

Wiener Landtag

24. Sitzung vom 30. April 1976

Stenographischer Bericht

Inhaltsverzeichnis

1. Beurlaubter Abgeordneter (S. 1)
2. Mitteilung des Einlaufes (S. 1)
3. Pr.Z. 1209, P. 1: Vorlage des Gesetzes, mit dem die Bauordnung für Wien geändert wird (Bauordnungsnovelle 1976) (Beilage Nr. 3)
Berichterstatter: Amtsf. StR. Heller, (S. 1 u. 21)
Redner: Das Abg. Dr. Hirnschall (S. 5),
Dr. Krasser (S. 6), Ing. Nedwed (S. 10),

Dr. Peter Mayr (S. 12), Ludwig (S. 15),
Hanke (S. 17) und Brosch (S. 18),
Abstimmung (S. 22).

Vorsitzende: Erster Präsident Maria Hlawka.

Schriftführer: Die Abg. Deistler, Elisabeth Schindler
und Wiesinger sowie die Abg. Dr. Maria Flemming und
Neunteufel.

(Beginn um 10 Uhr.)

Präsident Maria Hlawka: Die 24. Sitzung des Wiener Landtages ist eröffnet.

Beurlaubt ist Herr Abg. Schneider.

Die Abg. Dr. Peter Mayr, Dr. Krasser und Genossen haben einen Antrag, betreffend die Novelle des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, eingebracht. Ich weise ihn dem amtsführenden Stadtrat der Verwaltungsgruppe VII zu.

Wir kommen zu Post 1, dem einzigen Punkt der Tagesordnung. Sie betrifft die Lesung der Vorlage des Gesetzes, mit dem die Bauordnung für Wien abgeändert wird (Bauordnungsnovelle 1976).

Die Berichterstattung erfolgt nach § 23 der Geschäftsordnung. Berichterstatter hiezu ist der Herr Amtsführende Stadtrat Heller. Ich bitte ihn, die Verhandlungen einzuleiten.

Berichterstatter Amtsführender Stadtrat Heller: Verehrte Frau Präsident! Hoher Landtag! Meine sehr verehrten Damen und Herren! Ich habe heute die besondere Ehre, Ihnen einen Gesetzentwurf vorlegen zu können, der für die bauliche Substanz sowie für die städtebauliche Entwicklung unserer Stadt von außerordentlicher Bedeutung ist. Diese Bauordnungsnovelle sieht eine grundlegende Änderung des Baurechtes vor, durch die dieses Rechtsgebiet der modernen technischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung angepaßt wird.

Es lag nahe, das Baurecht vollständig neu zu kodifizieren, doch wäre dies nach meiner Ansicht nicht zielführend gewesen, da sich einzelne Bestimmungen der Bauordnung für Wien bewährt haben und auf die Rechtsprechung des Verfassungs- und Verwaltungsgerichtshofes in diesen Materien nicht verzichtet werden sollte.

Die gesamte Bauordnung für Wien soll wiederverlautbart werden. Der vorliegende Entwurf nimmt insoweit auf die Wiederverlautbarung der Bauordnung für Wien Rücksicht, als ganze Paragraphen und Absätze geschlossen in die Novelle aufgenommen werden. Hiedurch wird eine Übersichtlichkeit der Novelle erreicht und die Wiederverlautbarung der Bauordnung wesentlich erleichtert.

Die technische Entwicklung veranlaßte bereits vor 17 Jahren den damaligen Stadtbaudirektor Dipl.-Ing. Dr. Pecht, an die Abteilungen der Baudirektion den Auftrag zu erteilen, ihre Wünsche für eine Abänderung der Bauordnung bekanntzugeben. Diese Wünsche wurden, in einem Katalog zusammengefaßt, der Magistratsabteilung 64 als der mit Baurechtsfragen befaßten zuständigen Rechtsabteilung zur Formulierung einer Novelle beziehungsweise einer neuen Bauordnung übermittelt.

Schon bei Beginn der Beratungen auf Beamtenebene kristallisierte sich klar heraus, daß durch eine Neukodifikation der Bauordnung die bestehende Judikatur des Verfassungs- und Verwaltungsgerichtshofes, die für die Praxis der Vollziehung des Gesetzes von wesentlicher Bedeutung ist, gefährdet werden könnte beziehungsweise bis zur neuerlichen Entscheidung der Höchstgerichte eine Rechtsunsicherheit in jenen Materien, für deren Änderung kein Anlaß besteht, eintreten könnte.

Übereinstimmung wurde auch darüber erzielt, daß ein im Einvernehmen mit sämtlichen Dienststellen des Magistrats ausgearbeiteter Gesetzentwurf nur als Diskussionsgrundlage zu betrachten ist und man sich erst am Beginn verschiedener technischer Entwicklungen und Strömungen befindet. So war zum Beispiel der Umweltschutz zum Zeitpunkt der Erstfassung der Bauordnungsnovelle weder in der Wirtschaft noch in der Bevölkerung in dem Ausmaß verankert, wie das jetzt der Fall ist. Auch die Anforderungen an den Wohnungsstandard stiegen erst in den folgenden Jahren, wobei das Problem der Einsparung von Energie im Zusammenhang mit dem Bau von Wohnungen erstmalig richtig nach Ausbruch der Ölkrise im Jahre 1974 erkannt wurde. Von einer Altstadterhaltung im weitesten Sinne war damals überhaupt keine Rede.

Die Erstaussendung dieser Bauordnungsnovelle erfolgte in vier Etappen in den Jahren 1967, 1968, 1969 und 1971.

Anläßlich der Aussendungen wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die auf Grund der Stellungnahmen überarbeitete Gesamtnovelle neuerlich der Begutachtung unterzogen werden soll.

Eine derartige Aussendung ist später auch erfolgt. Die dazu ergangenen Stellungnahmen führten zu einem Bauordnungsentwurf, in dem vor allem versucht wurde, soweit als möglich auf die zu erstellenden Projekte Einfluß zu nehmen. Dieser Gesichtspunkt wurde später revidiert, da in der Praxis die Erfahrung gemacht wurde, daß besonders ins Detail gehende Bestimmungen die technische Entwicklung hemmen und verwaltungsökonomisch gesehen zu einer Belastung führen, die mit den Grundsätzen einer geordneten Verwaltung, nämlich Raschheit, Einfachheit und Zweckmäßigkeit, nicht mehr zu vereinbaren ist.

Es wurde deshalb in der vorliegenden Fassung auf ins Detail gehende Bestimmungen verzichtet und eine etwa notwendige Detailregelung der Verordnungsgesetzgebung vorbehalten. Diese Vorgangsweise hat nicht nur den Vorteil, daß die Anpassung an die technische Entwicklung wesentlich elastischer wird, sondern es kann auch der Forderung der Wirtschaft, im Bereich der Normung von Konstruktionsteilen beziehungsweise der Zulassung von Baustoffen für ganz Österreich gleichlautende Bestimmungen zu schaffen, wesentlich leichter Rechnung getragen werden.

Der ausgearbeitete Gesetzentwurf ist das Ergebnis von 271 Sitzungen auf Beamtenebene. Hiezu kommen noch unzählige Gespräche mit Fachleuten sowie ein Hearing.

Der Beamtenentwurf wurde am 29. August 1975 im wesentlichen fertiggestellt. Er diente als Grundlage für acht Besprechungen vom 13. November 1975 bis 25. März 1976 mit den im Wiener Landtag vertretenen politischen Parteien. In diesen Besprechungen wurden einvernehmlich einzelne Bestimmungen neu formuliert und auch abgeändert. Es wurden aber auch Bestimmungen über Einkaufszentren neu in die Novelle aufgenommen und der Novellenentwurf zur Schaffung von Gartensiedlungsgebieten, der in einem eigenen Verfahren der Begutachtung unterzogen worden ist, in die Bauordnung eingearbeitet.

Aus der Tatsache, daß selbst in diesem letzten Abschnitt der Beratungen wesentliche Änderungen und Ergänzungen der Bauordnungsnovelle vorgenommen worden sind, ist zu erkennen, um welch schwierige Materie es sich beim Baurecht handelt und in welchem Ausmaß ständig neue Gesichtspunkte auftauchen.

Zusammenfassend kann daher zur Entwicklung der vorliegenden Bauordnungsnovelle festgestellt werden, daß in enger Zusammenarbeit mit Fachdienststellen und Fachleuten versucht wurde, eine Novellenfassung zu finden, die das Bauen, soweit es vertretbar erscheint, vom öffentlichen Zwang befreit, die aber auch verwaltungsökonomisch den Grundsätzen der Einfachheit, Raschheit und Zweckmäßigkeit der Verfahren gerecht wird.

Die 17jährige Arbeit an dieser Novelle ist damit zu erklären, daß in den letzten zwei Jahrzehnten die technische Entwicklung ungemein rasant vor sich ging und auf dem baurechtlichen Sektor umfassende Novellen vermieden werden sollten, um Auswirkungen zu verhindern, die mit den wirtschaftlichen und sonstigen Erfordernissen nicht in Einklang stehen. Es wurde daher versucht, mit Hilfe kleiner Novellen, wie etwa der Novelle über die Bauklasseneinteilung und der Altstadterhaltungsnovelle, den dringendsten Bedürfnissen gerecht zu werden sowie Erfahrungen zu sammeln.

Wenn im Entwurf einzelnen Wünschen, wie etwa dem Wunsch nach Beibehaltung der Bauanzeige in

modifizierter Form oder dem Wunsch, vom Gebot der natürlichen Belichtung und Belüftung von Verkaufsräumen und Gaststätten nicht abzugehen, nicht Rechnung getragen wurde, so findet dieser Entschluß seine Begründung darin, daß diese Wünsche im Interesse der Verwaltungsökonomie und der Rechtssicherheit beziehungsweise zur Belebung von Stadtvierteln als unerfüllbar anzusehen waren.

Was waren nun die wesentlichsten politischen Zielsetzungen der vorliegenden Novelle? Ich möchte versuchen, sie schlagwortartig anzuführen.

Vorerst eine Erhöhung der Publizität der vom Gemeinderat zu beschließenden Planungsmaßnahmen und eine klare Fassung der gesetzlichen Bestimmungen, weiters eine Befassung der örtlich zuständigen Bezirksvertretungen mit Agenden aus dem Baurecht, eine Neuregelung der Grundstücksordnung, die Modifizierung der Enteignungstatbestände, die Hebung der Wohnqualität und die Ermöglichung aller modernen Bauformen und Bauarten sowie die Anwendung aller modernen Baustoffe, soweit sie der Hebung der Qualität der Bauwerke, insbesondere aber der Qualitätsverbesserung von Wohnungen dienen können.

Ich bitte Sie, meine sehr verehrten Damen und Herren, um Verständnis dafür, daß ich in der mir zur Verfügung stehenden Zeit nicht in der Lage bin, sämtliche gesonderten oder neuen Bestimmungen der Bauordnung im Detail zu erläutern. Ich werde aber versuchen, auf einige Schwerpunkte der Novelle kurz hinzuweisen.

Die Novelle sieht vor allem eine weitere Demokratisierung des Planungsrechtes und des Baurechtes vor. Zu diesem Zweck wird den örtlich zuständigen Bezirksvertretungen die Beschlußfassung über die bisher in die Kompetenz des zuständigen Gemeinderatsausschusses fallenden unwesentlichen Abänderungen und Ergänzungen der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne und über die Gewährung von Ausnahmen im Baubewilligungsverfahren übertragen.

Durch die Neufassung der Bestimmungen für die Erstellung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne wird auch eine Aktivierung der Mitarbeit der Bevölkerung an der Erstellung dieser Pläne angeregt und ermöglicht. Es soll nämlich in Hinkunft jedem Bürger der Stadt das Recht zur Stellungnahme zu den vom Magistrat ausgearbeiteten Entwürfen eingeräumt werden. Zugleich erhalten die Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Wien, die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien und die Wiener Landwirtschaftskammer ein formales Recht zur Stellungnahme.

Um der Stadtplanung eine Institution zur Seite zu stellen, die auf möglichst vielen Wissensgebieten Fachgutachten abgeben kann, wird der Fachbeirat für Stadtplanung um einen Fachmann für Raumplanung, einen für Grünraumplanung, einen für Standortfragen und einen für Sozialfragen erweitert.

Zur Erzielung einer volkswirtschaftlich optimalen Grundstücksordnung und Grundstücksnutzung können in Hinkunft Grundflächen für bestimmte Nutzungen im Industriegebiet und in Gebieten für Lagerplätze und Ländeflächen reserviert werden. Dadurch sollen Aufschließungsleistungen den größtmöglichen volkswirtschaftlichen Nutzen erbringen.

