

# Landesgesetzblatt für Wien

Jahrgang 1996

Ausgegeben am 20. November 1996

57. Stück

57. Gesetz: Wiener Kleingartengesetz 1996

## 57.

### Gesetz über Kleingärten (Wiener Kleingartengesetz 1996)

Der Wiener Landtag hat beschlossen:

#### Anwendungsbereich

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

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

#### Begriffsbestimmungen

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

(2) Kleingartenanlagen sind alle Flächen, die mindestens zwei Kleingärten umfassen, die unmittelbar aneinandergrenzen oder durch Wege beziehungsweise Gemeinschaftsflächen miteinander verbunden sind. Wege und Gemeinschaftsflächen gehören zur Kleingartenanlage.

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

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

(5) Aufschließungswege sind die zur Verbindung von Kleingärten und Gemeinschaftsflächen mit einer öffentlichen Verkehrsfläche notwendigen Wege.

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

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

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

(9) Nebengebäude sind Gebäude ohne Aufenthaltsräume von höchstens 5 m<sup>2</sup> bebauter Grundfläche und einer Gebäudehöhe von höchstens 3 m.

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

#### Inhalt der Bebauungspläne

**§ 3.** Über die Festsetzungen nach § 5 Abs. 1 und 2 der Bauordnung für Wien hinaus können die Bebauungspläne nur enthalten:

1. Gemeinschaftsflächen und die der Öffentlichkeit zugänglichen Bereiche sowie Grundflächen und Räume, die zur Errichtung und Duldung von öffentlichen Durchgängen und öffentlichen Aufschlie-

- ungsleitungen durch die Gemeinde von jeder Bebauung frei zu halten sind und Bestimmungen über die sich daraus ergebenden Einschränkungen der Bebaubarkeit und Nutzung;
- Bestimmungen über die Beschränkung der baulichen Ausnützbarkeit;
  - Bestimmungen über die Größe der Kleingärten und Gemeinschaftsflächen.

#### **Vorübergehende kleingärtnerische Nutzung**

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

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

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

#### **Anforderungen an Kleingärten**

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

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

(3) Die Größe eines Kleingartens soll mindestens 250 m<sup>2</sup> betragen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt. In berücksichtigungswürdigen Fällen sind Abweichungen zulässig, wenn dies die zweckmäßige Aufteilung der Grundflächen erfordert und der Bebauungsplan nicht anderes vorsieht. Der Fläche des Kleingartens sind die vorgelagerten Weggrundstücke der Aufschließungswege nicht zuzurechnen.

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

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

(6) Bei vorübergehender kleingärtnerischer Nutzung sind die Flächen grundsätzlich nach den Bestimmungen der Abs. 1 bis 4 zu gestalten, doch ist keine Abteilung, sondern nur eine Aufteilung der Grundflächen zulässig; eine behördliche Aufteilungsbewilligung (§ 21 der Bauordnung für Wien) ist nicht erforderlich.

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

#### **Aufschließung von Kleingärten**

§ 6. (1) Aufschließungswege sollen mindestens 1,20 m breit sein. Befahrbare Aufschließungswege müssen mindestens 3 m breit sein und bei Richtungsänderungen einen äußeren Radius von 10 m zulassen. Die Herstellung, die Erhaltung, eine etwaige Beleuchtung und die Reinigung der Aufschließungswege obliegen den Nutzungsberechtigten der anliegenden Kleingärten und Gemeinschaftsflächen.

(2) Von Baulichkeiten im „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet“ sowie „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ müssen alle Schmutzwässer unterhalb der Verkehrsflächen in den Kanal geleitet werden, wenn ein einzelner Kleingarten oder eine Kleingartenanlage von einem bei der Bauführung bereits bestehenden Straßenkanal ohne Verbindung über eine andere Liegenschaft nicht mehr als 30 m entfernt ist. Liegenschaften in derselben Kleingartenanlage gelten nicht als

andere Liegenschaften und werden in das Maß von 30 m nicht eingerechnet. Dieselbe Verpflichtung zur Einmündung tritt ein, wenn der Straßenkanal nach Errichtung der Baulichkeit hergestellt wird.

