

ENTWURF

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

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. § 5 Abs. 4 lit. a lautet:

"a) Schutzzonen, Wohnzonen sowie Zonen für Großbauvorhaben; Grundflächen, auf denen ein städtebaulicher Schwerpunkt gesetzt werden soll;"

2. § 5 Abs. 4 lit. c lautet:

"c) Geschäftsstraßen und Einkaufszentren;"

3. § 5 Abs. 4 lit. z lautet:

"z) besondere Bestimmungen für Hochhäuser und Großbauvorhaben hinsichtlich der Zweckbestimmungen innerhalb der Widmungskategorie, denen die Gebäude zuzuführen sind, sowie hinsichtlich der baulichen und volumsbezogenen Gliederung und Gestaltung, ferner Zweckbestimmungen über die Verwendung von Gebäuden in Parkschutzgebieten."

4. § 6 Abs. 17 entfällt.

5. Nach § 7a werden folgende §§ 7b, 7c und 7d samt Überschriften eingefügt:

## "Zonen für Großbauvorhaben

§ 7b. (1) In den Bebauungsplänen können aus Gründen der Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzung sowie zur Wahrung geordneter Verkehrsverhältnisse und zum Schutz der Bevölkerung vor Belästigungen, insbesondere durch Lärm, Staub und Gerüche, Zonen für Großbauvorhaben ausgewiesen werden.

(2) Die Zonen für Großbauvorhaben sind von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Die Grenzen dieser Zonen können mit Fluchtlinien zusammenfallen.

(3) Großbauvorhaben sind Projekte für Veranstaltungen, wie Theater, Museen, Kongress- und Kinozentren, Ausstellungs- und Messezentren, weiters Versammlungsräume und Sportanlagen, wenn für diese Projekte nach dem Wiener Garagengesetz eine Verpflichtung zur Schaffung von mehr als 30 Pflichtstellplätzen besteht. Mehrere derartige Projekte gelten als Großbauvorhaben, wenn sie funktionell miteinander verbunden sind. Für Einkaufszentren gilt § 7c.

(4) Großbauvorhaben sind nur in Zonen für Großbauvorhaben zulässig.

(5) Im Bebauungsplan ist festzulegen, wie groß ein Bauplatz beziehungsweise Trennstück für ein Großbauvorhaben mindestens sein muss und wie viele Stellplätze auf diesem Bauplatz beziehungsweise Trennstück höchstens tatsächlich hergestellt werden dürfen.

(6) Für Großbauvorhaben kann im Bebauungsplan eine höchstens zulässige Fläche, auch für einzelne festgesetzte Zwecke, bezogen auf eine durch Fluchtlinien bestimmte Grundfläche, festgelegt werden.

(7) Vor Festsetzung einer Zone für Großbauvorhaben sind bei der Prüfung über die Auswirkungen auf die Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzung sowie die Verkehrsverhältnisse insbesondere zu untersuchen:

1. die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel;
2. die vorhandene Verkehrsfrequenz;

3. die örtlichen Verkehrsverhältnisse (Ampelanlagen, Kreuzungen, Einbahnen, Parkverbote und dergleichen);
4. die Parkmöglichkeiten in der Umgebung des Großbauvorhabens;
5. die Auswirkungen auf den bestehenden Verkehr;
6. die Möglichkeit der Schaffung freiwilliger Stellplätze auf dem Bauplatz des Großbauvorhabens oder in der Umgebung;
7. die Zufahrtsmöglichkeiten für die Feuerwehr und andere Einsatzkräfte;
8. die Kapazität der Straßen, vorhandene Stauräume und dergleichen.

### Einkaufszentren

§ 7c. (1) Einkaufszentren sind Räume mit einer Fläche von zusammen mehr als 2.500 m<sup>2</sup>, soweit diese Räume überwiegend für das Ausstellen und den Verkauf von Waren beziehungsweise für das Erbringen von Dienstleistungen bestimmt und durch gemeinsame Funktionen (z.B. Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen, innere Erschließung, Verbindungen von Gebäuden) miteinander verbunden sind.

(2) Einkaufszentren dürfen nur in Wohngebieten, gemischten Baugebieten und Industriegebieten errichtet werden, wo sie im Bebauungsplan gemäß § 5 Abs. 4 lit. c ausgewiesen sind. Darüber hinaus dürfen Einkaufszentren auf Liegenschaften an einer Geschäftsstraße errichtet werden.

(3) Für Einkaufszentren kann im Bebauungsplan eine höchstens zulässige Fläche (Abs. 1), bezogen auf eine durch Fluchtlinien bestimmte Grundfläche, festgelegt werden; ferner kann zur Sicherung der räumlich funktionellen Nahebeziehungen, der zeitgemäßen Bedürfnisse und der sozialen Struktur der Bevölkerung festgelegt werden, dass nur Fachmärkte, aber keine Einkaufszentren für Lebens- und Genussmittel der Grundversorgung errichtet werden dürfen.

(4) Vor Festsetzung von Einkaufszentren ist eine Prüfung nach § 7b Abs. 7 durchzuführen. Zu prüfen sind darüber hinaus die Wechselwirkungen des geplanten Einkaufszentrums auf andere Einkaufszentren und Geschäftsstraßen sowie auf die Nahversorgung. Bei der Festsetzung von Einkaufszentren sind auch Festsetzungen nach § 7b Abs. 5 zu treffen.

## Mehrzweckbauten

§ 7d. Bauvorhaben, die sowohl Räume für Zwecke gemäß § 7b Abs. 3 als auch Räume für Zwecke gemäß § 7c Abs. 1 umfassen, ohne jeweils die in diesen Bestimmungen festgesetzten Grenzmaße zu erreichen, aber funktionell miteinander verbunden sind und insgesamt eine Fläche von mehr als 2.500 m<sup>2</sup> beziehungsweise mit mehr als 30 Pflichtstellplätzen für diese Zwecke erreichen, gelten als Großbauvorhaben beziehungsweise als Einkaufszentrum, je nachdem, ob die Räume überwiegend für Zwecke gemäß § 7b Abs. 3 oder für Zwecke gemäß § 7c Abs. 1 bestimmt sind."

6. Die §§ 22 bis 34 samt Überschriften lauten:

### "Umlegung

§ 22. (1) Die Umlegung ist die Vereinigung von Grundflächen zu einer Masse und deren Neuaufteilung zu dem Zweck, gewidmetes Bauland, dessen Bebaubarkeit wegen der un Zweckmäßigen Form oder Größe der Grundstücke verhindert oder wesentlich erschwert ist, zu erschließen und Bauplätze oder Baulose von solcher Gestalt und Größe zu schaffen, dass auf ihnen den Anforderungen dieses Gesetzes und des Bebauungsplanes entsprechende Gebäude errichtet werden können. Das Umlegungsgebiet darf nicht größer sein, als es für die Umlegung notwendig ist.

(2) Bebaute oder in besonderer Art benützte Grundflächen (gewerbliche Anlagen, Gärtnereien, Parkanlagen u.dgl.) sind in das Umlegungsgebiet nur dann einzubeziehen, wenn sonst der Zweck der Umlegung nicht oder nur erschwert erreicht wird.

### Antrag auf Umlegung

§ 23. (1) Der Antrag auf Umlegung muss von mehr als der Hälfte der Eigentümer des umzulegenden Gebietes gestellt werden, denen mehr als die Hälfte dieses Gebietes gehört. Jeder Miteigentümer wird bei Feststellung der Zahl der Antragsteller wie ein Alleineigentümer gerechnet, jedoch ist bei der Berechnung der für die Antragstellung maßgebenden Flä-

che für jeden Miteigentümer nur ein seinem Eigentumsanteil entsprechender Bruchteil anzurechnen. Der Antrag auf Umlegung kann auch von der Gemeinde gestellt werden, wenn die Umlegung im öffentlichen Interesse liegt.

(2) Dem Antrag sind Grundbuchsabschriften und eine Mappenkopie aller betroffenen Grundstücke anzuschließen. Sind nicht nur ganze Grundstücke betroffen, sind für die Teilgrundstücke zusätzlich Lagepläne, die in derselben Art wie Teilungspläne (§ 15 Abs. 2) auszustatten sind, anzuschließen.

(3) Der Magistrat hat die Anmerkung des Antrages auf Umlegung im Grundbuch zu veranlassen.

### **Änderungen im Grundbuch**

**§ 24.** Ab der Anmerkung des Antrages auf Umlegung ist der Magistrat von allen Eintragungen im Grundbuch vom Grundbuchsgericht durch Zustellung eines Grundbuchsbeschlusses zu verständigen.

### **Einstellung des Verfahrens**

**§ 25.** Die Landesregierung hat das Verfahren einzustellen, wenn ein gemäß § 23 Abs. 1 unterstützter Einstellungsantrag vorliegt; dies gilt nicht, wenn die Umlegung auf Antrag der Gemeinde eingeleitet worden ist.

### **Allgemeine Bestimmungen über die Masseverteilung**

**§ 26. (1)** Die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundflächen einschließlich der Verkehrsflächen bilden die Gesamtmasse.

(2) Aus der Gesamtmasse sind die nach dem Bebauungsplan für Verkehrs- und öffentliche Erholungsflächen erforderlichen Grundflächen in dem Ausmaß, das sich nach den Bestimmungen des § 17 Abs. 4 ergibt, der Gemeinde unentgeltlich zuzuweisen.

(3) Die über dieses Ausmaß erforderlichen Verkehrs- und öffentlichen Erholungsflächen sowie die nach Maßgabe der Straßenfluchtlinien abzutretenden Grundflächen sind der Gemeinde gegen Entschädigung zuzuweisen.

(4) Das nach Ausscheiden dieser Flächen verbleibende Bauland bildet die Verteilungsmasse. Sie ist auf die Parteien aufzuteilen (Flächenumlegung). Dabei soll der prozentuelle Anteil der zugewiesenen Flächen an der Verteilungsmasse dem der eingebrachten Flächen an dieser Masse entsprechen, wobei Abweichungen nur zur Erreichung der Ziele des § 22 Abs. 1 zulässig sind.

(5) Verkehrsflächen der Gemeinde gelten als von ihr eingebracht.

(6) Weist ein Beteiligter nach, dass von seinem Grundstück bereits Teile an die Gemeinde zur Herstellung von Verkehrsflächen unentgeltlich abgetreten worden sind oder von ihm für die Übertragung ins öffentliche Gut Entschädigung geleistet worden ist, so werden ihm diese Teilflächen als eingebracht angerechnet.

(7) Der Anteil der Gemeinde an der Verteilungsmasse richtet sich nach:

1. den von der Gemeinde eingebrachten, nicht im öffentlichen Gut liegenden Grundstücken;
2. allen von der Gemeinde eingebrachten Verkehrsflächen, die sie gegen Entgelt erworben hat.

#### **Besondere Bestimmungen über die Masseverteilung**

**§ 27. (1)** Die zugewiesenen Grundstücke sollen möglichst die gleiche Lage wie die eingebrachten haben. Bebaute oder in besonderer Weise benützte Grundstücke (§ 22 Abs. 2) sind tunlichst dem bisherigen Eigentümer zuzuweisen.

(2) Ergäben sich durch die Masseverteilung für den selben Eigentümer mehrere nicht bebaubare Grundstücke, so ist für diese grundsätzlich ein bebaubares Grundstück (Bauplatz oder Baulos) zuzuweisen. Sind jedoch die eingebrachten Grundstücke verschieden belastet und haben die Belastungen auf das zuzuweisende Grundstück überzugehen, so ist

für jedes Grundstück ein Ersatzgrundstück zuzuweisen, sofern dadurch der Zweck der Umlegung nicht vereitelt wird.

