

Dipl.-Ing. Walter Hüttler

e7 energy innovation & engineering



Rechtliche Hürden und Lösungsansätze für die Errichtung von E-Ladestationen in bestehenden Wohnhausanlagen

**Planungswerkstatt, Wien
13. September 2019**



- **Ingenieurbüro für Energie- und Umwelttechnik**
- **gegründet 2007, Wien, 16 MitarbeiterInnen**
- **Forschungs- und Beratungsunternehmen**
- **Thematische Schwerpunkte in der Beratung**
 - Innovative Gebäudekonzepte, Energieeffizienz
 - Feasibility Studies, Planungscontrolling
 - Betriebsoptimierung: Energiemonitoring, Lastganganalyse
 - Energiemanagementsysteme nach ISO 50001, Energieaudits



Was sind die Fragen?

- **Elektromobilität – Kurzfristiger Hype oder mittel- und langfristig relevantes Thema?**
- **Technische Fragen**
 - Einzellösung oder Gemeinschaftsanlage
 - Ladeleistung (Schnell/Langsamladung)
 - Reservekapazität des elektrischen Hausanschlusses
- **Großer Bedarf nach rechtlicher Orientierung**
 - Baurecht
 - Wohnrechtliche Einordnung
 - Zuständigkeiten

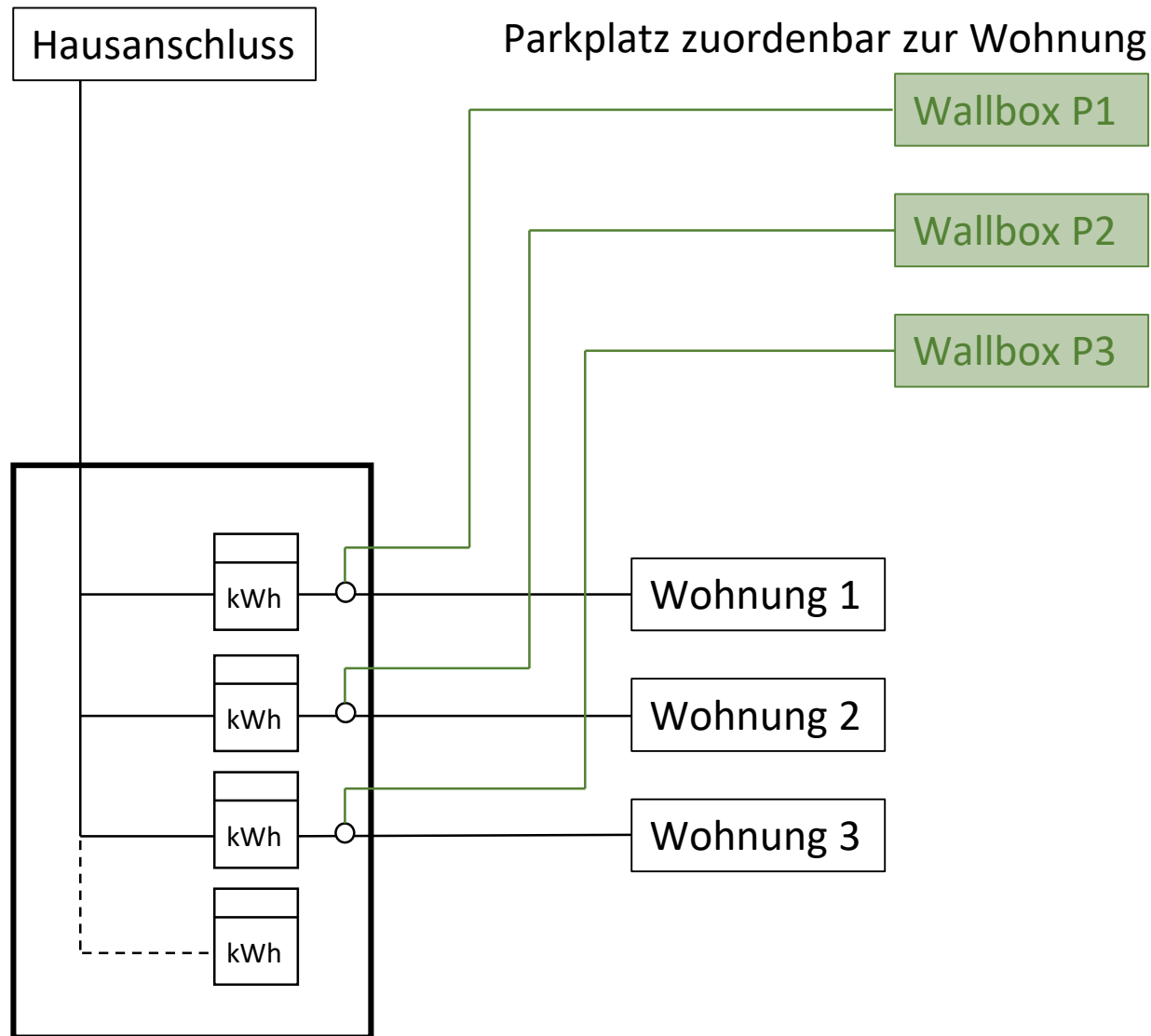
Stellplätze und Kraftfahrzeuge in Wien

- **Zugelassene PKWs: ca. 680.000**
- **Gebührenpflichtige Stellplätze im öffentlichen Straßenraum (Bezirke 1-10, 12-18 und 20): ca. 220.000**
- **Stellplätze in Tiefgaragen: ca. 650.000**

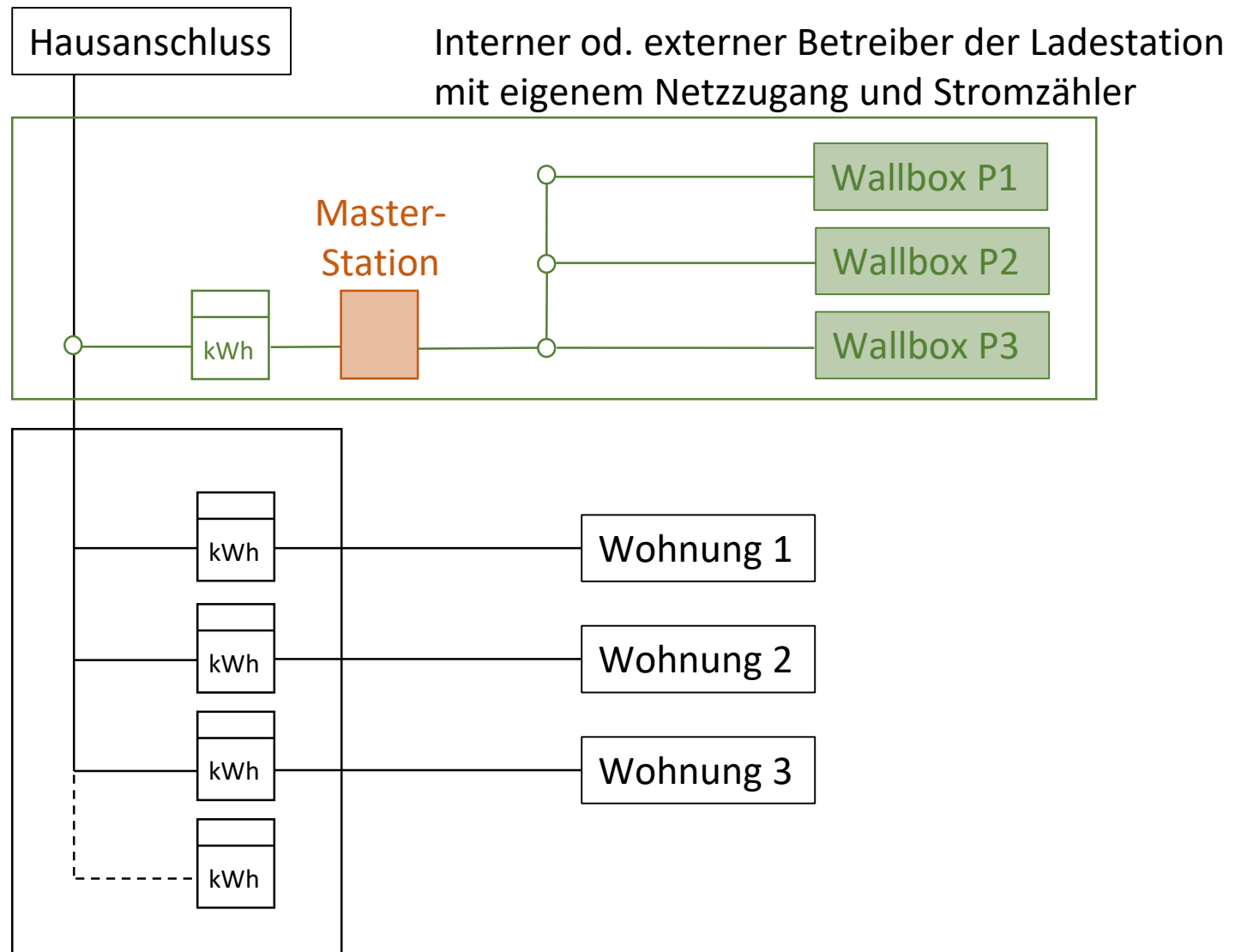
Quellen: Stadt Wien, Kurier Online, 13. Jänner 2015

<https://kurier.at/chronik/wien/zigtausende-garagenplaetze-in-wien-unbenutzt/107.742.377>

