

## Stellplatzverpflichtung in Wien

Link zur Rechtsgrundlage: [Wiener Garagengesetz](#)

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

### Überblick:

100 m<sup>2</sup> Wohnfläche



1 Stellplatz



100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 1 Stellplatz**
- **Je 100 m<sup>2</sup> 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:

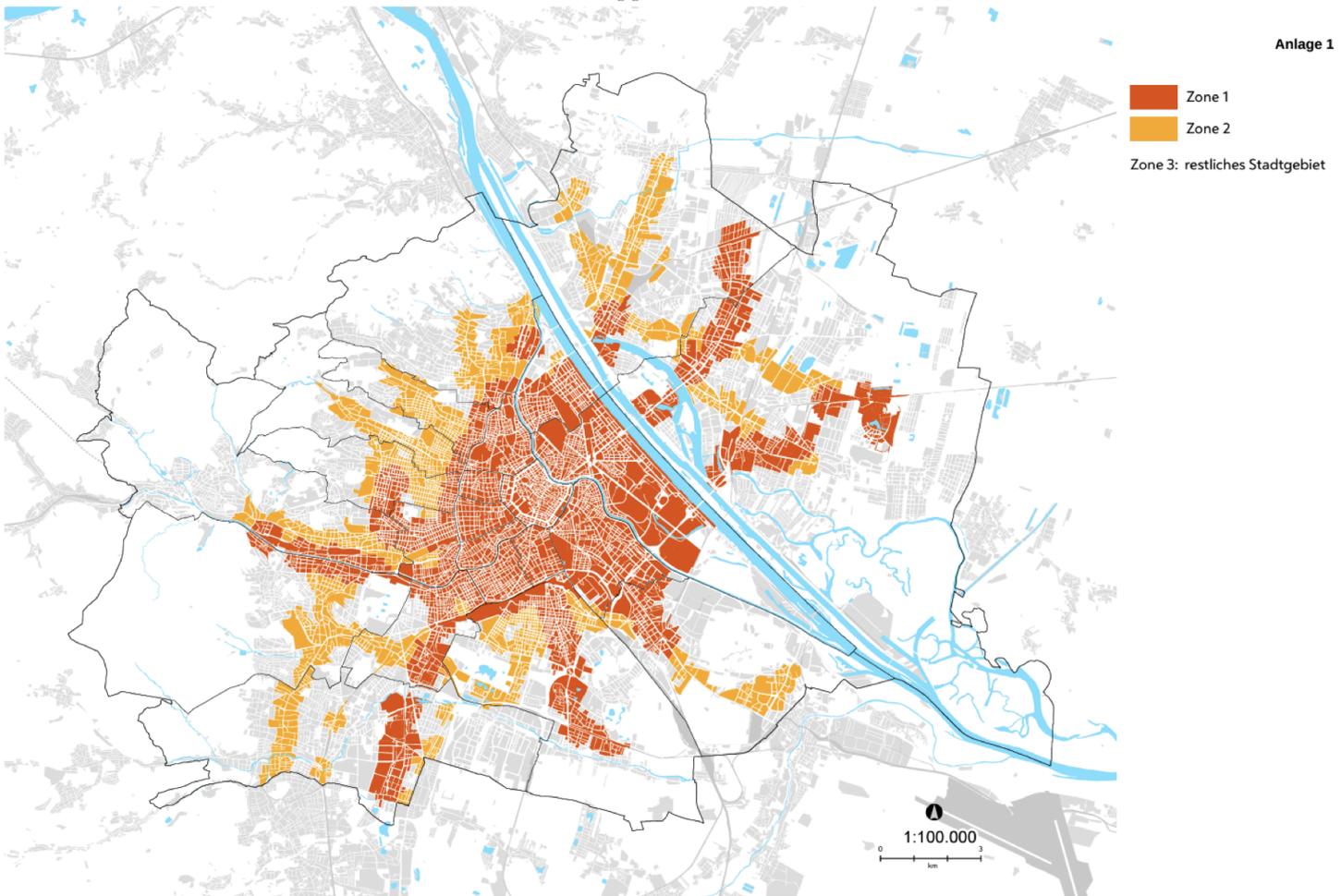
- Im Zuge der **Wiener Bauordnungsnovelle 2023** wurde ein **Zonenmodell** eingeführt
- Das Stadtgebiet wird dabei in **3 Zonen** gegliedert
- **Reduktion der Stellplatzverpflichtung:**
  - **Zone 1 - 30% Reduktion**
    - nur **70%** der gemäß § 50 WGarG ermittelten Stellplätze sind zu errichten
  - **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



www.ris.bka.gv.at

## 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und **530 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche (=Fläche der Aufenthaltsraum)**
- **Stellplatzverpflichtung:**
  - $1.550 / 100 = 15$  Stellplätze
  - $530 / 100 = 5$  Stellplätze

**1.550 m<sup>2</sup> Wohnfläche**



**15 Stellplätze**



**530 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche**



**5 Stellplätze**



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

<b>20</b>		<b>70%</b>		<b>14</b>
<b>Pflichtstellplätze</b>	<b>x</b>	<b>Faktor</b>	<b>=</b>	<b>Anzahl reduzierter Pflichtstellplätze</b>
				

- **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