Um die Möglichkeit der Sanierung bestimmter Kleingartengebiete zu schaffen, sie vollständig in die bestehende Rechtsordnung einfügen zu können und sie nach dem Willen ihrer Benützer umzugestalten, wurde

die Widmung Gartensiedlungsgebiet neu in die Bauordnung aufgenommen und unter die Widmungskategorie des Baulandes eingereiht. Diese Widmung erlaubt in Hinkunft eine höhere Nutzung als das Kleingartengebiet, ohne jedoch zugleich den kleingärtnerischen Charakter dieses Gebietes aufzuheben.

Die Unterordnung dieser Widmung unter die Widmungskategorie des Baulandes bewirkt, daß die in diesen Gebieten errichteten Wohngebäude ganzjährig bewohnt werden können und daher auch baulich entsprechend auszustatten sind. Ihre Größe wird im wesentlichen mit einem Flächenausmaß von 35 Quadratmetern festgelegt. In Gartensiedlungsgebieten sind keine Bauplätze, sondern lediglich Baulose zu schaffen, die nicht wie Bauplätze unmittelbar an öffentlichem Gut, sondern lediglich an einem Aufschließungsweg innerhalb einer Gartensiedlungsanlage liegen müssen.

Als weiterer neuer Widmungsbegriff sind in der Novelle die Einkaufszentren enthalten. Durch diese Widmungsmöglichkeit wollen wir unter Ausschöpfung der verfassungsrechtlichen Möglichkeiten und — worauf ich besonders hinweisen möchte — aus rein baulicher Sicht die Errichtung von Einkaufszentren, die bekanntlich eine Reihe schwieriger städtebaulicher Probleme mit sich bringt, besser in den Griff bekommen. In Hinkunft sollen daher Einkaufszentren nur dort gebaut werden dürfen, wo sie durch ausdrückliche Festsetzung im Bebauungsplan als zulässig erklärt werden. Nur auf diese Weise ist es möglich, den mit der Errichtung von Einkaufszentren verbundenen negativen Auswirkungen entgegenzutreten und dafür Sorge zu tragen, daß sich auch Einkaufszentren in das örtliche Stadtgefüge und die örtliche Stadtstruktur unter möglichster Schonung der Umwelt bestmöglich einfügen können. Einkaufszentren sind Verkaufsräume, Betriebsräume und Lagerräume mit einer Fläche von mehr als 2500 Quadratmetern, die für das Ausstellen und für den Verkauf von Waren sowie für das Erbringen von Dienstleistungen verwendet werden, soweit diese Räume baulich eine Einheit bilden. Die nach den Bestimmungen des Wiener Garagengesetzes zu schaffenden Einstellplätze für Kraftfahrzeuge sind in dem Flächenausmaß von 2500 Quadratmetern nicht enthalten.

Wir müssen uns darüber im klaren sein, meine verehrten Damen und Herren, daß wir mit diesen baulichen Bestimmungen die Probleme der Einkaufszentren leider nur teilweise in den Griff bekommen, weil zu einer endgültigen Lösung auch die Schaffung von gewerberechtlichen Normen erforderlich wäre.

Hinsichtlich des Umweltschutzes, dem einige der neuen Bestimmungen gewidmet sind, können unter anderem bestimmte zulässige Emissionswerte festgelegt werden.

Im Bebauungsplan können in Hinkunft Grundflächen und Räume für die Errichtung und Duldung von öffentlichen Durchfahrten und Durchgängen, Verkehrsbauwerken und öffentlichen Aufschließungsleitungen ausgewiesen werden, für die je nach der Lage des Falles in Verfolgung der volkswirtschaftlichen Ziele dieser Novelle auch nach dem Grundsatz des geringsten Eingriffes in bestehende Rechte der Gemeinde eventuell lediglich ein Servitut eingeräumt werden muß gegenüber der gänzlichen Enteignung, die bisher in solchen Fällen notwendig war.

Mit Hilfe von Verkehrsfluchtlinien wird in Hinkunft die Widmungshoheit des Bundes und des Landes ins-

besondere in bezug auf die Festsetzung von Verkehrsflächen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan eindeutig und klar abgegrenzt werden können, ein Problem, das in der Vergangenheit oft zu großen Schwierigkeiten geführt hat.

Um der Zweckentfremdung von Wohnungen in Schutzzonen entgegenzuwirken, dürfen Wohnungen in Hinkunft nur mit Zustimmung der örtlich zuständigen Bezirksvertretung für Büro- und Geschäftszwecke verwendet werden. Ich möchte in diesem Kreise nicht verhehlen, daß das eine immer wiederkehrende Forderung vor allem der Bezirksvertretung des 1. Bezirkes war.

Um den Ausbau der Infrastruktur rascher und leichter zu ermöglichen, werden in der vorliegenden Novelle die Enteignungsbestimmungen modifiziert, das heißt, sie werden um Tatbestände zum Erlangen einzelner Nutzungsrechte an Liegenschaften ergänzt. Dadurch wird in Hinkunft, wenn es nur um den Bedarf von gewissen Nutzungsrechten an Liegenschaften geht, nicht die gesamte Liegenschaft im Enteignungswege erworben werden müssen. Diese Bestimmung ermöglicht eine flexiblere Flächennutzung und Gestaltung der Rechte an den Liegenschaften und bietet die Gewähr, daß bei möglichster Schonung der Rechtsverhältnisse und mit geringstem volkswirtschaftlichem Aufwand der größtmögliche Nutzen für die Allgemeinheit erzielt werden kann.

Auch die Verpflichtung zur Gehsteigerstellung wird unter gleichzeitiger Einarbeitung der Bestimmungen der bisherigen Gehsteigverordnung aus dem Jahre 1930 modifiziert, wobei hinsichtlich der Verpflichtung zur Gehsteigerstellung in Hinkunft auch eine Verhältnismäßigkeit zwischen dem Bauvorhaben und den Gehsteigerstellungskosten zu berücksichtigen ist. Bei einer Unverhältnismäßigkeit hat die Behörde von der Verpflichtung zur Gehsteigerstellung abzusehen.

Bei nachträglicher Veränderung von Verkehrsflächen werden die zu den anrainenden Bauplätzen beziehungsweise Baulosen wieder einzubeziehenden oder zu den Verkehrsflächen neu abzutretenden Grundflächen an Stelle der bisherigen Bemessung nach dem gleichen Baugrundwert nunmehr mit dem vollen Grundwert bemessen, so daß in Hinkunft für derartige Flächen dieselbe Entschädigung zu leisten ist wie in einem eventuellen Enteignungsverfahren. Bisher war es nämlich so, daß derjenige, der seine Flächen freiwillig für diese Zwecke zur Verfügung gestellt hat, eine geringere Entschädigung erhalten hat als derjenige, der zu einer solchen Zurverfügungstellung erst durch ein Enteignungsverfahren gezwungen werden mußte.

Zum Zwecke der Verwaltungsvereinfachung wird für das Baubewilligungsverfahren ein erleichtertes Verfahren ohne obligatorische Bauverhandlung geschaffen. Dadurch soll eine Beschleunigung des Verfahrens zur Erwirkung einer Baubewilligung erreicht werden.

Für die Verbauung der Liegenschaft nach großstädtischen Nutzungserfordernissen können in Hinkunft Strukturgebiete und Struktureinheiten geschaffen werden. Durch Festlegung von Strukturen im Bebauungsplan kann in Zukunft auf die Verbauung von Liegenschaften nach großstädtischen Nutzungserfordernissen Einfluß genommen werden. In der Praxis wird dieses Instrument derart wirksam, daß die im Bebauungsplan festgesetzten Struktureinheiten in einem Zuge verbaut

werden müssen. Es hat also kein Bauwerber mehr die Möglichkeit, die für ihn wirtschaftlich rentablen Projekte herauszusuchen und auf weniger rentable Projekte, wie etwa Einkaufsläden, zu verzichten. Im Einzelfall kann der zuständige Gemeinderatsausschuß, sofern öffentliche Rücksichten dies gebieten, von der Verbauung in einem Zuge Abstand nehmen.

Zur Belebung von unterirdischen Passagen beziehungsweise Arkaden sieht der Entwurf der Bauordnungsnovelle vor, daß Verkaufsräume und Gaststätten dann eingerichtet werden können, wenn deren Belichtung tageslichtähnlich und deren Belüftung mechanisch ist.

Zur Erhöhung der Wohnqualität — ich glaube, das sind besonders wichtige Vorschriften dieser Novelle — wurden Bestimmungen bezüglich des Lichteinfalles, Größe der Wohnungen und Ausstattung der Außen- und Innenwände sowie der Decken in die Bauordnung neu aufgenommen beziehungsweise diese Bestimmungen verschärft. Es wurde in der aufgelockerten Verbauung, nämlich in der offenen oder gekuppelten Bauweise, festgelegt, daß der Lichteinfallswinkel, der bisher generell 45 Grad betragen hat, in Hinkunft mindestens 30 Grad betragen muß.

Während bisher die Gesamtfläche eines Einzelraumes 18 Quadratmeter und die Mindestfläche der übrigen Wohnungen 35 Quadratmeter betragen mußte, wird nunmehr für den Einzelraum eine Fläche von 30 Quadratmetern, für die übrigen Wohnungen eine Mindestfläche von 50 Quadratmetern gefordert.

Darüber hinaus enthält die Bauordnung wesentlich strengere Bestimmungen für die Ausführung von Außen- und Innenwänden sowie Decken, so daß im Endergebnis eine Isolierung der einzelnen Wohnung von den übrigen Wohnungen möglich sein wird und das leidige Problem der Lärmbelästigung innerhalb eines Hauses weitestgehend beseitigt werden kann.

Die technischen Bestimmungen für die Ausführung von Wänden und Decken wurden durch die Aufnahme physikalischer Werte so gefaßt, daß in Zukunft jeder Baustoff — ich betone ausdrücklich: jeder Baustoff —, der diesen physikalischen Werten und den sonstigen Anforderungen der Bauordnung entspricht, verwendet werden kann. Außerdem enthält die Bauordnung eine Verordnungsermächtigung, nach der die Landesregierung für Gebäude in exponierter Lage eine besondere Ausgestaltung der Wände zur Garantie des Wärmebedarfes vorschreiben kann.

Dem Wunsche älterer und behinderter Leute wurde insofern Rechnung getragen, als nunmehr in jedem Gebäude mit mehr als vier Hauptgeschossen ein Personenaufzug einzurichten ist. Dieser Personenaufzug muß nicht nur die einzelnen Hauptgeschosse miteinander verbinden, sondern auch das Kellergeschoß mit einbeziehen.

Für etwaige Notstandsfälle ist in jeder Wohnung, die zentralbeheizt wird, mindestens ein Notkamin vorzusehen.

Erstmalig ist eine Verpflichtung zur Schaffung von Kleinkinderspielplätzen beziehungsweise Spielplätzen für Kinder in das Gesetz aufgenommen worden. Der Kleinkinderspielplatz muß so angelegt sein, daß er sich in Sicht- und Rufweite des Wohnhauses befindet. Der Spielplatz für die übrigen Kinder kann weiter entfernt sein, er muß jedoch eine Mindestgröße von 500 Quadratmetern aufweisen und über einen höchstens 500 Meter langen gefahrlosen Zugang erreichbar sein.

Der Landesregierung wurde es vorbehalten, im Wege der Verordnungsgesetzgebung darüber hinausgehende nähere Bestimmungen über die Ausgestaltung der Kinderspielplätze zu erlassen.

Für Hochhäuser — das sind Baulichkeiten von mehr als 26 Meter Höhe — sind eigene Bestimmungen in die Bauordnung aufgenommen worden. Diese Bestimmungen nehmen auf den Brandschutz insofern Rücksicht, als jedes Haus in Brandabschnitte mit einer Grundfläche von 500 Quadratmetern unterteilt werden muß. Hierzu kommt noch, daß jeder Brandabschnitt über ein eigenes durchgehendes feuersicheres Stiegenhaus verfügen muß. Für den Gefahrenfall ist ein Notstromaggregat, an das alle wichtigen elektrischen Einrichtungen angeschlossen sind, vorzusehen. Die Verwendung von Gas als Energieträger ist in Hinkunft verboten.

In einer eigenen Bestimmung wird festgehalten, unter welchen Voraussetzungen Räume als Schutzräume im Sinne des Zivilschutzes zu qualifizieren sind. Eine Verpflichtung zur Schaffung von Schutzräumen wurde nicht in das Gesetz aufgenommen, da die Frage der Kostentragung bedauerlicherweise bisher noch nicht geklärt ist.