(3) Durch die Masseverteilung dürfen keine unbebaubaren Grundstücke entstehen. Zu diesem Zwecke kann

1. die Veräußerung an einen anderen an der Umlegung beteiligten Eigentümer,
2. die Begründung des Miteigentums an einem bebaubaren Grundstück nach freier Vereinbarung,
3. eine Geldentschädigung aus der Masse über Antrag der betroffenen Partei oder
4. die Zuweisung einer Geldentschädigung aus der Masse

erfolgen.

(4) Geldentschädigung kann auch in anderen Fällen gewährt werden, wenn der Grundeigentümer einen solchen Antrag stellt. Diesem Antrag ist Folge zu geben, wenn eine Partei oder die Gemeinde gegen Übernahme der festzusetzenden Entschädigung an Stelle des Antragstellers in die Masse eintritt.

(5) Kann die Zuweisung nicht genau nach dem Verhältnis der Ausmaße der eingebrachten Grundstücke erfolgen, so ist das Mehr- oder Minderausmaß durch Geldentschädigung auszugleichen.

(6) Außerdem ist Geldentschädigung zu leisten, soweit sich wesentliche Wertunterschiede zwischen einzelnen eingebrachten und den Ersatzgrundstücken durch die Zuweisung nicht ausgleichen lassen. Geldentschädigung aus der Masse steht zu für den zusätzlichen Wert eines eingebrachten und durch die Zuweisung entzogenen Grundstückes, der sich aus dem Bestand von Baulichkeiten oder anderem Zugehör, aus der besonderen natürlichen Beschaffenheit oder besonderen Verwendung oder aus der Ausübung eines Betriebes ergibt. Geldentschädigung an die Masse ist zu leisten für den verminderten Wert eines eingebrachten Grundstückes, der sich aus seiner geringeren Eignung für Bauzwecke oder dadurch ergibt, dass zur Erzielung der Bebaubarkeit erst ungewöhnliche, sonst entbehrliche Aufwendungen gemacht werden müssen.

(7) Die Entschädigungen sind nach den Grundsätzen des § 57 zu ermitteln.

### Umlegungsplan

**§ 28. (1) Nach Anhörung aller betroffenen Grundeigentümer ist von der Behörde ein Umlegungsplan erstellen zu lassen, sofern ein solcher nicht von den Antragstellern vorgelegt wird.**

(2) Der Umlegungsplan ist nach den Vorschriften für die Verfassung von Abteilungsplänen (§ 15 Abs. 2) auszuarbeiten. Aus den Plänen oder besonderen Verzeichnissen müssen der alte und der beabsichtigte Besitzstand nach Größe, Eigentümern und rechtlichen Verhältnissen sowie die zu leistenden Entschädigungen und der Verteilungsschlüssel der Kosten und Überschüsse zu ersehen sein.

(3) Der Umlegungsplan kann getrennt für einzelne in sich abgeschlossene Teile des Umlegungsgebietes aufgestellt werden.

(4) Haben zuzuweisende Grundstücke vorübergehend keine Zugänglichkeit vom ausgebauten Straßennetz, so ist im Umlegungsplan die Sicherung der Zugänglichkeit bis zur Herstellung der neuen Verkehrsflächen auszuweisen.

### Belastungen

**§ 29. (1) Soweit eine Zuweisung erfolgt, gehen Pfandrechte auf das zugewiesene Grundstück über. Andere dingliche Belastungen erlöschen, sofern der Umlegungsbescheid nicht anderes festsetzt.**

(2) Erlöschen solche Rechte oder werden sie verändert, so ist den Beteiligten der damit verbundene Vermögensnachteil durch Geldentschädigung zu ersetzen, die im Umlegungsbescheid festzusetzen ist.

(3) Jede Entschädigung entfällt, wenn ein solches Recht an einem Grundstück nach Anmerkung des Antrages auf Umlegung begründet worden ist.



## Rechtsstreitigkeiten während des Umlegungsverfahrens

§ 30. (1) Ist wegen eines Rechtes, das den Anspruch auf Beteiligung an dem Umlegungsverfahren begründet, ein Rechtsstreit anhängig oder treten während des Umlegungsverfahrens wegen eines solchen Rechtes Streitigkeiten auf, so gelten beide Streitparteien als Parteien oder Beteiligte. Wenn wegen des strittigen Rechtes bis zu dem Vollzug der Umlegung weder eine rechtskräftige Entscheidung der Gerichte noch eine gütliche Einigung erfolgt ist, so werden die zuzuweisenden Grundstücke, unbeschadet der endgültigen gerichtlichen Entscheidung, in das bürgerliche Eigentum jener Personen übertragen, die nach dem bisherigen Grundbuchsstand als Eigentümer der eingebrachten Grundstücke eingetragen sind.

(2) Etwaige an solche Personen aus der Masse zu leistende Zahlungen sind bei Gericht zu hinterlegen. Zahlungen an die Masse sind von dem grundbücherlichen Eigentümer zu leisten, unbeschadet der Ersatzansprüche an denjenigen, dem im Fall der gerichtlichen Entscheidung das Eigentum zugesprochen wird.

## Umlegungsbescheid

§ 31. (1) Die Entscheidung über die Umlegung hat durch schriftlichen Bescheid der Landesregierung zu erfolgen. Jeder Partei ist mit dem Umlegungsbescheid eine mit dem Genehmigungsvermerk versehene Ausfertigung des Umlegungsplanes zuzustellen.

(2) Im Umlegungsbescheid ist jene Frist festzusetzen, innerhalb der die diesem Bescheid entsprechenden Besitzverhältnisse herzustellen sind beziehungsweise die Inbesitznahme zu dulden ist.

(3) Jeder Partei des Umlegungsverfahrens steht es frei, binnen drei Monaten ab Zustellung des Umlegungsbescheides die Entscheidung der ordentlichen Gerichte über die Höhe der Geldentschädigung und des Wertausgleiches zu begehren. Das Gericht hat über den Antrag im Verfahren außer Streitsachen zu erkennen. Mit dem Einlangen des Antrages bei Gericht tritt die Entscheidung über die Höhe der Geldentschädigung beziehungsweise des Wertausgleiches außer Kraft. Der Antrag auf gerichtliche Festsetzung der Geldentschädigung beziehungsweise des Wertausgleiches kann ohne Zustimmung der Antragsgegner

nicht zurückgenommen werden. Wird der Antrag zurückgezogen, tritt die verwaltungsbehördliche Entscheidung rückwirkend wieder in Kraft, wenn nicht eine andere Entschädigung vereinbart worden ist. In ein und derselben Sache kann die Entscheidung des Gerichtes nicht mehrmals angerufen werden. Die Anrufung der ordentlichen Gerichte hemmt nicht die Vollstreckung des Umlegungsbescheides.

(4) Dem zuständigen Grundbuchsgericht ist eine Ausfertigung des Umlegungsbescheides zuzustellen. Das Grundbuchsgericht hat die Erlassung dieses Bescheides ob den betroffenen Grundstücken anzumerken.

(5) Für den Umlegungsbescheid gilt § 129b Abs. 1.

### Umlegungstag

§ 32. (1) Im Umlegungsbescheid ist der Tag, an dem die Rechtsänderungen eintreten, festzusetzen (Umlegungstag). Zwischen der Erlassung des Umlegungsbescheides und dem Umlegungstag soll ein Zeitraum von nicht mehr als drei Monaten liegen.

(2) Das Grundbuchsgericht hat mit der Anmerkung der Erlassung des Umlegungsbescheides (§ 31 Abs. 4) den Umlegungstag gesondert anzumerken.

### Rechtswirkungen

§ 33. (1) Mit dem Umlegungstag treten folgende Rechtswirkungen ein:

1. Die Gemeinde wird lastenfreie Eigentümerin der ihr unentgeltlich oder gegen Entschädigung ins öffentliche Gut zugewiesenen Grundstücke.
2. Das Eigentumsrecht und die bisherigen Pfandrechte an den eingebrachten Grundstücken erlöschen und gehen, soweit eine Zuweisung erfolgt, auf die zugewiesenen Grundstücke über. Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte, Baurechte, Dienstbarkeiten, fideikommissarische Substitutionen und Reallasten erlöschen, soweit der Umlegungsbescheid nicht anderes bestimmt, und gehen auf die zugewiesenen Grundstücke nur insoweit über, als dies im Umlegungsbescheid festgesetzt ist.

3. Auf obligatorische Rechte hat der Umlegungsbescheid, sofern er nicht anderes bestimmt, die Wirkung, dass sie als zum nächsten Kündigungstermin rechtswirksam aufgekündigt zu gelten haben und die Sachen in den ortsüblichen Fristen zu räumen und zu übergeben sind, mögen auch abweichende Vereinbarungen bestehen; ausgenommen davon sind Wohnungsmieten.
4. Die aus der Masse und an sie zu leistenden Zahlungen werden unbeschadet der Richtigstellung durch die endgültige Abrechnung fällig, soweit der Umlegungsbescheid nicht anderes vorsieht.

(2) Der Magistrat hat die Eintragung der neuen Rechtsverhältnisse und die Löschung der Anmerkung des Antrages auf Umlegung, der Erlassung des Umlegungsbescheides sowie des Umlegungstages durch das Grundbuchsgericht zu veranlassen.

#### Kosten des Umlegungsverfahrens

§ 34. (1) Es werden unterschieden:

1. die Sachkosten;
2. die Kosten des Umlegungsverfahrens.

(2) Zu den Sachkosten gehören

1. die aus der Masse zu leistenden Entschädigungen, soweit sie durch die an die Masse zu leistenden Entschädigungen ungedeckt bleiben,
2. die Kosten für die Erstellung des Umlegungsplanes und
3. die Kosten des Vollzuges, soweit sie nicht den Amtsaufwand der Behörde betreffen.

(3) Die Sachkosten sind durch Umlegungsbeiträge zu decken. Die Höhe der Beiträge richtet sich nach den Eigentumsanteilen an den eingebrachten Grundstücken mit Ausnahme jener des öffentlichen Gutes. Allfällige Überschüsse sind in derselben Weise zu verteilen.

(4) Der Magistrat kann den Zahlungsverpflichteten mit Bescheid Vorschusszahlungen auf die Sachkosten auftragen. Gegen diesen Bescheid ist ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig.

(5) Zu den Kosten des Umlegungsverfahrens gehören die Verwaltungsabgaben und die Kommissionsgebühren. Diese Kosten sind auf alle Parteien, die Grundstücke eingebracht haben, nach den Eigentumsanteilen an den von ihnen eingebrachten Grundstücken aufzuteilen.

(6) Die Abrechnung der Sachkosten hat mit Bescheid des Magistrats zu erfolgen. Gegen diesen Bescheid ist die Anrufung der ordentlichen Gerichte im Sinne des § 31 Abs. 3 zulässig."

7. § 35 entfällt.

8. § 54 Abs. 12 lautet:

"(12) Bei Herstellung eines Neu-, Zu- oder Umbaues im Kleingartengebiet, Parkschutzgebiet und Ausstellungsgelände sowie bei Herstellung von Neu-, Zu- und Umbauten beziehungsweise der Errichtung von baulichen Anlagen auf Sport- und Spielplätzen tritt nach den selben Grundsätzen die Verpflichtung ein, einen Gehsteig herzustellen, jedoch nur in einfachster Ausführung und in einer Breite von höchstens 1,50 m."

