

# STELLPLATZVERPFLICHTUNG

Die Rechtsgrundlage für die Stellplatzverpflichtung bildet das **Wiener Garagengesetz 2008 (WGarG2008)**.

Hier wird definiert, dass bei **Neu- und Zubauten sowie Änderung der Raumwidmung oder Raumteilung eine Stellplatzverpflichtung entsteht** (§48 Abs. 1 WGarG 2008). Die Stellplatzverpflichtung kann entweder in Form einer

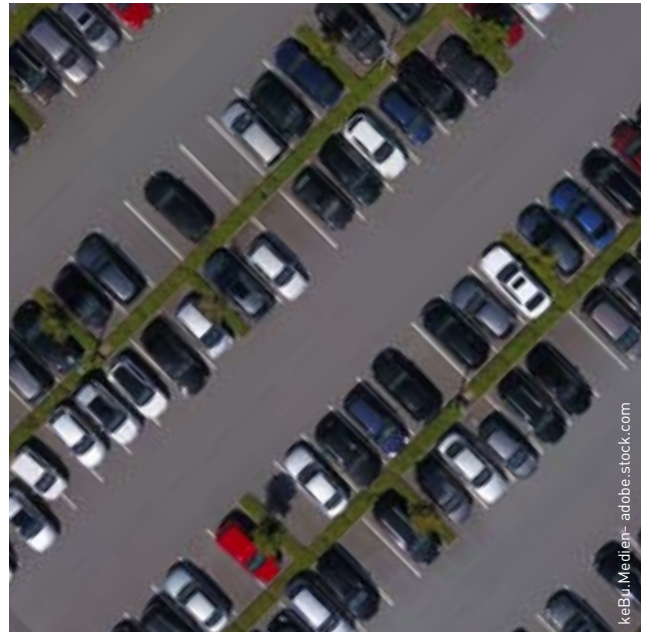
- Naturalleistung (Pflichtstellplatz) oder
- der **vertraglichen Sicherstellung** eines Stellplatzes außerhalb des Bauplatzes im Umkreis von ca. 500 Metern oder
- mittels der Entrichtung einer **Ausgleichsabgabe** nachgekommen werden.

## Was ist ein Stellplatz?

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

## Wo sind Stellplätze zu errichten?

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



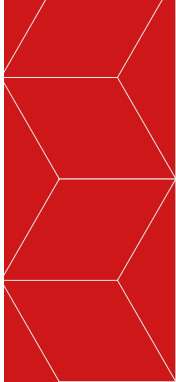
## Was ist eine Ausgleichsabgabe und wann ist diese zu entrichten?

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

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

Wirtschaftskammer Wien  
Standort- und Infrastrukturpolitik  
Straße der Wiener Wirtschaft 1 | 1020 Wien  
T 01/514 50-1040  
E [standortpolitik@wkw.at](mailto:standortpolitik@wkw.at)  
W [wko.at/wien/standortpolitik](http://wko.at/wien/standortpolitik)

Folgen Sie uns auf: [f](#) [@](#) [in](#) [v](#) [y](#) [x](#) /WKOWien



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

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

### **Wie viele Stellplätze müssen hergestellt werden?**

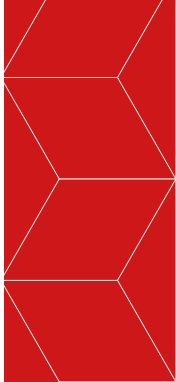
- Für je 100 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Stellplatz zu schaffen (gilt auch für Gastronomen). Keine Verpflichtung besteht bei Kleinhäusern mit nur einer Wohneinheit.
- Bei Gebäuden für Beherbergungsstätten ist für je fünf Zimmereinheiten oder Appartements ein Stellplatz oder für je 30 Zimmereinheiten oder Appartements ein Busstellplatz zu schaffen.
- Bei Heimen ist für je zehn Wohneinheiten ein Stellplatz zu schaffen.
- Bei Industrie- und Betriebsbauwerken, Bürogebäuden, Geschäftsgebäuden, Amtsgebäuden, Schulen, Instituten, Krankenanstalten und dergleichen ist für je 100 m<sup>2</sup> Aufenthaltsraum ein Stellplatz zu schaffen.
- Wobei Aufenthaltsräume, als Räume definiert werden, die zum länger dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind (z.B. Arbeitsräume, Unterrichtsräume, Büro-, Verkaufsräume, gemäß §87 Abs. 3 BO für Wien, nicht jedoch z.B. Lager Räume, Toiletten, Küchen).

- Bei Gebäuden für Veranstaltungen, Versammlungsräumen, Sportanlagen, und dergleichen ist für je 50 Personen ein Stellplatz zu schaffen, wobei die behördlich zugelassene Besucheranzahl als Bemessungsgrundlage dient. Bei Bädern ist für je zehn Kabinen oder 30 Kästchen ein Stellplatz zu schaffen.
- Bei Kleingärten im Kleingartengebiet ist für je fünf Kleingärten ein Stellplatz im „Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ ist bei der Parzellierung für jeden Kleingarten ein Stellplatz zu schaffen.

Bei der Berechnung ist ein Stellplatz jeweils nur für die volle Verhältniszahl heranzuziehen (z.B. bei 100 m<sup>2</sup> ist ein Stellplatz erforderlich, bei 180 m<sup>2</sup> ist die Parzellierung von nur einem Stellplatz erforderlich, bei 200 m<sup>2</sup> sind zwei Stellplätze erforderlich). Ab einer gewissen Anzahl von Stellplätzen, muss ein Ladepunkt eingerichtet werden.

### **Ändert sich die Stellplatzverpflichtung bei Änderung der Raumwidmung?**

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



### **Gibt es Ausnahmen bei der Herstellung der Stellplatzverpflichtung?**

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

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

Eine Reduktion auf unter 50% ist nur zulässig, wenn dies aufgrund der besonders guten Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmittel oder aufgrund der speziellen, im Flächenwidmungs- und im Bebauungsplan festgelegten Nutzungen gerechtfertigt ist.

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

Für räumlich begrenzte Teile des Stadtgebietes kann der Bebauungsplan besondere Anordnungen über das zulässige Ausmaß der Herstellung von Stellplätzen festlegen und dabei den Umfang der Stellplatzverpflichtung auf bis zu 110% erhöhen. Bei der Festsetzung oder Abänderung des Stellplatzregulativs ist unter Anderem Rücksicht auf die Erreichbarkeit des betreffenden Gebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder angemessene Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten zu nehmen.

### **Serviceleistungen der Wirtschaftskammer Wien**

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

### **Standort- und Infrastrukturpolitik**

Straße der Wiener Wirtschaft 1, 1020 Wien

Telefon: 01/514 50-1040

E-Mail: [standortpolitik@wkw.at](mailto:standortpolitik@wkw.at)

Internet: [wko.at/wien/standortpolitik](http://wko.at/wien/standortpolitik)

### **Weitere Kontakte und Auskünfte**

#### **Stadt Wien**

Magistratsabteilung 37 – Baupolizei

Dresdner Straße 73-75, 1200 Wien

Telefon: 01/4000 8037

E-Mail: [post@ma37.wien.gv.at](mailto:post@ma37.wien.gv.at)

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

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

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

<http://www.bauen.wien.at>