Zur Vermeidung des Rückstaus von Abwässern und damit des Eindringens dieser Abwässer in Keller und sonstige Räumlichkeiten sieht die vorliegende Bauordnungsnovelle die Verpflichtung von Abschlüssen bei Neubauten vor. Derartige Abschlüsse der Kanäle können auch nachträglich bei bestehenden Gebäuden verlangt werden.

Um einer besonders unangenehmen Belästigung der Bevölkerung entgegenzuwirken, wird es in Hinkunft möglich sein, zur Beseitigung von Bauschutt die Verwendung von Containern vorzuschreiben.

Der schonungslosen Ausbeutung des Bodens sowie der ungeordneten Ablagerung soll dadurch begegnet werden, daß in Hinkunft Steinbrüche, Schotter-, Sand-, Lehm- und Tongruben sowie Schlacken-, Schutt- und Müllhalden nur in den Widmungen Sondergebiet und Grünland zugelassen sind. Mit Genehmigung dieser Anlagen wird eine Verpflichtung zur Ausfüllung, Verdichtung und Bedeckung innerhalb einer gewissen Frist verbunden, so daß im Endergebnis eine landschaftsgerechte Ausgestaltung der Oberfläche des Grundes erreicht werden kann.

Instandsetzungsaufträge können nur so lange erteilt werden, als nicht eine Substanzveränderung von mehr als der Hälfte der vorhandenen Bausubstanz der Baulichkeit gegeben ist.

Last, not least wird der Strafraumen von bisher 30.000 Schilling auf 100.000 Schilling erhöht.

Ich hoffe, meine verehrten Damen und Herren, mit dieser kurzen Darstellung wenigstens die wichtigsten Neuerungen der vorliegenden Bauordnungsnovelle erläutern zu haben.

Wie bereits eingangs erwähnt, ist die Novelle das Ergebnis jahrelanger intensiver Beratungen. Die Wiener Landesregierung hat daher, einem Wunsche des Herrn Landeshauptmannes entsprechend, in ihrer Sitzung vom 27. April 1976 allen am Zustandekommen der vorliegenden Bauordnungsnovelle Beteiligten, vor allem den städtischen Bediensteten, aber auch den Kammern und Interessenvertretungen den besonderen Dank ausgesprochen.

Ich bin überzeugt, daß sich der gesamte Landtag diesem Dank der Wiener Landesregierung heute gerne

anschließen wird, und ersuche Sie, dem vorliegenden Entwurf Ihre Zustimmung zu geben. (*Beifall bei der SPÖ.*)

Präsident Maria **Hlawka**: Ich danke Herrn Stadtrat Heller für die Berichterstattung.

Hoher Landtag! Auf Grund des § 30 der Geschäftsordnung teilt sich die erste Lesung in eine General- und eine Spezialdebatte. Der Absatz 9 dieses Paragraphen bestimmt, daß General- und Spezialdebatte dann zusammengezogen werden können, wenn es sich um ein Gesetz von geringem Umfang handelt.

Ich werde Ihnen nach der Generaldebatte vorschlagen, anschließend die Spezialdebatte zu eröffnen, da ich nicht der Meinung bin, daß es sich bei dieser Vorlage um eine solche geringen Umfanges handelt.

Nach § 30 der Geschäftsordnung eröffne ich die Generaldebatte. Zur Generaldebatte ist als erster Redner Herr Abg. Dr. Hirnschall gemeldet. Ich ersuche ihn, das Wort zu ergreifen.

Abg. Dr. **Hirnschall**: Frau Präsident! Hoher Landtag! Wir haben uns heute mit einer umfangreichen Reform der Wiener Bauordnung zu beschäftigen, mit einer Novelle, von der seit 17 Jahren gesprochen wird und an die eigentlich niemand mehr so richtig geglaubt hat. Der entscheidende Durchbruch ist schließlich damit erzielt worden, daß man eine gemischte Arbeitsgruppe von Fachbeamten und Gemeinderäten aller Fraktionen gebildet hat, die sich im letzten halben Jahr intensiv und, ich muß sagen, in einer sehr sachlichen Atmosphäre mit dieser schwierigen Materie beschäftigt hat. Ich kann mir vorstellen, daß diese Arbeitsweise auch bei anderen offenen Problemkreisen zu einem annehmbaren Erfolg führen könnte.

Was bei den Beratungen über die Bauordnung herausgekommen ist, ist sicherlich in manchen Punkten, etwa bei den Enteignungsbestimmungen, für alle Seiten nur ein Kompromiß, dem man aber zustimmen kann, weil es auf der anderen Seite eine Reihe von Verbesserungen gibt, um die wir uns schon seit langem bemühen. Ich möchte daher offen sagen, was wir als echte Fortschritte dieser Bauordnung ansehen und was da und dort vielleicht besser hätte formuliert werden können.

Erste Voraussetzung war für uns eine umfassende Information der Bevölkerung über Planänderungen aller Art. Der betroffene Bürger soll rechtzeitig von den Absichten der Behörde Kenntnis bekommen, er soll seine Meinung dazu abgeben können, und die Planungsabteilung und in weiterer Folge die Gremien des Gemeinderates sollen sich damit auseinandersetzen müssen.

Wir Freiheitlichen haben in den letzten Jahren eine ganze Reihe von Initiativen in dieser Richtung unternommen. Ich erinnere an unseren wiederholten Antrag auf schriftliche Information der betroffenen Bevölkerung oder an unseren Antrag auf Einsatz eines Informationsbusses im Planungsgebiet. All das ist von der zuständigen Geschäftsgruppe bis vor kurzem negativ beurteilt worden, obwohl allen bekannt war, daß es zahlreiche Fälle gegeben hat, wo Betroffene ihre Rechte nur aus dem Grund nicht wahrnehmen konnten, weil sie von bevorstehenden Planänderungen ganz einfach nichts gewußt haben. Man kann ja von einem normalen Staatsbürger wirklich nicht verlangen, daß er täglich den Amtsteil der „Wiener Zeitung“ studiert oder sich wöchentlich das „Amtsblatt der Stadt Wien“ kauft, wo diese Kundmachungen abgedruckt sind.

Diese Erkenntnis hat sich nun erfreulicherweise im Rathaus durchgesetzt. Wir beschließen heute mit dieser Bauordnung, daß jeder Wiener, nicht nur der Grundstückseigentümer, der womöglich oft ganz woanders, etwa im Ausland wohnt, schriftlich zu den Entwürfen von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen Stellung nehmen kann, worauf sich der Magistrat mit diesen Einwendungen sehr gewissenhaft auseinandersetzen muß. Dazu gehört, daß der betreffende Staatsbürger dann auch eine Mitteilung von der Behörde bekommt, zu welchem Ergebnis sie schließlich gelangt ist. Das ist, glaube ich, ein selbstverständlicher Akt der Höflichkeit, den es aber bisher auch nicht gegeben hat.

Das alles ist Voraussetzung dafür, daß die betroffene Bevölkerung überhaupt von den Vorgängen informiert ist. Das soll nun durch einen Dreiparteiantrag erreicht werden, der gleichzeitig mit der Beschlußfassung über die Bauordnung heute im Gemeinderat eingebracht wird und in dem der Magistrat aufgefordert wird, in geeigneter Weise für eine ausreichende Information der Bevölkerung Sorge zu tragen. Das wird je nach der Größe des Planungsgebietes in abgestufter Form denkbar sein. Wenn es sich um einen eng begrenzten Bereich handelt, wird ein Hausanschlag oder die Aufstellung einer Litfaßsäule zweckmäßig sein, in einem Siedlungsgebiet vielleicht ein Informationsbus oder eine Bürgerversammlung, in dicht verbauten Gebieten möglicherweise auch ein Postwurf.

Ziel all dieser Bemühungen soll sein, eine stärkere Beteiligung des interessierten und informierten Bürgers an den Planungsmaßnahmen zu bewirken.

Im ganzen gesehen schafft die neue Bauordnung menschlichere Bedingungen für die Bewohner und trägt auch den erhöhten Sicherheitsansprüchen der Bevölkerung besser Rechnung. Diese Tendenz kommt etwa zum Ausdruck bei der heute schon erwähnten Verpflichtung zur Schaffung von Kinderspielplätzen in Wohnhausanlagen. Bisher hat man nur daran gedacht, wo die Autos der Bewohner Platz finden sollen, heute wird das Kind in der Wiener Bauordnung endlich dem Auto gleichgestellt. Wohnhäuser mit 16 Wohnungen müssen zumindest einen Kleinkinderspielplatz haben, Wohnhausanlagen mit mehr als 50 Wohnungen darüber hinaus einen Kinderspielplatz in der Größe von 500 Quadratmetern aufweisen.

Es wird erstmals gesetzlich festgelegt, daß eine neu geschaffene Wohnung neben einem Vorraum auch eine Badegelegenheit enthalten muß. Das alles war bisher nicht zwingend vorgesehen.

Als einen echten Fortschritt nicht nur für Behinderte und ältere Menschen muß man die Verpflichtung ansehen, in Häusern mit mehr als drei Stockwerken Aufzüge einzubauen. Bis jetzt war das nach der Bauordnung nur in Hochhäusern über 26 Meter Höhe notwendig. Man muß sich das einmal vorstellen!

In gleicher Weise sind die notwendigen Verbesserungen im Wärme- und im Schallschutz zu beurteilen, wo nunmehr bei den Außenmauern der Vergleichswert einer 51 Zentimeter dicken Vollziegelmauer statt der jetzigen 38 Zentimeter als Mindestnorm festgelegt wurde. Ich nehme an, daß auch bisher schon viele Bauherren über diese Mindestanforderungen hinausgegangen sind. Aber es hat auch eine Reihe von Baugesellschaften vor allem im Bereich der freien Finanzierungen gegeben, die ohne Rücksicht auf die künft-

tigen Bewohner in all diesen Fragen den billigsten Weg gegangen sind.

Auf Grund der Erfahrungen der Energiekrise wird nunmehr endgültig festgelegt, daß es in jeder Wohnung zumindest einen Raum geben muß, der einen Kaminanschluß besitzt. Das Fehlen derartiger Vorschriften ist in der Öffentlichkeit mit Recht als eine grobe Nachlässigkeit der Behörde kritisiert worden.

Einen ganzen Katalog von Sicherheitsbestimmungen gibt es für den Bau von Hochhäusern, also von Bauwerken über 26 Meter Höhe. Die Auflagen reichen von einem maximalen Feuerschutz in den Stiegenhäusern, die als Fluchtweg Verwendung finden sollen, über die eigenen Steigleitungen für das Löschwasser bis zu den zwingend vorgeschriebenen Notstromaggregaten und dem Verbot von Gasleitungen in Hochhäusern. Ich kann mir vorstellen, daß allein aus Kostengründen die Tendenz, Hochhäuser zu errichten, in Hinkunft stark abgebremst sein wird, was man aber nicht unbedingt bedauern muß.

Alle diese erheblichen Verbesserungen führen dazu, daß wir zu dieser Novelle ja sagen werden, obwohl es zweifellos auch einige Schönheitsfehler gibt, die wir nicht verschweigen wollen. Dazu gehören beispielsweise die Entschädigungsgrundsätze bei Enteignungen. Es kommt hier wie in anderen Gesetzen auch der Verkehrswert zur Entschädigung. Wir wissen aber, daß sich in vielen Fällen ein Grundeigentümer, der enteignet wird, mit dieser nach dem Verkehrswert bemessenen Entschädigung keinen gleichwertigen Ersatz mehr schaffen kann. Darin sehen wir doch eine große Härte für diejenigen, die ihr Eigentumsrecht zugunsten der Allgemeinheit aufgeben müssen. Wir glauben daher, daß hier und auch in anderen Enteignungsgesetzen des Bundes, das möchte ich gleich sagen, der Wiederbeschaffungswert eine gerechtere Lösung wäre.

Bei den Enteignungen selbst hat es anfänglich sehr weitgespannte Vorstellungen hier im Hause gegeben. Für jeden öffentlichen Zweck, also auch für Bürohäuser, sollte es nach den ersten Entwürfen ein weitgehendes Zugriffsrecht geben. Im Zuge der Gespräche ist dann eine Präzisierung in der Form erfolgt, daß bebaute Flächen nur noch für besonders vorrangige Zwecke, wie Spitäler, Altersheime, Schulen und Kindergärten, herangezogen werden können.

Die neue Bestimmung, die von unserer Seite angeregt wurde, daß für den Wald- und Wiesengürtel eine Enteignung nur möglich sein soll, wenn die Grundflächen in den letzten zwei Jahren nicht ordnungsgemäß land- und forstwirtschaftlich genutzt worden sind, bietet einen erhöhten Anreiz für Grundeigentümer, ihre Wiesen und Äcker nicht einfach brachliegen und verwildern zu lassen, wie es da und dort im Wald- und Wiesengürtel leider geschieht.

