

ENTWURF
(Stand 4.3.1992)

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien und das Wiener Kleingartengesetz geändert werden (Wiener Kleingartengesetznovelle 1992)

Der Wiener Landtag hat beschlossen:

Artikel I

Die Bauordnung für Wien, LGBI. für Wien Nr. 11/1930, in der Fassung der Gesetzes LGBI. für Wien Nr. 12/1930, GBl. der Stadt Wien Nr. 1/1935 und 33/1936, LGBI. für Wien Nr. 17/1947, 45/1949, 16/1955, 28/1956, 14/1958, 31/1960, 16/1961, 3/1964, 10/1964, 9/1967, 13/1968, 6/1970, 15/1970, 25/1971, 16/1972, 28/1974, 18/1976, 11/1981, 30/1984, 19/1986, 28/1987, 29/1987, 7/1990, 15/1991, 32/1991 und 37/1991 sowie der Kundmachungen LGBI. für Wien Nr. 7/1960, 13/1985, 1/1986 und 12/1986, wird wie folgt geändert:

1. In § 4 Abs. 2 Punkt A lit. b wird nach Z 2 folgende Z 2a eingefügt:

"2a. Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen,"

2. § 76 Abs. 11 lautet:

"(11) In Gartensiedlungsgebieten darf das Ausmaß der bebauten Fläche, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt (§ 5 Abs. 4 lit. d), nicht mehr als 50 m² betragen. Bestimmt der Bebauungsplan das Ausmaß der bebaubaren Fläche, darf dieses Ausmaß nur bebaut werden, wenn es nicht mehr als ein

Drittel der Fläche des Bauloses beträgt, wobei die zulässig bebaute Grundfläche 150 m² nicht überschreiten darf."

Artikel II

Das Wiener Kleingartengesetz, LGBI. für Wien Nr. 3/1979, in der Fassung der Gesetze LGBI. für Wien Nr. 6/1986 und 16/1989, wird wie folgt geändert:

1. § 2 Abs. 1 lautet:

"(1) Kleingärten sind vorwiegend gärtnerisch genutzte Grünflächen, die der individuellen Erholung beziehungsweise dem Wohnen dienen, jedoch nicht erwerbsmäßig genutzt werden."

2. Dem § 2 wird folgender Abs. 15 angefügt:

"(15) Kleingartenwohnhäuser sind Baulichkeiten in Kleingärten mit der Widmung 'Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen'."

3. Dem § 6 wird folgender Abs. 5 angefügt:

"(5) Kleingärten in Kleingartengebieten für ganzjähriges Wohnen müssen folgende Voraussetzungen erfüllen:

- a) sie müssen eine frostsichere Trinkwasserversorgung haben;
- b) alle Schmutzwässer müssen unterhalb der Verkehrsfläche in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

Vom Erfordernis nach lit. b ist bis zur Errichtung eines öffentlichen Kanales abzusehen, wenn die Schmutzwässer in eine

baubehördlich genehmigte Senkgrube eingeleitet werden. Bei nachträglicher Errichtung eines öffentlichen Straßenkanals hat der Eigentümer des Kleingartenwohnhauses die Schmutzwässer in einem Zuge mit dessen Herstellung einzuleiten."

4. Dem § 7 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

"In Kleingärten im "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen" ist sowohl die Errichtung von Kleingartenhäusern als auch von Kleingartenwohnhäusern sowie von Nebengebäuden, die für die kleingärtnerische Nutzung allenfalls erforderlich sind, zulässig; soll ein Kleingartenhaus dem ganzjährigen Wohnen dienen, ist dieser rechtserhebliche Sachverhalt auf Antrag des Eigentümers des Kleingartenhauses unter Nachweis der Zustimmung des Grundeigentümers durch schriftlichen Bescheid festzustellen."

5. § 8 Abs. 1 lautet:

"(1) Das Ausmaß der bebauten Fläche gemäß § 80 Abs. 1 der Bauordnung für Wien darf unabhängig von der Größe des Kleingartens nicht mehr als 35 m², auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen nicht mehr als 16 m² betragen. Kleingartenwohnhäuser dürfen unabhängig von der Größe des Kleingartens eine bebaute Fläche von höchstens 50 m² haben. In die bebaute Fläche sind Nebengebäude (Werkzeughütten, Kleintierstallungen und dergleichen) einzurechnen. Nebengebäude sind an das Kleingartenhaus beziehungsweise Kleingartenwohnhaus anzubauen. Sind in den Bebauungsplänen Bestimmungen über die bauliche Ausnützbarkeit der Kleingärten enthalten, darf das Ausmaß der bebauten Fläche die in den Bebauungsplänen festgesetzten Ausmaße nicht überschreiten. § 69 der Bauordnung für Wien ist nicht anzuwenden."

6. Dem § 8 Abs. 3 werden folgende Sätze angefügt:

"Kleingartenwohnhäuser dürfen ohne Festsetzung der Kupplung im Bebauungsplan mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn in gekuppelter Bauweise errichtet werden. Ein Kleingartenwohnhaus muß an einer Kleingartengrenze angebaut werden, wenn der Nachbar an diese Kleingartengrenze bereits angebaut hat; in diesem Fall bedarf es nicht seiner Zustimmung. An ein an einer Kleingartengrenze angebautes Kleingartenwohnhaus muß dagegen nicht angebaut werden, wenn zur besseren baulichen und gärtnerischen Ausnutzung des Kleingartens ein Kleingartenwohnhaus in gekuppelter Bauweise an einer anderen Kleingartengrenze mit Zustimmung dieses Nachbarn errichtet wird."

7. § 9 Abs. 9 lautet:

"(9) Die Errichtung von Rauch- und Abgasfängen ist verboten, ausgenommen Abgasfänge über Dach für Gasheizungen in Kleingartenwohnhäusern."

8. § 16 Abs. 6 wird als "(7)" bezeichnet. Als neuer Abs. 6 wird eingefügt:

"(6) Für Gebäude, die am 1. März 1991 bereits bestanden haben, sind in Kleingartengebieten nachträglich Baubewilligungen nach § 70 der Bauordnung für Wien auch dann zu erteilen, wenn sie die Abstände zu den Nachbargrenzen, den AufschlieBungswegen und Nebenwegen nach § 8 Abs. 3 nicht einhalten oder wenn die Gebäudehöhe mehr als 3,50 m beträgt oder der Dachfirst höher als nach § 8 Abs. 2 lit. a und b ist und die bestehende Kubatur jenes Produkt nicht überschreitet, das sich aus einer bebaubaren Fläche von 50 m², bei Annahme eines quadratischen Grundrisses, einer Gebäudehöhe von 3,50 m und einer Dachneigung von 25 Grad beziehungsweise der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung ergibt. Bei nachträglicher Herstellung einer Wärmedämmung an die Außenwände eines Kleingartenwohnhauses ist die hierfür erforderliche Fläche nicht auf die bebaute Fläche anzurechnen. Die Bewilligung ist je-

denfalls zu versagen, wenn die nach § 81 Abs. 2 der Bauordnung für Wien bemessene Gebäudehöhe 4,50 m überschreitet."

Der Landeshauptmann:

Der Landesamtsdirektor:

VORBLATT
zur Wiener Kleingartengesetznovelle 1992
(Fassung vom 5.3.1992)

Problem: Bei der Sanierung "wilder Siedlungen" treten immer wieder Probleme auf, weil die bestehenden Objekte vielfach den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht entsprechen. Das Wiener Kleingartengesetz schließt weiters aus, daß Kleingartenhäuser und Lauben mit mindestens einem Aufenthaltsraum der Befriedigung eines ständigen Wohnbedürfnisses dienen. Teile von Kleingartengebieten scheinen aber für ein "Wohnen im Grünen" geeignet.

Ziel: Schaffung einer Übergangsbestimmung, um generell in berücksichtigungswürdigen Fällen die nachträgliche baurechtliche Genehmigung und Sanierung von derzeit bewilligungslosen Bauten im Kleingartengebiet bzw. bei einer Umwidmung auf Kleingartengebiet zu ermöglichen; weiters Schaffung der gesetzlichen Voraussetzungen, die auch in Kleingartengebieten die Errichtung ständig bewohnbarer Häuser erlauben.

Lösung: Novellierung der Widmungsvorschriften der Bauordnung für Wien und von Detailvorschriften des Wiener Kleingartengesetzes.

Alternativen: Entweder Verweigerung ständiger Wohnmöglichkeiten in der Flächenwidmung Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet oder Verweisung auf umfangreichere Umwidmungen, sei es in Bauland - Gartensiedlungsgebiet, sei es in

eine andere Widmungskategorie des Baulandes, jedoch unter Inkaufnahme des Verlustes dominanter kleingärtnerisch genutzter Grünzonen.