9. § 62a Abs. 1 Z 27 lautet:

"27. Werbeanlagen, wie Plakatwände und dergleichen bis zu einer Höhe von 3,50 m, soweit sie nicht an oder im Nahebereich von Grundgrenzen errichtet werden, sowie Litfaßsäulen, beides außerhalb von Schutzzonen;"

10. § 69 Abs. 1 lit. g lautet:

"g) von der Anlage der gemäß § 5 Abs. 4 lit. f festgesetzten Lage von Laubengängen, Durchfahrten, Durchgängen oder Arkaden sowie der gemäß § 5 Abs. 4 lit. g festgesetzten Lage von öffentlichen Durchfahrten und Durchgängen, Verkehrsbauwerken und öffentli-

chen Aufschließungsleitungen unter der Voraussetzung, dass gleichzeitig eine rechtlich gesicherte, vom Standpunkt des öffentlichen Interesses aus gleichwertige andere Lösung verwirklicht wird;"

11. § 69 Abs. 1 lit. I lautet:

"I) das Überschreiten der gemäß § 7c Abs. 3 festgelegten Höchstfläche für Einkaufszentren und der gemäß § 7b Abs. 6 festgelegten Höchstfläche für Großbauvorhaben;"

12. Im § 79 Abs. 2 tritt an die Stelle des Punktes ein Strichpunkt. Folgender Halbsatz wird angefügt:

"ausgenommen davon sind Fenster gegen Parkanlagen oder sonstige für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendige Grundflächen."

13. Im § 85 Abs. 2 wird nach dem ersten Satz folgender Satz eingefügt:

"Überschreiten bauliche Anlagen die für Gebäude zulässige Höhe, ist unter Berücksichtigung der Art, der Gestaltung und des Zweckes der jeweiligen baulichen Anlage auf ihre Einfügung in das vom Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild besonders Bedacht zu nehmen."

14. Dem § 101 Abs. 3 wird folgender Satz angefügt:

"Bei der Beurteilung, ob ein Großbauvorhaben (§ 7b) oder ein Einkaufszentrum (§ 7c) vorliegt, gelten durch Öffnungen jeglicher Größe in Feuermauern verbundene Räume und andere Anlagenteile als eine Einheit."

## Artikel II

(1) Dieses Gesetz tritt drei Monate nach seiner Kundmachung in Kraft.

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

(3) Auf Großbauvorhaben auf Flächen, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes für Großbauvorhaben genützt werden, ist dieses Gesetz nicht anzuwenden.

Der Landeshauptmann:

Der Landesamtsdirektor:

## VORBLATT

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

**Problem:**

1. Großbauten, insbesondere im Unterhaltungsbereich (Multiplexkinos u.dgl.), aber auch Einkaufszentren, weisen eine erhebliche Publikums- bzw. Kundenfrequenz auf und bedeuten für die betreffenden Stadtgebiete eine zusätzliche Verkehrsbelastung.
2. Das Umlegungsverfahren nach §§ 22 ff bedarf derzeit auf Grund seiner Kompliziertheit eines erheblichen Zeitaufwandes.

**Ziele:**

1. Ermöglichung von Großbauvorhaben und Einkaufszentren unter Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Stadtstruktur, insbesondere hinsichtlich der Verkehrsverhältnisse.
2. Vereinfachung und Beschleunigung des Umlegungsverfahrens.

**Lösung:**

1. Festsetzung von Zonen für Großbauvorhaben bzw. Einkaufszentren nach Prüfung der Auswirkungen auf die Stadtstruktur, insbesondere der Beeinflussung der Verkehrsverhältnisse.
2. Neuregelung des Umlegungsverfahrens.

**Alternativen:** Keine

**Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Wien:** Keine

**Kosten:** Der Stadt Wien, dem Bund oder anderen Gebietskörperschaften erwachsen keine zusätzlichen Kosten.

**Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union:**

Die vorgesehenen Regelungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Rechtes der Europäischen Union.

**Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:** Keine

**ERLÄUTERENDE BEMERKUNGEN**  
zum Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien geändert wird

**A) Allgemeines:**

Die in jüngster Zeit entstandenen oder verstärkt in Diskussion geratenen Großprojekte im Unterhaltungsbereich (Multiplexkinos, Entertainment Centers und dgl.) stellen die Stadtplanung vor die Aufgabe, das grundsätzliche Interesse der Groß- und Weltstadt Wien an der Schaffung einer zeitgemäßen Vielfalt von Anziehungspunkten für das Publikum mit den technischen und strukturellen Ressourcen der Stadt und der Lebensqualität jener Menschen, die im betreffenden Stadtgebiet wohnen und arbeiten, in Einklang zu bringen.

Durch die in dieser Novelle vorgesehene Möglichkeit der Festsetzung von Zonen für Großbauvorhaben im Bebauungsplan soll ein Instrument zur spezifischen raumordnerischen Regelung solcher Großprojekte und zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Stadtstruktur - insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrsbelastung - geschaffen werden.

Im Hinblick darauf, dass Einkaufszentren in der Regel - insbesondere hinsichtlich der Beeinflussung der Verkehrsverhältnisse - ebenfalls den Umfang eines Großbauvorhabens erreichen, sollen die dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Standorte ebenfalls den bei Zonen für Großbauvorhaben vorgesehenen Erhebungen unterzogen werden. Im Übrigen werden die Regelungen über Einkaufszentren nunmehr in einer eigenen Bestimmung der Bauordnung für Wien zusammengefasst.

Das Umlegungsverfahren nach §§ 22 ff der Bauordnung für Wien dient einer geordneten Bebauung größerer Gebiete und damit auch der Baulandmobilisierung. Es ermöglicht, widerstrebende Grundeigentümer durch einen Verwaltungsakt zu veranlassen, ihre Liegenschaften in Bauplätze, öffentliche Verkehrsflächen und Restgründe abzuteilen; es handelt sich bei der Umlegung also gleichsam um eine zwangsweise Grundabteilung. Dieses Verfahren ist derzeit in mehreren aufeinanderfolgenden Abschnitten unter Einbeziehung sämtlicher Eigentümer der betroffenen Liegenschaften durchzuführen und bedarf auf Grund



seiner Kompliziertheit eines erheblichen Zeitaufwandes. Durch die vorliegende Novelle soll eine Vereinfachung und Beschleunigung des Umlegungsverfahrens erreicht werden.

Bezüglich der finanziellen Auswirkungen ist zu bemerken, dass die Novelle im wesentlichen kostenneutral ist. Durch den Umstand, dass die in § 7b Abs. 7 und § 7c Abs. 4 vorgesehene Prüfung der Verkehrsverhältnisse lediglich eine Konkretisierung der bereits jetzt in § 2 Abs. 1 vorgeschriebenen Erhebungen des Magistrats bei der Ausarbeitung der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne darstellt, sind keine zusätzlichen Kosten für die Stadt Wien zu erwarten.

Dem Bund oder anderen Gebietskörperschaften erwachsen ebenfalls keine zusätzlichen Kosten.

Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Wien sind durch die vorliegende Novelle nicht zu erwarten.

### **B) Zu den einzelnen Bestimmungen:**

#### Zu Z 1, 2 und 3 (§ 5):

Abs. 4 lit. a wird hinsichtlich der Zonen für Großbauvorhaben (§ 7a) ergänzt.

Der bisherige zweite Halbsatz des Abs. 4 lit. c wurde inhaltlich in § 7c Abs. 3 übernommen.

Durch die Ergänzung des Abs. 4 lit. z wird die Möglichkeit geschaffen, im Bebauungsplan einerseits bei der Festsetzung einer Zone für Großbauvorhaben auch Überlegungen hinsichtlich der künftigen Nutzung dieser Gebäude einfließen zu lassen, und andererseits für Hochhäuser und Großbauvorhaben auch Festlegungen hinsichtlich der volumensbezogenen Gliederung und Gestaltung zu treffen.

Zu Z 4 (§ 6):

Abs. 17 wurde inhaltlich in § 7c Abs. 1 und 2 übernommen.

Zu Z 5 (§§ 7b, 7c und 7d):

In der neu geschaffenen Bestimmung des § 7b werden die Zonen für Großbauvorhaben inhaltlich geregelt. Um die Zielsetzung eindeutig zu beschreiben, werden im Abs. 1 für ihre Festsetzung Gründe der Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzung sowie der Wahrung geordneter Verkehrsverhältnisse und des Schutzes der Bevölkerung vor Belästigungen genannt.

Im Abs. 2 wird verlangt, dass die Zonen für Großbauvorhaben von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen sind. Diese Bestimmung dient der Rechtssicherheit in der Vollziehung und der Übersichtlichkeit der Bebauungspläne.

Abs. 3 enthält die Definition des Großbauvorhabens. Wie die beispielhafte Aufzählung zeigt, handelt es sich dabei um Einrichtungen, die eine erhebliche Publikumsfrequenz aufweisen und damit in dem betroffenen Gebiet einen zusätzlichen Verkehrserreger darstellen. Dementsprechend wird die Größe eines Vorhabens über die Zahl der nach § 36a des Wiener Garagengesetzes erforderlichen Pflichtstellplätze definiert. Die Verpflichtung zur Schaffung von mehr als 30 Pflichtstellplätzen - etwa bei einem Kino, welches für mindestens 1550 Besucher zugelassen ist - ist eine abstrakte und besteht daher unabhängig von der tatsächlichen Herstellungsmöglichkeit.

Die Errichtung derartiger Großbauvorhaben ist nach Abs. 4 nur auf einer Fläche möglich, die im Bebauungsplan als Zone für Großbauvorhaben ausgewiesen ist.

Der Bebauungsplan hat eine Mindestgröße des künftigen Bauplatzes bzw. Trennstückes für ein einzelnes Großbauvorhaben festzulegen und darüber hinaus die Zahl der Stellplätze, die auf diesem Bauplatz bzw. Trennstück tatsächlich geschaffen - also nicht durch Entrichtung der Ausgleichsabgabe nach § 40 Abs. 1 des Wiener Garagengesetzes "abgelöst" - werden dürfen, nach oben zu begrenzen (Abs. 5).

Abs. 6 entspricht dem für Einkaufszentren geltenden § 7c Abs. 3.

Vor Festsetzung einer Zone für Großbauvorhaben im Bebauungsplan hat der Magistrat bereits nach § 2 Abs. 1 u.a. die ökologischen, wirtschaftlichen und infrastrukturellen Gegebenheiten zu erheben. § 7b Abs. 7 nennt jene Umstände, auf die bei der Prüfung über die Auswirkungen auf die Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzung sowie die Verkehrsverhältnisse besonderes Augenmerk zu legen ist.

Im § 7c werden die bisherigen Bestimmungen der Bauordnung für Wien über Einkaufszentren zusammengefasst.

Abs. 1 und 2 entsprechen inhaltlich dem geltenden § 6 Abs. 17, doch werden diese Vorschriften klarer gefasst; weiters wird bei der Definition der Einkaufszentren in Abs. 1 künftig das Vorliegen einer funktionellen Einheit gefordert, da das bloße Abstellen auf eine bauliche Einheit nach der geltenden Rechtslage in der Praxis zur Umgehung der Bestimmungen über Einkaufszentren geführt hat.

Abs. 3 entspricht dem zweiten Halbsatz des geltenden § 5 Abs. 4 lit. c.

Aus sachlichen Erwägungen - ein Einkaufszentrum weist in der Regel ebenfalls den Umfang eines Großbauvorhabens auf - soll die für die Festsetzung von Zonen für Großbauvorhaben im § 7b Abs. 7 vorgesehene Prüfung auch vor der Festsetzung eines Einkaufszentrums im Bebauungsplan stattfinden; ebenso sind die in § 7b Abs. 5 vorgesehenen Festsetzungen hinsichtlich der Bauplatzgröße und der Anzahl der Stellplätze auch im Zusammenhang mit der Festsetzung eines Einkaufszentrums vorzunehmen.

§ 7d regelt den Fall der Verbindung eines Großbauvorhabens und eines Einkaufszentrums, wenn jedes für sich betrachtet die Grenzmaße des § 7b bzw. § 7c nicht erreicht, jedoch gemeinsam diese Maße überschritten werden und soll dadurch entstehende Probleme bei der Zuordnung zu den Begriffen der §§ 7b und 7c vermeiden.

