



Kompetenzstelle Brandschutz (KSB)
Dresdner Straße 73-75, 2. Stock
1200 Wien
Telefon +43 1 4000 37200
Fax +43 1 4000 99 37200
ksb@ma37.wien.gv.at
ksb.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA 37 – 999473-2020	DI ⁱⁿ Eder, Senatsrätin Mag. Fuchs, Obermagistratsrat	4000-37201 4000-37025	Wien, 17. Dez. 2020

**Änderungen bzw. Ergänzungen zu Merkblatt Wärmeschutz
(257669 – 2020-1 vom 20. März 2020)
auf Grund LGBl. Nr. 60/2020 (insbesondere § 118 BO);
solare Verpflichtung bei gemischt genutzten Gebäuden
[Präzisierungen](#)**

Zur Erreichung einer einheitlichen Vorgangsweise bei der Handhabung des § 118 der Bauordnung für Wien (BO) in der Fassung des LGBl. Nr. 60/2020 vom 13. 10. 2020 (in Krafttreten am 14.10.2020) werden folgende Änderungen bzw. Ergänzungen zum Merkblatt/Richtlinie der MA 37 vom 20. März 2020, MA 37/257669-2020-1 festgelegt:

1. Änderungen gegenüber Richtlinie/Merkblatt Wärmeschutz vom 20.3.2020

Die in den folgenden Punkten angeführten Änderungen gegenüber der Richtlinie/Merkblatt der MA 37 vom 20. März 2020, MA 37/257669-2020-1 traten am 14. Oktober 2020 in Kraft und sind für alle ab diesem Zeitpunkt bei der MA 37 eingereichten Verfahren anzuwenden.

1.1. zu Punkt 8 (Etappenweise Sanierung mit bzw. ohne Renovierungsanspruch)

Im dritten Absatz hat der Text nunmehr wie folgt zu lauten:

„Gemäß § 118 Abs. 3f ist bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25% der Oberfläche der Gebäudehülle von Gebäuden die Errichtung von Wärmebereitstellungsanlagen für feste und flüssige fossile Energieträger nicht zulässig.“

Es wird darauf hingewiesen, dass das Fehlen der Bezugnahme auf den Neubau durch die Regelungen des ÖKEVG 2019 (Die Aufstellung und der Einbau von Heizkesseln von Zentralheizungsanlagen für flüssige fossile oder für feste fossile Brennstoffe in neu errichteten Gebäuden sind unzulässig.) kompensiert wird; d.h. die Regelung gemäß § 118 Abs. 3f ergänzt die Regelung des ÖKEVG 2019.

1.2. zu Punkt 9.1.3 (Einsatz hocheffizienter alternativer Systeme bei Neu-, Zu- und Umbauten sowie Änderungen und Instandsetzungen)

Im zweiten Absatz ist die Bezugnahme auf § 118 Abs. 3e BauO-Novelle 2018 nicht mehr zutreffend.

Im siebenten und achten Absatz ist die Bezugnahme auf § 118 Abs. 3d BauO-Novelle 2018 nicht mehr zutreffend. Die Inhalte werden durch Punkt 5 der OIB-Richtlinie 6 kompensiert.

Im neunten Absatz lautet die Bezugnahme nunmehr § 118 Abs. 3f (LGBl. Nr. 60/2020) statt § 118 Abs. 3e (BauO-Novelle 2018).

2. Solare Verpflichtung bei gemischt genutzten Gebäuden

2.1. grundsätzlicher Ansatz

Die Berechnung der erforderlichen Spitzenleistung für die Solaranlage bzw. Fotovoltaikanlage gemäß § 118 Abs. 3b und 3c (LGBl. Nr. 60/2020) hat sich auf die einzelnen Nutzungen laut Punkt 3 der OIB-Richtlinie 6 (Wohn-Nutzung, Nichtwohn-Nutzung) zu beziehen.

Hinsichtlich der Verpflichtung, technische Systeme auf Ersatzflächen einzusetzen, ist die Art des Gebäudes (Nicht-Wohngebäude) maßgebend. Dabei ist die Definition für ein Wohngebäude gemäß § 119 Abs. 1 (Wohngebäude sind Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend für Wohnzwecke bestimmt sind) heranzuziehen.

