

E N T W U R F

Gesetz über Kleingärten (Wiener Kleingartengesetz 1996)

Der Wiener Landtag hat beschlossen:

Anwendungsbereich

§ 1. (1) Dieses Gesetz ist auf Flächen mit der Widmung "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet" und "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen" sowie auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzte Flächen anzuwenden.

(2) Soweit dieses Gesetz nicht anderes bestimmt, gilt die Bauordnung für Wien.

Begriffsbestimmungen

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

(2) Gemeinschaftsflächen sind Grundflächen, die für die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen bestimmt sind.

(3) Gemeinschaftsanlagen sind Einrichtungen, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen, kulturellen, gesundheitlichen oder sportlichen Bedürfnissen der Bewohner und Benutzer der umliegenden Kleingärten oder dem Abstellen von Fahrzeugen dienen und allenfalls auch öffentlich zugänglich sind.

(4) Aufschließungswege sind die zur Verbindung der Kleingärten und Gemeinschaftsflächen mit einer öffentlichen Verkehrsfläche notwendigen, befahrbaren Wege.

(5) Nebenwege sind von den AufschlieBungswegen zu Kleingärten und Gemeinschaftsflächen führende, nicht befahrbare Wege.

(6) Weggrundstücke sind die den Kleingärten und Gemeinschaftsflächen vorgelagerten Teilflächen der AufschlieBungs- und Nebenwege, die einem Kleingarten oder einer Gemeinschaftsfläche zugeordnet sind.

(7) Kleingartenhäuser sind Gebäude in Kleingärten oder auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen, die zumindest einen Aufenthaltsraum haben und nicht der Befriedigung eines ständigen Wohnbedürfnisses dienen.

(8) Kleingartenwohnhäuser sind Gebäude in Kleingärten mit der Widmung "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen", die zumindest einen Aufenthaltsraum haben und zur Befriedigung eines ständigen Wohnbedürfnisses dienen sollen.

(9) Nebengebäude sind Gebäude ohne Aufenthaltsräume von höchstens 5 m² bebauter Grundfläche und keiner größeren Höhe, als sie für ein Kleingartenhaus oder ein Kleingartenwohnhaus auf dem betreffenden Kleingarten zulässig ist.

(10) Haupteinfriedungen sind Einfriedungen von Kleingärten oder Gemeinschaftsflächen an Straßenfluchtlinien, Verkehrsfluchtlinien, Grenzfluchtlinien oder Grenzlinien zu anderen Widmungskategorien. Nebeneinfriedungen sind alle sonstigen Einfriedungen von Kleingärten oder Gemeinschaftsflächen.

Inhalt der Bebauungspläne

§ 3. Über die Festsetzungen nach § 5 der Bauordnung für Wien hinaus können die Bebauungspläne enthalten:

1. Gemeinschaftsflächen und die der Öffentlichkeit zugänglichen Bereiche;
2. Bestimmungen über die Beschränkung der baulichen Ausnützbarkeit;
3. Bestimmungen über die Anordnung der Gebäude in Kleingärten und auf Gemeinschaftsflächen;
4. Bestimmungen über die Ausgestaltung der Gemeinschaftsanlagen;
5. Bestimmungen über die Größe der Kleingärten und Gemeinschaftsflächen;
6. Bestimmungen über die Breite beziehungsweise die Lage der Aufschließungswege und Nebenwege.

Vorübergehende kleingärtnerische Nutzung

§ 4. (1) Die vorübergehende kleingärtnerische Nutzung ist nur im Bauland oder Verkehrsband und nur über Antrag des Magistrats auf Beschluß der örtlich zuständigen Bezirksvertretung zulässig. Dieser Beschluß ist im Amtsblatt der Stadt Wien kundzumachen.

(2) Ein Antrag auf Beschlußfassung über die Zulässigkeit einer vorübergehenden kleingärtnerischen Nutzung darf nur gestellt werden, wenn öffentliche Rücksichten einer derartigen Nutzung nicht entgegenstehen. Öffentliche Rücksichten stehen insbesondere dann nicht entgegen, wenn für ein Verkehrsband noch kein Ausbaubeschluß vorliegt.

(3) Der Beschluß über die Zulässigkeit einer vorübergehenden kleingärtnerischen Nutzung tritt nach zehn Jahren außer Kraft. Eine Verlängerung ist zulässig; Abs. 1 und 2 gelten sinngemäß.

Anforderungen an Kleingärten

§ 5. (1) Kleingärten müssen unmittelbar oder mittelbar über Aufschließungswege oder Nebenwege mit einer öffentlichen Verkehrsfläche in Verbindung stehen. Eine Abteilungsbewilligung auf Kleingärten ist zu versagen, wenn durch die beantragten Aufschließungs- oder Nebenwege Teile des Widmungsgebietes "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet" oder "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen" mit öffentlichen Verkehrsflächen nicht in Verbindung gebracht werden können.

(2) Die seitlichen Grenzen von Kleingärten sollen möglichst senkrecht zur Achse der Aufschließungs- oder Nebenwege verlaufen. Kleingärten müssen eine solche Gestalt und Größe haben, daß auf ihnen Gebäude, die den gesetzlichen Anforderungen und den Bestimmungen des Bebauungsplanes entsprechen, errichtet werden können.

(3) Die Größe eines Kleingartens soll mindestens 250 m² und höchstens 500 m² betragen. In berücksichtigungswürdigen Fällen sind Abweichungen bis zu einer Höchstgrenze von 650 m² zulässig, wenn dies die zweckmäßige Aufteilung der Grundflächen erfordert und der Bebauungsplan nicht anderes vorsieht. Gemeinschaftsflächen dürfen das Ausmaß von 800 m² übersteigen. Diesen Flächenausmaßen sind die den Kleingärten und Gemeinschaftsflächen vorgelagerten Weggrundstücke der Aufschließungs- oder Nebenwege nicht zuzurechnen.

(4) Die Breite von Kleingärten soll mindestens 10 m betragen.

(5) Die bei Kleingärten bestehende Verpflichtung zur Grundabtretung zu Verkehrsflächen gilt bei Gemeinschaftsflächen sinngemäß.

(6) Bei vorübergehender kleingärtnerischer Nutzung sind die Flächen grundsätzlich nach den Bestimmungen der Abs. 1 bis 4 zu gestalten, doch ist nur eine Aufteilung der Grundflächen zulässig; eine behördliche Aufteilungsbewilligung ist nicht erforderlich.

(7) Bei Schaffung von Kleingärten sind die Aufschließungs- oder Nebenwege bei beiderseitiger Bebauungsmöglichkeit bis zur Achse des Weges, bei einseitiger Bebauungsmöglichkeit bis zur ganzen Breite senkrecht zur Achse und von dieser aus zu den seitlichen Grenzen des Kleingartens gemessen, gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung in selbständige Weggrundstücke zu legen, die der Einlage des angrenzenden Kleingartens zuzuschreiben sind. Bei Bruchpunkten und bei Eckbildungen erstreckt sich diese Verpflichtung auch auf die zwischen den Senkrechten gelegenen Grundflächen.