Zu Z 6 (§§ 22 bis 34):

§ 22 Abs. 1 und 2 werden einfacher gefasst; Abs. 3 entfällt, da er keine praktische Bedeutung hat.

§ 23 Abs. 1 wird ebenfalls einfacher gefasst. Im Abs. 2 wird nunmehr festgelegt, welche Unterlagen einem Antrag auf Umlegung anzuschließen sind. Im übrigen entfällt das bisher in den Abs. 3 bis 5 geregelte aufwendige Einleitungsverfahren mit Entscheidung der Landesregierung über die Einleitung des Umlegungsverfahrens und den Umfang des Umlegungsgebietes; der neue Abs. 3 entspricht sinngemäß dem bisherigen Abs. 6.

Der geltende § 24 entfällt, da eine bescheidmäßige Einleitung des Umlegungsverfahrens nicht mehr stattfindet. Der neue § 24 soll verhindern, dass vor der Verbücherung des Umlegungsbescheides Änderungen des Grundbuches bezüglich der (erloschenen) früheren dinglichen Rechte - insbesondere des Eigentumsrechtes - vom Gericht durchgeführt werden; zu diesem Zweck soll der Magistrat durch Zustellung der Beschlüsse über Änderungen im Grundbuch in die Lage versetzt werden, gegen solche Beschlüsse erforderlichenfalls Rechtsmittel einzubringen. Diese Norm ist zur Vollziehung unbedingt erforderlich, da sonst nicht die richtigen Personen dem Verfahren beigezogen werden.

§ 25 regelt den Fall, dass eine im Sinne des § 23 Abs. 1 qualifizierte Mehrheit von Grundeigentümern einen Antrag auf Einstellung des Verfahrens einbringt.

Die geltenden §§ 25 bis 29 (nunmehr §§ 26 bis 30) werden einfacher gefasst. Die bisher im § 27 Abs. 6 vorgesehene Vorgenhmigung des Umlegungsplanes durch die Landesregierung entfällt ebenso wie die nach dem geltenden § 30 zwingend durchzuführende Umlegungsverhandlung.

Die bisher im § 31 vorgesehene öffentliche Auflage des genehmigten Umlegungsplanes, verbunden mit der Möglichkeit, Vervielfältigungen zu beziehen, entfällt, da künftig ohnehin jeder Partei mit dem Umlegungsbescheid eine Ausfertigung des Umlegungsplanes zuzustellen ist. Die Erfassung des Umlegungsbescheides ist - ebenso wie der Umlegungstag (§ 32) - im Grundbuch anzumerken.

Die Festsetzung des Umlegungstages erfolgt nach § 32 künftig nicht mehr mit gesondertem Bescheid, sondern bereits im Umlegungsbescheid.

§§ 33 und 34 werden einfacher gefasst; in § 33 Abs. 1 Z 3 wird weiters normiert, dass Wohnungsmieten von der Wirkung des Umlegungsbescheides, dass obligatorische Rechte zum nächsten Kündigungstermin als aufgekündigt zu gelten haben, ausgenommen sind.

Zu Z 7 (§ 35):

§ 35 entfällt im Hinblick auf den neuen § 25, der nunmehr die Einstellung des Umlegungsverfahrens regelt.

Zu Z 8 (§ 54):

In Analogie zu § 18, wonach bei der Schaffung von Trennstücken für Sport- und Spielplätze eine Abtretungsverpflichtung zu den künftigen Verkehrsflächen besteht, wird im Abs. 12 eine Gehsteigerstellungsverpflichtung im Falle der Errichtung von Neu-, Zu- und Umbauten bzw. von baulichen Anlagen auf Sport- und Spielplätzen normiert, um eine unsachliche Ausnahme gegenüber anderen Bauführungen zu vermeiden. Ausgenommen sind im Hinblick auf § 62a Abs. 4 bewilligungsfreie Sportanlagen gemäß § 62a Abs. 1 Z 28.

Zu Z 9 (§ 62a):

Im Hinblick auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 30.1.2001, 98/05/0018, wonach eine Einfriedung dann nicht vorliegt, wenn im Verlaufe einer an einer Grundgrenze errichteten Plakatwand Abstände freigehalten werden, wird Abs. 1 Z 27 neu gefasst.

Zu Z 10 und 11 (§ 69):

Nach der geltenden Rechtslage ist die Anwendung des § 69 Abs. 1 lit. g der Bauordnung für Wien für die gemäß § 5 Abs. 4 lit. g festgesetzten öffentlichen Durchgänge und Durchfahrten nicht zulässig. Da durch die deshalb erforderliche exakte räumliche Festlegung solcher Durchgänge und Durchfahrten der Spielraum für die architektonische Detailplanung

derart eingeengt wird, dass mitunter auch zweckmäßige Lösungen und gute architektonische Konzeptionen nicht möglich sind, wird Abs. 1 lit. g neu gefasst.

Im Zusammenhang mit der Neufassung der Bestimmungen über Einkaufszentren im § 7c wird im Abs. 1 lit. l anstelle des § 5 Abs. 4 lit. c nunmehr der § 7c Abs. 3 zitiert.

#### Zu Z 12 (§ 79):

Mit der Techniknovelle zur Bauordnung für Wien wurde § 5 Abs. 5 insofern neu gefasst, als bei unwirksamwerden der Auszeichnung von Grundflächen für öffentliche Zwecke im Bebauungsplan durch Zeitablauf "Grenzfluchtlinien" gegen öffentliche Erholungsflächen und die mit ihnen verbundenen Rechte und Pflichten" aufrecht bleiben. Korrespondierend damit sieht § 10 Abs. 2 in der Fassung der Stadtplanungsnovelle vor, dass die bekannt gegebene Grenzfluchtlinie das Recht gibt, gegen öffentliche Erholungsflächen unmittelbar an ihr, wenn der Bebauungsplan nicht anderes vorsieht, anzubauen und Fenster herzustellen. Im Fall der Neufestsetzung des Bebauungsplanes ohne die Ausweisung einer Parkanlage für "öffentliche Zwecke" stellt sich das Problem, dass eine Grenzfluchtlinie nicht mehr festgesetzt werden darf. Zur Vermeidung dieses Problems wird Abs. 2 ergänzt.

#### Zu Z 13 (§ 85):

In der Praxis ergeben sich Probleme daraus, dass die Bauklasseneinteilung gemäß § 75 Abs. 1 nur die Höhe von Gebäuden, also raumbildender baulicher Anlagen, in Wohngebieten und gemischten Baugebieten festsetzt, in diesen Gebieten aber oft auch nicht raumbildende bauliche Anlagen (Silos, Antennenmaste, Windräder, Wasserbehälter, Werbetürme, Uhrtürme udgl.) zur Errichtung gelangen sollen, welche die für Gebäude zulässige Höhe überschreiten. § 85 Abs. 2 wird daher insofern ergänzt, als bei der Beurteilung solcher baulicher Anlagen auf ihre Einfügung in das vom Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild besonders Bedacht zu nehmen ist.

#### Zu Z 14 (§ 101):

Durch die Ergänzung des Abs. 3 soll eine Umgehung der §§ 7b und 7c verhindert werden. Verbindungen von Räumen und anderen Anlagenteilen durch "Öffnungen jeglicher Größe

in Feuermauern" werden nicht durch bloße Leitungen hergestellt, da Leitungen durch technische Einrichtungen zumindest feuerhemmend abgeschlossen werden müssen und die Räume bzw. Anlagenteile somit nicht "verbunden" sind.

T E X T G E G E N Ü B E R S T E L L U N G

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

Bauordnung für Wien

Entwurfstext

geltender Gesetzestext

§ 5

(4) Über die Festsetzungen nach Abs. 2 und 3 hinaus können die Bebauungspläne zusätzlich enthalten:

1. § 5 Abs. 4 lit. a lautet:

a) Schutzzonen sowie Wohnzonen; Grundflächen, auf denen ein städtebaulicher Schwerpunkt gesetzt werden soll;

"a) Schutzzonen, Wohnzonen sowie Zonen für Großbauvorhaben; Grundflächen, auf denen ein städtebaulicher Schwerpunkt gesetzt werden soll;"

2. § 5 Abs. 4 lit. c lautet:



c) Geschäftsstraßen und Einkaufszentren; für "c) Geschäftsstraßen und Einkaufszentren;"

Einkaufszentren kann eine höchstens zulässige Fläche (§ 6 Abs. 17), bezogen auf eine durch Grenzlinien bestimmte Grundfläche, festgelegt werden; ferner kann zur Sicherung der räumlich funktionellen Nahebeziehungen, der zeitgemäßen Bedürfnisse und der sozialen Struktur der Bevölkerung festgelegt werden, daß nur Fachmärkte, aber keine Einkaufszentren für Lebens- und Genußmittel der Grundversorgung errichtet werden dürfen;

3. § 5 Abs. 4 lit. z lautet:

z) besondere Bestimmungen für Hochhäuser hinsichtlich der Zweckbestimmungen innerhalb der Widmungskategorie, denen die Gebäude zuzuführen sind, sowie hinsichtlich der baulichen Gliederung und Gestaltung, ferner Zweckbestimmungen über die Verwendung von Gebäuden in Parkschutzgebieten.

z) besondere Bestimmungen für Hochhäuser und Großbauvorhaben hinsichtlich der Zweckbestimmungen innerhalb der Widmungskategorie, denen die Gebäude zuzuführen sind, sowie hinsichtlich der baulichen und volumsbezogenen Gliederung und Gestaltung, ferner Zweckbestimmungen über die Verwendung von Gebäuden in Parkschutzgebieten."

(17) Unter Einkaufszentren werden Verkaufsräume, Betriebsräume und Lagerräume mit einer Fläche von zusammen mehr als 2500 m<sup>2</sup> für das Ausstellen und den Verkauf von Waren sowie für das Erbringen von

4. § 6 Abs. 17 entfällt.

Dienstleistungen, soweit diese Räume baulich eine Einheit bilden, verstanden. Einkaufszentren dürfen in Neubauten, Zubauten und im Zuge von Umbauten in Wohngebieten, gemischten Baugebieten und Industriegebieten nur dort errichtet werden, wo sie im Bebauungsplan gemäß § 5 Abs. 4 lit. c ausgewiesen sind. Auf Liegenschaften an einer Geschäftsstraße dürfen Einkaufszentren unabhängig von der Größe der Liegenschaft errichtet werden.

5. Nach § 7a werden folgende §§ 7b, 7c und 7d samt Überschriften eingefügt:

"Zonen für Großbauvorhaben

§ 7b. (1) In den Bebauungsplänen können aus Gründen der Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzung sowie zur Wahrung geordneter Verkehrsverhältnisse und zum Schutz der Bevölkerung vor Belästigungen, insbesondere durch Lärm, Staub und Gerüche, Zonen für Großbauvorhaben ausgewiesen werden.

(2) Die Zonen für Großbauvorhaben sind von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Die Grenzen dieser Zonen können mit Fluchtlinien zusammenfallen.

(3) Großbauvorhaben sind Projekte für Veranstaltungen, wie Theater, Museen, Kongress- und Kinozentren, Ausstellungs- und Messezentren, weiters Versammlungsräume und Sportanlagen, wenn für diese Projekte nach dem Wiener Garagengesetz eine Verpflichtung zur Schaffung von mehr als 30 Pflichtstellplätzen besteht. Mehrere derartige Projekte gelten als Großbauvorhaben, wenn sie funktionell miteinander verbunden sind. Für Einkaufszentren gilt § 7c.

(4) Großbauvorhaben sind nur in Zonen für Großbauvorhaben zulässig.

