

**Entwurf der Gehsteignovelle**  
(Regierungsvorlage vom 21.5.1996)

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien geändert wird (Gehsteignovelle)

Der Wiener Landtag hat beschlossen:

Artikel I

Die Bauordnung für Wien, LGBL. für Wien Nr. 11/1930, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBL. für Wien Nr. ..., wird wie folgt geändert:

1. Nach Art. V wird folgender Art. Va eingefügt:

"Artikel Va

Die Einheitssätze gemäß § 51 Abs. 6 und § 54 Abs. 5, die am 1. Jänner 1998 festgesetzt sind, sind von der Landesregierung durch Verordnung in dem Maß zu verändern, das sich aus der Veränderung des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Baukostenindex 1990 oder des an seine Stelle tretenden Index gegenüber dem 1. Jänner 1998 ergibt, wobei Änderungen bis 5 vH nicht zu berücksichtigen sind. Die jeweils neuen Einheitssätze sind binnen vier Monaten ab dem der Verlautbarung der Indexveränderung durch das Österreichische Statistische Zentralamt folgenden Monatsersten in Wirksamkeit zu setzen."

2. § 10 Abs. 3 und Abs. 4 lauten:

"(3) Werden Gebäude und bauliche Anlagen in der bekanntgegebenen vorläufigen Höhenlage errichtet, besteht die Verpflichtung, sobald die Verkehrsfläche einschließlich des Geh-

steiges in der festgesetzten Höhenlage hergestellt wird, an den Bauanlagen die notwendigen Änderungen ohne Anspruch auf Entschädigung vorzunehmen.

(4) Besteht keine Verpflichtung zur Änderung der baulichen Anlagen nach Abs. 3, ist dennoch jeder Anlieger verpflichtet, sobald die Herstellung der Verkehrsfläche einschließlich des Gehsteiges in der festgesetzten oder durch die Abänderung des Bebauungsplanes geänderten Höhenlage erfolgt, die Änderung der Höhenlage zu dulden und über Auftrag der Behörde die aus diesem Anlaß notwendigen Abänderungen auf seiner Liegenschaft und an den Bauanlagen vorzunehmen; er kann jedoch von der Gemeinde den Ersatz der aufgewendeten Kosten und des nachgewiesenen Vermögensnachteiles verlangen. Diesen Anspruch hat der Eigentümer binnen einer Frist von drei Jahren nach Fertigstellung der Verkehrsfläche in der geänderten Höhenlage unter Nachweis der tatsächlich aufgelaufenen Kosten und Vermögensnachteile der Gemeinde gegenüber geltend zu machen."

3. § 54 samt Überschrift lautet:

#### "Gehsteige

§ 54. (1) Die Herstellung und Erhaltung der Gehsteige samt Gehsteigauf- und -überfahrten obliegt der Gemeinde. Sie hat dabei unter Berücksichtigung der Erfahrungen der technischen Wissenschaften auf den Bedarf, die Verkehrsverhältnisse, die zu erwartende Stärke und Art der Benützung, das Ortsbild, die bisherige ortsübliche Ausführung und die Witterungseinflüsse Bedacht zu nehmen. Als Gehsteig gelten auch Verkehrsflächen oder Teile von solchen, die vorwiegend dem Fußgängerverkehr vorbehalten sind und deswegen entweder nicht befahrbar ausgestaltet oder von einem etwaigen Fahrstreifen baulich nicht getrennt beziehungsweise durch Randsteine gegen andere Teile der Verkehrsfläche nicht abgegrenzt sind.

(2) Bei Neu-, Zu- oder Umbauten im Bauland oder bei Errichtung fundierter Einfriedungen an einer Baulinie hat der Eigentümer (alle Miteigentümer) des Bauplatzes oder Bauloses an die Gemeinde einen Beitrag zu den Kosten der Herstellung eines Gehsteiges zu entrichten. Dies gilt nicht bei Bauten an Verkehrsflächen gemäß § 53 oder soweit bereits ein derartiger Beitrag entrichtet und nicht rückerstattet worden ist oder sich vor dem Bauplatz oder Baulos an der Baulinie ein nicht auf Kosten der Gemeinde hergestellter Gehsteig befindet. Bei Neu-, Zu- oder Umbauten in einem Kleingarten oder auf einer Grundfläche für Badehütten, weiters im Ausstellungsgelände sowie auf Sportplätzen und Spielplätzen ist ein denselben Grundsätzen entsprechender Beitrag zu leisten.

(3) Die Höhe des Beitrages ergibt sich aus dem Produkt der anrechenbaren Frontlänge, des Einheitssatzes und des Bebauungsfaktors.

(4) Als anrechenbare Frontlänge gilt die Summe der Baulinien aller Fronten des Bauplatzes und im Ausstellungsgelände sowie bei Sportplätzen und Spielplätzen jene Frontlänge, die für eine Abtretungsverpflichtung gemäß § 18 maßgebend ist. Im Gartensiedlungsgebiet, Kleingartengebiet, Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen und bei Grundflächen für Badehütten ist anstelle des Faktors der anrechenbaren Frontlänge für jedes Baulos, für jeden Kleingarten sowie für jede Grundfläche für Badehütten der Faktor 2 in die Berechnung einzusetzen.

