

## **Erläuternde Bemerkungen**

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

#### **A) Allgemeines**

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

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

Die Ziele und wesentlichen Inhalte sind Folgende:

#### **1. Verhinderung der Zweckentfremdung von Wohnraum:**

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

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

- Abbruchreife in § 60 Abs. 1 lit. d durch Berücksichtigung öffentlicher Fördermittel, wirtschaftlicher Ertragsoptimierungspotentiale und Nicht-Berücksichtigung von Aufwendungen, die aufgrund einer schuldhaften Vernachlässigung der Erhaltungspflicht zu treffen sind.

- Schaffung zusätzlicher formaler Voraussetzungen bei Bewilligungsansuchen für Neubauprojekte bzw. Baubeginnsanzeigen auf Liegenschaften, die einen geschützten Baubestand aufweisen.
- Schaffung eines Tatbestandes in § 69 für Abweichungen vom Bebauungsplan, die dem Erhalt und der Sanierung dieser Gebäude dienen.
- Ausrollen des im Jahr 2014 eingeführten Bauwerksbuchs auf Bestandsgebäude. Im Rahmen dieser Novelle liegt der Fokus auf den Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden. Es wird vom Magistrat eine Bauwerksdatenbank eingerichtet und die Rechtsgrundlage geschaffen, dass Bauwerksbücher elektronisch zu führen sind.

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

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

### **4. Verfahrensbeschleunigung und Verfahrensvereinfachung:**

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

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

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

## **6. Erweiterung des Schutzes der Straßenbäume:**

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

## **7. Dekarbonisierung und Gebäudesanierung:**

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

## **8. Erleichterungen für Fassaden- und Dachbegrünungen:**

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

## **9. Verbesserungen im Umgang mit Niederschlagswässern / Regenwassermanagement:**

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

## **10. Erleichterungen für Fotovoltaikanlagen:**

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

## **11. Anpassung der Stellplatzverpflichtung:**

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

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

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

### **13. Ressourcenschonung als zusätzliches Ziel der Stadtplanung:**

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

### **14. Entsiegelung und bauliche Ausnutzbarkeit:**

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

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

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

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

- Änderung der Berechnungsgrundlage des erforderlichen Anteils an gefördertem Wohnraum (§ 5 Abs. 4 lit. d und § 6 Abs. 6a).
- Änderung des § 6 Abs. 6a im Zusammenhang mit der Schaffung von gefördertem Wohnraum außerhalb des Bauplatzes.

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

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

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

## **B) Finanzielle Auswirkungen**

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

Dem Magistrat wird es zukünftig obliegen, in Verfahren, in denen er über die Ausführung von Gehsteigauf- und überfahrten entscheidet, zu beurteilen, ob einerseits ein Nachweis zu erbringen ist, dass Bäume nicht oder im geringstmöglichen Ausmaß geschädigt werden, und andererseits (bei Vorlage des Nachweises), ob der Nachweis plausibel erscheint oder durch Fachdienststellen zu überprüfen bzw. durch eine\*n externen

Sachverständige\*in zu erstellen ist. Es ist daher mit einem erhöhten Bearbeitungsaufwand zu rechnen, wobei mit 120 Verfahren pro Jahr und einem Mehraufwand von 2,75 Stunden pro Verfahren zu rechnen ist. Ausgehend von einer durchschnittlichen Verfahrensdauer von 2,75 Stunden, kann ein\*e Mitarbeiter\*in pro Jahr ca. 600 Verfahren erledigen. Bei 120 zu bearbeitenden Verfahren im Jahr bedarf es 0,2 Mitarbeiter\*innen, um sämtliche Verfahren rechtzeitig zu bearbeiten.

Unter Heranziehung des Satzes für Spezialist\*innen nach dem W-BedG iHv EUR 39.836,00 ergeben sich gemäß den Kalkulationsansätzen in den Kalkulationsrichtlinien 2023 somit jährliche Personalkosten von insgesamt EUR 7.967,20 EUR (EUR 39.836,00\*0,2), sodass die jährlichen Mehrkosten für die Stadt Wien unter Hinzurechnung der kalkulatorischen Zuschläge für Personalkosten (26,30 %) sowie der Zuschläge für Sachkosten (15 %) und für Verwaltungsgemeinkosten (20 %) insgesamt EUR 13.584,47 betragen.

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

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

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

Daraus ergibt sich folgender Personalbedarf:

<b>Verfahren</b>	30
<b>Stunden pro Verfahren</b>	40
<b>Personalbedarf</b>	0,7

Unter Heranziehung des Satzes für Spezialist\*innen nach dem W-BedG iHv EUR 39.836,00 ergeben sich für 0,7 Mitarbeiter\*innen jährliche Personalkosten von insgesamt EUR 27.885,20, sodass unter Hinzurechnung der kalkulatorischen Zuschläge für Personalkosten (26,30 %) sowie der Zuschläge für Sachkosten (15 %) und Verwaltungsgemeinkosten (20 %) von einem jährlichen behördlichen Mehraufwand idHv EUR 47.545,66 auszugehen ist.

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

Seitens der Behörde wird trotz einer Verfahrensvereinfachung aufgrund des künftig verstärkten Einsatzes von Fotovoltaikanlagen und der Erleichterung im Zusammenhang mit der Überdachung von Stellplätzen mit Fotovoltaikanlagen mit einer Mehrbelastung von 80 Verfahren pro Jahr gerechnet, wobei pro Verfahren eine Bearbeitungsdauer von 4 Stunden veranschlagt wird. Bei 80 zu bearbeitenden Verfahren im Jahr bedürfte es 0,2 Mitarbeiter\*innen, um sämtliche Verfahren innerhalb eines Jahres zu erledigen. Unter Heranziehung des Satzes für Spezialist\*innen nach dem W-BedG iHv EUR 39.836,00 ergeben sich gemäß den Kalkulationsansätzen in den Kalkulationsrichtlinien 2023 für 0,2 Mitarbeiter\*innen jährliche Personalkosten von insgesamt EUR 7.967,20 EUR, sodass unter Hinzurechnung der kalkulatorischen Zuschläge für Personalkosten (26,30 %) sowie der Zuschläge für Sachkosten (15 %) und Verwaltungsgemeinkosten (20 %) von einem Betrag iHv insgesamt EUR 13.584,47 auszugehen ist.

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

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

Unter Heranziehung des Satzes für Spezialist\*innen nach dem W-BedG iHv EUR 39.836,00 ergeben somit jährliche Personalkosten von insgesamt EUR 1.509,39 EUR, sodass unter Hinzurechnung der kalkulatorischen Zuschläge für Personalkosten (26,30 %) sowie der Zuschläge für Sachkosten (15 %) und der Verwaltungsgemeinkosten (20 %) von einem behördlichen Mehraufwand iHv insgesamt EUR 2.037,68 auszugehen ist.

**Zu § 69 (Ausdehnung Anwendungsbereichs des § 69):**

Durch die Ausdehnung des Anwendungsbereichs des § 69 auf Bauwerke, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden und an deren Erhaltung infolge ihrer Wirkung auf das Stadtbild ein öffentliches Interesse besteht, wird der Baubehörde ein Mehraufwand hinsichtlich des Prüfumfanges dieser Bauwerke entstehen.

Davon sind ca. 150 Verfahren im Jahr betroffen, für die ein zusätzlicher Arbeitsaufwand von zehn Stunden veranschlagt wird.

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

Unter Heranziehung des Satzes für Spezialist\*innen nach dem W-BedG iHv EUR 39.836,00 ergeben sich daraus jährliche Personalkosten von insgesamt EUR 35.852,40 EUR, sodass unter Hinzurechnung der kalkulatorischen Zuschläge für Personalkosten (26,30 %) sowie der Zuschläge für Sachkosten (15 %) und Verwaltungsgemeinkosten (20 %) mit einer behördlichen Mehrbelastung von insgesamt EUR 61.130,14 auszugehen ist.

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

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

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

Unter Heranziehung des Satzes für Spezialist\*innen nach dem W-BedG iHv EUR 39.836,00 ergeben sich daraus jährliche Personalkosten von insgesamt EUR 398,36 EUR, sodass unter Hinzurechnung der kalkulatorischen Zuschläge für Personalkosten (26,30 %) sowie der Zuschläge für Sachkosten (15 %) und Verwaltungsgemeinkosten (20 %) von einer behördlichen Mehrbelastung von insgesamt EUR 679,23 auszugehen ist.

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

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

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

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

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

Unter Heranziehung des Satzes für Spezialist\*innen nach dem W-BedG iHv EUR 39.836,00 ergeben sich daraus für die Durchführung der Verfahren in den nächsten fünf Jahren und zwar unter Hinzurechnung der kalkulatorischen Zuschläge für Personalkosten (26,30 %) sowie der Zuschläge für Sachkosten (15 %) und für Verwaltungsgemeinkosten (20 %) jährliche Mehrkosten für die Behörde von insgesamt:

2024	2025	2026	2027	2028
€ 969.931,47	€ 323.310,49	€ 323.310,49	€ 323.310,49	€ 323.310,49

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

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

Gemäß den Kalkulationsansätzen in den Kalkulationsrichtlinien 2023 ergeben sich unter Anwendung des Satzes für Akademiker\*innen nach dem WBedG iHv EUR 54.114,00 jährliche Personalkosten von EUR 76.841,88 (54.114,00\*1,42). Unter Hinzurechnung der kalkulatorischen Zuschläge für Personalkosten (26,30 %) sowie der Zuschläge für Sachkosten (15 %) und Verwaltungsgemeinkosten (20 %) resultieren daraus Mehraufwendungen von insgesamt EUR 131.019,24.

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

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

Unter Heranziehung des Satzes für Spezialist\*innen nach dem W-BedG iHv EUR 39.836,00 ergeben sich jährliche Personalkosten von insgesamt EUR 23.901,60 EUR, sodass unter Hinzurechnung der kalkulatorischen Zuschläge für Personalkosten (26,30 %) sowie der Zuschläge für Sachkosten (15 %) und für Verwaltungsgemeinkosten (20 %) von behördlichen Mehraufwendungen iHv insgesamt EUR 40.753,42 auszugehen ist.

