

§ 118 BO für Wien Allgemeine Anforderungen

BO für Wien - Bauordnung für Wien

⌚ Berücksichtiger Stand der Gesetzgebung: 12.11.2025

1. (1) Bauwerke und all ihre Teile müssen so geplant und ausgeführt sein, dass die bei der Verwendung benötigte Energiemenge nach dem Stand der Technik begrenzt wird. Auszugehen ist von der bestimmungsgemäßen Verwendung des Bauwerks; die damit verbundenen Bedürfnisse (insbesondere Heizung, Warmwasserbereitung, Kühlung, Lüftung, Beleuchtung) sind zu berücksichtigen.
2. (2) Bei der Beurteilung, ob die Energiemenge gemäß Abs. 1 nach dem Stand der Technik begrenzt wird, ist insbesondere Bedacht zu nehmen auf
 1. 1. die Art und den Verwendungszweck des Bauwerks,
 2. 2. die Gewährleistung eines dem Verwendungszweck entsprechenden Raumklimas; insbesondere sind ungünstige Auswirkungen, wie unzureichende Belüftung oder sommerliche Überwärmung, zu vermeiden,
 3. 3. die Sicherstellung, dass bei Neu-, Zu- und Umbauten und bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle die Verluste von Warmwasserleitungen, deren Leitungsführungen an Wohnräume angrenzen, so gering wie möglich gehalten werden, um einen die Überwärmung begünstigenden permanenten Wärmeeintrag zu vermeiden; bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche gilt diese Verpflichtung jedoch nur dann, wenn dies aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen zweckmäßig ist,
 4. 4. die Durchführung eines hydraulischen Abgleichs durch ein befugtes Unternehmen bei jeder Neuinstallation und bei Änderungen und Instandsetzungen des Heizungssystems,
 5. 5. die Verhältnismäßigkeit von Aufwand und Nutzen hinsichtlich der Energieeinsparung.
3. (3) Bei Neu-, Zu- und Umbauten und bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle sowie bei Änderungen am gebäudetechnischen System für Wärmeversorgung müssen hocheffiziente alternative Systeme eingesetzt werden, sofern dies technisch, ökologisch und wirtschaftlich realisierbar ist. Hocheffiziente alternative Systeme sind jedenfalls
 1. 1. dezentrale Energieversorgungssysteme auf der Grundlage von Energie aus erneuerbaren Quellen,
 2. 2. Kraft-Wärme-Kopplung,
 3. 3. Fern-/Nahwärme oder Fern-/Nahkälte, insbesondere wenn sie ganz oder teilweise auf Energie aus erneuerbaren Quellen beruht oder aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen stammt, und
 4. 4. Wärmepumpen.
1. (3a) Der Einsatz hocheffizienter alternativer Systeme nach Abs. 3 ist durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten oder eine akkreditierte Prüfstelle zu prüfen. Die Prüfung kann für einzelne Bauwerke oder Gruppen ähnlicher Bauwerke oder für Bauwerke eines gemeinsamen Bautyps in demselben Gebiet durchgeführt werden. Bei Fern-/Nahwärme und Fern-/Nahkälte kann die Prüfung für alle Bauwerke durchgeführt werden, die in demselben Gebiet an das System