(5) Die Einheitssätze sind von der Landesregierung nach den Durchschnittskosten der Herstellung eines Gehsteiges einschließlich von Gehsteigauf- und -überfahrten unter Berücksichtigung der Herstellung der Höhenlage für den Quadratmeter Gehsteig und unter Einrechnung eines Beitrages zum Personal- und Sachaufwand der Gemeinde in der Höhe von 10 vH der Durchschnittskosten mit Verordnung festzusetzen. In dieser

Verordnung ist die Beschaffenheit der Gehsteige und ihrer baulichen Anlagen nach den Grundsätzen des Abs. 1 näher zu bestimmen.

(6) Der Bebauungsfaktor beträgt:

1. im Kleingartengebiet, im Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen, auf Grundflächen für Badehütten, im Gartensiedlungsgebiet und in der Bauklasse I: 2;
2. in der Bauklasse II, im Industriegebiet sowie vor Sportplätzen, Spielplätzen, Lagerplätzen und Ländeflächen und im Ausstellungsgelände: 2,8;
3. in der Bauklasse III: 3,6;
4. in den Bauklassen IV und V: 4,1;
5. in der Bauklasse VI: 6.

(7) Kämen bei einem Bauplatz für die Berechnung des Beitrages zu den Kosten der Herstellung eines Gehsteiges mehrere Bebauungsfaktoren zur Anwendung, ist der höchste maßgeblich.

(8) Der Beitrag ist durch Bescheid vorzuschreiben und innerhalb eines Monats nach Zustellung des Bemessungsbescheides zu entrichten. Die Entrichtung bildet eine Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung. Über Antrag des Eigentümers kann die Behörde in berücksichtigungswürdigen Fällen Zahlungserleichterungen gewähren. Diese können von Auflagen, die die Einbringung sichern, abhängig gemacht werden. Nach Maßgabe des § 160 Abs. 2 der Wiener Abgabenordnung sind Stundungszinsen zu berechnen. Im Falle der Gewährung von Ratenzahlungen ist die erste Rate vor Erteilung der Baubewilligung zu entrichten. Bei Verfahren gemäß § 70a ist die Gewährung von Zahlungserleichterungen unzulässig.

(9) Das Recht der Gemeinde, Beiträge zur Gehsteigerstellung zu bemessen, verjährt nach Ablauf von fünf Jahren ab an-

gezeigtem Baubeginn. § 156 der Wiener Abgabenordnung gilt sinngemäß.

(10) Erlischt eine Baubewilligung durch ausdrücklichen Verzicht oder durch Zeitablauf, entsteht ein Anspruch auf zinsfreie Rückerstattung des entrichteten Beitrages. Derselbe Anspruch entsteht, wenn eine Baubewilligung rechtskräftig versagt worden ist. Der Anspruch auf Rückerstattung geht unter, wenn er nicht spätestens bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres geltend gemacht wird, das auf das Jahr folgt, in dem die Baubewilligung erloschen oder rechtskräftig versagt worden ist.

(11) Der Anspruch auf Rückerstattung des entrichteten Beitrages steht dem Eigentümer (allen Miteigentümern) der Liegenschaft anteilmäßig zu.

(12) Gehsteigauf- und -überfahrten sind bezüglich ihrer Lage gemäß dem Bauvorhaben auf der angrenzenden Liegenschaft, sonst im Einvernehmen mit dem Eigentümer dieser Liegenschaft, jedenfalls unter Berücksichtigung der Verkehrsverhältnisse herzustellen und gegebenenfalls wieder zu beseitigen."

4. § 55 Abs. 1 erster Satz lautet:

"Die gemäß § 17 Abs. 7 und 8 und § 50 zu leistenden Kostenersätze sind durch Bescheid vorzuschreiben; die Kostenersätze nach § 17 Abs. 7 und 8 zugleich mit dem Auftrag zur Übergabe der Verkehrsfläche, der Kostenersatz nach § 50 zugleich mit der Erteilung der angestrebten Bewilligung."

5. § 62a Abs. 1 Z 18 lautet:

"18. Straßenkanäle und Versorgungsleitungen einschließlich Schächte, Stollen und unterirdischer Kammern, öffentliche

Straßen und zugehörige Anschlußbauwerke sowie Zufahrtsbrücken und Stege zur Aufschließung von Liegenschaften;"

Artikel II  
Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt mit 1. Jänner 1998 in Kraft. Verordnungen auf Grund dieses Gesetzes können bereits vor dem 1. Jänner 1998 erlassen werden, sie dürfen jedoch frühestens mit dem 1. Jänner 1998 in Kraft gesetzt werden.

Artikel III  
Übergangsbestimmung

(1) Bei Bauvorhaben, die vor dem 1. Jänner 1998 bewilligt worden sind, gelten unbeschadet des Abs. 2 die bisherigen Bestimmungen.

(2) In jenen Fällen, in denen bei Inkrafttreten dieses Gesetzes die Verpflichtung zur Gehsteigerstellung gestundet ist, gilt die Stundung mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes mit der Wirkung als widerrufen, daß die Verpflichtung gemäß § 54 in der Fassung dieses Gesetzes eintritt. Die Bemessung des Beitrages hat sodann innerhalb von drei Jahren zu erfolgen.

