

Happinar

Änderungen der Wiener Bauordnung:

Was auf Eigentümer:innen und Verwalter:innen zukommt

ENTWURF

Jahrgang 2023

Ausgegeben am xx. xxxxxxxx 2023

xx. Gesetz: Bauordnung für Wien, Wiener Kleingartengesetz 1996, Wiener Garagengesetz 2008; Änderungen (Bauordnungsnovelle 2023) [CELEX-Nrn.: 32012L0018, 32018L0844 und 32020L2184]

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

Hinweis:

Grundlage ist der Gesetzesentwurf (Stand Juni 2023) zur Vorlage im Begutachtungsverfahren

Wiener Bauordnungsnovelle 2023

Entstehungsprozess der Novelle

1.Halbjahr 2022		
<p>Kontaktgespräche MA 64 und MD-BD mit Kammern</p> <p>Vorbereitung der Fachenquete</p> <p>Umfrage im Rahmen der Vorbereitung der Fachenquete</p>	2.Halbjahr 2022	
	<p>Bearbeitung der einzelnen Themencluster unter Einbindung der Fachdienststellen</p> <p>9.11./10.11. Fachenquete</p> <p>Erarbeitung und Abstimmung der Inhalte der Novelle in magistratsinternen Arbeitsgruppen auf Grundlage der Ergebnisse der Enquete</p>	2023
		<p>Politischer Abstimmungsprozess</p> <p>Begutachtungsverfahren</p> <p>Prüfung der eingebrachten Stellungnahmen</p> <p>Politischer Abstimmungsprozess</p> <p>Verfassungsmäßiges Gesetzgebungsverfahren</p> <p>Beschlussfassung im Landtag</p>

Übergeordnete Themen und Themencluster

Themencluster für die Novelle

Verfahrensvereinfachung und --beschleunigung	Entsiegelung Das große rote "G" wird grün	Gebäudebegrünung	Sonnenstrom-offensive	Bauverfahren	Stellplatzverpflichtung	Klimaschutz und Klimawandelanpassung
	Dekarbonisierung	Spielplätze	Mobilität	UNESCO-Welterbe	Gebäude mit Baujahr vor 1945	
	Kreislaufwirtschaft	Barrierefreiheit	Gebäudesanierung	Wohnraum-Entzug	Bauliche Ausnutzbarkeit	
	§ 69 Verfahren	Stadtbild	Bäume	Fachkonzept Polyzentrales Wien	Klima-Anpassung im öffentlichen Raum	
Qualitätsvolles und leistbares Wohnen						

Klimaschutz- und Klimawandelanpassung

Das große rote „G“ wird grün

- 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).
- Einführung einer weitgehenden Bewilligungs- bzw. Anzeigefreiheit für die technischen Systeme, die für die Begrünung von Fassaden notwendig sind.

Klimaschutz- und Klimawandelanpassung

Das große rote „G“ wird grün

	Das große rote „G“ wird grün	Paragrafen	aus den Stellungnahmen	Kommentar
➔	Bewilligungspflicht versch. Bauteile im Garten (Gartenterrasse und Stützmauern, z.B.)	§ 62a. (1) 15. und 23.		
	Freihalten von jeder Bebauung (neu 15% statt 10%) mit Kompensationsmöglichkeit	§ 76 (10a)		
	Ermöglichen einer bodengebundenen Bepflanzung (40% frei von unterirdisch) bei Bauweisen: o, gk, gr	§ 76 (10b)	Anregung Kompensations-möglichkeit (ZT)	
	gärtnerisch auszugestaltenden Flächen max. 2/3 unversiegelt (mit „Versiegelungskatalog“)	§ 79 (6)	Anregung Bauplatzübergreifende Lösung (GBV)	
➔	Entsiegelungspflicht der gärtn. Flächen bei Zu- und Umbauten, Änderungen und Instandsetzungen > 25%	§ 79 (8)	Hinweis Konflikt mit Nutzern (GBV)	
	Entsiegelungspflicht bei §75 (4) -Zurückrücken der Hauptfront	§ 81 (5)		

Klimaschutz- und Klimawandelanpassung

Das große rote „G“ wird grün

„Versiegelungskatalog“

versiegelnd – zulässig (max 1/3 gärtn. zu gest. Flächen)	nicht versiegelnd – zulässig
befestigte Wege	nicht befestigte Wege
Zufahrten und Rampen zu Anlagen zum Einstellen von KFZ	
Anlagen zum Einstellen von KFZ gemäß § 4 Abs. 3 WGarG 2008, (Ausnahme § 4 Abs. 5 WGarG 2008)	
Schwimmbecken gemäß Abs. 6a (60m ³ , 3m von Grundgrenze)	
Fahrradabstellplätze	
Flächen, mit Rasengittersteinen befestigt	
Gartenterrassen	Gartenterrassen gem.
Zuluftbrunnen für Tiefgaragen	
Müllplätze	
Stützmauern, die nicht § 62a Abs. 1 Z 23 unterliegen	Stützmauern in Form von Trockensteinmauern, Steinschichtungen oder dergleichen (§ 62a Abs. 1 Z 23)
Rampenanlagen, sofern sie nicht der barrierefreien Erschließung dienen,	Rampenanlagen, sofern sie der barrierefreien Erschließung dienen,
Antennen-, Funk-, Parabol- und Fotovoltaikanlagen,	
Anlagen gemäß § 62a Abs. 1 Z 27 unabhängig von ihrer Größe: Werbeanlagen, wie Plakatwände und dergleichen sowie Litfaßsäulen,	
Unterirdische Baulichkeiten, ohne 80cm Substrat- Überdeckung	Unterirdische Baulichkeiten, mit 80cm Substrat- Überdeckung



Klimaschutz- und Klimawandelanpassung

Gebäudebegrünungen

- Erweiterungen der Ausnahmemöglichkeiten in Art. V zur Ermöglichung von Fassaden-und Dachbegrünungen bei Bestandsgebäuden.
- 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.
- Schaffung einer Rechtsgrundlage, für die Höhe der Erdüberdeckung von unterirdischen Bauteilen.
- Einführung einer weitgehenden Bewilligungs-bzw. Anzeigefreiheit für die technischen Systeme, die für die Begrünung von Fassaden notwendig sind.