**Zu § 128c (Einführung einer Bauwerksbuchdatenbank):**

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

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

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

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

Unter Heranziehung des Satzes für Spezialist\*innen nach dem W-BedG iHv EUR 39.836,00 ergeben sich daraus jährliche Personalkosten von insgesamt EUR 27.885,20, sodass unter Hinzurechnung der kalkulatorischen Zuschläge für Personalkosten (26,30 %) sowie der Zuschläge für Sachkosten (15 %) und für Verwaltungsgemeinkosten (20 %) von einem Betrag iHv insgesamt EUR 47.545,66 an behördlichen Mehrkosten auszugehen ist.

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

Künftig besteht eine Bewilligungspflicht für die Schaffung von Ladepunkten auf Stellplätzen erst ab einer Leistung von 22 kW. Angesichts des sich abzeichnenden Anstiegs der Anzahl der Elektrofahrzeuge und

einem Ausbau der Ladeinfrastruktur in Gebäuden ist mit einem Mehraufwand von 50 Verfahren pro Jahr zu rechnen ist, wobei in diesen Fällen von einer durchschnittlichen Verfahrensdauer von ca. 2 Stunden pro Verfahren auszugehen ist. Bei 50 zu bearbeitenden Verfahren im Jahr sind auf dieser Basis insgesamt 0,06 Mitarbeiter\*erforderlich, um sämtliche Anträge rechtzeitig zu erledigen.

Unter Heranziehung des Satzes für Spezialist\*innen nach dem W-BedG iHv EUR 39.836,00 ergeben sich daraus jährliche Personalkosten von insgesamt EUR 2.390,16 sodass unter Hinzurechnung der kalkulatorischen Zuschläge für Personalkosten (26,30 %) sowie der Zuschläge für Sachkosten (15 %) und Verwaltungsgemeinkosten (20 %) ein Betrag iHv insgesamt EUR 4.075,34 an behördlichen Mehrkosten entstehen wird.

Die behördlichen Mehraufwendungen der Stadt Wien für die oben angeführten Maßnahmen belaufen sich auf in Summe ca.1.68 Mio. EUR (gerundet) im Jahr 2024 und werden sich ab dem Jahr 2025 auf voraussichtlich ca. 0,76 Mio. EUR (gerundet) reduzieren.

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

## **C) Zu den einzelnen Bestimmungen**

### **Zu Artikel I (Bauordnung für Wien)**

#### **Zu Z 1 (Art. III):**

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

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

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

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

Abs. 8: Das Land Wien strebt bis zum Jahr 2040 eine vollständige Klimaneutralität bei der Wärmeversorgung (Raumheizung und Warmwasser) in Gebäuden (Dekarbonisierung) an. Daher werden



in wassergeführten Systemen primär Lösungen basierend auf Wärmenetzen oder strombetriebenen Wärmepumpen errichtet werden. In beiden Fällen kann es sein, dass insbesondere sehr niedrige oder mittlere Heizkreislauftemperaturen zum Einsatz kommen werden, die wesentlich größere wirksame Wärmeabgabeflächen bedingen als dies bei kleinflächigen Wärmeabgabesystemen der Fall ist. Zusätzlich kann es notwendig sein, außerhalb der Heizperiode für die Regeneration (Rückführung der während der Heizperiode entnommenen Wärmemenge) von Erdsonden sorgen zu müssen. Somit kann im Zuge dieser Dekarbonisierungsmaßnahmen beim Einbau von Niedertemperaturheizungen oder zur mit diesen Maßnahmen in Verbindung stehenden notwendigen saisonalen Regeneration der mittels Erdsonden entzogenen Wärme der Einbau von Flächenwärmeabgabesystemen Teil eines Lösungskonzeptes sein. Daher wird in Fällen, in denen die bisherige Vorschrift einer lichten Raumhöhe von mindestens 2,50 m galt, diese auf mindestens 2,40 m reduziert, wie dies schon bisher für Aufenthaltsräume von Wohnungen bei Gebäuden oder Gebäudeteilen mit nicht mehr als drei Wohnungen und bei Reihenhäusern der Fall war. Die Formulierung in Abs. 8 ist so gestaltet, dass die Regelung einerseits nicht auf primär dadurch angesprochene Wärmepumpenlösungen eingeschränkt ist, sondern vielmehr auch andere Niedertemperaturheizungen (z.B. Fernwärme mit niedriger Systemtemperatur und/oder Solarheizung) bei deren Umsetzung eine wesentliche Erleichterung erfahren. Damit werden auch allfällige notwendige Wärmeregenerationen außerhalb der Heizperiode wesentlich unterstützt.

Abs. 9: Durch diese Bestimmung soll das nachträgliche Anbringen von Dachbegrünungen bei Bestandsgebäuden ermöglicht bzw. erleichtert werden. Die Überschreitungsmöglichkeit besteht über die Möglichkeiten des Art. V Abs. 5 hinaus. Wenn ein Gebäude sowohl die Voraussetzungen des Abs. 5 als auch jene des Abs. 9 erfüllt, ist eine Kombination der Maßnahmen zulässig. Die Aufteilung der Maßnahmen kann auch abweichend von den Größen in Abs. 5 und Abs. 9 erfolgen, die Gesamtüberschreitung der bestehenden Gebäudehöhe bzw. des obersten Gebäudeabschlusses darf maximal 45 cm betragen.

#### **Zu Z 5 bis Z 7 (§ 1):**

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

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

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

Ressourcenschonung in der Bestandsstadt kann insbesondere durch Weiternutzung und Erhaltung des Bestands und Vermeidung von Neubauten erreicht werden. Neben der Reduktion des materiellen Ressourcenverbrauchs können dadurch auch Emissionen von neuem „embodied“ CO<sub>2</sub> vermieden werden.

Durch den Erhalt bestehender Bausubstanz kann damit auch ein entscheidender Beitrag zum Klimaschutz bzw. zur Erreichung des Ziels der Klimaneutralität 2040 geleistet werden.

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

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

Das neue Ziel in Z 18 unterscheidet sich inhaltlich von den Zielen mit Bezug zu Kreislaufwirtschaft und Ressourcenschonung in den Z 4, 8 und 9 dahingehend, als es nicht auf die Themenbereiche Energieeffizienz, Ausbau von erneuerbaren Energien oder auf Leitungs- und Abfallwirtschaftssysteme abzielt, sondern Kreisläufe bzw. Nachhaltigkeit im Zusammenhang mit Gebäuden/Bauwerken und den damit im Zusammenhang stehenden Ressourcen im Fokus hat.

#### **Zu Z 8 (§ 1a):**

Mit dieser Änderung wird die Möglichkeit geschaffen, dass neben Grundeigentümer\*innen auch anderen Personen wie beispielsweise Bauwerber\*innen mit Kaufoption Vertragspartner\*innen von städtebaulichen Verträgen sein können.

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

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

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

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

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

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

#### **Zu Z 13 bis Z 15 (§ 2b):**

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

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

-) Die Fernwärme unterliegt einer gesetzlichen, behördlichen oder vertraglichen Preisregelung, zB einer Regelung gemäß Preisgesetz 1992, BGBl. Nr. 145/1992, oder einer sonstigen vertraglichen Vereinbarung;

-) es kann die zur Versorgung des ausgewiesenen Gebietes ausreichende Leistung und Menge an Fernwärme zur Verfügung gestellt werden und

-) sie erfüllt ökologische Kriterien und stammt zumindest zu 80% aus Wärme aus erneuerbaren Energieträgern, hocheffizienter Kraft-Wärme-Kopplung oder Abwärme, oder aus Anlagen, die über einen verbindlichen Dekarbonisierungsplan verfügen.

Abs. 4 und 6: Mit den Ergänzungen in Abs. 4 und Abs. 6 werden Präzisierungen vorgenommen. Die Datenschutzverantwortlichkeit liegt bei sämtlichen auf Grundlage des § 2b erhobenen und verarbeiteten Daten beim Magistrat.

Abs. 7: Im Rahmen der Erstellung von Energieraumplänen als Verordnungen ist eine umfassende Grundlagenforschung notwendig. Ohne Erhebung des Zustands ist eine geordnete, vorausschauende und nachhaltige Gestaltung und Entwicklung der Energiebereitstellung für Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen in Wien nicht möglich. Zu diesem Zweck bzw. um das Verfahren zur Neufassung oder Änderung von Energieraumplänen gemäß Abs. 2 zu optimieren und das Verfahren sowie die Inhalte von Energieraumplänen weiterentwickeln zu können, ist die Verarbeitung der in Abs. 7 Z 1 bis 4 genannten Daten durch den Magistrat erforderlich. Für die Erstellung von Energieraumplänen gemäß Abs. 3a wird in Abs. 7 Z 1 bis 5 eine Grundlage zur Datenverarbeitung geschaffen.

Gebäudedaten wie insbesondere die Gebäudedaten, die in der Energieausweisdatenbank oder im Gebäude- und Wohnungsregister sowie im Adressregister enthalten sind, werden als personenbezogene Daten im Sinne der Datenschutzbestimmungen angesehen, weil über das offene Grundbuch eine Verknüpfung mit den Grundeigentümer\*innen möglich ist. Daher bedarf die Übermittlung der für die Evaluierung der Energieraumpläne gemäß Abs. 2 sowie die Erstellung von Energieraumplänen gemäß Abs. 3a erforderlichen Daten einer entsprechenden Rechtsgrundlage.

Begründen lässt sich die Notwendigkeit der genannten Daten im Detail wie folgt:

Zu Abs. 7 Z 1 bis 4 (Evaluierung der Energieraumpläne gemäß Abs. 2): Die Erlassung von Energieraumplänen im Neubau wurde erstmals mit der Bauordnungsnovelle 2018 ermöglicht. Die ersten derartigen Verordnungen wurden im Juni 2020 vom Gemeinderat beschlossen, im Juli 2020 kundgemacht und traten im Oktober 2020 in Kraft. Bis Ende 2023 ist geplant, dass in allen Wiener Bezirken Energieraumpläne gemäß § 2b Abs. 2 erlassen sind. Innerhalb der verordneten Energieraumplangebiete dürfen zur Beheizung und Warmwasserbereitung eines Neubaus nur „hocheffiziente, alternative Systeme“ gemäß § 118 Abs. 3 zum Einsatz kommen. Energieraumpläne sind ein neues Instrument der Stadtplanung und wurden hinsichtlich der Wirksamkeit für den Klimaschutz bisher noch nicht evaluiert. Um die tatsächliche Lenkungswirkung dieser stadtplanerischen Maßnahme beurteilen zu können, ist ein Vergleich mit den vorhergehenden Jahren notwendig. Gleiches gilt ab dem Zeitpunkt des Vorliegens der ersten Energieraumpläne für die Entwicklung innerhalb dieser Gebiete im Vergleich zu den restlichen Bereichen der Stadt.