(5) Im Bebauungsplan ist festzulegen, wie groß ein Bauplatz beziehungsweise Trennstück für ein Großbauvorhaben mindestens sein muss und wie viele Stellplätze auf diesem Bauplatz beziehungsweise Trennstück höchstens

tatsächlich hergestellt werden dürfen.

(6) Für Großbauvorhaben kann im Bebauungsplan eine höchstens zulässige Fläche, auch für einzelne festgesetzte Zwecke, bezogen auf eine durch Fluchtlinien bestimmte Grundfläche, festgelegt werden.

(7) Vor Festsetzung einer Zone für Großbauvorhaben sind bei der Prüfung über die Auswirkungen auf die Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzung sowie die Verkehrsverhältnisse insbesondere zu untersuchen:

1. die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel;
2. die vorhandene Verkehrsfrequenz;
3. die örtlichen Verkehrsverhältnisse (Ampelanlagen, Kreuzungen, Einbahnen, Parkverbote und dergleichen);
4. die Parkmöglichkeiten in der Umgebung des Großbauvorhabens;
5. die Auswirkungen auf den bestehenden Verkehr;
6. die Möglichkeit der Schaffung freiwilliger

- Stellplätze auf dem Bauplatz des  
Großbauvorhabens oder in der Umgebung;
7. die Zufahrtmöglichkeiten für die  
Feuerwehr und andere Einsatzkräfte;
  8. die Kapazität der Straßen, vorhandene  
Stauräume und dergleichen.

#### Einkaufszentren

§ 7c. (1) Einkaufszentren sind Räume mit einer Fläche von zusammen mehr als 2.500 m<sup>2</sup>, soweit diese Räume überwiegend für das Ausstellen und den Verkauf von Waren beziehungsweise für das Erbringen von Dienstleistungen bestimmt und durch gemeinsame Funktionen (z.B. Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen, innere Erschließung, Verbindungen von Gebäuden) miteinander verbunden sind.

(2) Einkaufszentren dürfen nur in Wohngebieten, gemischten Baugebieten und Industriegebieten errichtet werden, wo sie im Bebauungsplan gemäß § 5 Abs. 4 lit. c ausgewiesen sind. Darüber hinaus dürfen Einkaufszentren auf Liegenschaften an einer

Geschäftsstraße errichtet werden.

(3) Für Einkaufszentren kann im Bebauungsplan eine höchstens zulässige Fläche (Abs. 1), bezogen auf eine durch Fluchtlinien bestimmte Grundfläche, festgelegt werden; ferner kann zur Sicherung der räumlich funktionellen Nahebeziehungen, der zeitgemäßen Bedürfnisse und der sozialen Struktur der Bevölkerung festgelegt werden, dass nur Fachmärkte, aber keine Einkaufszentren für Lebens- und Genussmittel der Grundversorgung errichtet werden dürfen.

(4) Vor Festsetzung von Einkaufszentren ist eine Prüfung nach § 7b Abs. 7 durchzuführen. Zu prüfen sind darüber hinaus die Wechselwirkungen des geplanten Einkaufszentrums auf andere Einkaufszentren und Geschäftsstraßen sowie auf die Nahversorgung. Bei der Festsetzung von Einkaufszentren sind auch Festsetzungen nach § 7b Abs. 5 zu treffen.

Mehrzweckbauten

§ 7d. Bauvorhaben, die sowohl Räume für Zwecke gemäß § 7b Abs. 3 als auch Räume für Zwecke gemäß § 7c Abs. 1 umfassen, ohne jeweils die in diesen Bestimmungen festgesetzten Grenzmaße zu erreichen, aber funktionell miteinander verbunden sind und insgesamt eine Fläche von mehr als 2.500 m<sup>2</sup> beziehungsweise mit mehr als 30 Pflichtstellplätzen für diese Zwecke erreichen, gelten als Großbauvorhaben beziehungsweise als Einkaufszentrum, je nachdem, ob die Räume überwiegend für Zwecke gemäß § 7b Abs. 3 oder für Zwecke gemäß § 7c Abs. 1 bestimmt sind."

6. Die §§ 22 bis 34 samt Überschriften lauten:

#### Umlegung

#### "Umlegung

#### § 22.

(1) Die Umlegung ist die Vereinigung von Grundstücken zu einer Masse und deren Neuaufteilung zu dem Zweck, Baugelände zu erschließen und entsprechend gestaltete

§ 22. (1) Die Umlegung ist die Vereinigung von Grundflächen zu einer Masse und deren Neuaufteilung zu dem Zweck, gewidmetes Bauland, dessen Bebaubarkeit wegen der unzumutbaren Form oder Größe der Grundstücke verhindert oder wesentlich

Bauplätze zu schaffen, wenn die Bebauung der im Gebiete eines Bauungs- oder Fluchtlinienplanes gelegenen Grundstücke wegen ihrer unzweckmäßigen Form oder Größe verhindert oder wesentlich erschwert wird. Das Umlegungsgebiet darf nicht größer bemessen werden, als es für Zwecke der Umlegung nötig ist.

(2) Bebaute oder in besonderer Art benützte Grundstücke (gewerbliche Anlagen, Gärtnereien, Baumschulen, Parkanlagen u. dgl.) sind in der Regel von der Einbeziehung in das Umlegungsgebiet auszunehmen; sie sind nur dann einzubeziehen, wenn bei ihrer Ausscheidung der Zweck der Umlegung erschwert oder nicht erreicht wird.

Grundstücke verhindert oder wesentlich erschwert ist, zu erschließen und Bauplätze oder Baulose von solcher Gestalt und Größe zu schaffen, dass auf ihnen den Anforderungen dieses Gesetzes und des Bauungsplanes entsprechende Gebäude errichtet werden können. Das Umlegungsgebiet darf nicht größer sein, als es für die Umlegung notwendig ist.

(2) Bebaute oder in besonderer Art benützte Grundflächen (gewerbliche Anlagen, Gärtnereien, Parkanlagen u. dgl.) sind in das Umlegungsgebiet nur dann einzubeziehen, wenn sonst der Zweck der Umlegung nicht oder nur erschwert erreicht wird.

#### Einleitungsverfahren

§ 23.

(1) Die Umlegung kann, wenn ein Bedürfnis hierzu gegeben ist, auf Antrag von beteiligten

#### Antrag auf Umlegung

§ 23.

(1) Der Antrag auf Umlegung muss von mehr als der Hälfte der Eigentümer des umzulegenden



Grundeigentümern eingeleitet werden. Der Antrag muß jedoch von mehr als der Hälfte der Eigentümer des umzulegenden Gebietes gestellt werden, denen mindestens die Hälfte dieses Gebietes gehört. Jeder Miteigentümer der Antragsteller wie ein Alleineigentümer gerechnet, jedoch ist bei der Berechnung der Feststellung der Zahl der Antragsteller wie ein seinem Eigentumsanteil entsprechender Bruchteil anzurechnen. Der Antrag auf Umlegung kann auch von der Gemeinde gestellt werden, wenn die Umlegung im öffentlichen Interesse liegt. Miteigentümer nur ein seinem Eigentumsanteil entsprechender Bruchteil der Fläche des gemeinschaftlichen Grundstückes anzurechnen. Die Umlegung kann auch auf Antrag der Gemeinde eingeleitet werden, wenn sie der Befriedigung öffentlicher Interessen dient.

(2) Der Antrag kann bis zur Erlassung des Einleitungsbescheides zurückgezogen werden. Zur Zurückziehung genügt, wenn von den Antrag beteiligten Eigentümern so viel zustimmen, daß sie mindestens zwei Drittel der von den Antragstellern einzuwerfenden Grundflächen repräsentieren. Die bis dahin entstandenen Kosten fallen den

(2) Dem Antrag sind Grundbuchsabschriften und eine Mappenkopie aller betroffenen Grundstücke anzuschließen. Sind nicht nur ganze Grundstücke betroffen, sind für die Teilgrundstücke zusätzlich Lagepläne, die in derselben Art wie Teilungspläne (§ 15 Abs. 2) anzuschließen.

Zurückziehenden zur Last. Über die Kostenaufteilung entscheidet die Behörde.

(3) Nach Prüfung der gesetzlichen Voraussetzungen hat die Behörde alle Grundeigentümer des Umlegungsgebietes (Parteien) zu hören. Alle vorgebrachten Einwendungen sind in die zu verfassende Niederschrift aufzunehmen. Nach Prüfung der vorgebrachten Einwendungen entscheidet die Landesregierung über die Einleitung des Umlegungsverfahrens und den Umfang des Umlegungsgebietes. Nach Einleitung des Umlegungsverfahrens ist das Umlegungsgebiet, sofern es den Zwecken der Umlegung dienlich ist, durch Einbeziehung benachbarter Grundstücke zu vergrößern oder durch Ausscheidung entbehrlicher Grundstücke zu verkleinern. Über Änderungen des Umlegungsgebietes entscheidet die Landesregierung.

(3) Der Magistrat hat die Anmerkung des Antrages auf Umlegung im Grundbuch zu veranlassen.

§ 24.

Änderungen im Grundbuch

(1) Nach Einleitung des Umlegungsverfahrens

§ 24. Ab der Anmerkung des Antrages auf

soll der Bebauungsplan nur abgeändert werden (§ 1), wenn es zur leichteren Durchführung der Umlegung erforderlich ist. Wird von der Behörde ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt, ist über diesen Antrag binnen einer sechs Monate nicht übersteigenden Frist zu entscheiden.

(2) Wenn für das Umlegungsgebiet ein Bebauungsplan noch nicht besteht, hat seine Festsetzung in derselben Frist zu erfolgen. Der Behörde ist Gelegenheit zur Abgabe einer Äußerung zu geben.

(3) Können die Fristen aus wichtigen Gründen nicht eingehalten werden, so ist die Behörde unter Bekanntgabe einer Nachfrist zu verständigen, die aber drei Monate nicht übersteigen darf.

Allgemeine Bestimmungen über die Masseverteilung

#### **Einstellung des Verfahrens**

§ 25.

§ 25. Die Landesregierung hat das Verfahren einzustellen, wenn ein gemäß § 23 Abs. 1

Umlegung ist der Magistrat von allen Eintragungen im Grundbuch vom Grundbuchsgericht durch Zustimmung eines Grundbuchsbeschlusses zu verständigen.

- (1) Die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke und bestehenden Verkehrsflächen bilden die Gesamtmasse. Diese Verkehrsflächen gelten, soweit sie in der Verwaltung der Gemeinde stehen, als von ihr eingeworfen. unterstützter Einstellungsantrag vorliegt; dies gilt nicht, wenn die Umlegung auf Antrag der Gemeinde eingeleitet worden ist.
- (2) Weist aber ein Beteiligter nach, daß von seinem Grundstück bereits Teile an die Gemeinde zur Herstellung von Verkehrsflächen unentgeltlich abgetreten worden sind oder von ihm für die Übertragung der Verkehrsflächen ins öffentliche Gut Entschädigung geleistet worden ist, so werden ihm diese Teilflächen als eingeworfen angerechnet.
- (3) Aus der Gesamtmasse sind die nach dem Bebauungsplan für Verkehrs- und öffentliche Erholungsflächen erforderlichen Grundflächen in dem Ausmaß, das sich nach den Bestimmungen des § 17 Abs. 4 ergibt, der Gemeinde unentgeltlich zuzuweisen.
- (4) Die über dieses Ausmaß erforderlichen Verkehrs- und öffentlichen Erholungsflächen sowie die nach Maßgabe der Grenzflucht- und Straßenfluchtlinie abzutretenden Grundteile

sind von der Gemeinde zu entschädigen.

