

E N T W U R F

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien geändert wird

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. 41/2005, wird wie folgt geändert:

1. § 1 Abs. 1 lautet:

"(1) Die Flächenwidmungspläne und die Bebauungspläne dienen der geordneten und nachhaltigen Gestaltung und Entwicklung des Stadtgebietes. Sie sind Verordnungen. Ihre Festsetzung und Abänderung sowie die zusammenfassende Erklärung, wie Umwelterwägungen, insbesondere der Umweltbericht (§ 2 Abs. 1c), die Stellungnahmen zu Umweltauswirkungen sowie die Ergebnisse von Konsultationen nach § 2 Abs. 3a, berücksichtigt wurden, beschließt der Gemeinderat. Jede Beschlussfassung ist im Amtsblatt der Stadt Wien kundzumachen. Danach kann jedermann gegen Ersatz der Vervielfältigungskosten die Ausfolgung der Beschlüsse und der dazugehörigen Planbeilagen sowie weiters gegebenenfalls der Erklärung über die Berücksichtigung der Umwelterwägungen verlangen."

2. Im § 1 Abs. 4 wird vor dem ersten Satz folgender Satz eingefügt:

"Die Gemeinde hat die Auswirkungen der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne zu überwachen, soweit im Rahmen der Umweltprüfung erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt festgestellt wurden."

3. § 1 Abs. 5 lautet:

"(5) Von jenen Teilen der Industriegebiete bzw. Sondergebiete, in denen Betriebe zulässig sind, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9.12.1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen fallen, müssen Erholungsgebiete, Gartensiedlungsgebiete, Wohngebiete, gemischte Baugebiete mit Ausnahme der Betriebsbaugebiete, Parkschutzgebiete, der Wald- und Wiesengürtel und Grundflächen für öffentliche Zwecke sowie Bauten, die öffentlichen Zwecken dienen, soweit entfernt sein, dass ein angemessener Schutzabstand zur Verhütung schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen und zur Begrenzung der Unfallfolgen für Mensch und Umwelt gewahrt bleibt."

4. Im § 2 werden nach Abs. 1 folgende Abs. 1a, 1b, 1c und 1d eingefügt:

"(1a) Die Entwürfe für Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne sind vom Magistrat einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn

1. durch sie der Rahmen für ein Vorhaben geschaffen wird, welches gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 14/2005, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen ist, oder
2. bei ihrer Verwirklichung Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) erheblich beeinträchtigt werden.

(1b) Entwürfe für Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne, für die nicht bereits eine Pflicht zur Umweltprüfung nach Abs. 1a besteht, sind nur dann einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn sie voraussichtlich im Sinne der Kriterien des Anhanges II der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme erhebliche Umweltauswirkungen haben. Dies hat der Magistrat unter Beiziehung der Wiener Umweltschutzbehörde zu beurteilen. Bei dieser Beurteilung sind auch jene Auswirkungen zu berücksichtigen, die bei Verwirklichung des bisher bestehenden Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes eingetreten wären.

(1c) Auf Grund der Ergebnisse der Umweltprüfung nach Abs. 1a und 1b hat der Magistrat einen dem Anhang I der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme entsprechenden Umweltbericht zu erstellen, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die die Verwirklichung der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne hat, einschließlich der Ergebnisse der Prüfung von möglichen, vernünftigen Alternativen, die die Ziele und den geographischen Anwendungsbereich des jeweiligen Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes berücksichtigen, darzustellen und zu bewerten sind.

(1d) Bei der einheitlichen Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen ist die Wiener Umweltschutzbehörde anzuhören.“

5. Im § 2 wird nach Abs. 3 folgender Abs. 3a eingefügt:

"(3a) Hat der Entwurf eines Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union oder stellt ein Mitgliedstaat, der voraussichtlich erheblich betroffen sein wird, ein entsprechendes Verlangen, ist diesem Mitgliedstaat der Entwurf vor der Beschlussfassung gemeinsam mit dem Umweltbericht (Abs. 1c) zu übermitteln. Auf Verlangen des Mitgliedstaates sind über die voraussichtlichen grenzüberschreitenden Umweltauswirkungen sowie über die geplanten Maßnahmen zu deren Verminderung oder Vermeidung Konsultationen in vereinbarter Dauer zu führen; dabei ist durch die Weitergabe aller erforderlichen Informationen sicherzustellen, dass die Umweltbehörden sowie die Öffentlichkeit des betroffenen Mitgliedstaates Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten können."

6. Im § 2 Abs. 5 wird nach dem Wort "Stadtgestaltung" die Wendung "sowie des Umweltberichtes nach Abs. 1c oder einer Begründung für eine Entscheidung, keine Umweltprüfung nach Abs. 1b durchzuführen," eingefügt.

7. § 2 Abs. 7 zweiter Satz lautet:

"Ferner hat der Magistrat über das Verhältnis des vorgelegten Entwurfes zum Umweltbericht (Abs. 1c) und zu Planungsvorstellungen zu berichten, welche in Beschlüssen des Gemeinderates dargelegt sind."

8. § 5 Abs. 4 lit. a lautet:

„a) Schutzzonen, Wohnzonen sowie Zonen für Großbauvorhaben; Grundflächen, auf denen ein städtebaulicher Schwerpunkt gesetzt werden soll; Bestimmungen über die Zulässigkeit von Hochhäusern;“

9. Dem § 5 Abs. 4 lit. m wird folgender Halbsatz angefügt:

„Bestimmungen über das Ausmaß des Schutzabstandes von jenen Teilen der Industriegebiete bzw. Sondergebiete, in denen Betriebe zulässig sind, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen fallen (§ 1 Abs. 5);“

10. Nach § 7e wird folgender § 7f samt Überschrift eingefügt:

„Hochhäuser

§ 7f. (1) Hochhäuser sind Gebäude, deren oberster Abschluss einschließlich aller Dachaufbauten gemäß § 81 Abs. 6 und 7 mehr als 35 m über dem tiefsten Punkt des anschließenden Geländes beziehungsweise der festgesetzten Höhenlage der anschließenden Verkehrsfläche liegt.

(2) Sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, sind Hochhäuser nur im Wohngebiet und gemischten Baugebiet in der Bauklasse VI sowie im Industriegebiet, im Sondergebiet und in Strukturgebieten auf Grundflächen, für die im Bebauungsplan ein oberster Abschluss gemäß Abs. 1 in einer Höhe von mehr als 35 m festgesetzt ist, zulässig.“

11. § 120 samt Überschrift lautet:

"Gebäude mit besonderen brandschutztechnischen Anforderungen

§ 120. (1) Gebäude mit besonderen brandschutztechnischen Anforderungen sind jene Gebäude, bei denen die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes mehr als 22 m über dem tiefsten Punkt des anschließenden Geländes beziehungsweise der festgesetzten Höhenlage der anschließenden Verkehrsfläche liegt.

(2) Die ersten vier Hauptgeschosse sind in Brandabschnitte von höchstens 1200 m², alle weiteren Hauptgeschosse sowie Dachgeschosse von höchstens 800 m² Geschossfläche zu unterteilen, wobei die Flächen der Stiegehäuser samt Schleusen und Aufzugsschächten außer Betracht bleiben.