Klimaschutz- und Klimawandelanpassung

Gebäudebegrünungen

Gebäudebegrünung	Paragrafen	aus den Stellungnahmen	Kommentar
Erleichterung für nachträgliche Maßnahmen			
 nachträgliche Begrünungen an Fassade (20cm), Dach (30cm)	Art. V (5)	Anregung Erweitern auf 35cm/50cm (GBV)	
 nachträgliche Dachbegrünung (15cm/ außer Schutzzonen+ Geb. vor 1945)	Art. V (9)	Kühlsysteme, zu restriktiv (WKW)	
Inhalt der Bebauungspläne			
begrünte Fassaden auch im Blockinneren	§5 (4) k.	Hinweis auf Verteuerung (GBV)	
Anordnung der Erdüberdeckung unterird. Bauteile	§5 (4) p.		

Klimaschutz- und Klimawandelanpassung

Sonnenstromoffensive

- Erweiterung der Verpflichtung in §118 Abs. 3b zum Einsatz solarer Energieträger bei Wohngebäuden.
- Schaffung von Erleichterungen für „Fotovoltaik-Flugdächer“ über Stellplätzen im Freien (§4 Abs. 7 WGarG2008).
 - PV-Stellplatz-Verschattungseinrichtung außerhalb von Wohngebieten, auf 15 Jahre befristet (zählt nicht zur bebauten Fläche)
 - PV-Stellplatz-Verschattungseinrichtung unbefristet (zählt zur bebauten Fläche)
- Neuregelung, wann Fotovoltaikanlagen bewilligungspflichtig sind (derzeit > Fluchtniveau von 11 m):
 - 1. im Grünland-Schutzgebiet oder in Gebieten mit Bausperre sowie in Schutzzonen nur dann, wenn sie keiner elektrizitätsrechtlichen Anzeige- oder Bewilligungspflicht (Wiener Elektrizitätswirtschaftsgesetz 2005 – WEIWG 2005) unterliegen.
 - 2. außerhalb vom Grünland-Schutzgebiet oder Gebieten mit Bausperre, wenn sie eine Engpassleistung von mehr als 15 kW aufweisen und
 - aa) keiner elektrizitätsrechtlichen oder gewerberechtlichen Anzeige- oder Bewilligungspflicht oder
 - bb) nicht eisenbahnrechtlichen, bergbaurechtlichen, luftfahrtrechtlichen, schifffahrtrechtlichen oder abfallrechtlichen Bestimmungen unterliegen.

Hinweis:

in allen elektrizitätsrechtlichen Verfahren ist auf das örtliche Stadtbild Bedacht zu nehmen

Klimaschutz- und Klimawandelanpassung

Sonnenstromoffensive



Sonnenstromoffensive - Erweiterung der Solar-Verpflichtung	Paragrafen	aus den Stellungnahmen	Kommentar
Erweiterung der Verpflichtung in §118 Abs. 3b zum Einsatz solarer Energieträger bei Wohngebäuden.	Art. V (5)		
Schaffung von Erleichterungen für Flugdächer mit Fotovoltaikanlagen über Stellplätzen im Freien (§4 Abs. 7 WGarG2008).	§ 4 (7) WGarG2008	GBV: +	

Klimaschutz- und Klimawandelanpassung

Stellplätze und Stellplatzverpflichtung, Ladepunkte

- 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.
- Erhöhung Ausgleichsabgabe
- Klargestellung, dass Ladepunkte auch auf Rangier- und Manipulationsflächen zulässig
- Ladepunkte bis 22kW bewilligungsfrei: Moderne Elektroautos sind mit weitgehend gasdichten Lithium-Ionen-Batterien ausgestattet, (keine erhöhte Brandgefahr) siehe auch Punkt 9.2.3. der OIB-RL 2.2 [Fassung 2023].
- Nachrüstverpflichtung bei bestehenden Nicht-Wohngebäuden
- 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. Gründe: Flächenversiegelung und Überprüfung der Einhaltung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes
- Reduktion der KFZ-Abstellfläche auf 25m² (statt 50m²) in Abstandsflächen, Vorgarten aufgrund von Geländeverhältnissen (nicht mehr Gebäudebestand), Anrechnung auf bebaute Fläche

Klimaschutz- und Klimawandelanpassung

Stellplätze und Stellplatzverpflichtung, Ladepunkte

Stellplätze und Stellplatzverpflichtung, Ladepunkte	Paragrafen	aus den Stellungnahmen	Kommentar
Zonenplan des Wiener Garagengesetzes			
Umfang der Stellplatzverpflichtung: 3 Zonen (70/80/100%)	§ 50a WGarG		je volle Verhältniszahl
Neuregelung: für Bildungseinrichtungen,	§ 50 WGarG		
Bei Änderung Gegenüberstellung alte Regelung und neue– nur zusätzliche werden berücksichtigt	§ 50 WGarG		
Kompensationsmaßnahmen: Ladepunkte, Car-Sharing Angebote	§ 50b WGarG		
Vereinbarung Car-Sharing Angebote, Sicherstellung im Grundbuch	§ 128 (2) 14. § 130		
Erhöhung der Ausgleichsabgabe auf 30.000 EUR	§ 54 WGarG	Ausgleichsabg. zu hoch (GBV)	
Reduktion der KFZ-Abstellfläche auf 25m ² (statt 50m ²)	§ 4 (3) WGarG		
Anrechnung KFZ-Abstellfläche auf bebaute Fläche	§ 4 (5) WGarG		
>10 Stellplätze im Freien -> Versickerungsfähigkeit	§ 4 (8) WGarG		
Bei Neubau Wohngebäude, 1 Ladepunkt/10. KFZ-Stellplatz	§ 6(3b) WGarG		
Bei bestehenden Nichtwohngebäuden, 1 Ladepunkt/20. KFZ-Stellplatz bis 31.12.2025	§ 6 (3c) WGarG		Achtung Nachrüstverpflichtung!