Kosten:

Finanzielle Mehrbelastungen durch die Novelle sind nicht zu erwarten. Erst im Gefolge von Umwidmungen können die Gemeinde erhöhte Anschließungskosten treffen, die aber im Rahmen der Widmungshoheit vom Gemeinderat im Einzelfall abgewogen werden können.

ERLÄUTERND E BEMERKUNGEN
zur Wiener Kleingartengesetznovelle 1992
(Fassung vom 4.3.1992)

Allgemeines:

Das vormalige Wiener Kleingartengesetz, LGBI. für Wien Nr. 11/1959, das die bis dahin geltenden reichsdeutschen Vorschriften abgelöst hatte, war in seinem § 9 noch davon ausgegangen, daß auf Kleingartenflächen nur Lauben (definiert als unbewohnbare, leicht zerlegbare Bauten bis 16 m² Grundfläche) und Sommerhütten (definiert als Leichtbauten bis 25 m² Grundfläche, die nur in der Zeit vom 15. April bis 15. Oktober jeden Jahres bewohnt werden dürfen) errichtet werden dürfen. Das neue Wiener Kleingartengesetz, LGBI. für Wien Nr. 3/1979, ließ in § 2 Abs. 13 und den §§ 7, 8 und 9 nur die Errichtung von Kleingartenhäusern bis 35 m² Grundfläche zu; diese sind als Baulichkeiten in Kleingärten, die zumindest einen Aufenthaltsraum enthalten und nicht der Befriedigung eines ständigen Wohnbedürfnisses dienen, definiert. Sie müssen auch nicht dem nach der Bauordnung für Wien erforderlichen Wärme-, Schall- und Brandschutz entsprechen, den Wohnhäuser aufweisen müssen.

Bei manchen unter diesen Voraussetzungen besiedelten Kleingartenanlagen entstand mit zunehmendem Wohlstand das Bedürfnis - unter Bewahrung des gewohnten Grünambientes - eine größere Verbauung im Zusammenhang mit dem gesteigerten Wohnkomfort zu beanspruchen, sodaß auch in der kälteren Jahreszeit eine wohnmäßige Benützung nahelag. Die mit der Bauordnungsnovelle 1976, LGBI. für Wien Nr. 18, geschaffene Möglichkeit zur Umwidmung auf Gartensiedlungsgebiete mit einer vollwertigen Wohnbebauungsmöglichkeit bis zu 150 m² war und ist nämlich - wegen des großen Sprunges - nicht für alle Kleingärten geeignet und vorgesehen.

Mit der vorliegenden Novelle soll die Möglichkeit eröffnet werden, unter möglichster Beibehaltung des Charakters der Kleingärten in den durch die Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne bestimmten Zonen eine Bebauung bis 50 m² Grundfläche herbeizuführen, die - ohne an den Standard des § 90 der Bauordnung für Wien gebunden zu sein - eine Ausgestaltung für eine ganzjährige Bewohnbarkeit erlaubt. Dazu ist anzumerken, daß jeder dieser einzelnen Kleingärten (jedes Los für sich allein) zu einer eigenen Grundbuchseinlage abgeschrieben werden kann, somit veräußerbar ist und sich auch zur Eigentumsbildung eignet.

Im Zuge der Sanierung "wilder Siedlungen" mit der faktisch bestehenden Nutzung "Kleingartengebiet" beziehungsweise mit der nachträglich festgesetzten Widmung "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet", treten immer wieder Probleme dergestalt auf, daß zahlreiche dort bereits bestehende Objekte nicht mit den bestehenden Rechtsvorschriften für Kleingartengebiete in Einklang gebracht werden können und daher nicht bewilligt werden könnten, obwohl sie der angestrebten Zielsetzung durch ihre tatsächliche Nutzung nicht widersprechen; als Gründe hiefür sind vor allem die Nichteinhaltung der erforderlichen Abstandsflächen, die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe sowie der maximal bebaubaren Fläche anzuführen.

Zur Vermeidung von unbilligen Härten soll durch die vorliegende Novelle in Anlehnung an Art. V der Bauordnung für Wien in der Fassung der Bauordnungsnovelle 1989, LGBI. für Wien Nr. 7/1990, die für bestehende Gebäude in Gartensiedlungsgebieten eine baurechtliche Sanierung ermöglichte, eine rechtliche Lösung geschaffen werden, die eine nachträgliche Genehmigung bestehender Gebäude soweit als möglich gemäß der angestrebten Zielsetzung erlaubt.

Im einzelnen:

Zu Art. I (Bauordnung für Wien - BO):

Zu Z 1 (§ 4 BO):

Dem Gemeinderat soll im Rahmen der Festsetzung des Flächenwidmungsplanes die Möglichkeit gegeben werden, innerhalb der Widmungskategorie "Grünland - Erholungsgebiet" bei Kleingartengebieten im Flächenwidmungsplan jene Zonen gesondert auszuweisen, die für ganzjähriges Wohnen in Betracht kommen.

Zu Z 2 (§ 76 Abs. 11 BO):

Die bereits im allgemeinen Teil dargestellte Zulassung einer Bebauung bis 50 m² Grundfläche in Kleingartengebieten für ganzjähriges Wohnen (siehe auch Art. II Z 4) bedingt aus systematischen Gründen die Anhebung der baulichen Ausnützbarkeit der Widmungskategorie "Gartensiedlungsgebiet". Deshalb wird in § 76 Abs. 11 BO die gesetzlich zulässige Bebauung von bisher 35 m² auf 50 m² angehoben. Unverändert bleibt der zweite Satz in der Fassung der BO-Novelle 1989, LGBl. für Wien Nr. 7/1990, mit der Möglichkeit, im Bebauungsplan das Höchstausmaß bis 150 m² zu vergrößern.

Zu Art. II (Kleingartengesetz):

Zu Z 1 (§ 2 Abs. 1):

Die Begriffsbestimmung "Kleingärten" war auf die Möglichkeit zu ganzjährigem Wohnen hin zu erweitern. Kleingartenhäuser bleiben auch weiterhin gemäß der Begriffsbestimmung des § 2 Abs. 13 auf eine nicht ständige Bewohnbarkeit beschränkt. Diesem Gebäudetyp wird nunmehr im § 2 Abs. 15 für ganzjähriges Wohnen das größere Kleingartenwohnhaus gegenübergestellt.

Zu Z 2 (§ 2 Abs. 15):

Der neu eingeführte Begriff "Kleingartenwohnhäuser" löst sich von den Beschränkungen für Kleingartenhäuser, allerdings nur für Baulichkeiten in Zonen, die im Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan als "Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen" ausgewiesen sind. Außer entsprechend genehmigten Neubauten werden auch rechtmäßig als Kleingartenhäuser bestehende Baulichkeiten in den umgewidmeten Zonen als Kleingartenwohnhäuser eingestuft, zumal durch den vorgesehenen Gesetzeswortlaut hinsichtlich der bautechnischen Erfordernisse keine Differenzierung getroffen wird; dadurch wird dem jeweiligen Gebäudeeigentümer die Rechtswohlthat zuteil, die durch die Gesetzesänderung eintretende Vermehrung seiner subjektiv-öffentlichen Rechte in Ansehung seines bestehenden Gebäudes unter Erwirkung eines Feststellungsbescheides über den geänderten, rechtlich relevanten Sachverhalt sofort und kontinuierlich konsumieren zu können. Zusätzlich kann davon ausgegangen werden, daß der jeweilige Eigentümer im eigenen Interesse allenfalls Verbesserungen freiwillig vornehmen wird; so kann er etwa die Wärmedämmung anheben, um Energiekosten zu sparen, ohne daran durch die eventuell bereits vorgenommene Ausschöpfung des zulässigen Ausmaßes der bebaubaren Fläche gehindert zu sein (vgl. § 16 Abs. 6 vorletzter Satz des vorliegenden Entwurfes).