(3) Türen, die in notwendige Verbindungswege sowie in Stiegehäuser oder Schleusen münden, müssen feuerhemmend und selbstzufallend sein.

(4) Fensterbrüstungen sind mit einer Mindesthöhe von 1 m herzustellen. Sofern Loggien und Balkone mindestens 1,50 m tief sind und eine feuerhemmende Brüstung mit einer Mindesthöhe von 1,10 m haben, müssen in den hinter Loggien und Balkonen gelegenen Teilen der Außenwand Fensterbrüstungen nicht hergestellt werden.

(5) Ausreichend be- und entlüftete Schleusen mit feuerhemmenden und selbstzufallenden Türen müssen im Zuge folgender Verbindungswege vorgesehen werden:

1. zwischen Kellergeschoss und Erdgeschoss;
2. zwischen Garagen einerseits und dem Stiegenhaus oder den Aufzügen andererseits;
3. zwischen dem Gebäudeinneren und Transformatorenräumen, Niederspannungsräumen, Räumen für die Lagerung von Dieselkraftstoff, Räumen für Stromerzeugungsaggregate oder Müllsammelräumen.

(6) Der Stiegenlauf ist baulich so zu gestalten, dass flüchtende Personen nicht den Ausgang verfehlen.

(7) Stiegenstufen in notwendigen Verbindungswegen müssen eine geschlossene Untersicht bilden und dürfen nicht freitragend hergestellt sein. Spitzstufen sind bei notwendigen Stiegen unzulässig.

(8) Stiegenhäuser sind hinsichtlich ihrer Anordnung, ihrer Anzahl, ihrer Verbindung untereinander und ihrer Lüftung so auszuführen, dass sie unter Berücksichtigung der besonderen im Gebäude herrschenden Verhältnisse im Gefahrenfalle dessen sicheres Verlassen gewährleisten.

(9) Für jeden Brandabschnitt ist mindestens ein Aufzug vorzusehen, dessen Benutzbarkeit auch im Brandfall für Brandbekämpfungsmaßnahmen gewährleistet ist (Feuerwehraufzug). Dieser darf mehreren Brandabschnitten zugeordnet werden, falls der Zugang unmittelbar aus den angrenzenden Brandabschnitten erfolgt.

(10) Die Verwendung von Gas als Energieträger innerhalb der einzelnen Wohnungen oder Betriebseinheiten ist unzulässig.

(11) Es ist eine automatische Brandmeldeanlage vorzusehen, die über eine Übertragungseinrichtung eine Alarmierung der Feuerwehr und der Benutzer des Gebäudes gewährleisten muss.

(12) Es ist eine automatische Löschanlage (Sprinkler u. dgl.) vorzusehen, sofern eine wirkungsvolle Brandbekämpfung von außen nicht möglich ist. Weiters ist eine nasse Löschwassersteigleitung, erforderlichenfalls einschließlich einer Wasserdruckerhöhungsanlage, einzurichten, wobei in jedem Geschoss mindestens ein Wandhydrant so anzubringen ist, dass eine wirkungsvolle Brandbekämpfung gewährleistet ist.

(13) Es ist eine vom allgemeinen Stromnetz unabhängige Stromquelle vorzusehen. Diese Stromquelle muss sich bei Netzausfall selbsttätig einschalten und an gesicherter Stelle handlich einschaltbar sein. An diese Stromquelle sind alle für das sichere Verlassen des Gebäudes im Gefahrenfalle, insbesondere auch durch behinderte Personen, für die Brandbekämpfung und für die kurzfristige Aufrechterhaltung der Betriebsfähigkeit unbedingt notwendiger Anlagen erforderlichen elektrischen Einrichtungen anzuschließen.

(14) Soweit den Erfordernissen der Sicherheit, der Festigkeit, der Gesundheit und des Brandschutzes insgesamt gleichwertig Rechnung getragen wird, sind Abweichungen von den Bestimmungen der Abs. 2 bis 13 zulässig.

(15) Die Baubewilligung kann von erhöhten baulichen, sicherheitstechnischen und betrieblichen Anforderungen sowie von der Ausführung entsprechender Zufahrten abhängig gemacht werden, soweit dies wegen der besonderen Lage des Einzelfalles im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten sowie infolge der Lage, der Bauart, des Umfangs und der Art der Benützung des Gebäudes oder aus Gründen des Brandschutzes und der Sicherheit der im Gebäude anwesenden Personen (Benützer und Besucher) erforderlich ist. Soweit sicherheitstechnische Anforderungen, insbesondere Betriebsvorschriften, in den Bauplänen nicht dargestellt werden können, sind sie durch Auflagen vorzuschreiben. In der Bewilligung ist die periodische Überprüfung der sicherheitstechnischen Einrichtungen durch hiezu Befugte vorzuschreiben."

Artikel II

Inkrafttreten und Übergangsbestimmung

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

(2) Für im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits anhängige Verfahren gelten die bisherigen gesetzlichen Bestimmungen.

(3) Auf Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits in Geltung stehen oder zur öffentlichen Einsicht aufliegen, sind die Art. I Z 1, 4, 5, 6 und 7 sowie Z 10 hinsichtlich § 7f Abs. 2 nicht anzuwenden.

Artikel III

Umsetzung von Gemeinschaftsrecht

(1) Art. I Z 1, 2, 4, 5, 6 und 7 dienen der Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme.

(2) Art. I Z 3 dient der Umsetzung der Richtlinie 2003/105/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2003 zur Änderung der Richtlinie 96/82/EG des Rates zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen.

Artikel IV

Notifizierung

Art. I Z 11 dieses Gesetzes wurde gemäß den Bestimmungen der Richtlinie 98/34/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 22. Juni 1998 über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der Normen und technischen Vorschriften und der Vorschriften für die Dienste der Informationsgesellschaft in der Fassung der Richtlinie 98/48/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20. Juli 1998 der Europäischen Kommission notifiziert (Notifikationsnummer 2005/56/A).