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

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

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

Der Zeitpunkt 1.1.2017 bezieht sich auf die Daten zu Bewilligungsverfahren für Neubauten und wurde gewählt, damit auch eine Evaluierung der Lenkungseffekte der 2018 eingeführten Energieraumpläne erfolgen kann. Daten zu Baubewilligungsverfahren, die nach dem 1.1.2017 bewilligt wurden, sind beispielsweise solche betreffend den Wärmeschutz oder die Energieeffizienz von Gebäuden sowie Angaben zu den eingesetzten hocheffizienten alternativen Systemen.

Zu Abs. 7 Z 1 bis 5 (Energieraumpläne gemäß Abs. 3a): Das Land Wien strebt bis zum Jahr 2040 eine vollständige Klimaneutralität bei der Wärmeversorgung (Raumheizung und Warmwasser) in Gebäuden an.

Fernwärme wird im dicht bebauten Stadtgebiet dabei in vielen Fällen die erste Option für den Umstieg auf ein alternatives Heizungssystem darstellen. Für die Ausweitung der Energieraumplanung im Sinne des neuen Abs. 3a müssen u.a. Daten zur Energieversorgung erhoben werden. Der Schwerpunkt liegt dabei vor allem auf der netzgebundenen Infrastruktur. Einerseits bedarf es Informationen zur bestehenden Gasinfrastruktur, um sicherzustellen, dass Maßnahmen zur Stilllegung von Netzabschnitten oder zur weiteren Verwendung der Netzinfrasturktur zum richtigen Zeitpunkt gesetzt werden. Andererseits sind Informationen zur Fernwärmeinfrastruktur erforderlich. Ohne diese Informationen kann nicht festgestellt werden, welche Stadtgebiete für eine Erschließung mit Fernwärme in Betracht kommen. Um eine grundstücks- und gebäudescharfe Abgrenzung zu gewährleisten und auch entsprechende Ausweisungen für den Netzausbau treffen zu können, sind genaue Informationen notwendig. Darüber hinaus ist die Berücksichtigung von Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum wie auch das rechtzeitige Identifizieren von Raumansprüchen für den Netzausbau (zB für Fernwärmespeicher, Primärleitungen, Starkstromleitungen, Transformatoren) im Sinne einer möglichst effizienten Koordination von Infrastrukturmaßnahmen anzustreben.

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

#### **Zu Z 16 (§ 3):**

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

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

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

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

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

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

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

In Gebieten für geförderten Wohnbau wird vorgesehen, dass ein bestimmter Anteil der Wohnnutzfläche von Wohnungen sowie Wohn- und Zimmereinheiten in Heimen hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit dem § 5 Z 1 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 entsprechen muss. Die dort definierte

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

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

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

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

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

Bebauungspläne können gemäß § 5 Abs. 4 lit. x Bestimmungen über Mindestraumhöhen in Erdgeschoßen enthalten. Zur Förderung einer funktionierenden Kreislaufwirtschaft, insbesondere durch Errichtung flexibler Gebäude mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, erscheint es zweckmäßig, eine allgemeine (nicht auf das Erdgeschoß beschränkte) Ermächtigung zu Bestimmungen über Mindestraumhöhen vorzusehen. Damit könnten etwa auch für Obergeschoße Raumhöhen vorgeschrieben werden, die sowohl eine Nutzung als Wohnung als auch als Arbeitsstätte ermöglichen.

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

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

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

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

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

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

#### **Zu Z 25 (§ 7):**

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

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

#### **Zu Z 26 bis Z 28 (§ 7a):**

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

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

Der als Ersatz für in einer Wohnzone aufgelassenen Wohnraum muss sich künftig ebenfalls in einer Wohnzone (nicht zwingend in „derselben“) befinden, damit auch der „Ersatzwohnraum“ ein im Sinne des § 7a gesicherter Wohnraum ist. Außerdem muss es sich um vergleichbaren Wohnraum handeln, der zum Zeitpunkt seiner Schaffung hinsichtlich der Wohnungsgröße, Ausstattung und der hierfür durchschnittlich fiktiv erzielbaren Miete gleichwertig ist. Es soll künftig nicht möglich sein, das Ziel des Abs. 5 zu vereiteln, indem die Ersatzwohnung(en) nach Vorliegen eines Bescheides gemäß Abs. 5 wieder umgewidmet werden.

#### **Zu Z 29 (§ 7c):**

Wie aus dem Fachkonzept „Mittelpunkt des städtischen Lebens - Polyzentrales Stadt Wien“ hervorgeht, entstehen bereits bei Einzelhandelsflächen über 1.600 m<sup>2</sup> vermehrt Objekte, die – zusätzlich zu ihrem hohen Flächenverbrauch – eine hohe Orientierung hin zum motorisierten Individualverkehr aufweisen und folglich mit großen Parkplätzen oder Tiefgaragen ausgestattet sind. Solche großflächigen Einzelhandelsgeschäfte werden überdies vielfach als Einzelobjekte im Flachbau errichtet, was zu einem erheblichen Flächenverbrauch führt. Um der Errichtung solcher Objekte eine stadtplanerische Grundlage bzw. Festlegung vorzuschalten, wird der geltende Schwellenwert für Einkaufszentren nach Abs. 1 von 2.500 m<sup>2</sup> auf 1.600 m<sup>2</sup> gesenkt.

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

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

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

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

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

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

#### **Zu Z 30 (§ 7f):**

Mit § 81 Abs. 6a wird (neben Abs.6 u.7 idGF) eine dritte Gruppe von Dachaufbauten, durch die der zulässige Gebäudeumriss gemäß Abs. 1 bis 5 überschritten werden darf, geschaffen, die daher in § 7f Abs. 1 zu ergänzen ist.

#### **Zu Z 31 bis Z 33 (§ 15):**

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

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

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

#### **Zu Z 34 bis Z 35 (§ 16):**

Bei den festgelegten Mindestgrößen für Bauplätze und Baulose in Abs. 2 erster Satz handelt es sich um „Sollgrößen“, die in begründeten Ausnahmefällen unterschritten werden dürfen. Eine Unterschreitung ist grundsätzlich dann möglich, wenn die Konfiguration des Grundstücks eine der Bauklasse, Bauweise und

den sonstigen Bestimmungen entsprechende Bebauung zulässt, welche auch mit den Zielen der Stadtplanung vereinbar ist.

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

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

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

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

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

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

#### **Zu Z 36 (§ 49):**

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

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

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

#### **Zu Z 37 bis Z 39 (§ 54):**

Abs. 8: Mit Änderung in Abs. 8 wird klargestellt, dass der einwandfreie Zustand eines bestehenden Gehsteigs nicht zwingend mit der Trittsicherheit zusammenfallen muss. Es gibt regelmäßig Gehsteige, die



zwar als trittsicher zu beurteilen sind, aber trotzdem nicht in einem einwandfreien Zustand sind (zB weil es im Zuge einer Bauführung zur einer Beschädigung des Gehsteigs gekommen ist).

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

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

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

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

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

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

#### **Zu Z 40 bis Z 43 (§ 60):**

Nach der bisher geltenden Rechtslage in Abs. 1 lit. a reichte neben einem Deckflächenabschluss eine Wandumschließung von 50% aus, um den Raumbegriff zu erfüllen. Insbesondere um übereinanderliegende Balkone, die sich in Gebäudeecken befinden, begrifflich auszunehmen erfolgt nunmehr eine Anhebung der für Raum im Sinne dieser Bestimmung maßgeblichen Wandumschließung auf über 50%.

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

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

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

Vernachlässigung der Erhaltungspflicht bereits bei früheren Eigentümer\*innen entstanden sind. Bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit sind sie nicht in die Berechnung miteinbeziehen.

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

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

Abs. 1 lit. f: Damit auch Ziergegenstände an schützenswerten Bauwerken außerhalb der Schutzzone geschützt sind, wird die Bewilligungspflicht gemäß lit. f erweitert. (vgl. auch die Änderung in § 85 Abs. 6).

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

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

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

In Schutzzonen erfolgt eine Vereinfachung dahingehend, als die dort befindlichen Anlagen nur mehr dann nach der BO bewilligungspflichtig sind, wenn sie keiner Bewilligungs- oder Anzeigepflicht nach dem Wiener Elektrizitätswirtschaftsgesetz 2005 – WEIWG 2005 unterliegen. Da in allen elektrizitätsrechtlichen Verfahren auf das örtliche Stadtbild Bedacht zu nehmen ist und keine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbilds (§ 6a Abs. 7 und § 11 WEIWG 2005) durch die Anlage erfolgen darf, kann die Bewilligungspflicht in der BO entfallen.

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

#### **Zu Z 44 bis Z 46 (§ 62):**

Nach der Rechtsprechung des VwGH (Erk. vom 28.05.2013, 2012/05/0016) kommt es im Zusammenhang mit der Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen nach Abs. 1 Z 4 nicht darauf an, in welchem Ausmaß Stellplätze konkret zu schaffen sind oder ob gegebenenfalls eine Anrechnung im Sinne des § 50 Abs. 7 oder 8 WGarG 2008 erfolgen kann. Dies hat sich in der Praxis im Hinblick auf den Anwendungsbereich des

Bauanzeigeverfahrens als unbefriedigend herausgestellt, weshalb die Bestimmung nunmehr ausdrücklich auf die Verpflichtung zur Schaffung von neuen (zusätzlichen) Stellplätzen abstellt. Eine Anrechnung von Stellplätzen nach § 50 Abs. 7 oder 8 WGarG 2008 ohne Verpflichtung zur Schaffung neuer Stellplätze hindert die Anwendung des Anzeigeverfahrens nunmehr nicht mehr. Mit dieser Änderung wird der Anwendungsbereich des Bauanzeigeverfahrens erweitert.