Der Landeshauptmann:

Der Landesamtsdirektor:

V O R B L A T T  
zur Bauordnungsnovelle  
(Gehsteignovelle)

- Problem: Die im Rahmen der Anliegerleistungen zur Aufschließung des bebauten Gebietes und Straßennetzes notwendigen Gehsteigherstellungen sind in der Bauordnung für Wien traditionell als Naturalleistungsverpflichtung konzipiert. Der Ausbau könnte allerdings wirtschaftlich rationeller von der Gemeinde an Stelle von einer Vielzahl einzelner Anlieger durchgeführt werden.
- Ziel: Die Naturalleistungspflicht der Anlieger soll durch eine Verpflichtung zur Beitragsleistung ersetzt, die Gehsteigherstellung hingegen von der Gemeinde übernommen werden.
- Lösung: Neufassung der entsprechenden Bestimmungen der Bauordnung für Wien.
- Alternativen: Beibehaltung der bestehenden Situation mit erheblichen Problemen für viele Anlieger.
- Kosten: Die Umstellung auf kostendeckende Beiträge bringt im Durchschnitt den Anliegern keine zusätzlichen finanziellen Belastungen, aber eine Enthebung von vielfältigen Arbeiten und Besorgungen. Die Gemeinde wird einerseits beim Administrativaufwand entlastet und kann andererseits wirtschaftlicher operieren.
- EU-Konformität: Kein Bezug. Allerdings wird die Gemeinde an Vergaberichtlinien, die wettbewerbsfördernd sind, gebunden sein.

E R L Ä U T E R N D E    B E M E R K U N G E N  
zur Bauordnungsnovelle  
(Gehsteignovelle)

A) Allgemeines:

Die Bauordnung für Wien kennt unter den Anliegerleistungen u.a. die Verpflichtung zur Herstellung eines Gehsteiges. In vielen Fällen verlangen die zur Gehsteigerherstellung Verpflichteten eine Stundung. Oft ergibt sich auch, daß die Gehsteigerherstellung besser durch die Gemeinde selbst erfolgt, was nach geltendem Recht nur als Ausnahme möglich ist, dann aber zu einer Vielzahl von Verwaltungsverfahren, etwa zur Vorschreibung eines Kostenersatzes, führt. Es erscheint daher nach dem Vorbild der Regelung in anderen Ländern zweckmäßiger und wirtschaftlicher, die Gehsteigerherstellung grundsätzlich der Gemeinde zu überantworten, die damit in die Lage versetzt wird, großflächiger zu planen und Straßenprojekte zügiger zu verwirklichen. Den Anliegern wird nur ein pauschalierter Kostenbeitrag verrechnet und gleichzeitig die Sorge einer singulären oder mit Nachbarn bzw. der Straßenbauabteilung der Gemeinde akkordierten Auftragsvergabe an Baufirmen abgenommen. Der Beitrag soll der Gemeinde die Gehsteigerherstellungskosten abdecken.

B) Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu Z. 1 (Art. Va):

Mit dieser Bestimmung wird eine Verordnungsermächtigung geschaffen, wonach in Zukunft eine regelmäßige Anpassung der von der Landesregierung mit Verordnung festgesetzten Einheitssätze für den Anliegerbeitrag (gemäß § 51 Abs. 6 nach den Durchschnittskosten der Herstellung einer Fahrbahn in mittelschwerer Befestigung einschließlich der Oberflächenent-



wässerung, Wasserleitung und der Beleuchtungsanlagen) und den neuen Beitrag für die Gehsteigerherstellung (§ 54 Abs. 5) stattzufinden hat.

Die Valorisierung richtet sich nach dem Baukostenindex 1990 des Österreichischen Statistischen Zentralamtes, beginnend mit 1. Jänner 1998, unter Beachtung eines Schwellenwertes von 5 % und einer Frist von vier Monaten ab Veröffentlichung des jeweiligen Monatsindex.

Zu Z. 2 (§ 10):

Durch die Änderung der Abs. 2 und 3 wird dem Umstand, daß die Gehsteigerherstellung gemäß § 54 (Z. 3) künftig durch die Gemeinde erfolgt, Rechnung getragen.

Zu Z. 3 (§ 54):

Die gänzliche Neufassung dieser Bestimmung überantwortet die Herstellung und künftige Erhaltung von Gehsteigen allein der Gemeinde.

War bisher die Gehsteigerherstellung durch den Anlieger im Bau-fall fällig, so erfolgt entsprechend dem neuen Abs. 2 in den im Gesetz genannten Fällen eine Beitragsvorschreibung durch die Gemeinde.

Nach Abs. 3 errechnet sich der Beitrag als Produkt aus der anrechenbaren Frontlänge (Abs. 4), dem Einheitssatz (Abs. 5) und einem Bebauungsfaktor (Abs. 6).

Die Bemessung der anrechenbaren Frontlänge erfolgt nach Abs. 4 für Bauplätze (auch für Lagerplätze und Ländeflächen) mit der Länge der zugehörigen Baulinie(n), bei Sportplätzen und Spielplätzen sowie im Sondergebiet-Ausstellungsgelände

hingegen wie das Ausmaß der Verpflichtung zur Abtretung ins öffentliche Gut gemäß § 18 Abs. 2.

