

E N T W U R F

**Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartengesetz 1996 und das Wiener Garagengesetz geändert werden**

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. 18/2002, wird wie folgt geändert:

1. § 2 Abs. 6 erster Satz lautet:

"Zeit und Ort der Auflegung zur öffentlichen Einsicht sind durch einmalige Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Wien sowie durch Anschlag an den Amtstafeln des Rathauses und des in Betracht kommenden Bezirkes kundzumachen."

2. § 2 Abs. 7 erster Satz lautet:

"Bei der Antragstellung hat der Magistrat über die eingelangten Stellungnahmen zu berichten."

3. § 9 Abs. 2 lautet:

"(2) Der Antrag ist mit einer Grundbuchsabschrift zu belegen. Ist der Antragsteller nicht Eigentümer (Miteigentümer), hat er die Zustimmung des Eigentümers (mindestens eines Miteigentümers) anzuschließen; ausgenommen sind hievon Anträge zum Zweck der Umliegung oder Grenzberichtigung. Dem Antrag ist ein Lageplan in zwei Gleichstücken anzuschließen. Dieser Plan muss die betroffenen Grundstücke und die Nachbarliegenschaften soweit darstellen, dass die planlich richtige Eintragung der Fluchtlinien und Höhenlagen zusammen mit den übrigen Bebauungsbestimmungen möglich ist. Die Grundstücksnummern, Einlagezahlen, Orientierungsnummern, die Namen und Anschriften der Eigentümer der betroffenen und der Nachbarliegenschaften sowie der Baubestand in der Natur sind einzutragen."

gen. Anzugeben ist weiters, welche Flächen zum öffentlichen Gut zählen, sowie die Längen der Grenzen zum öffentlichen Gut. Der Plan ist vom Planverfasser zu unterfertigen."

4. § 17 Abs. 3, 4 und 5 lauten:

"(3) In Gartensiedlungsgebieten sind die Aufschließungswege innerhalb einer Anlage bei beiderseitiger Bebauungsmöglichkeit bis zur Achse der Verkehrsfläche, bei einseitiger Bebauungsmöglichkeit bis zur ganzen Breite, senkrecht zur Achse und von dieser aus zu den seitlichen Grenzen der Baulose gemessen, gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung in selbständige Trennstücke zu legen. Bei Unstetigkeiten der Achse und bei Bruchpunkten erstreckt sich diese Verpflichtung auch auf die zwischen den Senkrechten gelegenen Grundflächen. Diese Trennstücke sind der Einlage des angrenzenden Bauloses zuzuschreiben; über Antrag der Eigentümer der Baulose ist es auch zulässig, diese Trennstücke in ein oder mehrere Grundstücke zu vereinigen und einer eigenen Einlage zuzuschreiben.

(4) Soweit die Verpflichtung zur Übertragung in das öffentliche Gut gemäß Abs. 1 besteht, sind hiebei entlang der Baulinien unbeschadet des Abs. 5 unentgeltlich abzutreten:

a) alle zu den neuen Verkehrsflächen entfallenden Grundflächen, wobei als neue Verkehrsflächen solche anzusehen sind, an die nach Maßgabe des festgesetzten Bebauungsplanes erstmals angebaut werden soll,

b) die zur Verbreiterung bestehender Verkehrsflächen entfallenden Grundflächen bei Abteilung einer Grundfläche, die bisher unbebaut war und als Bauplatz beziehungsweise als Baulos noch nicht behördlich genehmigt worden ist.

(5) Beträgt die abzutretende Grundfläche mehr als 30 vH des zu schaffenden Bauplatzes oder Bauloses, ist für das darüber hinausgehende Ausmaß von der Gemeinde sowie für alle übrigen abzutretenden Grundflächen (Abs. 2) Entschädigung zu leisten. Hiebei finden die Bestimmungen der §§ 57 und 58 Anwendung; § 59 Abs. 8 gilt sinngemäß. Wird in weiterer Folge ein bestehender Bauplatz oder ein bestehendes Baulos so vergrößert, dass das Ausmaß der unentgeltlichen Abtretungsverpflichtung größer wäre als es bei der erstmaligen Schaffung des Bauplatzes oder Bauloses war, ist die von der Gemeinde geleistete Entschädigung in der Höhe des vollen Grundwertes anteilmäßig an diese rückzuerstatten."

5. Im § 17 Abs. 6 erster Satz entfällt das Wort "unentgeltlich".

6. Im § 17 Abs. 6 wird nach dem zweiten Satz folgender Satz eingefügt:

"Die Höhenlageherstellung hat auf Grundflächen, die unentgeltlich in das öffentliche Gut zu übertragen sind, auf Kosten des Verpflichteten zu erfolgen; darüber hinaus steht dem Verpflichteten ein angemessener Kostenersatzanspruch gegen die Gemeinde zu."

7. § 17 Abs. 8 lautet:

"(8) Aus verkehrs- und bautechnischen Gründen kann die Behörde bestimmen, dass die Höhenlage von der Gemeinde selbst hergestellt wird; in diesem Falle hat der Verpflichtete der Gemeinde die Herstellungskosten zu ersetzen."

8. Im § 18 Abs. 2 treten folgende Sätze an die Stelle des ersten Satzes:

"Bei der Schaffung von Trennstücken in Parkschutzgebieten, ländlichen Gebieten und Sondergebieten mit Ausnahme von Zeltplätzen sowie für Badehütten und bei Abteilung einer Grundfläche auf Kleingärten und Teile von solchen besteht dieselbe Verpflichtung mit der Einschränkung, dass sich die Verpflichtung zur unentgeltlichen Abtretung zu Verkehrsflächen bloß bis zu einer Breite von 5 m bzw. auf 25 vH der Grundfläche des zu schaffenden Kleingartens oder Trennstückes erstreckt. Wird in weiterer Folge ein bestehender Kleingarten oder ein bestehendes Trennstück so vergrößert, dass das Ausmaß der unentgeltlichen Abtretungsverpflichtung größer wäre als es bei der erstmaligen Schaffung des Kleingartens oder Trennstückes war, ist die von der Gemeinde geleistete Entschädigung in der Höhe des vollen Grundwertes anteilmäßig an diese rückzuerstatten."

9. § 49 Abs. 2 lautet:

"(2) Beschließt die Gemeinde, die Gebäude in einer neuen Art einheitlich zu nummerieren oder die Verkehrsfläche umzubenennen, sind die Eigentümer (alle Miteigentümer) bestehender Gebäude verpflichtet, das Entfernen der vorhandenen Tafeln und das Anbringen der neuen Tafeln durch die Gemeinde zu dulden."

10. § 54 Abs. 9 lautet:

"(9) Die Auffahrten von der Fahrbahn auf den Gehsteig sowie die Gehsteigüberfahrten zur Einfahrt in eine Liegenschaft beziehungsweise zur Ausfahrt aus einer Liegenschaft bedürfen einer Bewilligung oder der Kenntnisnahme einer Anzeige. Die Bewilligung gilt mit der Baubewilligung für die Errichtung von Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen oder von Tankstellen als erteilt. In anderen Fällen ist eine Anzeige unter Berücksichtigung des § 5 des Wiener Garagengesetzes erforderlich, wobei die örtliche Lage der Gehsteigauf- und -überfahrt zu bezeichnen und die Zustimmung des Grundeigentümers (aller Grundmiteigentümer) der zu befahrenden Liegenschaft nachzuweisen ist; § 62 Abs. 3 und 4 gelten sinngemäß. Die Kenntnisnahme der Anzeige erfolgt nur auf jederzeitigen Widerruf, wenn die Gehsteigauf- und -überfahrt nur für das Be- und Entladen von Fahrzeugen geschaffen wird. Werden auf der Liegenschaft alle Stellplätze aufgelassen und besteht kein Erfordernis für das Be- und Entladen, sind die entsprechenden Gehsteigauf- und -überfahrten vom Grundeigentümer (allen Grundmiteigentümern) zu beseitigen."

11. § 54 Abs. 12 lautet:

"(12) Bei Herstellung eines Neu-, Zu- oder Umbaues im Kleingartengebiet, im Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen, auf Grundflächen für Badehütten, im Parkschutzgebiet, im Ausstellungsgelände, auf Lagerplätzen und Ländeflächen 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."

12. Im § 58 wird nach Abs. 3 folgender Abs. 3a eingefügt:

"(3a) Entschädigungen, die von der Gemeinde gemäß § 17 Abs. 5 und § 18 Abs. 2 geleistet wurden, sind in den Fällen der Abs. 1 bis 3 einzurechnen."

13. § 62 Abs. 1 Z 1 und 2 lauten:

"1. den Einbau oder die Abänderung von Badezimmern, auch unter Inanspruchnahme gemeinsamer Teile der Baulichkeit, soweit dies für eine ausreichende Be- und Entlüftung des Raumes und für die Herstellung einer Feuchtigkeitsisolierung erforderlich ist;

2. den Einbau oder die Abänderung von Sanitäranlagen, auch unter Inanspruchnahme gemeinsamer Teile der Baulichkeit, soweit dies für eine ausreichende Be- und Entlüftung des Raumes und für die Herstellung einer Feuchtigkeitsisolierung erforderlich ist;"

14. § 62a Abs. 1 Z 8 lautet:

"8. Stände auf Märkten und Gelegenheitsmärkten in einem Marktgebiet im Sinne der Marktordnung 1991;"

15. Im § 62a Abs. 1 Z 23 wird das Höhenmaß "1,50 m" durch das Höhenmaß "1 m" ersetzt.

16. § 62a Abs. 1 Z 24 lautet:

"24. Antennen-, Funk-, Solar- und Parabolanlagen außerhalb vom Grünland – Schutzgebiet sowie von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre;"

17. Dem § 62a Abs. 1 Z 27 wird folgender Halbsatz angefügt:

"Ankündigungsanlagen für längstens zwei Monate;"

18. Im § 62a wird nach Abs. 3 folgender Abs. 3a eingefügt:

"(3a) In sachlich begründeten Ausnahmefällen kann die Behörde über Antrag für Anlagen nach Abs. 1, die den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften nicht voll entsprechen, eine Bewilligung nach § 71 erteilen."

19. Im § 63 Abs. 1 lit. e werden nach dem Klammerausdruck "(Wärmepass)" die Worte "beziehungsweise über den maximalen Heizwärmebedarf eines Passivhauses (§ 112 Abs. 1)" eingefügt.

20. Im § 63 Abs. 1 tritt nach lit. j an die Stelle des Punktes ein Strichpunkt. Folgende lit. k wird angefügt:

"k) sofern ein weiterer Rettungsweg nach § 106 Abs. 1a nicht geschaffen wird, ein von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen

für das einschlägige Fachgebiet erbrachter Nachweis über das Vorhandensein einer gleichwertigen Möglichkeit zum Verlassen des Gebäudes im Brandfall."

21. Dem § 64 Abs. 1 lit. a wird folgender Halbsatz angefügt:

"der Lageplan muss so verfasst sein, dass die planlich richtige Eintragung der Fluchtlinien und Höhenlagen zusammen mit den übrigen Bebauungsbestimmungen möglich ist;"

22. § 72 lautet:

"§ 72. Soweit nicht § 62 oder § 70a zur Anwendung kommt, darf der Bau begonnen und weitergeführt werden, wenn die erstinstanzliche Baubewilligung gegenüber dem Bauwerber und jenen Personen, die spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen gemäß § 134 Abs. 3 erhoben haben, rechtskräftig ist, oder wenn die zweitinstanzliche Baubewilligung gegenüber dem Bauwerber rechtskräftig ist."

23. Im § 96 lautet die Überschrift:

"Leitungen, Installationsschächte; Blitzschutzanlagen"

24. Dem § 96 wird folgender Abs. 3 angefügt:

"(3) Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die mit elektrischem Strom versorgt werden, müssen Fundamente haben, die auch für eine Blitzschutzanlage geeignet sind."

25. § 97 Abs. 3 lautet:

"(3) Die Beweispflicht nach Abs. 2 besteht nicht für Baustoffe, wenn durch das Gutachten einer akkreditierten Prüf- oder Überwachungsstelle nachgewiesen wird, dass sie den Erfahrungen der technischen Wissenschaften entsprechen und brauchbar sind. Diese Beweispflicht besteht weiters nicht für Bauteile und Bauarten beziehungsweise die Verbindung eines bestimmten Baustoffes oder Bauteiles mit einer bestimmten Bauart, die durch Verordnung der Landesregierung oder des Magistrates zugelassen sind. Baustoffe, Bauteile und Bauarten, die gemäß den Vorschriften über das Inverkehrbringen das CE-Zeichen tragen, gelten als brauchbar. Die Zulassung darf nur ausgesprochen werden, wenn der Bauteil oder die Bauart beziehungsweise die Verbindung eines bestimmten Baustoffes oder Bauteiles mit

einer bestimmten Bauart den gesetzlichen Vorschriften sowie den Erfahrungen der technischen Wissenschaften entspricht. Die Zulassung ist insoweit zu beschränken, als dies zur Einhaltung der Bestimmung des Abs. 1 notwendig ist. Die Zulassung kann auch ÖNORMEN im Sinne des Normengesetzes oder sonstige, von Fachgremien ausgearbeitete Richtlinien betreffen. Nach den gleichen Grundsätzen können durch Verordnung des Magistrates, höchstens jedoch auf die Dauer von vier Jahren, Bauteile oder Bauarten zugelassen werden. Auf die Zulassung eines Bauteiles oder einer Bauart besteht kein Rechtsanspruch."