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 anliegenden Kleingärten und Gemeinschaftsflächen.

(2) Von Baulichkeiten im "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet" sowie "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen" müssen alle Schmutzwässer unterhalb der Verkehrsflächen in den Kanal geleitet wer-

den, wenn der Kleingarten von einem bei der Bauführung bereits bestehenden Straßenkanal ohne Verbindung über eine andere Liegenschaft nicht mehr als 30 m entfernt ist; Liegenschaften im selben Widmungsgebiet gelten nicht als andere Liegenschaften und werden in das Maß von 30 m nicht eingerechnet. Dieselbe Verpflichtung zur Einmündung tritt ein, wenn der Straßenkanal nach Errichtung der Baulichkeit hergestellt wird.

(3) Die Behörde kann die Einleitung der Schmutzwässer in den Straßenkanal verlangen, soweit öffentliche, insbesondere gesundheitliche Rücksichten dies erfordern und nicht schon eine Einleitungspflicht nach Abs. 2 besteht.

(4) Besteht keine Verpflichtung zur Einleitung der Schmutzwässer in einen öffentlichen Straßenkanal, sind die Schmutzwässer in einer Senkgrube zu sammeln. Sobald eine rechtmäßige Einleitung der Schmutzwässer in den Straßenkanal erfolgt, sind die bisherigen Anlagen zur Ableitung und Sammlung der Schmutzwässer zu beseitigen.

(5) Kleingartenwohnhäuser müssen eine frostsichere Trinkwasserversorgung haben.

(6) Bauführungen in den Widmungsgebieten "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet" oder "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen" sind von der Entrichtung des Anliegerbeitrages befreit.

Zulässige Bauführungen

§ 7. (1) In Kleingärten im "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet" ist die Errichtung von Kleingartenhäusern und von Nebengebäuden, die für die kleingärtnerische Nutzung erforderlich sind, zulässig. Die Errichtung eines Nebengebäu-

des setzt nicht das Vorhandensein oder die gleichzeitige Errichtung eines Kleingartenhauses voraus.

(2) 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 erforderlich sind, zulässig. Die Errichtung eines Nebengebäudes setzt nicht das Vorhandensein oder die gleichzeitige Errichtung eines Kleingartenhauses oder Kleingartenwohnhauses voraus.

(3) Auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen dürfen nur Kleingartenhäuser und Nebengebäude, die für die vorübergehende kleingärtnerische Nutzung erforderlich sind, errichtet werden. Die Errichtung eines Nebengebäudes setzt nicht das Vorhandensein oder die gleichzeitige Errichtung eines Kleingartenhauses voraus. Im übrigen sind die mit dem Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan vereinbaren Baulichkeiten nach Maßgabe der Bauordnung für Wien zulässig.

(4) Die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen ist nur auf den im Bebauungsplan hierfür vorgesehenen Grundflächen zulässig. § 69 der Bauordnung für Wien ist nicht anzuwenden.

(5) Stellplätze dürfen nur in Gemeinschaftsanlagen errichtet werden. Im "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet" dürfen nur nicht überdachte Einstellplätze errichtet werden, soweit der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt. Im "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen" ist für die Stellplätze die Errichtung von höchstens 2,50 m hohen begrüntem Flugdächern zulässig, soweit der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

(6) Auf Weggrundstücken dürfen keine Baulichkeiten oder Anlagen errichtet werden, die die bestimmungsgemäße Nutzung der Aufschließungs- oder Nebenwege hindern.

Baubewilligungen

§ 8. (1) Im "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet" und "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen" sowie auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen ist für Neu-, Zu- und Umbauten von Kleingartenhäusern und Kleingartenwohnhäusern nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen eine Baubewilligung erforderlich. Die Umwidmung eines Kleingartenhauses in ein Kleingartenwohnhaus gilt nicht als Umbau. Sonstige Bauführungen in Kleingärten und auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen bedürfen weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige; das Erfordernis der Zustimmung des Grundeigentümers nach Maßgabe zivilrechtlicher Bestimmungen bleibt unberührt. Für die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen gelten ausschließlich die Bestimmungen der Bauordnung für Wien.

(2) Bei Neu-, Zu- oder Umbauten von Kleingartenwohnhäusern sowie von Kleingartenhäusern im "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet" und im "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen" sind der Behörde vorzulegen:

1. Baupläne in zweifacher Ausfertigung; die Baupläne sind von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hiezu Berechtigten zu verfassen und von diesem, vom Bauwerber, vom Bauführer sowie vom Grundeigentümer zu unterfertigen;
2. der Nachweis der Bewilligung des Kleingartens, wenn die erforderliche Abteilungsbeurteilung noch nicht verbüchert ist;
3. eine Grundbuchsabschrift für den betroffenen Kleingarten.

(3) Die Baupläne haben folgende Angaben zu enthalten:

1. die Lage und Größe des Kleingartens innerhalb des Widmungsgebietes;
2. die Lage und Größe des Gebäudes unter Angabe der Abmessungen und der Abstände zu den Kleingartengrenzen sowie der Nebengebäude, der Dachvorsprünge, der Balkone, der überdachten Kellerabgänge und der anderen baulichen Anlagen, die der bebauten Fläche des Kleingartens zugerechnet werden;
3. den Nachweis der Einhaltung der zulässigen Gesamtkubatur unter Darstellung der Gebäudehöhen im Wege der Fassadenabwicklung und der Dachform;
4. die Lage und Führung der Hauskanalanlage beziehungsweise die Lage der Senkgrube und den Aufstellplatz für Räumfahrzeuge.

(4) Nach Vorlage der vollständigen Unterlagen darf nach Anzeige des Baubeginns (§ 124 Abs. 2 der Bauordnung für Wien) mit der Bauführung begonnen werden.

(5) Auf Grund der vollständig vorgelegten Unterlagen hat die Behörde lediglich zu prüfen:

1. die Bewilligung des Kleingartens;
2. die Einhaltung der Fluchtlinien;
3. die Einhaltung der Abstände von den Grenzen des Kleingartens;
4. die Einhaltung der baulichen Ausnützbarkeit des Kleingartens;
5. die Einhaltung der zulässigen Gesamtkubatur und der zulässigen Lage des obersten Abschlusses des Gebäudes;
6. die Schmutzwasserentsorgung.

(6) Ergibt die Prüfung nach Abs. 5, daß die Bauführung unzulässig ist, hat die Behörde binnen drei Monaten ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen die Bauführung mit schriftlichem Bescheid unter Anschluß einer Ausfertigung der Unterlagen zu untersagen. Wird die Bauführung untersagt, ist sie einzustellen.

(7) Untersagungsbescheide gemäß Abs. 6 gelten auch dann als rechtzeitig zugestellt, wenn sie der Behörde wegen Unzustellbarkeit zurückgestellt werden.

(8) Nachbarn (§ 134 Abs. 3 der Bauordnung für Wien) können bis längstens 3 Monate nach dem angezeigten Baubeginn (Abs. 4) Einwendungen im Sinne des § 134a der Bauordnung für Wien vorbringen und damit beantragen, daß die Baubewilligung versagt wird. Vom Zeitpunkt der Erhebung solcher Einwendungen an sind die Nachbarn Parteien. Eine spätere Erlangung der Parteistellung (§ 134 Abs. 4 der Bauordnung für Wien) ist ausgeschlossen.

