

Stellplatzverpflichtung in Wien

Link zur Rechtsgrundlage: [Wiener Garagengesetz](#)

wichtige Paragraphen: § 48 bis 56 WGarG (4. & 5. Teil)

Überblick:

100 m² Wohnfläche



1 Stellplatz



100 m² Aufenthaltsraum



1 Stellplatz



5 Zimmer

(Beherbergungsstätten)



1 Stellplatz



30 Zimmer

(Beherbergungsstätten)



1 Busparkplatz



10 Zimmer

(Wohnheime)



1 Stellplatz



Wann entsteht eine Stellplatzverpflichtung?

- Bei **Neu-, Zu- und Umbauten** sowie **Änderungen der Raumwidmung** oder **Raumeinteilung**

Erfüllung der Stellplatzverpflichtung:

1. **Naturalleistung** = Schaffung der Pflichtstellplätze auf dem Bauplatz/Baulos
ODER
2. **Ersatz-Stellplatz** = vertraglich gesicherter Stellplatz im Umkreis von 500m um Bauplatz/Baulos
 - Mit Eigentümern der Liegenschaft oder z.B. Garagenbetreiber vertraglich zu sichern
 - Ein Ersatz-Stellplatz wird meist gegen Entgelt vergeben, welches idR unter der Ausgleichsabgabe liegtODER
3. **Ausgleichsabgabe an die Stadt Wien = € 16.320.- je Stellplatz**
 - Wenn Pflichtstellplatz nicht errichtet wird und nicht vertraglich gesichert werden kann
 - Zuständige Stelle = MA 37 (Baupolizei)
 - Warum € 16.320.-? → Das kostet es der Stadt Wien einen durchschn. Stellplatz herzustellen

Umfang der Stellplatzverpflichtung:

- **Je 100 m² Wohnfläche = 1 Stellplatz**
- **Je 100 m² Aufenthaltsraum = 1 Stellplatz**
 - Büro-, Geschäfts-, Industrie-, Bildungsgebäude, o.ä.
- **Beherbergungsstätten**
 - **Je 5 Zimmer = 1 Stellplatz**
 - **Je 30 Zimmer = 1 Busparkplatz**
- **Wohnheime**
 - **Je 10 Zimmer = 1 Stellplatz**
- **ACHTUNG:** Hierbei handelt es sich um die **Mindestanzahl** an Stellplätzen, die zu errichten sind

Stellplatzverpflichtung - Zonenmodell:

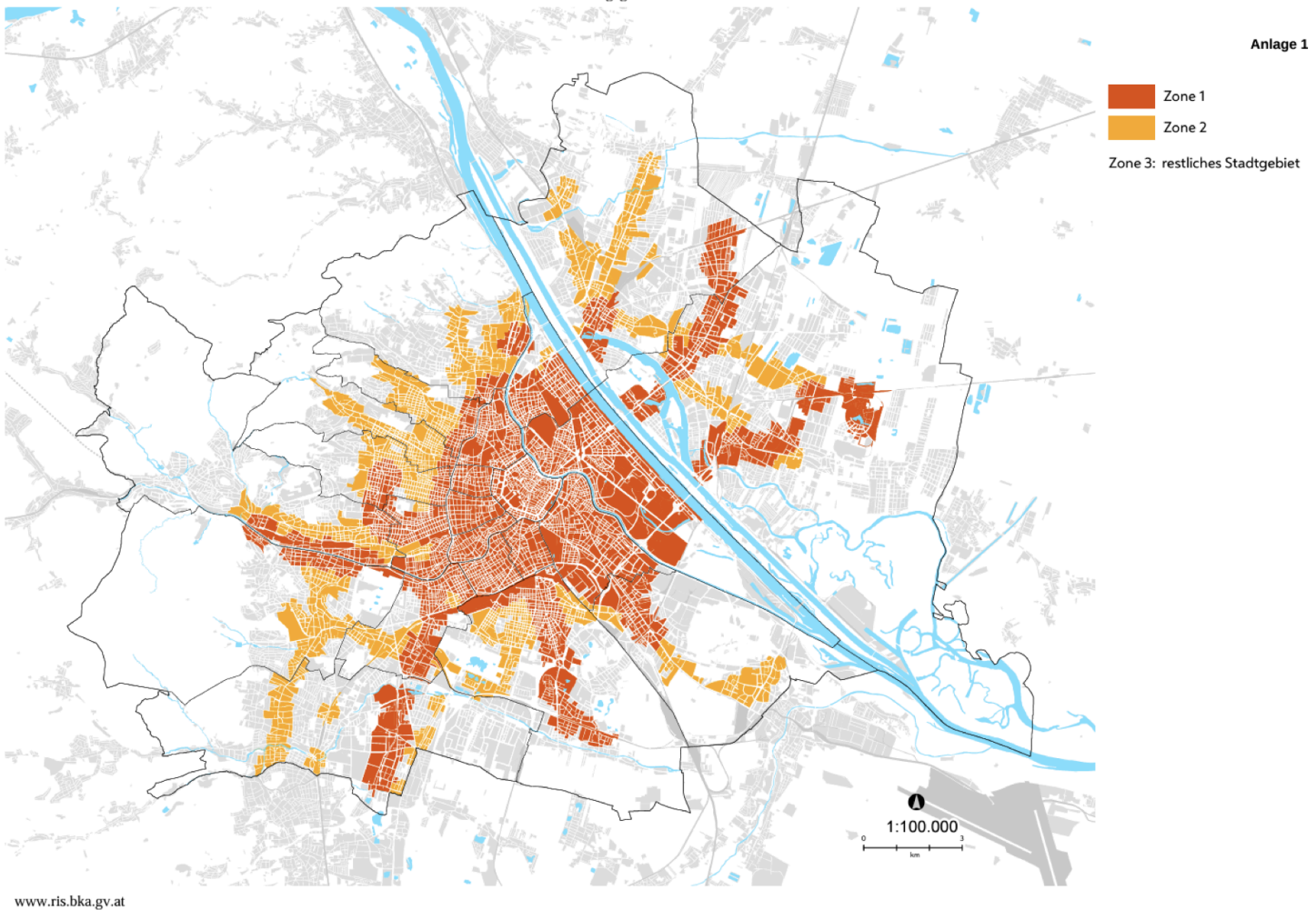
- Im Zuge der **Wiener Bauordnungsnovelle 2023** wurde ein **Zonenmodell** eingeführt
- Das Stadtgebiet wird dabei in **3 Zonen** gegliedert
- **Reduktion der Stellplatzverpflichtung:**
 - **Zone 1 - 30% Reduktion**
 - nur **70%** der gemäß § 50 WGarG ermittelten Stellplätze sind zu errichten
 - **Zone 2 - 20% Reduktion**
 - nur **80%** der gemäß § 50 WGarG ermittelten Stellplätze sind zu errichten
 - **Zone 3 - keine Reduktion**
- Wenn eine Liegenschaft in zwei Zonen liegt, dann ergibt sich die Stellplatzverpflichtung aus dem Mittelwert der jeweiligen Prozentsätze
- **ACHTUNG: Ist der Umfang der Stellplatzverpflichtung im Bebauungsplan festgesetzt, so geht diese Festsetzung vor**

