

WIENER BAUORDNUNG NEU

1. Schutz von historisch wertvoller Bausubstanz

Für den Abbruch eines Gebäudes ist eine Zustimmung der MA 37 nötig. Das gilt für **alle Häuser, die vor dem 01.01.1945 errichtet** wurden, auch, wenn sie sich nicht in einer Schutzzone (Denkmalschutz) befinden.

2. Vereinfachung, Beschleunigung und Kostenreduktion der Verfahren

Bei Bauvorhaben im Gartensiedlungsgebiet sowie bei Bauvorhaben der **Bauklasse I** (bebaute Fläche von maximal 150 m²) soll es künftig ein vereinfachtes Verfahren geben. Die Bestätigung eines Ziviltechnikers ist nicht mehr notwendig, da die bautechnische Komplexität bei Bauwerken dieser Größenordnung gering ist.

Zukünftig könnte sogar eine mündliche Bauverhandlung entfallen, wenn die Nachbarn innerhalb der Frist keine zulässigen Einwendungen erhoben und der Bauführung laut Bauplänen ausdrücklich zugestimmt haben.

3. "Geförderter Wohnbau"

Im Sinne eines leistbaren Wohnens ist die Schaffung einer Widmungskategorie "geförderter Wohnbau" geplant. Dazu soll die Förderung im Wohnbau mit **EUR 188,00 pro m²** oberirdischer Bruttogrundfläche limitiert werden. Während der 40-jährigen Förderungsdauer darf die Wohnung nur im Sinne des Förderungsrechtes weitervermietet werden. Die gewinnoptimierte Veräußerung soll durch Übernahme der Kaufpreisbildungsvorschrift nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) verhindert werden.

Ein Einlagerungsraum (Kellerabteil) ist nach der Novelle nur noch auf freiwilliger Basis zu errichten. Vermehrt werden dafür die Möglichkeiten zum Abstellen von Fahrrädern: Pro 30 m² Wohnnutzfläche ist künftig ein Fahrradabstellplatz vorgesehen.

Wegen der steigenden Anzahl der Ein-Personen-Haushalte war mit der Novelle eine Herabsetzung der Mindestgröße für Wohnungen von 30 m² auf 25 m² vorgesehen; nach dem Einlangen ablehnender Stellungnahmen wurde hievon jedoch wieder abgesehen.

4. Verbot von Kurzzeitvermietungen in Wohnzonen

Die regelmäßige Vermietung von Wohnungen (vgl. das **airbnb-Vermietungsmodell**) wird mit der Novelle der Wiener Bauordnung verboten.

Nach den Erläuternden Bemerkungen zur Bauordnungsnovelle 2018 dient die Änderung des § 7 a Abs 3 Wiener Bauordnung der Klarstellung, dass eine kurzfristige gewerbliche Nutzung für Beherbergungszwecke nicht "üblicherweise" in Wohnungen stattfindet. Der Begriff "gewerblich" in dieser Bestimmung ist nicht im Sinne der Gewerbeordnung 1994 zu verstehen, sondern im Sinne einer regelmäßigen Zurverfügungstellung von Wohnräumen für Beherbergungszwecke gegen Entgelt. Die gewerbliche Kurzzeitvermietung über entsprechende Plattformen bedarf daher künftig einer **Genehmigung**. Das Verbot gilt in Wohnzonen, welche gemäß Flächenwidmungs- und Bebauungsplan als solche ausgewiesen sind. Für Ausnahmegewilligungen ist nunmehr der Magistrat zuständig.

Das neue Verwendungsverbot gilt beispielsweise aber ohnehin nicht für Wohnungen, die vor Inkrafttreten der Bauordnung im Jahr 1930 errichtet wurden oder die zum Zeitpunkt der Festsetzung der Wohnzone (auch) als Geschäftsraum genutzt wurden.