Begründung für diese Vorgangsweise:

- In der OIB-Richtlinie 6 wird bei der Berechnung des Energieausweises auf einzelne unterschiedliche Nutzungen abgestellt (siehe Punkt 3 der OIB-Richtlinie 6).
- In den OIB-Richtlinien 2 und 4 wird im Vorwort angeführt, dass für Gebäude mit gemischter Nutzung die Anforderungen für die einzelnen Nutzungsbereiche als erfüllt gelten, wenn die für die jeweiligen Nutzungen anzuwendenden Bestimmungen der (zutreffenden) Richtlinie eingehalten werden.

Diese Vorgangsweise kann auch auf § 118 Abs. 3b BauO-Novelle 2018 sinngemäß angewendet werden.

Die entsprechend erforderlichen Spitzen-Nennleistung der solaren Verpflichtung ist in den Einreichunterlagen einzutragen bzw. darzustellen.

2.2. Erläuterungen zu § 118 Abs. 3b (Neubauten von Nicht-Wohngebäuden)

2.2.1. Errichtung der solaren Verpflichtung am Gebäude möglich

Unter Berücksichtigung von Punkt 1 sind bezogen auf die Nichtwohn-Nutzung (f_{NWG})

- unter Einsatz solarer Energieträger 1 kWp / 100 m² konditionierte BGF oder
- unter Einsatz anderer technischer Systeme zur Nutzung umweltschonender Energieträger mit gleicher Leistung

am Gebäude zu errichten.

Daraus ergibt sich folgende Berechnung: $P_{PV, NWG} = f_{NWG} * BGF / 100$ in kWp

$P_{PV, NWG}$..Spitzen-Nennleistung bezogen auf Nicht-Wohnnutzung

f_{NWG} ..%-Anteil der Nichtwohn-Nutzung bezogen auf gesamte konditionierte BGF des Gebäudes

BGF ..konditionierte Brutto-Grundfläche des Gebäudes gemäß ÖNORM B 8110-6-1

Als „andere technische Systeme zur Nutzung umweltschonender Energieträger mit gleicher Leistung“ gemäß § 118 Abs. 3b und 3c gelten PV-Anlagen, solare Anlagen und Wärmerückgewinnung oder ähnliche stromerzeugende Systeme, wobei für die letzten drei Systeme jedenfalls ein schlüssiger und nachvollziehbarer Nachweis der Gleichwertigkeit erforderlich ist. **Eine Effizienzsteigerung über hocheffiziente Systeme gemäß § 118 Abs. 3 ist nicht zulässig.**

2.2.2. Errichtung der solaren Verpflichtung am Gebäude nicht möglich

Stehen der geplanten Ausführung der solaren Verpflichtung

- andere Bauvorschriften ..z. B. verpflichtende Errichtung von Gründächern auf Grund Bebauungsbestimmungen bzw.
- sonstige Vorschriften des Bundes- oder Landesrechtes ..z.B. Stellungnahme der MA 19 entgegen oder
- ist der Einsatz der genannten Systeme aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich/zweckmäßig,

sind diese technischen Systeme auf Ersatzflächen einzusetzen.

Diesbezüglich ist eine schlüssige und nachvollziehbare Begründung (siehe Punkt 9.2.2 der Richtlinie/Merkblatt Wärmeschutz vom 20.3.2020) dem Bauansuchen anzuschließen.

Es wäre zulässig, eine Aufteilung der erforderlichen Leistung direkt am Gebäude und auf Ersatzflächen vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung des Punktes 1 dieser Richtlinie ist die Schaffung der Ersatzfläche von der Art des Gebäudes (Nicht-Wohngebäude) abhängig; d.h. die Ersatzflächen sind nur dann zu schaffen, wenn eine überwiegende Nutzung als Nicht-Wohngebäude vorliegt.

Hinsichtlich der Sicherstellung im Grundbuch ist Punkt 3 zu beachten.

2.3. Erläuterungen zu § 118 Abs. 3c (Wohngebäude)

2.3.1. Errichtung der solaren Verpflichtung am Gebäude möglich

Unter Berücksichtigung von Punkt 1 sind bezogen auf die Wohn-Nutzung (f_{WG})

- unter Einsatz solarer Energieträger $1 \text{ kWp} / \ell_c * 300 \text{ m}^2$ konditionierte BGF oder
- unter Einsatz anderer technischer Systeme zur Nutzung umweltschonender Energieträger mit gleicher Leistung

am Gebäude zu errichten.