(9) Die Versagung der Baubewilligung hat mit schriftlichem Bescheid unter Anschluß einer Ausfertigung der Unterlagen zu erfolgen. Wird die Baubewilligung versagt, ist die Bauführung einzustellen.

(10) Erfolgt keine rechtskräftige Untersagung der Bauführung oder Versagung der Baubewilligung oder erlangen die Nachbarn keine Parteistellung gemäß Abs. 8, gilt das Bauvorhaben als dem Gesetz entsprechend und hinsichtlich des Abs. 5 Z 1 bis 6 als gemäß § 70 der Bauordnung für Wien bewilligt; § 70a Abs. 10 der Bauordnung für Wien gilt sinngemäß.

(11) Liegt ein Kleingarten nicht vor, sind die Abs. 1 bis 10 sinngemäß anzuwenden, wobei aber die Bewilligung nur als gemäß § 71 der Bauordnung für Wien bis zur Schaffung des

Kleingartens oder bis zur Auflassung der vorübergehenden kleingärtnerischen Nutzung als erteilt gilt.

(12) § 69 der Bauordnung für Wien ist nicht anzuwenden.

(13) Die Einreichung von Unterlagen wird unwirksam, wenn binnen zwei Jahren ab vollständiger Vorlage bei der Behörde mit der Bauführung nicht begonnen oder der Bau nicht innerhalb zweier Jahre nach Baubeginn vollendet wird.

Überprüfungen während der Bauführung

§ 9. Bei Bauführungen in Kleingärten und auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen sind die Vorlage von Unterlagen zur Vornahme von Überprüfungen während der Bauführung gemäß § 127 der Bauordnung für Wien an die Behörde sowie Beschauten während der Bauführung nicht erforderlich. Desgleichen ist die Bestellung eines Prüferingenieurs nicht erforderlich.

Baueinstellung

§ 10. Die Bauführung ist einzustellen, wenn der Bau entgegen den Bestimmungen des § 8 ausgeführt wird. Im übrigen gilt § 127 Abs. 8 der Bauordnung für Wien sinngemäß.

Fertigstellung von Bauwerken

§ 11. (1) Nach Fertigstellung von Neu-, Zu- oder Umbauten von Kleingartenhäusern und Kleingartenwohnhäusern ist der Behörde vom Bauwerber oder von einem Eigentümer der Baulichkeit eine Fertigstellungsanzeige unter Vorlage eines positiven Gutachtens über den Kanal oder die Senkgrube sowie über die vorhandenen Abgasfänge zu erstatten. Vor Erstattung der Fertigstellungsanzeige darf das Kleingartenhaus oder das Kleingartenwohnhaus nicht benützt werden.

(2) Bei sonstigen Bauvorhaben in Kleingärten und auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen ist eine Fertigstellungsanzeige nicht erforderlich.

Ausnützbarkeit des Kleingartens

§ 12. (1) Das Ausmaß der bebauten Fläche gemäß § 80 Abs. 1 der Bauordnung für Wien darf im "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet" nicht mehr als 35 m², im "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen" nicht mehr als 50 m² betragen. Die bebaute Fläche darf 25 v.H. der Fläche des Kleingartens nicht überschreiten.

(2) Auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen darf die bebaute Fläche nicht mehr als 16 m² betragen.

(3) Nebengebäude sind in die bebaute Fläche einzurechnen.

(4) Zur Unterbringung von Fahrrädern ist zusätzlich ein freistehendes, fensterloses, nicht unterkellertes Nebengebäude zulässig, dessen Bodenfläche 5 m² und dessen oberster Abschluß 2,20 m nicht übersteigen darf; dieses Nebengebäude ist in die bebaute Fläche nicht einzurechnen.

(5) Vordächer und Dachvorsprünge bis zu einer Ausladung von höchstens 70 cm, Balkone bis zu einer Ausladung von höchstens 1,20 m und nicht überdachte Kellerabgänge werden der bebauten Fläche des Kleingartens nicht zugerechnet. Werden diese Maße überschritten, sind diese Bauteile zur Gänze der bebauten Fläche des Kleingartens zuzurechnen.

Gebäudegröße

§ 13. (1) Kleingartenhäuser dürfen eine Gesamtkubatur von höchstens 160 m^3 über dem anschließenden Gelände haben, wobei der oberste Abschluß des Kleingartenhauses nicht mehr als 5 m über dem verglichenen Gelände liegen darf.

(2) Kleingartenwohnhäuser dürfen eine Gesamtkubatur von höchstens 250 m^3 über dem anschließenden Gelände haben, wobei der oberste Abschluß des Kleingartenwohnhauses nicht mehr als 5,50 m über dem verglichenen Gelände liegen darf.

(3) Kleingartenhäuser auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen dürfen eine Gesamtkubatur von höchstens 50 m^3 über dem anschließenden Gelände haben, wobei der oberste Abschluß des Kleingartenhauses nicht mehr als 4,20 m über dem verglichenen Gelände liegen darf.

(4) Auf Gemeinschaftsflächen darf die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten nicht größer als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der zulässigen Gebäudehöhe von 5,50 m sein; hierbei darf die Gebäudehöhe an keiner Stelle mehr als 7,50 m über dem tiefsten Punkt des anschließenden Geländes liegen. Der oberste Abschluß der Gemeinschaftsanlagen darf nicht höher als 1,50 m über der tatsächlichen Gebäudehöhe liegen.

Abstände

§ 14. Bei Kleingartenhäusern und Kleingartenwohnhäusern ist, soweit im Bebauungsplan durch Baufluchtlinien nicht eine andere Abstandsfläche festgesetzt ist, von öffentlichen Verkehrsflächen und von AufschlieBungswegen ein Abstand von mindestens 2 m und von Nebenwegen ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Wird das Gebäude nicht unmittelbar an einer Nachbargrenze errichtet, muß es von dieser einen Abstand von

mindestens 2 m einhalten. Für das Anbauen eines Gebäudes an eine Nachbargrenze oder für die Kupplung bedarf es nicht der Zustimmung des Nachbarn.

Gestaltung der Baulichkeiten

§ 15. (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 äußerlich nicht in Erscheinung treten. Balkone dürfen nur an einer Front des Kleingartenhauses oder des Kleingartenwohnhauses errichtet werden.

(2) Kleingartenhäuser, Kleingartenwohnhäuser und Gebäude auf Gemeinschaftsflächen dürfen, wenn sie an Nachbargrenzen angebaut werden, an diesen keine Öffnungen aufweisen. Diese Wände sind zumindest feuerhemmend herzustellen.

(3) Kleingartenhäuser, Kleingartenwohnhäuser und Gebäude auf Gemeinschaftsflächen müssen den Erfordernissen der Bauordnung für Wien hinsichtlich des Wärmeschutzes und des Schallschutzes nicht entsprechen; Kleingartenhäuser und Kleingartenwohnhäuser müssen unbeschadet des Abs. 2 überdies den Erfordernissen des Brandschutzes nicht entsprechen.