Als zweiter Berechnungsfaktor wird im Abs. 5 der Einheitssatz geregelt. Der Einheitssatz wird - erstmals zum Inkrafttreten dieser Bestimmung - nach den durchschnittlichen Baukosten für einen Quadratmeter Gehsteig einschließlich von Gehsteigauf- und -überfahrten unter Mitberücksichtigung der Kosten für die vorbereitende Höhenlageherstellung im Gehsteigbereich zu ermitteln und von der Landesregierung mit Verordnung festzusetzen sein. Die Landesregierung hat mit dieser Verordnung auch die Beschaffenheit der Gehsteige näher zu bestimmen; dabei sind nicht nur die nach örtlichen Bautraditionen (mit der Spannweite vom historischen Stadtkern bis zum Vorstadt-, Dorf- oder Kleingartenbereich) gegebenen, sondern auch die nach neuen Erkenntnissen der technischen Wissenschaften weiterentwickelten Ausgestaltungen zu erfassen.

Die künftige Valorisierung dieses Einheitssatzes ist im vorstehenden Art. Va (Z. 1) der Landesregierung aufgetragen.

Der Bebauungsfaktor nach Abs. 6 wird unterschiedlich nach der baulichen Ausnützbarkeit und der damit typischerweise unterschiedlich anzusetzenden Gehsteigbreite bemessen, ohne aber auf die tatsächliche Ausbaubreite Bezug zu nehmen.

Im Abs. 8 wird analog zu § 51 Abs. 9 die bescheidmäßige Bemessung des Beitrages geregelt und die Entrichtung zur Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung erklärt; die Gewährung von Zahlungserleichterungen ist über Antrag möglich. Im Falle einer zugebilligten Ratenzahlung ist die Begleichung der ersten Rate für die Herausgabe der Baubewilligung ausreichend; bei vereinfachten Baubewilligungsverfahren (§ 70a) können Zahlungserleichterungen nicht gewährt werden. Das Bemessungsrecht erlischt, wenn es nicht bis zum Ablauf

des dritten auf den angezeigten Baubeginn folgenden Jahres von der Gemeinde wahrgenommen wurde.

Eine Erstattung bezahlter Beiträge ist im Abs. 10 analog zu § 51 Abs. 11 für die Fälle vorgesehen, daß die Baubewilligung endgültig, insbesondere auf Grund einer Berufung von der Bauoberbehörde, versagt wird oder erloschen ist, sei es durch ausdrücklichen Verzicht oder durch Ablauf der Baubeginns- oder Bauvollendungsfrist. Der anteilmäßige Erstattungsanspruch des Eigentümers (aller Miteigentümer) der Liegenschaft (Abs. 11) verjährt drei Jahre nach dem Kalenderjahr, in dem der Rückerstattungsanspruch entstanden ist.

Gehsteigbekanntgaben und -konstatierungen erübrigen sich auf Grund der neuen Rechtskonstruktion.

Die Herstellung bzw. Beseitigung einer Gehsteigauf- und -überfahrt muß, sofern sie im Zusammenhang mit einem auf der angrenzenden Liegenschaft geplanten Bauvorhaben steht, diesem Projekt entsprechen; ansonsten ist die Gehsteigauf- und -überfahrt im Einvernehmen mit dem Eigentümer der Liegenschaft herzustellen bzw. zu beseitigen.

Zu Z. 4 (§ 55) und Z. 5 (§ 62a):

Die Bestimmungen des § 55 Abs. 1 und des § 62a Abs. 1 Z. 18 werden an die durch § 54 (Z. 3) geschaffene neue Rechtslage angepaßt.

BAUORDNUNGSNOVELLE  
TEXTGEGENÜBERSTELLUNG  
(Gehsteignovelle)

Geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

1. Nach Art. V wird folgender Art. Va eingefügt:

"Artikel Va

Die Einheitskätze gemäß § 51 Abs. 6 und § 54 Abs. 5, die am 1. Jänner 1998 festgesetzt sind, sind von der Landesregierung durch Verordnung in dem Maß zu verändern, das sich aus der Veränderung des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlaubarten Baukostenindex 1990 oder des an seine Stelle tretenden Index gegenüber dem 1. Jänner 1998 ergibt, wobei Änderungen bis 5 vH nicht zu berücksichtigen sind. Die jeweiligen neuen Einheitskätze sind binnen vier Monaten ab dem der Verlautbarung der Indexveränderung durch das Österreichische Statistische Zentralamt folgenden Monatsersten in Wirksamkeit zu setzen."

2. § 10 Abs. 3 und Abs. 4 lauten:

"(3) Werden Gebäude und bauliche Anlagen in der bekanntge-

gebenen vorläufigen Höhenlage errichtet, besteht die Verpflichtung, sobald die Verkehrsfläche einschließlichs des Gehsteiges in der festgesetzten Höhenlage hergestellt wird, an den Bauanlagen die notwendigen Änderungen ohne Anspruch auf Entschädigung vorzunehmen."

Rechtliche Wirkungen der Bebauungsbestimmungen

§ 10.