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

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

(5) Kleingartenwohnhäuser müssen eine frostsichere Trinkwasserversorgung haben.

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

### Zulässige Bauführungen

§ 7. (1) In Kleingärten im „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet“ ist die Errichtung von Kleingartenhäusern und von Nebengebäuden zulässig. Die Errichtung eines Nebengebäudes setzt nicht das Vorhandensein oder die gleichzeitige Errichtung eines Kleingartenhauses voraus.

(2) In Kleingärten im „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ ist sowohl die Errichtung von Kleingartenhäusern als auch von Kleingartenwohnhäusern sowie von Nebengebäuden zulässig. Die Errichtung eines Nebengebäudes setzt nicht das Vorhandensein oder die gleichzeitige Errichtung eines Kleingartenhauses oder Kleingartenwohnhauses voraus.

(3) Auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen dürfen nur Kleingartenhäuser und Nebengebäude errichtet werden. Die Errichtung eines Nebengebäudes setzt nicht das Vorhandensein oder die gleichzeitige Errichtung eines Kleingartenhauses voraus.

(4) Die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen ist auf den im Bebauungsplan hiefür vorgesehenen Grundflächen und auf anderen Flächen der Kleingartenanlage, mit Ausnahme der Aufschließungswege, zulässig. Als Gebäude errichtete Gemeinschaftsanlagen müssen dem § 13 Abs. 4 entsprechen. § 69 der Bauordnung für Wien ist nicht anzuwenden.

(5) Stellplätze dürfen nur in Gemeinschaftsanlagen errichtet werden. Ausnahmen hievon sind auf Antrag des Grundeigentümers (aller Miteigentümer) mit Bescheid zu bewilligen, wenn der Stellplatz über einen befahrbaren Aufschließungsweg mit einem mehrspurigen Kraftfahrzeug bis zu einem höchstzulässigen Gesamtgewicht von 3 500 kg erreichbar ist. Dem Antrag ist eine Stellungnahme der Bezirks-Kleingartenkommission anzuschließen. Über die Ausnahme entscheidet der Bauausschuß der örtlich zuständigen Bezirksvertretung. Solche Stellplätze sind auf die Stellplatzverpflichtung nicht anzurechnen. Ein Widerruf kann vom Bauausschuß der örtlich zuständigen Bezirksvertretung mit Bescheid nur ausgesprochen werden, wenn die Stellplätze einem Stellplatzregulativ nach dem Wiener Garagengesetz widersprechen, wenn Stellplätze auf einer Gemeinschaftsanlage, die bei der Erteilung der Ausnahmewilligung nicht bestanden hat, geschaffen werden, oder wenn in unmittelbarer Nähe der Kleingartenanlage Stellplätze, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, in erheblichem Ausmaß geschaffen werden.

(6) Im „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet“ dürfen nur nicht überdachte Einstellplätze errichtet werden. Im „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ ist für die Einstellplätze die Errichtung von höchstens 2,50 m hohen begrünten Flugdächern zulässig. Pflichtstellplätze sind ausnahmslos in Gemeinschaftsanlagen zulässig.

(7) Auf Weggrundstücken dürfen keine Baulichkeiten oder Anlagen errichtet werden, die die bestimmungsgemäße Nutzung der Aufschließungswege hindern.

### Baubewilligungen

§ 8. (1) Im „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet“ und „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ sowie auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen ist für Neu-, Zu- und Umbauten von Kleingartenhäusern und Kleingartenwohnhäusern nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen eine Baubewilligung erforderlich. Alle anderen Bauführungen in Kleingärten und auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen, einschließlich der Umwidmung eines Kleingartenhauses in ein Kleingartenwohnhaus, bedürfen weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige; das Erfordernis der Zustimmung des Grundeigentümers nach Maßgabe zivilrechtlicher Bestimmungen bleibt

unberührt. Für die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen gelten ausschließlich die Bestimmungen der Bauordnung für Wien.