- (5) Das nach Ausscheidung dieser Flächen verbleibende Bauland bildet die Verteilungsmasse. Sie wird tunlichst unter die Parteien nach Maßgabe des Flächenausmaßes der einzelnen eingeworfenen Grundstücke im Verhältnis der Verteilungsmasse zur Summe des Ausmaßes der eingeworfenen Grundstücke aufgeteilt (Flächenumlegung).
- (6) Das Ausmaß des Anteiles der Gemeinde an der Verteilungsmasse richtet sich nach:
- a) den von der Gemeinde eingeworfenen, nicht im Verzeichnis des öffentlichen Gutes liegenden Grundstücken;
  - b) allen aufzulassenden Verkehrsflächen in dem nach Abs. 2 richtiggestellten Ausmaße;
  - c) allen Verkehrsflächen, die nach der Umlegung öffentliches Gut bleiben, von der Gemeinde aber gegen Entgelt erworben worden sind.

Besondere Bestimmungen über die  
Masseverteilung

§ 26.

(1) Die zugewiesenen Grundstücke sollen möglichst die gleiche Lage wie die eingeworfenen haben. Bebaute oder in besonderer Weise benützte Grundstücke (§ 22 Abs. 2) sind tunlichst dem bisherigen Eigentümer zuzuweisen.

(2) Würden mehrere Grundstücke, die von ein und demselben Eigentümer eingeworfen worden sind, bei der Zuweisung an sich nicht bebaubare Grundstücke (Kleinstücke) ergeben, so ist hiefür nach Tunlichkeit ein für sich bebaubares Ersatzgrundstück zuzuweisen. Sind jedoch die eingeworfenen Grundstücke verschieden belastet und haben die Belastungen auf das zuzuweisende Grundstück überzugehen, so ist für jedes Grundstück ein Ersatzgrundstück zuzuweisen.

Allgemeine Bestimmungen über die  
Masseverteilung

§ 26.

(1) Die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundflächen einschließlich der Verkehrsflächen bilden die Gesamtmasse.

(2) Aus der Gesamtmasse sind die nach dem Bebauungsplan für Verkehrs- und öffentliche Erholungsflächen erforderlichen Grundflächen in dem Ausmaß, das sich nach den Bestimmungen des § 17 Abs. 4 ergibt, der Gemeinde unentgeltlich zuzuweisen.

- (3) Bei der Zuweisung ist nach Tunlichkeit dahin zu wirken, daß keine Kleinstücke entstehen. Die Beseitigung der Kleinstücke kann erfolgen durch Veräußerung an einen anderen an der Umlegung beteiligten Eigentümer, durch Bestellung eines Miteigentums an einem an sich bebaubaren Ersatzgrundstück nach freier Vereinbarung oder durch Geldentschädigung aus der Masse, wenn die Partei einen solchen Antrag stellt.
- (3) Die über dieses Ausmaß erforderlichen Verkehrs- und öffentlichen Erholungsflächen sowie die nach Maßgabe der Straßenfluchtlinien abzutretenden Grundflächen sind der Gemeinde gegen Entschädigung zuzuweisen.
- (4) Geldentschädigung kann auch in anderen Fällen gewährt werden, wenn der Grundeigentümer einen solchen Antrag stellt. Diesem Antrag ist Folge zu geben, wenn eine Partei oder die Gemeinde gegen Übernahme der von der Landesregierung festgesetzten Entschädigung an Stelle des Antragstellers in die Masse eintritt.
- (4) Das nach Ausscheiden dieser Flächen verbleibende Bauland bildet die Verteilungsmasse. Sie ist auf die Parteien aufzuteilen (Flächenumlegung). Dabei soll der prozentuelle Anteil der zugeteilten Flächen an der Verteilungsmasse dem der eingebrachten Flächen an dieser Masse entsprechen, wobei Abweichungen nur zur Erreichung der Ziele des § 22 Abs. 1 zulässig sind.
- (5) Kann die Zuweisung nicht genau nach dem Verhältnis der Ausmaße der eingeworfenen Grundstücke erfolgen, so ist das Mehr- oder Minderausmaß durch Geldentschädigung auszugleichen.
- (5) Verkehrsflächen der Gemeinde gelten als von ihr eingebracht.

- (6) Außerdem ist Geldentschädigung zu leisten, soweit sich wesentliche Wertunterschiede zwischen einzelnen eingeworfenen und den Ersatzgrundstücken durch die Zuweisung nicht ausgleichen lassen. Ob solche vorliegen, entscheidet die Landesregierung. Geldentschädigung aus der Masse steht zu für den zusätzlichen Wert eines eingeworfenen und durch die Zuweisung entzogenen Grundstückes, der sich aus dem Bestand von Baulichkeiten oder anderem Zugehör, aus der besonderen natürlichen Beschaffenheit oder besonderen Verwendung oder aus der Ausübung eines Betriebes ergibt. Geldentschädigung an die Masse ist zu leisten für den verminderten Wert eines eingeworfenen Grundstückes, der sich aus seiner geringeren Eignung für Bauzwecke oder dadurch ergibt, daß zur Erzielung der Bebaubarkeit erst ungewöhnliche, sonst entbehrliche Aufwendungen gemacht werden müssen.
- (6) Weist ein Beteiligter nach, dass von seinem Grundstück bereits Teile an die Gemeinde zur Herstellung von Verkehrsflächen unentgeltlich abgetreten worden sind oder von ihm für die Übertragung ins öffentliche Gut Entschädigung geleistet worden ist, so werden ihm diese Teilflächen als eingebracht angerechnet.
- (7) Weiters hat der Eigentümer eines mit Rechten belasteten eingeworfenen Grundstückes für dessen Minderwert dann Entschädigung an
- (7) Der Anteil der Gemeinde an der Verteilungsmasse richtet sich nach:



die Masse zu leisten, wenn für das Erlöschen dieser Rechte aus der Masse Entschädigung gewährt werden muß.

1. den von der Gemeinde eingebrachten, nicht im öffentlichen Gut liegenden Grundstücken;
2. allen von der Gemeinde eingebrachten Verkehrsflächen, die sie gegen Entgelt erworben hat.

#### Besondere Bestimmungen über die Masseverteilung

#### Aufstellung des Umlegungsplanes

#### § 27.

#### § 27.

(1) Der Umlegungsplan wird entweder von Amts wegen oder durch einen von der Behörde bestellten Zivilgeometer verfaßt. Die Behörde kann nach Bedarf besondere Sachverständige heranziehen, insbesondere Sachverständige der Landwirtschaft oder der Industrie aus der Liste der gerichtlich beeideten Sachverständigen, wenn es sich um Fragen der Bewertung landwirtschaftlich genützter Grundstücke oder um die Schätzung gewerblicher Betriebswerte handelt. Die dadurch entstehenden Kosten können, wenn sie durch die besonderen Verhältnisse eines Grundstückes bedingt sind, durch die Behörde

(1) Die zugewiesenen Grundstücke sollen möglichst die gleiche Lage wie die eingebrachten haben. Bebaute oder in besonderer Weise benützte Grundstücke (§ 22 Abs. 2) sind tunlichst dem bisherigen Eigentümer zuzuweisen.

ganz oder teilweise den betreffenden Parteien auferlegt werden.

(2) Der Umlegungsplan ist unter Berücksichtigung aller für die endgültige Entscheidung maßgebenden Verhältnisse aufzustellen. Insbesondere sind jene Schadensersätze zu ermitteln, die bei Erlöschen oder Veränderung von Rechten durch die Umlegung zu leisten sind oder die sich aus den Bestimmungen des § 26 Abs. 6 ergeben.

(2) Ergäben sich durch die Masseverteilung für den selben Eigentümer mehrere nicht bebaubare Grundstücke, so ist für diese grundsätzlich ein bebaubares Grundstück (Bau- platz oder Baulos) zuzuweisen. Sind jedoch die eingebrachten Grundstücke verschieden belastet und haben die Belastungen auf das zuzuweisende Grundstück überzugehen, so ist für jedes Grundstück ein Ersatzgrundstück zuzuweisen, sofern dadurch der Zweck der Umlegung nicht vereitelt wird.

(3) Der Umlegungsplan ist nach den Vorschriften für die Verfassung von Abteilungsplänen (§ 15 Abs. 2) auszuarbeiten. Aus den Plänen oder besonderen Verzeichnissen müssen der alte und der neue Besitzstand nach Größe, Eigentümern und rechtlichen Verhältnissen sowie die zu leistenden Entschädigungen und der Verteilungsschlüssel der Kosten und Überschüsse zu ersehen sein.

(3) Durch die Masseverteilung dürfen keine unbebaubaren Grundstücke entstehen. Zu diesem Zwecke kann

1. die Veräußerung an einen anderen an der Uml
2. die Begründung des Miteigentums an einem bebaubaren Grundstück nach freier Vereinbarung,
3. eine Geldentschädigung aus der Masse über Antrag der betroffenen Partei oder

#### 4. die Zuweisung einer Geldentschädigung aus der Masse

erfolgen.

- (4) Der Umlegungsplan kann getrennt für einzelne in sich abgeschlossene Teile des Gesamtgebietes aufgestellt und festgesetzt werden.
- (4) Geldentschädigung kann auch in anderen Fällen gewährt werden, wenn der Grundeigentümer einen solchen Antrag stellt. Diesem Antrag ist Folge zu geben, wenn eine Partei oder die Gemeinde gegen Übernahme der festzusetzenden Entschädigung an Stelle des Antragstellers in die Masse eintritt.
- (5) Verlieren zuzuweisende Grundstücke zeitweilig ihre Zugänglichkeit, so ist im Umlegungsplan für die Sicherung der Zugänglichkeit bis zur Herstellung der neuen Verkehrsflächen vorzusehen.
- (5) Kann die Zuweisung nicht genau nach dem Verhältnis der Ausmaße der eingebrachten Grundstücke erfolgen, so ist das Mehr- oder Minderausmaß durch Geldentschädigung auszugleichen.
- (6) Nach Ausarbeitung des Entwurfes des Umlegungsplanes hat die Behörde den Parteien und, wenn die Gemeinde Partei ist, auch dieser Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben und sodann den Entwurf des Umlegungsplanes und die vorgebrachten Äußerungen der
- (6) Außerdem ist Geldentschädigung zu leisten, soweit sich wesentliche Wertunterschiede zwischen einzelnen eingebrachten und den Ersatzgrundstücken durch die Zuweisung nicht ausgleichen lassen. Geldentschädigung aus der Masse steht zu für

Landesregierung zur Entscheidung vorzulegen. Diese beschließt, ob der Entwurf die Grundlage zur endgültigen Aufstellung des Umlegungsplanes zu bilden hat (Vorgenehmigung), und bestimmt bei Zerlegung des Umlegungsgebietes in Teilgebiete gemäß Abs. 4 die Ausdehnung und Reihenfolge dieser Teilgebiete.

den zusätzlichen Wert eines eingebrachten und durch die Zuweisung entzogenen Grundstückes, der sich aus dem Bestand von Baulichkeiten oder anderem Zugehör, aus der besonderen natürlichen Beschaffenheit oder besonderen Verwendung oder aus der Ausübung eines Betriebes ergibt. Geldentschädigung an die Masse ist zu leisten für den verminderten Wert eines eingebrachten Grundstückes, der sich aus seiner geringeren Eignung für Bauzwecke oder dadurch ergibt, dass zur Erzielung der Bebaubarkeit erst ungewöhnliche, sonst entbehrliche Aufwendungen gemacht werden müssen.

(7) Gleichzeitig ist ein Beschluß der zuständigen Stelle der Gemeinde über die Fristen einzuholen, bis zu welchen die im Umlegungsgebiet an neuen Verkehrsflächen gelegenen Bauplätze für die Bebauung freizugeben sind (§ 19 Abs. 1 lit. c). Die Fristen sind in den Umlegungsbescheid aufzunehmen.