Der Landeshauptmann:

Der Landesamtsdirektor:

V O R B L A T T

- Problem:
1. Die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.6.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie über die strategische Umweltprüfung, SUP-Richtlinie), deren Anwendungsbereich auch Pläne im Bereich Raumordnung erfasst, sowie die Richtlinie 2003/105/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16.12.2003, zur Änderung der Richtlinie 96/82/EG des Rates zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen (sog. "Seveso-II-Richtlinie") geändert wurde, sind innerhalb der EU-Mitgliedsstaaten in nationales Recht umzusetzen.
 2. Gemäß § 120 der Bauordnung für Wien gelten für Hochhäuser sicherheits- und brandschutztechnische Sonderbestimmungen. Die Definition des Hochhauses knüpft derzeit an die Gebäudehöhe an, obwohl als sicherheitstechnisch relevantes Maß die Höhe des Fußbodens des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes über dem tiefsten Punkt des angrenzenden Geländes anzusehen ist. Weiters ermöglicht die Heranziehung der Gebäudehöhe für die Definition des Hochhauses nach § 120 der Bauordnung für Wien in der Bauklasse V bei maximaler Ausnützung des zulässigen Gebäudeumrisses die Errichtung von Gebäuden mit einer absoluten Höhe von ca. 35 m, die aber nicht den genannten Sonderbestimmungen unterliegen.
- Ziel:
1. Gewährleistung der Durchführung einer strategischen Umweltprüfung für Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne sowie Berücksichtigung der Änderungen der "Seveso-II-Richtlinie" bei der Festlegung von Schutzabständen zu Gebieten, in denen gefahrgeneigte Betriebe zulässig sind.
 2. Abkoppelung des Hochhausbegriffes von der Geltung der brandschutztechnischen Sonderbestimmungen.
- Lösung:
1. Anpassung der raumordnungsrechtlichen Bestimmungen der Bauordnung für Wien.
 2. Trennung der Begriffe "Hochhaus" und "Gebäude mit besonderen brandschutztechnischen Anforderungen".
- Alternativen: Beibehaltung der geltenden Rechtslage.
- Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Wien: keine
- Kosten: Durch das Erfordernis der Durchführung einer strategischen Umweltprüfung bei der Ausarbeitung von Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen ist

durch den erhöhten Personalaufwand eine finanzielle Mehrbelastung der Gemeinde zu erwarten.

Für den Bund und andere Gebietskörperschaften entstehen keine zusätzlichen Kosten.

Soweit es sich bei der gegenständlichen Novelle um die Umsetzung von zwingenden Maßnahmen des Gemeinschaftsrechts handelt, ist die Vereinbarung zwischen dem Bund, den Ländern und den Gemeinden über einen Konsultationsmechanismus und einen künftigen Stabilitätspakt der Gebietskörperschaften nicht anzuwenden.

Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union:

Durch die vorgesehenen Regelungen wird zum Teil Recht der EU umgesetzt; im Übrigen fallen sie nicht in den Anwendungsbereich des Rechtes der Europäischen Union.

Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens: keine

E R L Ä U T E R N D E B E M E R K U N G E N

A) Allgemeines

Die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.6.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, ABl. Nr. L 197/30 vom 21.7.2001 (Richtlinie über die strategische Umweltprüfung, SUP-Richtlinie) ist am 21.7.2001 in Kraft getreten. Ziel dieser Richtlinie ist es nach ihrem Art. 1, im Hinblick auf die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung ein hohes Umweltschutzniveau sicherzustellen und dazu beizutragen, dass Umwelterwägungen bei der Ausarbeitung und Annahme von Plänen und Programmen einbezogen werden, indem dafür gesorgt wird, dass bestimmte Pläne und Programme, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben, entsprechend dieser Richtlinie einer Umweltprüfung unterzogen werden. Da gemäß Art. 3 Abs. 2 der Richtlinie eine Umweltprüfung u.a. bei allen Plänen und Programmen im Bereich Raumordnung vorzusehen ist, erweist sich eine Änderung der raumordnungsrechtlichen Bestimmungen der Bauordnung für Wien betreffend die Ausarbeitung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne als erforderlich.

Die Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9.12.1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen (sog. "Seveso-II-Richtlinie") wurde durch die Stadtplanungsnovelle, LGBl. für Wien Nr. 36/2001, in der Bauordnung für Wien umgesetzt. Diese Richtlinie wurde durch die Richtlinie 2003/105/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16.12.2003, ABl. Nr. L 345/99 vom 31.12.2003, geändert; die Änderungen sind bis zum 1.7.2005 von den EU-Mitgliedsstaaten in nationales Recht umzusetzen. Auch diese Richtlinie macht Änderungen der raumordnungsrechtlichen Bestimmungen der Bauordnung für Wien erforderlich.

Durch die vorliegende Novelle wird dem Umsetzungsbedarf der beiden genannten Richtlinien Rechnung getragen.

Die Bauordnung für Wien definiert in ihrem § 120 Abs. 1 derzeit Hochhäuser als Gebäude mit einer Gebäudehöhe von mehr als 26 m und setzt sie somit im Wesentlichen den Gebäuden der Bauklasse VI (§ 75 Abs. 3) gleich. An die Eigenschaft eines Gebäudes als Hochhaus knüpft sich das Erfordernis der Einhaltung einer Reihe von sicherheits- und brandschutztechnischen Sonderbestimmungen. Als sicherheitstechnisch relevantes Maß ist jedoch nicht die Gebäudehöhe, sondern die Höhe des Fußbodens des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes über dem tiefsten Punkt des angrenzenden Geländes anzusehen. Im Hinblick auf das Gefährdungsbild und die Einsatzmöglichkeiten der Feuerwehr ist – im Einklang mit der ONR 22000, Ausgabedatum 1.12.2004 ("Brandschutz in Hochhäusern") – ein Aufenthaltsraumniveau von 22 m als maßgeblich zu betrachten.

Die Heranziehung der Gebäudehöhe für die Definition des Hochhauses nach dem geltenden § 120 Abs. 1 BO ermöglicht weiters in der Bauklasse V bei maximaler Ausnützung des gemäß § 81 der Bauordnung für Wien zulässigen Gebäudeumrisses die Errichtung von Gebäuden mit einer absoluten Höhe von ca. 35 m. Obwohl sich diese für den Betrachter nur durch die Gestaltung (Staffelgeschosse) von Hochhäusern unterscheiden, bedürfen sie nicht der im § 120 der Bauordnung für Wien vorgeschriebenen zusätzlichen Sicherheitseinrichtungen.

Durch die vorliegende Novelle soll daher der Begriff des "Hochhauses" neu definiert und damit mehr Gestaltungsspielraum für Gebäude bis zu einem obersten Abschluss von 35 m ermöglicht werden, wobei durch die Neufassung des § 120 der Bauordnung für Wien die

brandschutztechnischen Bestimmungen von der Begriffsbestimmung des Hochhauses abgekoppelt und nur mehr allgemein und schutzzielorientiert abgefasst werden sollen.

B) Finanzielle Auswirkungen

LNr.	Arbeitsschritte	Min.	Wahr.	Erwartung	Erwartung je Verwendungsgruppe		
					A	B	C
1	Überprüfung (Feststellung) der obligatorischen SUP-Pflicht	240	1	240	240		
2	Screening – Erheblichkeitsprüfung (Beurteilung, ob SUP durchgeführt werden muss)	2.400	0,33	792	475	20	297
3	Scoping (Festlegung des Prüfungslevels)	2.400	0,45	1.080	972	65	43
4	Konsultation der Umweltbehörde (Umweltanwaltschaft) zu 1 und 3	420	1	420	378		42
5	Variantenuntersuchung (Darstellung, Bewertung)	3.200	0,45	1.440	792	216	432
6	Umweltbericht	8.400	0,45	3.780	3.402		378
7	Behandlung zusätzlicher Stellungnahmen (öffentliche Auflage) zu Umweltfragen bzw. zum Umweltbericht	840	0,45	378	302	15	61
8	Zusammenfassende Erklärung	720	0,45	324	292		32
Summe Zeiterwartung					6.853	316	1.285
X Kosten pro Minute inkl. Sachaufwand und Verwaltungsgemeinkosten in Cent					118	74	53
Summe der Kosten des Leistungsprozesses					808.678	23.363	68.109
X Erwartete Anzahl der jährlichen Leistungsprozesse					80		
Jahreskosten des Leistungsprozesses					72.011.440 Cent = €720.114		

Dazu kommen EUR 70.000,00 an Kosten für externe Gutachten.