(3) Werden Gebäude und bauliche Anlagen in der bekanntgegebenen vorläufigen Höhenlage errichtet (§ 9 Abs. 5), besteht die Verpflichtung, sobald die Herstellung der Verkehrsfläche in der festgesetzten Höhenlage grundsätzlich beschlossen worden ist, am Gehsteig und an den Bauanlagen die notwendigen Änderungen ohne Anspruch auf Entschädigung vorzunehmen."

**BAUORDNUNGSNOVELLE  
TEXTFOLGENÜBERSTELLUNG**

**Geltender Gesetzestext**

**Bauordnung für Wien**

(4) Besteht keine Verpflichtung zur Änderung des Gehsteiges und der baulichen Anlagen nach Abs. 3, ist dennoch jeder Anlieger verpflichtet, sobald die Herstellung der Verkehrsfläche in der festgesetzten oder durch eine Abänderung des Bebauungsplanes geänderten Höhenlage grundsätzlich beschlossen worden ist, die Änderung der Höhenlage zu dulden und über Auftrag der Behörde die aus diesem Anlaß notwendigen Abänderungen auf seiner Liegenschaft, dem Gehsteig und an den Bauanlagen vorzunehmen; er kann jedoch von der Gemeinde den Er-satz der aufgewendeten Kosten und des nachgewiesenen Vermögens-nachteiles verlangen. Diesen Anspruch hat der Eigentümer binnen einer Frist von drei Jahren nach Fertigstellung der Verkehrsfläche in der geän-derten Höhenlage unter Nachweis der tatsächlich aufgelaufenen Kosten und Vermögensnachteile der Gemeinde gegenüber zu stellen.

**Entwurfstext**

(4) Besteht keine Verpflichtung zur Änderung der bauli-chen Anlagen nach Abs. 3, ist dennoch jeder Anlieger ver-pflichtet, sobald die Herstellung der Verkehrsfläche ein-schließlich des Gehsteiges in der festgesetzten oder durch die Abänderung des Bebauungsplanes geänderten Höhenlage er-folgt, die Änderung der Höhenlage zu dulden und über Auftrag der Behörde die aus diesem Anlaß notwendigen Abänderungen auf seiner Liegenschaft und an den Bauanlagen vorzunehmen; er kann jedoch von der Gemeinde den Ersatz der aufgewendeten Ko-sten und des nachgewiesenen Vermögensnachteiles verlangen. Diesen Anspruch hat der Eigentümer binnen einer Frist von drei Jahren nach Fertigstellung der Verkehrsfläche in der ge-änderten Höhenlage unter Nachweis der tatsächlich aufgelaufe-nen Kosten und Vermögensnachteile der Gemeinde gegenüber gel-tend zu machen."

**BAUORDNUNGSNOVELLE  
TEXTFAGENÜBERSTELLUNG**

**Geltender Gesetzestext**

**Bauordnung für Wien**

**Drafturfstext**

**Gehsteigherstellung**

**§ 54. (1)** Bei Herstellung eines Neu-, Zu- oder Umbaus im Bau-  
land oder einer fundierten Einfriedung an einer Baulinie ist der Eigen-  
tümer (Miteigentümer) des Gebäudes bzw. der Einfriedung verpflichtet,  
in der vollen Länge der Baulinien des Bauplatzes oder Bauloses, auf  
dem der Neu-, Zu- oder Umbau bzw. die Einfriedung hergestellt wird, in  
der von der Behörde bekanntgegebenen Breite, Höhenlage und Bauart  
(Abs. 10) einen Gehsteig herzustellen. Als Gehsteig gelten auch Ver-  
kehrsflächen oder Teile einer solchen, die vorwiegend dem Fußgänger-  
verkehr vorbehalten sind und deswegen entweder nicht befahrbar ausge-  
staltet oder von einem etwaigen Fahrstreifen baulich nicht getrennt bzw.  
durch Randsteine gegen andere Teile der Verkehrsfläche nicht abge-  
grenzt sind. Der Gehsteig ist, wenn der Bebauungsplan im Querschnitt  
der Verkehrsfläche nicht anders bestimmt, an der Baulinie herzustellen.  
Bei Eckbildungen erstreckt sich die Verpflichtung auch auf die Eckflä-  
chen. Sind die Herstellungskosten des Gehsteiges nach objektiven Merk-  
malen im Verhältnis zu den Kosten eines Zu- oder Umbaus, der Errich-  
tung eines Nebengebäudes oder der Errichtung einer fundierten Einfrie-  
dung wirtschaftlich nicht vertretbar, hat die Behörde von der Verpflich-  
tung zur Herstellung eines Gehsteiges abzusehen, wenn nicht öffentliche  
Interessen die Herstellung eines Gehsteiges verlangen. Bei der Herstel-  
lung einer nicht fundierten Einfriedung an der Baulinie ist nach den  
Grundsätzen dieses Absatzes ein Gehsteig in vorläufiger Bauart herzu-  
stellen.

3. § 54 samt Überschrift lautet:

**"Gehsteige**

**§ 54. (1)** Die Herstellung und Erhaltung der Gehsteige samt  
Gehsteigauf- und -überfahrten obliegt der Gemeinde. Sie hat  
dabei unter Berücksichtigung der Erfahrungen der technischen  
Wissenschafte auf den Bedarf, die Verkehrsverhältnisse, die  
zu erwartende Stärke und Art der Benutzung, das Ortsbild, die  
bisherige ortstübliche Ausführung und die Witterungseinflüsse  
Bedacht zu nehmen. Als Gehsteig gelten auch Verkehrsflächen  
oder Teile von solchen, die vorwiegend dem Fußgängerverkehr  
vorbehalten sind und deswegen entweder nicht befahrbar ausge-  
staltet oder von einem etwaigen Fahrstreifen baulich nicht  
getrennt beziehungsweise durch Randsteine gegen andere Teile  
der Verkehrsfläche nicht abgegrenzt sind.

## BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTIPROBENÜBERSTELLUNG

### Geltender Gesetzestext

### Bauordnung für Klein

### Dutwurftstext

(2) Die Herstellung des Gehsteiges hat bis zur Erteilung der Benutzungsbewilligung bzw. in den Fällen, in denen auf die Erteilung einer Benutzungsbewilligung verzichtet worden ist oder eine solche nicht vor-  
gesehen ist, bis zur Beendigung der Bauführung zu erfolgen.

(3) Die Behörde hat über Ansuchen die Gehsteigerstellung zu stunden, wenn noch kein Bedarf nach dem Gehsteig besteht oder andere wichtige Gründe dafür sprechen und keine öffentlichen Rücksichten entgegenstehen. Die Behörde ist berechtigt, für die Herstellung des Gehsteiges einen späteren Zeitpunkt festzusetzen, wenn seine derzeitige Herstellung aus öffentlichen Interessen unzumutbar ist. In beiden Fällen ist die Behörde berechtigt, anstelle der Herstellung eines Gehsteiges in endgültiger Bauart auf die Dauer der Stundung die Herstellung eines Gehsteiges in vorläufiger Bauart und die infolge verschiedener Höhenlagen notwendigen baulichen Anlagen anzuordnen.

(4) Wird während des Stundungszeitraumes der Bebauungsplan so abgeändert, daß sich daraus in den Fällen des Abs. 1 eine Änderung der Verpflichtung zur Herstellung des Gehsteiges ergibt oder wurden die Bestimmungen über die Bauart des Gehsteiges abgeändert, ist der Gehsteig nach den geänderten Bestimmungen herzustellen; der Verpflichtete ist aber berechtigt, die Mehrkosten gegenüber der seinerzeitigen Verpflichtung von der Gemeinde zu verlangen. Dieser Anspruch ist längstens binnen einem Jahr nach Feststellung der vorschriftsgemäßen Herstellung des Gehsteiges (Abs. 11) unter Nachweis der tatsächlich aufgetauften Kosten und Vermögensnachteile geltend zu machen.

(2) Bei Neu-, Zu- oder Umbauten im Bauland oder bei Errichtung fundierter Einfriedungen an einer Baulinie hat der Eigentümer (alle Mitigentümer) des Bauplatzes oder Bauloses an die Gemeinde einen Beitrag zu den Kosten der Herstellung eines Gehsteiges zu entrichten. Dies gilt nicht bei Bauten an Verkehrswegen gemäß § 53 oder soweit bereits ein derartiger Beitrag entrichtet und nicht rückeretattet worden ist oder sich vor dem Bauplatz oder Baulos an der Baulinie ein nicht auf Kosten der Gemeinde hergestellter Gehsteig befindet. Bei Neu-, Zu- oder Umbauten in einem Kleingarten oder auf einer Grundfläche für Badehütten, weiters im Ausstellungsgebiet sowie auf Sportplätzen und Spielplätzen ist ein denselben Grundskätzen entsprechender Beitrag zu leisten.

(3) Die Höhe des Beitrages ergibt sich aus dem Produkt der anrechenbaren Frontlänge, des Einheitssatzes und des Bauungsfaktors.

(4) Als anrechenbare Frontlänge gilt die Summe der Baulinien aller Fronten des Bauplatzes und im Ausstellungsgebiet sowie bei Sportplätzen und Spielplätzen jene Frontlänge, die für eine Abtretungsverpflichtung gemäß § 18 maßgebend ist. Im Gartensiedlungsgebiet, Kleingartengebiet, Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen und bei grundstücklichen Badehütten ist anstelle des Faktors der anrechenbaren Frontlänge der An-

5

**BAUORDNUNGSNOVELLE  
TEXTSCENÜBERSTELLUNG**

**geltender Gesetzestext**

**Bauordnung für Wien**

(5) Aus Verkehrs- oder bautechnischen Gründen kann die Behörde bis zum Zeitpunkt der tatsächlichen Herstellung des Gehsteiges durch den Verpflichteten bestimmen, daß der Gehsteig ganz oder teilweise von der Gemeinde selbst hergestellt wird; in diesem Fall ist der Verpflichtete gehalten, der Gemeinde die Kosten für die Herstellung des Gehsteiges zu ersetzen.

(6) Wenn öffentliche Interessen dies erfordern, kann die Behörde dem Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaft den Auftrag erteilen, daß vor unbetreten Grundstücken im Zuge von Verkehrsflächen, an denen bereits überwiegend Baulichkeiten errichtet worden sind, ein Gehsteig in vorläufiger Bauart herzustellen ist; vor Baulücken und Einfahrten kann die Behörde auch die Herstellung des Gehsteiges in endgültiger Bauart verlangen.