(7) Die Entschädigungen sind nach den Grundsätzen des § 57 zu ermitteln.

## Belastungen

## § 28.

(1) Soweit eine Zuweisung erfolgt, gehen Pfandrechte auf das Ersatzgrundstück über. Andere dingliche Belastungen erlöschen, sofern der Umlegungsbescheid nichts anderes festsetzt.

(2) Erlöschen solche Rechte oder werden sie verändert, so ist den Beteiligten der nachweisbar verursachte Schaden zu ersetzen. Diese Entschädigungen sind in gleicher Weise wie die übrigen Entschädigungen zu erheben und von der Landesregierung mit dem Umlegungsbescheid festzusetzen.

(3) Jede Entschädigung entfällt, wenn ein solches Recht an einem Grundstück nach Kundmachung des Einleitungsbeschlusses begründet worden ist.

## Umlegungsplan

## § 28.

(1) Nach Anhörung aller betroffenen Grundeigentümer ist von der Behörde ein Umlegungsplan erstellen zu lassen, sofern ein solcher nicht von den Antragstellern vorgelegt wird.

(2) Der Umlegungsplan ist nach den Vorschriften für die Verfassung von Abteilungsplänen (§ 15 Abs. 2) auszuarbeiten. Aus den Plänen oder besonderen Verzeichnissen müssen der alte und der beabsichtigte Besitzstand nach Größe, Eigentümern und rechtlichen Verhältnissen sowie die zu leistenden Entschädigungen und der Verteilungsschlüssel der Kosten und Überschüsse zu ersehen sein.

(3) Der Umlegungsplan kann getrennt für einzelne in sich abgeschlossene Teile des Umlegungsgebietes aufgestellt werden.

(4) Haben zuzuweisende Grundstücke vorübergehend keine Zugänglichkeit vom ausgebauten Straßennetz, so ist im Umlegungsplan die Sicherung der Zugänglichkeit bis zur Herstellung der neuen Verkehrsflächen auszuweisen.

#### Rechtsstreitigkeiten während des Umlegungsverfahrens

##### § 29.

(1) Ist wegen eines Rechtes, das den Anspruch auf Beteiligung an dem Umlegungsverfahren begründet, ein Rechtsstreit anhängig oder treten während des Umlegungsverfahrens wegen eines solchen Rechtes Streitigkeiten auf, so gelten beide Streitteile als Beteiligte, ohne daß hiedurch das Umlegungsverfahren aufgehoben wird. Wenn wegen des strittigen Rechtes bis zu dem Vollzug der Umlegung weder eine rechtskräftige Entscheidung der Gerichte noch eine gütliche Einigung erfolgt ist, so werden die zuzuweisenden Grundstücke, unbeschadet der endgültigen gerichtlichen Entscheidung, in das Eigentum jener Person übertragen, die nach dem bisherigen

#### Belastungen

##### § 29.

(1) Soweit eine Zuweisung erfolgt, gehen Pfandrechte auf das zugewiesene Grundstück über. Andere dingliche Belastungen erlöschen, sofern der Umlegungsbescheid nicht anderes festsetzt.

Grundbuchsstand als Eigentümer der eingeworfenen Grundstücke eingetragen sind.

- (2) Etwaige an solche Beteiligte aus der Masse zu leistende Zahlungen sind bei Gericht zu hinterlegen. Zahlungen an die Masse sind von dem grundbücherlichen Eigentümer zu leisten, unbeschadet der Ersatzansprüche an denjenigen, dem im Falle der gerichtlichen Entscheidung das Eigentum zugesprochen wird.
- (3) Werden von nicht dinglich Berechtigten wegen des Erlöschens ihrer Rechte oder aus anderen Gründen Entschädigungsansprüche gegen die Eigentümer geltend gemacht, so ist ein Ausgleichsversuch zu machen. Gelingt ein solcher nicht, so wird durch die Anrufung der Gerichte das Umlegungsverfahren nicht aufgehalten.
- (2) Erlöschen solche Rechte oder werden sie verändert, so ist den Beteiligten der damit verbundene Vermögensnachteil durch Geldentschädigung zu ersetzen, die im Umlegungsbescheid festzusetzen ist.
- (3) Jede Entschädigung entfällt, wenn ein solches Recht an einem Grundstück nach Anmerkung des Antrages auf Umlegung begründet worden ist.

#### Umlegungsverhandlung

§ 30.

- (1) Nach Vorgenhmigung des Umlegungsplanes hat die Behörde diesen Plan durch mindestens

#### Rechtsstreitigkeiten während des Umlegungsverfahrens

§ 30.

- (1) Ist wegen eines Rechtes, das den Anspruch auf Beteiligung an dem Umlegungsverfahren

zwei Wochen zu jedermanns Einsicht und zur Abgabe von etwaigen Erklärungen der Parteien und sonstigen Beteiligten aufzulegen und gleichzeitig die Verhandlung auszuschreiben, die in der Regel an Ort und Stelle stattzufinden hat. Wenn es sich um die Umlegung größerer Gebiete handelt, kann schon mit der Ausschreibung für eine Begehung und für die Verhandlung je ein besonderer Tag bestimmt werden. Vor der Begehung sind die zuzuweisenden Stücke auszustecken.

begründet, ein Rechtsstreit anhängig oder treten während des Umlegungsverfahrens wegen eines solchen Rechtes Streitigkeiten auf, so gelten beide Streitteile als Parteien oder Beteiligte. Wenn wegen des strittigen Rechtes bis zu dem Vollzug der Umlegung weder eine rechtskräftige Entscheidung der Gerichte noch eine gütliche Einigung erfolgt ist, so werden die zuzuweisenden Grundstücke, unbeschadet der endgültigen gerichtlichen Entscheidung, in das bürgerliche Eigentum jener Personen übertragen, die nach dem bisherigen Grundbuchsstand als Eigentümer der eingebrachten Grundstücke eingetragen sind.

(2) Die Anberaumung der Verhandlung ist auch durch eine Kundmachung in den für amtliche Kundmachungen bestimmten Zeitungen und durch öffentlichen Anschlag zu verlautbaren.

(2) Etwaige an solche Personen aus der Masse zu leistende Zahlungen sind bei Gericht zu hinterlegen. Zahlungen an die Masse sind von dem grundbücherlichen Eigentümer zu leisten, unbeschadet der Ersatzansprüche an denjenigen, dem im Fall der gerichtlichen Entscheidung das Eigentum zugesprochen wird.



## Entscheidung über den Umlegungsplan

### Umlegungsbescheid

#### § 31.

#### § 31.

- (1) Die Entscheidung über den Umlegungsplan hat durch Bescheid schriftlich zu erfolgen. Jeder Partei, der aus der Masse ein Grundstück zugewiesen wird, ist mit dem Umlegungsbescheid eine mit dem Genehmigungsvermerk versehene Ausfertigung des Umlegungsplanes zuzustellen.
- (2) Mit der Hinausgabe des Umlegungsbescheides sind die Beteiligten von der öffentlichen Auflage des genehmigten Umlegungsplanes während einer Frist von zwei Wochen mit dem Beifügen in Kenntnis zu setzen, daß Vervielfältigungen des Umlegungsplanes gegen Ersatz der Kosten bezogen werden können.
- (3) Jeder Partei des Umlegungsverfahrens steht es frei, binnen sechs Monaten nach Zustellung des Umlegungsbescheides die Entscheidung der ordentlichen Gerichte über die Höhe der Geldentschädigung und des
- (1) Die Entscheidung über die Umlegung hat durch schriftlichen Bescheid der Landesregierung zu erfolgen. Jeder Partei ist mit dem Umlegungsbescheid eine mit dem Genehmigungsvermerk versehene Ausfertigung des Umlegungsplanes zuzustellen.
- (2) Im Umlegungsbescheid ist jene Frist festzusetzen, innerhalb der die diesem Bescheid entsprechenden Besitzverhältnisse herzustellen sind beziehungsweise die Inbesitznahme zu dulden ist.
- (3) Jeder Partei des Umlegungsverfahrens steht es frei, binnen drei Monaten ab Zustellung des Umlegungsbescheides die Entscheidung der ordentlichen Gerichte über die Höhe der Geldentschädigung und des

Wertausgleiches anzurufen. Das Gericht hat über diesen Antrag im Verfahren außer Streitsachen zu erkennen. Mit der Anrufung des Gerichtes tritt die verwaltungsbehördliche Entscheidung über die Höhe der Entschädigung und des Wertausgleiches außer Kraft. Der Antrag auf gerichtliche Festsetzung der Entschädigung und des Wertausgleiches kann ohne Zustimmung des Antragsgegner nicht zurückgenommen werden.

Wertausgleiches zu begehren. Das Gericht hat über den Antrag im Verfahren außer Streitsachen zu erkennen. Mit dem Einlangen des Antrages bei Gericht tritt die Entscheidung über die Höhe der Geldentschädigung beziehungsweise des Wertausgleiches außer Kraft. Der Antrag auf gerichtliche Festsetzung der Geldentschädigung beziehungsweise des Wertausgleiches kann ohne Zustimmung der Antragsgegner nicht zurückgenommen werden. Wird der Antrag zurückgezogen, tritt die verwaltungsbehördliche Entscheidung rückwirkend wieder in Kraft, wenn nicht eine andere Entschädigung vereinbart worden ist. In ein und derselben Sache kann die Entscheidung des Gerichtes nicht mehrmals angerufen werden. Die Anrufung der ordentlichen Gerichte hemmt nicht die Vollstreckung des Umlegungsbescheides.

(4) Dem zuständigen Grundbuchgericht ist eine Ausfertigung des Umlegungsbescheides zuzustellen. Das Grundbuchgericht hat die Erlassung dieses Bescheides ob den betroffenen Grundstücken anzumerken.

(5) Für den Umlegungsbescheid gilt § 129b Abs. 1.

#### Umlegungstag

##### § 32.

Nach Zustellung des Umlegungsbescheides ist von der Behörde der Tag, an dem die Rechtsänderungen eintreten sollen, festzusetzen (Umlegungstag). Gegen diesen Bescheid ist eine Berufung unzulässig. Zwischen der Zustellung des Umlegungsbescheides und dem Umlegungstag soll ein Zeitraum von nicht mehr als drei Monaten liegen; aus wichtigen Gründen kann diese Frist erstreckt werden.

#### Rechtswirkungen

#### Umlegungstag

##### § 32.

(1) Im Umlegungsbescheid ist der Tag, an dem die Rechtsänderungen eintreten, festzusetzen (Umlegungstag). Zwischen der Erlassung des Umlegungsbescheides und dem Umlegungstag soll ein Zeitraum von nicht mehr als drei Monaten liegen.

(2) Das Grundbuchsgericht hat mit der Anmerkung der Erlassung des Umlegungsbescheides (§ 31 Abs. 4) den Umlegungstag gesondert anzumerken.

#### Rechtswirkungen

## § 33.

## § 33.

(1) Mit dem Umlegungstag treten folgende Rechtswirkungen ein:

(1) Mit dem Umlegungstag treten folgende Rechtswirkungen ein:

a) Die Gemeinde wird lastenfreie Eigentümerin der ihr unentgeltlich oder gegen Entschädigung zugewiesenen Gründe.

1. Die Gemeinde wird lastenfreie Eigentümerin der ihr unentgeltlich oder gegen Entschädigung ins öffentliche Gut zugewiesenen Grundstücke.

b) Das Eigentumsrecht und die bisherigen Pfandrechte an den eingeworfenen Grundstücken erlöschen und gehen, soweit eine Zuweisung erfolgt, auf die zugewiesenen Grundstücke über. Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte, Baurechte, Dienstbarkeiten und Reallasten erlöschen und gehen auf die Ersatzgrundstücke nur insoweit über, als dies der Umlegungsbescheid festgesetzt hat.