Diese Ausführungen bedeuten, dass auf Grund der vorliegenden Novelle zur Bauordnung mit einem Mehraufwand von EUR 790.114,00 pro Jahr zu rechnen ist. Trotz dieser Kosten ist

die Erlassung der gegenständliche Novelle unumgänglich, da sie der Umsetzung der SUP-Richtlinie dient.

Dem Bund oder anderen Gebietskörperschaften erwachsen keine zusätzlichen Kosten. Auswirkungen der Novelle auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Wien sind nicht zu erwarten.

C) Zu den einzelnen Bestimmungen

Zu Z 1, 2 und 3 (§ 1):

Gemäß Art. 8 der SUP-Richtlinie sind der Umweltbericht, die nach Art. 6 abgegebenen Stellungnahmen und die Ergebnisse von nach Art. 7 geführten grenzüberschreitenden Konsultationen bei der Ausarbeitung und vor der Annahme des Plans oder Programms zu berücksichtigen; eine Erklärung, wie diese Berücksichtigung erfolgt ist, ist gemäß Art. 9 der Richtlinie neben dem angenommenen Plan oder Programm der Öffentlichkeit bekannt zu geben. Diese Vorschriften werden durch die Ergänzung des Abs. 1 umgesetzt.

Gemäß Art. 10 der SUP-Richtlinie haben die EU-Mitgliedsstaaten die erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Pläne und Programme auf die Umwelt zu überwachen. Diese Überwachungspflicht wird durch die Ergänzung des Abs. 4 im Gesetz normiert.

Auf Grund der "Seveso-II-Richtlinie" haben die EU-Mitgliedsstaaten dafür zu sorgen, dass zwischen den unter diese Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebieten und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen bzw. besonders empfindlichen Gebieten andererseits ein angemessener Abstand gewahrt bleibt. Durch die Richtlinie 2003/105/EG zur Abänderung der "Seveso-II-Richtlinie" ist nunmehr auch zwischen den genannten Betrieben einerseits und öffentlich genutzten Gebäuden, wichtigen Verkehrswegen (so weit wie möglich) und Freizeitgebieten ein solcher Abstand zu wahren. Abs. 5 wird hinsichtlich der betroffenen Gebiete dementsprechend ergänzt.

Zu Z 4, 5, 6 und 7 (§ 2):

Auf Grund des Art. 3 der SUP-Richtlinie ist ein obligatorischer und ein nicht obligatorischer Anwendungsbereich dieser Richtlinie zu unterscheiden. Der obligatorische Anwendungsbereich erfasst u.a. Pläne und Programme, die im Bereich Raumordnung ausgearbeitet werden und durch die der Rahmen für die künftige Genehmigung der in den Anhängen I und II der Richtlinie 85/337/EWG (Richtlinie des Rates vom 27.6.1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten) aufgeführten Projekte gesetzt wird oder bei denen angesichts ihrer voraussichtlichen Auswirkungen auf Gebiete eine Prüfung nach Art. 6 oder 7 der Richtlinie 92/43/EWG (Richtlinie des Rates vom 21.5.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, sog. "Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie") für erforderlich erachtet wird.

Dementsprechend legt Abs. 1a die Voraussetzungen fest, unter denen Entwürfe für Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne verpflichtend einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Andere Entwürfe für Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne sind gemäß Abs. 1b – entsprechend dem Art. 3 Abs. 4 und 5 der SUP-Richtlinie – nur dann einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn sie voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben. Ob dies der Fall ist, ist vom Magistrat unter Beiziehung der Wiener Umweltschutzbehörde als Umweltbehörde im Sinne des Art. 6 Abs. 3 der Richtlinie unter Berücksichtigung der im Anhang II der Richtlinie genannten Kriterien zu beurteilen. Dabei

sind bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen aus Gründen der Rechtssicherheit der bisherige Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan als Vergleichsbasis heranzuziehen. Für Grundflächen, die in die Fachplanungskompetenz des Bundes fallen und in den Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen nur deklaratorisch ausgewiesen werden (z.B. Bundesstraßen), besteht keine Planungshoheit der Gemeinde.

Zu Art. 3 Abs. 3 der SUP-Richtlinie wird bemerkt, dass Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne in Wien nicht nur die "Nutzung kleiner Gebiete auf lokaler Ebene" betreffen und diesbezüglich daher eine gesetzliche Regelung nicht erforderlich ist. Im Falle "geringfügiger Änderungen" solcher Pläne wird nicht der "Rahmen für die künftige Genehmigung von Projekten" gesetzt, sondern besteht dieser bereits, sodass eine Umweltprüfung nicht durchzuführen ist.

Für den Fall, dass zwischen Plänen und Programmen eine Planungshierarchie besteht, sieht die Richtlinie das Prinzip der Vermeidung von Mehrfachprüfungen vor. Die Ergebnisse bereits erfolgter Umweltprüfungen sind daher bei der Prüfung, ob eine solche beim konkret vorliegenden Plan bzw. Programm vorzunehmen ist, zuberücksichtigen

In Entsprechung des Art. 5 der SUP-Richtlinie hat der Magistrat gemäß Abs. 1c nach Durchführung der Umweltprüfung unter Berücksichtigung der im Anhang I der Richtlinie genannten Parameter einen Umweltbericht zu erstellen. Bemerkt wird, dass sich die zu prüfenden "vernünftigen Alternativen" nur auf das betreffende Plangebiet beziehen. Der Verpflichtung zur Information der Umweltbehörden gemäß Art. 5 Abs. 4 der Richtlinie wird bereits im geltenden § 2 Abs. 6 der Bauordnung für Wien durch die Einbindung der Wiener Umwelthanwaltschaft entsprochen.

Entsprechend dem Art. 5 Abs. 4 der SUP-Richtlinie, wonach bei der Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen die Umweltbehörde im Sinne des Art. 6 Abs. 3 der Richtlinie zu konsultieren sind, wird im Abs. 1d ein Anhörungsrecht der Wiener Umwelthanwaltschaft vorgesehen. Die genannte Festlegung erfolgt nur einmal in allgemeiner Weise und nicht in jedem Einzelfall.

Art. 7 der SUP-Richtlinie sieht vor, dass unter bestimmten Voraussetzungen eine Konsultation anderer EU-Mitgliedsstaaten vor Beschlussfassung über die Planentwürfe zu erfolgen hat; diese Vorschrift wird durch die Einfügung des Abs. 3a umgesetzt.