Klimaschutz- und Klimawandelanpassung

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.

Klimaschutz- und Klimawandelanpassung

Mobilität



Mobilität	Paragrafen	aus den Stellungnahmen	Kommentar
Kinderwagenabstellräume und Fahrradabstellmöglichkeiten	Art III (7) § 119a (1-3)	Anregung einer Ausnahmeregelung (ZT und WKW) praxisbezogener Hinweis (GBV)	
Fahrradabstellmöglichkeiten für Büro- und Geschäftsgebäude	§ 120		

Klimaschutz- und Klimawandelanpassung

Dekarbonisierung und Gebäudesanierung

- Schaffung einer Rechtsgrundlage für Energieraumpläne im Bestand
- Erleichterungen bei der Raumhöhe für flächige Wärmeabgabesysteme
- Gebäudeumriss-Überschreitung zulässig, wenn stadtbildverträglich
- Nebengebäude zusätzlich möglich, außer in Vorgärten und Abstandsflächen
- Sanierungsverpflichtung
- Stundung Anschluss Fernwärme

Klimaschutz- und Klimawandelanpassung

Dekarbonisierung und Gebäudesanierung

	Dekarbonisierung und Gebäudesanierung	Paragrafen	aus den Stellungnahmen	Kommentar
	Erleichterung für nachträgliche Maßnahmen			
➔	Dekarbonisierung: Maßn. für alle Widmungsgebiete zulässig	§ 6 (15)		
	nachträgliche flächige Wärmeabgabesysteme (Raumhöhe)	Art. V (8)	GBV: +	
	Energieraumpläne	§ 2b		
	technische Infrastruktur von hocheffizienten alternativen Systemen und PV-Anlagen			
➔	Gebäudeumriss-Überschreitung stadtbildverträglich zulässig	§ 81 (6a)		beachte: Stadtbild in Kombination mit § 85 (I)
➔	Nebengebäude zusätzlich, außer in Vgt und Abstandsflächen	§ 82 a		
	Berücksichtigung bei Belichtung	§ 106		
	Sanierungsverpflichtungen			
➔	Sanierungsverpflichtungen auch schon ab Einzelbauteile	§ 118 (3)	Abschreckende Wirkung! (ZT)	
➔	weitgehender Entfall des U-Wert-Auffangnetzes	§ 118 (4)		
➔	Stundung Anschluss Fernwärme	§ 118 (8)		

Klimaschutz- und Klimawandelanpassung

Baumordnung

- 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.

Klimaschutz- und Klimawandelanpassung

Baumordnung

	Baumordnung	Paragrafen	aus den Stellungnahmen	Kommentar
➔	Klarstellungen zur „Baumordnung“	§ 54	WKW: Textierung	
	Baumschutzkonzept	§ 63 (I) p.	GBV: Hinweis auf Verteuerung	
	Gartengestaltungskonzept ab 200m ² ein Baum (statt 250 m ²)	§ 79 (7)		
➔	über Baulinie vorragende Bauteile unterliegen Baumordnung	§ 83 (5)	Anregung: Stammmittelpunkt	
	1 Baum/ 5.KFZ-Stellplatz im Freien	§ 4 (7neu) WGarG2008		

Klimaschutz- und Klimawandelanpassung

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.

Klimaschutz- und Klimawandelanpassung

Verbesserungen im Umgang mit Niederschlagswässern / Regenwassermanagement



Verbesserungen im Umgang mit Niederschlagswässern / Regenwassermanagement	Paragrafen	aus den Stellungnahmen	Kommentar
Baubewilligungsverfahren	§ 63 (1) I.		
Regelung Niederschlagswässer ergänzt	§ 99 (1-4)	GBV: Hinweis auf Verteuerung	

Klimaschutz- und Klimawandelanpassung

Erweiterung des Anwendungsbereichs des §69

- 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.

Klimaschutz- und Klimawandelanpassung

Erweiterung des Anwendungsbereichs des §69



Erweiterung des Anwendungsbereichs des §69	Paragrafen	aus den Stellungnahmen	Kommentar
Abweichungen zu den Bebauungsbestimmungen			
Klimaschutz- und Klimaanpassungs-Ausnahme, „dauerhaft“	§ 69 (2) 5.		

Klimaschutz- und Klimawandelanpassung versus Stadtbild

Einschränkung des Anwendungsbereichs des §69

	Stadtbild im § 69	Paragrafen	aus den Stellungnahmen	Kommentar
➡	Definition Stadtbild -> Grundvoraussetzung für §69	§ 69 (1) 3	zu restriktiv und unklar (WKW)	
➡	Welterbe nicht beeinträchtigen -> Grundvoraussetzung für §69	§ 69 (1) 5	wesentliche oder störende! (ZT)	
➡	<p>Ausweitung der Schutzzonenabweichungsregelung auf Gebäude vor 1945 keine Abweichmöglichkeiten für:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zweckmäßigere Flächennutzung, • zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung, insbesondere des konsensgemäßen Baubestandes • Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes • Erhaltung schützenswerten Baubestandes • <i>Maßnahmen, die auf dauerhafte Weise dem Klimaschutz oder der Klimawandelanpassung dienen</i> <p>sondern nur mehr:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ...wenn das öffentliche Interesse an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt und • die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird 	§ 69 (3)	<p>Das eingefrorene Stadtbild wird der Hitze des zukünftigen Klimas nicht standhalten (ZT)</p> <p>Fluchstiegenhäuser im Welterbe? Ziele der aktuellen Stadtentw. vor veralteten!</p> <p>im Widerspruch zu Stadtzielen (WKW)</p>	

Klimaschutz- und Klimawandelanpassung

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.