(4) Dachkonstruktionen dürfen auf Holzdecken abgestützt werden. Die oberste Decke muß das bei Bränden auffallende Dachgehölz und Mauerwerk nicht tragen. Die Dachhaut muß gegen Flammeneinwirkung (Flugfeuer, Wärmestrahlung und -ähnliches) ausreichend widerstandsfähig sein; dies gilt nicht bei Nebengebäuden.

(5) In Kleingartenhäusern und Kleingartenwohnhäusern muß die lichte Höhe von Aufenthaltsräumen zumindest über zwei Dritteln der Fußbodenfläche des Raumes 2,20 m betragen. Im Dachgeschoß genügt eine lichte Höhe von 2 m zumindest über der Hälfte der Fußbodenfläche 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, Spitzstufen am Spitzende mindestens 12 cm breit sein. Stiegenaufgänge zu Dachflächen sind nicht zulässig.

(7) Keller von Kleingartenhäusern und Kleingartenwohnhäusern dürfen sich über das Kleingartenhaus und das Kleingartenwohnhaus hinaus auch unter die mit diesem verbundene Terrasse erstrecken.

(8) Die Errichtung von Rauchfängen ist verboten. Abgasfänge sind zulässig. Gasfeuerstätten mit einer Frischluftzufuhr und Abgasabfuhr durch die Außenwand (Außenwand-Gasfeuerstätten) sind nach Maßgabe des Wiener Gasgesetzes zulässig.

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

(10) Senkgruben müssen einen Fassungsraum von mindestens 3 m³, bei Kleingartenwohnhäusern von mindestens 6 m³, haben und dürfen auch an Nachbargrenzen errichtet werden. Sie dürfen vom Aufstellplatz für Räumfahrzeuge nicht weiter als 35 m entfernt sein. Ortsfeste Saugleitungen sind in diese Entfernung nicht einzurechnen.

Gestaltung des Kleingartens

§ 16. (1) Mindestens zwei Drittel des Kleingartens müssen gärtnerisch ausgestaltet sein.

(2) Stützmauern, Stufenanlagen, Rampen, Wege, Traufenpflaster und andere befestigte Flächen sind nur in dem für die kleingärtnerische Nutzung erforderlichen Ausmaß zulässig. Terrassen dürfen bis zu einer Größe von zwei Dritteln des Ausmaßes der bebauten Fläche des Kleingartenhauses oder Kleingartenwohnhauses und Wasserbecken oder Schwimmbecken bis zu einer Gesamtfläche von 25 m² je Kleingarten errichtet werden. Überdachungen von Terrassen dürfen das Gesamtausmaß von einem Viertel des Ausmaßes der bebauten Fläche des Kleingartenhauses oder Kleingartenwohnhauses nicht überschreiten. Diese Flächen werden den bebauten Flächen des Kleingartens nicht zugerechnet.

(3) Haupteinfriedungen sind so herzustellen, daß sie das örtliche Stadtbild und die Gestaltung des Erholungsgebietes nicht beeinträchtigen; die Höhe einer baulichen Haupteinfriedung muß mindestens 1 m und darf höchstens 2 m, bei Anbringen von Spanndrähten jedoch höchstens 2,10 m, betragen.

(4) Bauliche Nebeneinfriedungen dürfen höchstens 1,50 m hoch sein.

Zugänglichkeit

§ 17. Eingänge von Kleingartenanlagen sind von Anfang Mai bis Ende September zumindest in der Zeit von 9.00 bis 19.00 Uhr offen zu halten.

Kleingarten-Beirat

§ 18. (1) Zur Wahrung der mit der kleingärtnerischen Nutzung von Grundflächen verbundenen öffentlichen Interessen ist ein Kleingarten-Beirat zu schaffen.

(2) Der Kleingarten-Beirat besteht aus

1. drei Mitgliedern des Gemeinderates entsprechend dem Verhältnis der im Wiener Gemeinderat vertretenen Parteien,
2. einem Vertreter des Zentralverbandes der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter Österreichs,
3. zwei Vertretern des Landesverbandes Wien der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter Österreichs und
4. drei Beamten des Magistrates, von denen ein Mitglied ein rechtskundiger Beamter sein muß.

(3) Die Mitglieder des Kleingarten-Beirates werden von dem für die Verwaltung der städtischen Kleingärten zuständigen Gemeinderatsausschuß für die Dauer einer Funktionsperiode gewählt. Im Falle des Ausscheidens eines Mitgliedes ist eine Nachwahl vorzunehmen.

(4) Der Kleingarten-Beirat hat in allen Angelegenheiten des Kleingartenwesens die Verbindung zwischen dem Magistrat und den Kleingartenvereinen, beziehungsweise deren Verbänden herzustellen sowie alle von ihm festgestellten oder ihm bekanntgewordenen Übertretungen dieses Gesetzes unverzüglich den zuständigen Behörden und dem Grundeigentümer zur Kenntnis zu bringen.

(5) Der Magistrat hat die örtlich zuständige Bezirksvertretung und den Kleingarten-Beirat von der beabsichtigten Widmung von Grundflächen als Kleingartengebiete sowie von jeder beabsichtigten Änderung einer solchen Widmung vor der Einleitung des Verfahrens zur Festsetzung der Flächenwid-

mungspläne und Bebauungspläne zu benachrichtigen und ihnen die zur Verfügung stehenden Unterlagen zu übermitteln. Die örtlich zuständige Bezirksvertretung und der Kleingarten-Beirat sind berechtigt, Vorschläge über die Aufschließung und Gestaltung der Kleingartenanlagen zu erstellen; diesen Vorschlägen können Gestaltungspläne angeschlossen werden. Der Magistrat hat der örtlich zuständigen Bezirksvertretung und dem Kleingarten-Beirat für die Erstellung der Vorschläge eine Frist von mindestens vier Wochen einzuräumen.

(6) Der Kleingarten-Beirat hat dem gemäß Abs. 2 zuständigen Gemeinderatsausschuß jährlich einmal, längstens bis 31. März des folgenden Kalenderjahres, über seine Tätigkeit sowie über die Tätigkeit der Bezirks-Kleingartenkommissionen zu berichten.

Bezirks-Kleingartenkommissionen

§ 19. (1) Im Wirkungsbereich jener Bezirksvertretungen, wo kleingärtnerisch genutzte Grundflächen bestehen, ist eine Bezirks-Kleingartenkommission zu schaffen.

- (2) Die Bezirks-Kleingartenkommissionen bestehen aus
1. drei Mitgliedern der jeweiligen Bezirksvertretung, entsprechend dem Verhältnis der im Wiener Gemeinderat vertretenen Parteien,
 2. drei Vertretern des Landesverbandes Wien der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter Österreichs und
 3. drei Beamten des Magistrates.

(3) Die Mitglieder der Bezirks-Kleingartenkommissionen werden von der jeweils zuständigen Bezirksvertretung für die Dauer einer Funktionsperiode gewählt. Im Falle des Ausscheidens eines Mitgliedes ist eine Nachwahl vorzunehmen.