Zu Z 3 (§ 6 Abs. 5):

Sowohl anlässlich einer Grundabteilung zur Schaffung oder Änderung von Kleingärten, als auch anlässlich jeder Baubewilligung für Neu-, Zu- und Umbauten sind alle gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten, so auch die wesentlichen Anschlußvoraussetzungen zu erfüllen. Dies ist einerseits ein Anschluß an das öffentliche Wasserleitungsnetz (ein Trinkwasserbrunnen soll nicht genügen), und zwar in winterfester Aus-

führung, da eine durchgehende Versorgung mit einwand-freiem Trinkwasser auch bei Frost garantiert sein muß, andererseits ein Anschluß an den öffentlichen Straßenkanal (Senk-gruben sollen grundsätzlich nicht genügen), um eine für Boden und Grundwasser schonende Ableitung von Schmutzwässern zu gewährleisten, während Niederschlags- und Dachwässer durchaus zur Dotierung des Bodens und Grundwassers örtlich versickert werden können. Insbesondere diese zweite Forderung kann sich aber auch als nicht gewollte Härte erweisen, wenn beispielsweise eine bereits bestehende Kleingartenanlage zu einer solchen für ganzjähriges Wohnen erweitert wird und die Schmutzwässer schon bisher in eine baubehördlich genehmigte Senkgrube eingeleitet wurden. Die Errichtung eines Kleingartenwohnhauses bzw. die Erweiterung eines bestehenden Kleingartenhauses auf ein Kleingartenwohnhaus könnte in dieser bestehenden Anlage in solchen Fällen aus dem Grunde des Fehlens des öffentlichen Kanals nicht erfolgen. Es erscheint daher im Interesse der Kleingartenbesitzer und aus rechtstheoretischen Gründen geboten, die Entsorgung der Schmutzwässer im Sinne des § 9 Abs. 11 des Kleingartengesetzes durch eine dem § 93 der Bauordnung für Wien entsprechende Senkgrube bei gleichzeitiger, unmittelbar aus dem Gesetz erfließender Verpflichtung des Gebäudeeigentümers zuzulassen, daß er im Falle der nachträglichen Errichtung eines öffentlichen Straßenkanals die Einmündung der Schmutzwässer in einem Zuge mit der Herstellung des Straßenkanals vornimmt. Dies bedeutet, daß er zugleich mit der Errichtung des Straßenkanals im Sinne des § 6 Abs. 3 jedenfalls (ohne individuell nach Abs. 3 zweiter Satz zu begründendes Erfordernis) die Hauskanalanlage herstellen muß.

Zu 2 4 (§ 7 Abs. 1):

Zur Klarstellung, daß auch in der neuen Widmungskategorie "Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen" Bauten wie bisher zulässig sind, wird § 7 Abs. 1 entsprechend ergänzt.

Überdies wird zur Dokumentation des rechtserheblichen Sachverhaltes, daß ein bestehendes Kleingartenhaus vom Eigentümer für ganzjähriges Wohnen bestimmt wird, ein Verfahrensmodus eingeführt, der einerseits auf eine Mitwirkung des Grundeigentümers in Form seiner Zustimmung Bedacht nimmt, und andererseits eine Rechtsbasis für künftige rechtliche Beurteilungen bildet.

Zu Z 5 (§ 8 Abs. 1):

Das Höchstausmaß der verbaubaren Fläche für Kleingartenwohnhäuser (einschließlich Nebengebäude) wird - wie einleitend dargestellt - mit 50 m² limitiert, sodaß eine für ganzjähriges Wohnen akzeptable Wohnnutzfläche mit entsprechender Raumeinteilung gestaltet werden kann. Im übrigen gelten die an sonstige Kleingartenhäuser mit einem Aufenthaltsraum gestellten Anforderungen, die in der Praxis oft durch freiwillig berücksichtigte Wärmeschutz-, Schallschutz- und Brandschutzvorkehrungen übertroffen werden. Unter einem wird die flächenmäßige Ausnutzungsbeschränkung des Kleingartens von 15 % der Kleingartenfläche aus dem Gesetz genommen, was zwar bei Kleingärten geringeren Flächenausmaßes zu einer gegenüber der bisherigen nunmehr prozentuell erhöhten baulichen Ausnutzbarkeit führen kann, aber jedoch dem Interesse dient, akzeptable Gebäudegrößen und Gebäudegrundrisse erreichen zu können.

Zu Z 6 (§ 8 Abs. 3):

Die Ergänzung des § 8 Abs. 3 des Kleingartengesetzes dient vorwiegend der besseren Ausnutzung der Gartenflächen und der Minderung des Energieverbrauches. Die bessere Ausnutzung der Gartenfläche ist darin zu erblicken, daß ein Kleingartenwohnhaus, das an eine Grundgrenze gerückt wird, eine zusammenhän-

gende gärtnerisch zu nutzende Fläche offen läßt, wodurch der Grünlandcharakter wesentlich stärker hervorgestrichen wird, als stünde das Gebäude inmitten des Gartens. Der Minderung des Energieverbrauches dient die gekuppelte Bauweise stets durch das Abdecken einer Feuermauer. Der Eigentümer bzw. Besitzer eines Kleingartens soll weiters die Wahlmöglichkeit haben, welche von mehreren Möglichkeiten zur Kupplung er wahrnimmt, auch wenn diese insgesamt erst durch eine gemeinsame Bauführung mit dem Nachbarn geschaffen wird; daraus resultiert, daß der Eigentümer des Kleingartenwohnhauses, der bereits an eine Kleingartengrenze angebaut hat, keinen Rechtsanspruch ableiten kann, daß seine Feuermauer in weiterer Zukunft auch tatsächlich abgedeckt wird. Der durch die Kupplung entstehende größere Baukörper, der ein Flächenmaß bis zu 100 m² erreichen kann, wird durch die dadurch entstehende mit den Nachbargrundstücken zusammenhängende Gartenfläche in seiner räumlichen Erscheinung und Wirkung wieder zurückgedrängt.

Zu Z 7 (§ 9 Abs. 9):

War bisher, da Kleingartenhäuser nicht zur Befriedigung eines ständigen Wohnbedürfnisses vorgesehen waren, die Errichtung von Rauch- und Abgasfängen in Kleingärten absolut verboten, so ist nunmehr wenigstens für Kleingartenwohnhäuser notwendigerweise eine Beheizungsmöglichkeit zuzulassen. Abgesehen von einer Heizung mit elektrischer Energie, für die nicht überall die Zuleitungsmöglichkeit bestehen wird, soll eine Beheizung mit Stadtgas (Erdgaszuleitung) gestattet werden. Allerdings sollen Gasaußenwandöfen ausgeschlossen bleiben, da bei in Kleingärten oft vorherrschenden geringeren Bauabständen und den hohen Ansprüchen an gute Gartenluft Unzukömmlichkeiten zu befürchten wären. Nur mit einer Abgasführung über Dach wird eine bestmögliche Verdünnung erreicht.

Zu Z 8 (§ 16 Abs. 6 und 7):

Die neu geschaffene Übergangsbestimmung des § 16 Abs. 6 gewährt die Möglichkeit, in Kleingartengebieten Baubewilligungen gemäß § 70 der Bauordnung für Wien auch dann zu erteilen, wenn die sonst vom Gesetz geforderten Abstandsflächen zu Nachbargrundgrenzen nicht eingehalten werden. Wesentlich für die Erteilung einer solchen definitiven Baubewilligung ist jedoch, daß die bestehende Kubatur jenes Ausmaß nicht überschreitet, das sich bei einer bebaubaren Fläche von 50 m² und einer Gebäudehöhe von 3,50 m ergeben würde. Dadurch soll jedenfalls hintangehalten werden, daß Gebäude, die wegen ihrer darüber hinausgehenden Größe dem Charakter eines Kleingartengebietetes nicht entsprechen, eine nachträgliche definitive Baubewilligung gemäß § 70 der Bauordnung für Wien erhalten können. Nachträgliche Baubewilligungen können darüber hinaus auch nur dann erteilt werden, wenn das Ausmaß der tatsächlich bebauten Fläche 50 m² nicht überschreitet. Lediglich für die nachträgliche Verbesserung des Wärmeschutzes des Kleingartenwohnhauses darf die hierfür erforderliche Grundfläche auch dann noch in Anspruch genommen werden, wenn dadurch das Ausmaß der bebauten Fläche das Ausmaß von 50 m² überschreitet. Dies erscheint im Interesse der Verbesserung der Bauqualität im Zusammenhang mit der Erweiterung der Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes erforderlich.

Weiters können definitive Baubewilligungen nur für die am 1. März 1991 bereits bestehenden Gebäude erteilt werden, sofern diese zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung im Kleingartengebiet liegen. Damit soll einerseits der bestehende Baubestand soweit als möglich rechtlich saniert werden können, andererseits aber kein Anreiz geschaffen werden, in der Hoffnung auf eine künftige Änderung des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes weiterhin konsenslose Bauführungen vorzunehmen.

denfalls zu versagen, wenn die nach § 81 Abs. 2 der Bauordnung für Wien bemessene Gebäudehöhe 4,50 m überschreitet."

Der Landeshauptmann:

Der Landesamtsdirektor:

VORBLATT
zur Wiener Kleingartengesetznovelle 1992
(Fassung vom 5.3.1992)

Problem: Bei der Sanierung "wilder Siedlungen" treten immer wieder Probleme auf, weil die bestehenden Objekte vielfach den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht entsprechen. Das Wiener Kleingartengesetz schließt weiters aus, daß Kleingartenhäuser und Lauben mit mindestens einem Aufenthaltsraum der Befriedigung eines ständigen Wohnbedürfnisses dienen. Teile von Kleingartengebieten scheinen aber für ein "Wohnen im Grünen" geeignet.

