

Bundesland

Wien

Kurztitel

Bauordnung für Wien

Kundmachungsorgan

LGBL Nr. 11/1930 zuletzt geändert durch LGBL Nr. 25/2026

Typ

Gesetz

§/Artikel/Anlage

§ 118

Inkrafttretensdatum

15.07.2026

Abkürzung

BO für Wien

Index

10 Bau- und Bodenrecht sowie Recht der Technik (B); 10/10 Baurecht sowie Straßen- und Wegerecht

Text**7. Abschnitt****Energieeinsparung und Wärmeschutz****Begriffsbestimmungen**

§ 118. Im Anwendungsbereich des 7. Abschnitts gelten die folgenden Begriffsbestimmungen:

1. „Nullemissionsgebäude“ ein Gebäude mit einer sehr hohen, nach Anhang I der Richtlinie (EU) 2024/1275 bestimmten, Gesamtenergieeffizienz, das keine Energie oder eine sehr geringe Energiemenge benötigt, keine CO₂-Emissionen aus fossilen Brennstoffen am Standort verursacht und keine oder eine sehr geringe Menge an betriebsbedingten Treibhausgasemissionen verursacht;
2. „Niedrigstenergiegebäude“ ein Gebäude mit einer sehr hohen, nach Anhang I der Richtlinie (EU) 2024/1275 bestimmten, Gesamtenergieeffizienz, die nicht schlechter ist als das gemäß Artikel 6 Absatz 2 der Richtlinie (EU) 2024/1275 gemeldete kostenoptimale Niveau, und bei dem der fast bei Null liegende oder sehr geringe Energiebedarf zu einem ganz wesentlichen Teil durch Energie aus erneuerbaren Quellen – einschließlich Energie aus erneuerbaren Quellen, die am Standort erzeugt wird oder Energie aus erneuerbaren Quellen, die in der Nähe erzeugt wird – gedeckt wird;
3. „Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz“ Vorschriften, nach denen bestehende Gebäude im Rahmen eines größeren Renovierungsplans für einen Gebäudebestand oder bei

einem Auslösepunkt auf dem Markt, wie etwa Verkauf, Vermietung, Schenkung oder Nutzungsänderung, innerhalb eines Zeitraums oder zu einem bestimmten Zeitpunkt eine Anforderung an die Gesamtenergieeffizienz erfüllen müssen, wodurch die Renovierung bestehender Gebäude ausgelöst wird;