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

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

(3) Die Baupläne haben folgende Angaben zu enthalten:

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

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

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

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

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

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

(8) Nachbarn (§ 134 Abs. 3 der Bauordnung für Wien) können bis längstens 3 Monate nach dem angezeigten Baubeginn (Abs. 4) Einwendungen im Sinne des § 134a der Bauordnung für Wien vorbringen und damit beantragen, daß die Baubewilligung versagt wird. Vom Zeitpunkt der Erhebung solcher Einwendungen an sind die Nachbarn Parteien. Eine spätere Erlangung der Parteistellung (§ 134 Abs. 4 der Bauordnung für Wien) ist ausgeschlossen. Bei nachträglichen Baubewilligungen tritt an die Stelle des angezeigten Baubeginns die Verlautbarung der Einreichung im Amtsblatt der Stadt Wien (§ 131a der Bauordnung für Wien).

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

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

(11) Liegt ein bewilligter Kleingarten nicht vor, sind die Abs. 1 bis 10 sinngemäß anzuwenden, wobei aber die Bewilligung nur als gemäß § 71 der Bauordnung für Wien bis zur Schaffung des Kleingartens oder bis zur Auflassung der vorübergehenden kleingärtnerischen Nutzung als erteilt gilt.

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

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

### Überprüfungen während der Bauführung

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

### Baueinstellung

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

### Fertigstellung von Bauwerken

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

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

### Ausnützbarkeit des Kleingartens

§ 12. (1) Das Ausmaß der bebauten Fläche gemäß § 80 Abs. 1 der Bauordnung für Wien darf im „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet“ nicht mehr als 35 m<sup>2</sup>, im „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> betragen. Die bebaute Fläche darf 25 vH der Fläche des Kleingartens nicht überschreiten.

(2) Auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen darf die bebaute Fläche nicht mehr als 16 m<sup>2</sup> betragen.

(3) Nebengebäude sind in die bebaute Fläche einzurechnen.

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

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

### Gebäudegröße

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

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

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

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

### Abstände

§ 14. (1) Kleingartenhäuser und Kleingartenwohnhäuser haben, soweit im Bebauungsplan durch Baufluchtlinien nicht anderes festgesetzt ist, von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.

(2) Kleingartenhäuser und Kleingartenwohnhäuser haben, soweit im Bebauungsplan durch Baufluchtlinien nicht anderes festgesetzt ist, von der Achse befahrbarer Aufschließungswege einen Abstand von mindestens 3,50 m, von der Achse sonstiger Aufschließungswege einen Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Ist der Aufschließungsweg breiter als 3 m, hat der Abstand vom Aufschließungsweg mindestens 1 m zu betragen.

(3) Wird das Gebäude nicht unmittelbar an einer Nachbargrenze errichtet, muß es von dieser einen Abstand von mindestens 2 m einhalten. Für das Anbauen eines Gebäudes an eine Nachbargrenze bedarf es nicht der Zustimmung des Nachbarn, wenn das Gebäude bis zu einem Abstand von 2 m von der Nachbargrenze eine Höhe von 3 m nicht überschreitet. Für den Nachbarn ergibt sich daraus keine Verpflichtung zum Anbauen.

### Gestaltung der Baulichkeiten

§ 15. (1) Das Äußere von Baulichkeiten in Kleingärten und auf Gemeinschaftsflächen muß nach Bauform, Baustoff und Farbe so beschaffen sein, daß dadurch der Charakter des kleingärtnerisch genutzten Gebietes nicht beeinträchtigt wird. Baustoffe zur Abdichtung, wie Dachpappe und ähnliches, dürfen äußerlich nicht in Erscheinung treten. Balkone dürfen nur an einer Front des Kleingartenhauses oder des Kleingartenwohnhauses errichtet werden. Darüber hinaus sind Baulichkeiten der bestehenden Höhenlage möglichst anzupassen.