Die Ergänzung des Abs. 5 dient der Umsetzung des Art. 3 Abs. 7 und des Art. 6 Abs. 1 der SUP-Richtlinie, wonach der Planentwurf, der Umweltbericht bzw. die Gründe für die Entscheidung, keine Umweltprüfung durchzuführen, der Öffentlichkeit zugänglich zu machen sind.

Durch die Ergänzung des Abs. 7 zweiter Satz wird der im Art. 8 der SUP-Richtlinie normierten Verpflichtung, den Umweltbericht vor der Beschlussfassung über den Plan zu berücksichtigen, entsprochen.

Zu Z 8 und 9 (§ 5):

Die Ergänzung des Abs. 4 lit. a korrespondiert mit der neuen Bestimmung des § 7f Abs. 2 (Z 10) und soll es dem Gemeinderat etwa ermöglichen, in bestimmten Gebieten die Errichtung von Hochhäusern – z.B. auf Grund der infrastrukturellen Gegebenheiten – auszuschließen.

Durch die Ergänzung des Abs. 4 lit. m soll praktischen Problemen begegnet werden, die sich bei der Ausweisung von Gebieten, in denen sog. „Seveso-II-Betriebe“ zulässig sind, im Zusammenhang mit den nach § 1 Abs. 5 erforderlichen „angemessenen“ Schutzabständen

insofern ergeben, als im Zeitpunkt der Widmung das Gefährdungspotential der künftigen Betriebe noch nicht bekannt ist.

Zu Z 10 (§ 7f):

Im Sinne der unter A) dargelegten Erwägungen wird im Abs. 1 der Begriff des Hochhauses neu definiert, wobei nicht mehr auf die Gebäudehöhe, sondern auf den obersten Abschluss des Gebäudes einschließlich aller zulässigen Dachaufbauten gemäß § 81 Abs. 6 und 7 abgestellt wird.

Abs. 2 legt die sich aus den Flächenwidmungsplänen und den Bebauungsplänen ergebenden Voraussetzungen für die Errichtung von Hochhäusern fest. Die Festsetzung eines obersten Abschlusses des Gebäudes in einer Höhe von mehr als 35 m im Bebauungsplan kann nur dort erfolgen, wo dies im Hinblick auf die Ergebnisse der Grundlagenforschung nach § 2a sachlich gerechtfertigt ist.

Zu Z 11 (§ 120):

Wie bereits in der Überschrift zum Ausdruck kommt, bezieht sich § 120 nunmehr auf "Gebäude mit besonderen brandschutztechnischen Anforderungen", bei deren Definition in Abs. 1 im Sinne der Ausführungen zu A) auf die Höhe des Fußbodens des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes über den tiefsten Punkt des anschließenden Geländes bzw. der festgesetzten Höhenlage der anschließenden Verkehrsfläche abgestellt wird; das Maß von 22 m entspricht der Definition des Hochhauses in der ONR 22000 und dient der Erreichung der Schutzziele der Selbstrettung von Personen und der Rettung durch die Feuerwehr sowie der Hintanhaltung des Brandüberschlages der Fassade.

Die im Abs. 2 normierten Brandabschnittsgrößen entsprechen der ONR 22000. Für Kellergeschosse gelten die Bestimmungen des § 101 Abs. 3a und 4.

Abs. 3 wird im Hinblick auf die allgemein geltenden Bestimmungen des § 106 neu gefasst. In den von § 120 erfassten Gebäuden müssen auch Wohnungstüren feuerhemmend und selbstzufallend sein.

Die Neufassung des Abs. 4 entspricht der ONR 22000.

Abs. 5 entspricht inhaltlich dem bisherigen Abs. 6; der bisherige Abs. 5 entfällt im Hinblick auf die allgemeine Geltung des § 106.

Abs. 7, 8 und 9 entsprechen inhaltlich den bisherigen Abs. 8, 9 und 10; die in den bisherigen Abs. 9 und 10 enthaltenen Verordnungsermächtigungen der Landesregierung entfallen, da sie nie praktische Bedeutung erlangt haben. Für die Auslegung des Abs. 8 sind die Erfahrungen der technischen Wissenschaften (§ 97) heranzuziehen.

Abs. 10 trifft – mit Ausnahme des Verbotes von Gas – über die zur Heizung verwendete Energieform keine Regelungen mehr.

Abs. 11 entspricht der ONR 22000.

Um die Gefahr einer Brandübertragung an der Fassade hintanzuhalten, werden im Abs. 12 nunmehr generell automatische Löschanlagen (Sprinkler u. dgl.) vorgeschrieben. Eine Ausnahme ist nur dann gegeben, wenn eine wirkungsvolle Brandbekämpfung von außen möglich ist; ob dies zutrifft, ist in jedem Einzelfall durch einen Sachverständigen zu beurteilen.

Abs. 13 entspricht inhaltlich dem bisherigen Abs. 12; die im bisherigen Abs. 12 enthaltene Verordnungsermächtigung der Landesregierung hat nie praktische Bedeutung erlangt und entfällt daher.

Abs. 14 ermöglicht im Einzelfall Abweichungen von den brandschutztechnischen Anforderungen der vorhergehenden Absätze, wenn deren Schutzziele durch andere Maßnahmen erreicht werden.

Durch die Anpassung des Abs. 15 wird dem Umstand Rechnung getragen, dass sich § 120 nicht mehr auf Hochhäuser bezieht.

Zu Art. II:

Mit der in Abs. 1 vorgesehenen Legisvakanz von 6 Monaten soll insbesondere den Planungsdienststellen und den in die Konsultationen eingebundenen Umweltdienststellen sowie der Umweltbehörde Gelegenheit gegeben werden, die bereits begonnene Erarbeitung näherer Kriterien und Vorgangsweisen für die Abschätzung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen sowie für deren Darstellung und Bewertung abzuschließen und die entsprechenden technischen und organisatorischen Vorkehrungen zu treffen (z.B. verstärkte Berücksichtigung umweltrelevanter Aspekte bei der Vergabe von Bestandserhebungen, Klärung der Beschaffung, Pflege und Weitergabe von Umweltdaten, budgetäre Vorsorge für Umweltgutachten, Schulungen zur Gewährleistung des erforderlichen umwelttechnischen und -wissenschaftlichen Grundwissens bei den MitarbeiterInnen der Planungsdienststellen).

TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

geltender Gesetzestext

Artikel I

Bauordnung für Wien

Entwurfstext

Artikel I

1. § 1 Abs. 1 lautet:

§ 1. (1) Die Flächenwidmungspläne und die Bebauungspläne dienen der geordneten und nachhaltigen Gestaltung und Entwicklung des Stadtgebietes. Sie sind Verordnungen. Ihre Festsetzung und Abänderung beschließt der Gemeinderat. Jede Beschlussfassung ist im Amtsblatt der Stadt Wien kundzumachen. Nach dieser Kundmachung hat Jedermann gegen Ersatz der Vervielfältigungskosten Anspruch auf Ausfolgung der Beschlüsse und der dazugehörigen Planbeilagen.