(4) Die Bezirks-Kleingartenkommissionen unterstützen den Kleingarten-Beirat bei dessen Tätigkeit.

(5) Die Bezirks-Kleingartenkommissionen haben dem Kleingarten-Beirat jährlich mindestens einmal, längstens bis 31. Jänner des folgenden Kalenderjahres, über ihre Tätigkeit zu berichten.

Geschäftsordnung

§ 20. Die Geschäftsordnung für den Kleingarten-Beirat und die Bezirks-Kleingartenkommissionen erläßt der Gemeinderat.

Eigener Wirkungsbereich und Instanzenzug

§ 21. (1) Die Gemeinde hat die ihr nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zukommenden Aufgaben mit Ausnahme des Verwaltungsstrafverfahrens im eigenen Wirkungsbereich zu besorgen.

(2) Über Berufungen gegen Straferkenntnisse entscheidet der Unabhängige Verwaltungssenat, über Berufungen gegen alle sonstigen auf Grund dieses Gesetzes ergehenden Bescheide die Bauoberbehörde.

Strafbestimmungen

§ 22. Übertretungen der Vorschriften dieses Gesetzes sind gemäß § 135 der Bauordnung für Wien zu bestrafen.

Übergangsbestimmungen

§ 23. (1) Grundflächen, für die im Flächenwidmungsplan nicht die Widmung "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet" festgelegt ist, und die beim Inkrafttreten dieses Gesetzes kleingärtnerisch genutzt sind, dürfen bis zum 31. Dezember 2020 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 fassen; § 4 gilt sinngemäß.

(2) Mit Inkrafttreten dieses Gesetzes wird die Wirksamkeit aller gemäß § 71 der Bauordnung für Wien erteilten 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 sind, gelten auf die Dauer des Beschlusses der örtlich zuständigen Bezirksvertretung über die Festsetzung einer vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Fläche oder auf Verlängerung der Wirksamkeit als bewilligt.

(4) Gebäude, die am 1. März 1991 bereits bestanden haben, sind im "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet" und im "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen" auch dann zulässig, wenn sie die Abstände zu den Nachbargrenzen oder den Aufschließungs- und Nebenwegen nicht einhalten oder die zulässig bebaubare Fläche überschreiten, sofern sie eine Gesamtkubatur von höchstens 250 m³ über dem anschließenden Gelände haben, wobei der oberste Abschluß des Kleingartenhauses oder Kleingartenwohnhauses nicht mehr als 5,50 m über dem verglichenen Gelände liegen darf.

(5) Wird nachträglich an ein Gebäude, das am 1. März 1991 bereits bestanden hat, eine Wärmedämmung angebracht, ist das hierfür erforderliche Ausmaß weder auf die bebaute Fläche noch auf die zulässige Kubatur anzurechnen.

(6) Bei Neufestsetzung der Widmung "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet" oder "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen" ist bei der Abteilung auf Kleingärten, sofern diese Kleingärten tatsächlich bereits bebaut sind, von der Verpflichtung zur Schaffung der Stellplätze, unbeschadet der Festsetzung im Bebauungsplan, insofern abzusehen, als dafür Grundflächen nicht zur Verfügung stehen; diese Verpflichtung gilt bis zum Freiwerden eines Kleingartens, der sich für die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung eignet, als gestundet.

Schlußbestimmung

§ 24. (1) Dieses Gesetz tritt mit 1. Jänner 1997 in Kraft. Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes tritt das Gesetz vom 12.12.1978 über die Schaffung von Kleingärten (Wiener Kleingartengesetz), LGBI. für Wien Nr. 3/1979, zuletzt geändert mit dem Gesetz LGBI. für Wien Nr. 34/1994, außer Kraft.

(2) Die bisherigen Bebauungspläne behalten, soweit sie sich auch auf das Wiener Kleingartengesetz, LGBI. für Wien Nr. 3/1979, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBI. für Wien Nr. 34/1994, stützen, ihre Gültigkeit.

(3) Für alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren gelten die bisherigen gesetzlichen Bestimmungen.

Der Landeshauptmann:

Der Landesamtsdirektor:

V O R B L A T T

zum Gesetz über Kleingärten (Wiener Kleingartengesetz 1996)

- Problem: Das geltende Wiener Kleingartengesetz, LGBI. für Wien Nr. 3/1979, hat sich hinsichtlich der Vollziehung vieler Bestimmungen, insbesondere betreffend das Bewilligungsverfahren für Bauführungen in Kleingärten, als zu schwerfällig erwiesen.
- Ziele: Vereinfachung der Bestimmungen des Kleingartengesetzes, insbesondere des Baubewilligungsverfahrens für Bauführungen in Kleingärten.
- Lösung: Schaffung eines neuen, systematisch verbesserten und hinsichtlich der Vollziehung vereinfachten Wiener Kleingartengesetzes.
- Alternativen: keine
- Kosten: Durch den Wegfall der Bewilligungsverfahren sind Einsparungen zu erwarten.
- EU-Konformität: gegeben.

ERLÄUTERND E BEMERKUNGEN
zum Gesetz über Kleingärten (Wiener Kleingartengesetz 1996)

A) Allgemeines:

Das Wiener Kleingartengesetz vom 12.12.1978, LGB1. für Wien Nr. 3/1979, in der geltenden Fassung, welches die baurechtlichen Belange des Kleingartenwesens und die zulässige Nutzung der Kleingärten regelt, hat sich hinsichtlich der Vollziehung vieler Bestimmungen in der Praxis als zu schwerfällig erwiesen. Insbesondere wird das derzeit erforderliche Bewilligungsverfahren für Bauführungen in Kleingärten bzw. auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Grundflächen im Hinblick auf den vergleichsweise geringen Umfang der errichteten Bauwerke als zu aufwendig erachtet.

Durch den vorliegenden Gesetzesentwurf soll diesen Erfahrungen Rechnung getragen werden. Es wird vor allem eine grundlegende Neuordnung des Baubewilligungsverfahrens vorgenommen, wobei für Kleingartenhäuser und Kleingartenwohnhäuser an die Stelle der Erteilung einer bescheidmäßigen Baubewilligung bei Einhaltung bestimmter im Gesetz genannter Vorschriften eine lediglich fiktiv erteilte Baubewilligung tritt; sonstige Bauführungen in Kleingärten und auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen sind in Hinkunft überhaupt nicht mehr von einer Bewilligungspflicht erfaßt.

Im übrigen soll mit dem vorliegenden Entwurf eines neuen Kleingartengesetzes einerseits durch die Umgestaltung der Bestimmungen ein verbesserter systematischer Aufbau erreicht und andererseits durch sprachliche Modifizierung der Bestimmungen das Gesetz klarer gefaßt werden.

B) Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu § 1:

Der Anwendungsbereich dieses Gesetzes wird nunmehr sprachlich klarer gefaßt, wobei auch auf die ganzjährige Wohnnutzung von Kleingärten ausdrücklich Bezug genommen wird.

Zu § 2:

Die in Abs. 2 definierten Gemeinschaftsflächen werden nicht durch einen zivilrechtlichen Akt, sondern durch einen planerischen Hoheitsakt für die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen "bestimmt".