- angeschlossen sind.
2. (3b)Solare Energieträger oder andere technische Systeme zur Nutzung umweltschonender Energieträger mit gleicher Leistung sind unbeschadet der Verpflichtung gemäß Abs. 3 und der Bestimmungen der Wiener Bautechnikverordnung mit einer Spitzen-Nennleistung von mindestens 1 kWp auf der Liegenschaft in folgendem Ausmaß zum Einsatz zu bringen:
 1. Bei Neubauten mit Ausnahme von Wohngebäuden für je 100 m² konditionierter Brutto-Grundfläche, bei Zubauten für je neu geschaffene 100 m²;
 2. bei Neubauten von Wohngebäuden pro charakteristischer Länge des Gebäudes und für je 150 m² konditionierter Brutto-Grundfläche, bei Zubauten sinngemäß für je neu geschaffene 150 m² ($PPV = BGKond. / (150 \times lc)$).
- Stehen der geplanten Ausführung am in Aussicht genommenen Standort Bauvorschriften bzw. sonstige Vorschriften des Bundes- oder Landesrechtes entgegen oder ist der Einsatz der genannten technischen Systeme aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich oder zumutbar, sind diese technischen Systeme auf einem oder mehreren geeigneten Grundstücken innerhalb des Gemeindegebietes von Wien, wo ihre Errichtung zulässig ist, einzusetzen (Ersatzflächen). Beträgt das ermittelte Ausmaß der Verpflichtung weniger als 1 kWp, kann der Einsatz auf der Ersatzfläche unterbleiben. Der Einsatz auf Ersatzflächen ist durch eine im Grundbuch ersichtlich gemachte öffentlich-rechtliche Verpflichtung sicherzustellen. Die Inbetriebnahme einer solchen Anlage auf der Ersatzfläche darf im Zeitpunkt der Baueinreichung nicht länger als zwei Jahre zurückliegen.
1. (3c)entfällt; LGBl. Nr. 37/2023 vom 13.12.2023.
 2. (3d)entfällt; LGBl. Nr. 37/2023 vom 13.12.2023.
 3. (3e)Nach Ablauf von 3 Jahren ab der Erstattung der Fertigstellungsanzeige für einen Neubau gemäß Abs. 3b hat der Eigentümer des Bauwerks der Behörde eine von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten oder einer akkreditierten Prüfstelle auf Grundlage der dem Eigentümer zur Verfügung stehenden Daten erstellte Unterlage vorzulegen, die für die letzten 3 Jahre das Verhältnis des im Energieausweis (§ 63 Abs. 1 lit. e) für das Bauwerk ausgewiesenen Energiebedarfs zu dem tatsächlichen Energieverbrauch pro Jahr angibt und die Information enthält, ob der angegebene Energieverbrauch auch die Prozessenergie erfasst.
 4. (3f)Bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle von Gebäuden sowie bei Einzelbauteilsanierungen und bei Änderungen am gebäudetechnischen System ist die Errichtung von Wärmebereitstellungsanlagen für feste und flüssige fossile Brennstoffe nicht zulässig.
 5. (4)Bei folgenden Gebäuden genügt die Einhaltung bestimmter Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte):
 1. Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen; dies gilt nicht für Zubauten mit einer Gesamtnutzfläche von mehr als 50 m²;
 2. Gebäude, die für religiöse Zwecke genutzt werden;
 3. Gebäude, die gemäß § 71 auf längstens 2 Jahre bewilligt werden;
 4. Gebäude in landwirtschaftlich genutzten Gebieten, mit Ausnahme von Wohngebäuden;
 5. Gebäude, die Wohnungen enthalten, die nicht allen Erfordernissen des § 119 entsprechen oder nicht den vollen Schallschutz oder Wärmeschutz für Aufenthaltsräume aufweisen müssen;
 6. Kleingartenhäuser;
 7. freistehende Gebäude und Zubauten mit einer Gesamtnutzfläche von jeweils weniger als 50 m².
 6. (5)Der Energieausweis (§ 63 Abs. 1 lit. e) ist von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten oder einer akkreditierten Prüfstelle auszustellen. Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Vorschriften über den Inhalt und die Form des Energieausweises erlassen. Die technischen Voraussetzungen der Übermittlung und Erfassung der Energieausweise sind vom Magistrat im Internet kundzumachen. Die Gültigkeitsdauer des Energieausweises beträgt höchstens zehn Jahre.
 7. (6)In Gebäuden, in denen mehr als 250 m² Gesamtnutzfläche von Behörden genutzt werden und die starken Publikumsverkehr aufweisen, sowie in Gebäuden, in denen mehr als 500 m² von sonstigen Einrichtungen genutzt werden, die starken Publikumsverkehr aufweisen, ist ein höchstens zehn Jahre alter Energieausweis an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle anzubringen. Solche Energieausweise sind der Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Weisen Energieausweise Mängel auf, gilt die Verpflichtung zur Anbringung als nicht erfüllt.
 8. (7)Bei Zu- und Umbauten sowie bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle von Gebäuden in der Bauklasse I, die nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten, mit Ausnahme

- der Gebäude gemäß § 118 Abs. 4, müssen die obersten zugänglichen Decken von beheizten Räumen des gesamten Gebäudes oder die unmittelbar darüber liegenden Dächer so gedämmt werden, dass den Anforderungen für Neubauten an wärmeübertragende Bauteile entsprochen wird.
9. (8) Die Verpflichtung gemäß Abs. 3, ein hocheffizientes alternatives System einzusetzen, kann in Gebieten, in denen Energieraumpläne gemäß § 2b Abs. 3a festgesetzt wurden, auf Antrag gestundet werden, wenn die Bauwerberin oder der Bauwerber im Bauverfahren

1. die Zusage einer Fernwärmeanbieterin oder eines Fernwärmeanbieters vorlegt, dass das Gebäude zu dem in der Verordnung gemäß § 2b Abs. 3a festgelegten Zeitpunkt mit qualitätsgesicherter Fernwärme versorgt werden wird, und
2. den Nachweis erbringt, dass bis zu diesem Zeitpunkt alle Vorbereitungen für die Umstellung des Systems auf qualitätsgesicherte Fernwärme getroffen sind.

Die Stundung kann längstens bis zu dem in der Verordnung gemäß § 2b Abs. 3 festgelegten Zeitpunkt erfolgen. Erfolgt keine Umstellung nach Ablauf der Frist, ist gemäß § 129 Abs. 10 vorzugehen.

In Kraft seit 14.12.2023 bis 31.12.9999

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at