Im Zuge der Novellierung ist es auch zu einer Neukonstruktion des Fachbeirates für Stadtplanung gekommen, der nach dem Gesetz zwar keine bestimmende Funktion ausübt, der aber als ein Gremium unabhängiger Fachleute eine moralische Instanz in Planungsfragen sein kann. In diesem Gremium werden nunmehr neben den Architekten, neben den Zivilingenieuren und neben den Baumeistern auch Fachleute für Raumplanung, Grünraumplanung und Ökologie tätig sein. Diese Erweiterung ist sicherlich zu begrüßen. Weniger glücklich ist es, daß man die bisherige Gesetzesbestimmung des Absatzes 3 eliminiert hat, wonach die Mitglieder des Fachbeirates zur Stadt

Wien in keinen geschäftlichen Beziehungen stehen dürfen. Das heißt, daß ein Teil dieses Gutachtergremiums sich in Zukunft wahrscheinlich sehr eifrig um private Aufträge beim Magistrat bewerben wird und diese Leute möglicherweise im Hinblick auf das Naheverhältnis als Mitglied des Fachbeirates auch nicht ganz chancenlos sind. Wir glauben nicht, daß das die unabhängige Stellung und das Ansehen des Fachbeirates verstärken wird.

Nach Salzburg werden in Wien als zweitem Bundesland nunmehr besondere Bestimmungen für die Errichtung von Einkaufszentren in die Bauordnung aufgenommen, wobei künftig ebenso wie in Salzburg Einkaufszentren mit einer Gesamtfläche von mehr als 2500 Quadratmetern im Bebauungsplan ausgewiesen sein müssen. Diese Bestimmung soll die weitere Gründung solcher Großmärkte dort verhindern, wo mittlere und kleinere Betriebe in ihrer Existenz echt bedroht sind und damit die notwendige Nahversorgung in Frage gestellt ist.

Um so erstaunter habe ich vermerkt, daß ausgerechnet der Präsident der Wiener Handelskammer — wie ich einer Aussendung von ihm entnommen habe — mit einer Begrenzung auf 3000 Quadratmeter und darüber voll zufrieden gewesen wäre. Diese Aussendung erfolgte vor zirka zwei oder drei Wochen. Nach unserer Meinung wäre das eine Größenordnung gewesen, mit der man das angestrebte Ziel in vielen Fällen nicht mehr erreicht hätte. Ich begrüße daher ausdrücklich, daß es noch diese Woche in der Wiener Landesregierung zu der Revision gekommen ist und nunmehr die Größe mit 2500 Quadratmetern und darüber festgelegt wurde.

Die Sonderwidmung für Einkaufszentren wird aber nur dann den gewünschten Erfolg haben, wenn die Bundesländer koordiniert vorgehen. In unserem Fall heißt das, wenn auch Niederösterreich ehestens gleichlautende Bestimmungen in das Raumordnungsgesetz aufnimmt. Es wird dort ohnedies ein Gesetz 5 Minuten nach 12 sein, wenn man die Auswirkungen des neuen Einkaufszentrums in Vösendorf richtig abschätzt.

Unsere Fraktion wird der Vorlage, wie bereits angekündigt, gerne ihre Zustimmung erteilen.

Präsident Maria **Hlawka**: Als nächster Redner ist der Herr Abg. Dr. Krasser gemeldet. Ich bitte ihn, das Wort zu nehmen.

Abg. Dr. **Krasser**: Frau Präsident! Meine sehr geehrten Damen und Herren! Die Bauordnungsnovelle betrifft eine Materie, die für den menschlichen Siedlungsraum und besonders für den großstädtischen Ballungsraum von ganz eminentem Interesse ist. Der aus der bürgerlich-rechtlichen Eigentumsordnung erfließende Grundsatz der Baufreiheit, nämlich auf eigenem Grund und Boden nach Belieben ein Haus zu errichten, es zu verändern und wieder abzutragen, ist ja im öffentlichen Interesse weitestgehend eingeschränkt worden. Das geht schon zurück auf das 18. Jahrhundert, auf den eigentlichen Vorläufer unserer Bauordnung, die Feuerlöschordnung Kaiser Josephs II. aus dem Jahre 1782. Solche Feuerlöschordnungen wurden auch noch später erlassen, und schließlich folgte mit Zirkularverordnung vom Jahre 1829 die erste Bauordnung für Wien. Dann kam eine solche 1859 und schließlich jene aus dem Jahre 1930, die selbstverständlich immer wieder durch Novellen den unmittelbaren Erfordernissen angepaßt wurde.

Diese Bauordnung umfaßt das Planungsrecht, also Raumordnung, wie wir heute zu sagen pflegen, weiter den administrativ-rechtlichen Teil des Bauverfahrens und die technischen Bestimmungen, die im Interesse der Sicherheit und der Gesundheit der Bewohner aufgenommen wurden und als Mindestnormen zu verstehen sind.

Die Notwendigkeit der Novellierung ergibt sich aus der seither eingetretenen wirtschaftlichen Entwicklung, aus der technischen Entwicklung mit ihren rasanten Fortschritten, aus den erhöhten Ansprüchen an die Lebensqualität, aber auch aus der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, die entsprechend verarbeitet werden muß.

So ist es dazu gekommen, daß im Jahre 1960 — manche sprechen vom Jahre 1959 — erstmals an dem Entwurf einer neuen Bauordnung gearbeitet wurde. Jedenfalls hat im Jahre 1964 der damalige Stadtbaudirektor Dr. Koller einen Entwurf der Baupolizei der Magistratsabteilung 64, also der Magistratsabteilung für Baurechtsangelegenheiten, übermittelt. Im Mai 1965 wurde eine Beamtenkommission am Sitz der Magistratsdirektion ins Leben gerufen, die sich damit befaßt und in den Jahren 1965 bis August 1971 vier Teilaussendungen ausgearbeitet und in das Begutachtungsverfahren gebracht hat. Diese Kommission hat wertvolle Arbeit geleistet.

Im Laufe der Zeit wurden jedoch in dieser Kommission verschiedene Auffassungen, wohl verursacht durch äußere Änderungen, vertreten. So gab es einen Wechsel des Vorsitzenden. Der ursprüngliche Vorsitzende war in seinen Formulierungen, die ihm besonders griffig gelungen sind, aber jede Bestimmung neu formulierten, vielleicht zu weitgehend. Später wurde als natürliche Reaktion wieder etwas zurückgeschaltet. Dieses Zurückschalten ist vielleicht etwas zu weit gegangen. Es herrschte daher eine Zeitlang die Tendenz, nur ganz wenig, nur das, was unbedingt notwendig war, zu ändern, nur Teilnovellen hinauszugeben, so daß letzten Endes sogar die Bauordnung in einer gewissen Phase überhaupt in Frage gestellt war. Freilich spielte auch der Wechsel in der Person des Stadtbaudirektors eine große Rolle. Der neue Stadtbaudirektor hatte natürlich andere Auffassungen als sein Vorgänger. Außerdem muß man erwähnen, daß an die Beamtenkommission immer wieder neue Änderungswünsche herangetragen worden sind. Änderungswünsche zu Kapiteln, die man bereits abgeschlossen wähnte, wurden neu aufgerollt.

Aus dieser Entwicklung heraus ist es dazu gekommen, daß bei den Teilnehmern vielfach der Glaube daran, es werde in absehbarer Zeit zu einer neuen Bauordnung kommen, geschwunden ist und auch die Teilnahmefrequenz bei den Sitzungen nachgelassen hat.

Ich hätte es mir damals im Jahre 1971 als amtsführender Stadtrat leicht machen und nur zusehen können, denn der amtsführende Stadtrat hat auf die Magistratsdirektion keinen Einfluß und ihr gegenüber kein Weisungsrecht. Ich habe das aber nicht getan, sondern dem Bürgermeister vorgeschlagen, einen neuen Weg zu gehen: daß man die Materie in den Schoß der MA 64 zurücklegt, daß in einem ganz kleinen Gremium, in einem Dreierkomitee, die Stellungnahmen aus den vier Begutachtungsverfahren durchgearbeitet werden und ein Gesamtentwurf fertiggestellt wird. Dieser Vorschlag wurde angenommen.

Das Beamtenkomitee hat getagt. Innerhalb eines

Jahres wurde der Entwurf 1973 ausgearbeitet und, nachdem er die Magistratsdirektion passiert hatte — das ist ja geschäftsordnungsmäßig vorgeschrieben — in das Begutachtungsverfahren ausgesendet. Ich erinnere mich noch gerne an die stundenlangen Beratungen mit Magistratsdirektor Dr. Ertl, der eine profunde Kenntnis des Baurechts besessen hat.

Am 13. Juni — das war damals neu: noch während des Begutachtungsverfahrens — wurde ein Hearing abgehalten. Die Bedeutung dieses Hearings kann man besonders darin erblicken, daß es den Betroffenen und den für das Gesetz Verantwortlichen sehr deutlich die Pluralität der Auffassungen der am Baugeschehen Interessierten dokumentiert hat.

Nach der Auflösung des Gemeinderates sind die Arbeiten zum Stillstand gekommen. Es wären dann noch die Stellungnahmen zu verarbeiten gewesen, und es hätte genau festgelegt werden müssen — das war die Endarbeit —, welche Einwände zu berücksichtigen sind und welche nicht.

Im November 1973 haben die Arbeiten ihren Fortgang genommen, der Herr Berichterstatter hat das schon ausgeführt. Natürlich sind im Laufe des Jahres 1974 wieder neue Änderungswünsche erhoben worden, und es ist dann auch ein neuer Stadtbaudirektor bestellt worden.

In der Endphase haben im Herbst, im November des vergangenen Jahres, Parteienverhandlungen über die Bauordnung stattgefunden, die einen einvernehmlichen Abschluß gebracht haben.

Wenn man sich nun der Mühe unterziehen will, den Entwurf 1973 mit dem des Jahres 1976 zu vergleichen, so kann man zur Erleichterung den Bericht der Magistratsabteilung an den amtsführenden Stadtrat vom 24. April 1976 zur Hand nehmen, in dem die 23 Schwerpunkte dieser großen Novelle, besser gesagt, der neuen Bauordnung, aufgezählt werden. Es sind gegenüber 1973 aus der weiteren Entwicklung die Gartensiedlung, die in einer eigenen Aussendung behandelt worden ist, dann die Erweiterung der Rechte der Bezirksvertretungen und, was auch schon erwähnt worden ist, die Einkaufszentren dazugekommen, daneben verschiedene kleinere Änderungen, wie Notkammine, Enteignungsbestimmungen und natürlich auch die beachtliche Verordnungsermächtigung für die Landesregierung.

Es sind also die Änderungen gegenüber 1973, abgesehen von den drei Schwerpunkten, als geringfügig anzusehen. Das war auch der Grund, daß keine neuerliche Aussendung erfolgt ist, sondern daß es bei der seinerzeitigen geblieben ist.

Nun muß ich doch an meine im Anschluß an die Rechnungshofdebatte erhobene Urgenz im Juni 1975 anknüpfen. Ich habe damals den zuständigen amtsführenden Stadtrat gefragt und gemahnt, wie es mit der Bauordnung steht. Es wurde versprochen, daß die Bauordnung im Herbst 1975 in den Landtag kommt. Dagegen wurde vom heutigen Berichterstatter eingewendet, daß es 1973 keine fertige Bauordnung war. Niemand hat aber behauptet, daß sie so, wie sie damals ausgesendet wurde, schon hätte beschlossen werden können. Es mußte erst das Begutachtungsverfahren verarbeitet werden, das ist klar.

Ich möchte bezüglich meiner Mitarbeit an dieser Bauordnung in meiner Ära keine Selbstbeweihräucherung vornehmen. Es ist aber natürlich, daß sich ein Jurist für diese Materie besonders interessiert und sich persönlich dafür engagiert. Es war ja eine eigene

Geschäftsgruppe dafür da. Die technischen Details haben mich selbstverständlich weniger interessiert, weil das nicht mein Fach war.

Der Herr amtsführende Stadtrat Heller hat bei der Urgenz im Juli 1975 den Herrgott angerufen und ihm gedankt, daß der Entwurf des Jahres 1973 nicht beschlossen worden ist, das wäre ein fürchterliches Malheur gewesen, denn der wäre ja gar nicht vollziehbar gewesen. Und dann — hier habe ich das Protokoll — hätte sich herausgestellt, er sei nur von zwei Personen, von zwei Beamten, ausgearbeitet worden, die Stadtbauamtsdirektion habe überhaupt keine Ahnung davon gehabt.