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

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

#### **Zu Z 47 bis Z 55 (§ 62a):**

Abs. 1 Z 14: Rankgerüste und Rankhilfen sowie bodengebundene Fassadenbegrünungen, die sich an Baulinien- oder Straßenfluchtlinien befinden, sind außerhalb von Schutzzonen bewilligungsfrei, wenn sie nicht mehr als 20 cm vorragen. Übersteigen sie dieses Maß, ist eine Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (zB Gehsteigbreite, Einbauten, sonstige Einrichtungen im Bereich des öffentlichen Guts) sowie eine Zustimmung der Eigentümer\*innen der Verkehrsfläche notwendig (§ 83 Abs. 2 lit a) und eine Bauanzeige einzubringen. Grundlage für die brandschutztechnische Einschätzung von Fassadenbegrünungen bilden die von der Universität für Bodenkultur und dem Bauphysiklabor der MA 39 gemäß ÖNORM B 3800-5 durchgeführten Klein- und Großbrandversuche. Gemäß Abs. 3 müssen bewilligungsfreie Bauvorhaben die Bauvorschriften einhalten. Im Zusammenhang mit Fassadenbegrünungen ist besonders auf die Bestimmungen in der OIB-RL 2 in der Fassung 2023, Punkt 3.5.12. und 3.5.13. zu verweisen.

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

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

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

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

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

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

Abs. 2: Aufgrund der Erweiterung des Kataloges der bewilligungsfreien Bauvorhaben in Abs. 1 ist der Verweis auf Abs. 1 Z 2 bis 34 entsprechend zu erweitern, damit klargestellt ist, dass auch für die neuen Tatbestände diese Voraussetzung zu erfüllen ist.

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

#### **Zu Z 56 bis Z 58 (§ 63 Abs. 1):**

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

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

Die Anforderungen betreffend den sommerlichen Wärmeschutz finden sich in der OIB-RL 6 in der Fassung 2023 in Punkt 4.9.

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

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

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

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

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

Über einschlägigen Sachverstand werden in der Regel solche Personen verfügen, die über entsprechende Fachausbildung und Berufserfahrung verfügen, die den Anforderungen der einschlägigen Regelwerke gerecht wird (Baumpfleger, Baumkontrollore, Baumtechniker im Sinne der ONR 121122 oder Nachfolgenorm, Fähigkeiten und Kenntnisse im Sinne der ÖNORMEN B 1121 und L 1122 oder Nachfolgenormen), oder die die Voraussetzungen zur Eintragung als gerichtlich beeedete Sachverständige für die einschlägigen Fachgebiete erfüllen bzw. über eine aufrechte Eintragung verfügen sowie Ziviltechniker\*innen mit einschlägiger Befugnis.

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

Abs. 1 lit. q: Aufgrund der derzeit geltenden Rechtslage werden regelmäßig Anträge auf Baubewilligung für Neubauten gestellt, obwohl auf dem Bauplatz noch Gebäude bestehen, die dem geplanten Bauvorhaben entgegenstehen, die aber nicht bewilligungsfrei abgebrochen werden dürfen und für die im Zeitpunkt des Antrags auf Bewilligung des Neubaus noch kein Abbruch bewilligt wurde. Die Rechtslage ändert sich dahingehend, dass ein Bauansuchen für einen Neubau oder Zubau erst gestellt werden kann, wenn feststeht, dass das Bestandsgebäude auch abgebrochen werden darf.

#### **Zu Z 59 und Z 60 (§ 63 Abs. 5 und Abs. 6):**

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

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

Die Änderung des Begriffs der „Erdüberdeckung“ auf „Substratüberdeckung“ erfolgt in Anlehnung an die Bestimmungen § 5 Abs. 4 lit. p und § 79 Abs. 6 Z 11.

Abs. 6: Die Ergänzung der Einreichunterlagen dient dem Nachweis, dass die Anforderungen der Wiener Bautechnikverordnung (Anlage 13, OIB - Richtlinie 6) sowie des § 118 hinsichtlich der Fotovoltaikanlagen erfüllt werden. Damit die Erfüllung der Verpflichtung durch die Behörde kontrolliert werden kann, ist eine Darstellung des Standorts, die Angabe der Aufstellfläche der Fotovoltaik-Module sowie der Leistung auch dann erforderlich, wenn die Anlage keiner Bewilligungspflicht gemäß § 60 Abs. 1 lit. j unterliegt. Es soll lediglich ein Bereich als PV-Aufstellfläche deklariert werden. Von den Planer\*innen sind unabhängig davon Sicherheitsabstände, Behebungsmöglichkeiten etc. im Bereich der Module auf der dargestellten Abstellfläche zu berücksichtigen. Diese Details sind bei bewilligungsfreien PV-Anlagen im Baubewilligungsverfahren nicht relevant und daher nicht in den Einreichunterlagen darzustellen. Maße der Module und Ähnliches ändern sich bis zur Fertigstellung eines Projektes durch andere Module oder auch fehlender Verfügbarkeit bestimmter Modelle regelmäßig. Diese Details müssen daher auch nicht dargestellt werden.

#### **Zu Z 61 bis Z 63 (§ 64):**

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

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

Abs. 1 lit. f: In Zeiten des steigenden Online - Handels sind KEP - Dienste (Kurier-, Express- und Paketdienste) eine große Herausforderung für die Dekarbonisierung des Wirtschaftsverkehrs. Einen

Baustein dabei stellt die Sicherstellung von Paketboxen (Zustellboxen) in Gebäuden dar, um unnötige Leerfahrten von KEP - Diensten möglichst zu vermeiden.

#### **Zu Z 64 (§ 67):**

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

#### **Zu Z 65 bis Z 69 (§ 69):**

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

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

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

#### **Zu Z 70 und Z 71 (§ 70a):**

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

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

#### **Zu Z 72 bis Z 74 (§ 70b und § 133):**

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

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

### **Zu Z 75 (§ 71a):**

Bei der Einführung dieser Bestimmung hatte der Gesetzgeber insbesondere Objekte in Kleingartenanlagen vor Augen, die über Jahrzehnte Bestand hatten, aber mit den Rechtsvorschriften nicht in Einklang gebracht werden konnten und daher die Voraussetzungen für eine nachträgliche Baubewilligung nicht erfüllten, obwohl sie der durch die Flächenwidmung angestrebten Zielsetzung durch ihre tatsächliche Nutzung nicht widersprachen.

Die seit Inkrafttreten der Novelle LGBL für Wien Nr. 46/1998 verstrichene Zeit sollte den Eigentümer\*innen der von § 71a erfassten Bauwerke hinreichend Gelegenheit zu deren Bewilligung eingeräumt haben. Das Auftreten unbilliger Härtefälle ist nicht mehr zu erwarten. Aus diesem Grund entfällt die Bestimmung. Die Möglichkeit gemäß § 71b eine Sonderbaubewilligung zu erwirken, bleibt weiterhin bestehen. Für Bauwerke, die vor dem 1.5.1997 errichtet worden sind, besteht weiterhin die Möglichkeit zu einer rechtlichen Sanierung.

### **Zu Z 76 (§ 72):**

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

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

Zur Gewährleistung eines effektiven Rechtsschutzes und zur Durchsetzung des öffentlichen Interesses an der Erhaltung von Gebäuden in Schutzzone bzw. von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden (§ 60 Abs. 1 lit. d), ist es daher geboten, die Konsumierung der erteilten Abbruchbewilligung durch eine angemessene Frist zu suspendieren, innerhalb derer der Behörde die Möglichkeit offensteht, ein Rechtsmittel zu ergreifen, dessen Erfolg nicht von vornherein durch den sofortigen Abbruch des betreffenden Gebäudes torpediert wird.

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

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

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

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

### **Zu Z 77 und Z 78 (§ 76):**

Abs. 10a: Aufgrund der vorhandenen Ausnahmen (zB keine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheiten möglich) wird diese Vorgabe oft nicht erfüllt. Eine Vergrößerung des Mindestmaßes auf 15 % sowie eine Einschränkung der Ausnahme ist insbesondere auch vor dem

Hintergrund eines sinnvollen Regenwassermanagements angezeigt. Durch die Änderung wird jedenfalls sichergestellt, dass auf jedem Bauplatz Flächen unversiegelt bleiben bzw. im Falle einer berechtigten Ausnahme entsprechende Kompensationsmaßnahmen am Dach durchgeführt werden müssen.

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

Diese Regelung gilt nur dann, wenn der Bebauungsplan kein abweichendes Verbot, dass unterirdische Bauwerke über Baufluchtlinien vorragen (§ 5 Abs. 4 lit. q), vorschreibt.

#### **Zu Z 79 bis Z 83 (§ 79):**

Abs. 3: Hinsichtlich des Heranrückens in die Abstandsfläche in der Bauklasse I kann die Differenzierung nach Bauweisen entfallen (vgl. § 79 Abs. 4). Die Beschränkung auf das Wohngebiet ist ebenso nicht erforderlich, weil das Heranrücken an die Nachbargrenze generell in der Bauklasse I unter gleichen Voraussetzungen möglich sein soll.

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

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

Abweichende Festsetzungen in Bebauungsplänen gehen der gesetzlichen Bestimmung grundsätzlich vor.

Das verbleibende Drittel der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche darf – unter Einhaltung der sonstigen Bestimmungen und Vorgaben in der Bauordnung oder im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan - mit Bauwerken oder Bauwerksteilen, die üblicherweise in Gärten vorhanden sind, versiegelt werden. Das Gesetz zählt (nicht abschließend) solche Bauwerke auf. Bei Bauwerken wie zB Fahrradabstellplätzen oder Müllplätzen ist anhand der konkreten Ausgestaltung und Versickerungsfähigkeit zu beurteilen, ob diese zur versiegelten Fläche zu zählen sind oder nicht.

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

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

Abs. 8: Viele Innenhöfe in der Bestandsstadt sind versiegelt (zB mit Asphalt, Betonplatten, ...), obwohl im Bebauungsplan festgesetzt ist, dass sie gärtnerisch auszugestaltet sind. Durch die neue Bestimmung lösen Zu- und Umbauten die Verpflichtung zur Entsiegelung dieser Flächen aus. Jene Bereiche, die nicht mit konsentierten Gebäuden oder Gebäudeteilen oder Bauwerken (zB konsentierete Stellplätze, Garagengebäude etc.) bebaut sind, sind gärtnerisch auszugestaltet (§ 79). Mit dieser Maßnahme wird die Grundlage dafür geschaffen, dass die in Bebauungsplänen ausgewiesene gärtnerische Gestaltung auch in der Bestandsstadt umgesetzt wird.