Ziel: Schaffung einer Übergangsbestimmung, um generell in berücksichtigungswürdigen Fällen die nachträgliche baurechtliche Genehmigung und Sanierung von derzeit bewilligungslosen Bauten im Kleingartengebiet bzw. bei einer Umwidmung auf Kleingartengebiet zu ermöglichen; weiters Schaffung der gesetzlichen Voraussetzungen, die auch in Kleingartengebieten die Errichtung ständig bewohnbarer Häuser erlauben.

Lösung: Novellierung der Widmungsvorschriften der Bauordnung für Wien und von Detailvorschriften des Wiener Kleingartengesetzes.

Alternativen: Entweder Verweigerung ständiger Wohnmöglichkeiten in der Flächenwidmung Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet oder Verweisung auf umfangreichere Umwidmungen, sei es in Bauland - Gartensiedlungsgebiet, sei es in

eine andere Widmungskategorie des Baulandes, jedoch unter Inkaufnahme des Verlustes dominanter kleingärtnerisch genutzter Grünzonen.

Kosten:

Finanzielle Mehrbelastungen durch die Novelle sind nicht zu erwarten. Erst im Gefolge von Umwidmungen können die Gemeinde erhöhte Aufschließungskosten treffen, die aber im Rahmen der Widmungshoheit vom Gemeinderat im Einzelfall abgewogen werden können.

ERLÄUTERND E BEMERKUNGEN
zur Wiener Kleingartengesetznovelle 1992
(Fassung vom 4.3.1992)

Allgemeines:

Das vormalige Wiener Kleingartengesetz, LGBI. für Wien Nr. 11/1959, das die bis dahin geltenden reichsdeutschen Vorschriften abgelöst hatte, war in seinem § 9 noch davon ausgegangen, daß auf Kleingartenflächen nur Lauben (definiert als unbewohnbare, leicht zerlegbare Bauten bis 16 m² Grundfläche) und Sommerhütten (definiert als Leichtbauten bis 25 m² Grundfläche, die nur in der Zeit vom 15. April bis 15. Oktober jeden Jahres bewohnt werden dürfen) errichtet werden dürfen. Das neue Wiener Kleingartengesetz, LGBI. für Wien Nr. 3/1979, ließ in § 2 Abs. 13 und den §§ 7, 8 und 9 nur die Errichtung von Kleingartenhäusern bis 35 m² Grundfläche zu; diese sind als Baulichkeiten in Kleingärten, die zumindest einen Aufenthaltsraum enthalten und nicht der Befriedigung eines ständigen Wohnbedürfnisses dienen, definiert. Sie müssen auch nicht dem nach der Bauordnung für Wien erforderlichen Wärme-, Schall- und Brandschutz entsprechen, den Wohnhäuser aufweisen müssen.

Bei manchen unter diesen Voraussetzungen besiedelten Kleingartenanlagen entstand mit zunehmendem Wohlstand das Bedürfnis - unter Bewahrung des gewohnten Grünambientes - eine größere Verbauung im Zusammenhang mit dem gesteigerten Wohnkomfort zu beanspruchen, sodaß auch in der kälteren Jahreszeit eine wohnmäßige Benützung nahelag. Die mit der Bauordnungsnovelle 1976, LGBI. für Wien Nr. 18, geschaffene Möglichkeit zur Umwidmung auf Gartensiedlungsgebiete mit einer vollwertigen Wohnbebauungsmöglichkeit bis zu 150 m² war und ist nämlich - wegen des großen Sprunges - nicht für alle Kleingärten geeignet und vorgesehen.

Mit der vorliegenden Novelle soll die Möglichkeit eröffnet werden, unter möglichster Beibehaltung des Charakters der Kleingärten in den durch die Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne bestimmten Zonen eine Bebauung bis 50 m² Grundfläche herbeizuführen, die - ohne an den Standard des § 90 der Bauordnung für Wien gebunden zu sein - eine Ausgestaltung für eine ganzjährige Bewohnbarkeit erlaubt. Dazu ist anzumerken, daß jeder dieser einzelnen Kleingärten (jedes Los für sich allein) zu einer eigenen Grundbuchseinlage abgeschrieben werden kann, somit veräußerbar ist und sich auch zur Eigentumsbildung eignet.

Im Zuge der Sanierung "wilder Siedlungen" mit der faktisch bestehenden Nutzung "Kleingartengebiet" beziehungsweise mit der nachträglich festgesetzten Widmung "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet", treten immer wieder Probleme dergestalt auf, daß zahlreiche dort bereits bestehende Objekte nicht mit den bestehenden Rechtsvorschriften für Kleingartengebiete in Einklang gebracht werden können und daher nicht bewilligt werden könnten, obwohl sie der angestrebten Zielsetzung durch ihre tatsächliche Nutzung nicht widersprechen; als Gründe hiefür sind vor allem die Nichteinhaltung der erforderlichen Abstandsflächen, die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe sowie der maximal bebaubaren Fläche anzuführen.

Zur Vermeidung von unbilligen Härten soll durch die vorliegende Novelle in Anlehnung an Art. V der Bauordnung für Wien in der Fassung der Bauordnungsnovelle 1989, LGBI. für Wien Nr. 7/1990, die für bestehende Gebäude in Gartensiedlungsgebieten eine baurechtliche Sanierung ermöglichte, eine rechtliche Lösung geschaffen werden, die eine nachträgliche Genehmigung bestehender Gebäude soweit als möglich gemäß der angestrebten Zielsetzung erlaubt.

Im einzelnen:

Zu Art. I (Bauordnung für Wien - BO):

Zu Z 1 (§ 4 BO):

Dem Gemeinderat soll im Rahmen der Festsetzung des Flächenwidmungsplanes die Möglichkeit gegeben werden, innerhalb der Widmungskategorie "Grünland - Erholungsgebiet" bei Kleingartengebieten im Flächenwidmungsplan jene Zonen gesondert auszuweisen, die für ganzjähriges Wohnen in Betracht kommen.

Zu Z 2 (§ 76 Abs. 11 BO):

Die bereits im allgemeinen Teil dargestellte Zulassung einer Bebauung bis 50 m² Grundfläche in Kleingartengebieten für ganzjähriges Wohnen (siehe auch Art. II Z 4) bedingt aus systematischen Gründen die Anhebung der baulichen Ausnützbarkeit der Widmungskategorie "Gartensiedlungsgebiet". Deshalb wird in § 76 Abs. 11 BO die gesetzlich zulässige Bebauung von bisher 35 m² auf 50 m² angehoben. Unverändert bleibt der zweite Satz in der Fassung der BO-Novelle 1989, LGBl. für Wien Nr. 7/1990, mit der Möglichkeit, im Bebauungsplan das Höchstausmaß bis 150 m² zu vergrößern.

Zu Art. II (Kleingartengesetz):

Zu Z 1 (§ 2 Abs. 1):

Die Begriffsbestimmung "Kleingärten" war auf die Möglichkeit zu ganzjährigem Wohnen hin zu erweitern. Kleingartenhäuser bleiben auch weiterhin gemäß der Begriffsbestimmung des § 2 Abs. 13 auf eine nicht ständige Bewohnbarkeit beschränkt. Diesem Gebäudetyp wird nunmehr im § 2 Abs. 15 für ganzjähriges Wohnen das größere Kleingartenwohnhaus gegenübergestellt.

Zu Z 2 (§ 2 Abs. 15):

Der neu eingeführte Begriff "Kleingartenwohnhäuser" löst sich von den Beschränkungen für Kleingartenhäuser, allerdings nur für Baulichkeiten in Zonen, die im Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan als "Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen" ausgewiesen sind. Außer entsprechend genehmigten Neubauten werden auch rechtmäßig als Kleingartenhäuser bestehende Baulichkeiten in den umgewidmeten Zonen als Kleingartenwohnhäuser eingestuft, zumal durch den vorgesehenen Gesetzeswortlaut hinsichtlich der bautechnischen Erfordernisse keine Differenzierung getroffen wird; dadurch wird dem jeweiligen Gebäudeeigentümer die Rechtswohlthat zuteil, die durch die Gesetzesänderung eintretende Vermehrung seiner subjektiv-öffentlichen Rechte in Ansehung seines bestehenden Gebäudes unter Erwirkung eines Feststellungsbescheides über den geänderten, rechtlich relevanten Sachverhalt sofort und kontinuierlich konsumieren zu können. Zusätzlich kann davon ausgegangen werden, daß der jeweilige Eigentümer im eigenen Interesse allenfalls Verbesserungen freiwillig vornehmen wird; so kann er etwa die Wärmedämmung anheben, um Energiekosten zu sparen, ohne daran durch die eventuell bereits vorgenommene Ausschöpfung des zulässigen Ausmaßes der bebaubaren Fläche gehindert zu sein (vgl. § 16 Abs. 6 vorletzter Satz des vorliegenden Entwurfes).