Daraus ergibt sich folgende Berechnung: $P_{PV, WG} = f_{WG} * BGF / (\ell_c * 300)$ in kWp

$P_{PV, WG}$..Spitzen-Nennleistung bezogen auf Wohn-Nutzung

f_{WG} ..%-Anteil der Wohn-Nutzung bezogen auf gesamte konditionierte BGF des Gebäudes

BGF ..konditionierte Brutto-Grundfläche des Gebäudes gemäß ÖNORM B 8110-6-1

ℓ_c ..charakteristische Länge (Verhältnis des konditionierten Volumens V zur umschließenden Oberfläche A dieses Volumens) des Gebäudes

Als „andere technische Systeme zur Nutzung umweltschonender Energieträger mit gleicher Leistung“ gemäß § 118 Abs. 3b und 3c gelten PV-Anlagen, solare Anlagen und Wärmerückgewinnung oder ähnliche stromerzeugende Systeme, wobei für die letzten drei Systeme jedenfalls ein schlüssiger und nachvollziehbarer Nachweis der Gleichwertigkeit erforderlich ist. **Eine Effizienzsteigerung über hocheffiziente Systeme gemäß § 118 Abs. 3 ist nicht zulässig.**

2.3.2. Errichtung der solaren Verpflichtung am Gebäude nicht möglich

- Entfall der solaren Verpflichtung

Die Verpflichtung entfällt, wenn der geplanten Ausführung

- andere Bauvorschriften ..z.B. verpflichtende Errichtung von Gründächern auf Grund Bebauungsbestimmungen bzw.
- sonstige Vorschriften des Bundes- oder Landesrechtes ..z.B. Stellungnahme der MA 19 entgegenstehen.

Diesbezüglich ist eine schlüssige und nachvollziehbare Begründung dem Bauansuchen anzuschließen.

- Entfall der solaren Verpflichtung auf Antrag

Auf Antrag hat die Behörde von der Verpflichtung zum Einsatz technischer Systeme abzusehen, wenn ein solcher Einsatz aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht zweckmäßig ist.

Diesbezüglich ist eine schlüssige und nachvollziehbare Begründung dem Bauansuchen anzuschließen.

2.4. Beispiele für die Berechnung der Spitzen-Nennleistung gemäß § 118 Abs. 3b und 3c

- Beispiel 1: reine Wohn-Nutzung ($f_{WG} = 100 \%$)

BGF = 900 m²

$l_c = 3$ m

Spitzen-Nennleistung $P_{PV, WG} = BGF / (l_c * 300) = 900 / (3 * 300) = 1$ kWp

- Beispiel 2: reine Nichtwohn-Nutzung ($f_{NWG} = 100 \%$)

BGF = 1800 m²

$l_c = 3$ m

Spitzen-Nennleistung = $P_{PV, NWG} = BGF / 100 = 1800 / 100 = 18$ kWp

- Beispiel 3: gemischt genutztes Gebäude ($f_{WG} = 70 \%$, $f_{NWG} = 30 \%$)

BGF = 1800 m²

$l_c = 3$ m

$f_{WG} = 70 \%$

$f_{NWG} = 30 \%$

$P_{PV, WG} = f_{WG} * BGF / (l_c * 300) = 0,7 * 1800 / (3 * 300) = 1,4$ kWp

$P_{PV, NWG} = f_{NWG} * BGF / 100 = 0,3 * 1800 / 100 = 6$ kWp

$P_{PV} = P_{PV, WG} + P_{PV, NWG} = 1,4$ kWp + 6 kWp = 7,4 kWp

3. Eintragung im Grundbuch

Sofern gemäß § 118 Abs. 3b BO die Schaffung von Ersatzflächen erforderlich ist, ist dies durch eine im Grundbuch ersichtlich gemachte öffentlich-rechtliche Verpflichtung sicherzustellen.