Zonenkarte: (Anlage 1 am Ende des WGarG)

LGBL für Wien - Ausgegeben am 13. Dezember 2023 - Nr. 37

1 von 1

Anlage 1



Stellplatzverpflichtung - Kompensationsmaßnahmen:

- Durch folgende Maßnahmen kann die ermittelte Anzahl der zu schaffenden Stellplätze **um maximal 10% reduziert** werden:
 - **Ladepunkte für Elektrofahrzeuge**
 - für 4 Ladepunkte, die über die verpflichtenden Ladepunkte hinausgehen
= **Reduktion um einen Stellplatz** (max. 10%)
 - **Car-Sharing Angebot**
 - für jeden Stellplatz der über ein Car-Sharing-Angebot verfügt
= **Reduktion um fünf Stellplätze** (max. 10%)
 - Car-Sharing-Stellplatz ist durch **Nachweis einer Vereinbarung mit einem Car-Sharing-Anbieter** nachzuweisen
 - **Fertigstellungsanzeige & öffentlich-rechtliche Verpflichtung im Grundbuch** sind ebenfalls notwendig

Ladepunkte:

- **Neubau von Nicht-Wohngebäuden** (gilt auch bei größeren Renovierungen)
 - Für **jeden zehnten Stellplatz = 1 Ladepunkt**
 - Für **jeden fünften Stellplatz = Leerverrohrung**
- **Neubau von Wohngebäuden** (gilt auch bei größeren Renovierungen)
 - Für **jeden zehnten Stellplatz = 1 Ladepunkt**
 - Für **ALLE** übrigen Stellplatz = **Leerverrohrung**
- Bei **bestehenden Nicht-Wohngebäuden** die über **mehr als 20 Stellplätze verfügen**
 - **bis zum 01.01.2030** ist für **jeden zehnten Stellplatz ein Ladepunkt** zu errichten

Beispiel:

- **Neuerrichtung** eines Mehrfamilienhauses - Sandwirtgasse 10, 1060 Wien
 - **Zone 1** gemäß Zonenkarte
 - **1.550 m² Wohnfläche** und **530 m² Geschäftsfläche (=Fläche der Aufenthaltsraum)**
- **Stellplatzverpflichtung:**
 - $1.550 / 100 = 15$ Stellplätze
 - $530 / 100 = 5$ Stellplätze

1.550 m² Wohnfläche



15 Stellplätze



530 m² Geschäftsfläche



5 Stellplätze



- Es sind grundsätzlich **20 Stellplätze** zu schaffen (gemäß § 50 Wr. Garagengesetz)
 - **ABER:** Zone 1 → Reduktion um 30%
 - $20 \text{ Stellplätze} \times 70\% \text{ (Faktor)} =$ **14 Stellplätze sind zu errichten**

20		70%		14
Pflichtstellplätze	x	Faktor	=	Anzahl reduzierter Pflichtstellplätze
				

- **Weitere Kompensationsmöglichkeiten:**
 - **Ladepunkte**
 - 1 Ladepunkt wäre gem. § 6 WGarG zu errichten
 - werden 4 weitere Ladepunkte errichtet, so kann die Stellplatzverpflichtung um einen Stellplatz reduziert (Achtung: maximal um 10%)
 - **Car-Sharing**
 - Car-Sharing Angebot in diesem Fall nicht sinnvoll, da maximal 10% reduziert werden können = 1 Stellplatz
 - somit wäre es ein Tausch von einem Pflichtstellplatz mit einem Car-Sharing-Stellplatz