"(1) Die Flächenwidmungspläne und die Bebauungspläne dienen der geordneten und nachhaltigen Gestaltung und Entwicklung des Stadtgebietes. Sie sind Verordnungen. Ihre Festsetzung und Abänderung sowie die zusammenfassende Erklärung, wie Umwelterwägungen, insbesondere der Umweltbericht (§ 2 Abs. 1c), die Stellungnahmen zu Umweltauswirkungen sowie die Ergebnisse von Konsultationen nach § 2 Abs. 3a, berücksichtigt wurden, beschließt der Gemeinderat. Jede Beschlussfassung ist im Amtsblatt der Stadt Wien kundzumachen. Danach kann jedermann gegen Ersatz der Vervielfältigungskosten die Ausfolgung der Beschlüsse und der dazugehörigen Planbeilagen sowie weiters gegebenenfalls der Erklärung über die Berücksichtigung der Umwelterwägungen verlangen."

(4) Abänderungen dürfen nur aus wichtigen Rücksichten vorgenommen werden. Diese liegen insbesondere vor, wenn bedeutende Gründe, vor allem auf Grund der Bevölkerungsentwicklung oder von Änderungen der natürlichen, ökologischen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten, für eine Abänderung sprechen, gegebenenfalls auch im Hinblick auf eine nunmehr andere Bewertung einzelner Ziele, auf die bei der Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne

2. Im § 1 Abs. 4 wird vor dem ersten Satz folgender Satz eingefügt:

"Die Gemeinde hat die Auswirkungen der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne zu überwachen, soweit im Rahmen der Umweltprüfung erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt festgestellt wurden."

Bedacht zu nehmen ist.

(5) Von jenen Teilen der Industriegebiete bzw. Sondergebiete, in denen Betriebe zulässig sind, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen fallen, müssen Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen, Gartensiedlungsgebiete, Wohngebiete, gemischte Baugebiete mit Ausnahme der Betriebsbaugebiete, Parkschutzgebiete, der Wald- und Wiesengürtel und Grundflächen für öffentliche Zwecke soweit entfernt sein, dass ein angemessener Schutzabstand zur Verhütung schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen und zur Begrenzung der Unfallfolgen für Mensch und Umwelt gewahrt bleibt.

§ 2. (1) Die Entwürfe für Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne sind vom Magistrat in folgender Weise auszuarbeiten:

1. Die natürlichen, ökologischen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten sind zu erheben.
2. Die auf Grundflächen und bauliche Anlagen bezogenen Rechtsverhältnisse, soweit sie für die Planung bedeutsam sind, sind zu erheben.
3. Die Gestaltung und Entwicklung des Plangebietes, die erreicht werden soll, ist unter Bezugnahme auf die gesetzlichen Planungsziele darzulegen.

3. § 1 Abs. 5 lautet:

"(5) Von jenen Teilen der Industriegebiete bzw. Sondergebiete, in denen Betriebe zulässig sind, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9.12.1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen fallen, müssen Erholungsgebiete, Gartensiedlungsgebiete, Wohngebiete, gemischte Baugebiete mit Ausnahme der Betriebsbaugebiete, Parkschutzgebiete, der Wald- und Wiesengürtel und Grundflächen für öffentliche Zwecke sowie Bauten, die öffentlichen Zwecken dienen, soweit entfernt sein, dass ein angemessener Schutzabstand zur Verhütung schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen und zur Begrenzung der Unfallfolgen für Mensch und Umwelt gewahrt bleibt."

4. Im § 2 werden nach Abs. 1 folgende Abs. 1a, 1b 1c und 1d eingefügt:

"(1a) Die Entwürfe für Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne sind vom Magistrat einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn

1. durch sie der Rahmen für ein Vorhaben geschaffen wird, welches gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 14/2005, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen ist oder
2. bei ihrer Verwirklichung Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) erheblich beeinträchtigt werden.

(1b) Entwürfe für Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne, für die nicht bereits eine Pflicht zur Umweltprüfung nach Abs. 1a besteht, sind nur dann einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn sie voraussichtlich im Sinne der Kriterien des Anhanges II der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates

vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme erhebliche Umweltauswirkungen haben. Dies hat der Magistrat unter Beiziehung der Wiener Umweltschutzbehörde zu beurteilen. Bei dieser Beurteilung sind auch jene Auswirkungen zu berücksichtigen, die bei Verwirklichung des bisher bestehenden Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes eingetreten wären.

(1c) Auf Grund der Ergebnisse der Umweltprüfung nach Abs. 1a und 1b hat der Magistrat einen dem Anhang I der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme entsprechenden Umweltbericht zu erstellen, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die die Verwirklichung der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne hat, einschließlich der Ergebnisse der Prüfung von möglichen, vernünftigen Alternativen, die die Ziele und den geographischen Anwendungsbereich des jeweiligen Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes berücksichtigen, darzustellen und zu bewerten sind.

(1d) Bei der einheitlichen Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen ist die Wiener Umweltschutzbehörde anzuhören.“

(3) Durch die Stellungnahmen der Gebietskörperschaften wird das freie Entschließungsrecht der Gemeinde über die Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne nicht berührt.

5. Im § 2 wird nach Abs. 3 folgender Abs. 3a eingefügt:

“(3a) Hat der Entwurf eines Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union oder stellt ein Mitgliedstaat, der voraussichtlich erheblich betroffen sein wird, ein entsprechendes Verlangen, ist diesem Mitgliedstaat der Entwurf vor der Beschlussfassung gemeinsam mit dem Umweltbericht (Abs. 1c) zu übermitteln. Auf Verlangen des Mitgliedstaates sind über die voraussichtlichen grenzüberschreiten-

den Umweltauswirkungen sowie über die geplanten Maßnahmen zu deren Verminderung oder Vermeidung Konsultationen in vereinbarter Dauer zu führen; dabei ist durch die Weitergabe aller erforderlichen Informationen sicherzustellen, dass die Umweltbehörden sowie die Öffentlichkeit des betroffenen Mitgliedstaates Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten können."

6. Im § 2 Abs. 5 wird nach dem Wort "Stadtgestaltung" die Wendung "sowie des Umweltberichtes nach Abs. 1c oder einer Begründung für eine Entscheidung, keine Umweltprüfung nach Abs. 1b durchzuführen," eingefügt.

7. § 2 Abs. 7 zweiter Satz lautet:

"Ferner hat der Magistrat über das Verhältnis des vorgelegten Entwurfes zum Umweltbericht (Abs. 1c) und zu Planungsvorstellungen zu berichten, welche in Beschlüssen des Gemeinderates dargelegt sind."

8. § 5 Abs. 4 lit. a lautet:

„a) Schutzzonen, Wohnzonen sowie Zonen für Großbauvorhaben; Grundflächen, auf denen ein städtebaulicher Schwerpunkt gesetzt werden soll; Bestimmungen über die Zulässigkeit von

(5) Der Magistrat hat die Entwürfe für die Festsetzung und für Abänderungen der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne unter Anschluss der gutächtlichen Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung durch sechs Wochen zur öffentlichen Einsicht aufzulegen und in einem der örtlich zuständigen Bezirksvertretung mit der Einladung zu übermitteln, innerhalb einer gleichzeitig festzusetzenden Frist, die drei Monate nicht überschreiten darf, nach Vorberatung durch den Bauausschuss dazu Stellung zu nehmen.