Zu Z 3 (§ 6 Abs. 5):

Sowohl anlässlich einer Grundabteilung zur Schaffung oder Änderung von Kleingärten, als auch anlässlich jeder Baubewilligung für Neu-, Zu- und Umbauten sind alle gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten, so auch die wesentlichen Anschlußvoraussetzungen zu erfüllen. Dies ist einerseits ein Anschluß an das öffentliche Wasserleitungsnetz (ein Trinkwasserbrunnen soll nicht genügen), und zwar in winterfester Aus-

führung, da eine durchgehende Versorgung mit einwand-freiem Trinkwasser auch bei Frost garantiert sein muß, andererseits ein Anschluß an den öffentlichen Straßenkanal (Senk-gruben sollen grundsätzlich nicht genügen), um eine für Boden und Grundwasser schonende Ableitung von Schmutzwässern zu gewährleisten, während Niederschlags- und Dachwässer durchaus zur Dotierung des Bodens und Grundwassers örtlich versickert werden können. Insbesondere diese zweite Forderung kann sich aber auch als nicht gewollte Härte erweisen, wenn beispielsweise eine bereits bestehende Kleingartenanlage zu einer solchen für ganzjähriges Wohnen erweitert wird und die Schmutzwässer schon bisher in eine baubehördlich genehmigte Senkgrube eingeleitet wurden. Die Errichtung eines Kleingartenwohnhauses bzw. die Erweiterung eines bestehenden Kleingartenhauses auf ein Kleingartenwohnhaus könnte in dieser bestehenden Anlage in solchen Fällen aus dem Grunde des Fehlens des öffentlichen Kanals nicht erfolgen. Es erscheint daher im Interesse der Kleingartenbesitzer und aus rechtstheoretischen Gründen geboten, die Entsorgung der Schmutzwässer im Sinne des § 9 Abs. 11 des Kleingartengesetzes durch eine dem § 93 der Bauordnung für Wien entsprechende Senkgrube bei gleichzeitiger, unmittelbar aus dem Gesetz erfließender Verpflichtung des Gebäudeeigentümers zuzulassen, daß er im Falle der nachträglichen Errichtung eines öffentlichen Straßenkanals die Einmündung der Schmutzwässer in einem Zuge mit der Herstellung des Straßenkanals vornimmt. Dies bedeutet, daß er zugleich mit der Errichtung des Straßenkanals im Sinne des § 6 Abs. 3 jedenfalls (ohne individuell nach Abs. 3 zweiter Satz zu begründendes Erfordernis) die Hauskanalanlage herstellen muß.

Zu 2 4 (§ 7 Abs. 1):

Zur Klarstellung, daß auch in der neuen Widmungskategorie "Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen" Bauten wie bisher zulässig sind, wird § 7 Abs. 1 entsprechend ergänzt.

Überdies wird zur Dokumentation des rechtserheblichen Sachverhaltes, daß ein bestehendes Kleingartenhaus vom Eigentümer für ganzjähriges Wohnen bestimmt wird, ein Verfahrensmodus eingeführt, der einerseits auf eine Mitwirkung des Grundeigentümers in Form seiner Zustimmung Bedacht nimmt, und andererseits eine Rechtsbasis für künftige rechtliche Beurteilungen bildet.

Zu Z 5 (§ 8 Abs. 1):

Das Höchstausmaß der verbaubaren Fläche für Kleingartenwohnhäuser (einschließlich Nebengebäude) wird - wie einleitend dargestellt - mit 50 m² limitiert, sodaß eine für ganzjähriges Wohnen akzeptable Wohnnutzfläche mit entsprechender Raumeinteilung gestaltet werden kann. Im übrigen gelten die an sonstige Kleingartenhäuser mit einem Aufenthaltsraum gestellten Anforderungen, die in der Praxis oft durch freiwillig berücksichtigte Wärmeschutz-, Schallschutz- und Brandschutzvorkehrungen übertroffen werden. Unter einem wird die flächenmäßige Ausnutzungsbeschränkung des Kleingartens von 15 % der Kleingartenfläche aus dem Gesetz genommen, was zwar bei Kleingärten geringeren Flächenausmaßes zu einer gegenüber der bisherigen nunmehr prozentuell erhöhten baulichen Ausnutzbarkeit führen kann, aber jedoch dem Interesse dient, akzeptable Gebäudegrößen und Gebäudegrundrisse erreichen zu können.

Zu Z 6 (§ 8 Abs. 3):

Die Ergänzung des § 8 Abs. 3 des Kleingartengesetzes dient vorwiegend der besseren Ausnutzung der Gartenflächen und der Minderung des Energieverbrauches. Die bessere Ausnutzung der Gartenfläche ist darin zu erblicken, daß ein Kleingartenwohnhaus, das an eine Grundgrenze gerückt wird, eine zusammenhän-

gende gärtnerisch zu nutzende Fläche offen läßt, wodurch der Grünlandcharakter wesentlich stärker hervorgestrichen wird, als stünde das Gebäude inmitten des Gartens. Der Minderung des Energieverbrauches dient die gekuppelte Bauweise stets durch das Abdecken einer Feuermauer. Der Eigentümer bzw. Besitzer eines Kleingartens soll weiters die Wahlmöglichkeit haben, welche von mehreren Möglichkeiten zur Kupplung er wahrnimmt, auch wenn diese insgesamt erst durch eine gemeinsame Bauführung mit dem Nachbarn geschaffen wird; daraus resultiert, daß der Eigentümer des Kleingartenwohnhauses, der bereits an eine Kleingartengrenze angebaut hat, keinen Rechtsanspruch ableiten kann, daß seine Feuermauer in weiterer Zukunft auch tatsächlich abgedeckt wird. Der durch die Kupplung entstehende größere Baukörper, der ein Flächenmaß bis zu 100 m² erreichen kann, wird durch die dadurch entstehende mit den Nachbargrundstücken zusammenhängende Gartenfläche in seiner räumlichen Erscheinung und Wirkung wieder zurückgedrängt.

Zu Z 7 (§ 9 Abs. 9):

War bisher, da Kleingartenhäuser nicht zur Befriedigung eines ständigen Wohnbedürfnisses vorgesehen waren, die Errichtung von Rauch- und Abgasfängen in Kleingärten absolut verboten, so ist nunmehr wenigstens für Kleingartenwohnhäuser notwendigerweise eine Beheizungsmöglichkeit zuzulassen. Abgesehen von einer Heizung mit elektrischer Energie, für die nicht überall die Zuleitungsmöglichkeit bestehen wird, soll eine Beheizung mit Stadtgas (Erdgaszuleitung) gestattet werden. Allerdings sollen Gasaußenwandöfen ausgeschlossen bleiben, da bei in Kleingärten oft vorherrschenden geringeren Bauabständen und den hohen Ansprüchen an gute Gartenluft Unzukömmlichkeiten zu befürchten wären. Nur mit einer Abgasführung über Dach wird eine bestmögliche Verdünnung erreicht.

Zu Z 8 (§ 16 Abs. 6 und 7):

Die neu geschaffene Übergangsbestimmung des § 16 Abs. 6 gewährt die Möglichkeit, in Kleingartengebieten Baubewilligungen gemäß § 70 der Bauordnung für Wien auch dann zu erteilen, wenn die sonst vom Gesetz geforderten Abstandsflächen zu Nachbargrundgrenzen nicht eingehalten werden. Wesentlich für die Erteilung einer solchen definitiven Baubewilligung ist jedoch, daß die bestehende Kubatur jenes Ausmaß nicht überschreitet, das sich bei einer bebaubaren Fläche von 50 m² und einer Gebäudehöhe von 3,50 m ergeben würde. Dadurch soll jedenfalls hintangehalten werden, daß Gebäude, die wegen ihrer darüber hinausgehenden Größe dem Charakter eines Kleingartengebietetes nicht entsprechen, eine nachträgliche definitive Baubewilligung gemäß § 70 der Bauordnung für Wien erhalten können. Nachträgliche Baubewilligungen können darüber hinaus auch nur dann erteilt werden, wenn das Ausmaß der tatsächlich bebauten Fläche 50 m² nicht überschreitet. Lediglich für die nachträgliche Verbesserung des Wärmeschutzes des Kleingartenwohnhauses darf die hierfür erforderliche Grundfläche auch dann noch in Anspruch genommen werden, wenn dadurch das Ausmaß der bebauten Fläche das Ausmaß von 50 m² überschreitet. Dies erscheint im Interesse der Verbesserung der Bauqualität im Zusammenhang mit der Erweiterung der Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes erforderlich.