Bei der Definition der Aufschließungswege in Abs. 4 tritt gegenüber der Regelung des geltenden Kleingartengesetzes insofern keine Änderung ein, als auf Grund des arg. e contrario aus Abs. 8 betreffend Nebenwege sich schon bisher die Befahrbarkeit der Aufschließungswege ergeben hat.

Zur Klarstellung werden die im geltenden Kleingartengesetz als "Trennstücke" bezeichneten Flächen nunmehr als "Weggrundstücke" bezeichnet.

Die Begriffsbestimmungen für Kleingartenanlagen, Einzelkleingärten und Freiflächen werden in das neue Kleingartengesetz nicht mehr aufgenommen, da sie keine baurechtlichen Ordnungsfunktionen ausfüllen. Insbesondere beruht die "Kleingartenanlage" auf zivilrechtlichen Vereinbarungen, die im Zuge einer Deregulierung nicht weiterhin Gegenstand von baurechtlichen Bestimmungen sein sollen. Ebenso wird der Begriff der "Abstandsfläche" nicht mehr bestimmt, da subsidiär ohnehin die Bauordnung für Wien zur Anwendung kommt.

Bei der Definition der Kleingartenhäuser im Abs. 7 ist zu beachten, daß Kleingartenhäuser auch in Kleingartengebieten für ganzjähriges Wohnen errichtet werden können.

Die bisherigen "Inneneinfriedungen" werden, da sie den Haupteinfriedungen gegenübergestellt sind, nun als "Nebeneinfriedungen" bezeichnet.

Bei der Definition der Nebengebäude wurde auch auf die bebaute Grundfläche und die zulässige Höhe Bezug genommen.

Die bisherige Definition für Lauben wird in das neue Gesetz nicht mehr aufgenommen, da unter "Laube" im allgemeinen Sprachgebrauch ein Bauwerk verstanden wird, das keine Aufenthaltsräume enthält. Anforderungen an Kleingartenhäuser auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Grundflächen werden in § 7 Abs. 3 in Verbindung mit § 12 Abs. 2 geregelt.

Zu § 3:

Die Bestimmungen der Z. 1 bis 6 entsprechen inhaltlich den im geltenden Wiener Kleingartengesetz normierten Bestimmungen über den Inhalt der Bebauungspläne. Die bisherige Bestimmung des § 3 lit. c (Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe) wird allerdings unter Hinweis auf § 5 Abs. 4 lit. h der Bauordnung für Wien nicht mehr in das Gesetz aufgenommen.

Zu § 4:

Die Bestimmungen über die vorübergehende kleingärtnerische Nutzung von Grundflächen bleiben inhaltlich gegenüber dem geltenden Kleingartengesetz im wesentlichen unverändert.

Zu § 5:

Um nicht die Basis für Rechtsstreitigkeiten zu legen, wird in Abs. 1 normiert, daß Kleingärten zumindest mittelbar über Nebenwege und AufschlieBungswege mit den öffentlichen Verkehrsflächen in Verbindung stehen müssen; eine sonstige AufschlieBung mit Servituten oder sonstigen Nutzungsberechtigungen ist daher nicht mehr möglich.

Die Größe der Kleingärten soll in Abs. 3 auf höchstens 500 m² gegenüber der bisherigen Rechtslage hinaufgesetzt werden, um in Randlagen, insbesondere in Nachbargebieten zum Wald- und Wiesengürtel, eine lockerere Bebauung der Flächen zu gewährleisten; die absolute Obergrenze von 650 m² bleibt unverändert.

In Abs. 5 wird normiert, daß die gemäß § 18 Abs. 2 der Bauordnung für Wien für Kleingärten bestehende Abtretungspflichtung auch für Gemeinschaftsflächen gilt.

Zu § 6:

Zu Abs. 1 ist festzuhalten, daß die AufschlieBungswege und Nebenwege der AufschlieBung der anliegenden Kleingärten dienen, sodaß die Herstellung und Wartung dieser Wege im Interesse der jeweils Nutzungsberechtigten gelegen ist. Die Aufteilung der tatsächlichen Kosten bleibt dem Zivilrecht vorbehalten; sie könnte, je nach Vereinbarung, z.B. im Verhältnis der Frontlängen, aber auch der Flächen vorgenommen werden. Wieweit die Nutzungsberechtigten ihre Belastungen den Eigentümern überbinden können, ergibt sich gleichfalls aus den Bestimmungen des Zivilrechtes. Die Vorschriften bezüglich der Herstellung der AufschlieBungs- und Nebenwege sind jedenfalls nicht so zu verstehen, daß die Gemeinde letztlich Verpflichtungen der Nutzungsberechtigten einmahnt und im Wege der Ersatzvornahme ausführt.

Im Abs. 2 wird die Regelung des § 6 Abs. 3 des geltenden Kleingartengesetzes betreffend den 30 m-Abstand bezüglich des Kleingartengebietes für ganzjähriges Wohnen erweitert und insgesamt konkretisiert. Die Anschlußpflicht besteht, wenn der Straßenkanal von der äußeren Grenze des Kleingartengebietes nicht mehr als 30 m entfernt ist.

Abs. 3 betrifft jene Fälle, die in Abs. 2 nicht erfaßt sind, also insbesondere Bauten, bei denen im Zeitpunkt der Errichtung des Straßenkanals konsensgemäß eine Senkgrube besteht; die Bestimmung ist dem § 2 Abs. 2 des Gesetzes über Kanalanlagen und Einmündungsgebühren nachgebildet.

Zu § 7:

Um die ursprüngliche Nutzung eines Kleingartens mit bloß einem Gerätehäuschen zu ermöglichen, setzt nach den Abs. 1 bis 3 die Errichtung eines Nebengebäudes nicht die Errichtung eines Kleingartenhauses bzw. Kleingartenwohnhauses voraus.

Wenn auf einer entsprechend großen Kleingartenfläche eine Gemeinschaftsanlage errichtet werden soll, muß gemäß Abs. 4 zuerst im Bebauungsplan die Ausweisung dieser Fläche als Gemeinschaftsfläche erfolgen.

Abs. 5 entspricht dem § 7 Abs. 5 des geltenden Wiener Kleingartengesetzes.

Zu § 8:

Diese Bestimmung bringt eine erhebliche Vereinfachung des Baubewilligungsverfahrens für Bauführungen in Kleingärten und auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen. Für Kleingartenhäuser und Kleingartenwohnhäuser entfällt die bescheidmäßige Erteilung einer Baubewilligung; eine Baube-

willigung gilt vielmehr (fiktiv) als erteilt, wenn innerhalb von drei Monaten ab der Vorlage der vollständigen Einreichunterlagen (Abs. 2 und 3) die beabsichtigte Bauführung nicht untersagt wird, wobei die Prüfungsbefugnis der Behörde auf die in Abs. 5 genannten Punkte eingeschränkt ist.

