die Vielfalt, die Art oder Umfang der bestehenden Baugebrechen nicht durch bloßen Augenschein feststellen, ist der Eigentümer eines Bauwerkes über Auftrag der Behörde verpflichtet, über die vorhandenen Baugebrechen und gegebenenfalls über deren Art und Umfang den Befund eines Sachverständigen vorzulegen. Der dem Befund zugrunde gelegte Sachverhalt muss durch die Behörde überprüfbar sein.“ eingefügt.

125. In § 130 Abs. 1 lit. j wird das Wort „Wohneinheiten“ durch die Wortfolge „Wohn- und Zimmereinheiten“ ersetzt.

126. 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.“

127. In § 133 Abs. 1 und Abs. 6 wird das Zitat „119 Abs. 6“ durch das Zitat „119a Abs. 4“ ersetzt.

128. In § 134 Abs. 6a erster Satz wird das Zitat „BGBl. Nr. 80/2018“ durch das Zitat „BGBl. I Nr. 26/2023“ ersetzt, hat nach der Wortfolge „Umweltorganisationen zu“ an die Stelle des Beistrichs ein

*Punkt zu treten und entfällt der Halbsatz „wenn sie innerhalb der in der Kundmachung angegebenen Frist eine Stellungnahme (§ 61 Abs. 4) abgeben.“.*

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

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

*„(6a) Schon das Anbieten einer Wohnung zu Zwecken, die über die Grenzen des § 119 Abs. 2a lit. a und b hinausgehen, ohne Ausnahmegewilligung (§ 129 Abs. 1a) ist als Verwaltungsübertretung gemäß Abs. 1 strafbar.“*

*131. 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.“*

*132. 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, in Wohnzonen und in konkreten Anlassfällen auch außerhalb von diesen folgende durch die für die Einhebung der Ortstaxe oder durch die für eine Datenverarbeitung aufgrund des Abgabengesetzes zuständige Dienststelle des Magistrats im Abgabungsverfahren ermittelten personenbezogenen Daten anzufordern und zu verarbeiten: Adressen, für die bereits ein Ortstaxekonto 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 entrichtet wurde. Der Magistrat ist der datenschutzrechtliche Verantwortliche für diese Datenverarbeitung. Erhobene personenbezogene Daten sind spätestens nach drei Jahren zu löschen.“*

*133. § 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, ABI Nr. L 197 vom 27. Juli 2012 S 1.“*

*134. 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, ABI. 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. In § 8 wird nach Abs. 2 folgender Abs. 2a eingefügt:*

*„(2a) Bei Neu-, Zu- oder Umbauten von Kleingartenwohnhäusern ist zusätzlich zu den Unterlagen gemäß Abs. 2 über Aufforderung der Behörde jeweils in elektronischer Form vorzulegen:*

1. 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
2. den Nachweis, dass die technische, ökologische und wirtschaftliche Einsetzbarkeit hocheffizienter alternativer Systeme berücksichtigt wird (§ 118 Abs. 3, 3a und 3e der Bauordnung für Wien),
3. einen gültigen Energieausweis (§ 118 Abs. 5 der Bauordnung für Wien) und
4. eine Erklärung über den sommerlichen Wärmeschutz.“

4. In § 8 Abs. 3 werden folgende Z 6 und Z 7 eingefügt:

- „6. den Nachweis über das Ausmaß der gärtnerisch auszugestaltenden und der unversiegelten Fläche;
7. die Leistung (kWp) der aufgrund der Bauordnung für Wien verpflichtend zu errichtenden Fotovoltaikanlagen.“

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 m<sup>2</sup> 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 das Wort „Stellplatz“ 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 auf Parkdecks sowie in Garagen und Garagengebäuden;“

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

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

5. § 3 Abs. 3 entfällt.

6. § 3 Abs. 4 entfällt.

7. In § 4 Abs. 3 wird der Wert „50 m<sup>2</sup>“ durch den Wert „25 m<sup>2</sup>“ 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 10 angefügt:

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

(8) Bei der Herstellung von nicht überdachten Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen mit mehr als zehn Stellplätzen hat die Oberfläche zumindest im Bereich der Stellplätze eine versickerungsfähige Befestigung aufzuweisen, sofern aus Gründen des Gewässerschutzes nichts dagegen spricht. Die anfallenden Niederschlagswässer dieser Anlage sind auf dem Bauplatz zur Versickerung zu bringen.

(9) Flugdächer mit Fotovoltaikanlagen 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 neuerliche Erteilung einer Bewilligung ist möglich, wenn städtebauliche Rücksichten dem nicht entgegenstehen.

(10) Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen, die im Zusammenhang mit Bauvorhaben, die ein Einkaufszentrum beinhalten, errichtet werden, haben die Stellplätze, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, 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.“

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 01.01.2030 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 m<sup>2</sup> auch vor der Einfahrt, haltbar anzuschlagen.“

13. In § 48 Abs. 2 wird die Wortfolge „bis zu 90 % verringern“ durch die Wortfolge „auf bis zu 10 % verringern oder auf bis zu 110% erhöhen“ ersetzt.

14. In § 48 Abs. 3 wird die Wortfolge „um mehr als 50 %“ durch die Wortfolge „auf weniger als 50 %“ ersetzt und 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zu berechnen und diese Gesamtfäche 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 ist für je 10 Kabinen oder 30 Kästchen sowie für jede Wechselkabine oder jedes Wechselkästchen ein Stellplatz zu schaffen.

(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 oder Räume.

(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 und auf Grundlage der Nähe zum Stadtzentrum 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.

(4) Befindet sich eine Liegenschaft nicht zur Gänze innerhalb einer Zone, so ergibt sich die Stellplatzverpflichtung aus dem Mittelwert der jeweiligen Prozentsätze gemäß Abs. 2.

#### **Umfang der Stellplatzverpflichtung: Kompensationsmaßnahmen**

**§ 50b.** (1) Die aufgrund von § 50a Abs. 2 oder Abs. 3 ermittelte Anzahl der zu schaffenden Stellplätze kann durch folgende 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 und 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 der Bauordnung für Wien) und
2. eine im Grundbuch ersichtlich gemachte öffentlich-rechtliche Verpflichtung (§ 130 Abs. 2 lit. m der 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 63 (betreffend § 64 Abs. 1 lit. f), Art. I Z 77 (betreffend § 76 Abs. 10a), Art. I Z 78 (betreffend § 76 Abs. 10b), Art. I Z 80 (betreffend 79 Abs. 6), Art. I Z 81 (betreffend § 79 Abs. 6a), Art. I Z 84 (betreffend § 80) treten drei Monate nach der Kundmachung dieses Gesetzes in Kraft.

(2) Art. I Z 75 (betreffend § 71a) tritt mit 31.12.2027 in Kraft.

(3) 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 17 (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 m<sup>2</sup> und 2.500 m<sup>2</sup> beträgt, nicht anzuwenden.

(4) Art. I Z 41 (betreffend § 60 Abs. 1 lit. d) ist auch auf Verfahren anzuwenden, die nach dem 1.7.2023 anhängig gemacht wurden.

(5) Art. I Z 44 (betreffend § 62 Abs. 1 Z 4), Art. I Z 71 (betreffend § 70a Abs. 10) und Art. I Z 113 (betreffend § 127 Abs. 6) ist auf im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits anhängige Verfahren anzuwenden.

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

Der Landeshauptmann:

Der Landesamtsdirektor:

**Anlage 1**