26. § 97 Abs. 4 entfällt.

27. Im § 97 Abs. 7 werden im Einleitungssatz nach den Worten "dieses Gesetzes" die Worte "hinsichtlich der Brauchbarkeit" eingefügt.

28. Im § 106 Abs. 1a wird nach dem ersten Satz folgender Satz eingefügt:

"Ein weiterer Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn eine gleichwertige Möglichkeit (Druckbelüftungsanlage oder dergleichen) zum Verlassen des Gebäudes im Brandfall geschaffen wird."

29. § 112 Abs. 1 zweiter Satz lautet:

"In jeder Wohnung muss mindestens ein Aufenthaltsraum einen Rauchfanganschluss (Abgasfanganschluss) in einen Fang mit einem lichten Querschnitt von mindestens 14 cm Durchmesser haben; dies gilt nicht für Wohnungen in Hochhäusern und in Passivhäusern."

30. Im § 112 Abs. 1 wird nach dem zweiten Satz folgender Satz eingefügt:

"Passivhäuser sind Gebäude, deren Heizwärmebedarf kleiner als 15 kWh/m<sup>2</sup>, bezogen auf die Nettogeschossfläche, ist, wobei die Heizlast von 10 W/m<sup>2</sup>, bezogen auf die Nettogeschossfläche, nicht überschritten werden darf."

31. § 130 Abs. 1 lit. b und c lauten:

"b) die Anmerkung des Antrages auf Umlegung (§ 23 Abs. 3);

c) die Anmerkung der Erlassung des Umlegungsbescheides (§31 Abs. 4) und des Umlegungstages (§ 32 Abs. 2);"

32. § 130 Abs. 2 lit. b lautet:

"b) Verpflichtungen zur Einbeziehung von selbständig unbebaubaren Grundflächen (Ergänzungsflächen) in einen beabsichtigten Bauplatz oder ein beabsichtigtes Baulos sowie die Verpflichtung zur Duldung des öffentlichen Verkehrs und der Herstellung, Erhaltung und Benützung von Aufschließungsleitungen auf Aufschließungswegen sowie weiters die Verpflichtung zur Duldung der Benützung, Herstellung und Erhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen auf Fahnen (§ 16);"

33. Im § 138 werden die Abs. 1 bis 3 durch folgende Abs. 1 bis 4 ersetzt:

"(1) Die Bauoberbehörde besteht aus einem Vorsitzenden und vier Beisitzern. Für den Vorsitzenden und jeden Beisitzer ist ein Stellvertreter zu bestellen. Der Landeshauptmann bestellt den Vorsitzenden, seinen Stellvertreter, die Beisitzer und die Ersatzbeisitzer auf jeweils fünf Jahre. Sie bleiben bis zur Bestellung ihrer Nachfolger im Amt. Scheidet ein Mitglied oder Ersatzmitglied aus, ist unverzüglich ein Nachfolger zu bestellen.

(2) Der Vorsitzende und sein Stellvertreter sind auf Vorschlag des Landesamtsdirektors aus dem Kreise der rechtskundigen Bediensteten des Magistrats zu bestellen. Ein Beisitzer (Ersatzbeisitzer) ist aus dem Kreise des höheren technischen Dienstes des Magistrats und ein weiterer Beisitzer (Ersatzbeisitzer) aus dem Kreise der Amtsärzte des Magistrats, jeweils auf Vorschlag des Landesamtsdirektors, zu bestellen. Als weitere Beisitzer (Ersatzbeisitzer) sind ein Baumeister auf Vorschlag der Wirtschaftskammer Wien sowie ein Architekt oder Ingenieurkonsulent für das Bauwesen auf Vorschlag der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland zu bestellen; wird das Vorschlagsrecht innerhalb einer Frist von drei Monaten nicht ausgeübt, geht es auf den Landesamtsdirektor über.

(3) Ein Mitglied der Bauoberbehörde ist vom Landeshauptmann abuberufen

1. bei Verlust der Wählbarkeit zum Nationalrat;
2. bei rechtskräftiger Bestrafung wegen einer Übertretung baurechtlicher Bestimmungen;



3. wenn für das Mitglied oder Ersatzmitglied ein Sachwalter bestellt worden ist;
4. wenn über das Vermögen des Mitgliedes oder Ersatzmitgliedes das Konkurs- oder das Ausgleichsverfahren eröffnet worden ist;
5. wenn das Mitglied oder im Vertretungsfall das Ersatzmitglied öfter als dreimal unentschuldig an Sitzungen nicht teilnimmt.

(4) Die Mitglieder der Bauoberbehörde sowie der Berichterstatter sind zur Amtsverschwiegenheit verpflichtet. Die Sitzungen sind vertraulich."

34. § 138 Abs. 3a erhält die Absatzbezeichnung "(5)".

35. Im § 138 werden die Abs. 4 bis 8 durch folgende Abs. 6 bis 9 ersetzt:

"(6) Die Abwesenheit des Vorsitzenden oder eines Beisitzers gilt jedenfalls als Verhinderungsfall.

(7) Die Sitzungen der Bauoberbehörde werden vom Vorsitzenden (seinem Stellvertreter) einberufen. Die Bauoberbehörde ist beschlussfähig, wenn der Vorsitzende (sein Stellvertreter) und wenigstens zwei Beisitzer (Ersatzbeisitzer) anwesend sind. Den Sitzungen kann ein rechtskundiger Bediensteter des Magistrates als Berichterstatter beigezogen werden.

(8) Der Vorsitzende (sein Stellvertreter) leitet die Beratung und Abstimmung. Die Beschlüsse werden mit unbedingter Stimmenmehrheit gefasst; der Vorsitzende (sein Stellvertreter) stimmt zuletzt. Bei Stimmengleichheit ist diejenige Meinung zum Beschluss erhoben, der der Vorsitzende (sein Stellvertreter) beigetreten ist.

(9) Dem Vorsitzenden (seinem Stellvertreter) obliegt es, die Bescheide der Bauoberbehörde zu unterfertigen und im Verfahren vor dem Verfassungsgerichtshof oder Verwaltungsgerichtshof erforderlichenfalls ohne Einholung eines Beschlusses der Bauoberbehörde in deren Namen die Akten des Verwaltungsverfahrens vorzulegen, Gegenschriften zu erstatten, Stellungnahmen abzugeben und einen Vertreter zu bestellen; der Beschluss der Bauoberbehörde ist nachträglich einzuholen. Mit der Unterfertigung von Bescheiden, Gegenschriften und Stellungnahmen kann der Vorsitzende (sein Stellvertreter) einen Beisitzer beauftragen."

36. § 139 Abs. 1 lit. a bis e lauten:

- "a) die Stellung und Zurückziehung eines Antrages auf Durchführung einer Umlegung gemäß § 23 Abs. 1 letzter Satz und alle damit im Verfahren verbundenen Rechtshandlungen;
- b) die Leistung und Übernahme von Entschädigungen im Umlegungsverfahren;
- c) der Erwerb und die Abgabe von dinglichen und obligatorischen Rechten im Zuge eines Umlegungsverfahrens;
- d) die Anrufung der ordentlichen Gerichte über die Höhe der Geldentschädigung und des Wertausgleiches gemäß § 31 Abs. 3;
- e) die vorschussweise sowie die endgültige Bestreitung von Sachkosten und Kosten des Umlegungsverfahrens gemäß § 34 Abs. 4;"

37. Im § 139 Abs. 1 entfallen die lit. f bis j; die lit. k bis x werden als lit. f bis s bezeichnet.

## **Artikel II**

Das Gesetz über Kleingärten (Wiener Kleingartengesetz 1996), LGBl. für Wien Nr. 57/1996, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. für Wien Nr. 91/2001, wird wie folgt geändert:

§ 2 Abs. 6 lautet:

"(6) Weggrundstücke sind die den Kleingärten und Gemeinschaftsflächen vorgelagerten Teilflächen der Aufschließungswege, die einem Kleingarten, einer Gemeinschaftsfläche oder einer eigenen Einlage zugeschrieben sind."

## **Artikel III**

Das Gesetz über Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen und über Tankstellen in Wien (Wiener Garagengesetz), LGBl. für Wien Nr. 22/1957, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. für Wien Nr. 91/2001, wird wie folgt geändert:

§ 5 zweiter Satz lautet:

"Für diese Beurteilung sind die Größe der Anlage sowie die Lage und Größe des Tores oder der Einmündung der Fahrverbindung (§ 10) in die öffentliche Verkehrsfläche, insbesondere mit Rücksicht auf die benachbarten Straßenkreuzungen, auf die Verkehrsbedeutung, die

Verkehrsdichte der Straße, die Höhenlage der anschließenden Fahrbahn und die Sichtverhältnisse, maßgebend."

**Artikel IV**  
**Inkrafttreten**

(1) Art. I Z 4 (betreffend § 17 Abs. 3, 4 und 5), 5 und 6 (betreffend § 17 Abs. 6), 8 (betreffend § 18 Abs. 2) und 12 (betreffend § 58 Abs. 3a) treten am 1. März 2003 in Kraft.

(2) Art. I Z 33, 34 und 35 (betreffend § 138) treten sechs Monate nach der Kundmachung dieses Gesetzes in Kraft.

(3) Im Übrigen tritt dieses Gesetz mit dem seiner Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

**Artikel V**  
**Übergangsbestimmung**

Für alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren gelten die bisherigen gesetzlichen Bestimmungen; dies gilt nicht für die Bestimmungen gemäß Art. IV Abs. 1 und 2.

Der Landeshauptmann:

Der Landesamtsdirektor:

## VORBLATT

zum Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartengesetz 1996 und das Wiener Garagengesetz geändert werden

- Problem:
1. Der Verfassungsgerichtshof hat mit Erkenntnis vom 28.2.2002, G 342/01, den § 17 Abs. 4 lit. a der Bauordnung für Wien (betreffend die unentgeltliche Abtretung von Straßengrund) für verfassungswidrig erklärt.
  2. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes bewirkt die fehlerhafte Besetzung einer Kollegialbehörde deren Unzuständigkeit.
  3. In sog. "Passivhäusern" erfolgt durch sog. "Notrauchfänge" ein erheblicher Wärmeverlust.

- Ziel:
1. Schaffung einer verfassungskonformen Regelung der unentgeltlichen Abtretung von Straßengrund.
  2. Schaffung von Regelungen für den Fall der Verhinderung von Mitgliedern der Bauoberbehörde.
  3. Vermeidung eines Wärmeverlustes in Passivhäusern.

- Lösung:
1. Beschränkung der unentgeltlichen Abtretung von Straßengrund auf einen bestimmten Prozentsatz der Grundfläche.
  2. Neufassung der Bestimmungen der Bauordnung für Wien über die Bauoberbehörde.
  3. Entfall der Verpflichtung zur Herstellung eines Notrauchfanges in Passivhäusern.

Alternativen: Keine

Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Wien: Keine

Kosten: Durch den Entfall einer neben einer Baubewilligung erforderlichen gesonderten Bewilligung für Gehsteigauf- und -überfahrten (§ 54 Abs. 9 leg.cit.) sind Einsparungen der behördlichen Kosten zu erwarten. Durch die Beschränkung der unentgeltlichen Abtretung von Straßengrund (§ 17 Abs. 5 leg.cit.) sind Mehrkosten der Gemeinde für Entschädigungsleistungen zu erwarten. 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, das Wiener Kleingartengesetz 1996 und das Wiener Garagengesetz geändert werden

### **A) Allgemeines**

Der VfGH hat mit Erkenntnis vom 28.2.2002, Zl.: G 342/01, die Bestimmung des § 17 Abs. 4 lit. a BO für Wien als verfassungswidrig aufgehoben und dies damit begründet, dass durch die Ermöglichung einer unverhältnismäßigen Verpflichtung zur unentgeltlichen Abtretung von Straßengrund – etwa bei Eckbauplätzen – gegen das Gleichheitsgebot verstoßen würde. In diesem Zusammenhang verwies der VfGH auf landesgesetzliche Bestimmungen anderer Bundesländer, in denen Beschränkungen der Unentgeltlichkeit derartiger Grundabtretungsverpflichtungen vorgesehen sind, wenn die abzutretende Grundfläche ein bestimmtes Prozentausmaß der Grundstücksfläche übersteigt. Durch die gegenständliche Novelle soll eine verfassungskonforme Neuregelung der Verpflichtung zur unentgeltlichen Straßengrundabtretung vorgenommen werden.

Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. Erk. vom 15.9.1999, 98/13/0153, und vom 29.3.2001, 99/14/0105) ist ein Kollegialorgan, das nicht in der nach dem Gesetz vorgeschriebenen Besetzung entscheidet, als unzuständige Behörde anzusehen bzw. sind Stellvertreter zur Mitwirkung in Berufungssenaten erst dann heranzuziehen, wenn alle Mitglieder an der Mitwirkung verhindert sind, wobei die Verhinderung aller Mitglieder von der Behörde darzutun ist. Ausgehend von dieser Rechtsprechung werden in der vorliegenden Novelle die Bestimmungen über die Bauoberbehörde grundsätzlich neu geordnet.

