

§ 118c BO für Wien Allgemeine Anforderungen an bestehende Gebäude

BO für Wien - Bauordnung für Wien

⌚ Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 21.07.2026

1. (1) Bei größeren Renovierungen sind die festgelegten Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz von den renovierten Gebäuden oder renovierten Gebäudeeinheiten zu erfüllen, sofern dies technisch, funktionell und wirtschaftlich realisierbar ist.
2. (2) Bei Zubauten, bei denen ein Anschluss an das bestehende gebäudetechnische System nicht möglich ist, bei Umbauten, bei größeren Renovierungen sowie bei Änderungen am gebäudetechnischen System muss, sofern dies jeweils technisch, funktionell und wirtschaftlich realisierbar ist, der gesamte jährliche Energiebedarf gedeckt werden durch:
 1. 1. am Standort oder in dessen Nähe erzeugte Energie aus erneuerbaren Quellen, die den Kriterien des Artikels 7 der Richtlinie (EU) 2018/2001 genügt,
 2. 2. von einer Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft im Sinne des Artikels 22 der Richtlinie (EU) 2018/2001 gelieferte Energie aus erneuerbaren Quellen,
 3. 3. Energie aus einem effizienten Fernwärme- und -kältesystem im Sinne des Artikels 26 Abs. 1 der Richtlinie (EU) 2023/1791, oder
 4. 4. Energie aus kohlenstofffreien Quellen.
3. (3) Die technische, funktionelle und wirtschaftliche Realisierbarkeit des Einsatzes von Systemen nach Abs. 2 ist bei Zubauten, bei denen ein Anschluss an das bestehende gebäudetechnische System nicht möglich ist, bei Umbauten, bei größeren Renovierungen sowie bei Änderungen am gebäudetechnischen System durch eine nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechnete Person 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.
4. (4) Bei Zu- und Umbauten sowie bei größeren Renovierungen müssen die obersten zugänglichen Decken von beheizten Räumen des gesamten Gebäudes oder, sofern dies technisch, funktionell und wirtschaftlich realisierbar ist, die unmittelbar darüber liegenden Dächer so gedämmt werden, dass den Anforderungen für Neubauten an wärmeübertragende Bauteile entsprochen wird. Gebäude gemäß § 118a Abs. 9 sind von dieser Bestimmung ausgenommen. Für Gebäude gemäß § 118a Abs. 10 ist diese Bestimmung nur anzuwenden, sofern dies technisch, funktionell und wirtschaftlich realisierbar ist.
5. (5) Bei Zu- und Umbauten sowie bei größeren Renovierungen ist sicherzustellen, dass die Verluste von Warmwasserleitungen so gering wie möglich gehalten werden. Bei größeren Renovierungen gilt diese Verpflichtung nur dann, wenn dies aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen zweckmäßig ist.
6. (6) Bei größeren Renovierungen sowie bei Einzelbauteilsanierungen und bei Änderungen am gebäudetechnischen System ist die Errichtung von Wärmebereitstellungsanlagen für feste und flüssige fossile Brennstoffe nicht zulässig.
7. (7) Einzelbauteilsanierungen müssen einem Sanierungskonzept folgen oder die für die Erreichung der Zielsetzung eines solchen erforderlichen Mindest-Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte) einhalten. Jede Maßnahme der Einzelbauteilsanierung oder Änderung am gebäudetechnischen System muss die Anforderungen an größere Renovierungen erfüllen. Maßnahmen der Einzelbauteilsanierung oder Änderungen am gebäudetechnischen System sind von der Eigentümerin oder vom Eigentümer (jeder Miteigentümerin oder jedem Miteigentümer) eines Bauwerks zu dokumentieren. Wenn für das Bauwerk ein Bauwerksbuch angelegt ist (§ 128a), hat die Dokumentation im Bauwerksbuch zu erfolgen.
8. (8) Die Verpflichtung ein System gemäß Abs. 2 einzusetzen kann auf Antrag gestundet werden, wenn die Bauwerberin oder der Bauwerber im Bauverfahren
 1. 1. die Zusage einer Fernwärmeanbieterin oder eines Fernwärmeanbieters vorlegt, dass das in einem Gebiet liegende Gebäude, für das ein Energieraumplan gemäß § 2b Abs. 3a festgesetzt wurde, zu dem in dieser Verordnung festgelegten Zeitpunkt oder sonst das Gebäude binnen vier Jahren mit qualitätsgesicherter Fernwärme versorgt werden wird und
 2. 2. den Nachweis erbringt, dass bis zu diesem Zeitpunkt alle Vorbereitungen für die Umstellung des Systems auf qualitätsgesicherte Fernwärme getroffen sind.

In Kraft seit 15.07.2026 bis 31.12.9999

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at