(7) Bei der Antragstellung hat der Magistrat über die eingelangten Stellungnahmen 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 gutächtlichen Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung oder von der Stellungnahme der Bezirksvertretung abweichen, hat er besonders zu begründen.

§ 5. (4)

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

werden soll;

§ 5. (4)

m) Beschränkungen der im festgesetzten Widmungsgebiet zulässigen Emissionen sowie den Ausschluss bestimmter Emissionserreger zur Minderung der Einwirkungen auf das Widmungsgebiet und auf Gebiete anderer Widmungen zum Zwecke der Erzielung und Gewährleistung einer den gesundheitlichen Rücksichten entsprechenden Stadtstruktur, ferner die Festlegung von Gebieten, in denen die Einleitung von Niederschlagswässern in den Kanal nicht zulässig ist; dieses Verbot gilt nicht für Verkehrsflächen und die zu Verkehrsflächen geneigten Dachflächen von Gebäuden, die unmittelbar an dieser Verkehrsfläche liegen.

Hochhäusern;“

9. Dem § 5 Abs. 4 lit. m wird folgender Halbsatz angefügt:

„Bestimmungen über das Ausmaß des Schutzabstandes von jenen Teilen der Industriegebiete bzw. Sondergebiete, in denen Betriebe zulässig sind, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen fallen (§ 1 Abs. 5).“

10. Nach § 7e wird folgender § 7f samt Überschrift eingefügt:

"Hochhäuser

§ 7f. (1) Hochhäuser sind Gebäude, deren oberster Abschluss einschließlich aller Dachaufbauten gemäß § 81 Abs. 6 und 7 mehr als 35 m über dem tiefsten Punkt des anschließenden Geländes beziehungsweise der festgesetzten Höhenlage der anschließenden Verkehrsfläche liegt.

(2) Sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, sind Hochhäuser nur im Wohngebiet und gemischten Baugebiet in der Bauklasse VI sowie im Industriegebiet, im Sondergebiet und in Strukturgebieten auf Grundflächen, für die im Bebauungsplan ein oberster Abschluss gemäß Abs. 1 in einer Höhe von mehr als 35 m festgesetzt ist, zulässig.“

11. § 120 samt Überschrift lautet:

"Gebäude mit besonderen brandschutztechnischen

Hochhäuser

§ 120. (1) Hochhäuser sind Gebäude mit einer Gebäudehöhe von mehr als 26 m.

(2) Alle Geschosse sind durch Brandmauern in Brandabschnitte von höchstens 700 m² Geschossfläche zu unterteilen, wobei die Flächen der Stiegehäuser samt Schleusen und Aufzugsschächte außer Betracht bleiben.

(3) Türen, die in Stiegehäuser oder in Schleusen führen, müssen zumindest feuerhemmend und selbstzufallend sein. Einbauten sowie Boden-, Wand- und Deckenbeläge in Stiegehäusern und Schleusen müssen aus nicht brennbaren Stoffen hergestellt sein.

(4) Fensterbrüstungen sind mit einer Mindesthöhe von 1 m herzustellen. Loggien und Balkone sind nur dann zulässig, wenn sie mindestens 1 m tief sind und eine feuerhemmende Brüstung mit einer Mindesthöhe von 1,10 m haben. In den hinter Loggien und Balkonen gelegenen Teilen der Außenwand müssen Fensterbrüstungen nicht hergestellt werden.

(5) Türen in notwendigen Verbindungswegen (§ 106 Abs. 1) müssen in der Fluchtrichtung aufschlagen.

(6) Ausreichend be- und entlüftete Schleusen mit feuerhemmenden und selbstzufallenden Türen müssen im Zuge folgender Verbindungswege vorgesehen werden:

1. zwischen Kellergeschoss und Erdgeschoss;
2. zwischen Garagen einerseits und dem Stiegenhaus oder den Aufzügen andererseits;

Anforderungen

§ 120. (1) Gebäude mit besonderen brandschutztechnischen Anforderungen sind jene Gebäude, bei denen die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes mehr als 22 m über dem tiefsten Punkt des anschließenden Geländes beziehungsweise der festgesetzten Höhenlage der anschließenden Verkehrsfläche liegt.

(2) Die ersten vier Hauptgeschosse sind in Brandabschnitte von höchstens 1200 m², alle weiteren Hauptgeschosse sowie Dachgeschosse von höchstens 800 m² Geschossfläche zu unterteilen, wobei die Flächen der Stiegehäuser samt Schleusen und Aufzugsschächten außer Betracht bleiben.

(3) Türen, die in notwendige Verbindungswege sowie in Stiegehäuser oder Schleusen münden, müssen feuerhemmend und selbstzufallend sein.

(4) Fensterbrüstungen sind mit einer Mindesthöhe von 1 m herzustellen. Sofern Loggien und Balkone mindestens 1,50 m tief sind und eine feuerhemmende Brüstung mit einer Mindesthöhe von 1,10 m haben, müssen in den hinter Loggien und Balkonen gelegenen Teilen der Außenwand Fensterbrüstungen nicht hergestellt werden.

(5) Ausreichend be- und entlüftete Schleusen mit feuerhemmenden und selbstzufallenden Türen müssen im Zuge folgender Verbindungswege vorgesehen werden:

1. zwischen Kellergeschoss und Erdgeschoss;
2. zwischen Garagen einerseits und dem Stiegenhaus oder den Aufzügen andererseits;
3. zwischen dem Gebäudeinneren und Transformatorenräumen, Niederspannungsräumen, Räumen für die Lagerung von Diesel-

- 3. zwischen dem Gebäudeinneren und Transformatorenräumen oder Niederspannungsräumen;
- 4. zwischen dem Gebäudeinneren und dem Müllsammelraum.

(7) Der Stiegenlauf zwischen Keller und Erdgeschoss ist baulich so zu gestalten, dass aus den Stockwerken flüchtende Personen nicht versehentlich in das Kellergeschoss gelangen.

(8) Stiegenstufen müssen, wenn sie nicht auf Laufplatten aufliegen, aus solchen Stufen bestehen, die eine geschlossene Untersicht bilden, und dürfen nicht freitragend hergestellt sein. Spitzstufen sind bei notwendigen Stiegen unzulässig.

(9) Die Stiegen sind hinsichtlich ihrer Anordnung, ihrer Anzahl, ihrer Verbindung untereinander und ihrer Lüftung so auszuführen, dass sie unter Berücksichtigung der besonderen in Hochhäusern herrschenden Verhältnisse im Gefahrenfalle das sichere Verlassen des Gebäudes gewährleisten. Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Vorschriften über die gegenüber den Bestimmungen des § 106 nach diesen Grundsätzen sich ergebenden höheren Anforderungen, insbesondere hinsichtlich der baulichen Ausführung der Stiegen, ihrer Ausmaße, ihrer Anordnung und Anzahl innerhalb eines Brandabschnittes und ihrer Verbindung untereinander und mit dem übrigen Gebäude erlassen.