Dazu möchte ich folgendes sagen: Diese zwei Beamten waren von der Stadtbauamtsdirektion ermächtigt. Es war ein Beamter der Stadtplanung und ein Beamter der Baupolizei, die natürlich im engsten Kontakt mit dem Stadtbaudirektor gestanden sind. Mit Stadtbaudirektor Professor Dr. Koller hatte ich engsten Kontakt, er war immer wieder bei mir. Daß im Jahre 1974 ein neuer Stadtbaudirektor gekommen ist, ist ein anderes Kapitel. Man kann aber nicht sagen, der Stadtbaudirektor hätte davon nichts gewußt. Mit dem damaligen Stadtbaudirektor war selbstverständlich das Einvernehmen hergestellt.

Eines ist nicht ganz uninteressant, wenn ich um ein wenig Aufmerksamkeit bitten darf: die Änderung der technischen Auffassungen. Als die Beamten den Entwurf 1973 vorgelegt haben, war darin eine Fülle von technischen Details enthalten, das gebe ich ganz offen zu. Ich habe als Jurist und Nichttechniker gefragt, ob denn das notwendig sei. Darauf wurde geantwortet, die Techniker hätten den Wunsch, daß das so festgehalten wird.

Nun ist ein neuer Stadtbaudirektor gekommen, und jetzt haben die Techniker den Wunsch, daß es wieder herauskommt. Das ist verständlich, das sind die Auffassungsunterschiede. Es leuchtet mir völlig ein, daß es verfahrensrechtlich einfacher ist, wenn man jetzt eine Verordnung der Landesregierung hat. Diese kann leichter abgeändert werden, als ein Gesetz novelliert werden kann. Das ist aber eine Auffassungsfrage, die hier ihren Ausdruck findet.

Bezüglich der Vollziehbarkeit kann ich nicht behaupten, daß deswegen, weil diese Detailbestimmungen weggekommen sind, die Vollziehung kein Personal erfordert. Die Verordnung der Landesregierung, die dann die technischen Details enthalten muß, ist schon in Vorbereitung. Vollzogen muß es werden, so oder so. Was aber eine wirkliche Vereinfachung des Verfahrens darstellt, nämlich der Wegfall der obligatorischen Bauverhandlungen und der Wegfall der Bauanzeige, war schon im Jahre 1973 im Text enthalten. Das war ein sehr großer Vorteil.

Wenn wir jetzt nach zweieinhalb Jahren, in der Mitte der neuen Legislaturperiode die Bauordnung verabschieden, so ist, das muß ich nochmals feststellen, diese Verzögerung eine Folge der Geschäftseinteilung mit diesen Mammutgeschäftsgruppen, die den einzelnen Stadtrat überfordern.

Ich glaube sagen zu können, daß gerade mit dieser Bauordnung der Beweis erbracht wird, daß sich die Geschäftseinteilung nicht bewährt hat. Aus Kenntnis der Materie kann ich sagen, daß bei entsprechendem stadträtlichem Nachdruck die Bauordnungsnovelle schon früher dem Landtag hätte vorgelegt werden können.

Ist denn zum Beispiel niemand auf die Idee gekommen, alle Betroffenen und maßgeblichen Beamten zu einer achttägigen Klausur in die Nähe von Wien einzuladen an Stelle dieses zeitraubenden magistrats-internen Schriftverkehrs, der Urgenzen, des Ersuchens um Stellungnahmen und der Verarbeitung der Antworten? Magistratsdirektor Dr. Ertl hat damals diesem Vorschlag zugestimmt. Gerade in einer Klausur, wo alle beisammen sind, geht etwas weiter.

Nun möchte ich sagen, daß nicht ich, sondern Magistratsdirektor Dr. Ertl wenige Tage vor Slaviks Rücktritt in einem Kreis von Fachleuten erklärt hat, daß die Bauordnung im Herbst 1973 verabschiedet wird. Sie wäre verabschiedet worden, wenn man jenen Nachdruck dahintergesetzt hätte, wie es damals geschehen ist.

Nun, dieses Dreierkomitee hat seine Arbeit geleistet. Die Parteienverhandlungen haben stattgefunden, der Text liegt vor.

Ich glaube, es ist hier wirklich, nicht bloß als Phrase, allen, die daran beteiligt waren, Dank zu sagen. Ich bemühe mich, objektiv zu sein: Man muß diesen Dank den Beamten der ersten Stunde — es handelt sich ja um einen Zeitraum von 17 Jahren — und den Beamten, die später dazugestoßen sind, aussprechen, ebenso allen beteiligten Fachkreisen, und ich schließe in diesen Dank auch die Person des Berichterstatters ein. Das muß man selbstverständlich objektiv feststellen. *(Beifall bei der ÖVP.)*

Ich möchte aber eines dazu bemerken, und das werden auch Sie mir wohl zubilligen: An dem Zustandekommen dieses Gesetzes, das ich für ein brauchbares Instrument halte, hat auch die Österreichische Volkspartei einen erheblichen Anteil. *(Beifall bei der ÖVP.)*

Ohne der Spezialdebatte vorgreifen zu wollen, sei es mir gestattet, einige Bestimmungen besonders zu unterstreichen.

Es ist hier vor allem zu nennen im Interesse des erweiterten Demokratiebewußtseins die Übertragung von Agenden an die Bezirksvertretungen bei der Beschlußfassung hinsichtlich unwesentlicher Abänderungen und Ergänzungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sowie hinsichtlich der Abweichungen vom Bebauungsplan; bei Abweichungen von den Baubestimmungen entscheidet ja der Magistrat.

Selbstverständlich wirkt die Bezirksvertretung so wie bisher auch bei den Stellungnahmen zur Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes mit. Das ist gar keine Selbstverständlichkeit. Man muß nur die erste Teilaussendung aus dem Jahre 1967 zur Hand nehmen: In dieser war die Stellungnahme der Bezirksvertretung ersetzt durch die Stellungnahme des Bezirksvorstehers; der Bezirksvorsteher sollte nachträglich die gewählten Bezirksvertreter von seiner Stellungnahme in Kenntnis setzen. Sie werden sicherlich verstehen, daß ich mit einer so autoritären Fassung des ersten Entwurfes nicht einverstanden sein konnte.

Ich erblicke auch in der Formulierung des Rechtes auf Einwendungen zu Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen durch jeden — das war schon im Jahre 1973 enthalten — eine Notwendigkeit. Wir haben das Wort „Beteiligte“ gestrichen. Bisher wurde nur der Grundeigentümer, der unmittelbare Nachbar, als legitimiert angesehen. Nun wird jedermann das Recht eingeräumt, zum Flächenwidmungsplan Stellung zu neh-

men. Ich glaube, das ist eine Notwendigkeit, und das muß man hier betonen.

Bezüglich der Einkaufszentren möchte ich sagen, daß diese gesetzliche Bestimmung einen Versuch des Wiener Landtages darstellt, diesem Problemkreis zur Rettung der Nahversorgung und der kleinen Gewerbetreibenden an den Leib zu rücken. Selbstverständlich ist aber die Hauptschlacht beim Gewerberecht zu schlagen. Dabei handelt es sich um eine bundesrechtliche Kompetenz. Der wirkliche Schutz der Kleingewerbetreibenden und der Nahversorgung sollte vom zuständigen Bundesminister in Angriff genommen werden.

Vom Kollegen Hirnschall ist die Person des Präsidenten Dittrich erwähnt worden. Ich möchte dazu bemerken, daß in den Parteienverhandlungen ein sehr starker Widerstand gegen die Aufnahme der Bestimmungen über die Einkaufszentren in die Bauordnung aufgetreten ist, weil man immer wieder auf die korrespondierende Entwicklung in Niederösterreich und vor allem auf das Gewerberecht, das Bundessache ist, hingewiesen hat. Bei diesem wirklich großen Widerstand ist es ein erster Erfolg, daß die Einkaufszentren in den Text hineinkommen.

Ein zweiter Erfolg: Natürlich waren die 3000 Quadratmeter immer zuviel, das haben wir auch gesagt. Wir können froh sein, daß die Herabsetzung auf 2500 Quadratmeter Geschoßfläche akzeptiert worden ist.

Ohne eine Wertung dieser Punkte vornehmen zu wollen, erachte ich es auch als einen Fortschritt, daß nun Grundsätze für die Durchführung der Enteignung im Gesetz enthalten sind, daß expressis verbis festgehalten ist, daß Enteignungen nur gegen Entschädigung durchzuführen sind und daß sie sich auf den jeweils geringsten noch zum Ziel führenden Eingriff in fremdes Recht zu beschränken haben.

Die Enteignungsbestimmung für öffentliche Zwecke bei unbebauten Liegenschaften stand außer Diskussion. Wir haben schon im Jahre 1973 die Bestimmung im Interesse des Gemeinwohls bei bebauten Liegenschaften auf Schulen und Kindergärten erweitert. Das ist jetzt noch auf Kindertagesheime im Sinne der einschlägigen landesgesetzlichen Diktion, auf Spitäler, auf Heime für Körperbehinderte, auf Anlagen für Fernwärme, auf Kläranlagen usw. ausgedehnt worden. In diesen Fällen ist im öffentlichen Interesse auch die Enteignung eines bebauten Grundstückes, eines Hauses, auch wenn dieses ganz neu ist, möglich.

Die Bestimmung, die damals aufgenommen wurde, die ich dann gestrichen habe und die wieder in dem Entwurf 1975 enthalten war, daß alle Baulichkeiten über 50 Jahre enteignet werden können, war doch zu weitgehend und ist Gott sei Dank gestrichen worden.

Vom Wald- und Wiesengürtel ist schon berichtet worden. Diese Umwidmungen von Gebieten, vor allem in Grinzing im Weinbaugebiet, im Wald- und Wiesengürtel sind von der Stadtplanung nur deswegen vorgenommen worden, um einen Schutz gegen die Verbauung zu schaffen. Das war der tiefere Grund. Die jetzige Bestimmung, die eine Enteignung vorsieht, wenn ein Grundstück zwei Jahre hindurch nicht ordnungsgemäß kultiviert wird, bedeutet keine Änderung gegenüber der Tendenz und der Absicht, über die wir uns alle einig sind, daß diese Gebiete nicht verbaut werden sollen.

Eine Bestimmung möchte ich besonders unterstreichen, nämlich jene, die für Schutzzonen vor allem in der Innenstadt von Gewicht ist. Seinerzeit schon bestand das Bemühen, den Wohnraum, die Wohnsubstanz für den innerstädtischen Bereich zu bewahren. Bereits in der Altstadterhaltungsnovelle 1972 war eine solche Bestimmung, die sich später in der Praxis langsam bewähren mußte. In diesem Zusammenhang sind die einschlägigen Anträge der Bezirksvertretung Innere Stadt besonders hervorzuheben.

Infolge eines Erkenntnisses des Verwaltungsgerichtshofes ist es notwendig geworden, dieses Umwidmungsverbot von Wohnraum auf Geschäfts- und Büroraum neu zu formulieren. Diese Formulierung wurde sehr geschickt auf die Verwendung abgestellt. Als Wohnraum verwendete Aufenthaltsräume dürfen nunmehr in Schutzzonen nicht in Geschäfts- und Büroräume umgewidmet werden. Eine Änderung ist durch Beschluß der Bezirksvertretung möglich, wenn diese ein öffentliches Interesse als gegeben annimmt.

Diese Bestimmung ist wichtig, und wir legen größten Wert darauf, weil sie dazu beiträgt, der Spekulation mit Wohnraum einen Riegel vorzuschieben. Der 1. Bezirk — das ist auch das erklärte Ziel aller im Hause vertretenen Parteien — soll als Wohngebiet erhalten bleiben, und dazu brauchen wir die entsprechenden legislatischen Maßnahmen.

Wir wollen hoffen, daß die Baupolizei beziehungsweise der Magistrat diese Entwicklung weiterhin sehr wachsam verfolgt, damit im Sinne dieser großen Bauordnungsnovelle vorgegangen werden kann. Wenn tatsächlich jemand glaubt, wenn eine Wohnung frei wird, dieses Gesetz brechen zu können, wird der entsprechende behördliche Bescheid ergehen, um ihn zur Einhaltung dieses Gesetzes zu zwingen.

Ergänzt wurde diese Bestimmung — das ist ein großer Fortschritt, und dazu liegen auch Anträge vor — durch die Möglichkeit des Ausbaues der Dachböden. Bekanntlich gab es in der geltenden Bauordnung diesbezüglich eine Beschränkung auf die Hälfte des darunterliegenden Wohnraumes. Nun ist diese Beschränkung weggefallen.