E-Ladestationen als Einzelanlage



E-Ladestation als Gemeinschaftsanlage



- **Bauordnung:** In mehreren Bundesländern Vorschriften für Vorkehrungen für nachträgliche Installation von E-Ladestationen (insbes. Leerverrohrungen, Kabeltrassen, Platzreserven für Stromzähler)
 - § 64 Abs 3 NÖ Bauordnung 2014: „Bei Abstellanlagen für Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen ...“
 - § 40a Bgld BauVO 2008: „Bei PKW-Abstellplätzen mit jeweils mehr als 50 Stellplätzen“
 - § 92a Stmk BauG
 - § 20 OÖ BauTV 2013
 - § 6 Abs 3 WGarG 2008
 - § 18 Abs 5 K-BO 1996

Lüftungsmaßnahmen ?

Beim Ladevorgang mit Lithium-Ionen Akkus entstehen keine Ladegase

MA37 / Baupolizei:

- keine besonderen Lüftungstechnischen Maßnahmen erforderlich
- Schild: „Laden verboten für E-Fahrzeuge mit Blei-Säure Batterien“

Alle Dezernate



Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Dresdner Straße 73-75, 2. Stock
A - 1200 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37010
Telefax: (+43 1) 4000-89-37010
E-Mail: post@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA 37 - Allg. 78830-2016	DI ^{II} Eder, SR ^{II} DI Markouschek, OSIBR	01/4000-37201 01/4000-37101	Wien, 29. Feb. 2016

Ladeplätze für Elektrofahrzeuge
einschließlich Ladestationen

Bezugnehmend auf das Umweltprogramm der MA 37, die vermehrte Verwendung elektrisch betriebener Kraftfahrzeuge (Elektrofahrzeuge) sowie die Novellierung des Wiener Garagensgesetzes 2008 - WGarG 2008, LGBl. Nr. 46/2010, ist zur Erzielung einer einheitlichen Vorgangsweise Folgendes zu berücksichtigen:

1. Ladeplätze für Elektrofahrzeuge

Ladeplätze sind allgemein genutzte Stellflächen, die **ausschließlich** für den Ladevorgang von Elektrofahrzeugen bestimmt sind und von einem offenen Benutzer/innenkreis genutzt werden. Da diese Flächen nur dem Ladevorgang und nicht dem „normalen“ Abstellen von KFZ dienen, handelt es sich dabei nicht um Stellplätze im Sinne des § 2 WGarG 2008 (vgl. Stellflächen an Tankstellen).

Die Schaffung von Ladeplätzen im Inneren von Bauwerken, auch von Garagen, bedarf einer Bauanzeige gemäß § 62 Abs. 1 Z. 4 der Bauordnung für Wien (BO); diese ist bei der MA 37 einzubringen.

Die bloße Ausstattung eines „normalen“ Stellplatzes mit einer Ladestation („Steckdose“ bzw. „Elektrozapsäule“) löst daher grundsätzlich noch keine Genehmigungspflicht aus. Jedoch können die unter Pkt. 2 angeführten technischen Anforderungen eine Genehmigungspflicht für erforderliche Lüftungstechnische Maßnahmen auslösen (siehe Pkt. 3 „Genehmigungspflicht“).

2. Ladestation für Elektrofahrzeuge – Technische Anforderungen

Grundsätzlich ist zwischen den Anforderungen an die Antriebsbatterie im Elektrofahrzeug und an die Ladestation („Steckdose“ bzw. „Elektrozapsäule“) als Ladesystem für Elektrofahrzeuge zu unterscheiden.

2.1. Antriebsbatterie im Elektrofahrzeug

Es wird davon ausgegangen, dass insbesondere für die Antriebsbatterie im Elektrofahrzeug die Anforderungen der OVE/ONORM EN 61851-1 eingehalten werden.

Art. 8

(5) In Bezug auf neue Wohngebäude und Wohngebäude, die einer größeren Renovierung unterzogen werden, tragen die Mitgliedstaaten, sofern das Gebäude über mehr als zehn Stellplätze verfügt, dafür Sorge, dass für jeden Stellplatz die Leitungsinfrastruktur, nämlich die Schutzrohre für Elektrokabel, errichtet wird, um die spätere Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge zu ermöglichen sofern:

- a) Der Parkplatz sich innerhalb des Gebäudes befindet und die Renovierungsmaßnahmen bei größeren Renovierungen den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur des Gebäudes umfassen; oder
- b) der Parkplatz an das Gebäude angrenzt und die Renovierungsmaßnahmen bei größeren Renovierungen den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur des Parkplatzes umfassen.