Geländeveränderungen in Kleingärten sind im Hinblick auf Abs. 1 künftig bewilligungsfrei, da Kleingärten auf Grund ihrer flächenmäßigen Begrenztheit Geländeänderungen in der Praxis kaum zulassen. Bewilligungsfrei sind jedenfalls auch bauliche Änderungen, die Herstellung von Einfriedungen, Stützmauern (auch gegenüber Weggrundstücken) sowie Abbrüche. Nicht erfaßt sind hingegen Bauführungen auf Gemeinschaftsflächen; diese sind - wie bisher - dem baubehördlichen Bewilligungsverfahren zu unterwerfen.

Im Abs. 2 wird für die Vorlage der Baupläne verlangt, daß diese von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hiezu Berechtigten verfaßt und auch - außer vom Bauwerber, Bauführer und Grundeigentümer - von ihm unterfertigt sind, da die Behörde nicht im bisherigen Umfang Prüfungen vornimmt, sodaß die fachgerechte Ausführung der Baupläne in weitaus größerem Ausmaß als bisher gegeben sein muß.

Auf die Vorlage einer Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen wurde verzichtet, weil ohnedies der Nachweis der Bewilligung des Kleingartens zu erbringen ist, für die die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen Voraussetzung ist.

Die Vorlage von Plänen über die Grundrisse der Geschosse sowie von Schnitten, aus denen die Raumhöhen ersichtlich sind, ist in Abs. 3 nicht vorgesehen. Für die Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für Wien und des Kleingartengesetzes haftet jedenfalls der Verfasser der Pläne, nach denen die Bauführung erfolgt, und im Zuge der

Bauausführung auch der Bauführer; die Haftungsbestimmungen ergeben sich aus § 65 bzw. § 125 der Bauordnung für Wien.

Nach Abs. 6 wird die bis zur - allenfalls über Aufforderung der Behörde erfolgten - Komplettierung der gemäß Abs. 2 und 3 erforderlichen Unterlagen verstrichene Zeit in die dreimonatige Frist für eine Untersagung der Bauausführung durch die Behörde nicht eingerechnet. Daraus folgt, daß die Regelung des § 13 Abs. 3 AVG bezüglich der Sanierung eines ursprünglich unvollständig belegten Antrages nicht zum Tragen kommt. Die Bestimmung des Abs. 4, wonach mit der Bauführung nach Vorlage der vollständigen Unterlagen und Erstattung einer Baubeginnsanzeige begonnen werden darf, bewirkt somit, daß die tatsächlich sofort begonnene Bauführung auf Gefahr des Bauwerbers erfolgt, da er im Falle der Untersagung die Bauführung einstellen bzw. das bereits hergestellte Bauwerk wieder abbrechen muß.

Die Bestimmung des Abs. 7, wonach Untersagungsbescheide gemäß Abs. 6 auch dann als rechtzeitig zugestellt gelten, wenn sie der Behörde wegen Unzustellbarkeit zurückgestellt werden, lehnt sich an die Regelungen des § 360 Abs. 2 bis 4 der Gewerbeordnung 1994 an.

Gemäß Abs. 8 können Nachbarn innerhalb von 3 Monaten nach dem angezeigten Baubeginn Einwendungen gegen das Bauvorhaben erheben und dadurch Parteistellung erlangen; in diesem Fall ist mit dem jeweiligen Nachbarn ein Verfahren über seine Einwendungen durchzuführen, was bei deren Berechtigung zur Versagung der Baubewilligung führt.

Da der Bauwerber in der Regel nicht Eigentümer der Grundfläche ist, ist er nicht in der Lage, auf die Bewilligung des Kleingartens gemäß § 13 Abs. 2 der Bauordnung für Wien Einfluß zu nehmen. Im Abs. 11 wird daher geregelt, daß dort, wo ein bewilligter Kleingarten nicht vorliegt (auch wenn es sich

um eine vorübergehende kleingärtnerische Nutzung handelt, bei der ein Kleingarten gar nicht geschaffen werden kann), die in den Abs. 1 bis 10 enthaltenen Verfahrensgrundsätze ebenfalls anzuwenden sind, die Baubewilligung aber nur als gemäß § 71 der Bauordnung für Wien erteilt gilt, und zwar entweder bis zur Schaffung eines Kleingartens oder bis zur Auflassung der vorübergehenden kleingärtnerischen Nutzung. Im Falle der Schaffung des Kleingartens ist Zug um Zug um Bewilligung nach § 70 der Bauordnung für Wien anzusuchen, insbesondere aus dem Grund, weil sich der Sachverhalt hinsichtlich der Größe des Kleingartens gegenüber den seinerzeitigen Besitzverhältnissen geändert haben kann oder auch andere Abstandnahmen von Bestimmungen der Bauordnung für Wien bzw. des Kleingartengesetzes in die Bewilligung nach § 71 der Bauordnung für Wien eingeflossen sind.

Die Regelung des Abs. 12 bedeutet in Verbindung mit Abs. 1, daß § 69 der Bauordnung für Wien für Gemeinschaftsflächen anwendbar bleibt.

Die Baubeginnsfrist wird in Abs. 13 mit zwei Jahren begrenzt, da infolge des vereinfachten Bewilligungsverfahrens davon auszugehen ist, daß mit dem Bau nach Vorlage der Unterlagen tatsächlich sofort begonnen wird.

Zu § 9:

Im Hinblick auf das vereinfachte Baubewilligungsverfahren und das bloße Erfordernis einer Fertigstellungsanzeige nach Abschluß der Bauführung (§ 11) finden in Kleingärten und auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen Überprüfungen während der Bauführung im Sinne des § 127 der Bauordnung für Wien und die Bestellung eines Prüfsachverständigen nicht statt.

Zu § 10:

Über die Bestimmungen des § 127 Abs. 8 der Bauordnung für Wien hinausgehend liegt auch dann ein Grund für eine behördliche Baueinstellung vor, wenn die Bauführung den Vorschriften des § 8 widerspricht.

Zu § 11:

Aus den Bestimmungen über ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren ergibt sich, daß die Baubehörde zu keinem Zeitpunkt Überprüfungen im Gebäudeinneren vorzunehmen hat, zumal davon auszugehen ist, daß der verantwortliche Planer sein Projekt gesetzeskonform erstellt und der verantwortliche Bauführer es gesetzes- und plankonform ausgeführt hat, wofür sie auch haften. Bemerkt wird, daß die Bauausführung jedenfalls gemäß § 124 Abs. 1 der Bauordnung für Wien durch einen befugten Bauführer zu erfolgen hat. Weiters folgt aus diesen Bestimmungen, daß die Behörde eine plan- und sachgerechte Ausführung bzw. die sichere Benützbarkeit des Objektes nicht festzustellen hat. Die plangemäße Ausführung kann schon allein deswegen nicht festgestellt werden, weil der Behörde Detailpläne nicht vorliegen. Durch die Erstattung einer Fertigstellungsanzeige unter Vorlage eines positiven Gutachtens über den Kanal oder die Senkgrube sowie über die vorhandenen Abgasfänge wird die Behörde in die Lage versetzt, vom Abschluß einer Bauführung Kenntnis zu erlangen. Der Bauwerber selbst erhält damit die Befugnis, das Kleingartenhaus bzw. Kleingartenwohnhaus einschließlich der Kanalanlage ohne jeden weiteren behördlichen Schritt in Benützung zu nehmen. Das Verbot, ohne ordnungsgemäß belegte Fertigstellungsanzeige das Gebäude zu benützen, stellt sich als Straftatbestand dar und führt auch zu Vollstreckungsmaßnahmen.