Weiters können definitive Baubewilligungen nur für die am 1. März 1991 bereits bestehenden Gebäude erteilt werden, sofern diese zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung im Kleingartengebiet liegen. Damit soll einerseits der bestehende Baubestand soweit als möglich rechtlich saniert werden können, andererseits aber kein Anreiz geschaffen werden, in der Hoffnung auf eine künftige Änderung des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes weiterhin konsenslose Bauführungen vorzunehmen.

Dem Nutzer eines bestehenden Kleingartenhauses soll dadurch die Chance geboten werden, durch einen Antrag an die Baubehörde eine definitive Baubewilligung zu erwirken, um sich vor einem Demolierungsauftrag zu schützen, zumal in vielen Fällen davon ausgegangen werden kann, daß er mit dem Erbauer des Gebäudes nicht ident ist. Bei dieser Vorgangsweise werden Rechte der Nachbarn insofern nicht verkürzt, als diese mit dem tatsächlichen Baubestand vielfach jahrelang vertraut sind und selbst auf Ausnahmen angewiesen sind.

Textgegenüberstellung

Geltender Gesetzestext

Bauordnung für Wien

Inhalt der Flächenwidmungspläne

§ 4. (1) Die Flächenwidmungspläne haben in großen Zügen darzustellen, nach welchen Grundsätzen der geordnete Ausbau der Stadt vor sich gehen soll und die Bebauungspläne (§ 5 Abs. 1) zu verfassen sind; die Flächenwidmungspläne begründen unmittelbar weder Rechte noch Verpflichtungen.

(2) In den Flächenwidmungsplänen können folgende Widmungen der Grundflächen ausgewiesen werden:

A. Grünland:

a) ländliche Gebiete;

b) Erholungsgebiete, und zwar:

1. Parkanlagen,

2. Kleingartengebiete,

3. Sport- und Spielplätze,

4. Freibäder,

5. Zelplätze,

6. Grundflächen für Badehütten und

7. sonstige für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendige Grundflächen;

c) Schutzgebiete, und zwar:

1. der Wald- und Wiesengürtel,

2. Parkschutzgebiete;

d) Friedhöfe.

B. Verkehrsbander:

Als Verkehrsbander können Straßenzüge und Verkehrswege von Übergangsbedeutung ausgewiesen werden; als solche können auch die durch (Art. 10 Abs. 1 Z. 9 des Bundes-Verfassungsgesetzes) in Anspruch genommene Grundflächen ausgewiesen werden.

C. Bauland:

D. Sondergebiete:

Entwurfstext

Artikel I

Die Bauordnung für Wien, LGBl. für Wien Nr. 11/1930, in der Fassung der Gesetzes LGBl. für Wien Nr. 12/1930, GBl. der Stadt Wien Nr. 1/1935 und 33/1936, LGBl. für Wien Nr. 17/1947, 45/1949, 16/1955, 28/1956, 14/1958, 31/1960, 16/1961, 3/1964, 10/1964, 9/1967, 13/1968, 6/1970, 10/1970, 25/1971, 16/1972, 28/1974, 18/1976, 11/1981, 30/1984, 19/1986, 28/1987, 29/1987, 7/1990, 15/1991, 32/1991 und 37/1991 sowie der Kundmachungen LGBl. für Wien Nr. 7/1960, 13/1965, 1/1986 und 12/1986, wird wie folgt geändert:

1. In § 4 Abs. 2 Punkt A lit. b wird nach z 2 folgende z 2a eingefügt:

"2a. Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen,"

Textgegenreueberstellung

geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauweisen; Ausdehnbarkeit der Bauplätze

§ 76.

(11) In Gartensiedlungsgebieten darf das Ausmaß der bebauten Fläche, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt (§ 5 Abs. 4 lit. d), nicht mehr als 35 m² betragen. Bestimmt der Bebauungsplan das Ausmaß der bebaubaren Fläche, darf dieses Ausmaß nur bebaut werden, wenn es nicht mehr als ein Drittel der Fläche des Bauloses beträgt, wobei die zulässig bebaute Grundfläche 150 m² nicht überschreiten darf.

2. § 76 Abs. 11 lautet:

“(11) In Gartensiedlungsgebieten darf das Ausmaß der bebauten Fläche, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt (§ 5 Abs. 4 lit. d), nicht mehr als 50 m² betragen. Bestimmt der Bebauungsplan das Ausmaß der bebaubaren Fläche, darf dieses Ausmaß nur bebaut werden, wenn es nicht mehr als ein Drittel der Fläche des Bauloses beträgt, wobei die zulässig bebaute Grundfläche 150 m² nicht überschreiten darf.”

Texte über Überstellung

Sondergesetztext

Gesetz über die Schaffung von Kleingärten (Wiener Kleingartengesetz)

Begriffsbestimmungen

- § 2. (1) Kleingärten sind gärtnerisch genutzte, der individuellen Erholung und Gesundheit, jedoch keiner erwerbsmäßigen Nutzung dienende Grundflächen.
- (2) Kleingartenanlagen sind örtlich zusammenhängende, innerhalb einer gemeinschaftlichen Hauptzufriedung liegende Kleingärten, einschließlich der dazugehörenden Wege, Gemeinschaftsanlagen und der der Öffentlichkeit zugänglichen Bereiche.
- (3) Einzelkleingärten sind Kleingärten, die sich nicht innerhalb einer Kleingartenanlage befinden.

(13) Kleingartenhäuser sind Baulichkeiten in Kleingärten mit der Widmung 'Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet', Lauben sind Baulichkeiten auf Lauben müssen zumindest einen Aufenthaltsraum enthalten und dürfen nicht der Befriedigung eines ständigen Wohnbedürfnisses dienen.

(14) Nebengebäude sind Baulichkeiten in Kleingärten, die keine Aufenthaltsräume enthalten.

Entwurfstext

Artikel II

Das Wiener Kleingartengesetz, LGBl. für Wien Nr. 3/1979, in der Fassung der Gesetze LGBl. für Wien Nr. 6/1986 und 16/1989, wird wie folgt geändert:

1. § 2 Abs. 1 lautet:

"(1) Kleingärten sind vorwiegend gärtnerisch genutzte Grundflächen, die der individuellen Erholung beziehungsweise dem Wohnen dienen, jedoch nicht erwerbsmäßig genutzt werden."

2. Dem § 2 wird folgender Abs. 15 angefügt:

"(15) Kleingartenwohnhäuser sind Baulichkeiten in Kleingärten mit der Widmung 'Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen'."

Textgesetz über Straßeng

geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Aufschließung von Kleingärten

§ 6. (1) Aufschließungswege müssen mindestens 3 m breit sein, bei Richtungsänderungen einen äußeren Radius von 10 m zulassen und mit der öffentlichen Verkehrsfläche in Verbindung stehen. Die Herstellung, die Erhaltung, eine etwaige Beleuchtung und die Reinigung der Aufschließungswege und Nebenwege obliegen den Nutzungsberechtigten der zu einer Kleingartenanlage zusammengefaßten Kleingärten im Verhältnis ihrer Anteile.

(2) Wenn es aus öffentlichen Rücksichten, insbesondere solchen des Verkehrs, dringend geboten erscheint, kann die Behörde auch dann gemäß § 54 Abs. 12 der Bauordnung für Wien die Herstellung eines Gehsteiges an der Straßenfluchtlinie beziehungsweise Verkehrsfluchtlinie in einfacher Ausführung und in einer Breite von höchstens 1,50 m verlangen, wenn die an diesen Fluchtlinien gelegenen Kleingärten noch nicht bebaut sind.

(3) Von Baulichkeiten im Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet müssen alle Schmutzwässer unterhalb der Verkehrsflächen in den Kanal geleitet werden, wenn die Kleingartenanlage oder der Einzelkleingarten von einem bei der Bauführung bereits bestehenden Straßkanal ohne Verbindung über eine andere Liegenschaft nicht mehr als 30 m entfernt ist. Sofern es öffentliche, insbesondere gesundheitliche Rücksichten erfordern, kann die Behörde eine Einmündung auch dann verlangen, wenn der Straßkanal nach der Errichtung der Baulichkeit hergestellt wird.

(4) Bauführungen in Kleingartenanlagen oder Einzelkleingärten sind von der Einrichtung des Anliegerbeitrages gemäß § 51 der Bauordnung für Wien befreit.