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens sind folgende Unterlagen durch die Bauwerberin/den Bauwerber der MA37 vorzulegen:

- bei der Einreichung: das ausgefüllte Formular über die (vertragliche) Sicherstellung (siehe Anhang sowie <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/solare-energetraeger-sicherstellung.pdf>)
- zur Fertigstellungsanzeige: ein Nachweis über die Errichtung und den Einsatz der Fotovoltaikanlage bzw. des technischen Systems gemäß § 118 Abs. 3b

Dabei haben die Eigentümer/innen und Baurechtseigentümer/innen der Liegenschaft, auf der sich die Ersatzflächen befinden (dienende Liegenschaft), hinsichtlich der Eintragung ins Grundbuch Parteistellung.

Die Veranlassung der Eintragung ins Grundbuch erfolgt amtswegig durch die MA 64 auf Grundlage des rechtskräftigen Bescheides der MA 37. Bei einem Verfahren gemäß § 70a BO hat die Vorschreibung für die Eintragung ins Grundbuch nach Rechtskraft mittels eines gesonderten Bescheides zu erfolgen.

Hinweis:

Da die Ersatzfläche durch eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung ins Grundbuch einzutragen ist, muss die Ersatzanlage im Bescheid als solche festgelegt sein. Somit kann eine Änderung der Ersatzanlage oder Erfüllung der Verpflichtung auf einer anderen Liegenschaft als der ursprünglich vorgesehenen nur über die Änderung der Baubewilligung erfolgen.

4. Änderungen gegenüber Stand vom 2. Nov. 2020

Folgende Änderungen wurden gegenüber der Ausgabe vom 2. November 2020 vorgenommen:

- Ergänzung bzw. Präzisierung, was unter „anderen technischen Systemen zur Nutzung umweltschonender Energieträger mit gleicher Leistung“ zu verstehen ist
- Ergänzung, dass eine Aufteilung der erforderlichen Leistung direkt am Gebäude und auf Ersatzflächen für Nicht-Wohngebäude zulässig wäre

Der Abteilungsleiter:

Mag. Dr. Gerhard Cech
Senatsrat

Ergeht an:

1. Alle Dezernate der MA 37

Zur gefälligen Kenntnisnahme:

2. Frau Vizebürgermeisterin und amtsführende Stadträtin für
Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen
3. Frau Stadtbaudirektorin
4. Herrn Leiter des MD BD, KBI
5. MA 64

Anhang (Nachweis über die Sicherstellung solarer Energieträger im Sinne des § 118 Abs. 3b BO)

Bauvorhaben, das die Solarverpflichtung auslöst:

_____ Wien, _____

EZ _____, KG _____

Bauwerber/in des o.a. Bauvorhabens: _____

Gebäude bzw. Liegenschaft, in/auf der die solaren Energieträger eingesetzt werden:

Name: _____

_____ Wien, _____

EZ _____, KG _____

Insgesamt sind auf dem Gebäude / auf der Liegenschaft solare Energieträger mit _____ kWp Spitzen-Nennleistung vorhanden.

Davon entfallen auf Solarverpflichtungen

- für die eigene Liegenschaft: _____ kWp
- grundbücherlich sichergestellt für fremde Liegenschaften: _____ kWp

Liegenschaftseigentümer/in und allfällige Baurechtseigentümer/in oder im Falle einer **entsprechenden Vollmacht** der/die Betreiber/in / Nutzer/in des solaren Energieträgers (Verfügungsberechtigte/r):

Auf der Basis einer zwischen dem/der Bauwerber/in und dem/der Verfügungsberechtigten der bereitstellenden Liegenschaft getroffenen Vereinbarung verpflichtet sich der/die Verfügungsberechtigte für sich und seine/ihre Rechtsnachfolger/innen im Sinne des § 118 Abs. 3b BO, ab Fertigstellung des die Solarverpflichtung auslösenden Bauvorhabens

_____ (in Worten _____) kWp Spitzen-Nennleistung
aus solaren Energieträgern gemäß Bauordnung für Wien einzusetzen.

Ein allfälliger Wegfall der Sicherstellung oder des Einsatzes ist vorher der Behörde schriftlich zur Kenntnis zu bringen.

Wien, _____

Verfügungsberechtigte/r der Ersatzflächen	Bauwerber/in des o.a. Bauvorhabens
---	------------------------------------