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

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

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

(5) Auf Kleingartenhäuser und Kleingartenwohnhäuser sind die Bestimmungen der Bauordnung für Wien über die lichte Höhe von Aufenthaltsräumen und die Ausmaße und Ausführung der notwendigen Stiegen sowie über Stufen nicht anzuwenden.

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

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

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

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

(10) Der Fußboden von Aufenthaltsräumen muß mindestens an der Hälfte seines Umfanges 15 cm über dem anschließenden Gelände liegen, darf jedoch im geneigten Gelände an keiner Stelle tiefer als 50 cm unter dem angrenzenden Gelände liegen.

### Gestaltung des Kleingartens

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

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

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

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

### Zugänglichkeit

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

### Kleingarten-Beirat

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

(2) Der Kleingarten-Beirat besteht aus

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

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

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

(5) Der Magistrat hat die örtlich zuständige Bezirksvertretung und den Kleingarten-Beirat von der beabsichtigten Widmung von Grundflächen als Kleingartengebiete sowie von jeder beabsichtigten Änderung einer solchen Widmung vor der Einleitung des Verfahrens zur Festsetzung der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne zu benachrichtigen und ihnen die zur Verfügung stehenden Unterlagen zu übermitteln. Die örtlich zuständige Bezirksvertretung und der Kleingarten-Beirat sind berechtigt, Vorschläge über die Aufschließung und Gestaltung der Kleingartenanlagen zu erstellen; diesen Vorschlägen können Gestaltungspläne angeschlossen werden. Der Magistrat hat der örtlich zuständigen Bezirksvertretung und dem Kleingarten-Beirat für die Erstellung der Vorschläge eine Frist von mindestens vier Wochen einzuräumen.

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

### Bezirks-Kleingartenkommissionen

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

(2) Die Bezirks-Kleingartenkommissionen bestehen aus

1. drei Mitgliedern der jeweiligen Bezirksvertretung, entsprechend dem Verhältnis der in der Bezirksvertretung vertretenen Parteien,
2. drei Vertretern des Landesverbandes Wien der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter Österreichs und
3. drei Beamten des Magistrates.

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

(4) Die Bezirks-Kleingartenkommissionen unterstützen den Kleingarten-Beirat bei dessen Tätigkeit. Darüber hinaus geben sie Stellungnahmen gemäß § 7 Abs. 5 ab. Im Grundabteilungsverfahren zur Schaffung von Kleingärten und Gemeinschaftsanlagen hat die Behörde der Bezirks-Kleingartenkommission Gelegenheit zu geben, binnen einer Frist von zwei Monaten eine Stellungnahme abzugeben.

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

### Geschäftsordnung

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

### Eigener Wirkungsbereich und Instanzenzug

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

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

### Strafbestimmungen

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

### Übergangsbestimmungen

§ 23. (1) Grundflächen, für die im Flächenwidmungsplan nicht die Widmung „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet“ festgelegt ist und die beim Inkrafttreten dieses Gesetzes kleingärtnerisch genutzt sind, dürfen bis zum 31. Dezember 2005 wie Flächen verwendet und bebaut werden, für die die örtlich zuständige Bezirksvertretung die Zulässigkeit einer vorübergehenden kleingärtnerischen Nutzung beschlossen hat. Für solche Flächen kann die örtlich zuständige Bezirksvertretung, unbeschadet der im Flächenwidmungsplan festgesetzten Widmung, einen Beschluß auf Verlängerung fassen; § 4 gilt sinngemäß.

(2) Mit Inkrafttreten dieses Gesetzes wird die Wirksamkeit aller gemäß § 71 der Bauordnung für Wien erteilten Baubewilligungen mit der Dauer der vorübergehenden kleingärtnerischen Nutzung gemäß Abs. 1 begrenzt; solche Baubewilligungen treten mit diesem Zeitpunkt außer Kraft.