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

#### **Zu Z 84 (§ 80):**

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

Abs. 2: Der Verweis auf Abs. 1 wird durch dessen Änderung obsolet und zugunsten einer klareren Formulierung aufgegeben: sämtliche vor die Gebäudefront ragende Gebäudeteile der in § 84 Abs. 1 und 2 genannten Art und in dem dort bezeichneten Ausmaß sind der bebauten Fläche dann voll zuzurechnen,



wenn sie das in § 84 geregelte Ausmaß überschreiten. Weiterhin kommt es dabei nicht auf eine Überschreitung von Fluchtlinien an, sondern – isoliert betrachtet – auf die in dieser Bestimmung geregelten Dimensionen. Eine Unterscheidung zwischen raumbildenden bzw. raumergänzenden Gebäudeteilen und übrigen Gebäudeteilen besteht nicht mehr. Insbesondere Balkone, aber auch alle übrigen Vorbauten, die im Sinne des Abs. 1 bisher nicht als raumbildend anzusehen waren, unterliegen damit unzweifelhaft dieser Regelung und zählen bei Überschreitung jener Dimensionen voll zur bebauten Fläche. Die volle Einrechnung von Erkern, Balkonen und Loggien, unter denen nicht überall eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,10 gewährleistet ist, in die bebaute Fläche bleibt unverändert bestehen.

#### **Zu Z 85 und Z 86 (§ 81):**

Abs. 5: Damit im Zuge eines Zurückrückens der Hauptfront keine zusätzlich versiegelten Flächen mehr entstehen, soll die Oberflächenbefestigung auf das unbedingt erforderliche Ausmaß beschränkt werden.

Abs. 6a: Um Maßnahmen zur Dekarbonisierung von Gebäuden zu erleichtern, wird die Möglichkeit geschaffen, den zulässigen Gebäudeumriss durch technische Infrastruktur von hocheffizienten alternativen Systemen zu überschreiten. Voraussetzung ist, dass eine Unterbringung im Gebäude aus den genannten Gründen nicht möglich ist. Die Beurteilung, ob das örtliche Stadtbild durch diese Anlagen beeinträchtigt wird, ist gemäß § 85 Abs. 1 zu beurteilen. Fotovoltaikanlagen können Bestandteil von hocheffizienten alternativen Systemen sein; die Überschreitung der Gebäudehöhe darf nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß erfolgen. Gebäudehöhenüberschreitungen durch Fotovoltaikanlagen im Zusammenhang mit Dachgartenkonstruktionen sind nicht von der Intention dieser Ausnahmebestimmung umfasst.

#### **Zu Z 87 (§ 82):**

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

#### **Zu Z 88 (§ 82a):**

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

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

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

lit. d zielt darauf ab, dass diese Nebengebäude zu keinen anderen Zwecken genützt werden dürfen.

#### **Zu Z 89 (§ 83):**

Die Abs. 1 bis 4 sind weitgehend unverändert übernommen. In der neuen lit. i erfolgt die Regelung, dass Rankhilfen für Kletterpflanzen im Rahmen des Abs. 1 bis zu 20 cm (statt bisher bis zu 15 cm) über die Bau- oder Straßenfluchtlinie ragen dürfen. Bei einem Ausmaß über 20 cm ist gemäß Abs. 2 eine Zustimmung des Eigentümers oder der Eigentümerin der Verkehrsfläche einzuholen.

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

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

Die Abstände in Abs. 5 wurden so gewählt, dass auch jene Bäume, die zum Errichtungszeitpunkt der Vorbauten noch kleiner sind und in einem späteren Wachstumsstadium in Konflikt mit diesen Vorbauten geraten könnten, geschützt werden. Besonders dann, wenn etwa Sanierungsarbeiten erforderlich werden, wären sie einer erhöhten Schädigungsgefahr ausgesetzt. Aber auch im Zusammenhang mit Bestandsbäumen können sich dahingehend Probleme ergeben, als das Wiener Baumschutzgesetz insbesondere keine Handhabe dafür bietet, an den Baumbestand heranrückende Bebauung von vornherein

zu verhindern oder zu beseitigen. Durch die Erteilung der Baubewilligung sowie die aufgrund einer Bewilligung erfolgte Errichtung ergeben sich daher mitunter nicht aufzulösende Wertungskonflikte. Zum Schutz von Straßenbäumen werden daher objektive Schranken der Bebauung des öffentlichen Raumes im Gesetz eingezogen.

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

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

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

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

#### **Zu Z 90 bis Z 94 (§ 85):**

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

Der Managementplan UNESCO-Welterbe sieht vor, dass die Attribute des Welterbes für die Beurteilung der Auswirkung auf das örtliche Stadtbild als Kriterien herangezogen werden. Dies wird durch die Verankerung des Welterbebegriffs in § 85 umgesetzt. Besonderes Augenmerk auf UNESCO-Welterbestätten ist aus Stadtbildgesichtspunkten bereits in deren Nahebereich zu legen (Abs. 2).

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

Abs. 6: Aufgrund der Änderung in § 60 Abs. 1 lit. f, die dem Schutz von Ziergegenständen auch für schützenswerte Gebäude außerhalb von Schutzzonen dient, ist auch Abs. 6 entsprechend zu ändern.

#### **Zu Z 95 (§ 87):**

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

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

#### **Zu Z 96 (§ 99):**

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

sickerfähige Bodenschicht erst in einer Tiefe von mehr als 10 Metern unterhalb der Fundamentunterkante vorhanden ist) bewerkstelligt werden kann.

Die Zustimmung des Kanalbetreibers oder der –betreiberin ist im Bauverfahren in den Einreichunterlagen vorzulegen (§ 63 Abs. 1 lit. 1).

#### **Zu Z 97 (§ 104a, § 104b und § 104c):**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zu den prioritären Örtlichkeiten im Einzelnen:

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

überhaupt nur durch Wasseraerosole zB beim längeren Duschen übertragen, weshalb eine Ansteckung nur in Nassräumen bzw. bei der Körperpflege zu erwarten ist.

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

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

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

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

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

Mit der Durchführung der Risikoanalyse ist durch den Eigentümer bzw. die Eigentümerin eine fachkundige Person oder ein geeignetes Institut zu betrauen, die bzw. das in der Lage ist, die Probenahmen und -analysen nach den in Abs. 4 festgelegten Kriterien vorzunehmen. Die näheren Bestimmungen über die Probeentnahme und -analyse werden ebenfalls mit Verordnung der Landesregierung festgelegt und orientieren sich, insoweit in den relevanten Bestimmungen der Trinkwasser-Richtlinie keine konkreten Vorgaben festgelegt sind, an den einschlägigen technischen Normen.

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

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

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

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

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

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

Diese Verpflichtung der Eigentümer\*innen gemäß Abs. 1 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. Diese Einschränkung ist aus

verfassungsrechtlichen Gründen erforderlich, da baurechtliche Maßnahmen nur insoweit vorgeschrieben werden können, als eine Kontamination des Trinkwassers durch die Hausinstallationen udgl. hervorgerufen wird. Geht die Belastung des Trinkwassers auf andere Ursachen zurück, liegt dies außerhalb der gesetzgeberischen Zuständigkeit des Landes.

Unter Glaubhaftmachung ist ein verringertes Beweismaß zu verstehen: nach der einschlägigen Judikatur reicht es in einem solchen Fall, wenn die Behörde von der Wahrscheinlichkeit einer Tatsache überzeugt wird. Bloßes Leugnen oder eine allgemein gehaltene Behauptung genügen nicht. Die Glaubhaftmachung kann zB. durch Rechnungen, Gutachten oder Zeugenaussagen erfolgen.

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

Der Austausch von Bleileitungen gemäß Abs. 3 muss vom Eigentümer bzw. von der Eigentümerin nur unter zwei Voraussetzungen durchgeführt werden. Zum einen muss die Überschreitung der Bleikonzentration im Trinkwasser derart hoch sein, dass damit eine erhebliche Gefahr für das Leben und die Gesundheit verbunden ist. Zum anderen muss der Austausch von Leitungen bzw. Anlagenteilen für den Eigentümer bzw. die Eigentümerin auch wirtschaftlich und technisch vertretbar sein. Diese Beurteilung ergibt sich aus einer objektiven Durchschnittsbetrachtung. Wirtschaftlich vertretbar ist ein Austausch erst, wenn feststeht, dass für eine Verringerung des Bleiwertes unterhalb des zulässigen Schwellenwertes kein anderes gelinderes Mittel zur Verfügung steht. Eine gelindere Maßnahme wäre beispielsweise das längere Laufenlassen des Wassers vor dessen Genuss. Derartige Maßnahmen sind – nach der einschlägigen mietrechtlichen Judikatur – auch den Mieterinnen und Mietern von Gebäuden bis zu einem gewissen Ausmaß zumutbar. Gelindere Maßnahmen zur Bekämpfung von Blei stützen sich auf Abs. 1, der die Eigentümer in allgemeiner Weise dazu verpflichtet, Maßnahmen zu treffen, um die Kontamination des Trinkwassers (auch durch Blei) zu verringern bzw. hintanzuhalten. Maßnahmen zum Austausch von Blei sind nach Abs. 3 zu beurteilen.

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

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

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

#### **Zu Z 98 (§ 106):**

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

#### **Zu Z 99 bis Z 104 (§ 118):**

Abs. 3: In der OIB-RL 6 in der Fassung 2023, Nationaler Plan (OIB-Dokument zur Definition des Niedrigstenergiegebäudes und zur Festlegung von Zwischenzielen in einem Nationalen Plan gemäß Artikel 9 Abs. 3 zu 2010/31/EU) ist unter Punkt 4 angeführt, dass Einzelbauteilsanierungen bzw. der Tausch oder Einbau einzelner Komponenten des gebäudetechnischen Systems derart zu erfolgen haben, dass unter Berücksichtigung dieser Einzelmaßnahmen die Zielwertanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz bei größeren Renovierungen (vgl. Punkt 3 des Nationalen Plans) mit weiteren – aber nicht zeitgleich durchgeführten – Maßnahmen erreicht werden können.