(10) Die Aufzüge sind hinsichtlich ihrer Anordnung und ihrer Anzahl so auszuführen, dass sie den in Hochhäusern herrschenden besonderen Verhältnissen entsprechen. Für jeden Brandabschnitt ist mindestens ein Aufzug vorzusehen, dessen Benutzbarkeit auch im Brandfalle für die ersten Bekämpfungsmaßnahmen gewährleistet ist. Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Vorschriften über die gegenüber den Bestimmungen des § 108 nach diesen Grundsätzen sich ergebenden höheren Anforderungen, insbesondere hinsichtlich der baulichen Ausführung der Aufzüge, ihrer Ausmaße, ihrer Anordnung und Anzahl innerhalb eines Brandabschnittes und ihrer Verbindung mit dem übrigen Gebäude erlassen.

kraftstoff, Räumen für Stromerzeugungsaggregate oder Müllsammelräumen.

(6) Der Stiegenlauf ist baulich so zu gestalten, dass flüchtende Personen nicht den Ausgang verfehlen.

(7) Stiegenstufen in notwendigen Verbindungswegen müssen eine geschlossene Untersicht bilden und dürfen nicht freitragend hergestellt sein. Spitzstufen sind bei notwendigen Stiegen unzulässig.

(8) Stiegenhäuser sind hinsichtlich ihrer Anordnung, ihrer Anzahl, ihrer Verbindung untereinander und ihrer Lüftung so auszuführen, dass sie unter Berücksichtigung der besonderen im Gebäude herrschenden Verhältnisse im Gefahrenfalle dessen sicheres Verlassen gewährleisten.

(9) Für jeden Brandabschnitt ist mindestens ein Aufzug vorzusehen, dessen Benutzbarkeit auch im Brandfall für Brandbekämpfungsmaßnahmen gewährleistet ist (Feuerwehraufzug). Dieser darf mehreren Brandabschnitten zugeordnet werden, falls der Zugang unmittelbar aus den angrenzenden Brandabschnitten erfolgt.

(11) Für die Beheizung sind nur Zentral- oder Elektroheizungen beziehungsweise Fernwärme zulässig. Heizräume für feste, flüssige und gasförmige Brennstoffe sowie Brennstofflagerräume dürfen in Hochhäusern nicht untergebracht werden. Die Verwendung von Gas als Energieträger innerhalb der einzelnen Wohnungen oder Betriebseinheiten ist unzulässig.

(12) In Hochhäusern ist eine vom allgemeinen Stromnetz unabhängige Stromquelle vorzusehen. Diese Stromquelle muss sich bei Netzausfall selbsttätig einschalten und an gesicherter Stelle von Hand aus einschaltbar sein. An diese Stromquelle sind alle für das sichere Verlassen des Gebäudes im Gefahrenfalle, insbesondere auch durch behinderte Personen, für die Brandbekämpfung und für die kurzfristige Aufrechterhaltung der Betriebsfähigkeit unbedingter Anlagen erforderlichen elektrischen Einrichtungen anzuschließen. Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Vorschriften über die Anordnung der Stromquelle, die Herstellung der Anschlüsse sowie über die unbedingte notwendigen anzuschließenden Anlagen erlassen.

(13) Eine Blitzschutzanlage (§ 96 Abs. 2) ist vorzusehen.

(14) In der Nähe jedes Stiegenhauses ist in jedem Geschoss ein Nasslöscher anzubringen; ebenso ist eine nasse Löschwassersteigleitung mit Wandhydranten in jedem Geschoss und mit Wasserdruckerhöhungsanlagen einzurichten. In Abhängigkeit vom Verwendungszweck sowie der Gebäudehöhe sind automatische Löscheinrichtungen vorzusehen.

(15) Die Baubewilligung für Hochhäuser kann von erhöhten baulichen, sicherheitstechnischen und betrieblichen Anforderungen so-

(10) Die Verwendung von Gas als Energieträger innerhalb der einzelnen Wohnungen oder Betriebseinheiten ist unzulässig.

(11) Es ist eine automatische Brandmeldeanlage vorzusehen, die über eine Übertragungseinrichtung eine Alarmierung der Feuerwehr und der Benutzer des Gebäudes gewährleisten muss.

(12) Es ist eine automatische Löschanlage (Sprinkler u. dgl.) vorzusehen, sofern eine wirkungsvolle Brandbekämpfung von außen nicht möglich ist. Weiters ist eine nasse Lösch-Wassersteigleitung, erforderlichenfalls einschließlich einer Wasserdruckerhöhungsanlage, einzurichten, wobei in jedem Geschoss mindestens ein Wandhydrant so anzubringen ist, dass eine wirkungsvolle Brandbekämpfung gewährleistet ist.

(13) Es ist eine vom allgemeinen Stromnetz unabhängige Stromquelle vorzusehen. Diese Stromquelle muss sich bei Netzausfall selbsttätig einschalten und an gesicherter Stelle händisch einschaltbar sein. An diese Stromquelle sind alle für das sichere Verlassen des Gebäudes im Gefahrenfalle, insbesondere auch durch behinderte Personen, für die Brandbekämpfung und für die kurzfristige Aufrechterhaltung der Betriebsfähigkeit unbedingter Anlagen erforderlichen elektrischen Einrichtungen anzuschließen.

(14) Soweit den Erfordernissen der Sicherheit, der Festigkeit, der Gesundheit und des Brandschutzes insgesamt gleichwertig Rechnung getragen wird, sind Abweichungen von den Bestimmungen der Abs. 2 bis 13 zulässig.

(15) Die Baubewilligung kann von erhöhten baulichen, sicherheitstechnischen und betrieblichen Anforderungen sowie von der Ausführung entsprechender Zufahrten abhängig gemacht werden, so-

wie von der Ausführung entsprechender Zufahrten abhängig gemacht werden, soweit dies wegen der besonderen Lage des Einzelfalles im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten sowie infolge der Lage, der Bauart, des Umfanges und der Art der Benützung des Hochhauses oder aus Gründen des Brandschutzes und der Sicherheit der im Gebäude anwesenden Personen (Benützer und Besucher) erforderlich ist. Soweit sicherheitstechnische Anforderungen, insbesondere Betriebsvorschriften, in den Bauplänen nicht dargestellt werden können, sind sie durch Auflagen vorzuschreiben. In der Bewilligung ist die periodische Überprüfung der sicherheitstechnischen Einrichtungen durch hierzu Befugte vorzuschreiben.

weit dies wegen der besonderen Lage des Einzelfalles im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten sowie infolge der Lage, der Bauart, des Umfanges und der Art der Benützung des Gebäudes oder aus Gründen des Brandschutzes und der Sicherheit der im Gebäude anwesenden Personen (Benützer und Besucher) erforderlich ist. Soweit sicherheitstechnische Anforderungen, insbesondere Betriebsvorschriften, in den Bauplänen nicht dargestellt werden können, sind sie durch Auflagen vorzuschreiben. In der Bewilligung ist die periodische Überprüfung der sicherheitstechnischen Einrichtungen durch hierzu Befugte vorzuschreiben."