Seit längerem werden im Wohnungsneubau in Wien beachtliche ökologische Standards erreicht und – entsprechend dem Klimaschutzprogramm der Stadt Wien – erhebliche Beiträge zum Klimaschutz geliefert. Im Rahmen der Bauordnung für Wien wurden etwa zuletzt durch die Techniknovelle, LGBl. für Wien Nr. 37/2001, die Bestimmungen über den Wärmeschutz von Bauteilen mit dem Ziel einer weiteren Verbesserung des Wärmeschutzes von Gebäuden und damit einer weiteren Vermeidung unnötigen Energieverbrauches geändert. Für weitere

Energieeinsparungen bietet sich vor allem die Verbesserung des thermisch-energetischen Gebäudestandards – über den bestehenden Niedrigenergiehausstandard hinaus – in Richtung Passivhausstandard an, wobei das Passivhauskonzept nicht mehr nur auf eine Reduktion der Heizenergie, sondern auf die energetische Optimierung der Gebäudenutzung insgesamt abstellt. Diesem Konzept wird in der vorliegenden Novelle durch die Änderung des § 112 Abs. 1 der Bauordnung für Wien Rechnung getragen.

Weitere Änderungen dienen der Harmonisierung der Rechtslage bzw. tragen Erfordernissen der Praxis Rechnung.

Bezüglich der finanziellen Auswirkungen ist zu bemerken, dass durch den Entfall einer neben einer Baubewilligung erforderlichen gesonderten Bewilligung für Gehsteigauf- und -überfahrten (§ 54 Abs. 9 der Bauordnung für Wien) nicht bezifferbare Einsparungen der behördlichen Kosten zu erwarten sind. Dem gegenüber ist durch die – aufgrund des oben zitierten Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofes erforderliche – prozentuelle Beschränkung der unentgeltlichen Straßengrundabtretung (§§ 17 Abs. 5 und 18 Abs. 2 der Bauordnung für Wien) eine – ebenfalls nicht bezifferbare – finanzielle Mehrbelastung der Gemeinde zu erwarten.

Dem Bund oder anderen Gebietskörperschaften erwachsen 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 Artikel I (Bauordnung für Wien):**

Zu Z 1 und 2 (§ 2):

Die Änderung des Abs. 6 ist darin begründet, dass nach § 42 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den Magistrat der Stadt Wien das "Amtsblatt der Stadt Wien" als offizielles Publikationsorgan der Gemeinde normiert wird und die Kundmachung betreffend die öffentliche Auflage

von Plandokumentsentwürfen im Amtsblatt zur Wiener Zeitung daher eine nicht erforderliche, aber kostenintensive Mehrleistung der Gemeinde darstellt.

Bei der Vorlage von Entwürfen von Plandokumenten berichtet der Magistrat in der Praxis regelmäßig über alle eingelangten Stellungnahmen und nicht nur über jene, die im Antrag nicht berücksichtigt worden sind. Die diesbezügliche Einschränkung im Abs. 7 kann daher entfallen.

Zu Z 3 (§ 9):

Im Abs. 2 werden die inhaltlichen Anforderungen an den vorzulegenden Lageplan den Erfordernissen der Praxis entsprechend konkretisiert; im Hinblick darauf entfällt die generelle Forderung, dass der Plan "inhaltlich den gesetzlichen Bestimmungen über die Verfassung von Teilungsplänen entsprechen" muss. Im Übrigen hat dieser Plan auch die Angaben gemäß § 2 Abs. 2 der Bauplanverordnung, LGBl. für Wien Nr. 1/1993, zu enthalten. Die Neufassung dieser Bestimmung bedeutet für den Bauwerber gegenüber der bisherigen Rechtslage insofern eine wesentliche Erleichterung bzw. Kostenersparnis, als der Lageplan für die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen nunmehr auch von dem ein Bauvorhaben planenden Architekten bzw. von einem Baumeister erstellt werden darf.

Zu Z 4, 5, 6 und 7 (§ 17):

§ 16 Abs. 2 sieht vor, dass über Antrag der Eigentümer der Baulose die Trennstücke der Aufschließungswege auch in ein oder mehrere Grundstücke vereinigt und einer eigenen Einlage zugeschrieben werden können, während gemäß § 17 Abs. 3 die Trennstücke jedenfalls der Einlage des angrenzenden Bauloses zuzuschreiben sind. Zur Harmonisierung der beiden Rechtsvorschriften und zur Vermeidung von Auslegungsproblemen aufgrund einer materiellen Derogation wird § 17 Abs. 3 entsprechend geändert.

Abs. 4 lit. a wurde – wie im Allgemeinen Teil der Erläuterungen dargelegt – vom Verfassungsgerichtshof als verfassungswidrig aufgehoben. Dabei hat der Verfassungsgerichtshof auf – verfassungskonforme - Vorschriften anderer Bundesländer, in denen Beschränkungen der Unentgeltlichkeit der Verpflichtung zur Abtretung von Straßengrund vorgesehen sind, wenn die abzutretende Grundfläche ein bestimmtes Prozentausmaß der Grundstücksfläche übersteigt, verwiesen. Es wird daher eine vergleichbare Regelung in den Abs. 5 aufgenom-

men. Weiters wird klargestellt, dass von der Gemeinde eine Entschädigung auch für sogenannten "reservierten Straßengrund" im Sinne des Abs. 2 zu leisten ist. Die Verpflichtung zur unentgeltlichen Abtretung von Straßengrund bezieht sich wie bisher auf Flächen entlang der Baulinien. Für Bauplätze bzw. Baulose, die bereits vor Inkrafttreten dieser Novelle bewilligt wurden, bestehen selbstverständlich keine Entschädigungsansprüche nach der neuen Rechtslage.

Durch den letzten Satz des Abs. 5 sollen Fälle geregelt werden, in denen etwa ein Abteilungswerber einen schmalen Bauplatz sowie eine Restfläche schafft und für einen Teil der ins öffentliche Gut abzutretenden Grundfläche von der Gemeinde gemäß dem neuen Abs. 5 Entschädigung erhält, später jedoch diesen Bauplatz durch Einbeziehung der Restfläche in einem Ausmaß vergrößert, welches eine geringere – oder gar keine – Entschädigungsleistung der Gemeinde für die Straßengrundabtretung bedeuten würde.

Im Abs. 4 wird – bei ansonsten unverändertem Wortlaut – zur Klarstellung ein Hinweis auf Abs. 5 aufgenommen.

In Anpassung an die im Abs. 5 erfolgte Beschränkung der unentgeltlichen Straßengrundabtretung wird aus Gründen der Sachlichkeit im Abs. 6 eine Beschränkung auch hinsichtlich der Kostentragung des Abtretungsverpflichteten für die Herstellung der Höhenlage vorgenommen. Die Festsetzung des Kostenersatzes erfolgt nicht bescheidmässig, sondern stellt eine Angelegenheit des Zivilrechtes dar.

Abs. 8 wird insofern vereinfacht, als der bisher vorgesehene Antrag der Gemeinde im Zusammenhang mit der Herstellung der Höhenlage durch die Gemeinde selbst entfällt; die Bestimmung wird – in Anlehnung an den Wortlaut des § 54 Abs. 5 – neu gefasst.

Zu Z 8 (§ 18):

Im ersten Satz des Abs. 2 erfolgt im Zusammenhang mit der Neufassung des § 17 Abs. 5 (Z 4) auch bei Abteilungen oder Bauführungen im Grünland oder in Sondergebieten eine Beschränkung der unentgeltlichen Straßengrundabtretung auf ein bestimmtes Prozentmaß der Grundstücksfläche.



Zu Z 9 (§ 49):

Abs. 2 sieht derzeit vor, dass der Gemeinderat über die einheitliche Nummerierung der Gebäude und die Umbenennung von Verkehrsflächen entscheidet. Da es aber nicht Aufgabe der Bauordnung ist, Organzuständigkeiten festzulegen, die vielmehr in der Wiener Stadtvorfassung geregelt sind, wird Abs. 2 entsprechend geändert.

Zu Z 10 und 11 (§ 54):

Aus Gründen der Verfahrensvereinfachung entfällt die bisher im Abs. 9 vorgesehene eigene Bewilligung für Gehsteigauf- und -überfahrten. Im Falle einer bewilligungspflichtigen Bauführung sind die gesetzlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Gehsteigauf- und -überfahrt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen. Liegt dieser Fall nicht vor, ist ein bloßes Anzeigeverfahren durchzuführen, wobei – im Gegensatz zu der Bauanzeige nach § 62 – die Zustimmung des Grundeigentümers erforderlich ist. Pläne - es genügt in der Regel eine einfache Skizze - sind nur insoweit vorzulegen, als dies zur Beurteilung der Lage der Gehsteigauf- und -überfahrt erforderlich ist; im Übrigen ist auch eine verbale Beschreibung als ausreichend anzusehen. Mit dem "Be- und Entladen von Fahrzeugen" sind jedenfalls auch Müllfahrzeuge erfasst. Der letzte Satz des Abs. 9 dient der Vermeidung von Problemen in dem Fall, dass die auf der Liegenschaft befindlichen Stellplätze aufgelassen werden, der Konsens für die Gehsteigauf- und -überfahrt aber aufrecht bleibt.

Im Abs. 12 wird die Aufzählung der Widmungsgebiete, in denen eine Verpflichtung zur Gehsteigerstellung besteht, zur Schließung von Lücken ergänzt.

Zu Z 12 (§ 58):

Die Einfügung des Abs. 3a erfolgt im Zusammenhang mit der Neufassung des § 17 Abs. 5 (Z 4) und der Änderung des § 18 Abs. 2 (Z 8).

Zu Z 13 (§ 62):

Durch die Ergänzung des Abs. 1 Z 1 und 2 soll im Hinblick auf die Judikatur des VwGH (Erk. vom 25.4.2002, 2001/05/1217) klargestellt werden, dass der Einbau oder die Abänderung

eines Badezimmers bzw. von Sanitäreanlagen nicht den Einschränkungen der Z 4, die u.a. Änderungen der äußeren Gestaltung der Baulichkeit und die Inanspruchnahme gemeinsamer Teile der Baulichkeit im Wege der Bauanzeige ausschließt, unterliegt. Eine derartige Inanspruchnahme gemeinsamer Teile der Baulichkeit ist in der Regel für die Herstellung von Lüftungsanlagen - § 89 Abs. 5 verlangt zwingend die wirksame Entlüftung von Badezimmern und Sanitärräumen ins Freie – sowie die Herstellung einer Feuchtigkeitsisolierung erforderlich. Der Einbau von Fenstern fällt nicht unter Abs. 1 Z 1 bzw. Z 2, da auch ein geringerer Querschnitt einer Lüftungsöffnung eine "ausreichende Be- und Entlüftung des Raumes" darstellt; für die Herstellung von Fenstern ist vielmehr gemäß § 60 Abs. 1 lit. c BO eine Baubewilligung zu erwirken.

Zu Z 14, 15, 16, 17 und 18 (§ 62a):

Die Änderung im Abs. 1 Z 8 dient der Klarstellung, welche Märkte durch diese Bestimmung erfasst sind.

Die Änderung des Abs. 1 Z 23 ist einerseits darin begründet, dass in der Praxis die Bewilligungsfreiheit der Errichtung von Stützmauern in exzessiver Weise ausgenützt wurde und erfolgt andererseits aus Sicherheitserwägungen.

Durch die Änderung des Abs. 1 Z 24 soll im Hinblick darauf, dass der Wald- und Wiesengürtel und die Parkschutzgebiete zur Erholung der Bevölkerung unter besonderem Schutz stehen, die Errichtung von Antennenanlagen u. dgl. in diesen Gebieten künftig an eine Bewilligung geknüpft sein.

Die Ergänzung des Abs. 1 Z 27 trägt dem Umstand Rechnung, dass Anlagen für Ankündigungen – insbesondere von Veranstaltungen– vom Begriff "Werbeanlagen" im engeren Sinne nicht erfasst sind, doch aus sachlichen Gründen ebenfalls bewilligungsfrei zu stellen sind.

Anlagen nach Abs. 1 müssen gemäß Abs. 3 den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften entsprechen und sind andernfalls zu beseitigen. In Einzelfällen kann es jedoch zweckmäßig sein, eine derartige Anlage auch dann zuzulassen, wenn eine Bauvorschrift oder Bebauungsvorschrift nicht vollständig eingehalten wird (etwa wenn auf einer unbebauten Liegenschaft eine Gerätehütte – entgegen § 82 Abs. 2 – ohne gleichzeitige Errichtung eines Hauptgebäudes errichtet werden soll). Es wird daher durch den neuen Abs. 3a in

solchen begründeten Ausnahmefällen für an sich bewilligungsfreie Bauvorhaben die Erteilung einer Baubewilligung gemäß § 71 ermöglicht.

Zu Z 19, und 20 (§ 63):

Die Ergänzung des Abs. 1 lit. e erfolgt im Zusammenhang mit der Änderung des § 112 Abs. 1 (Z 29 und 30).

Im Abs. 1 wird die neue lit. k im Zusammenhang mit der Ergänzung des § 106 Abs. 1a (Z 28) angefügt.

Zu Z 21 (§ 64):

Die Ergänzung des Abs. 1 lit. a soll die Möglichkeit sicherstellen, erforderlichenfalls eine amtliche Eintragung der Bebauungsbestimmungen in den Lageplan vorzunehmen.