(2) In Bezug auf neue Nichtwohngebäude und Nichtwohngebäude, die einer größeren Renovierung unterzogen werden, tragen die Mitgliedstaaten, sofern das Gebäude über mehr als zehn Stellplätze verfügt, dafür Sorge, dass mindestens ein Ladepunkt im Sinne der Richtlinie 2014/94/EU des Europäischen Parlaments und des Rates (*) sowie für mindestens jeden fünften Stellplatz die Leitungsinfrastruktur, nämlich die Schutzrohre für Elektrokabel, errichtet werden, um die spätere Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge zu ermöglichen, sofern:

- a) Der Parkplatz sich innerhalb des Gebäudes befindet und die Renovierungsmaßnahmen bei größeren Renovierungen den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur des Gebäudes umfassen; oder
- b) der Parkplatz an das Gebäude angrenzt und die Renovierungsmaßnahmen bei größeren Renovierungen den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur des Parkplatzes umfassen.



EPBD / EU-Gebäuderichtlinie 2018

Art. 8

Wohngebäude > 10 Stellplätze

- Für **neue** Gebäude und **bei größerer Renovierung**:
- 100% Vorrüstung für Leitungsinfrastruktur

Nicht-Wohngebäude > 10 Stellplätze

- Für **neue** Gebäude und **bei größerer Renovierung**:
- 20% Vorrüstung für Leitungsinfrastruktur
- 4% der Stellplätze mit Ladepunkten ausgestattet

Nationale Umsetzung bis März 2020

- Vorschlag für österreichweit einheitliche Regelung

Nachrüstung von Ladestationen im WEG, MRG und WGG

- **Wohnungseigentumsgesetz (WEG)**
 - Einzelanlage: Änderung lt. § 16 (Zustimmung von ALLEN Miteigentümern)
 - Beschluss über Gemeinschaftsanlage nach § 29 (Mehrheitsbeschluss, aber Thema der **Kostentragung!!**)
- **Mietrechtsgesetz (MRG)**
 - Änderungsrecht nach § 9 mit Anzeigepflicht (gilt nur im Vollanwendungsbereich)
- **Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)**
 - WGG-Novelle Juli 2019: Herstellungskosten für Leerverrohrungen als fiktive Erhaltungsmaßnahme und über EVB verrechenbar

Mögliche Änderungen des Rechtsrahmens

- WEG: mehrere unterschiedliche Ansätze
 - Ladestation als **privilegierte Änderung**
 - Aktive Ablehnung anstatt 100% Zustimmung (Einzelne Ladestation)
 - Abstellen auf Mehrheit der abgegeben Stimmen (Gemeinschaftsanlage)
 - „Right to plug“ (Beisp. Frankreich)
- MRG: **Zeitgemäße Wohnkultur** -> Ladestation analog Aufzug
- WGG: Ladestation als **normale Ausstattung**

- **Weiterentwicklung des Rechtsrahmens**
 - WEG!!!
 - Umsetzung Gebäuderichtlinie NEU -> Bestand
- **Standard-Vorlagen für Beschlussfassung im WEG**
 - Kostentragung
 - Schrittweise Erweiterung
 - Regelungen für spätere Eingliederung von Ladestationen in Gemeinschaftsanlagen
- **Angebot von Paketlösungen mit Lastmanagement**
 - die einen kostengünstigen Einstieg ermöglichen
 - und schrittweise erweitert werden können

Studie „Ladestationen in bestehenden großvolumigen Wohngebäuden“

- **Auftraggeber: Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie**
- **Aufbereitung der technischen Umsetzungslösungen**
- **Beschreibung der energiewirtschaftlichen Implikationen**
- **Wohnrechtliche Umsetzung** im Rahmen der geltenden Rechtslage
Projektpartner: Philipp Fidler, WU Wien – Institut für Zivil- und Unternehmensrecht
- **Bearbeitung:** Juli bis Oktober 2017
- **Download**

<https://www.bmvit.gv.at/verkehr/elektromobilitaet/publikationen/index.html>

http://www.e-sieben.at/downloads/publikationen/Studie_Nachruetzung_von_Ladestationen.pdf

Kontakt



Dipl.-Ing. Walter Hüttler

walter.huettler@e-sieben.at

e7 energy innovation & engineering

Walcherstraße 11

1020 Wien

Tel.: 01-907 80 26-0

www.e-sieben.at



Beratungsleistungen e7

- **Quick-Check**
 - Überprüfung der räumlichen und technischen Gegebenheiten vor Ort sowie der Eignung der Stellplätze
 - Lastganganalyse
- **Finden einer technisch-organisatorischen Umsetzungslösung**
 - Inklusive Unterstützung bei der Einholung relevanter Informationen von E-Mobilitätsprovidern, Energielieferanten bzw. Netzbetreibern
- **Technische Auslegung von Anlagen**
- **Bei Bedarf: Teilnahme an Eigentümer-Versammlungen**