Ein gebäudetechnisches System ist eine technische Ausrüstung eines Gebäudes oder Gebäudeteils für Raumheizung, Raumkühlung, Lüftung, Warmwasserbereitung für den häuslichen Gebrauch, eingebaute Beleuchtung, Gebäudeautomatisierung und -steuerung, Elektrizitätserzeugung am Gebäudestandort oder für eine Kombination derselben, einschließlich Systemen, die Energie aus erneuerbaren Quellen nutzen (vgl. Begriffsbestimmungen zu den OIB-RL, Ausgabe 2023).

Größere Renovierungen bestehen aus Einzelbauteilsanierungen (Maßnahmen zum Austausch oder der Ertüchtigung der Gebäudehülle und zwar die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung an der Fassade, den Austausch von Fenstern, die Dämmung der obersten Geschoßdecke sowie der Kellerdecke) sowie Änderungen am gebäudetechnischen System, das der Wärmeversorgung dient.

Einzelbauteilsanierungen bzw. Änderungen am gebäudetechnischen System können zeitgleich durchgeführt werden. Sie können aber auch im Rahmen eines Sanierungskonzeptes in Etappen als einzelne Baumaßnahmen auf einer offenen Zeitskala durchgeführt werden. Bei vollständiger Umsetzung dieses Sanierungskonzeptes sind die Anforderungen an die größere Renovierung erreicht. Diese Einzelschritte lösen keine Verpflichtung zur sofortigen Durchführung anderer Einzelbauteilsanierungen oder zu der Änderung des gebäudetechnischen Systems aus. Zielsetzung dieser Vorschrift ist ausdrücklich die Ermunterung zu thermisch-energetischen Maßnahmen, ohne dabei die abschreckende Wirkung möglicherweise wirtschaftlich nicht realisierbarer, gesamthafter größerer Renovierungen zu riskieren. Bei größeren Renovierungen, die in Etappen erfolgen, ist bei jedem Einzelschritt darauf zu achten, dass die nachfolgenden Schritte nicht verunmöglicht werden. Werden beispielsweise in einem ersten Schritt Fenster ersetzt, ist dieser Ersatz so zu planen, dass ein späterer Anschluss einer entsprechenden Wärmedämmung u.a. jedenfalls möglich ist; wird beispielsweise in einem ersten Schritt die Fassade wärmegeklämt, ist u.a. jedenfalls auf die Fensteranschlüsse und die Dachanschlüsse zu achten.

Von dieser Vorschrift nicht umfasst sind bloße Reparaturen (z.B. nach Bruch eines Fensters, Reparaturmaßnahmen nach einem Wasserschaden).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Geeignete Ersatzflächen sind solche, auf denen die Errichtung und der Einsatz dieser Systeme gemäß der Bauordnung für Wien und den sonstigen Vorschriften des Bundes- oder Landesrechtes zulässig sind. Im Baubewilligungsverfahren ist darzulegen, auf welcher Grundfläche oder auf welchen Grundflächen dieser Verpflichtung im jeweiligen Ausmaß nachgekommen wird. Es dürfen nur solche bestehende Anlagen auf Ersatzflächen herangezogen werden, die freiwillig und nicht aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung errichtet wurden. Durch die Änderung in Abs. 3b Z 2 wird die Verpflichtung auf Zubauten (§ 60 Abs. 1 lit. a BO) ausgeweitet. Das Ausmaß der Verpflichtung bezieht sich auf die zusätzlich geschaffene konditionierte Brutto-Grundfläche (BGF) und nicht auf den bereits bestehenden Gebäudeteil. Die Berechnung der charakteristischen Länge ( $l_c$ ) erfolgt unter Hinzurechnung der adiabatischen Trennfläche. Die übrigen Bestimmungen sind ident zur Verpflichtung für Neubauten.

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

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

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

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

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

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

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

### **Zu Z 105 (§ 118b):**

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

### **Zu Z 106 (§ 119):**

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

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

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

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

Abs. 2a: Die Kurzfristigkeit muss sowohl bei einer gewerblichen Nutzung für Beherbergungszwecke (lit. a) als auch bei einer Vermietung der Wohnung, für die eine Verpflichtung zur Entrichtung einer Ortstaxe besteht (lit. b), gegeben sein. Sie ist anhand der Umstände im Einzelfall zu beurteilen. Heranzuziehen ist in diesem Zusammenhang die Judikatur des OGH, in der festgestellt wurde, dass ein Zeitraum von 2 bis 30 Tage eine kurzfristige Vermietung darstellt (vgl. zB OGH 5 Ob 59/14h). Voraussetzung für den Anwendungsfall der lit. b ist, dass der Wohnsitz (§ 1 Abs. 6 Meldegesetz 1991: „Ein Wohnsitz eines Menschen ist an einer Unterkunft begründet, an der er sich in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, dort bis auf weiteres einen Anknüpfungspunkt von Lebensbeziehungen zu haben.“) während der Vermietung bzw. der Vermietungen innerhalb eines Kalenderjahres nicht aufgegeben wird. Dieser Wohnsitz kann entweder der Hauptwohnsitz (§ 1 Abs. 7 Meldegesetz 1991) oder ein weiterer [Neben-, Zweit-] Wohnsitz sein. Ist in einer Wohnung kein Wohnsitz angemeldet, scheidet die Anwendung dieser lit. aus. Die Beschränkung der Weitergabe der Wohnung, an der ein Wohnsitz begründet ist, auf 90 Tage bezieht sich auf die Wohnung und nicht auf die Person des Vermieters oder der Vermieterin.

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



Appartements“ und ähnliche Unterkunftsmodelle sind unter den Typus der Beherbergungsstätten zu subsumieren.

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

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

#### **Zu Z 107 (§ 119a):**

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

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

Die bislang von § 119 normierten Anforderungen an Fahrradabstellplätze haben sich in der Praxis als nicht hinreichend detailliert erwiesen. Es werden daher spezifischere Qualitätsmerkmale in die Bauordnung aufgenommen. In diesem Sinne wird nunmehr ausdrücklich festgehalten, dass Fahrradabstellplätze über eine einfach nutzbare Abstellvorrichtung verfügen müssen. Das vormalig in der beispielhaften Aufzählung genannte Hängesystem hat sich in der Praxis aufgrund seiner Handhabung nicht bewährt. Die Abstellvorrichtungen sollen für alle Fahrradtypen verwendbar und das Abstellen sowie Entnehmen von Fahrrädern soll schnell und ohne Kraftaufwand möglich sein (vgl. RVS 03.02.13 Radverkehr Punkt 13.4.). Die Abstellvorrichtung soll keine eigene Absperrmöglichkeit vorsehen, vielmehr sollen die Benutzer\*innen Fahrräder mit eigenen Schlössern absperren können. Hinzu kommt die Verpflichtung, mindestens 10 % der Fahrradabstellplätze derart auszugestalten, dass dort Spezialfahrräder (z.B. Lastenräder, Trikes, Fahrräder mit Handbetrieb) barrierefrei zugänglich verwahrt werden können.

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

Zur Ausgestaltung von Fahrradabstellplätzen im Allgemeinen wird auf die RVS 03.02.13 Radverkehr verwiesen. Zusätzlich wird festgehalten, dass Fahrradabstellplätze tunlichst ohne fremde Hilfe erreichbar sein sollen. Hindernisse wie z.B. Türen sollten nach Möglichkeit vermieden werden. Hinsichtlich des Platzbedarfs von Fahrradabstellplätzen nimmt die RVS einen generellen Richtwert von 2,4 m<sup>2</sup> pro Fahrrad an (Punkt 13.3). Je nach Art der verwendeten Radabstellanlage kann sich ein geringerer Platzbedarf ergeben. Im Gesetz ist vorgeschrieben, dass ein sicheres Abstellen der Fahrräder gewährleistet sein muss. Diese Vorgabe zielt primär auf die Standsicherheit ab.

Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen, die barrierefrei zu gestalten sind, darf das Längsgefälle von Rampen höchstens 6 % betragen (vgl. OIB-Richtlinie 4). Rampen, die zu Fahrradabstellplätzen führen, die aber nicht für ihre barrierefreie Zugänglichkeit erforderlich sind (da zB bereits Personenaufzüge vorhanden sind) dürfen in Anlehnung an Pkt. 2.2.1 der OIB-Richtlinie 4 ein größeres Längsgefälle (10 % gemäß Punkt 2.2.1 der OIB- RL 4 in der Fassung 2023) aufweisen.

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

Die Verpflichtung zur Schaffung von Fahrradabstellplätzen nach Abs. 3 wird bei jeder Schaffung einer Wohnung – somit auch bei Nutzungsänderungen von Gebäuden (Umbau) oder Zubauten ausgelöst. Weil diese Nutzungsänderungen allerdings Bestandsgebäude betreffen, bei denen die entsprechende Ausgestaltung von Fahrradabstellplätzen teilweise nicht möglich sein könnte, wird der Behörde gebundenes Ermessen hinsichtlich einer teilweisen oder gänzlichen Nachsicht von der Einhaltung dieser Bestimmung eingeräumt. Bauwerber\*innen haben dabei schlüssig darzustellen, warum ihnen die Einhaltung dieser Bestimmung nicht möglich ist.

#### **Zu Z 108 (§ 120):**

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

#### **Zu Z 109 und Z 110 (§ 121):**

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

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

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

#### **Zu Z 111 (§ 123):**

In Abs. 3 wird ergänzend zur bisherigen Rechtslage festgelegt, dass auch die Zugänglichkeit und die Benützbarkeit bewohnter Wohnungen durch Sofortmaßnahmen durchgesetzt werden können. Weiters wird klargestellt, dass bei der Durchführung von Bauarbeiten in leer stehenden Gebäuden der bestehende Schutz gegen Niederschlagswässer erst entfernt werden darf, wenn ein neuer funktionsfähig hergestellt worden ist. Die bescheidmäßige Einstellung des Baus oder die Durchführung sonstiger Sofortmaßnahmen setzt keine Gefahr im Verzug voraus, ist aber dennoch nicht unverhältnismäßig, da die Behörde diese nur im Zusammenhang mit laufenden Bautätigkeiten vornehmen kann und in diesem Rahmen die Möglichkeit rascher Handhabe erforderlich ist.