Zu Z 22 (§ 72):

Die Bestimmung wird im Hinblick darauf, dass das Vorliegen einer rechtskräftigen Bewilligung in Lehre und Rechtsprechung unterschiedlich interpretiert wird (Eintritt der formellen Rechtskraft gegenüber einer einzelnen Partei oder gegenüber allen Parteien des Verfahrens) zwecks Klarstellung neu gefasst. Bemerkt wird, dass im Falle der Erhebung einer unzulässigen Berufung gegen eine Baubewilligung bereits vor Erlassung des Berufungsbescheides mit der Bauführung begonnen werden darf.

Zu Z 23 und 24 (§ 96):

In der Überschrift wird der Begriff "Blitzableiter" durch den - bereits im Abs. 3 verwendeten - umfassenderen Begriff "Blitzschutzanlagen" ersetzt.

Auf Grund der seit 17.9.1998 in Kraft stehenden Nullungsverordnung, BGBl. Nr. 322/1998, und auf Grund der Übernahme europäischer Richtlinien hinsichtlich der Anforderungen für die Errichtung von Blitzschutzanlagen (ÖVE-EN 61024) sind bauliche Vorkehrungen für Erdungsanlagen für Gebäude und bauliche Anlagen, die mit elektrischem Strom versorgt werden, unumgänglich. Da das Wasserrohrnetz einerseits im Hinblick auf die im Laufe der Zeit

bevorzugte Verwendung von Kunststoffrohren und den Ersatz von Bleimantelkabel durch Kunststoffkabel für Erdungszwecke nicht mehr verwendet werden kann, und andererseits das nachträgliche Verlegen von Vertikal- und Horizontalerdern besonders im verbauten Gebiet problematisch bzw. oft praktisch sogar undurchführbar ist, sind sowohl in technischer als auch in wirtschaftlicher Hinsicht Fundamenterder als der gebotene Standard zu bezeichnen. Es erscheint daher für Neubauten notwendig, Fundamenterder vorzusehen und mit dem elektrischen Hauptpotentialausgleich zu verbinden, um die Gefahr von Spannungverschleppungen und somit gefährliche Berührungsspannungen in anderen Systemen auszuschließen. Wie bereits in den Bauvorschriften anderer Bundesländer, soll durch Abs. 3 auch in der Bauordnung für Wien die obligatorische Errichtung von Fundamenterdern vorgesehen werden. Bemerkt wird, dass die Verpflichtung zur Ausstattung mit Fundamenterdern nur bei künftigen Bauten besteht und eine Nachrüstungspflicht für bestehende Bauten nicht gegeben ist.

Zu Z 25, 26 und 27 (§ 97):

Zulassungen durch Verordnung der Landesregierung oder des Magistrates gemäß Abs. 3 erscheinen in der Praxis nur für Bauteile und Bauarten (insbesondere für komplexe Systeme, wie etwa für Abgassammler) zweckmäßig; der Nachweis, dass ein Baustoff den Erfahrungen der technischen Wissenschaften entspricht und brauchbar ist, kann hingegen ebenso durch das Gutachten einer im Sinne des § 5 des Wiener Bauprodukte- und Akkreditierungsgesetzes (WBAG) akkreditierten Prüf- oder Überwachungsstelle erbracht werden. Weiters wird im Abs. 3 dem Umstand Rechnung getragen, dass durch die CE-Kennzeichnung eines Bauproduktes lediglich ein Nachweis für dessen Brauchbarkeit erbracht wird. Mit der Brauchbarkeit eines Bauproduktes wird jedoch noch nichts darüber ausgesagt, ob es im konkreten Einzelfall eingebaut werden darf; hierfür sind vielmehr die Bestimmungen der Bauordnung für Wien maßgebend. In diesem Sinne erfolgt auch die Ergänzung des Abs. 7.

Abs. 4 hat keine praktische Bedeutung erlangt und kann daher entfallen.

Zu Z 28 (§ 106):

Das zwingende Erfordernis eines weiteren Rettungsweges gemäß Abs. 1a erweist sich in der Praxis dann als überzogen, wenn im Einzelfall durch andere Maßnahmen (z.B. die Errichtung einer Druckbelüftungsanlage) eine mindestens gleichwertige Möglichkeit zum Ver-

lassen des Gebäudes im Brandfall besteht; die Funktionsfähigkeit solcher sicherheitstechnischer Einrichtungen ist mit der Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 Abs. 2 Z 6 nachzuweisen. Es wird daher Abs. 1a entsprechend ergänzt.

Zu Z 29 und 30 (§ 112):

Ein Passivhaus ist charakterisiert als sehr gut wärmegeädmmtes Haus mit kontrollierter Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung, ohne konventionelles Heizsystem und mit generell geringem Primärenergiebedarf in Betrieb und Nutzung. Die Definition im Abs. 1 entspricht im Wesentlichen der Vornorm zur ÖNORM B 8110-5; nähere Anforderungen an Passivhäuser ergeben sich gemäß § 97 Abs. 1 aus dem Stand der Technik. Nach den Ergebnissen einschlägiger Untersuchungen fällt in neu gebauten, nicht bewohnten und nicht beheizten Passivhäusern die Innenraumtemperatur selbst bei extremen Außentemperaturen nicht unter 17 ° C. Im Hinblick auf diese "Krisenfestigkeit" sowie zur Vermeidung eines Wärmeverlustes durch Leitung und Konvektion im Kaminschlauch sollen sog. "Notrauchfänge" in Passivhäusern nicht erforderlich sein. Abs. 1 wird entsprechend ergänzt.

Zu Z 31 und 32 (§ 130):

Die Änderungen im Abs. 1 lit. b und c erfolgen zwecks Anpassung an die mit der Großbauvorhaben novelle neu gefassten Bestimmungen über das Umlegungsverfahren. Die bisherige lit. b entfällt, da im § 13 Abs. 5 ein Antrag auf Anmerkung der Erbauung eines Hauses seit der Verfahrensnovelle, LGBl. für Wien Nr. 42/1996, nicht mehr vorgesehen ist. Die neue lit. b entspricht sinngemäß der bisherigen lit. c. In lit. c sollen nunmehr die im § 31 Abs. 4 bzw. § 32 Abs. 2 vorgesehenen Anmerkungen der Erlassung des Umlegungsbescheides bzw. des Umlegungstages berücksichtigt werden.

Die Änderung des Abs. 2 lit. b dient der Anpassung an § 16 Abs. 1, wonach im Gartensiedlungsgebiet Ergänzungsflächen in ein beabsichtigtes Baulos einzubeziehen sind.

Zu Z 33, 34 und 35 (§ 138):

Ausgehend von der im Allgemeinen Teil der Erläuterungen zitierten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes soll durch die Änderungen des § 138 rechtlichen Problemen im Zusammenhang mit einer fehlerhaften Besetzung der Bauoberbehörde begegnet werden. Diese

Kollegialbehörde besteht künftig aus fünf (bisher sieben) Mitgliedern, die vom Landeshauptmann nunmehr jeweils auf fünf Jahre bestellt werden. Den Vorsitz führt nicht mehr der Landeshauptmann, sondern ein vom Landesamtsdirektor vorgeschlagener rechtskundiger Bediensteter des Magistrats.

Zu Z 36 und 37 (§ 139):

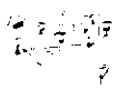
Die Änderungen im Abs. 1 lit. a bis c erfolgen zwecks Anpassung an die mit der Großbauvorhabennovelle neu gefassten Bestimmungen über das Umlegungsverfahren.

**Zu Artikel II (Wiener Kleingartengesetz 1996):**

Die Neufassung der Definition der Weggrundstücke im § 2 Abs. 6 erfolgt zwecks Harmonisierung mit § 5 Abs. 7, wonach die Weggrundstücke vor Kleingärten auch in eine eigene Einlage gelegt werden können.

**Zu Artikel III (Wiener Garagengesetz):**

Im zweiten Satz des § 5 wird klargestellt, dass für die Beurteilung der Zulässigkeit einer Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen und von Tankstellen neben den bereits im Gesetz genannten Kriterien insbesondere auch die Höhenlage der anschließenden Fahrbahn zu berücksichtigen ist.



TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartenengesetz 1996 und das Wiener Garagengesetz geändert werden

Stand: 6.9.2002

Geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

Verfahren bei Festsetzung und Abänderung der  
Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne

§ 2.

(6) Zeit und Ort der Auflegung zur öffentlichen Einsicht sind durch einmalige Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Wien, im Amtsblatt zur Wiener Zeitung und durch Anschlag an den Amtstateln des Rathauses und des in Betracht kommenden Bezirkes kundzumachen. Diese Veröffentlichungen und Kundmachungen sind für das rechtmäßige Zustandekommen des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes notwendig und ausreichend. Darüber hinaus soll die Bevölkerung des betroffenen Plangebietes in geeigneter Weise über die Auflegung informiert werden. Innerhalb der Auflagefrist können schriftlich Stellungnahmen beim Magistrat eingebracht werden. Zugleich mit der Auflegung zur öffentlichen Einsicht sind die Entwürfe der Wirtschaftskammer Wien, der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland und der Wiener Landwirtschaftskammer sowie der Wiener Umweltschutzbehörde zur Kenntnis zu bringen; den Kammern und der Wiener Umweltschutzbehörde steht es frei, zu den Entwürfen innerhalb der Auflagefrist beim Magistrat schriftlich Stellung zu nehmen.

(7) Bei der Antragstellung hat der Magistrat auch über die eingelangten Stellungnahmen, soweit er sie nicht in den Anträgen berücksichtigt hat, zu berichten. Ferner hat der Magistrat über das Verhältnis des vorgelegten Entwurfes zu Planungsvorstellungen zu berichten, welche in Beschlüssen des Gemeinderates dargelegt sind. Anträge, die von der gutachtlichen Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung oder von der Stellungnahme der Bezirksvertretung abweichend, hat er besonders zu begründen.

1. § 2 Abs. 6 erster Satz lautet:

"Zeit und Ort der Auflegung zur öffentlichen Einsicht sind durch einmalige Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Wien sowie durch Anschlag an den Amtstateln des Rathauses und des in Betracht kommenden Bezirkes kundzumachen."

2. § 2 Abs. 7 erster Satz lautet:

"Bei der Antragstellung hat der Magistrat über die eingelangten Stellungnahmen zu berichten."

## TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartengesetz 1996 und das Wiener Garagensgesetz geändert werden

Geltender Gesetzestext

Entwurfstext

### Bauordnung für Wien

#### Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen

2

§ 9. (1) Die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen ist in folgenden Fällen zu beantragen:

- a) Für jeden Neu-, Zu- oder Umbau, gleichgültig, ob der Bau unmittelbar an der Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder an der Baufluchtlinie errichtet wird oder nicht, sowie bei Herstellung einer fundierten Einfriedung im Bereich einer Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder Grenzfluchtlinie;
- b) bei bewilligungspflichtigen Grundabtretungen;
- c) bei Umliegungen und Grenzberichtigungen;
- d) beim Anlegen von Steinbrüchen, Schotter-, Sand-, Lehm- und Tongruben sowie anderen Anlagen zur Ausbeutung des Untergrundes.

(2) Der Antrag ist mit einer Grundbuchabschrift zu belegen. Ist der Antragsteller nicht Eigentümer (Miteigentümer), hat er die Zustimmung des Eigentümers (mindestens eines Miteigentümers) anzuschließen; ausgenommen sind hiervon Anträge zum Zweck der Umliegung oder Grenzberichtigung. Dem Antrag ist ein Lage- und Höhenplan, der inhaltlich den gesetzlichen Bestimmungen über die Verfassung von Teilungsplänen entsprechen muß (§ 15 Abs. 2), in zwei Gleichstücken anzuschließen. Dieser Plan muß die betroffenen Grundstücke und die anrainenden Grundstücke soweit darstellen, daß die planlich richtige Eintragung der Fluchtlinien und Höhenlagen zusammen mit den übrigen Bebauungsbestimmungen möglich ist: die Höhen müssen von im Höhenfestpunktverzeichnis der Stadt Wien enthaltenen Festpunkten abgeleitet sein. In den Fällen, in denen eine Änderung der Grenzen der anrainenden Grundstücke durch Einbeziehung von Grundflächen in ein zu schaffendes Grundstück oder einen zu schaffenden Bauplatz oder durch das Vorhalten von Grundflächen zur Einbeziehung durch den Nachbarn (Vorbehaltflächen) erforderlich ist, hat der Plan auch die Namen und Anschriften aller Eigentümer aller betroffenen Liegenschaften zu enthalten.

3. § 9 Abs. 2 lautet:

“(2) Der Antrag ist mit einer Grundbuchabschrift zu belegen. Ist der Antragsteller nicht Eigentümer (Miteigentümer), hat er die Zustimmung des Eigentümers (mindestens eines Miteigentümers) anzuschließen; ausgenommen sind hiervon Anträge zum Zweck der Umliegung oder Grenzberichtigung. Dem Antrag ist ein Lageplan in zwei Gleichstücken anzuschließen. Dieser Plan muss die betroffenen Grundstücke und die Nachbarliegenschaften soweit darstellen, dass die planlich richtige Eintragung der Fluchtlinien und Höhenlagen zusammen mit den übrigen Bebauungsbestimmungen möglich ist. Die Grundstücksummern, Einlagezählen, Orientierungsummern, die Namen und Anschriften der Eigentümer der betroffenen und der Nachbarliegenschaften sowie der Baubestand in der Natur sind einzutragen. Anzugeben ist weiters, welche Flächen zum öffentlichen Gut zählen, sowie die Längen der Grenzen zum öffentlichen Gut. Der Plan hat vom Planverfasser zu unterfertigen.“



TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingarten-gesetz 1996 und das Wiener Garagengesetz geändert werden

Geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

Grundabteilungen zu Verkehrsflächen bei Abteilungen im Bauland

§ 17.