4. „öffentliche Einrichtungen“ nationale, regionale oder lokale Behörden und Stellen, die direkt von diesen Behörden finanziert und verwaltet werden, jedoch nicht gewerblicher oder kommerzieller Art sind;
5. „gebäudetechnische Systeme“ die technische Ausrüstung eines Gebäudes oder Gebäudeteils für Raumheizung, Raumkühlung, Lüftung, Warmwasserbereitung für den häuslichen Gebrauch, eingebaute Beleuchtung, Gebäudeautomatisierung und -steuerung, Erzeugung von erneuerbarer Energie und Speicherung von Energie am Gebäudestandort oder für eine Kombination derselben, einschließlich Systemen, die Energie aus erneuerbaren Quellen nutzen;
6. „System für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung“ ein System, das sämtliche Produkte, Software und Engineering-Leistungen umfasst, mit denen ein energieeffizienter, wirtschaftlicher und sicherer Betrieb gebäudetechnischer Systeme durch automatische Steuerungen sowie durch die Erleichterung des manuellen Managements dieser gebäudetechnischen Systeme unterstützt werden kann;
7. „erfasst“ die Messung mit einem geeigneten Gerät, etwa einem Verbrauchszähler, einem Leistungsmesser, einem Leistungsmess- und -überwachungsgerät oder einem Stromzähler;
8. „Faktor der nicht erneuerbaren Primärenergie“ einen Indikator, der berechnet wird, in dem die Primärenergie aus nicht erneuerbaren Quellen für einen bestimmten Energieträger, einschließlich der bezogenen Energie und der berechneten Energieverluste durch die Lieferung an die Verbrauchsstellen, durch die bezogene Energie geteilt wird;
9. „Faktor der erneuerbaren Primärenergie“ einen Indikator, der berechnet wird, indem die Primärenergie aus erneuerbaren Quellen aus einer am Standort, in der Nähe oder weiter entfernt befindlichen Energiequelle, die über einen bestimmten Energieträger geliefert wird, einschließlich der bezogenen Energie und der berechneten Energieverluste durch die Lieferung an die Verbrauchsstellen, durch die bezogene Energie geteilt wird;
10. „Gesamtprimärenergiefaktor“ die Summe der Faktoren der erneuerbaren und der nicht erneuerbaren Primärenergie für einen bestimmten Energieträger;
11. „Gebäudehülle“ die integrierten Komponenten eines Gebäudes, die dessen Innenbereich von der Außenumgebung trennen;
12. „Gebäudeteil“ oder „Gebäudeeinheit“ einen Gebäudeabschnitt, eine Etage, eine Wohnung oder eine Nutzungseinheit innerhalb eines Gebäudes, der bzw. die für eine gesonderte Nutzung ausgelegt ist oder hierfür umgebaut wurde;
13. „Gebäudekomponente“ ein gebäudetechnisches System oder eine Komponente der Gebäudehülle;
14. „umfassende Renovierung“ eine Renovierung im Einklang mit dem Grundsatz „Energieeffizienz an erster Stelle“ und mit Schwerpunkt auf den wesentlichen Gebäudekomponenten, durch die ein Gebäude oder ein Gebäudeteil vor dem 1. Jänner 2030 zu einem Niedrigstenergiegebäude und ab dem 1. Jänner 2030 zu einem Nullemissionsgebäude umgebaut wird;
15. „umfassende Renovierung in mehreren Stufen“ eine umfassende Renovierung, die in einer Höchstzahl von Schritten gemäß einem Renovierungspass durchgeführt wird;
16. „größere Renovierung“ die Renovierung (Änderung oder Instandsetzung) eines Gebäudes, bei der mehr als 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle einer Renovierung unterzogen werden;
17. „Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen“ über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes auftretende Treibhausgasemissionen, u.a. bei der Herstellung und der Beförderung von Bauprodukten, den Tätigkeiten auf der Baustelle, dem Energieverbrauch im Gebäude, der Ersetzung von Bauprodukten sowie dem Abbruch, der Beförderung und Bewirtschaftung von Abfallmaterialien und ihrer Wiederverwendung, ihrem Recycling und ihrer endgültigen Entsorgung;
18. „divergierende Anreize“ divergierende Anreize im Sinne des Artikels 2 Nummer 54 der Richtlinie (EU) 2023/1791;
19. „Energiearmut“ Energiearmut im Sinne des Artikels 2 Nummer 52 der Richtlinie (EU) 2023/1791;
20. „schutzbedürftige Haushalte“ Haushalte, die von Energiearmut betroffen sind, oder Haushalte, einschließlich Haushalte mit niedrigem mittlerem Einkommen, die hohen Energiekosten

besonders ausgesetzt sind und nicht über die Mittel verfügen, um das von ihnen bewohnte Gebäude zu renovieren;