Diese der Belebung und der Revitalisierung dienende Bestimmung müßte ihre Ergänzung noch in der finanziellen Förderung des Dachbodenausbaues finden, wozu ein ÖVP-Antrag eingebracht worden ist.

Ich möchte kurz noch das Kapitel Bausperren anschneiden. Die Bausperre kann ja, nachdem die zweijährige Frist abgelaufen ist, jeweils noch um ein Jahr verlängert werden. Diese Entwicklung hat manchmal zu Erscheinungen geführt, die nicht befriedigend waren. Es müßte derjenige, der seinen Grund auf redliche Weise erworben hat, doch auch in der Disposition gesichert sein, er darf nicht, wie es oft geschehen ist, im unklaren darüber sein, was geschehen wird, weil sich die Stadtplanung nicht rechtzeitig entscheiden kann. Wir haben daher in den Entwurf die Bestimmung aufgenommen, daß nach Ablauf dieser Frist innerhalb von weiteren fünf Jahren eine neuerliche Bausperre nicht verhängt werden kann, ausgenommen das Stadterneuerungsgesetz.

Ein anderer wichtiger Punkt ist der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit bei der Gehsteigerstellungsverpflichtung. Meine Damen und Herren! Hier ist vor allem auf dem gewerblichen Sektor oft großes Unrecht aus der geltenden Bauordnung heraus geschehen. Bei einer Veränderung in einem Gewerbebetrieb, bei einem

geringfügigen Zubau, hat die Gehsteigerstellungsverpflichtung oft einen bedeutend größeren Teil an Kosten verursacht als der Anbau oder Zubau. Nun kann, wenn die Herstellungskosten in keinem entsprechenden Verhältnis zu den Kosten des Umbaus oder der fundierten Einfriedung stehen, von dieser Herstellungsverpflichtung Abstand genommen werden. Das ist ein großer Vorteil, den man unterstreichen muß.

Die Übergangsbestimmungen wurden auch auf Wunsch der Architektenschaft so formuliert, daß innerhalb von drei Monaten ab Inkrafttreten des Gesetzes für laufende Verfahren noch die geltende Bauordnung anzuwenden ist und innerhalb von drei Monaten noch solche Anträge eingebracht werden können, damit die hohen Planungs- und Projektierungskosten nicht umsonst aufgebracht werden müssen.

Nun liegt diese Novelle vor uns, der wir selbstverständlich unsere Zustimmung geben werden. Wir knüpfen daran die Erwartung, daß die Wiederverlautbarung möglichst bald erfolgen wird, weil ansonsten das Gesetz nicht leicht handzuhaben ist.

Die Bauordnung wird selbstverständlich einige Mehrkosten bringen, die mit etwa 5 Prozent veranschlagt werden. Dem ist allerdings entgegenzuhalten, daß es sich hier um Mindestnormen handelt und viele Änderungen, besonders zugunsten der Lebensqualität, bei Bauten, die jetzt errichtet worden sind, ihren Niederschlag gefunden haben und angewendet worden sind.

Ich glaube sagen zu können, daß wir alle froh sein müssen, daß dieses Gesetzeswerk nun beschlußreif vor uns liegt. Wir wollen hoffen, daß es sich in der Praxis bewährt, daß es sich einlebt, daß es zu einer Erleichterung des ganzen Baugeschehens führt und daß es vor allem dazu beiträgt, für die Bewohner dieser Stadt das Leben gesünder, angenehmer und freundlicher zu gestalten. *(Beifall bei der ÖVP.)*

Präsident Maria **Hlawka**: Herr Abg. Ing. Nedwed hat sich als nächster Redner zum Wort gemeldet. Bevor ich ihm das Wort erteile, ersuche ich doch um etwas mehr Aufmerksamkeit und insbesondere darum, hinter den Bänken die Gespräche einzustellen.

Ich bitte Herrn Abg. Nedwed, das Wort zu ergreifen.

Abg. Ing. **Nedwed**: Frau Präsident! Hoher Landtag! Die Bauordnung wird in der Öffentlichkeit weithin als die nicht in einer allgemeinverständlichen Fachsprache verfaßte Bibel für Baufachleute betrachtet, die den Durchschnittsbürger, falls er nicht selbst Bauwerber ist, wenig interessiert. Dabei wird aber übersehen, daß dieses Landesgesetz mehr als andere Gesetze tief in das Leben des einzelnen Menschen und der Gesellschaft eingreift.

Stadtplaner, Baupolizisten und Bauexperten haben zwar das Instrument der Bauordnung, aber das Ergebnis ihrer Arbeit sind Wohnungen, Kindergärten, Schulen, Spitäler, Erholungs- und Wirtschaftseinrichtungen, kurz gesagt, ein guter Teil des gesellschaftlichen Seins des Menschen. Es ist daher unumgänglich, hinter der Fassade der Paragraphen und der Fachterminologie die von der baulichen Entwicklung betroffenen Menschen zu sehen. Sie sind es, für die es sich lohnt, diesem Gesetz unsere Aufmerksamkeit besonders zu widmen.

Wenn heute ein Debatteredner auf die ganze Vorgeschichte der langjährigen Verhandlungen eingegan-

gen ist, so glaube ich doch, daß wir nicht einseitig die beteiligten Personen und Kommissionen, sondern auch den Hintergrund dieser 17 Jahre sehen sollten.

Bei der Betrachtung der Beratungen, die vor allem in den Fachgremien stattfanden, sollte nicht außer acht gelassen werden, daß gerade in dieser Zeit eine stürmische Entwicklung der Bautechnik in Österreich vor sich gegangen ist. Ich möchte hier einige Beispiele anführen: Die Montagebauweise wurde in Wien in großem Umfang erst zu Beginn der sechziger Jahre eingeführt. Zur gleichen Zeit gab es bereits bescheidene Anfänge einer Fernwärmeversorgung im Wohnhausbau. In diese Periode fällt aber auch der rasche Aufschwung der Baumaschinenteknik sowie die Expansion der Kunststofftechnologie, die zusammen mehr als alles andere das Bauen revolutioniert haben.

Mit dem Ende des Wiederaufbaues nach dem Zweiten Weltkrieg sind bei uns jene Probleme entstanden, die auch in den Ballungszentren des Auslandes die Kommunalpolitik der nächsten Jahre bestimmten.

Die durch den Produktionsmechanismus der modernen Industriegesellschaft ausgelösten Fragen des Umweltschutzes und des Verkehrs brachten ein Umdenken im Bewußtsein der Bevölkerung, der Experten und der Politiker. Gleichlaufend wurde auch die Bedeutung des Planungsprozesses für die Stadtentwicklung klar erkannt. Stadtplaner und Politiker befaßten sich mehr als früher damit, wie dem Bürger die komplizierten Planungsfragen einer Großstadt verständlich gemacht werden könnten. Das Schlagwort „Partizipation“, bis dahin weitgehend unbekannt, ging rasch in die Umgangssprache ein.

Auch der aus dem 19. Jahrhundert übernommene Eigentumsbegriff, hier vor allem im Zusammenhang mit der Bodenordnung, wurde durch die gesellschaftlichen Erfordernisse der Gegenwart im Interesse der Allgemeinheit modifiziert.

Es ist daher verständlich, daß bei den Beratungen auf der Experten- und Beamtenebene die unterschiedlichsten Standpunkte vertreten wurden und es nur zu schrittweisen Ergebnissen kam. Das führte dazu, daß man sich in der Zwischenzeit mit Teilnovellierungen und der Ausschöpfung aller Ausnahmebestimmungen begnügen mußte.

Herr Dr. Krasser, in diesem Hause werden Verdienste um das Zustandekommen eines so wichtigen Gesetzes sicherlich nicht geschmälert, aber Sie werden uns zugestehen, daß es gut war, den Entwurf der Novelle 1973 in einem Verwaltungsausschuß der drei Parteien nochmals zu überdenken. Schließlich wollten wir alle erreichen, daß nicht ein Bauuntersagungsgesetz, sondern eine demokratisch fundierte und praktikable Bauordnung entsteht.

In diesem Zusammenhang möchte ich doch feststellen, daß im Verwaltungsausschuß gerade über die gesellschaftspolitisch relevanten Fragen in relativ kurzer Zeit ein Konsens erreicht werden konnte.

Dabei wäre es sicherlich, wie das schon vorher ein Redner gesagt hat, unrealistisch zu glauben, daß Parteien mit unterschiedlichen politischen Ideologien zum Beispiel in der Frage der Bodenordnung übereinstimmen könnten. Aber man kann der neuen Bauordnung entnehmen, daß sich Einschränkungen des Nutzungsrechtes am privaten Grundeigentum im Interesse übergeordneter Erfordernisse der Allgemeinheit durchgesetzt haben. Dies sollte als ein Erfolg gewertet werden. So gesehen bedeutet dies allerdings auch eine An-

erkennung bewährter sozialdemokratischer Grundsätze, die von uns schon immer vertreten wurden.

Daß die Beratungen nun doch nach einigen Sitzungen in wenigen Monaten zu Ende geführt wurden und das Gesetz bereits heute dem Landtag vorgelegt werden kann, ist in hohem Maße der zügigen Verhandlungsführung des zuständigen Stadtrates Heller zu verdanken, aber auch der Bereitschaft der Parteienvertreter, recht bald zu einem positiven Ergebnis zu kommen.

Hiebei haben dem Verwaltungsausschuß die beratenden Beamten sowohl aus dem juridischen wie auch aus dem technischen Bereich des Magistrats eine wertvolle Hilfestellung bei der Überarbeitung der Bauordnungsnovelle geboten. Dafür sollte ihnen in aller Form im Landtag der Dank ausgesprochen werden.

Die Anpassung an die gesellschaftliche und wissenschaftlich-technische Veränderung der letzten Jahrzehnte möchte ich in drei Blöcken zusammenfassen.

Erstens: Demokratisierung des Planungsprozesses durch verbesserte Information und Mitsprache der Bevölkerung sowie durch die Delegation von Kompetenzen an die Bezirksvertretungen.

Zweitens: Höhere Rechtssicherheit durch klarere Definition aller baurechtlichen Fragen.

Drittens: Vereinfachung des Baubewilligungsverfahrens und höhere Flexibilität bei den technischen Vorschriften.

Mit letzteren sollte es möglich gemacht werden, daß die Behörde im Interesse des Bauwerbers rascher und effektiver handeln kann. Der Baupolizist soll nicht in die Rolle des alles verhandelnden Amtskappelträgers gedrängt werden, sondern er soll in seiner behördlichen Funktion auch ein echter Berater im Baugeschehen sein.

Wenn andererseits für den Umweltschutz höchstzulässige Emissionswerte festgelegt werden, der Wohnungsstandard verbessert sowie der Schall- und Wärmeschutz mit physikalischen Werten definiert wird, sind das alles wohl Ausführungsvorschriften, sie stehen jedoch — aus der Fachterminologie übersetzt — für eine erhöhte Lebensqualität.

Hier kommt der Wille des Gesetzgebers, unser Wille, zum Ausdruck, den Bauwerber zu einer zeitgemäßen, humanen und nicht nur für ihn, sondern auch für den späteren Benutzer ökonomischen Bauweise zu veranlassen. Es wäre sicherlich verfehlt, sich zwar verbal zu einem zukunftsorientierten Bauen zu bekennen, sich aber in der Praxis mit den Vorschriften von gestern zu begnügen.

Überdies ist durch die ständig fortschreitende Entwicklung der Baustofftechnologie eine erhöhte Verordnungsermächtigung, die eine flexiblere und raschere Anpassung an den jeweiligen Stand der Bautechnik ermöglicht, notwendig geworden. Auch das wurde in der Bauordnung berücksichtigt.

Durch die Einheit von Land und Gemeinde in Wien war die Bauordnung stets auch ein Instrument der Raumplanung. Das unterscheidet die Wiener Bauordnung von den Baugesetzen anderer Bundesländer.

Eine am stärksten in der Öffentlichkeit beachtete Änderung betrifft die Einschaltung der Bezirksvertretungen in den Planungsprozeß durch die Übertragung von Kompetenzen im Zuge der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan-Überarbeitung vor allem dort, wo es um unwesentliche Abänderungen und Ergänzungen sowie um Ausnahme genehmigungen geht.

Diese Kompetenzen waren, wie schon gesagt wurde, bisher dem zuständigen Gemeinderatsausschuß vorbehalten. In diesem befaßte sich bisher ein aus drei Gemeinderäten bestehender Unterausschuß mit der Bearbeitung der Anträge. In den meisten Fällen war die Stellungnahme des Bezirksvorstehers die entscheidende Grundlage für die Annahme oder Ablehnung des Ausnahmeantrages. Deshalb kann es nur positiv sein, wenn jene, die mit der Situation in ihrem Bezirk am besten vertraut sind, in Hinkunft auch die entsprechenden Beschlüsse fassen.