(3) In Gartensiedlungsgebieten sind die Aufschließungswege innerhalb einer Anlage bei beiderseitiger Bebauungsmöglichkeit bis zur Achse der Verkehrsfläche, bei einseitiger Bebauungsmöglichkeit bis zur ganzen Breite, senkrecht zur Achse und von dieser aus zu den seitlichen Grenzen der Baulose gemessen, gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung in selbständige Trennstücke zu legen, die der Einlage des angrenzenden Bauloses zuzuschreiben sind. Bei Unstetigkeiten der Achse und bei Bruchpunkten erstreckt sich diese Verpflichtung auch auf die zwischen den Senkrechten gelegenen Grundflächen.

(4) Soweit die Verpflichtung zu Übertragung in das öffentliche Gut gemäß Abs. 1 besteht, sind hierbei entlang der Baulinien unentgeltlich abzutreten:

- a) alle zu den neuen Verkehrsflächen entfallenden Grundflächen, wobei als neue Verkehrsflächen solche anzusehen sind, an die nach Maßgabe des festgesetzten Bebauungsplanes erstmals angebaut werden soll,
- b) die zur Verbreiterung bestehender Verkehrsflächen entfallenden Grundflächen bei Abteilung einer Grundfläche, die bisher ungebaut war und als Bauplatz beziehungsweise als Baulos noch nicht behördlich genehmigt worden ist.

(5) Für alle übrigen abzutretenden Grundflächen ist eine Entschädigung zu leisten. Hierbei finden die Bestimmungen der §§ 57 und 58 Anwendung; § 59 Abs. 8 gilt sinngemäß.

4. § 17 Abs. 3, 4 und 5 lauten:

“(3) In Gartensiedlungsgebieten sind die Aufschließungswege innerhalb einer Anlage bei beiderseitiger Bebauungsmöglichkeit bis zur Achse der Verkehrsfläche, bei einseitiger Bebauungsmöglichkeit bis zur ganzen Breite, senkrecht zur Achse und von dieser aus zu den seitlichen Grenzen der Baulose gemessen, gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung in selbständige Trennstücke zu legen. Bei Unstetigkeiten der Achse und bei Bruchpunkten erstreckt sich diese Verpflichtung auch auf die zwischen den Senkrechten gelegenen Grundflächen. Diese Trennstücke sind der Einlage des angrenzenden Bauloses zuzuschreiben; über Antrag der Eigentümer der Baulose ist es auch zulässig, diese Trennstücke in ein oder mehrere Grundstücke zu vereinigen und einer eigenen Einlage zuzuschreiben.

(4) Soweit die Verpflichtung zur Übertragung in das öffentliche Gut gemäß Abs. 1 besteht, sind hierbei entlang der Baulinien unbeschadet des Abs. 5 unentgeltlich abzutreten:

- a) alle zu den neuen Verkehrsflächen entfallenden Grundflächen, wobei als neue Verkehrsflächen solche anzusehen sind, an die nach Maßgabe des festgesetzten Bebauungsplanes erstmals angebaut werden soll,
- b) die zur Verbreiterung bestehender Verkehrsflächen entfallenden Grundflächen bei Abteilung einer Grundfläche, die bisher ungebaut war und als Bauplatz beziehungsweise als Baulos noch nicht behördlich genehmigt worden ist.

## TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartengesetz 1996 und das Wiener Garagensgesetz geändert werden

Geltender Gesetzestext

Entwurfstext

### Bauordnung für Wien

4

(6) Über Auftrag der Behörde ist auf den nach Abs. 1 und 4 unentgeltlich in das öffentliche Gut übertragenen Grundflächen die festgesetzte Höhenlage vermindert um das Maß der Tiefe des jeweiligen Körpers der Verkehrsfläche herzustellen. Mit diesem Auftrag ist diese Höhenlage von der Behörde bekanntzugeben. Wenn die Herstellung der Höhenlage eine Anschüttung erfordert, ist zweckentsprechendes Material zu verwenden und dieses sachgemäß zu verdichten. Die Herstellung der Höhenlage ist so vorzunehmen, daß der Anschluß zu den anliegenden Grundstücken auf diesen in geeigneter Form (Böschungen, Stützmauern, Futtermauern u. ä.) so hergestellt wird, daß bei windungsgemäßer Benutzung der Verkehrsflächen und der anliegenden Grundflächen die auf diese wirkenden Kräfte in den Boden ohne Senkungen in einem technisch nicht vertretbaren Ausmaß abgeleitet werden. Die Höhenlage von Trennstücken der Aufschließungswege in Gartensiedlungsgebieten ist unter möglichstster Anpassung an die Höhenlage der angrenzenden Teilflächen der Baulose einheitlich so herzustellen, zu befestigen und zu erhalten, daß die Aufschließungswege gefahrlos benutzt werden können; im übrigen gelten die Bestimmungen für die Herstellung der Höhenlage von Verkehrsflächen im öffentlichen Gut.

(7) Bei Erteilung des Auftrages zur Übergabe der Verkehrsflächen kann der zur Herstellung der Höhenlage Verpflichtete verlangen, daß die Gemeinde auf seine Kosten die Höhenlage herstellt.

(8) Über Antrag der Gemeinde ist aus Verkehrs- und bautechnischen Gründen dem zur Herstellung der Höhenlage Verpflichteten der Auftrag zu erteilen, die Herstellung der Höhenlage durch die Gemeinde Wien gemäß einem vorzulegenden Projekt zu dulden und die anteiligen Kosten zu ersetzen.

(5) Beträgt die abzutretende Grundfläche mehr als 30 vH des zu schaffenden Bauplatzes oder Bauloses, ist für das darüber hinausgehende Ausmaß von der Gemeinde sowie für alle übrigen abzutretenden Grundflächen (Abs. 2) Entschädigung zu leisten. Hierbei finden die Bestimmungen der §§ 57 und 58 Anwendung; § 59 Abs. 8 gilt sinngemäß. Wird in weiterer Folge ein bestehender Bauplatz oder ein bestehendes Baulos so vergrößert, dass das Ausmaß der unentgeltlichen Abtretungsverpflichtung größer wäre als es bei der erstmaligen Schaffung des Bauplatzes oder Bauloses war, ist die von der Gemeinde geleistete Entschädigung in der Höhe des vollen Grundwertes anteilmäßig an diese rückzuerstatten."

5. Im § 17 Abs. 6 erster Satz entfällt das Wort "unentgeltlich".

6. Im § 17 Abs. 6 wird nach dem zweiten Satz folgender Satz eingefügt:

"Die Höhenlagerstellung hat auf Grundflächen, die unentgeltlich in das öffentliche Gut zu übertragen sind, auf Kosten des Verpflichteten zu erfolgen; darüber hinaus steht dem Verpflichteten ein angemessener Kostenersatzanspruch gegen die Gemeinde zu."

7. § 17 Abs. 8 lautet:

"(8) Aus Verkehrs- und bautechnischen Gründen kann die Behörde bestimmen, dass die Höhenlage von der Gemeinde selbst hergestellt wird; in diesem Falle hat der Verpflichtete der Gemeinde die Herstellungskosten zu ersetzen."

## TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartengesetz 1996 und das Wiener Garagengesetz geändert werden

Geltender Gesetzestext

Entwurfstext

### Bauordnung für Wien

Grundabtretungen zu Verkehrsflächen bei Abteilungen  
oder Bauführungen im Grünland oder in Sondergebieten

§ 18. (1) Bei Errichtung von Sport- und Spielplätzen, Freibädern und Zeitplätzen gelten hinsichtlich der Verpflichtung zur Abtretung der nach den Straßenfluchtlinien zu den Verkehrsflächen entfallenden Grundflächen die gleichen Bestimmungen wie bei Abteilung einer Grundfläche auf Bauplätze.

(2) Bei Neu- oder Zubauten in Parkschutzgebieten, ländlichen Gebieten und Sondergebieten mit Ausnahme von Zeitplätzen sowie bei der Errichtung von Bädern und bei Abteilung einer Grundfläche auf Kleingärten und Teile von solchen besteht dieselbe Verpflichtung mit der Einschränkung, daß sich die Verpflichtung zur unentgeltlichen Abtretung zu Verkehrsflächen bloß bis zu einer Breite von 5 m erstreckt. In ländlichen Gebieten und Sondergebieten mit Ausnahme von Zeitplätzen besteht diese Verpflichtung jedoch nur, wenn das Gebäude, die Gebäudegruppe oder die bauliche Anlage nicht weiter als 30 m von der Straßenfluchtlinie entfernt errichtet wird und in der senkrechten Projektion auf die Straßenfluchtlinie eine Länge von mindestens 30 m aufweist; die Abtretungsverpflichtung entlang der Straßenfluchtlinie umfaßt das Ausmaß der projizierten Strecke.

8. Im § 18 Abs. 2 treten folgende Sätze an die Stelle des ersten Satzes:

"Bei der Schaffung von Trennstücken in Parkschutzgebieten, ländlichen Gebieten und Sondergebieten mit Ausnahme von Zeitplätzen sowie für Bädern und bei Abteilung einer Grundfläche auf Kleingärten und Teile von solchen besteht dieselbe Verpflichtung mit der Einschränkung, dass sich die Verpflichtung zur unentgeltlichen Abtretung zu Verkehrsflächen bloß bis zu einer Breite von 5 m bzw. auf 25 m der Grundfläche des zu schaffenden Kleingartens oder Trennstückes erstreckt. Wird in weiterer Folge ein bestehender Kleingarten oder ein bestehendes Trennstück so vergrößert, dass das Ausmaß der unentgeltlichen Abtretungsverpflichtung größer wäre als es bei der erstmaligen Schaffung des Kleingartens oder Trennstückes war, ist die von der Gemeinde geleistete Entschädigung in der Höhe des vollen Grundwertes anteilmäßig an diese rückzuerstatten."

TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartenengesetz 1996 und das Wiener Garagengesetz geändert werden

Geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

Gebäude- und Wohnungsnummerierung

§ 49. (1) Jeder Eigentümer eines Gebäudes ist verpflichtet, die ihm bekannte Orientierungsnummer samt der Bezeichnung der Verkehrsfläche in der vorgeschriebenen Ausführung anzuschaffen, an der von der Behörde bestimmten Stelle anzubringen und stets lesbar zu erhalten. Liegt das Gebäude an mehreren Verkehrsflächen, so gelten diese Verpflichtungen für jede Verkehrsfläche. Durch Verordnung der Landesregierung können nähere Vorschriften über die Ausführung der Tafeln für Orientierungsnummern erlassen werden.

(2) Beschließt der Gemeinderat, die Gebäude in einer neuen Art einheitlich zu nummerieren oder die Verkehrsfläche umzubenennen, sind die Eigentümer bestehender Gebäude verpflichtet, das Entfernen der vorhandenen Tafeln und das Anbringen der neuen Tafel durch die Gemeinde zu dulden.

Gehsteigerstellung

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

9. § 49 Abs. 2 lautet:

"(2) Beschließt die Gemeinde, die Gebäude in einer neuen Art einheitlich zu nummerieren oder die Verkehrsfläche umzubenennen, sind die Eigentümer (alle Mitligenkümer) bestehender Gebäude verpflichtet, das Entfernen der vorhandenen Tafeln und das Anbringen der neuen Tafeln durch die Gemeinde zu dulden."

10. § 54 Abs. 9 lautet:

"(9) Die Auffahrten von der Fahrbahn auf den Gehsteig sowie die Gehsteigüberfahrten zur Einfahrt in eine Liegenschaft beziehungsweise zur Ausfahrt aus einer Liegenschaft bedürfen einer Bewilligung oder der Kenntnisnahme einer Anzeige. Die Bewilligung gilt mit der Bewilligung für die Errichtung von Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen oder von Tankstellen als erteilt. In anderen Fällen ist eine Anzeige unter Berücksichtigung des § 5 das Wiener Garagengesetzes erforderlich, wobei die örtliche Lage der Gehsteigauf- und -überfahrt zu bezeichnen und die Zustimmung des Grundeigentümers (aller Grundeigentümer) der zu befahrenden Liegenschaft nachzuweisen ist; § 62 Abs. 3 und 4 gelten sinngemäß. Die Kenntnisnahme der Anzeige erfolgt nur auf jederzeitigen Widerruf, wenn die Gehsteigauf- und -überfahrt nur für das Be- und Entladen von Fahrzeugen geschaffen wird. Werden auf der Liegenschaft alle Stellplätze aufgelassen und besteht kein Erfordernis für das Be- und Entladen, sind die entsprechenden Gehsteigauf- und -überfahrten vom Grundeigentümer (allen Grundeigentümern) zu besetzen."

## TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartengesetz 1996 und das Wiener Garagengesetz geändert werden

Geltender Gesetzestext

Entwurfstext

### Bauordnung für Wien

(12) Bei Herstellung eines Neu-, Zu- oder Umbaues im Kleingartengebiet, Parkschutzgebiet und Ausstellungsgebiete 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.

11. § 54 Abs. 12 lautet:

"(12) Bei Herstellung eines Neu-, Zu- oder Umbaues im Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen, auf Grundflächen für Badehütten, im Parkschutzgebiet, im Ausstellungsgebiete, auf Lagerplätzen und Ländflächen 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."