3. Dem § 6 wird folgender Abs. 5 angefügt:

"(5) Kleingärten in Kleingartengebieten für ganzjähriges Wohnen müssen folgende Voraussetzungen erfüllen:

a) sie müssen eine frostsichere Trinkwasserversorgung haben;

b) alle Schmutzwässer müssen unterhalb der Verkehrsfläche in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

Vom Erfordernis nach lit. b ist bis zur Errichtung eines öffentlichen Kanales abzusehen, wenn die Schmutzwässer in eine baubehördlich genehmigte Senkgrube eingeleitet werden. Bei nachträglicher Errichtung eines öffentlichen Straßkanals hat der Eigentümer des Kleingartenwohnhauses die Schmutzwässer in einem Zuge mit dessen Herstellung einzuleiten."

Textgegenüberstellung

geltender Gesetzestext

Zulässige Bauführungen

§ 7. (1) In Kleingärten im 'Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet' ist die Errichtung von Kleingartenhäusern und von Nebengebäuden, die für die kleingärtnerische Nutzung allenfalls erforderlich sind, zulässig; Baubewilligungen gemäß § 70 der Bauordnung für Wien dürfen jedoch nur für Baulichkeiten in solchen Kleingärten erteilt werden, für die eine Abteilungsbewilligung gemäß § 13 Abs. 2 der Bauordnung für Wien erwirkt wurde, oder die gemäß § 21 der Bauordnung für Wien aufgeteilt sind, wobei es für die Beurteilung als Baulichkeit ohne Belang ist, auf welcher Dauer sie errichtet wird und ob sie im Grunde verankert oder mit dem Grunde nur durch ihr Gewicht verbunden ist. Die Errichtung eines Nebengebäudes setzt das Vorhandensein oder die gleichzeitige Errichtung eines Kleingartenhauses voraus. In Kleingärten auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Grundflächen dürfen nur Lauben und Nebengebäude, die für die vorübergehend kleingärtnerische Nutzung allenfalls erforderlich sind, errichtet werden. Die Errichtung eines Nebengebäudes setzt nicht das Vorhandensein oder das gleichzeitige Errichten einer Laube voraus.

(2) Die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen und die Gestaltung der öffentlichen Bereiche sind nach Maßgabe der gemäß § 5 Abs. 6 der Bauordnung für Wien im Bebauungsplan festgesetzten Fluchtlinien und der Bebauungsbestimmungen zulässig. Das Ausmaß der bebauten Flächen darf die in den Bebauungsplänen über die bauliche Ausnützbarkeit festgesetzten Ausmaße nicht überschreiten. § 69 der Bauordnung für Wien ist nicht anzuwenden.

Entwurfstext

4. Dem § 7 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

"In Kleingärten im 'Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen' ist sowohl die Errichtung von Kleingartenhäusern als auch von Kleingartenwohnhäusern sowie von Nebengebäuden, die für die kleingärtnerische Nutzung allenfalls erforderlich sind, zulässig; soll ein Kleingartenhaus dem ganzjährigen Wohnen dienen, ist dieser rechtserhebliche Sachverhalt auf Antrag des Eigentümers des Kleingartenhauses unter Nachweis der Zustimmung des Grundeigentümers durch schriftlichen Bescheid festzustellen."

T e x t g e g e n ü b e r s t e l l u n g

Geltender Gesetzestext

Auenützbarkeit der Kleingärten

§ 8. (1) Das Ausmaß der bebauten Fläche gemäß § 80 Abs. 1 der Bauordnung für Wien darf nicht mehr als 15 vH der Fläche des Kleingartens, jedoch keinesfalls mehr als 35 m², auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Grundflächen nicht mehr als 16 m² betragen. In die bebaute Fläche sind Nebengebäude (Werkzeughütten, Kleintierstallungen und dergleichen) einzurechnen. Nebengebäude sind an das Kleingartenhaus anzubauen. Sind in den Bebauungsplänen Bestimmungen über die bauliche Auenützbarkeit der Kleingärten enthalten, darf das Ausmaß der bebauten Fläche die in den Bebauungsplänen festgesetzten Ausmaße nicht überschreiten. § 69 der Bauordnung für Wien ist nicht anzuwenden.

(3) Bei Baulichkeiten ist, soweit im Bebauungsplan durch Baufluchtlinien nicht eine andere Abstandsfläche festgesetzt ist, von öffentlichen Verkehrsflächen, von Aufschließungswegen und von Nachbargrenzen ein Abstand von mindestens 2 m und gegenüber einem Nebenweg ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Ist im Bebauungsplan die Kuppelung oder Bildung von Gruppen gemäß § 3 lit. d festgesetzt, dürfen Baulichkeiten an Grenzen keine Fenster beziehungsweise andere Öffnungen aufweisen; gegen Nebenwege sind Fenster zulässig.

(4) Vordächer und Dachvorsprünge, sofern die Ausladung dieser Bauteile höchstens 70 cm beträgt, Balkone bis zu einer Ausladung von höchstens 1,20 m sowie nicht überdachte Kellerabgänge werden der bebauten Fläche des Kleingartens (Abs. 1) nicht zugerechnet.

(5) Bienenhütten sind, wenn ihre bebaute Fläche in ihrer Summe nicht mehr als 10 m² beträgt, auf die bebaute Fläche eines Kleingartens (Abs. 1) nicht anzurechnen; sie dürfen freistehend errichtet werden.

Entwurfstext

5. § 8 Abs. 1 lautet:

"(1) Das Ausmaß der bebauten Fläche gemäß § 80 Abs. 1 der Bauordnung für Wien darf unabhängig von der Größe des Kleingartens nicht mehr als 35 m², auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen nicht mehr als 16 m² betragen. Kleingartenwohnhäuser dürfen unabhängig von der Größe des Kleingartens eine bebaute Fläche von höchstens 50 m² haben. In die bebaute Fläche sind Nebengebäude (Werkzeughütten, Kleintierstallungen und dergleichen) einzurechnen. Nebengebäude sind an das Kleingartenhaus beziehungsweise Kleingartenwohnhäuser anzubauen. Sind in den Bebauungsplänen Bestimmungen über die bauliche Auenützbarkeit der Kleingärten enthalten, darf das Ausmaß der bebauten Fläche die in den Bebauungsplänen festgesetzten Ausmaße nicht überschreiten. § 69 der Bauordnung für Wien ist nicht anzuwenden."

6. Dem § 8 Abs. 3 werden folgende Sätze angefügt:

"Kleingartenwohnhäuser dürfen ohne Festsetzung der Kuppelung im Bebauungsplan mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn in gekuppelter Bauweise errichtet werden. Ein Kleingartenwohnhäuser muß an einer Kleingartengrenze angebaut werden, wenn der Nachbar an diese Kleingartengrenze bereits angebaut hat; in diesem Fall bedarf es nicht seiner Zustimmung. An ein an einer Kleingartengrenze angebautes Kleingartenwohnhäuser muß dagegen nicht angebaut werden, wenn zur besseren baulichen und gärtnerischen Auenutzung des Kleingartens ein Kleingartenwohnhäuser in gekuppelter Bauweise an einer anderen Kleingartengrenze mit Zustimmung dieses Nachbarn errichtet wird."

Textgenüberstellung

Geltender Gesetzestext

Gestaltung der Baulichkeiten

§ 9. (1) Das Äußere von Baulichkeiten in Kleingärten und auf Gemeinschaftsflächen muß nach Bauform, Baustoff und Farbe so beschaffen sein, daß dadurch der Charakter des kleingärtnerisch genutzten Gebietes nicht beeinträchtigt wird. Baustoffe zur Abdichtung, wie Dachpappe und Ähnliches, dürfen im Äußeren der Gebäude nicht in Erscheinung treten. Balkone dürfen nur an einer Front des Kleingartenhauses errichtet werden. Die Errichtung von Balkonen an Lauben ist verboten.

(2) Kleingartenhäuser, Lauben und Baulichkeiten auf Gemeinschaftsflächen müssen den Erfordernissen der Bauordnung für Wien hinsichtlich des Wärmeschutzes und des Schallschutzes nicht entsprechen; Kleingartenhäuser und Lauben müssen überdies den Erfordernissen des Brandschutzes nicht entsprechen.

(5) In Kleingartenhäusern und in Lauben muß die lichte Höhe von Aufenthaltsräumen mindestens 2,20 m betragen. Wird diese Höhe nicht an allen Stellen des Raumes erreicht, darf die lichte Höhe an keiner Stelle des Aufenthaltsraumes weniger als 1,50 m betragen; die lichte Höhe von 2,20 m muß jedoch zumindest über zwei Drittel der Fußbodenfläche des Raumes erreicht werden. Im Dachgestühl genügt eine lichte Höhe von 2 m zumindest an einer Stelle des Raumes.