Klimaschutz- und Klimawandelanpassung

Ressourcenschonung als zusätzliches Ziel der Stadtplanung

Ressourcenschonung als zusätzliches Ziel der Stadtplanung	Paragrafen	aus den Stellungnahmen	Kommentar
Ziele im Bebauungsplan			
grüne Infrastruktur	§1 (2) 6a.		
Förderung der nachhaltigen Nutzung der grünen Infrastruktur	§1 (2) 18.		

Leistbares und qualitätsvolles Wohnen

Fachkonzept Polyzentrales Wien

- Herabsetzung des Schwellenwerts für Einkaufszentren (EKZ) von 2.500 auf 1.600 m².
- Typisierung von EKZ zur Steuerung des Warensortiments.
- Befristung der Bebauungsbestimmungen 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.

Leistbares und qualitätsvolles Wohnen

Fachkonzept Polyzentrales Wien

Umsetzung der im Fachkonzepte - Ziele im Bebauungsplan	Paragrafen	aus den Stellungnahmen	Kommentar
Stadt der kurzen Wege	§1 (2) 3.		
Bestimmungen über Mindestraumhöhen in allen Geschoßen	§ 5 (4) x.		
Einkaufszentren	§ 7c.	Nahversorgungsengpass in Stadtentw.gebieten (GBV)	Fachkonzept Polyzentrales Wien
neue Bestimmungen zu EKZ			
Reduktion 2500-1600m ²			
geschoßweise Anordnung 1/3 oberidisch			
Stellplätze zu 2/3 „inhouse“			

Erleichterung für nachträgliche Maßnahmen	Paragrafen	aus den Stellungnahmen	Kommentar
nachträglichen Dachausbau für Büros (Stichtag BODNV 2014)	Art. V (6)		

Leistbares und qualitätsvolles Wohnen

Widmungskategorie geförderter Wohnbau- 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.

Leistbares und qualitätsvolles Wohnen

Widmungskategorie geförderter Wohnbau- Umsetzung der Ergebnisse der Evaluierung der Widmungskategorie geförderter Wohnbau

Widmungskategorie geförderter Wohnbau	Paragrafen	aus den Stellungnahmen	Kommentar
zulässige Nutzungen/ die vorgesehene <i>oberirdische BGF</i> zur Gänze oder zum Teil auf anderen Bauplätzen <i>im Umkreis von 500m und Sicherstellung im Grundbuch</i>	§ 6 (6a) § 130	die Novelle berücksichtigt die Aspekte des leistbaren und qualitätsvollen Wohnens nicht ausreichend (ZT) leistbarer Wohnraum als öffentliches Interesse qualifizieren (GBV)	

Leistbares und qualitätsvolles Wohnen

Maßnahmen gegen Wohnraum-Entzug

- Definition des Wohnzwecks und von Nutzungseinheiten
- Einführung einer Bewilligungspflicht für die Zweckentfremdung von Wohnungen -Wohnungen sollen primär der Befriedigung des Wohnbedürfnisse der Wiener Bevölkerung zur Verfügung stehen.
- Stärkung des Schutzes von Wohnungen in der Wohnzone -Verschärfungen im Zusammenhang mit der Ausnahmegewilligung in §7a Abs. 5 BO.
- Einführung einer datenschutzrechtlichen Grundlage für den Datenaustausch zwischen Baubehörde und Abgabenbehörde im Sinne einer effizienten Ahndung von Umgehungen und Zweckentfremdungen.
- 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.

Leistbares und qualitätsvolles Wohnen

Maßnahmen gegen Wohnraum-Entzug

	Verhinderung der Zweckentfremdung von Wohnraum	Paragrafen	aus den Stellungnahmen	Kommentar
➔	Festsetzung der Unzulässigkeit bestimmter Gebäudetypen und Nutzungen	§ 5 (4) w.		
➔	in Wohnzonen Ausweitung auf alle Geschosse (vorher nur Hauptgeschoße)	§ 7a (3)		
➔	Wegfall Einschränkung auf Wohngebiete und Ausweitung auf alle Nutzflächen (nicht nur Hauptgeschoße)	§ 7a (5)		
	Verschärfung Ersatzwohnraum	§ 7a (5)	Textierung (WKW)	
➔	Definition Wohnung und verschärfende Eingrenzung (eigener Eingang)	§ 119		
➔	befristete Ausnahmen von der zweckwidrigen Benützung	§ 129 (1a)		
➔	Zur Vollzugsmöglichkeit wird Behörde ermächtigt Informationen zum Ortstaxenkonto anzufordern.	§ 137a		
	Strafen auch nur beim Anbieten im Internet	§ 135 (6a)		

Stadtbild

Gebäude vor 1945

- Wirtschaftliche Abbruchreife in §60 Abs. 1 lit. d durch Berücksichtigung öffentlicher Fördermittel, wirtschaftlicher Ertragsoptimierungspotentialen und Nicht-Berücksichtigung von Aufwendungen, die aufgrund einer schuldhaften Vernachlässigung der Erhaltungspflicht zu treffen sind.
- Schaffung zusätzlicher formaler Voraussetzungen bei Bewilligungsansuchen für Neubauprojekte auf Liegenschaften, die einen geschützten Baubestand aufweisen.
- 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.

Leistbares und qualitätsvolles Wohnen

Gebäude vor 1945

	Erweiterung der Regelungen zur Erhaltung von Gebäuden, die vor 1.1.1945 errichtet wurden und wegen ihrer Wirkung auf das örtliche Stadtbild schützenswert sind	Paragrafen	aus den Stellungnahmen	Kommentar
➔	öffentliche Förderungen, Ertragsoptimierungspotentiale bei wirtschaftlicher Abbruchreife berücksichtigen	§ 60 (1) d.	Warum nur Gebäude vor 1945? (ZT) überbordende kostenintensive Auflagen! Förderungen und Ertragsoptimierung nicht rechtssicher (WKW)	
➔	„schuldhafte“ Vernachlässigung bei wirtschaftlicher Abbruchreife berücksichtigen	§ 60 (1) d.	Wer stellt schuldhafte Vernachlässigung fest?	
	Neubauansuchen erst nach rechtskräftiger Abbruchbewilligung	§ 63 (1) q.	Verfahrensdauern! (ZT/WKW)	
	Abbruchbeginn bei Revision Entscheidung aufschiebende Wirkung abwarten	§ 71a (3)		
	Klarstellungen bei rechtswidrigem Abbruch	§ 127 (8)		