Besondere Bestimmungen bei Änderung des  
Bebauungsplanes durch Verschmälerung, Verbreiterung,  
Auflassung oder Änderung der Verkehrsflächen

§ 58.

12. Im § 58 wird nach Abs. 3 folgender Abs. 3a eingefügt:

"(3a) Entschädigungen, die von der Gemeinde gemäß § 17 Abs. 5 und § 18 Abs. 2 geltend wurden, sind in den Fällen der Abs. 1 Bis 3 einzurechnen."

## TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartengesetz 1996 und das Wiener Garagengesetz geändert werden

Geltender Gesetzestext

Entwurfstext

### Bauordnung für Wien

#### Bauanzeige

- § 62. (1) Die Kenntnisnahme einer Bauanzeige genügt für
1. den Einbau oder die Abänderung von Badezimmern;
  2. den Einbau oder die Abänderung von Sanitäranlagen;
  3. Loggienverglasungen;
  - 3a. den Austausch von Fenstern gegen solche anderen Erscheinungsbildes (Konstruktion, Teilung, Profilstärke, Farbe und dergleichen) sowie den Austausch von Fenstern in Schutzzoneen;
  4. alle Bauöffnungen in Wohnungen oder Betriebseinheiten, die nicht von Einfluß auf die statischen Verhältnisse der Baulichkeit sind, keine Änderung der äußeren Gestaltung der Baulichkeit bewirken, gemeinsame Teile der Baulichkeit oder der Liegenschaft nicht in Anspruch nehmen und nicht die Umwidmung von Wohnungen auf Arbeitsräume, Büroräume, Verkaufsräume, Versammlungsräume, Gaststätten und Räume mit ähnlicher Funktion sowie Lagerräume betreffen.

13. § 62 Abs. 1 Z 1 und 2 lauten:

- „1. den Einbau oder die Abänderung von Badezimmern, auch unter Inanspruchnahme gemeinsamer Teile der Baulichkeit, soweit dies für eine ausreichende Be- und Entlüftung des Raumes und für die Herstellung einer Feuchtigkeitsisolierung erforderlich ist;
2. den Einbau oder die Abänderung von Sanitäranlagen, auch unter Inanspruchnahme gemeinsamer Teile der Baulichkeit, soweit dies für eine ausreichende Be- und Entlüftung des Raumes und für die Herstellung einer Feuchtigkeitsisolierung erforderlich ist.“

## TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartengesetz 1996 und das Wiener Garagensetz geändert werden

Geltender Gesetzestext

Entwurfstext

### Bauordnung für Wien

#### Bewilligungsfreie Bauvorhaben

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

o

8. Stände auf Märkten für längstens zwei Monate;

23. Stützmauern, die auf Grund der Neigungsverhältnisse des Geländes erforderlich sind, mit einem Abstand von mindestens 3 m von der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem Gelände und die damit verbundenen Geländeveränderungen, soweit diese nicht von Einfluß auf bestehende bauliche Anlagen auf eigenen oder benachbarten Grundflächen sind, auch wenn sie von Einfluß auf die widmungsgemäße Verwendung der Grundflächen sind;

24. Antennen-, Funk-, Solar- und Parabolanlagen außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre;

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

14. § 62a Abs. 1 Z 8 lautet:

"8. Stände auf Märkten und Gelegenheitsmärkten in einem Marktgebiet im Sinne der Marktordnung 1991;"

15. Im § 62a Abs. 1 Z 23 wird das Höhenmaß "1,50 m" durch das Höhenmaß "1 m" ersetzt.

16. § 62a Abs. 1 Z 24 lautet:

"24. Antennen-, Funk-, Solar- und Parabolanlagen außerhalb vom Grünland – Schutzgebiet sowie von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre;"

17. Dem § 62a Abs. 1 Z 27 wird folgender Halbsatz angefügt:

"Ankündigungsanlagen für längstens zwei Monate;"

## TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartengesetz 1996 und das Wiener Garagengesetz geändert werden

Geltender Gesetzestext

Entwurfstext

## Bauordnung für Wien

10

## Belege für das Baubewilligungsverfahren

§ 63. (1) Für das Baubewilligungsverfahren hat der Bauwerber folgende Einreichunterlagen vorzulegen:

- d) die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen bei Bauführungen, für die eine Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen erforderlich ist (§ 9 Abs. 1 lit. a);
- e) bei den nach § 60 Abs. 1 lit. a und c bewilligungspflichtigen Bauführungen, soweit dabei der Wärme- und Schallschutz betroffen ist, den durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet erbrachten Nachweis über den baulichen Wärmeschutz (Wärmepaß) und über den Schallschutz;

18. Im § 62a wird nach Abs. 3 folgender Abs. 3a eingefügt:

"(3a) In sachlich begründeten Ausnahmefällen kann die Behörde über Antrag für Anlagen nach Abs. 1, die den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften nicht voll entsprechen, eine Bewilligung nach § 71 erteilen."

19. Im § 63 Abs. 1 lit. e werden nach dem Klammerausdruck "(Wärmepaß)" die Worte "beziehungsweise über den maximalen Heizwärmebedarf eines Passivhauses (§ 112 Abs. 1)" eingefügt

20. Im § 63 Abs. 1 tritt nach lit. j an die Stelle des Punktes ein Strichpunkt. Folgende lit. k wird angefügt:

"k) sofern ein weiterer Rettungsweg nach § 106 Abs. 1a nicht geschaffen wird, ein von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet erbrachter Nachweis über das Vorhandensein einer gleichwertigen Möglichkeit zum Verlassen des Gebäudes im Brandfall."



## TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartenengesetz 1996 und das Wiener Garagengesetz geändert werden

Geltender Gesetzestext

Entwurfstext

### Bauordnung für Wien

#### Baupläne

§ 64. (1) Die Baupläne haben zu enthalten:

a) den Lageplan, der die betroffenen Grundstücke der zu bebauenden Liegenschaften, deren Nummern, die Zahlen der Einlagen und das Flächenausmaß dieser Grundstücke, die Umrisse der darauf bestehenden und geplanten baulichen Anlagen, deren Ausmaße und die Höhenlage des anschließenden Geländes ausweisen muß; ferner sind im Lageplan die Grundstücke der benachbarten Liegenschaften (§ 134 Abs. 3), deren Nummern, die Zahl der benachbarten Liegenschaften (§ 134 Abs. 3), deren Nummern, die Zahl der ihrer Eigentümer, im Falle des Wohnungseigentums zusätzlich diese Tatsache unter Angabe der Anzahl der Stiegen, die Umrisse des Baubestandes auf diesen Liegenschaften, die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen von Gleisen, Alleebäumen, Gehsteigen, Banketten, Hydranten und Masten sowie die Nordrichtung einzutragen; im Lageplan ist weiters einzutragen, ob auf benachbarten Liegenschaften Betriebe mit Emissionen, die Gefährdungen gemäß § 134a Abs. 3 hervorrufen können, bestehen;

#### Baubeginn

§ 72. Soweit nicht § 62 oder § 70a zur Anwendung kommt, darf der Bau begonnen und weitergeführt werden, sobald die Baubewilligung gegenüber dem Bauwerber und jenen Personen, die spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen gemäß § 134 Abs. 3 erhoben haben, rechtskräftig ist.

21. Dem § 64 Abs. 1 lit. a wird folgender Halbsatz angefügt:

"Der Lageplan muss so verfasst sein, dass die planlich richtige Eintragung der Fluchtlinien und Höhenlagen zusammen mit den übrigen Bebauungsbestimmungen möglich ist."

22. § 72 lautet:

"§ 72. Soweit nicht § 62 oder § 70a zur Anwendung kommt, darf der Bau begonnen und weitergeführt werden, wenn die erstinstanzliche Baubewilligung gegenüber dem Bauwerber und jenen Personen, die spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen gemäß § 134 Abs. 3 erhoben haben, rechtskräftig ist, oder wenn die zweitinstanzliche Baubewilligung gegenüber dem Bauwerber rechtskräftig ist."

## TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartengesetz 1996 und das Wiener Garagengesetz geändert werden

Geltender Gesetzestext

Entwurfstext

### Bauordnung für Wien

Leitungen, Installationsschächte; Blitzableiter

"Leitungen, Installationsschächte; Blitzschutzanlagen"

§ 96.

24. Dem § 96 wird folgender Abs. 3 angefügt:

"(3) Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die mit elektrischem Strom versorgt werden, müssen Fundamentierender haben, die auch für eine Blitzschutzanlage geeignet sind."

25. § 97 Abs. 3 lautet:

"(3) Die Beweispflicht nach Abs. 2 besteht nicht für Baustoffe, wenn durch das Gutachten einer akkreditierten Prüf- oder Überwachungsstelle nachgewiesen wird, dass sie den Erfahrungen der technischen Wissenschaften entsprechen und brauchbar sind. Diese Beweispflicht besteht weiters nicht für Bauteile und Bauarten beziehungsweise die Verbindung eines bestimmten Baustoffes oder Bauteiles mit einer bestimmten Bauart, die durch Verordnung der Landesregierung oder des Magistrates zugelassen sind. Baustoffe, Bauteile und Bauarten, die gemäß den Vorschriften über das Inverkehrbringen das CE-Zeichen tragen, gelten als brauchbar. Die Zulassung darf nur ausgesprochen werden, wenn der Bauteil oder die Bauart beziehungsweise die Verbindung eines bestimmten Baustoffes oder Bauteiles mit einer bestimmten Bauart den gesetzlichen Vorschriften sowie den Erfahrungen der technischen Wissenschaften entspricht. Die Zulassung ist insoweit zu beschränken, als dies zur Einhaltung der Bestimmung des Abs. 1 notwendig ist. Die Zulassung kann auch ÖNORMEN im Sinne des Normengesetzes oder sonstige, von Fachgremien ausgearbeitete Richtlinien betreffen. Nach den gleichen Grundsätzen können durch Verordnung des Magistrates, höchstens jedoch auf die Dauer von vier Jahren, Bauteile oder Bauarten zugelassen werden. Auf die Zulassung eines Bauteiles oder einer Bauart besteht kein Rechtsanspruch."

TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartengesetz 1996 und das Wiener Garagengesetz geändert werden

Geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

(4) Durch Verordnung der Landesregierung können jene Baustoffe, Bauteile oder Bauarten bzw. jene Verbindungen bestimmter Baustoffe oder Bauteile mit bestimmten Bauarten auch ohne Vorliegen einer Zulassung nach Abs. 3 von der in Abs. 2 bestehenden Beweispflicht ausgenommen werden, bei denen auf Grund langjähriger Erfahrungen außer Zweifel steht, daß sie den gesetzlichen Vorschriften sowie den Erfahrungen der technischen Wissenschaften entsprechen.

26. § 97 Abs. 4 entfällt.

## TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Klein-  
 tengesetz 1996 und das Wiener Garagengesetz geändert werden

Geltender Gesetzestext

Entwurfstext

## Bauordnung für Wien

(7) Einschränkende Bestimmungen dieses Gesetzes sind auf Produkte nicht anzuwenden, die sich in einem Staat, der Vertragspartei des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ist (EWR-Staat), rechtmäßig in Verkehr befinden, wenn diese Produkte entsprechen

1. einer Norm oder einem vergleichbaren Grenznorm eines EWR-Staates herausgegeben wurden und in diesem Staat in Übereinstimmung mit den Rechtsvorschriften befolgt werden, oder
  2. einer internationalen Norm, deren Anwendung in einem dieser Staaten zulässig ist, oder
  3. einer technischen Vorschrift, deren Einhaltung für die Vermarktung oder den Gebrauch des Produktes in einem dieser Staaten zwingend vorgeschrieben ist, oder
  4. einem traditionellen oder neuen Herstellungsverfahren, das in einem EWR-Staat rechtmäßig angewendet wird und das in einer technischen Dokumentation ausreichend genau beschrieben ist, um die Produkte für den angegebenen Verwendungszweck – gegebenenfalls mittels ergänzender Tests – beurteilen zu können, oder
  5. einer europäischen technischen Zulassung, die in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Richtlinie 89/106/EWG über die Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten über Bauprodukte, ABl. Nr. L 40 vom 11. Februar 1989, S 12, herausgegeben wurde (oder – bis Verfahren für die Herausgabe dieser Zulassung festgelegt werden – eine Spezifikation, die gegebenenfalls mittels ergänzender Tests eine ausreichend genaue Bewertung des Produktes ermöglicht), sofern es sich um neue Produkte oder um Produkte handelt, die in einem neuen Herstellungsverfahren erzeugt wurden und die den Zielsetzungen dieses Gesetzes entsprechen,
- soweit die Norm, der Verhaltenskodex, die technische Vorschrift oder das Verfahren die Einhaltung der wesentlichen Anforderungen an Bauprodukte im Sinne der Richtlinie 89/106/EWG ermöglichen, wenn das Produkt bestimmungsgemäß verwendet wird.

27. Im § 97 Abs. 7 werden im Einleitungssatz nach den Worten "dieses Gesetzes" die Worte "hinichtlich der Brauchbarkeit" eingefügt.

## TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartengesetz 1996 und das Wiener Garagengesetz geändert werden

Geltender Gesetzestext

Entwurfstext

### Bauordnung für Wien

#### Stiegen, Gänge und sonstige Verbindungswege

##### § 106.

(1a) Im Brandfall muss die Rettung von Menschen aus jeder Wohnung oder Betriebsinheit über einen notwendigen Verbindungsweg (Abs. 1) sowie über einen weiteren Rettungsweg (zweiter notwendiger Verbindungsweg, Feuerwehrlaternen, Fluchthilfen an der Außenwand oder dgl.) möglich sein. Für Feuerwehrlaternen muss bei Gebäuden mit einer Parapetoberkante von nicht mehr als 1,3 m über dem Gelände, in denen sich Wohnungen oder Betriebseinheiten befinden, die keine Haupt- oder Nebenfenster zu öffentlichen Verkehrsflächen gerichten, Zugangsmöglichkeit zu den nicht zu öffentlichen Verkehrsflächen haben, eine Hauptfenster zu den nicht zu öffentlichen Verkehrsflächen gerichten; bestehen höhere Parapetoberkanten, ist eine Zufahrts- und Aufstellmöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge vorzusehen.

28. Im § 106 Abs. 1a wird nach dem ersten Satz folgender Satz eingefügt:

„Ein weiterer Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn eine gleichwertige Möglichkeit (Druckbelüftungsanlage oder dergleichen) zum Verlassen des Gebäudes im Brandfall geschaffen wird.“

## TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartengesetz 1996 und das Wiener Garagengesetz geändert werden

Geltender Gesetzestext

Entwurfstext

### Bauordnung für Wien

#### Feuersäulen und Heizungen

§ 112. (1) Aufenthaltsräume müssen ausreichend beheizbar sein; die ausreichende Beheizbarkeit ist dann gegeben, wenn ein Rauchfanganschluß (Abgasfanganschluß) oder ein Versorgungsanschluß für die Raumheizung im Raum vorhanden ist. In jeder Wohnung muß mindestens ein Aufenthaltsraum einen Rauchfanganschluß (Abgasfanganschluß) in einem Fang mit einem lichten Querschnitt von mindestens 14 cm Durchmesser haben; dies gilt nicht für Wohnungen in Hochhäusern. Vom Erfordernis der Beheizbarkeit kann abgesehen werden, wenn der Verwendungszweck des Raumes die Beheizung entbehrlich macht.

29. § 112 Abs. 1 zweiter Satz lautet:

"In jeder Wohnung muss mindestens ein Aufenthaltsraum einen Rauchfanganschluss (Abgasfanganschluss) in einem Fang mit einem lichten Querschnitt von mindestens 14 cm Durchmesser haben; dies gilt nicht für Wohnungen in Hochhäusern und in Passivhäusern."

30. Im § 112 Abs. 1 wird nach dem zweiten Satz folgender Satz eingefügt:

"Passivhäuser sind Gebäude, deren Heizwärmebedarf kleiner als 15 kWh/m<sup>2</sup>, bezogen auf die Nettogeschossfläche, ist, wobei die Heizlast vom 10 W/m<sup>2</sup>, bezogen auf die Nettogeschossfläche, nicht überschritten werden darf."

## TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartengesetz 1996 und das Wiener Garagensgesetz geändert werden

Geltender Gesetzestext

Entwurfstext

## Bauordnung für Wien

## Ersichtlichmachungen im Grundbuch

- § 130. (1) Auf Antrag der Behörde oder auf Grund eines behördlichen Bescheides sind im Grundbuch folgende Anmerkungen vorzunehmen:
- die Anmerkung der Bauplätze, Baulose und Kleingärten (§ 13 Abs. 5);
  - die Anmerkung der Erbauung eines Hauses (§ 13 Abs. 5);
  - die Anmerkung der Einleitung des Umlegungsverfahrens (§ 23 Abs. 6);
  - die Anmerkung der Einleitung des Grenzberichtigungsverfahrens (§ 36 Abs. 3);
  - die Anmerkung der Einleitung des Enteignungsverfahrens (§ 44 Abs. 3);
  - die Anmerkung der Auszahlung oder des gerichtlichen Erlages der Entschädigung (§ 44 Abs. 8);
  - die Anmerkung der Einleitung des Verfahrens betreffend die Rückübertragung (§ 45 Abs. 3);
  - die Anmerkung der Einleitung des Einlösungsverfahrens (§ 59 Abs. 5).
- (2) Auf Antrag der Behörde oder auf Grund eines behördlichen Bescheides ist im Grundbuch das Bestehen nachstehender Verpflichtungen zu Leistungen, Duldungen und Unterlassungen ersichtlich zu machen:
- Verpflichtungen zu Bauabänderungen und Gelsteinlegungen, die anlässlich einer Bauführung in einer vorläufigen Höhenlage aufgetragen worden sind (§§ 9 und 10);
  - Verpflichtungen zur Einbeziehung von selbständig unbebaubaren Grundflächen (Ergänzungsflächen) in einen beabsichtigten Bauplatz sowie die Verpflichtung zur Duldung des öffentlichen Verkehrs und der Herstellung, Erhaltung und Benützung von Aufschießungsleitungen auf Aufschießungswegen sowie weiters die Verpflichtung zur Duldung der Benützung, Herstellung und Erhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen auf Fahren (§ 16);

31. § 130 Abs. 1 lit. b und c lauten:

- die Anmerkung des Antrages auf Umlegung (§ 23 Abs. 3);
- die Anmerkung der Erfassung des Umlegungsbescheides (§ 31 Abs. 4) und des Umlegungstages (§ 32 Abs. 2);"

32. § 130 Abs. 2 lit. b lautet:

"b) Verpflichtungen zur Einbeziehung von selbständig unbebaubaren Grundflächen (Ergänzungsflächen) in einen beabsichtigten Bauplatz oder ein beabsichtigtes Baulos sowie die Verpflichtung zur Duldung des öffentlichen Verkehrs und der Herstellung, Erhaltung und Benützung von Aufschießungsleitungen auf Aufschießungswegen sowie weiters die Verpflichtung zur Duldung der Benützung, Herstellung und Erhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen auf Fahren (§ 16)."

## TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingarten-  
engesetz 1996 und das Wiener Garagenengesetz geändert werden

Geltender Gesetzestext

Entwurfstext

### Bauordnung für Wien

#### Baubehörde

§ 138. (1) Die Baubehörde besteht aus folgenden Mitgliedern:

- a) dem Landeshauptmann oder dem von ihm bestellten Vertreter;
- b) dem Landesamtsdirektor, dem Stadtbaudirektor und dem Landesamtsdirektor oder dem von ihnen bestellten Vertretern;
- c) drei Bauachtmännern, die mit der gleichen Anzahl von Ersatzmitgliedern

auf die Dauer von zwei Jahren vom Landeshauptmann bestellt werden.

(1a) Wird ein Mitglied gemäß Abs. 1 lit. b mit der Vertretung des Landes-

hauptmannes betraut, hat dieses Mitglied für sich einen Vertreter zu bestellen.

(2) Ein nach Abs. 1 Punkt c bestelltes Mitglied und Ersatzmitglied der

Baubehörde ist vom Landeshauptmann abzuberufen:

- a) wenn es die Staatsbürgerschaft verliert;
- b) wenn es wegen eines Verbrechens oder wegen eines aus Gewinnsucht oder gegen die öffentliche Ruhe und Ordnung oder die öffentliche Sittlichkeit begangenen Vergehens gerichtlich bestraft worden ist;
- c) wenn es voll oder beschränkt entmündigt worden ist oder ein Sachwalter gemäß § 273 ABGB bestellt ist;
- d) wenn über sein Vermögen das Konkurs- oder das Ausgleichsverfahren eröffnet worden ist.

(3) Die Mitglieder der Baubehörde sind zur Amtsverschwiegenheit verpflichtet (Art. 20 Abs. 3 B-VG). Die Sitzungen sind vertraulich.

(3a) (Verfassungsbestimmung) Alle Mitglieder der Baubehörde und ihre Vertreter sind bei Ausübung ihres Amtes an keine Weisungen gebunden.

(4) Die Baubehörde gibt sich ihre Geschäftsordnung selbst.

(5) Der Landeshauptmann oder der von ihm bestellte Vertreter führt den Vorsitz.

(6) Die Baubehörde ist beschlußfähig, wenn der Vorsitzende, der Landesamtsdirektor oder der von ihm bestellte Vertreter und wenigstens zwei weitere Mitglieder anwesend sind.

33. Im § 138 werden die Abs. 1 bis 3 durch folgende Abs. 1 bis 4 ersetzt:

“(1) Die Baubehörde besteht aus einem Vorsitzenden und vier Beisitzern. Für den Vorsitzenden und jeden Beisitzer ist ein Stellvertreter zu bestellen. Der Landeshauptmann bestellt den Vorsitzenden, seinen Stellvertreter, die Beisitzer und die Ersatzbeisitzer auf jeweils fünf Jahre. Sie bleiben bis zur Bestellung ihrer Nachfolger im Amt. Scheidet ein Mitglied oder Ersatzmitglied aus, ist unverzüglich ein Nachfolger zu bestellen.

(2) Der Vorsitzende und sein Stellvertreter sind auf Vorschlag des Landesamtsdirektors aus dem Kreise der rechtskundigen Bediensteten des Magistrats zu bestellen. Ein Beisitzer (Ersatzbeisitzer) ist aus dem Kreise des höheren technischen Dienstes des Magistrats und ein weiterer Beisitzer (Ersatzbeisitzer) aus dem Kreise der Amtsärzte des Magistrats, jeweils auf Vorschlag des Landesamtsdirektors, zu bestellen. Als weitere Beisitzer (Ersatzbeisitzer) sind ein Baumeister auf Vorschlag der Wirtschaftskammer Wien sowie ein Architekt oder Ingenieurkonsulent für das Bauwesen auf Vorschlag der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland zu bestellen; wird das Vorschlagsrecht innerhalb einer Frist von drei Monaten nicht ausgeübt, geht es auf den Landesamtsdirektor über.

(3) Ein Mitglied der Baubehörde ist vom Landeshauptmann abzuberufen

1. bei Verlust der Wählbarkeit zum Nationalrat;
2. bei rechtskräftiger Bestrafung wegen einer Übertretung baurechtlicher Bestimmungen;
3. wenn für das Mitglied oder Ersatzmitglied ein Sachwalter bestellt worden ist;
4. wenn über das Vermögen des Mitgliedes oder Ersatzmitgliedes das Konkurs- oder das Ausgleichsverfahren eröffnet worden ist;
5. wenn das Mitglied oder im Vertretungsfall das Ersatzmitglied öfter als dreimal unentschuldig an Sitzungen nicht teilnimmt.



## TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartengesetz 1996 und das Wiener Garagengesetz geändert werden

Geltender Gesetzestext

Entwurfstext

## Bauordnung für Wien

(7) Der Vorsitzende leitet die Beratung und Abstimmung. Die Beschlüsse werden mit Stimmenmehrheit gefaßt; der Vorsitzende stimmt zuletzt. Bei Stimmengleichheit ist diejenige Meinung zum Beschluß erhoben, der Vorsitzende beigetreten ist.

(8) Dem Landesamtsdirektor oder dem von ihm bestellten Vertreter obliegt es, die Bescheide der Bauoberbehörde zu unterfertigen und im Verfahren vor dem Verfassungsgerichtshof oder Verwaltungsgerichtshof erforderlichenfalls ohne Einholung eines Beschlusses der Bauoberbehörde in deren Namen die Akten des Verwaltungsverfahrens vorzulegen, Gegenschritten zu erstatten, Stellungnahmen abzugeben und einen Vertreter zu bestellen; der Beschluß der Bauoberbehörde ist nachträglich einzuholen. Mit der Unterfertigung von Bescheiden, Gegenschritten und Stellungnahmen kann der Landesamtsdirektor oder der von ihm bestellte Vertreter ein Mitglied der Bauoberbehörde beauftragen.

(4) Die Mitglieder der Bauoberbehörde sowie der Berichterstatter sind zur Amtsverschwiegenheit verpflichtet. Die Sitzungen sind vertraulich."

34. § 136 Abs. 3a erhält die Absatzbezeichnung "(5)".

35. Im § 138 werden die Abs. 4 bis 8 durch folgende Abs. 6 bis 9 ersetzt:

"(6) Die Abwesenheit des Vorsitzenden oder eines Beisitzers gilt jedenfalls als Verhandlungsfall.

(7) Die Sitzungen der Bauoberbehörde werden vom Vorsitzenden (seinem Stellvertreter) einberufen. Die Bauoberbehörde ist beschlußfähig, wenn der Vorsitzende (sein Stellvertreter) und wenigstens zwei Beisitzer (Ersatzbeisitzer) anwesend ist. Den Sitzungen kann ein rechtskundiger Beiratsrat der Magistrats als Berichterstatter beigezogen werden.

(8) Der Vorsitzende (sein Stellvertreter) leitet die Beratung und Abstimmung. Die Beschlüsse werden mit unbedingter Stimmenmehrheit gefaßt; der Vorsitzende (sein Stellvertreter) stimmt zuletzt. Bei Stimmengleichheit ist diejenige Meinung zum Beschluß erhoben, der der Vorsitzende (sein Stellvertreter) beigetreten ist.