Zu § 12:

Diese Bestimmung beruht auf § 8 des geltenden Kleingartengesetzes und behandelt die flächenmäßige Ausnützbarkeit des Kleingartens bzw. der kleingärtnerisch genutzten Fläche. Die in § 8 Abs. 6 des geltenden Kleingartengesetzes enthaltene Regelung über Bienenhütten wird nicht mehr in das Gesetz aufgenommen, da aus systematischen Gründen im Zuge einer Deregulierung im Kleingartengesetz keine Bestimmungen über Tierhaltung bestehen sollen und darüber hinaus diese Bestimmung keine praktische Bedeutung mehr hat. Rechtsstreitigkeiten über Immissionen wären auf dem Zivilrechtsweg auszutragen.

Zu § 13:

In dieser Bestimmung wird die Gebäudegröße mittelbar über die Kubatur geregelt. Auf Grund dieser Angaben ist dem Architekten die Gestaltung des Kleingartenhauses bzw. Kleingartenwohnhauses unter Beachtung der jeweils größtmöglichen bebauten Fläche völlig freigestellt; insbesondere sind alle Dachformen, auch die Herstellung eines Flachdaches, möglich. Durch die Regelungen der Abs. 1 bis 3 bestehen für die einzelnen Widmungskategorien "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet", "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen", "Gartensiedlungsgebiet" und "Wohngebiet, Bauklasse I, offene oder gekuppelte Bauweise" unterschiedliche Bebauungsmöglichkeiten, wobei die Bebauungsmöglichkeit der Grundstücke mit der höherwertigen Widmungskategorie steigt. Die bebaubare Fläche der Gemeinschaftsanlagen kann im Bebauungsplan mit Baufluchtlinien ausgewiesen werden; zufolge der Bestimmung des § 3 Z. 2 kann auch das bebaubare Flächenausmaß bestimmt werden.

Zu § 14:

Die in dieser Bestimmung festgesetzten Abstände entsprechen der bisherigen Rechtslage. Zwecks Verfahrenserleichterung ist jedoch abweichend von § 8 Abs. 3 des geltenden Kleingartengesetzes für das Anbauen eines Gebäudes an einer Nachbargrenze oder für die Kupplung die Zustimmung des Nachbarn nicht erforderlich; ein solches Zustimmungserfordernis wäre zivilrechtlichen Inhaltes. Die Nachbarn müssen daher im Falle von divergierenden Rechtsstandpunkten über bestehende Rechte und Verpflichtungen bezüglich des Anbauens an Grundgrenzen den Zivilrechtsweg beschreiten. Im übrigen besteht in der Baulandwidmung "Gartensiedlungsgebiet" gemäß § 79 Abs. 5 der Bauordnung für Wien für den Anbau an einer Nachbargrenze bzw. die Kupplung ebenfalls kein Erfordernis der Zustimmung eines Nachbarn.

Zu § 15:

Diese Bestimmung basiert auf § 9 des geltenden Kleingartengesetzes. Die Sicherheit der Bewohner der Kleingartenhäuser und Kleingartenwohnhäuser ist durch das in Abs. 2 festgelegte Erfordernis von feuerhemmenden Wänden auch für den Brandfall als gewährleistet anzusehen, da aufgrund der Bauweise der Häuser jederzeit die Flucht ins Freie möglich ist. Weiters muß im Gegensatz zum Bauland eine brandbeständige Ausführung der Objekte im Grünland nicht sichergestellt sein. Darüber hinaus ist auch im Bauland die Errichtung von ebenerdigen Gebäuden bzw. für Gebäude der Bauklasse I die Holzbauweise zulässig (§ 102 der Bauordnung für Wien).

Zu § 16:

Im Abs. 2 wurde die im § 10 Abs. 2 des geltenden Kleingartengesetzes enthaltene Bestimmung, daß auf vorübergehend klein-

gärtnerisch genutzten Grundflächen keine Terrassen oder Wasserbecken in Massivbauweise errichtet werden dürfen, nicht aufgenommen, da es in der Kalkulation des Eigentümers des Kleingartenhauses liegen soll, ob er auch für nur vorübergehend kleingärtnerisch nutzbare Grundflächen eine entsprechende Investition tätigen will. Im übrigen entspricht die Bestimmung im wesentlichen dem § 10 des geltenden Kleingartengesetzes.

Zu § 17:

Unter dem Aspekt der Sicherheit der Benutzer der Kleingärten, etwa zur Ermöglichung von Rettungsmaßnahmen, muß die öffentliche Zugänglichkeit weitestgehend gewährleistet sein. Die Regelung entspricht dem § 10a des geltenden Kleingartengesetzes.

Zu §§ 18, 19 und 20:

Diese Bestimmungen entsprechen den §§ 11, 12 und 13 des geltenden Kleingartengesetzes.

Zu § 21:

Abs. 2 entspricht der aktuellen Verfassungsrechtslage, wonach der Unabhängige Verwaltungssenat als Berufungsbehörde in Verwaltungsstrafsachen tätig wird.

Zu § 22:

Die Bestimmung entspricht dem § 15 des geltenden Kleingartengesetzes und wurde lediglich klarer gefaßt.

Zu § 23:

Die Übergangsbestimmung des Abs. 1 beruht auf dem Umstand, daß es insbesondere im Grünland - Schutzgebiet noch außerhalb der Rechtsordnung entstandene "Kleingartengebiete" gibt. Da die Stadt Wien genügend Zeit zur Verfügung haben soll, um die erforderlichen Widmungsverfahren durchzuführen bzw. eine Beschlußfassung über die Realisierung des Schutzgebietes herbeizuführen, soll eine entsprechend lange Frist, und zwar bis 31.12.2020, eingeräumt werden.

Die Bestimmung des Abs. 4 trägt dem Erfordernis Rechnung, Gebäude in nachträglich als "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet" oder "Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen" gewidmeten Gebieten, somit im Falle einer nachträglichen rechtlichen Sanierung, auch dann zulassen zu können, wenn zwar nicht alle Bestimmungen des § 8 bzw. des § 13, insgesamt aber die höchstzulässige Kubatur und der zulässige oberste Abschluß des Gebäudes im wesentlichen eingehalten sind. Diese nachträglich zulässigen Bauwerke sind jedoch dem vereinfachten Bewilligungsverfahren des § 8 zu unterwerfen. Festgehalten wird weiters, daß diese Übergangsbestimmung keine Abstandnahme von den Bestimmungen über die bauliche Ausnützbarkeit des Kleingartens (§ 12) bedeutet; diese müssen daher jedenfalls eingehalten sein. Im Falle der Überschreitung der bebauten Fläche im Rahmen der zulässigen Kubatur dürfen jedenfalls keine weiteren Nebengebäude in dem Kleingarten errichtet sein.