Für sporadische Vermietungen, etwa, um sich während der eigenen Urlaubsreise etwas dazuzuverdienen, liest man nun vom Begriff "Home Sharing". Diese gelegentliche Vermietung von eigenem Wohnraum bleibt – unter Beachtung der neuen Grenzen – erlaubt.

5. Kürzere Dauer bei der Widmung von Bauland

Der Antrag auf Baulandumlegung soll bereits zulässig sein, wenn das Plandokument (Widmung "Bauland") durch öffentliche Auflage kundgemacht wurde.

6. Verbessertes Klima- und Umweltschutz

Erstmals soll der Klimaschutz als Ziel der Stadtplanung verankert werden und es daher bei künftigen Bauprojekten leichter sein, klimafreundliches Bauen von Beginn an einzuplanen. Durch die Novelle wird es die Möglichkeit geben, in den Bebauungsplänen Beschränkungen der zulässigen Emissionen vorzunehmen. Außerdem soll die Verwendung erneuerbarer Energie gesteigert und der Einbau von Heizkesseln verboten werden.

7. Begrenzung des großflächigen Einzelhandels

Die Ansiedelung von produzierenden Betrieben im Industriegebiet sowie im gemischten Baugebiet / Betriebsbaugebiet wird dadurch erschwert, dass diese Flächen aufgrund einer höheren Zahlungsbereitschaft vermehrt an Einzelhandelsunternehmen vermietet oder verkauft werden. Zur Absicherung von Produktionsstandorten soll somit auf diesen Flächen bereits ab 1.000 m² Verkaufsfläche eine Widmung für Einkaufszentren erforderlich sein.

8. Lockerung der Stellplatzverpflichtung

Im Zuge der Novelle wird die Stellplatzverpflichtung des Garagengesetzes weiter entschärft. Es wird die Möglichkeit geschaffen, in der Vergangenheit errichtete, aber nicht (mehr) benötigte PKW-Stellplätze anderweitig zu nutzen. Dazu muss der betreffende Bauträger nachweisen, dass der Stellplatz in den letzten 10 Jahren mehr als **5 Jahre lang nicht genutzt** worden ist. Das Erlöschen der Verpflichtung der Pflichtstellplätze ist von der Behörde auf Antrag mit Feststellungsbescheid zu entscheiden.

Eine Lockerung gibt es hier auch bei Sanierungen mit Dachgeschoss-Ausbau: Bei einem Zu- oder Umbau oder bei Änderungen der Raumwidmung soll die Berechnung der Stellplatzverpflichtung so erfolgen, dass keine Schlechterstellung zu der Regelung aus dem Jahr 2014 (pro 100 m² Wohnnutzfläche ein Abstellplatz) besteht; es ist daher eine Gegenrechnung von zusammengelegten bestehenden Wohnungen und neu geschaffenen Wohnungen möglich.

9. Sanktionen

Die Strafen wurden drastisch erhöht: Bei einer Übertretung der Wiener Bauordnung droht nach Inkrafttreten der Novelle eine Geldstrafe in Höhe von bis zu **EUR 50.000,00** (statt bisher EUR 21.000,00). Wer ein in einer **Schutzzone** gelegenes Gebäude ohne erforderliche Baubewilligung verändert oder entgegen einem behördlichen Auftrag eine Bauführung fortsetzt, dem wird sogar eine Geldstrafe in Höhe von **EUR 100.000,00** (statt bisher EUR 42.000,00) angedroht.

10. Inkrafttreten

Der Beschluss der Novelle ist für den 29. November im Landtag geplant. Teile der neuen Bauordnung sollen dann sogleich mit der Kundmachung in Kraft treten, für andere Punkte wie die Widmungskategorie "Geförderter Wohnbau" oder die Kurzzeitvermietung soll eine dreimonatige Übergangsfrist gelten.

[RA Dr. Bernhard Steindl](#)
[RAA Mag. Ulrike Puchleitner](#)