(9) Dem Vorsitzenden (seinem Stellvertreter) obliegt es, die Bescheide der Bauoberbehörde zu unterfertigen und im Verfahren vor dem Verfassungsgerichtshof oder Verwaltungsgerichtshof erforderlichenfalls ohne Einholung eines Beschlusses der Bauoberbehörde in deren Namen die Akten des Verwaltungsverfahrens vorzulegen, Gegenschritten zu erstatten, Stellungnahmen abzugeben und einen Vertreter zu bestellen; der Beschluß der Bauoberbehörde ist nachträglich einzuholen. Mit der Unterfertigung von Bescheiden, Gegenschritten und Stellungnahmen kann der Vorsitzende (sein Stellvertreter) einen Beisitzer beauftragen."

## TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartengesetz 1996 und das Wiener Garagengesetz geändert werden

Geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde  
Bauordnung für Wien

- § 139. (1) Die von der Gemeinde nach den Einföhrungsbestimmungen und den Abschnitten I, II lit. A, IV, V und VII bis XIV dieses Gesetzes sowie die von ihr nach der folgenden Aufzählung zu besorgenden Aufgaben sind, soweit Abs. 2 nicht anderes bestimmt, solche des eigenen Wirkungsbereiches:
- die Erteilung der Zustimmung als Verwalterin von Grundstücken, die öffentlichen Zwecken dienen, gemäß § 22 Abs. 3;
  - die Stellung eines Antrages auf Durchführung einer Umlegung gemäß § 23 Abs. 1 letzter Satz;
  - die Zurückziehung eines Antrages auf Durchführung einer Umlegung gemäß § 23 Abs. 2;
  - die Bekanntgabe aller für die Umlegung maßgebenden Verhältnisse gemäß § 23 Abs. 5;
  - die Abänderung des Bebauungsplanes bzw. die Entscheidung über den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 24 Abs. 1;
  - die Festsetzung eines Bebauungsplanes gemäß § 24 Abs. 2;
  - die Verständigung unter Bekanntgabe einer Nachfrist gemäß § 24 Abs. 3;
  - die Leistung einer Entschädigung für eine das Ausmaß des § 17 Abs. 4 übersteigende Grundabtretung gemäß § 25 Abs. 4;
  - die Stellung eines Antrages auf Beseitigung von Kleinstücken gemäß § 26 Abs. 3;
  - die Übernahme der von der Landesregierung festgesetzten Entschädigung und der Eintritt in die Masse an Stelle des Antragstellers gemäß § 26 Abs. 4;
  - die Leistung einer Geldentschädigung für die Zuweisung eines Mehrmaßes gemäß § 26 Abs. 5;
  - die Leistung einer Geldentschädigung für den Ausgleich wesentlicher Wertunterschiede zwischen einzelnen eingeworfenen und den Ersatzgrundstücken und für den verminderten Wert eines eingeworfenen Grundstückes gemäß § 26 Abs. 6;
  - die Leistung einer Entschädigung für den Minderwert eines mit Rechten belasteten eingeworfenen Grundstückes, wenn für das Erlöschen dieser Rechte aus der Masse Entschädigung gewährt werden muß, gemäß § 26 Abs. 7.

36. § 139 Abs. 1 lit. a bis e lauten:

- \*a) die Stellung und Zurückziehung eines Antrages auf Durchführung einer Umlegung gemäß § 23 Abs. 1 letzter Satz und alle damit im Verfahren verbundenen Rechtskandlungen;
- b) die Leistung und Übernahme von Entschädigungen im Umlegungsverfahren;
- c) der Erwerb und die Abgabe von dinglichen und obligatorischen Rechten im Zuge eines Umlegungsverfahrens;
- d) die Anrufung der ordentlichen Gerichte über die Höhe der Geldentschädigung und des Wertausgleiches gemäß § 31 Abs. 3;
- e) die vorsichtswweise sowie die endgültige Bestellung von Sachkosten und Kosten des Umlegungsverfahrens gemäß § 34 Abs. 4.\*

## TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartengesetz 1996 und das Wiener Garagengesetz geändert werden

Geltender Gesetzestext

Entwurfstext

### Bauordnung für Wien

- f) die Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Umlegungsplanes gemäß § 27 Abs. 6; 37. Im § 139 Abs. 1 entfallen die lit. f bis j; die lit. k bis x werden als lit. f bis s bezeichnet.
- die Festsetzung von Fristen, bis zu welchen die im Umlegungsgebiet an neuen Verkehrsflächen gelegenen Bauplätze für die Bebauung freizugeben sind, gemäß § 27 Abs. 7;
- g) die Teilnahme des Bezirksvorstehers an der Umlegungsverhandlung gemäß § 30 Abs. 3;
- h) die Anrufung der ordentlichen Gerichte über die Höhe der Geldentschädigung und des Wertausgleiches gemäß § 31 Abs. 3;
- i) die vorschußweise Bestreitung von Barauslagen gemäß § 34 Abs. 3;
- j) die Tragung der Sachkosten gemäß § 35 Abs. 3;
- k) die Stellung eines Antrages auf Durchführung einer Grenzberichtigung gemäß § 36 Abs. 1;
- l) die Vorlage eines Grenzberichtigungsplanes gemäß § 37 Abs. 3;
- m) die Stellung eines Antrages auf die Entziehung des Eigentumsrechtes an Restflächen auf Zeit gemäß § 38 Abs. 5;
- die Stellung eines Antrages auf Anordnung der Änderung der Gebäude und baulichen Anlagen gemäß § 38 Abs. 6;
- die Vorlage von Bauplänen und einer Aufstellung der voraussichtlichen Kosten gemäß § 38 Abs. 7;
- die Stellung eines Antrages auf Feststellung der endgültigen Kosten und die Zahlung der festgestellten endgültigen Kosten sowie die Anrufung der ordentlichen Gerichte über die Feststellung der endgültigen Kosten gemäß § 38 Abs. 8;
- die Stellung eines Antrages auf Enteignung des gesamten Grundstückes, wenn die Restfläche nach den Vorschriften dieses Gesetzes nicht mehr bebaubar ist oder nicht mehr nach seiner bisherigen Bestimmung wirtschaftlich genutzt werden kann, gemäß § 38 Abs. 10;

TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartenengesetz 1996 und das Wiener Garagengesetz geändert werden

Geltender Gesetzestext

Entwurfstext

Bauordnung für Wien

- n) die Inanspruchnahme von Grundflächen durch Enteignung zur Ausführung von Verkehrsflächen und der Beschluß des Gemeinderates oder des zuständigen Gemeinderatsausschusses über die Ausführung der Verkehrsfläche gemäß § 39 Abs. 1;
- die Inanspruchnahme der Dienstbarkeit durch Enteignung zur Vornahme der notwendigen baulichen Maßnahmen, auch an bestehenden Baulichkeiten, zur Herstellung, Erhaltung und zum Betrieb der im Bebauungsplan vorgesehenen Verkehrsanlagen für öffentliche Zwecke wie Durchfahrten, Arkaden und Abgänge zu unterirdischen Verkehrsanlagen u. dgl. gemäß § 39 Abs. 2;
- die Inanspruchnahme der Dienstbarkeit durch Enteignung zur Überbrückung oder Unterföhrung von Grundflächen durch Verkehrsflächen, zur Vornahme der zu diesem Zweck notwendigen baulichen Maßnahmen, auch an bestehenden Baulichkeiten und zur Erhaltung und Benutzung der Verkehrsflächen gemäß § 39 Abs. 3;
- die Inanspruchnahme der Dienstbarkeit durch Enteignung zur Anlage, Erhaltung und Benutzung öffentlicher Aufschließungsleitungen und zur Vornahme der zu diesem Zweck notwendigen baulichen Maßnahmen auch an bestehenden Gebäuden, sowie zur Festlegung der zum Schutz dieser Leitungen notwendigen Nutzungsbeschränkungen gemäß § 39 Abs. 4;
- die Inanspruchnahme von Grundflächen durch Enteignung zum Zwecke ihrer Abtretung in das öffentliche Gut im Zuge der Schaffung eines Bauplatzes gemäß § 39 Abs. 5;
- o) die Inanspruchnahme von Grundflächen durch Enteignung für öffentliche Zwecke und der Beschluß des Gemeinderates oder des zuständigen Gemeinderatsausschusses über die Ausführung des Bauvorhabens oder der Anlage gemäß § 40;
- p) die Inanspruchnahme von Grundflächen durch Enteignung für Zwecke der Erhaltung oder Ausgestaltung des Wald- und Wiesengürtels oder zum Zweck, ihn allgemein zugänglich zu machen, gemäß § 41;

## TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartengesetz 1996 und das Wiener Garagengesetz geändert werden

Geltender Gesetzestext

Entwurfstext

### Bauordnung für Wien

- q) die Inanspruchnahme von Grundflächen durch Enteignung zur Entziehung in den beabsichtigten Bauplatz (Ergänzungsfächen) gemäß § 42 Abs. 1;  
 die Inanspruchnahme von Grundflächen durch Enteignung zur Einbeziehung in den beabsichtigten Bauplatz (Ergänzungsfächen) zur Abwehr der Enteignung der wertvolleren Grundfläche gemäß § 42 Abs. 2;  
 r) die Inanspruchnahme unbebauter oder nicht entsprechend bebauter Liegenschaften durch Enteignung zur bauordnungsgemäßen Bebauung gemäß § 43 Abs. 1;  
 s) die Anrufung der ordentlichen Gerichte über die Höhe der Entschädigung gemäß § 44 Abs. 6;  
 die Auszahlung bzw. der gerichtliche Ertrag der Entschädigung gemäß § 44 Abs. 7;  
 t) die Stellung eines Antrages auf Verlängerung der Fristen gemäß § 45 Abs. 1;  
 die Stellung eines Antrages auf Rücküberweisung gemäß § 45 Abs. 2;  
 die Rückerstattung der empfangenen Leistungen und die Leistung des Schadensersatzes gemäß § 45 Abs. 4;  
 u) die Stellung eines Antrages auf Vollstreckung der Enteignung und die Stellung eines Antrages auf Vornahme eines gerichtlichen Augenscheines zur Sicherung des Beweises sowie die Verstärkung der Behörde von der Überreichung dieses Antrages bei Gericht gemäß § 46 Abs. 2;  
 v) die Leistung einer anderen als der ermittelten Entschädigung und die Vereinbarung einer anderen Art der Leistung der Entschädigung als in Geld gemäß § 57 Abs. 4;

## TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartengesetz 1996 und das Wiener Garagengesetz geändert werden

Geltender Gesetzestext

Entwurfstext

### Bauordnung für Wien

- w) die Leistung einer Entschädigung bei Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 58 Abs. 1; die Leistung einer Entschädigung für die Grundabtretung zu Verkehrsflächen gemäß § 58 Abs. 2 lit. a; die Leistung einer Entschädigung für die Grundabtretung zu Verkehrsflächen, soweit das Ausmaß der abzutretenden Grundflächen das der Ergänzungstreifen übersteigt, gemäß § 58 Abs. 2 lit. b; die unentgeltliche Zurückstellung von Grundflächen im Ausmaß der sonstigen Mehrleistung bzw. die Leistung einer Geldentschädigung für die seinerzeitige Mehrleistung gemäß § 58 Abs. 2 lit. d;
- x) das Einlösen eines nach einer Abänderung des Bebauungsplanes zur Gänze oder zum Teil in eine Verkehrsfläche oder in eine Grundfläche für öffentliche Zwecke fallenden Bauplatzes oder eines nach dem gänzlichen oder teilweisen Ersetzen der Widmung Bauland zur Gänze oder zum Teil in eine andere Widmung fallenden Bauplatzes gemäß § 59 Abs. 1;

## TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartentengesetz 1996 und das Wiener Garagengesetz geändert werden

Geltender Gesetzestext

Entwurfstext

### Wiener Kleingartengesetz 1996

#### Begriffsbestimmungen

#### § 2.

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

#### § 2 Abs. 6 lautet:

"(6) Weggrundstücke sind die den Kleingärten und Gemeinschaftsflächen vorgelagerten Teilflächen der Aufschließungswege, die einem Kleingarten, einer Gemeinschaftsfläche oder einer eigenen Einlage zugeschrieben sind."

## TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartengesetz 1996 und das Wiener Garagengesetz geändert werden

Geltender Gesetzestext

Entwurfstext

## Wiener Garagengesetz

## Rücksicht auf die Verkehrsverhältnisse

§ 5. Die Errichtung von Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen und von Tankstellen ist nur zulässig, wenn es die Verkehrsverhältnisse gestatten; bei Errichtung von Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen müssen mit Ausnahme der Errichtung von Häusern mit nur einer Wohnung oder von Reihenhäusern darüber hinaus mehr Stellplätze geschaffen werden, als auf den öffentlichen Verkehrsflächen durch die Herstellung der Einfahrt untergehen. Für diese Beurteilung sind die Größe der Anlage sowie die Lage und Größe des Tores oder der Einmündung der Fahrverbindung (§ 10) in die öffentliche Verkehrsfläche, insbesondere mit Rücksicht auf die benachbarten Straßenkreuzungen, auf die Verkehrsbedeutung, die Verkehrsichte der Straße und auf die Sichtverhältnisse, maßgebend.

## § 5 zweiter Satz lautet:

"Für diese Beurteilung sind die Größe der Anlage sowie die Lage und Größe des Tores oder der Einmündung der Fahrverbindung (§ 10) in die öffentliche Verkehrsfläche, insbesondere mit Rücksicht auf die benachbarten Straßenkreuzungen, auf die Verkehrsbedeutung, die Verkehrsichte der Straße, die Höhenlage der anschließenden Fahrbahn und die Sichtverhältnisse, maßgebend."