(7) Das Höchstmaß der Breite des vom Eigentümer auf seine Kosten herzustellenden Gehsteiges beträgt im Gartensiedlungsgebiet und in der Bauklasse I 2 m, in der Bauklasse II, in Industriegebieten und in Gebieten für Lagerplätze und Landflächen 3 m, in der Bauklasse III 4 m und in den Bauklassen IV, V und VI 5 m. Überschreitet die vorgeschriebene Breite das festgesetzte Höchstmaß, steht dem Eigentümer der Anspruch zu, den Rückersatz der Mehrkosten von der Gemeinde zu verlangen. Für die Geltendmachung dieses Anspruches gilt die Bestimmung des Abs. 4 sinngemäß.

**Datwurstext**

(5) Die Einheitskette sind von der Landesregierung nach den Durchschnittskosten der Herstellung eines Gehsteiges einschließlich von Gehsteigauf- und -überfahrten unter Berücksichtigung der Herstellung der Höhenlage für den Quadratmeter Gehsteig und unter Einrechnung eines Beitrages zum Personal- und Sachaufwand der Gemeinde in der Höhe von 10 v. H. der Durchschnittskosten mit Verordnung festzusetzen. In dieser Verordnung ist die Beschaffenheit der Gehsteige und ihrer baulichen Anlagen nach den Grundskizzen des Abs. 1 näher zu bestimmen.

(6) Der Bebauungsfaktor beträgt:

1. Im Kleingartengebiet, im Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen, auf Grundstücken für Badehütten, im Gartensiedlungsgebiet und in der Bauklasse I: 2;
2. In der Bauklasse II, im Industriegebiet sowie vor Sportplätzen, Spielplätzen, Lagerplätzen und Landflächen und im Ausstellungsgebiete: 2,8;
3. In der Bauklasse III: 3,6;
4. In den Bauklassen IV und V: 4,1;
5. In der Bauklasse VI: 5.

(7) Können bei einem Bauwettbewerb die Berechnungen des Bau-



**BAUORDNUNGSNOVELLE  
TEXTFACHENÜBERSTELLUNG**

**Geltender Gesetzestext**

**Bauordnung für Wien**

**Datwurfstext**

(8) Tritt die Verpflichtung zur Gehsteigherstellung ein und liegt vor der Liegenschaft bereits ein den Vorschriften entsprechender Gehsteig, so gilt die Verpflichtung als erfüllt. Etwa erforderliche Instandsetzungen eines von der Gemeinde bereits übernommenen Gehsteiges sind von der Gemeinde auf ihre Kosten durchzuführen. Wurde der Gehsteig jedoch auf Kosten der Gemeinde hergestellt oder wurde von der Gemeinde eine Teilleistung (Vorleistung) zur Gehsteigherstellung erbracht oder wurde von der Gemeinde auf Grund einer Änderung der Bestimmungen über die Bauart des Gehsteiges ein übernommener Gehsteig diesen Bestimmungen entsprechend abgeändert, hat der Verpflichtete der Gemeinde Kostensatz zu leisten; etwa erforderliche Instandsetzungen sind auch in diesem Falle von der Gemeinde auf ihre Kosten durchzuführen.

(9) Die Auffahrten von der Fahrbahn auf den Gehsteig sowie die Gehsteigüberfahrten zur Einfahrt in eine Liegenschaft bzw. zur Ausfahrt aus einer Liegenschaft bedürfen der Bewilligung der Behörde. Die Bewilligung für eine Gehsteigauf- und -überfahrt darf nur erteilt werden, wenn auf der Liegenschaft Stellplätze nach dem Wiener Garagengesetz bestehen oder zugleich errichtet werden. Die Bewilligung darf nur gegen jederzeitigen Widerruf erteilt werden, wenn die Gehsteigauf- und -überfahrt für das Beladen und Entladen von Fahrzeugen auf der Liegenschaft geschaffen wird. Die Bewilligung ist zu versagen, wenn Sicherheits- oder Verkehrsrisiken, insbesondere die Rückstehen auf benachbarte Straßenebenungen und die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs, oder die Höhenlage der anschließenden Fahrbahn oder andere öffentliche Rücksichten entgegenstehen.

(8) Der Beitrag ist durch Baubeitrag vorzuzurechnen und innerhalb eines Monats nach Zustellung des Bescheidbescheides zu entrichten. Die Entrichtung bildet eine Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung. Über Antrag des Eigentümers kann die Behörde in berucksichtigungswürdigen Fällen Zahlungserleichterungen gewähren. Diese können von Auflagen, die die Einbringung sichern, abhängig gemacht werden. Nach Maßgabe des § 160 Abs. 2 der Wiener Abgabenordnung sind Stundungszinsen zu berechnen. Im Falle der Gewährung von Ratenzahlungen ist die erste Rate vor Erteilung der Baubewilligung zu entrichten. Bei Verfahren gemäß § 70a ist die Gewährung von Zahlungserleichterungen unzulässig.

(9) Das Recht der Gemeinde, Beiträge zur Gehsteigerhaltung zu bemessen, verfährt nach Ablauf von fünf Jahren ab angelegtem Baubeginn. § 156 der Wiener Abgabenordnung gilt entsprechend.