(6) Die Breite der notwendigen Stiegen hat mindestens 0,8 m zu betragen. Die Stufen solcher Stiegen dürfen höchstens 20 cm hoch sein. Gerade Stufen müssen mindestens 24 cm, die Spitzstufen am Spitzende mindestens 12 cm breit sein.

(7) Keller von Kleingartenhäusern dürfen nur unterhalb des Kleingartenhauses beziehungsweise versetzt unterhalb der mit dem Kleingartenhaus verbundenen Terrasse angeordnet werden; ihr Ausmaß darf in keinem Falle das Flächenausmaß des Kleingartenhauses überschreiten. Lauben dürfen nicht unterkellert werden.

(8) Der Fußboden von Aufenthaltsräumen muß mindestens an der Hälfte seines Umfanges 15 cm über dem dem anschließenden Gelände liegen, darf jedoch im geneigten Gelände an keiner Stelle tiefer als 50 cm unter dem angrenzenden Gelände liegen.

(9) Die Errichtung von Rauch- und Abgasfängen ist verboten.

(10) Kleingartenhäuser und Lauben haben einen mit der Baulichkeit verbundenen Abort zu enthalten, der aber keinen eigenen Vorraum besitzen muß und auch von außen zugänglich sein kann.

(11) Schmutzwässer sind in den Fällen des § 6 Abs. 3 in den Straßenkanal und sonst in eine Senkgrube einzuleiten. Senkgruben müssen einen Fassungsraum von mindestens 1 m³ aufweisen und dürfen abweichend von der Forderung des § 9 Abs. 6 der Bauordnung für Wien auch an Nachbargrenzen errichtet werden, wenn der Nachbar zustimmt; Senkgruben und allfällige Kläranlagen dürfen vom Aufstellungsplatz für Räumfahrzeuge nicht weiter als 35 m entfernt sein. Saugleitungen sind in die Entfernung von 15 m nicht einzuziehen.

Entwurfstext

7. § 9 Abs. 9 lautet:

“(9) Die Errichtung von Rauch- und Abgasfängen ist verboten, ausgenommen Abgasfänge über Dach für Gaseislaugen in Kleingartenwohnhäusern.”

geltender Gesetzestext

Übergangsbestimmungen

§ 16. (1) Grundflächen, für die im Flächenwidmungsplan nicht die Widmung Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet festgelegt ist und die am 27. Jänner 1979 kleingärtnerisch genutzt waren, dürfen bis zum 31. Dezember 1992 wie Flächen verwendet und bebaut werden, für die die örtlich zuständige Bezirksvertretung die Zulässigkeit einer vorübergehenden kleingärtnerischen Nutzung beschlossen hat. Für solche Flächen kann die örtlich zuständige Bezirksvertretung, unbeschadet der im Flächenwidmungsplan festgesetzten Widmung, einen Beschluß auf Verlängerung gemäß § 1 Abs. 2 fassen.

(2) Mit Inkrafttreten dieses Gesetzes wird die Wirksamkeit aller gemäß § 71 der Bauordnung für Wien auf jederzeitigen Widerruf erteilter Baubewilligungen mit der Dauer der vorübergehenden kleingärtnerischen Nutzung gemäß Abs. 1 begrenzt; solche Baubewilligungen treten mit diesem Zeitpunkt außer Kraft.

(3) Baulichkeiten, die gemäß § 71 der Bauordnung für Wien auf eine bestimmte Zeit bewilligt waren, gelten auf Grund eines Beschlusses der örtlich zuständigen Bezirksvertretung gemäß § 1 Abs. 2 beziehungsweise § 16 Abs. 1 als für die Dauer dieses Beschlusses neu bewilligt.

(4) Bei der Erteilung von Baubewilligungen für Neu-, Zu- und Umbauten sowie für bauliche Änderungen an bestehenden Anlagen in Einzelkleingärten beziehungsweise in Kleingärten und auf Gemeinschaftsflächen in Kleingartenanlagen, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes bestanden haben, ist von der Einhaltung der Bestimmungen des § 6 Abs. 1 und § 8 Abs. 1 hinsichtlich der Anbaupflicht von Nebengebäuden bis zu einer bebauten Fläche im Ausmaß von 5 m² und mit einer Firsthöhe von höchstens 2,50 m und Abs. 3, § 9 Abs. 11 hinsichtlich der Entfernung des Aufstellungsplatzes für Raumfahrzeuge und § 10 Abs. 3 zu befreien, wenn die Einhaltung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und öffentliche Rücksichten nicht entgegenstehen; in den Fällen einer Ausnahme von der Bestimmung des § 9 Abs. 11 muß überdies eine gefahrlose und belästigungsfreie Beseitigung der Fäkalien gewährleistet sein.

(5) Bei der Erteilung nachträglicher Baubewilligungen für bereits bestehende Baulichkeiten kann in Kleingärten unbeschadet des § 6 Abs. 1 je ein Neben- gebäude bis zu einer bebauten Fläche im Ausmaß von 5 m² zugelassen werden. Weiters können die sanitären Anlagen belassen werden, wenn eine gefahrlose und belästigungsfreie Beseitigung der Fäkalien gewährleistet ist und öffentliche Rücksichten nicht entgegenstehen.

(6) Für alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren auf Erteilung einer Baubewilligung oder einer Abteilungsbewilligung gelten die bisherigen gesetzlichen Bestimmungen.

Entwurfstext

§. § 16 Abs. 6 wird als "(7)" bezeichnet. Als neuer Abs. 6 wird eingefügt:

"(6) Für Gebäude, die am 1. März 1991 bereits bestanden haben, sind in Kleingartengebieten nachträglich Baubewilligungen nach § 70 der Bauordnung für Wien auch dann zu erteilen, wenn sie die Abstände zu den Nachbargrenzen, den Aufschliessungswegen und Nebenwegen nach § 6 Abs. 3 nicht einhalten oder wenn die Gebäudehöhe mehr als 3,50 m beträgt oder der Dachfirst höher als nach § 8 Abs. 2 lit. a und b ist und die bestehende Kubatur jenes Produkt nicht überschreitet, das sich aus einer bebaubaren Fläche von 50 m², bei Annahme eines quadratischen Grundrisses, einer Gebäudehöhe von 3,50 m und einer Dachneigung von 25 Grad beziehungsweise der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung ergibt. Bei nachträglicher Herabsetzung einer Wärmedämmung an die Außenwände eines Kleingartenwohnhauses ist die hierfür erforderliche Fläche nicht auf die bebaute Fläche anzurechnen. Die Bewilligung ist jedenfalls zu verweigern, wenn die nach § 81 Abs. 2 der Bauordnung für Wien bemessene Gebäudehöhe 4,50 m überschreitet."

A b ä n d e r u n g s a n t r a g

der Gemeinderäte Ing. Riedler, Prinz, Dr. Mayr und Kenesei eingebracht in der Sitzung des Gemeinderatsausschusses der Stadt Wien für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehr am 27. April 1992 zum Beschluß der Wiener Landesregierung vom 7.4.1992 betreffend die Regierungsvorlage eines Gesetzes, mit dem die Bauordnung für Wien und das Wiener Garagengesetz geändert werden (Bauordnungsnovelle 1992), wird bezüglich des § 2 Abs. 5 folgender Abänderungsantrag gestellt:

.) § 2 Abs. 5 erster Halbsatz lautet:

"Der Magistrat hat die Entwürfe für die Festsetzung und für wesentliche Abänderungen der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne der örtlich zuständigen Bezirksvertretung mit der Einladung zu übermitteln, innerhalb einer gleichzeitig festzusetzenden Frist, die drei Monate nicht überschreiten soll, dazu Stellung zu nehmen;"

Diese Regelung wäre statt Punkt 2 in den vorliegenden Novellierungsentwurf aufzunehmen.

B e g r ü n d u n g :

Zum Zwecke der Beschleunigung des Verfahrens zur Erstellung der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne soll die örtlich zuständige Bezirksvertretung ihre Stellungnahme möglichst innerhalb einer Frist von drei Monaten abgeben. Für besonders umfangreiche Entwürfe bzw. für Entwürfe mit weitgehenden Umgestaltungen und Auswirkungen für den Bezirk kann auch ein längerer Zeitraum vorgesehen werden.

Im übrigen bleibt die Bestimmung des § 2 Abs. 5 unverändert, was insbesondere bedeutet, daß den Entwürfen des Magistrats bei der Einladung der örtlich zuständigen Bezirksvertretung zur Abgabe einer Stellungnahme die gutachtliche Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung anzuschließen ist.

The image shows four handwritten signatures in cursive script. The top-left signature is the most legible, appearing to be 'Hoch'. Below it is a shorter signature. To the right, there is a large, circular signature, and above it is a signature with many vertical strokes, possibly representing a name like 'Müller'.