(3) Baulichkeiten, die gemäß § 71 der Bauordnung für Wien auf eine bestimmte Zeit bewilligt sind, gelten auf die Dauer des Beschlusses der örtlich zuständigen Bezirksvertretung über die Festsetzung einer vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Fläche oder auf Verlängerung der Wirksamkeit als bewilligt.

(4) Gebäude, die am 1. März 1991 bereits bestanden haben, sind im „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet“ und im „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ auch dann zulässig, wenn sie die Abstände zu den Nachbargrenzen oder den Aufschließungs- und Nebenwegen nicht einhalten oder die zulässig bebaubare Fläche überschreiten, sofern sie eine Gesamtkubatur von höchstens 250 m<sup>3</sup> über dem anschließenden Gelände haben, wobei der oberste Abschluß des Kleingartenhauses oder Kleingartenwohnhauses nicht mehr als 5,50 m über dem verglichenen Gelände liegen darf.

(5) Wird zusätzlich an ein Gebäude, das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits bestanden hat oder bewilligt war, eine Wärmedämmung angebracht, ist das hierfür erforderliche Ausmaß weder auf die bebaute Fläche noch auf die zusätzliche Kubatur anzurechnen.

(6) Bebauungspläne, die beim Inkrafttreten dieses Gesetzes in Geltung stehen, können auch Festsetzungen gemäß § 5 Abs. 4 der Bauordnung für Wien und darüber hinaus Festsetzungen gemäß § 3 des Wiener Kleingartengesetzes, LGBl. für Wien Nr. 3/1979, zuletzt geändert mit dem Gesetz LGBl. für Wien Nr. 9/1996, enthalten.

(7) Der Stadtsenat kann über Abs. 1 hinaus durch Verordnung Gebiete bestimmen, auf die folgende Voraussetzungen zutreffen:



1. Der Baubestand hat überwiegend keine Baubewilligung;
2. der Baubestand könnte weitgehend bewilligt werden, wenn die Widmung „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet“ oder „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ oder „Gartensiedlungsgebiet“ oder „Wohngebiet – Bauklasse I“ festgesetzt wäre.

Der Kleingarten-Beirat kann die Erlassung solcher Verordnungen anregen. Der Stadtsenat kann solche Verordnungen nur bis 30. Juni 1997 erlassen; sie sind im Amtsblatt der Stadt Wien unter Anschluß eines Planes kundzumachen.

(8) In Gebieten, die mit Verordnung gemäß Abs. 7 festgesetzt sind, dürfen Abtragungsaufträge bis 31. Dezember 1998 weder erteilt noch vollstreckt werden. Diese Gebiete sind vom Magistrat umgehend darauf zu überprüfen, ob eine der im Abs. 7 Z 2 angeführten Flächenwidmungen festgesetzt werden soll. Der Magistrat hat bis zum 30. September 1998 dem Gemeinderat über das Ergebnis der Überprüfungen zu berichten, sofern er nicht bis dahin einen Antrag auf Festsetzung einer der im Abs. 7 Z 2 genannten Flächenwidmungen gestellt hat.

### Schlußbestimmung

§ 24. (1) Dieses Gesetz tritt mit 1. Jänner 1997 in Kraft. Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes tritt das Gesetz vom 12. Dezember 1978 über die Schaffung von Kleingärten (Wiener Kleingartengesetz), LGBl. für Wien Nr. 3/1979, zuletzt geändert mit dem Gesetz LGBl. für Wien Nr. 9/1996, außer Kraft.

(2) Die bisherigen Bebauungspläne behalten, soweit sie sich auch auf das Wiener Kleingartengesetz, LGBl. für Wien Nr. 3/1979, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. für Wien Nr. 9/1996, stützen, ihre Gültigkeit.

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

Der Landeshauptmann:  
**Häupl**

Der Landesamtsdirektor:  
**Theimer**