Stadtbild

Gebäude vor 1945 - Erhaltungspflicht Bauwerksbuchdatenbank

- Die Bauwerksbuchdatenbank enthält nicht die von Gebäudeeigentümer*innen selbst zu führenden Bauwerksbücher, sondern erfasst lediglich grundlegende Daten zum Bestand derselben. Der Behörde wird dadurch ermöglicht, die Einhaltung der Verpflichtung gemäß § 128a Abs. 3 zu prüfen, 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 ist der (Mit-)Eigentümer*innen des Gebäudes, der sich dazu auch einer Hausverwaltung bedienen kann.
- Die aufgrund der bisher geltenden Bestimmung seit 2014 angelegten Bauwerksbücher sind auch aufgrund Abs. 2 zu registrieren.

Leistbares und qualitätsvolles Wohnen

Gebäude vor 1945 - Erhaltungspflicht Bauwerksbuchdatenbank

	Erhaltungspflicht / zur Erhaltung von Gebäuden, die vor 1.1.1945 errichtet wurden und wegen ihrer Wirkung auf das örtliche Stadtbild schützenswert sind	Paragrafen	aus den Stellungnahmen	Kommentar
➔	Erhaltungspflicht der Fassadenzier in Schutzzonen auf Gebäude vor 1945 ausgeweitet	§ 129 (2)		
	Klarstellungen bei rechtswidrigem Abbruch	§ 127 (8)		
	Abbruchbeginn bei Revision aufschiebende Wirkung	§ 71a (3)		
➔	Bauwerksbuchdatenbank, ergänzt weitere Berechtigte ergänzt um bestehende Gebäude mit Stichtagen ergänzt um Baugebrechen ergänzt um Einzelbauteilsanierungen (§118 (3))	§ 128 a		
➔	Bauwerksbuchdatenbank	§ 128 c (neu)		

Leistbares und qualitätsvolles Wohnen

Gebäude vor 1945 - Erhaltungspflicht Bauwerksbuchdatenbank

- bis zum 31.12.2027 für Gebäudebaujahr vor dem 1.1.1919
- 2. bis zum 31.12.2030 für Gebäudebaujahr 1.1.1919 bis 1.1.1945

(3)

Für bestehende Gebäude ist ein Bauwerksbuch bis zu folgenden Stichtagen zu erstellen und in der Bauwerksbuchdatenbank (§ 128c) zu registrieren:

1. bis zum 31.12.2027 für Gebäude, die vor dem 1.1.1919 errichtet wurden,

2. bis zum 31.12.2030 für alle Gebäude, die zwischen dem 1.1.1919 und dem 1.1.1945 errichtet wurden

Die Behörde hat darüber hinaus die Möglichkeit, die Eigentümerin oder den Eigentümer (Miteigentümerin oder Miteigentümer) eines Gebäudes mit der Erstellung eines Bauwerksbuchs innerhalb einer angemessenen Frist zu beauftragen. Im Zuge der Erstellung des Bauwerksbuchs ist auch eine erstmalige Überprüfung vornehmen zu lassen durch

– eine Ziviltechnikerin oder einen Ziviltechniker,

– eine gerichtlich beeidete Sachverständige oder einen gerichtlich beeideten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet oder

– eine oder einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigte oder Berechtigten,

die oder der von der Bauwerberin oder vom Bauwerber, von der Bauführerin oder vom Bauführer und von der Eigentümerin oder vom Eigentümer (Miteigentümerin oder Miteigentümer) verschieden sein muss und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen darf (Erstellerin oder Ersteller). Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Kleingartenhäuser,

Kleingartenwohnhäuser und Gebäude mit einer bebauten Grundfläche von nicht mehr als 50 m².