Mit der Einschaltung der Bezirksvertretung in den Planungsprozeß wird aber auch ein Teil des Arbeitsprogramms der Wiener Sozialisten aus dem Jahre 1973 verwirklicht, in dem die Aufwertung der Bezirksvertretung durch die Übertragung zusätzlicher Kompetenzen gefordert wurde.

Ein weiterer Punkt des Arbeitsprogramms ist die verbesserte Information und die Mitwirkung der Bevölkerung in der Gemeindepolitik. Auch hier wird in der Bauordnungsnovelle eine neue Möglichkeit geboten. In Hinkunft steht es nicht nur wie bisher den Eigentümern, sondern jedem Bürger zu, während der Auflagefrist Stellung zu nehmen. In diesem Punkt folgt diese Novelle dem Grundsatz, dem Gemeindebürger eine der Entfremdung entgegenwirkende Mitbestimmung im Planungsprozeß zu geben.

So wird in Hinkunft nicht nur ein Grundeigentümer, der möglicherweise seinen Wohnsitz im Ausland hat — auch das wurde schon von einem Vorredner festgestellt —, sich durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen können, sondern auch ein Mieter, der echt von den Planungsmaßnahmen betroffen ist, in eigener Sache Stellung nehmen können.

Eine Partizipation solcher Art setzt ein hohes Maß an Information über die Planungsgrundlagen und Planungsziele voraus, andererseits aber auch ein besonderes Interesse der Bürger an einer echten Willensbildung, bei der die Sorge um das Wohl der Stadt gegenüber der Vertretung kleinerer Gruppeninteressen überwiegt.

Der bereits erwähnte gemeinsame Antrag, den die drei Parteien im Gemeinderat stellen, enthält die Forderung an den Magistrat, Möglichkeiten für eine verstärkte Information bei der Festsetzung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen zu schaffen. Ich persönlich glaube, daß eine echte Information über Planungsmaßnahmen auch viele Mißverständnisse und dadurch entstehende Fehlreaktionen vermeiden helfen kann. Aus meiner Erfahrung weiß ich, daß man allerdings erst einmal sagen muß, was Flächenwidmungs- und Bebauungspläne eigentlich sind, daß sie nämlich oft erst in Jahrzehnten verwirklicht werden können und deshalb plötzliche Veränderungen, die oft befürchtet werden, gar nicht eintreten müssen.

Am Anfang muß auch die Übersetzung der Fachterminologie in eine für alle verständliche Sprache stehen. Wenn ich mir nur einen beliebigen Flächenwidmungsplan ansehe, dann heißt es zum Beispiel hier: „Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt, die schwarzen Planzeichen behalten ihre Rechtskraft, sofern sie nicht rot überdeckt, durchkreuzt oder durchstrichen sind. Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die Zeichenerklärung etc. maßgebend.“

Hier erkennt man, daß man mit einer solchen Terminologie nur in Fachkreisen durchkommt. Wenn wir die Öffentlichkeit informieren wollen, werden wir eine

Art Aufklärungsfibel für die interessierten Bürger herausbringen müssen.

Information wird natürlich nicht immer in der gleichen Art durchführbar sein. Es müssen jeweils Maßnahmen gesetzt werden, die der Bedeutung des Planungsinhaltes und des Planungsgebietes entsprechen.

Ein wichtiges und wirkungsvolles Medium für die Publikation von Planungsmaßnahmen wäre die Tagespresse. Leider finden wir in den Wiener Zeitungen mit wenigen Ausnahmen nicht jene ausführliche und sachliche Berichterstattung über Kommunalfragen, wie sie in den großen Zeitungen des Auslandes, zum Beispiel in der „Frankfurter Allgemeinen“, in der „Süddeutschen“ oder in der „Zürcher Zeitung“, gang und gäbe ist. In manchen Fällen werden aber Bezirkszeitungen, die in Wien immer mehr an Bedeutung gewinnen, diese Informationsaufgaben erfüllen können. Ausstellungen mit Plänen und Modellen wird man wohl nur für sehr exponierte Projekte durchführen können. Hier darf ich auf die Gestaltung des Karlsplatzes und auf das Stadterneuerungsgebiet in Ottakring hinweisen.

Die Verteilung von Flugblättern, wie das beim U-Bahn-Bau und bei einigen Straßenbauten bereits in der Vergangenheit ohne jede Verpflichtung praktiziert wurde, ist eine der weiteren Möglichkeiten. Allerdings ist das eine aufwendige Angelegenheit.

Im Zusammenhang mit der weiteren Aufwertung der Bezirksvertretungen sind Informationsversammlungen, wie sie versuchsweise schon in einigen Bezirken über Flächenwidmungs- und Bebauungspläne durchgeführt wurden, denkbar.

Ich nehme an, daß wir alle in diesem Hause genügend Ideen hätten, wie man den Planungsmaßnahmen eine höhere Publizität geben könnte. Wir werden aber doch abwarten müssen, welche Möglichkeiten der Magistrat zu bieten hat. Es geht hier schließlich auch um die Frage eines verstärkten Personaleinsatzes. Vor allem zu Beginn dieser Informationstätigkeit wird man experimentell vorgehen müssen, um exakt zu testen, welche Maßnahmen echt wirksam sind und wie die Gemeindebürger auf sie reagieren.

Im Rahmen der erweiterten Mitsprache werden — wie schon vom Berichterstatter bekanntgegeben wurde — auch die Kammern in die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen einbezogen. Da noch vor der Auflage der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne der nunmehr erweiterte Fachbeirat für die Stadtplanung Stellung nimmt und in diesem neben Vertretern der Hochschulen und der Wissenschaft auch wieder Vertreter der Kammern sitzen, kann man wohl von einer konzentrierten Mitwirkung der Interessenvertretungen im Planungsprozeß sprechen.

Die Entscheidung wird trotz aller dieser Partizipationsmöglichkeiten auch in Hinkunft bei den gewählten Organen liegen. Die Stellungnahmen aus allen gesellschaftlichen Bereichen werden jedoch wichtige Entscheidungsgrundlagen zu bilden haben.

Aus dem materiellen Inhalt des Planungsteiles der Bauordnung möchte ich begrüßen, daß es nunmehr genauere Definitionen für die Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen gibt. Hier ist vor allem die neue Widmung Gartensiedlung besonders hervorzuheben.

Für die Lösung der Verkehrsprobleme in Wien ist die Modifizierung der Widmung Verkehrsbänder und die Schaffung von Servitutsbestimmungen für Ver-

kehrsbauwerke, Durchgänge und Versorgungsleitungen von großer Bedeutung.

Schließlich erscheint es mir besonders wichtig, daß nunmehr die Möglichkeit besteht, Strukturpläne festzulegen und die Verbauung von Bauplätzen in einem Zuge zu verlangen. Dadurch wird man ein extrem profitorientiertes Bauen, das nur die lukrativen Widmungen verwirklicht und geringere Nutzungen sowie Infrastruktureinrichtungen vernachlässigt, verhindern können.

Damit ist in der Bauordnung eine echte Steuerungsfunktion für eine Positivplanung enthalten, deren Wert sich sicher in der Zukunft erweisen wird.

Ich darf zusammenfassend feststellen, daß die vorliegende Bauordnung in einer Zeit des Vorranges für die Stadterneuerung und des forcierten Ausbaues der Infrastruktur ein wertvolles Instrument für eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung sein wird. Deshalb wird die sozialistische Fraktion dieser bedeutenden Gesetzesnovelle selbstverständlich ihre Zustimmung geben. (Beifall bei der SPÖ.)

Präsident Maria **Hlawka**: Zur Generaldebatte liegen weitere Wortmeldungen nicht mehr vor, ich erkläre sie hiemit für geschlossen.

Hoher Landtag! Ich habe schon eingangs angekündigt, daß wir die Debatte in eine General- und eine Spezialdebatte teilen wollen. Nach § 30 Abs. 4 unserer Geschäftsordnung ist aber darüber vom Landtag zu beschließen. Wenn Sie mit dem Eingehen in die Spezialdebatte einverstanden sind, dann bitte ich um ein Zeichen mit der Hand. — Danke, angenommen. Wir werden so verfahren.

Ich eröffne die Spezialdebatte.

Als erster Redner ist Herr Abg. Dr. Mayr zum Wort gemeldet. Ich erteile es ihm.

Abg. Dr. Peter **Mayr**: Sehr geehrte Frau Präsident! Sehr geehrte Damen und Herren! Im Rahmen der Spezialdebatte zur Novelle der Bauordnung möchte ich nur ein Kapitel herausgreifen, und zwar die ersten Paragraphen, die das sogenannte Planungsrecht in der Bauordnung behandeln, also die raumordnungspolitische Seite der Novelle. Ich tue dies einerseits, weil diese Paragraphen die Grundlagen für die Stadtplanung bilden, die ja in jedes Einzelschicksal eingreifen kann, und andererseits weil nicht alles, was gesprochen worden ist, und nicht alles, was wir bei den Verhandlungen anstrebten beziehungsweise was der Gemeinderat als solcher verankert wissen wollte, in der Novelle enthalten ist, sondern zusätzliche Vorstellungen über den Planungsablauf bestehen.

Daß die Stadtplanung in jedes Einzelschicksal eingreifen kann, brauche ich nicht ausführlich zu behandeln. Maßnahmen der Stadtplanung können Wohnviertel attraktiv machen, sie können zum Beispiel aber auch durch den Autobahnbau dem Verkehr geopfert werden. Dies gilt ebenso für wirtschaftliche Investitionen, die sich einerseits als zielführend und gewinnbringend erweisen können, aber ebenso zu einer Fehlinvestition führen können. Für all das finden sich ja Beispiele in unserer Stadt.

Was den Planungsablauf angeht, so beweist bereits der in der kommenden Sitzung des Gemeinderates von allen Fraktionen gestellte Antrag, daß eben nicht alles von den Rechtsnormen in der Bauordnungsnovelle für die Planung erfaßt wird, was an Vorstellungen vorhanden war. Das zeigen auch die Erläuterungen zu

den §§ 1 und 2 der Novelle. Die Vorstellungen des Planablaufes gingen vor allem dahin, daß eine erhöhte Publizität allen Planbetroffenen die Chance zur Stellungnahme geben sollte. Die Planbetroffenen, von den Grundeigentümern über die Mieter bis zu denjenigen, die an der Entwicklung der Stadt selbst interessiert sind, sollten die Möglichkeit haben, Sachverstand in die Planung einzubringen und, wenn notwendig, auch ihre Interessenlage aufzuzeigen.

Es erwies sich im Rahmen der Diskussion, daß der politische Wille für einen so weitgehenden Planungsablauf wohl gegeben war, daß aber die Verankerung dieses politischen Willens in der Bauordnungsnovelle selbst an berechtigten rechtlichen Einwänden scheiterte. Die Sorge ging nämlich dahin, daß eine lückenlose Erfassung aller rechtlich als planbetroffen zu bezeichnenden Personen die eminente Gefahr in sich birgt, daß bei einem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Schwierigkeiten entstehen, selbst bekannte Personen zu erfassen. Berühmt war das Beispiel des anteiligen Grundeigentümers, der zwar bekannt ist, weil er im Grundbuch steht, der aber in Südamerika wohnt. Außerdem könnten ein Personenkreis oder Einzelpersonen überhaupt beim Planverfahren vergessen werden, wodurch dann die Existenz der Planung und vor allem die Rechtssicherheit der Planung in Frage gestellt werden könnten. Es stand somit das Interesse einer sehr weitgehenden Öffentlichkeit an der Planung einer Rechtssicherheit an beschlossenen Planungen gegenüber.

Nach eingehenden Diskussionen, von denen ich heute sagen kann, daß sie von allen Beteiligten mit großem Engagement geführt wurden, wurde ein Mittelweg gewählt. Im Planverfahren werden nämlich als einzuschaltende Stellen ausdrücklich genannt die örtlich zuständige Bezirksvertretung, die drei Interessenvertretungen Handelskammer, Arbeiterkammer und Landwirtschaftskammer und der Fachbeirat. Weiter soll eine öffentliche Auflage sicherstellen, daß jedermann schriftliche Stellungnahmen zum Entwurf eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes einbringen kann.

