

NEWS/KLIENTENINFORMATION

Baurecht

Mag. Franz J. Kohlbacher

22.03.2024

Wiener Bauordnung – Novelle 2023

Im Dezember des vergangenen Jahres wurden zahlreiche Änderungen der Wiener Bauordnung beschlossen, mit denen der Gesetzgeber bedeutende Schritte in Richtung einer moderneren, nachhaltigen und flexiblen Stadtgestaltung setzen will. Insbesondere werden Nachhaltigkeit und Klimaschutz gefördert, Kurzeitvermietungen beschränkt, die Stellplatzverpflichtung flexibilisiert und der Schutz von Altbauten verstärkt.

Die Novelle 2023 zur Wiener Bauordnung bringt folgende Neuerungen:

Bewilligungsfreie Anlagen

Photovoltaikanlagen, Erdwärmesonden, Abschattungseinrichtungen an Gebäuden, Fassadenbegrünung und Ladeinfrastruktur unter 22kW sind nunmehr bewilligungsfrei, sofern sie außerhalb von Grünland oder Gebieten mit Bausperre errichtet werden.

Verpflichtender Einsatz von alternativen Systemen der Wärmeversorgung

Die Errichtung alternativer Energieversorgungssysteme wird für Neu- und Zubauten zur Pflicht, sofern dies technisch, ökologisch und wirtschaftlich realisierbar ist. Der Fokus liegt hier vor allem auf Photovoltaik-Anlagen, Wärmepumpen und Fernwärme.

Erleichterung für Fassaden- und Dachbegrünung

Die Fassaden- und Dachbegrünung wird erleichtert, indem nun Rankgerüste im Bereich der ersten drei Geschosse außerhalb von Schutzzonen bewilligungsfrei gestellt werden. Es besteht lediglich eine Anzeigepflicht. Bei Bestandsbauten dürfen Rankhilfen bis zu 20 cm über die Fluchtlinien hinausragen und Dachbegrünungen die Gebäudehöhe um bis zu 15 cm überschreiten.

Altbauschutz wird verstärkt

Bei Gebäuden, die vor 1945 errichtet wurden, müssen Aufwendungen, die aus einer schuldhaften Vernachlässigung der Erhaltungspflicht entstehen, in Zukunft bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife nicht mehr berücksichtigt werden. Die Vernachlässigung haftet am Gebäude und erstreckt sich auf die Rechtsnachfolger, wenn diese von der fahrlässigen oder vorsätzlichen Vernachlässigung der Erhaltungspflicht wussten oder bei gehöriger Aufmerksamkeit Kenntnis haben mussten.

Touristische Kurzzeitvermietung wird weiter eingeschränkt

Die touristische Kurzzeitvermietung ist nur mehr für maximal 90 Tage pro Jahr zulässig. Darüber hinaus bedarf es einer Ausnahmegewilligung, welche für höchstens fünf Jahre erteilt werden darf.

Stellplatzverpflichtung und Ladeplätze

Die Stellplatzverpflichtung (pro 100 m² Wohnnutzfläche 1 Stellplatz) wird flexibler gestaltet und abhängig von der Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz reduziert. Mit der Novelle wurde ein Zonenplan mit insgesamt 3 Zonen erstellt, wobei nur in der Zone 3 die Stellplatzverpflichtung vollständig erhalten bleibt, während sie sich in der Zone 1 auf 70%, und in der Zone 2 auf 80% reduziert. Falls E-Ladestellen oder Car-Sharing-Angebote verfügbar sind, kann die Verpflichtung sogar noch weiter reduziert werden.

Bei Neubauten von Wohngebäuden muss ab sofort für jeden zehnten Stellplatz ein Ladepunkt errichtet und für die restlichen Plätze eine Leerverrohrung vorgesehen werden. Für bestehende Nicht-Wohngebäude ist bis Anfang 2030 ab 20 Stellplätzen für jeden zehnten Stellplatz ein Ladepunkt zu errichten.

Bei Neubauten ist außerdem ab sofort für je 30 m² Wohnfläche ein Fahrradstellplatz zu errichten, wovon jeder zehnte für ein Spezialfahrrad geeignet sein muss.