Leistbares und qualitätsvolles Wohnen

Gebäude vor 1945 - Erhaltungspflicht Bauwerksbuchdatenbank

§ 128a. Bauwerksbuch; Überprüfung von Gebäuden +			
(1) Der Eigentümer	(1) <i>Die Eigentümerin oder der Eigentümer (Miteigentümerinnen oder Miteigentümer)</i> eines Gebäudes ist, unbeschadet <i>der</i> Überprüfungspflicht gemäß § 129 Abs. 5, nach Maßgabe der folgenden Absätze verpflichtet, ein Bauwerksbuch zu erstellen und die darin für Bauteile, von denen bei Verschlechterung ihres Zustandes eine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen ausgehen kann (insbesondere Tragwerke, Fassaden, Dächer, Geländer und Brüstungen) vorgesehenen Überprüfungen fristgerecht vornehmen zu lassen.	(3) Das Bauwerksbuch hat zu enthalten:	(4) Das Bauwerksbuch hat zu enthalten:
eines Gebäudes ist, unbeschadet seiner Überprüfungspflicht gemäß § 129 Abs. 5, nach Maßgabe der folgenden Absätze verpflichtet, ein Bauwerksbuch zu erstellen und die darin für Bauteile, von denen bei Verschlechterung ihres Zustandes eine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen ausgehen kann (insbesondere Tragwerke, Fassaden, Dächer, Geländer und Brüstungen) vorgesehenen Überprüfungen fristgerecht vornehmen zu lassen.		<ol style="list-style-type: none"> 1. die Daten der das Gebäude betreffenden Baubewilligungen und Fertigstellungsanzeigen; 2. die Bezeichnung der Bauteile (Abs. 1), die einer regelmäßigen Überprüfung zu unterziehen sind; 3. den Zeitpunkt der erstmaligen Überprüfung sowie die Intervalle, in denen die Überprüfungen in der Folge durchzuführen sind; 4. die Voraussetzungen, die die überprüfenden Personen jeweils zu erfüllen haben; 5. die Ergebnisse der durchgeführten Überprüfungen mit Ausnahme jener Überprüfungen, die für Bauteile nach anderen bundes- oder landesgesetzlichen Vorschriften durchzuführen sind. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. die das Gebäude betreffenden Baubewilligungen und Fertigstellungsanzeigen; 2. die Bezeichnung der Bauteile (Abs. 1), die einer regelmäßigen Überprüfung zu unterziehen sind; 3. den Zeitpunkt der erstmaligen Überprüfung sowie die Intervalle, in denen die Überprüfungen in der Folge durchzuführen sind; 4. die Voraussetzungen, die die überprüfenden Personen jeweils zu erfüllen haben; 5. die Ergebnisse der durchgeführten Überprüfungen mit Ausnahme jener Überprüfungen, die für Bauteile nach anderen bundes- oder landesgesetzlichen Vorschriften durchzuführen sind; 6. ein Verzeichnis der Baugebreche sowie einen Plan zu deren Behebung, wenn im Zuge einer Überprüfung solche festgestellt wurden; 7. eine Dokumentation der Maßnahmen oder Änderungen gemäß § 118 Abs. 3.
(2) Bis zur Erstattung der Fertigstellungsanzeige für Neu-, Zu- und Umbauten (§ 60 Abs. 1 lit. a) <i>von Gebäuden mit mehr als zwei Hauptgeschossen, ausgenommen Zubauten im Umfang des § 68 Abs. 1 sowie Aufzugszubauten</i> , hat der Eigentümer durch einen Ziviltechniker oder einen gerichtlich beeideten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet, die vom Bauwerber und vom Bauführer verschieden sein müssen und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organisationsverhältnis stehen dürfen, ein Bauwerksbuch erstellen zu lassen.	(2) Bis zur Erstattung der Fertigstellungsanzeige für Neu-, Zu- und Umbauten (§ 60 Abs. 1 lit. a) von Gebäuden, hat die Eigentümerin oder der Eigentümer (Miteigentümerinnen oder Miteigentümer) ein Bauwerksbuch erstellen zu lassen, eine Ziviltechnikerin oder einen Ziviltechniker – eine gerichtlich beeidete Sachverständige oder einen gerichtlich beeideten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet oder – eine oder einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigte oder Berechtigten, die oder der von der Bauwerberin oder vom Bauwerber, von der Bauführerin oder vom Bauführer und von der Eigentümerin oder vom Eigentümer (Miteigentümerin oder Miteigentümer) verschieden sein muss und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organisationsverhältnis stehen darf (Erstellerin oder Ersteller). <i>Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Kleingartenhäuser, Kleingartenwohnhäuser und Gebäude mit einer bebauten Grundfläche von nicht mehr als 50 m².</i>	(4) Das Bauwerksbuch ist vom Gebäudeeigentümer, gegebenenfalls in elektronischer Form, aufzubewahren und muss der Behörde auf Verlangen zur Einsicht zur Verfügung gestellt werden.	(5) Das Bauwerksbuch ist von der Eigentümerin oder vom Eigentümer (Miteigentümerin oder Miteigentümer), wenn für das Gebäude eine Hausverwaltung bestellt ist von dieser, in elektronischer Form zu führen und der Behörde auf Verlangen zur Einsicht zur Verfügung zu stellen.

Leistbares und qualitätsvolles Wohnen

Gebäude vor 1945 - Erhaltungspflicht Bauwerksbuchdatenbank

§ 128c. Bauwerksbuchdatenbank ++
(1) Der Magistrat hat bis 01.07.2024 ein Datenregister einzurichten und zu führen, das den Bestand aller Bauwerksbücher für Gebäude in Wien erfasst (Bauwerksbuchdatenbank).
<p>(2) Die Eigentümerin oder der Eigentümer (Miteigentümerin oder Miteigentümer) eines Gebäudes, für das ein Bauwerksbuch erstellt wurde, hat folgende Daten und Unterlagen über das von der Behörde im Internet bekanntgegebene Portal der Bauwerksbuchdatenbank zu übermitteln:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Datum der Erstellung des Bauwerksbuchs 2. elektronisch signierte Erstellungsbestätigung der Erstellerin oder des Erstellers (§ 128a Abs.2) 3. Datum der erstmaligen Überprüfung gemäß § 128a Abs.3 4. von der Prüferin oder vom Prüfer (§ 128a Abs. 3) unterfertigte Bestätigung über die erstmalige Überprüfung des Gebäudes.

Stadt**bild**

UNESCO Welterbe

- 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 §§ 7, 67, 69 und 85.




Stadt
UNESCO
Welterbe



Bildschirmaufnahme von: <https://whc.unesco.org/en/list/786>

Leistbares und qualitätsvolles Wohnen

UNESCO Welterbe

Umsetzung der im Managementplan UNESCO Welterbe -Historisches Zentrum von Wien vorgesehenen Änderungen in der Bauordnung	Paragrafen	aus den Stellungnahmen	Kommentar
Welterbe und Rechtssicherheit, Fachbeirat	§ 2 § 67 (2)	Fachbeirat – zirkuläres Bauen? (WKW)	
 Stadtbild im § 69 Welterbe nicht beeinträchtigen -> Grundvoraussetzung für § 69	§ 69 (1) 5	wesentliche oder störend! (ZT)	
 Stadtbild im § 85 „Wiener Denkmalschutz“ auf das Welterbe ausgeweitet. Für Gebäude, die nicht unter Denkmalschutz stehen aber im Welterbe sind, gilt der „Wiener Denkmalschutz“ im Landeskompetenzbereich.	§ 85 (3)		
 Schutzzone auf Welterbe ausgeweitet	§ 85 (5)		

Leistbares und qualitätsvolles Wohnen

Paradigmenwechsel Stadtbild laut Bebauungsplan – vorhandenes Stadtbild



Paradigmenwechsel: vorhandenes Stadtbild vor beabsichtigtem Stadtbild im § 85	Paragrafen	aus den Stellungnahmen	Kommentar
wahlweise ist das vorhandene Stadtbild dem beabsichtigten vorgereicht, bei erhaltenswerten Gebäuden vor 1945 jedenfalls	§ 85 (2a)	demokratipolitisch bedenklich (ZT)	
Schutzzone auf Gebäude vor 1945 ausgeweitet (insbesondere: Bewahrung der äußeren Gestaltung, des Charakters und des Stils des Gebäudes, insbesondere des Maßstabes, des Rhythmus, der Proportion, der technologischen Gestaltung und der Farbgebung)	§ 85 (5)		

Verfahrensvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung

Verschiedene Klarstellungen und Ergänzungen

- 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.
- Erweiterung der Anwendungsmöglichkeiten des §70a-Verfahrens durch Beseitigung von Hindernissen, die Bauwerber*innen von der Nutzung dieser Verfahrensart abhalten.

Verfahrensvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung


Transparenz und Parteienrechte

Verfahren für Flächenwidmung- und Bebauungspläne	Paragrafen	aus den Stellungnahmen	Kommentar
Transparenz bei städtebaulichen Verträgen	§ 1a	Hinweis auf Vorverträge (GV)	

Parteienstellung	Paragrafen	aus den Stellungnahmen	Kommentar
Parteistellung auch nach „minderem Grad des Versehens“	§ 70a (10)	„minderer Grad“ kontraproduktiv (ZT)	
Parteienstellung bei Seveso auch nach Fristende	§ 134 (6a)		
„rechtsmissbräuchliche und unredliche Einwendungen“	§ 136 (1)		

Verfahrensvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung

Verschiedene Klarstellungen und Ergänzungen



verschiedene Klarstellungen und Ergänzungen	Paragrafen	aus den Stellungnahmen	Kommentar
Betriebswohnungen verschärft	§ 6 (13)	?	
Verschärfung Unterschreitung Mindestbauplatzgrößen	§ 16 (2)		
Neuregelung mehrere Grundbuchskörper	§ 16 (2)		
einheitliche Wohnungsnummerierung	§ 49 (3)		
EA, Bauphysik, sommerl. Überwärmung – Aufforder. der Behörde	§ 63 (1) e.		
Paketboxen?	§ 64 (1) f.		
§ 70a Bestätigungen auf Kollegen auf OIB-RL teilbar	§ 70a (1)		
Klarstellung Weiterführung n. § 70, wenn unvereinbar mit § 70b	§ 70b (2a)		
Klarstellung bei Bauführ. in Geb. mit bewohnten Wohnungen	§ 123 (3)		
Klarstellungen für Bestellung Prüferingenieur	§ 127 (6)		
Aktualisierung von Querverweisen	§ 133		

Verfahrensvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung

Gebäudedatenbank

- Datenregister des Magistrats, welches die zu Zwecken der Stadtplanung, *der Energieraumplanung* und statistischer Auswertungen benötigten Daten der Gebäude in Wien umfasst (Gebäudedatenbank).
- Aus §128b (3). „Die Eigentümerin oder der Eigentümer (jede Miteigentümerin oder jeder Miteigentümer) *und die Hausverwaltung* eines Gebäudes *sind* über Aufforderung der Behörde verpflichtet, eine elektronische Gebäudebeschreibung *auf Grundlage des konsensgemäßen Baubestandes* mit den Merkmalen gemäß Abschnitt C Z 2, Abschnitt D Z 2 bis 10 und Z 13, Abschnitt E Z 1 bis 6 und Z 8 sowie Abschnitt G Z 1 bis 6 der Anlage des Gesetzes über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz), BGBl. I Nr. 9/2004 in der Fassung BGBl. I Nr. 78/2018, in der Gebäudedatenbank zu registrieren.
- 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. Kompetenzrechtlich ist dies unproblematisch, weil lediglich an ein allenfalls bestehendes zivil-rechtliches Vertragsverhältnis angeknüpft wird.

Verfahrensvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung

Digitalisierung

Digitalisierung	Paragrafen	aus den Stellungnahmen	Kommentar
digitales Einreichen bei Abteilungen, kein Papier <i>(Vorlage von Papier nicht mehr verpflichtend)</i>	§ 15		
digitale Datenbank für Bauwerksbuch ausgerollt auf Gebäude vor 1919 / 1945 ergänzt um Baugebrechen und Instandsetzungsplan	§ 128 a § 128 c	Bundesministerium für Justiz / Stabstelle für Datenschutz: Eignung? Verhältnismäßigkeit?	
Gebäudedatenbank ergänzt um Energieraumpläne	§ 128 b	Unverhältnismäßigkeit ohne Praxisbezug (GBV)	

Verfahrensvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung

Bewilligungsfreie Bauvorhaben und Bauanzeige

- Erweiterung des Katalogs der bewilligungsfreien Bauvorhaben (zB Fotovoltaikanlagen, Ladeinfrastruktur für E-Mobilität, Erdwärmesonden, Abschattungseinrichtungen an Gebäuden).
- Erweiterung des Anwendungsbereichs des Bauanzeigeverfahrens (§62).
- Bewilligungsfreie Bauvorhaben führen oft zu einer übermäßigen Versiegelung von gärtnerisch auszugestaltenden Flächen, daher werden Definitionen und Einschränkungen vorgenommen.
- Zu Fotovoltaikanlagen: (siehe § 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 nicht.

Verfahrensvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung

Bewilligungsfreie Bauvorhaben und Bauanzeige

	Bewilligungsfreie Bauvorhaben	Paragrafen	aus den Stellungnahmen	Kommentar
➔	Pergolen, Rankgerüste außerhalb von Schutzzonen	§ 62a (I) 14.	WKW: +	
	gemauerte Gartengriller, Gartenterrassen mit reversiblen Aufbau	§ 62a (I) 16.		
	Stützmauern: TrockensteinMWK, Steinschichtungen udgl.	§ 62a (I) 23.		
➔	PV-Anlagen, Solarthermieanlagen	§ 62a (I) 24a		
➔	zusätzl. Abschattungsvorrichtungen samt allenfalls vorhandener stützenartiger Unterkonstruktionen	§ 62a (I) 33.		
➔	Erdwärmesonden + Leitungen außer Grünland – Schutzgebiet und Gebiete mit Bausperre	§ 62a (I) 36.		Fertigstellung: Meldung an die Behörde mit Erdwärmesondenplan in elektronischer Form.
➔	Begrünung von Fassaden (EG+Z) außerhalb von Schutzzonen; (beachte § 83 Abs. 1 lit. e)	§ 62a (I) 37.		
	Ladepunkte ≤ 22kW in Bauwerken zum Einstellen von KFZ	§ 3 (I) 4. WGarG2008		


Verfahrensvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung

Bewilligungsfreie Bauvorhaben und Bauanzeige

	Bauanzeige	Paragrafen	aus den Stellungnahmen	Kommentar
➡	Lösung der „theoretischen“ Stellplatzverpflichtung	§ 62 (I) 4.		
➡	Fassadenbegrünungen bis EG +2 im zul. Ausmaß außerhalb von Schutzzonen	§ 62 (I) 5.		außer §62a (I)37
➡	PV-Anlagen	§ 60 (I) j.	WKW: +	


Verfahrensvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung

Wegfall von Bestimmungen, nicht nachvollziehbare Verschärfungen, Definitionen



Wegfall von Bestimmungen	Paragrafen	aus den Stellungnahmen	Kommentar
Wegfall Bewilligungen für Bauten langen Bestandes	§ 71a	Bundesdenkmalamt: Secession? (BMKÖS)	
Wegfall bewilligungsfrei: 10 Krafträder/2KFZ auf unbebauten Liegenschaft, Hof mit >80m ² und Abstandsfläche	§ 3 (3) WGarG2008		
Wegfall flüssiggasbetriebene KZF-Einstell-Anlagen	§ 3 (4) WGarG2008		entspricht bereits OIB-RL 2.2, Punkt 8.1 [Fassung 2019] iVm § 2 WBTv 2020

nicht nachvollziehbare Verschärfungen	Paragrafen	aus den Stellungnahmen	Kommentar
Abstandsbestimmungen der BK I in allen Widmungsgebiete	§ 79 (3)		



Definitionen	Paragrafen	aus den Stellungnahmen	Kommentar
bebaute Fläche	§ 80 (1)		
Markise und Flugdach	§ 87		
Abschattungsvorrichtungen (außer Schutzzonen)	§ 62a (1) 33.	auch in Schutzzonen (WKW)	
Nachbargrundgrenze versus Nachbargrenze	§ 134 a (1)		

Verfahrensvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung

Wegfall von Bestimmungen, nicht nachvollziehbare Verschärfungen, Definitionen

	neue Bestimmungen bzw. veränderte Regelungen, bzw. redaktionelle Änderungen	Paragrafen	aus den Stellungnahmen	Kommentar
➔	Risikobewertung von Wasserinstallationen	§ 104a ff.		
➔	Kinder- und Jugendspielplätze	§ 119a (4-5)		
	Ergänzung Inhalte auf Bautafel	§ 124 (2a)		
	Umsetzung von Gemeinschaftsrecht	§ 140		

Übergangsbestimmungen

Übergangsbestimmungen



Übergangsbestimmungen Art. V des Entwurfes zum Landesgesetz Teil I	Paragrafen	aus den Stellungnahmen	Kommentar
(1) Für alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren gelten die bisherigen Bestimmungen.			
(2) Art. I Z 18 (betreffend § 6 Zulässige Nutzungen Abs. 6a) ist nicht auf Liegenschaften anzuwenden, die bereits im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes in Gebieten für geförderten Wohnbau liegen.	§ 6 (6a)		Berechnungsgrundlage (BGF) des erforderlichen Anteils an gefördertem Wohnraum Schaffung von gefördertem Wohnraum außerhalb des Bauplatzes. (500m Umkreis)
(3) Art. I Z 29 (betreffend § 7c Abs. 3) ist auf bestehende Gebäude iSd § 7c Abs. 1, bei welchen die Fläche der Räume, die überwiegend für das Ausstellen und den Verkauf von Waren beziehungsweise für das damit im Zusammenhang stehende Erbringen von Dienstleistungen bestimmt sind, zwischen 1.600 m ² und 2.500 m ² beträgt, nicht anzuwenden.	§ 7c (3)		Einkaufszentren (EKZ) von 2.500 auf 1.600 m ²

Übergangsbestimmungen

Übergangsbestimmungen

	Übergangsbestimmungen Art. V des Entwurfes zum Landesgesetz Teil 2	Paragrafen	aus den Stellungnahmen	Kommentar
➔	(4) Art. I Z 40 (betreffend § 60 Abs. 1 lit. d) ist auch auf Verfahren anzuwenden, die vor dem 1.7.2023 anhängig gemacht wurden.	§ 60 (1) d		Verfahren zur wirtschaftlichen und technischen Abbruchreife, „Ertragsoptimierungspotentiale“, „schuldhafte Vernachlässigung“
➔	(5) Art. I Z 42 (betreffend § 62), ist auf im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits anhängige Verfahren anzuwenden.	§ 62		„theoretische Stellplatzverpflichtung“
➔	(5) Art. I Z 68 (betreffend § 70a Abs. 10) ist auf im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits anhängige Verfahren anzuwenden.	§ 70a		„minderer Grad des Versehens“
	(5) Art. I Z 110 (betreffend § 127 Abs. 6) ist auf im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits anhängige Verfahren anzuwenden.	§ 127 (6)		Prüfingenieur Projektänderung/Verfahr-ensart
	(6) Art. I Z 72 (betreffend § 71a) tritt mit 31.12.2024 in Kraft.	§ 71a		Entfall des § 71a
➔	(7) Art. III Z 13 (betreffend § 48 Abs. 2) berührt bestehende Stellplatzregulative nicht.	§ 48 (2)		WGarG 2008: Reduktion oder Erhöhung des Stellplatzregulativs im Bebauungsplan