## BAUORDNUNGSNOVELLE TEXTORGENÜBERSTELLUNG

### geltender Gesetzestext

#### Bauordnung für Wien

(10) Vor Ausführung oder Änderung des Gesteiges ist bei der Behörde um Bekanntgabe der Höhenlage, Breite und Bauart des Gesteiges und um die Ausstreckung der Höhenlage anzusuchen. Die Behörde hat die Breite, Höhenlage und Bauart des Gesteiges einschließlich der Ausführung des Unterbaues im Bereich von Gesteisgauf- und -überfahrten nach den Bestimmungen des Bauungsplanes und der nach Abs. 13 über die Beschaffenheit der Gesteige und ihrer baulichen Anlagen erlassenen Verordnung binnen vier Wochen durch Bescheid bekanntzugeben. Diesem Bescheid ist eine Absteckskizze anzuschließen. In den Fällen, in denen die Verpflichtung zur Herstellung eines Gesteiges an eine Bauführung geknüpft ist, endet die Wirksamkeit dieses Bescheides mit der Wirksamkeit der Baubewilligung. In allen anderen Fällen gilt dieser Bescheid auf die Dauer eines Jahres.

(11) Nach Herstellung des Gesteiges ist um die Feststellung seiner vorschriftsgemäßen Herstellung bei der Behörde anzusuchen. Mit Rechtskraft dieser Feststellung geht der Gesteig in das Eigentum der Gemeinde über. Die Erhaltungspflicht für den Gesteig verbleibt jedoch dem Eigentümer (Miteigentümer) des Gebäudes, der baulichen Anlage oder der ungebauten Liegenschaft, vor der ein Gesteig hergestellt worden ist, bis zu ihrer Übernahme durch die Gemeinde.

(12) Bei Herstellung eines Neu-, Zu- oder Umbaus im Kleingartengebiet, Parkschutzgebiet und Ausstellungslande (§ 4 Abs. 2) tritt nach denselben Grundsätzen die Verpflichtung ein, einen Gesteig herzustellen, jedoch nur in einfachster Ausführung und in einer Breite von höchstens 1,50 m.

### Entwurfstext

(10) Erliecht eine Baubewilligung durch ausdrücklichen Verzicht oder durch Zeitablauf, entsteht ein Anspruch auf zinsentfreie Rückerstattung des entrichteten Beitrages. Derselbe Anspruch entsteht, wenn eine Baubewilligung rechtskräftig vermagt worden ist. Der Anspruch auf Rückerstattung geht unter, wenn er nicht spätestens bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres geltend gemacht wird, das auf das Jahr folgt, in dem die Baubewilligung erloschen oder rechtskräftig vermagt worden ist.

(11) Der Anspruch auf Rückerstattung des entrichteten Beitrages steht dem Eigentümer (allen Miteigentümern) der Liegenschaft anteilmäßig zu.

(12) Gehsteigauf- und -überfahrten sind bezüglich ihrer Lage gemäß dem Bauvorhaben auf der angrenzenden Liegenschaft, sonst im Einvernehmen mit dem Eigentümer dieser Liegenschaft, jedenfalls unter Berücksichtigung der Verkehrsverhältnisse herzustellen und gegebenenfalls wieder zu besetzen."

**BAUORDNUNGSNOVELLE  
TEXTFAGENÜBERSTELLUNG**

**Geltender Gesetzestext**

**Entwurfstext**

**Bauordnung für Wien**

**Kostensatz**

**§ 55. (1)** Die gemäß §§ 17 Abs. 7 und 8, 50 und 54 Abs. 5 und 8 zu leistenden Kostensätze sind durch Bescheid vorzuschreiben; die Kostensätze nach § 17 Abs. 7 und 8 zugleich mit dem Auftrag zur Übergabe der Verkehrsfläche, die Kostensätze nach den §§ 50 und 54 Abs. 5 und 8 zugleich mit der Erteilung der angestrebten Bewilligung. Der Kostensatz ist innerhalb eines Monats nach Zustellung des Kostensatzbescheides zu leisten.

**"Bewilligungsfreie Bauvorhaben**

**§ 62a. (1)** Bei Bauführungen, die folgende Anlagen betreffen, ist weder eine Baubewilligung noch eine Bauanzeige erforderlich:

10. Straßenkanäle und Versorgungsleitungen einschließlich Schächte, Stollen und unterirdischer Kammern, öffentliche Straßen und zugehörige Anschlussbauwerke, ausgenommen Gehsteigauf- und -überfahrten, sowie Zufahrtsbrücken und Stege zur Aufschließung von Liegenschaften;

4. § 55 Abs. 1 erster Satz lautet:

"Die gemäß § 17 Abs. 7 und 8 und § 50 zu leistenden Kostensätze sind durch Bescheid vorzuschreiben; die Kostensätze nach § 17 Abs. 7 und 8 zugleich mit dem Auftrag zur Übergabe der Verkehrsfläche, der Kostensatz nach § 50 zugleich mit der Erteilung der angestrebten Bewilligung."

5. § 62a Abs. 1 2 10 lautet:

"10. Straßenkanäle und Versorgungsleitungen einschließlich Schächte, Stollen und unterirdischer Kammern, öffentliche Straßen und zugehörige Anschlussbauwerke sowie Zufahrtsbrücken und Stege zur Aufschließung von Liegenschaften;"