2. Das Eigentumsrecht und die bisherigen Pfandrechte an den eingebrachten Grundstücken erlöschen und gehen, soweit eine Zuweisung erfolgt, auf die zugewiesenen Grundstücke über. Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte, Baurechte, Dienstbarkeiten, fideikommissarische Substitutionen und Reallasten erlöschen, soweit der Umlegungsbescheid nicht anderes bestimmt, und gehen auf die zugewiesenen Grundstücke nur insoweit über, als dies im Umlegungsbescheid festgesetzt ist.

c) Auf Miet- und Pachtverträge hat der Umlegungsbescheid, sofern er nichts anderes bestimmt, die Wirkung, daß sie als zum

3. Auf obligatorische Rechte hat der Umlegungsbescheid, sofern er nicht anderes bestimmt, die Wirkung, dass sie als zum nächsten Kündigungstermin rechtswirksam aufgekündigt zu gelten haben und die

nächsten Kündigungstermin rechtswirksam aufgekündigt zu gelten haben und daß die Miet- und Pachtgegenstände in den ortsüblichen Fristen zu räumen sind, mögen auch die Miet- und Pachtverträge abweichende Vereinbarungen enthalten.

d) Die aus der Masse und an sie zu leistenden Zahlungen werden unbeschadet der Richtigstellung durch die endgültige Abrechnung fällig, soweit der Umlegungsbescheid nichts anderes vorsieht.

(2) Die Rechtswirkungen sind den Beteiligten im Umlegungsbescheide bekanntzugeben.

#### Kosten des Umlegungsverfahrens

§ 34.

(1) Es werden unterschieden:

- a) die Sachkosten;
- b) die Kosten des Umlegungsverfahrens.

Sachen in den ortsüblichen Fristen zu räumen und zu übergeben sind, mögen auch abweichende Vereinbarungen bestehen; ausgenommen davon sind Wohnungsmieten.

4. Die aus der Masse und an sie zu leistenden Zahlungen werden unbeschadet der Richtigstellung durch die endgültige Abrechnung fällig, soweit der Umlegungsbescheid nicht anderes vorsieht.

(2) Der Magistrat hat die Eintragung der neuen Rechtsverhältnisse und die Löschung der Anmerkung des Antrages auf Umlegung, der Erlassung des Umlegungsbescheides sowie des Umlegungstages durch das Grundbuchsgesetz zu veranlassen.

#### Kosten des Umlegungsverfahrens

§ 34.

(1) Es werden unterschieden:

1. die Sachkosten;

2. die Kosten des Umlegungsverfahrens.

- (2) Zu den Sachkosten gehören die aus der Masse zu leistenden Entschädigungen, soweit sie durch die an die Masse zu leistenden Entschädigungen ungedeckt bleiben, die Entschädigungen an den Zivilgeometer für die Vermessungs- und Plananfertigungsarbeiten, Vermarkungen und die Kosten des Vollzuges, soweit sie nicht den Amtsaufwand der Behörde treffen. Diese Kosten sind durch Umlegungsbeiträge zu decken. Die Höhe der Beiträge richtet sich nach dem Ausmaße der eingeworfenen Grundstücke. Allfällige Überschüsse sind in derselben Weise zu verteilen.
- (3) Im Falle der Einleitung auf Antrag der Gemeinde sind die vor der endgültigen Festsetzung der Sachkosten aufgelaufenen Barauslagen von der Gemeinde vorschußweise zu bestreiten. Im Falle der Einleitung über Antrag können die Antragsteller von der Behörde zu Vorschußzahlungen verhalten werden. Sobald jedoch der Umlegungsplan von der Landesregierung genehmigt ist, können
- (2) Zu den Sachkosten gehören
1. die aus der Masse zu leistenden Entschädigungen, soweit sie durch die an die Masse zu leistenden Entschädigungen ungedeckt bleiben,
  2. die Kosten für die Erstellung des Umlegungsplanes und
  3. die Kosten des Vollzuges, soweit sie nicht den Amtsaufwand der Behörde betreffen.
- (3) Die Sachkosten sind durch Umlegungsbeiträge zu decken. Die Höhe der Beiträge richtet sich nach den Eigentumsanteilen an den eingebrachten Grundstücken mit Ausnahme jener des öffentlichen Gutes. Allfällige Überschüsse sind in derselben Weise zu verteilen.

alle Parteien zu Vorschußzahlungen auf den Umlegungsbeitrag herangezogen werden.

- (4) Die Abrechnung hat nach Abschluß des Verfahrens durch die Behörde mit Bescheid zu erfolgen.
- (4) Der Magistrat kann den Zahlungsverpflichteten mit Bescheid Vorschusszahlungen auf die Sachkosten auftragen. Gegen diesen Bescheid ist ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig.
- (5) Zu den Kosten des Umlegungsverfahrens gehören die Verwaltungsabgaben und die Kommissionsgebühren. Diese Kosten sind auf alle Parteien, die Grundstücke eingebracht haben, nach den Eigentumsanteilen an den von ihnen eingebrachten Grundstücken aufzuteilen.
- (5) Zu den Kosten des Umlegungsverfahrens gehören die Verwaltungsabgaben und die Kommissionsgebühren. Diese Kosten sind auf alle Parteien, die Grundstücke eingebracht haben, nach den Eigentumsanteilen an den von ihnen eingebrachten Grundstücken aufzuteilen.
- (6) Die Abrechnung der Sachkosten hat mit Bescheid des Magistrats zu erfolgen. Gegen diesen Bescheid ist die Anrufung der ordentlichen Gerichte im Sinne des § 31 Abs. 3 zulässig. "

Einstellung des Umlegungsverfahrens 7. § 35 entfällt.

§ 35.

(1) Die Landesregierung kann nach Anhörung der Beteiligten die Einstellung des Umlegungsverfahrens beschließen, wenn nach Lage der Verhältnisse, insbesondere

aus Rücksicht auf erhobene oder zu erwartende Entschädigungsansprüche begründete Besorgnis besteht, daß die Durchführung des Umlegungsverfahrens unwirtschaftlich oder für die Gemeinde mit unverhältnismäßiger Belastung verbunden wäre, oder wenn sich die Umlegung aus anderen Gründen als entbehrlich erweist.

(2) Hierauf hat die Behörde die Löschung der Anmerkung der Einleitung des Umlegungsverfahrens im Grundbuch zu veranlassen.

(3) Die bis dahin entstandenen Sachkosten sind von der Gemeinde zu tragen, wenn die Einleitung auf Antrag der Gemeinde oder die



Einstellung wegen unverhältnismäßiger Belastung der Gemeinde erfolgt ist. In allen anderen Fällen sind diese Kosten auf die Antragsteller aufzuteilen.

**§ 54.**

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

**62a.**

(1) Bei Bauführungen, die folgende Anlagen betreffen, ist weder eine Baubewilligung noch eine Bauanzeige erforderlich:

**8. § 54 Abs. 12 lautet:**

"(12) Bei Herstellung eines Neu-, Zu- oder Umbaues im Kleingartengebiet, Parkschutzgebiet und Ausstellungsgelände sowie bei Herstellung von Neu-, Zu- und Umbauten beziehungsweise der Errichtung von baulichen Anlagen auf Sport- und Spielplätzen tritt nach den selben Grundsätzen die Verpflichtung ein, einen Gehsteig herzustellen, jedoch nur in einfachster Ausführung und in einer Breite von höchstens 1,50 m."

**9. § 62a Abs. 1 Z 27 lautet:**

27. Plakatwände bis zu einer Höhe von 3,50 m, soweit sie keine Einfriedungen darstellen, sowie Litfaßsäulen, beides außerhalb von Schutzzonen;

§ 69

(1) Für einzelne Bauvorhaben hat die Behörde nach Maßgabe des Abs. 2 über die Zulässigkeit folgender Abweichungen von den Bebauungsvorschriften zu entscheiden:

g) von der Anlage der gemäß § 5 Abs. 4 lit. f festgesetzten Lage von Laubengängen, Durchfahrten, Durchgängen oder Arkaden unter der Voraussetzung, daß gleichzeitig eine rechtlich gesicherte, vom Standpunkt des öffentlichen Interesses aus gleichwertige andere Lösung verwirklicht wird;

"27. Werbeanlagen, wie Plakatwände und dergleichen bis zu einer Höhe von 3,50 m, soweit sie nicht an oder im Nahebereich von Grundgrenzen errichtet werden, sowie Litfaßsäulen, beides außerhalb von Schutzzonen;"

10. § 69 Abs. 1 lit. g lautet:

"g) von der Anlage der gemäß § 5 Abs. 4 lit. f festgesetzten Lage von Laubengängen, Durchfahrten, Durchgängen oder Arkaden sowie der gemäß § 5 Abs. 4 lit. g festgesetzten Lage von öffentlichen Durchfahrten und Durchgängen, Verkehrsbawerken und öffentlichen Aufschließungsleitungen unter der Voraussetzung, dass gleichzeitig eine rechtlich gesicherte, vom Standpunkt des öffentlichen Interesses aus gleichwertige andere Lösung verwirklicht wird;"

11. § 69 Abs. 1 lit. 1 lautet:

1) das Überschreiten der gemäß § 5 Abs. 4 lit. c festgelegten Höchstfläche für Einkaufszentren;  
 "1) das Überschreiten der gemäß § 7c Abs. 3 festgelegten Höchstfläche für Einkaufszentren und der gemäß § 7b Abs. 6 festgelegten Höchstfläche für Großbauvorhaben;"

§ 79

12. Im § 79 Abs. 2 tritt an die Stelle des Punktes ein Strichpunkt. Folgender Halbsatz wird angefügt:

(2) Fenster, die gegen Nachbargrenzen gerichtet sind, müssen von diesen mindestens 2 m entfernt sein.

"ausgenommen davon sind Fenster gegen Parkanlagen oder sonstige für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendige Grundflächen."

§ 85

13. Im § 85 Abs. 2 wird nach dem ersten Satz folgender Satz eingefügt:

(2) Die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen sowie deren Änderung ist nur zulässig, wenn das mit dem Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild weder

"Überschreiten bauliche Anlagen die für Gebäude zulässige Höhe, ist unter Berücksichtigung der Art, der Gestaltung und des Zweckes der jeweiligen baulichen Anlage auf ihre Einfügung in das vom Bebauungsplan

gestört noch beeinträchtigt wird. Darüber hinaus darf das gegebene örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt werden, sofern es mit dem vom Bebauungsplan beabsichtigten örtlichen Stadtbild vereinbar ist. Im Nahebereich von Schutzzonen ist bei der Beurteilung auf diese besonders Bedacht zu nehmen

#### § 101

(3) Die Herstellung von Öffnungen in Feuermauern ist mit Zustimmung der Eigentümer der Nachbarliegenschaft nur gegen jederzeitigen Widerruf zulässig, sofern mit der Öffnung der Feuermauer keine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen gegeben sein kann sowie ein Brand größeren Umfangs oder ein mit erheblichen Gefahren verbundener Brand nicht zu erwarten ist. Der Widerruf hat zu erfolgen, sobald die Eigentümer der Nachbarliegenschaft oder öffentliche Interessen dies verlangen.

beabsichtigte örtliche Stadtbild besonders Bedacht zu nehmen."

14. Dem § 101 Abs. 3 wird folgender Satz angefügt:

"Bei der Beurteilung, ob ein Großbauvorhaben (§ 7b) oder ein Einkaufszentrum (§ 7c) vorliegt, gelten durch Öffnungen jeglicher Größe in Feuermauern verbundene Räume und andere Anlagenteile als eine Einheit."