21. „Europäische Norm“ eine Norm, die vom Europäischen Komitee für Normung, dem Europäischen Komitee für elektrotechnische Normung oder dem Europäischen Institut für Telekommunikationsnormen verabschiedet und zur öffentlichen Verwendung bereitgestellt wurde;
22. „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“ oder „Energieausweis“ einen von einem Mitgliedstaat oder einer von ihm benannten juristischen Person anerkannten Ausweis, der die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes oder von Gebäudeeinheiten, berechnet nach einer gemäß Artikel 4 der Richtlinie (EU) 2024/1275 festgelegten Methode, angibt;
23. „Kraft-Wärme-Kopplung“ die gleichzeitige Erzeugung thermischer Energie und elektrischer oder mechanischer Energie in einem Prozess;
24. „kostenoptimales Niveau“ das Gesamtenergieeffizienzniveau, das während der geschätzten wirtschaftlichen Lebensdauer mit den niedrigsten Kosten verbunden ist, wobei
 - a) die niedrigsten Kosten ermittelt werden unter Berücksichtigung
 - i. der Kategorie und Nutzung des betreffenden Gebäudes,
 - ii. der auf offiziellen Prognosen beruhenden energiebezogenen Investitionskosten,
 - iii. der Instandhaltungs- und Betriebskosten, einschließlich der Energiekosten unter Berücksichtigung der Kosten für Treibhausgasemissionszertifikate,
 - iv. der externen Effekte der Energienutzung in den Bereichen Umwelt und Gesundheit,
 - v. gegebenenfalls der Einnahmen aus der Energieerzeugung am Standort,
 - vi. gegebenenfalls der Abfallbewirtschaftungskosten, und
 - b) die geschätzte wirtschaftliche Lebensdauer bestimmt wird und sich auf die geschätzte wirtschaftliche Restlebensdauer eines Gebäudes bezieht, wenn Gesamtenergieeffizienzanforderungen für das Gebäude insgesamt festgelegt werden, oder auf die geschätzte wirtschaftliche Lebensdauer einer Gebäudekomponente, wenn Gesamtenergieeffizienzanforderungen für Gebäudekomponenten festgelegt werden.

Das kostenoptimale Niveau liegt in dem Bereich der Gesamtenergieeffizienzniveaus, in denen die über die geschätzte wirtschaftliche Lebensdauer berechnete Kosten-Nutzen-Analyse positiv ausfällt;
25. „überdachter Parkplatz“ eine Konstruktion mit Dach mit mindestens drei Pkw-Stellplätzen, deren Raumklima nicht unter Einsatz von Energie konditioniert wird;
26. „Klimaanlage“ eine Kombination der Bauteile, die für eine Form der Raumluftbehandlung erforderlich sind, durch die die Temperatur geregelt wird oder gesenkt werden kann;
27. „Heizungsanlage“ eine Kombination der Bauteile, die für eine Form der Raumluftbehandlung erforderlich sind, durch die die Temperatur erhöht wird;
28. „Lüftungsanlage“ das gebäudetechnische System, das auf natürliche oder mechanische Weise Außenluft in einen Raum einbringt;
29. „Fernwärme“ oder „Fernkälte“ die Verteilung thermischer Energie in Form von Dampf, heißem Wasser oder kalten Flüssigkeiten von einer zentralen oder dezentralen Erzeugungsquelle durch ein Netz an mehrere Gebäude oder Anlagen zur Nutzung von Raum- oder Prozesswärme oder -kälte;
30. „Nutzfläche“ die Fläche des Bodens eines Gebäudes, die als Parameter zur Quantifizierung spezifischer Nutzungsbedingungen, ausgedrückt je Flächeneinheit, und für die Anwendung der Vereinfachungen und der Regeln für die Unterteilung in Zonen und die Zuweisung oder Neu-Zuweisung erforderlich ist;
31. „Bezugsfläche“ die als Bezugsgröße für die Bewertung der Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes verwendete Fläche, berechnet als die Summe der Nutzflächen der Räume innerhalb der für die Bewertung der Gesamtenergieeffizienz festgelegten Gebäudehülle;
32. „Bewertungsgrenze“ die Grenze, an der die bezogene Energie und die eingespeiste Energie gemessen oder berechnet werden;
33. „am Standort“ in oder auf einem bestimmten Gebäude, oder auf dem Grundstück, auf dem sich dieses Gebäude befindet;
34. „Energie aus erneuerbaren Quellen, die in der Nähe erzeugt wird“ Energie aus erneuerbaren Quellen, die innerhalb eines bestimmten Umkreises auf lokaler oder regionaler Ebene um ein bestimmtes Gebäude herum erzeugt wird und alle folgenden Bedingungen erfüllt:

- a) sie kann nur innerhalb dieses Umkreises auf lokaler oder regionaler Ebene mittels eines speziellen Verteilernetzes verteilt und genutzt werden;
 - b) es ist möglich, für sie einen spezifischen Primärenergiefaktor zu berechnen, der nur für die Energie aus erneuerbaren Quellen gilt, die innerhalb dieses Umkreises auf lokaler oder regionaler Ebene erzeugt wird, und
 - c) sie kann am Standort mittels eines speziellen Anschlusses an die Energieerzeugungsquelle genutzt werden, wobei dieser spezielle Anschluss spezifische Ausrüstung für die sichere Versorgung mit und die Erfassung der Energie für die Eigennutzung durch das Gebäude erfordert;
35. „Energiebedarf“ die Energie, die an einen konditionierten Raum abgegeben oder diesem entzogen werden soll, um die vorgesehenen Raumbedingungen während eines bestimmten Zeitraums aufrechtzuerhalten, wobei Ineffizienzen des gebäudetechnischen Systems unberücksichtigt bleiben;
36. „selbstgenutzt“ die Nutzung der Energie, die am Standort erzeugt wird oder von Energie aus erneuerbaren Quellen, die in der Nähe erzeugt wird, durch von am Standort befindlichen technischen Systemen für Dienste im Zusammenhang mit der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden;
37. „andere Nutzungszwecke am Standort“ Nutzung am Standort für andere Zwecke als Dienste im Zusammenhang mit der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, einschließlich Geräte, verschiedene Lasten und Hilfslasten oder Ladepunkte für Elektromobilität;
38. „Berechnungsintervall“ das für die Berechnung der Gesamtenergieeffizienz verwendete einzelne Zeitintervall;
39. „bezogene Energie“ Energie, angegeben je Energieträger, die durch die Bewertungsgrenze hindurch an die gebäudetechnischen Systeme geliefert wird, um die berücksichtigten Nutzungszwecke zu erfüllen oder die eingespeiste Energie zu erzeugen;
40. „eingespeiste Energie“ den Anteil der erneuerbaren Energie, ausgedrückt je Energieträger und Primärenergiefaktor, der in das Energienetz eingespeist wird, anstatt am Standort für die Eigennutzung oder für andere Nutzungszwecke am Standort genutzt zu werden;
41. „physisch an ein Gebäude angrenzender Parkplatz“ ein Parkplatz, der für die Bewohnerinnen oder Bewohner und Besucherinnen oder Besucher eines Gebäudes oder die Arbeitnehmerinnen oder Arbeitnehmer in einem Gebäude vorgesehen ist und der sich auf dem Grundstück des Gebäudes oder in unmittelbarer Nähe des Gebäudes befindet;
42. „Raumklimaqualität“ das Ergebnis einer Bewertung der Bedingungen im Inneren eines Gebäudes, die die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bewohnerinnen oder Bewohner beeinflussen, auf der Grundlage von Parametern wie Temperatur, Feuchtigkeit, Luftwechselzahl und Vorhandensein von Kontaminanten.

Schlagworte

Bauordnung, Bau, Stadtentwicklung, Stadtplanung, Baugesetz, BO, Bauen, Arbeit, Bauklasse, Haus, Wohnhaus, Pflegeheim, Krankenhaus, Krankenanstalt, Pensionistenwohnhaus, Garage, Tiefgarage, Wohnheim, Wohnhausanlage, Stadtbild, Flächenwidmung, Flächenwidmungsplan, Land, Grünland, Bauland, Industrieland, Parkanlagen, Sportanlagen, Kleingarten, Kleingartensiedlung, Sportplatz, Spielplatz, Grundfläche, Badehütte, Freibad, Erholungsgebiet, Friedhof, Friedhöfe, Steinbruch, Schottergrube, Sandgrube, Lehmgrube, Tongrube

Im RIS seit

20.07.2026

Zuletzt aktualisiert am

20.07.2026

Gesetzesnummer

20000006

Dokumentnummer

LWI40018209