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

#### **Zu Z 112 (§ 124):**

In der Praxis hat sich gezeigt, dass die Vorgaben an die Dauer der Anbringung und die Sichtbarkeit der Tafel mitunter nicht durchgehend eingehalten werden und die darauf befindlichen Angaben oftmals nicht ausreichen, dass Nachbar\*innen über das Bauvorhaben im erforderlichen Ausmaß informiert sind. Die auf der Tafel darzustellenden Inhalte werden daher im Gesetz präzisiert und erweitert. Dadurch wird der Bevölkerung bzw. insbesondere den Nachbar\*innen nunmehr ein ausreichender Kenntnisstand über das Bauvorhaben vermittelt und gleichzeitig aufseiten des Bauwerber\*innen die Rechtssicherheit erhöht.

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

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

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

#### **Zu Z 113 und Z 114 (§ 127):**

Nach derzeitiger Rechtslage hat die Behörde bei Änderungen des Verfahrensgegenstandes kaum Spielraum, einen allenfalls erforderlichen Prüfingenieur zu bestellen. Dieser Umstand wird durch die nunmehr in Abs. 6 vorgesehene Fristunterbrechung verbessert.

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

#### **Zu Z 115 und Z 116 (§ 128):**

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

#### **Zu Z 117 (§ 128a):**

Das Bauwerksbuch wurde durch die Bauordnungsnovelle 2014 eingeführt. Seither muss ein solches bei allen Neu- Zu und Umbauten von Gebäuden mit mehr als zwei Hauptgeschoßen angelegt werden. Das Bauwerksbuch soll nun in weiterer Folge Schritt für Schritt auf den gesamten Baubestand erweitert werden.

Durch diese Novelle sollen die Gebäude, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, erfasst werden. Unter „Gebäudehülle“ sind insbesondere zu verstehen: Dächer, Fenster, vorspringende Bauteile, Auskragungen, die Fassade samt Ziergliedern sowie die Fassadenbegrünung.

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

Das Bauwerksbuch hat alle Baubewilligungen samt Bauplänen sowie alle Fertigstellungsanzeigen oder – die vor 1996 erforderlichen Benützungsbewilligungen - zu enthalten.

Die bereits bestehenden Inhalte des Bauwerksbuchs sowie die neu geschaffene Verpflichtung zur Erstellung eines Baugebrechensverzeichnisses sowie eines Instandsetzungsplans dient zum einen den (Mit)Eigentümer\*innen und Hausverwaltungen für die organisatorischen und finanziellen Planungen. (Mit)Eigentümer\*innen müssen über den Zustand ihres Gebäudes informiert sein und wissen, welche Maßnahmen zur Erhaltung desselben zu setzen sind. Zum anderen wird dadurch der Vollzug durch die Behörde insofern erleichtert, als diese auf bestehende Bestandsaufnahmen zurückgreifen und darauf basierend ggf. Bauaufträge erlassen kann.

In begründeten Fällen hat die Behörde die Möglichkeit, die Eigentümer\*innen aller Bestandsgebäude (unabhängig von den in Abs. 3 genannten Gebäuden und Stichtagen) – aufzufordern, ein Bauwerksbuch zu erstellen. Begründete Fälle werden insbesondere dann vorliegen, wenn wesentliche oder schwerwiegende Baugebrechen vorliegen.

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

#### **Zu Z 118 und Z 119 (§ 128b):**

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

Abs. 3: Durch die Einbeziehung der Hausverwaltung soll eine Vereinfachung der Abwicklung für die Behörde wie auch für die Verpflichteten bewirkt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Hausverwaltung eines Gebäudes in aller Regel über die erforderlichen Daten verfügt und die Abwicklung der Eingabe auch über diese erfolgt. Die Verpflichtung besteht für die Eigentümer\*innen und die Hausverwaltung. Die Behörde hat aber die Möglichkeit, die Aufforderung nur an die Hausverwaltung oder nur an die Miteigentümer\*innen zu richten. Die Möglichkeit, die Hausverwaltung zu verpflichten, wird insbesondere dann naheliegend sein, wenn ein Gebäude im Miteigentum von mehreren Personen steht.

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

Der statische Verweis auf das GWR-Gesetz wird aktualisiert.

#### **Zu Z 120 (§ 128c):**

Die Bauwerksbuchdatenbank enthält nicht die von Gebäudeeigentümer\*innen selbst zu führenden Bauwerksbücher, sondern erfasst lediglich grundlegende Informationen zum Bestand derselben sowie die Daten der Prüfer\*innen und Ersteller\*innen. Der Zweck der Datenbank liegt darin, der Behörde die Kontrolle der Einhaltung der Verpflichtung gemäß § 128a Abs. 3 zu ermöglichen, insbesondere, ob ein Bauwerksbuch tatsächlich erstellt worden ist, ob der Ersteller desselben die nach § 128 Abs. 2 geforderte Qualifikation aufweist und ob eine erstmalige Überprüfung erfolgt ist.

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

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

Der Magistrat ist der datenschutzrechtliche Verantwortliche für diese Datenverarbeitung.

### **Zu Z 121 bis Z 124 (§ 129):**

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

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

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

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

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

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

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

In der Ausnahmegewilligung können Auflagen vorgeschrieben werden. Diese können beispielsweise die Vorschreibung brandschutztechnischer Vorgaben oder Auflagen zur Gewährleistung der Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit beinhalten.

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

Die Behörde kann mit Bescheid die Beendigung einer rechtswidrigen Kurzzeitvermietung (zB wenn eine Ausnahmegewilligung notwendig wäre, eine solche aber nicht vorliegt) beauftragen.

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

Abs. 4: Mit der Ergänzung in Abs. 4 hat die Behörde die Möglichkeit in den genannten Fällen einen Sachverständigenbefund zu beauftragen.

#### **Zu Z 125 und Z 126 (§ 130):**

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

#### **Zu Z 127 (§ 133):**

Aufgrund der Änderungen in § 119 ist der Verweis zu korrigieren.

#### **Zu Z 128 (§ 134):**

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

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

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

#### **Zu Z 129 (§ 134a):**

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

#### **Zu Z 130 (§ 135):**

Abs. 6a: Aufgrund dieser Bestimmung stellt nicht nur die tatsächliche Vermietung von Wohnungen entgegen § 129 Abs. 1a selbst eine Verwaltungsübertretung dar, sondern bereits das Anbieten einer Wohnung ohne erforderliche Ausnahmegewilligung.

### **Zu Z 131 (§ 136):**

Mit der Einfügung in Abs. 6a werden rechtsmissbräuchliche und unredliche Einwendungen gegen Vorhaben § 61a Abs. 1 und Abs. 7 (SEVESO-Betriebe) verhindert.

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

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

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

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

### **Zu Z 132 (§ 137a):**

Um der Zweckentfremdung von Wohnraum effizient begegnen zu können, ist es notwendig, dass ein Datenaustausch zwischen jenen Stellen, die mit dieser Thematik im Rahmen der Vollziehung befasst sind (zB Abgabenbehörden, Gewerbebehörden) stattfinden kann. Die Kontrolle des bereits bisher nach § 7a bestehenden Verbots der kurzfristigen Beherbergung in Wohnzonen war in der Vergangenheit behördlich schwer durchsetzbar. Die Behörde konnte lediglich in Einzelfällen versuchen, Verstöße gegen dieses Verbot nachzuweisen und war dabei hauptsächlich auf Anzeigen bzw. Informationen von Privatpersonen angewiesen. Kontrollen und Überprüfungen im Rahmen von Schwerpunktaktionen waren mangels Vorliegen der entsprechenden datenschutzrechtlichen Grundlagen nicht möglich. Diese Art der Vollziehung ist sehr ressourcenintensiv und mit den Grundsätzen des zweckmäßigen, raschen, einfachen und kostensparenden Handelns der Behörde nicht vereinbar. Da die sogenannte Kurzzeitvermietung von Wohnungen für touristische Zwecke jedoch stetig zunimmt und auf diese Weise Wohnungen dem Wohnungsmarkt für die Wiener Bevölkerung teilweise oder dauerhaft entzogen werden, soll, insbesondere auch aus generalpräventiven Gründen, mit der gegenständlichen Bestimmung in Gebieten einer Wohnzone die Abwicklung von Schwerpunktaktionen bzw. die Kontrolle ganzer Straßenzüge ermöglicht werden. Da in Wohnzonen die Kurzzeitvermietung von Wohnungen nur sehr eingeschränkt erlaubt ist, würden von der Abgabenbehörde nach Anforderung nur jene Personen gemeldet, gegen die auf Grund der Anlage eines Ortstaxekontos ein gewisser Anfangsverdacht besteht, eine Verwaltungsübertretung begangen zu haben. Auf Grund dieses Anfangsverdachts können sodann von der zur Vollziehung der Bauordnung zuständigen Behörde weitere Ermittlungsschritte gesetzt werden. Auch außerhalb von Wohnzonen sollen in konkreten Anlassfällen, beispielsweise bei regelmäßigen Beschwerden von Bewohner\*innen über die kurzfristige touristische Vermietung oder bei Vorliegen einer großen Anzahl an einschlägigen Verwaltungsstrafverfahren in einer bestimmten Gegend, gebietsweise Schwerpunktkontrollen durchgeführt werden können.

Die bisherigen Erfahrungen in der Vollziehung haben gezeigt, dass es regelmäßig Fälle gibt, in denen Vermieter\*innen über ein Ortstaxekonto verfügen und entgegen der Bestimmung des § 7 Abs. 3 letzter Satz BO Vermietungen durchgeführt haben. Dieser Umstand in Kombination mit der neuen Bestimmung in § 135 Abs. 6a BO ist ein wesentlicher Grund für die Notwendigkeit der Schaffung dieser Datenschutzbestimmung um ein effizientes Vorgehen der Behörden gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum zu ermöglichen. Die starke Zunahme von unrechtmäßigen Kurzzeitvermietungen schädigt das öffentliche Interesse der Bevölkerung an ausreichend vorhandenem Wohnraum. Zur Abwendung dieses Schadens ist die Überwachung der Einhaltung der Vorschriften und die Ahndung von Verstößen unerlässlich. Mit den bisher zur Verfügung stehenden gesetzlichen Mitteln kann die Behörde die Einhaltung der einschlägigen Vorschriften nicht in effizienter Weise gewährleisten. Dem Angebot von tausenden Wiener Wohnungen auf einer Vielzahl an Internetplattformen kann behördlicherseits nicht mit der Prüfung einzelner Wohnungen begegnet werden.

Da für Kurzzeitvermietungen im Regelfall eine Abgabenverpflichtung gemäß § 11 Wiener Tourismusförderungsgesetz besteht, hat die Behörde durch Anforderung der oben genannten Daten der Abgabepflichtigen die Möglichkeit, an den übermittelten Unterkunft-Adressen jedenfalls die Dauer der Vermietung sowie das Vorliegen der notwendigen Eigennutzung der Wohnung durch den Vermieter zu ermitteln und diese Daten mit den Daten betreffend Wohnzonen oder mit dem Vorliegen von Ausnahmebewilligungen nach § 129 Abs. 1a abzugleichen.

Ohne explizite Anforderung der Daten für eine konkrete Schwerpunktaktion bzw. eine konkret durchzuführende Kontrolle werden keine Daten übermittelt, dh es findet kein regelmäßiges und automatisiertes Übermitteln und Abgleichen der Daten ohne jeweils vorangehende Anforderung durch die zum Vollzug der BO zuständigen Behörde statt.

**Zu Z 133 und Z 134 (§ 140):**

Abs. 1: siehe Ausführungen zu Z 128.

Abs. 11: siehe Ausführungen zu Z 97.

## **Zu Artikel II (Wiener Kleingartengesetz 1996)**

**Zu Z 1 (§ 2):**

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

**Zu Z 2 bis Z 4 (§ 8):**

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

Mit der Änderung in Abs. 2a wird im Gesetz klargestellt, dass auch für Kleingartenwohnhäuser ein Energieausweis den Einreichunterlagen bzw. Bauplänen anzuschließen ist. In der Vollzugspraxis war bereits jetzt auf Grundlage der Bestimmungen der Bauordnung für Wien ein Energieausweis vorzulegen.

**Zu Z 5 und Z 6 (§ 12 und § 16):**

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

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

## **Zu Artikel III (Wiener Garagengesetz 2008)**

**Zu Z 1 und Z 2 (§ 2):**

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

Abs. 22: Die von § 3 Abs. 1 Z 4 zwingend vorgesehene Verknüpfung von Ladepunkt und Stellplatz wird in die Begriffsbestimmung aufgenommen, damit klargestellt ist, dass Ladepunkte nur auf einem Stellplatz errichtet werden dürfen.

**Zu Z 3 bis Z 6 (§ 3):**

Abs. 1 Z 4: Der Begriff „Ladeplatz“ wird durch den unionsrechtlich prädeternierten „Ladepunkt“ ersetzt, der bereits jetzt in § 6 Verwendung findet. Darüber hinaus wird in Anlehnung an Punkt 10.2.3. der OIB-RL 2.2 (in der Fassung 2023) eine Bewilligungspflicht für jene Ladepunkte vorgesehen, deren Leistung 22 kW übersteigt. Die Ausführung eines Ladepunktes ist genormt; alle elektrotechnischen Aspekte für Planung, Installation, Betrieb und Prüfung sind zur Gänze vorgegeben, sodass bei der Errichtung stets der Stand der Technik eingehalten werden muss. Darüberhinausgehende baurechtliche Kriterien sind nicht erforderlich. Moderne Elektroautos sind mit Lithium-Ionen-Batterien ausgestattet, die weitgehend gasdicht



sind. Aus diesem Grund besteht durch das Abstellen und Laden solcher Kfz keine erhöhte Brandgefahr. Vor diesem Hintergrund und in Anlehnung an Punkt 10.2.3. der OIB-RL 2.2 [Fassung 2023] kann die Errichtung von Ladepunkten für Elektroautos bis zu einer Leistung von jeweils 22 kW bewilligungsfrei gestellt werden.

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

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

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

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

Abs. 4: Die Regelung in Abs. 4 entspricht der bereits in der OIB-RL 2.2, Punkt 8.1 [Fassung 2023] iVm § 2 WBTv 2020 enthaltenen und kann daher wegen Redundanz entfallen.

#### **Zu Z 7 bis Z 9 (§ 4):**

Abs. 3: Im Hinblick auf die grundsätzliche Intention, die Versiegelung von gärtnerisch auszugestaltenden Flächen zu reduzieren und einer weitergehenden Einschränkung der Errichtung von Stellplätzen auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen, wird das Ausmaß für Anlagen zum Einstellen von Kfz in Abstandsflächen oder Vorgärten von 50 m<sup>2</sup> auf 25 m<sup>2</sup> reduziert. Weiters entfällt bei der Beurteilung der Frage, ob Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen im Vorgarten zulässig sind, die Möglichkeit der Berücksichtigung des vorhandenen Baubestandes.

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

Abs. 7: Das übergeordnete Ziel der lebenswerten Klimamusterstadt Wien umfasst die Anpassung an den Klimawandel und soll unter anderem durch Baumpflanzungen sowie Begrünungs- und Kühlungsmaßnahmen in der Stadt erreicht werden. Durch die verpflichtende Pflanzung von Bäumen im Zusammenhang mit der Schaffung von Stellplätzen im Freien kann eine Überhitzung reduziert werden. Die Bäume sind in unmittelbarer Nähe zu den Stellplätzen zu pflanzen, sodass die befestigten Flächen durch die Bäume bestmöglich verschattet werden.

Abs. 8: Große Parkplatzflächen werden oftmals mit wasserundurchlässigen Baumaterialien versiegelt, wodurch das öffentliche Kanalsystem belastet wird, weil anfallende Niederschlagswässer abgeleitet werden müssen. Neue Parkplatzflächen sind nunmehr auf eine Weise zu errichten, die eine Versickerung des Niederschlags auf dem Grundstück ermöglicht.

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

Nicht von der Sonderbestimmung des Abs. 9 erfasst sind Flugdächer mit Fotovoltaikanlagen über Stellplätzen, wenn sie in Wohngebieten situiert sind, weil die Intention dieser besonderen Bestimmung in

einer Nutzung von größeren Parkplatzflächen im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben etc. sowie unbebauten Liegenschaften besteht.

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

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

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

Abs. 10: Die Verpflichtung zur überwiegenden Situierung der Stellplätze innerhalb von Gebäuden beugt zum einen der Versiegelung von Bodenflächen vor und gewährleistet zum anderen – über das Verbot der Errichtung von Stellplätzen im Erdgeschoß – die Entwicklung lebendiger Erdgeschoßzonen.

#### **Zu Z 10 und Z 11 (§ 6):**

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

In Umsetzung der Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz wird für Bestandsgebäude eine Verpflichtung zur Einrichtung von Ladepunkten normiert. Art. 8 Abs. 3 der Richtlinie sieht vor, dass die Mitgliedstaaten die Anforderungen für den Einbau einer Mindestanzahl von Ladepunkten für alle Nicht-Wohngebäude mit mehr als zwanzig Stellplätzen bis 1. Jänner 2025 festlegen.

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

Da es sich um eine Nachrüstungsverpflichtung für Bestandsgebäude handelt, wird ein Zeitraum bis 31.12.2029 eingeräumt, um dieser Verpflichtung nachzukommen.

#### **Zu Z 12 (§ 19):**

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

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

#### **Zu Z 13 bis Z 16 (§ 48):**

In Abs. 2 erfolgt die sprachliche Klarstellung, dass durch ein Stellplatzregulativ im Bebauungsplan der Regelbedarf auf 10 % herabgesetzt werden kann oder auf 110 % erhöht werden kann.

Diese Änderung in Abs. 5 soll auf jene Fälle abzielen, in denen die Stellplatzverpflichtung reduzierende Maßnahmen iSd § 50b geltend gemacht, jedoch nachträglich eingestellt wurden (etwa, wenn auf dem fraglichen Stellplatz kein Car-Sharing mehr angeboten wird). In solchen Fällen wäre dann die Erfüllung der ursprünglichen Verpflichtung in anderer Art (zB Entrichtung einer Ausgleichsabgabe) vorzunehmen. Seitens der Behörde ist in solchen Fällen die Nichterfüllung der Stellplatzverpflichtung festzustellen und eine Ausgleichsabgabe festzusetzen. Die Verpflichtung gemäß Abs. 6, jede Änderung in der Art der Erfüllung der Stellplatzverpflichtung der Behörde schriftlich vorab zur Kenntnis zu bringen, findet auf das Auflassen einer Kompensationsmaßnahme Anwendung.

#### **Zu Z 17 (§ 50):**

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

#### **Zu Z 18 (§ 50a und 50b):**

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

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

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

§ 50b: Diese Bestimmung soll es Bauwerber\*innen ermöglichen, die Erfüllung der herkömmlichen Stellplatzverpflichtung teilweise durch die Umsetzung moderner Alternativen zu substituieren. Die Erfüllung der Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen nach § 50a ist dabei solange reduziert, als Car-Sharing-Stellplätze tatsächlich als solche genutzt werden können. Dies ist etwa der Fall, wenn eine dahingehende privatrechtliche Vereinbarung mit einem Car-Sharing-Anbieter besteht, aufgrund derer entsprechende Fahrzeuge auf den Stellplätzen zur Nutzung bereitgestellt werden. Sobald dies nicht mehr gegeben ist, lebt die Stellplatzverpflichtung nach § 50a vollumfänglich wieder auf, und die Behörde hat nach den §§ 48 und 52ff WGarG 2008 vorzugehen und ggf. eine Ausgleichsabgabe vorzuschreiben.

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

Abs. 2 sieht Maßnahmen zur Gewährleistung eines tatsächlichen Angebots an Car-Sharing-Fahrzeugen vor. Damit soll sichergestellt werden, dass Car-Sharing-Plätze als solche nicht bloß ausgewiesen, sondern tatsächlich betrieben werden. Die Kompensationsmöglichkeiten bestehen sowohl bei Ermittlung der Stellplatzverpflichtung auf Grundlage der Prozentsätze gemäß § 50a Abs. 2 als auch aufgrund des Prozentsatzes in einem Stellplatzregulativ.

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

#### **Zu Z 19 (§ 51):**

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

#### **Zu Z 20 (§ 53):**

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

#### **Zu Z 21 (§ 54):**

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

**Zu Z 22 (§ 61a):**

Siehe Ausführungen zu Art. III Z 11.