Daß die örtlich zuständige Bezirksvertretung gehört wird, versteht sich von selbst. Leider haben in der letzten Zeit viele Bezirksvorsteher ohne Notwendigkeit von ihrer Notkompetenz Gebrauch gemacht und bei Entwürfen zu Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen die Zustimmung des Bezirkes erteilt, ohne die Bezirksvertretung vorher zu befragen. Ich möchte keine Beispiele erwähnen, aber nachträglich an alle Damen und Herren Bezirksvorsteher appellieren, Planentwürfe in Zukunft rechtzeitig den Bezirksräten mitzuteilen, so daß diese auch Gelegenheit haben, den Plan zu studieren und sich an Ort und Stelle über die Auswirkungen zu informieren, damit dann in der Bezirksvertretung eine entsprechende Beschlußfassung erfolgt. Dies wird in Zukunft um so leichter sein, als die Ausweitung der Zuständigkeit der Bezirksvertretungen — ich erwähne nur die zahlreichen Ausnahmegenehmigungen im Bauverfahren — ohne Zweifel dazu führen wird, daß die Bezirksvertretungen häufiger als bisher zusammentreten müssen.

Der Einbau der drei Interessenvertretungen findet seine Berechtigung darin, daß alle drei Interessenvertretungen seit Jahren mit der Stadtplanung zusammenarbeiten und daß die in ihnen vereinigten Mitglieder in besonderem Maße an der Nutzung von

Grund und Boden interessiert sind. Die Wirtschaftstreibenden benötigen Grundflächen als Betriebsstandorte, die Arbeitnehmer für die Betriebe zur Sicherung ihrer Arbeitsplätze, und die Landwirtschaft braucht selbstverständlich Grund und Boden zur Produktion.

Die öffentliche Auflage soll nun als dritte Möglichkeit die Chance sichern, daß alle Planbetroffenen eine Stellungnahme abgeben können. Damit wurde wohl die rechtliche Möglichkeit eingebaut, jedoch eine darüber hinausgehende verfahrensrechtliche Stellung, also eine Parteistellung im Sinne des Verwaltungsverfahrens, sollte vermieden werden.

Da die öffentliche Auflage wohl „öffentlich“ heißt, in Wirklichkeit aber, wie wir zur Genüge wissen, nur wenige etwas erfahren, sollen im Wege eines Gemeinderatsbeschlusses publizistische Maßnahmen gesetzt werden, um die Planbetroffenen zu erreichen. Der Magistrat wird daher ohne besondere rechtliche Verankerung sozusagen als ein allgemeines Bürgerservice den Einsatz publizistischer Mittel erwägen müssen, um die Planbetroffenen von den beabsichtigten Planungen zu informieren.

Es versteht sich, daß der Einsatz dieser Mittel von der Größe und Bedeutung des beabsichtigten Planes wird abhängig sein müssen. Informationsversammlungen in Bezirksvertretungen, Anschläge an Plakawänden, Ausstellungen, wie bereits für Ottakring erwähnt, oder gezielte Postwurfsendungen mit Informationen bieten sich als geeignete Mittel an.

Ich möchte an dieser Stelle auch ein Wort über den Fachbeirat für Stadtplanung sagen. Dieser Beirat wird ebenfalls zu Stellungnahmen eingeladen. Dem Fachbeirat, dem hervorragende Fachleute angehören, die interdisziplinär arbeiten, kommt dabei eine Art Anwaltsplanung zu.

Es sollte daher möglichst umgehend dem Wunsch des Fachbeirates entsprochen werden, ein eigenes Büro mit einigen wenigen, jedoch besonders qualifizierten Mitarbeitern zu bekommen, die die Sitzungen des Fachbeirates vorbereiten, Erhebungen durchführen und es dem Fachbeirat ermöglichen, nicht allein auf Grund der Informationen des Magistrats seine Stellungnahme zu Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen abzugeben.

Die Entscheidung über Flächenwidmungs- und Bebauungspläne bleibt wie bisher beim Gemeinderat. Ausgenommen sind jedoch unwesentliche Änderungen, die in Zukunft von der Bezirksvertretung und nicht mehr wie bisher vom Gemeinderatsausschuß V entschieden werden sollen. Dies ist freilich eher eine wohlmeinende Absicht, denn wenn ich an die letzten Jahre im Gemeinderatsausschuß V zurückdenke, dann finde ich nur sehr wenige unwesentliche Abänderungen von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen, die zur Entscheidung vorgelegen sind. Dies liegt vor allem daran, daß verlässliche Abgrenzungskriterien zwischen einer wesentlichen Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes und einer unwesentlichen Abänderung desselben fehlen und wahrscheinlich auch kaum zielführend normiert werden können.

Ich sehe aber diese Bestimmung in engem Zusammenhang mit dem § 69 der Novelle, worin die Möglichkeiten aufgezählt sind, wann die Bezirksvertretungen durch Beschluß Ausnahmen vom Bebauungsplan zulassen können. Mit anderen Worten gesagt: Durch die im Bebauungsplan mögliche Differenzierung des Baugeschehens in Wien liegt es im Bereich der Bezirksvertretung, durch eine unwesentliche Abänderung des

Bebauungsplanes ein Bauvorhaben zu ermöglichen oder dies allenfalls durch eine Ausnahmegenehmigung vom vorhandenen Bebauungsplan zu gestatten. Auf jeden Fall wird die Feingliederung von Bauvorhaben in Abweichung vom Bebauungsplan in Zukunft auf der Bezirksebene liegen und damit den Verantwortungsbereich der Bezirksräte vergrößern.

Inhaltlich baut das Planungsrecht wieder auf dem Flächenwidmungsplan und seine Fortführung im Bebauungsplan auf. Aus den Möglichkeiten des Flächenwidmungsplanes möchte ich nur zwei Punkte herausgreifen, nämlich das Kleingartengebiet im Bereich der Widmung Grünland und die Gartensiedlung im Bereich des Baulandes sowie das gemischte Baugebiet.

Das Kleingartenwesen in Wien, das vielfach aus der Not geboren wurde, hat eine besondere Problematik. Diese Problematik besteht im wesentlichen darin, daß das Kleingartengesetz darauf abzielt, daß in den Kleingartenlosen nur kleine Sommerhäuser und Lauben errichtet werden dürfen. Alle Bestimmungen gehen davon aus, daß hier in der schönen Jahreszeit Hobbygärtner — so würden wir heute sagen — tätig werden, die lediglich bei Schlechtwetter einen Unterstand benötigen. Tatsächlich haben sich jedoch die Kleingartengebiete nach der Wohnungsnot der Kriegszeit und später aus der Flucht ins Grüne hinaus ganz anders entwickelt. Sie sind heute zu ständig bewohnten grünen Inseln in unserer Stadt geworden.

Diese Entwicklung soll nun auch rechtlich in den Griff bekommen werden. Die Widmung Kleingartengebiet soll unter den Zielvorstellungen des Kleingartengesetzes im Grünland zur kurzfristigen Erholung und zum Hobby führen. Die Widmung Gartensiedlung im Bauland soll die rechtliche Grundlage für das dauernde Wohnen im Grünen sichern, wobei die vollen Verpflichtungen wie beim Bauland mit der Widmung W 1 ausgeschaltet bleiben sollen.

Es wird nun Aufgabe der Stadtplanung sein, alle bestehenden Kleingartengebiete dahingehend zu prüfen, welche Entwicklung sie genommen haben, welche stadtplanerische Zukunft sie haben sollen und ob sie als Gartensiedlung ausgewiesen und damit in ihrem Bestand gesichert werden.

Darüber hinaus sollte auch umgehend geprüft werden, ob nicht neue Gartensiedlungsgebiete geschaffen werden können. Auf diese Weise könnte nämlich nach den Vorstellungen meiner Fraktion der für Wien unliebsamen Wanderbewegung vor allem jüngerer Bevölkerungsteile in die Umlandgemeinden Einhalt geboten werden. Das Haus im Grünen, eine Wunschvorstellung vieler Städter, könnte im Rahmen der Widmung Gartensiedlung tatsächlich zu erschwinglichen Preisen ermöglicht werden.

Zu der Widmung gemischtes Baugebiet möchte ich deshalb einiges sagen, weil diese Widmung typisch für die Wandlung im Bereich der Stadtplanung ist. In meiner beruflichen Tätigkeit habe ich mich bereits im Jahre 1970 mit der Bauordnung befaßt. Damals allerdings, ohne eine Ahnung zu haben, daß ich einmal hier im Landtag über die Bauordnungsnovelle werde sprechen können. Im Jahre 1970 stand zur Diskussion, die Widmung gemischtes Baugebiet überhaupt aufzugeben und wegfällen zu lassen. Dies geschah offensichtlich unter dem Einfluß der Charta von Athen mit der weitgehenden Trennung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholen.

Ich habe damals für die Wiener Handelskammer ein Schreiben an den Magistrat verfaßt, in welchem darauf hingewiesen wurde, daß die Widmung gemischtes Baugebiet unbedingt beibehalten werden mußte. Problemloses gemischtes Baugebiet könnte wohl in Wohngebiet und Betriebsbaugebiet im Sinne einer kleinräumigen Entmischung umgewidmet werden. Problemgebiete hingegen sollten weiterhin gemischtes Baugebiet bleiben. Als Problemgebiet wurde dabei jenes gemischte Baugebiet bezeichnet, in dem Wohnungen und Betriebe aller Art so verwoben sind, daß eine Umwidmung weder in die Richtung Wohngebiet noch in Betriebsbaugebiet vertretbar erscheint.

Der Einfluß der Charta von Athen ist heute vorbei. Kleinräumige Entmischung ist der anerkannte Grundsatz der Wiener Stadtplanung, und in bestimmten historisch gewachsenen Teilen unserer Stadt muß das gemischte Baugebiet so bestehen bleiben, wie es durch Jahrzehnte hindurch organisch entstanden ist.

Ich kann auch sagen, daß wir in Zukunft vielleicht da und dort neues gemischtes Baugebiet festsetzen werden, wenn es gelingt, die Umweltprobleme auf andere Weise, zum Beispiel durch Festsetzung von Emissionsgrenzen im Rahmen des Gewerberechtes, auszuschalten. Die Stadt ist eben ein multifunktionaler Ort. Das ist ja gerade ihr Vorteil, und dem entspricht das gemischte Baugebiet im besonderen Maße.

Zu dem möglichen Inhalt des Bebauungsplanes neben der verpflichtenden Festsetzung der Bauklasse, Bauweise und allfälliger Strukturen wurde ein ganzer Katalog von möglichen Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen. Die Buchstaben A bis Z reichen mit Müh' und Not aus, um alle Möglichkeiten, die im Bebauungsplan vorgesehen sein sollten, unterzubringen.

Neu ist vor allem die bereits wiederholt angesprochene Bestimmung über Einkaufszentren, wobei wir nun unter Einkaufszentren eine Gesamtfläche von Verkaufsräumen, Betriebsräumen und Lagerräumen von 2500 Quadratmetern verstehen, wenn sie eine bauliche Einheit bilden. Diese Bestimmung soll eine Entwicklung einfangen, die in der letzten Zeit zum Nachteil der gewachsenen Wiener Geschäftsstraßen entstanden ist. Einkaufszentren sollen nicht schlechthin verboten werden, sondern sie sollen nur dort entstehen und auch gefördert werden, wo gewachsene Geschäftsstraßen attraktiver gemacht werden sollen oder wo die Situation auf dem Sektor der Nahversorgung Einkaufszentren erfordert. Diese Bestimmung stützt sich auf internationale Erfahrungen im Bereich der Raumordnung. So bestehen gleichartige Regelungen in Frankreich, in der Schweiz, in Großbritannien, Belgien und Italien.

Teilweise wird in diesen Regelungen auf die gesamte Betriebsfläche, teilweise nur auf die Verkaufsfläche abgestimmt. Die Bauordnungsnovelle geht den Weg der Gesamtfläche. Sie folgt damit bereits in Österreich bestehenden gesetzlichen Regelungen im Salzburger Raumordnungsgesetz und findet gleichartige Regelungen auch in Entwürfen anderer Landesgesetze.

Zwei Aspekte werden jedoch dabei besonders im Auge behalten werden müssen.

1. Das ungeordnete Wachsen von Einkaufszentren im besonderen am Stadtrand stellt ein regionalpolitisches Problem dar. Es kann daher nicht allein bei einer Regelung in der Wiener Bauordnung, die gleich-

zeitig Raumordnung ist, bleiben. Vielmehr wird es vor allem bei Niederösterreich liegen, möglichst rasch den Entwurf des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes in Kraft zu setzen, da auch dieser Entwurf eine Bestimmung zur Steuerung von Einkaufszentren enthält.

2. Die Novelle stellt lediglich auf die Betriebsfläche ab und nimmt auf Branchenprobleme, also ob Lebensmittelhandel oder Möbelhandel — der größere Betriebsflächen hat —, keine Rücksicht. Es werden daher durch diese Bestimmung ohne Zweifel auch Handelsbetriebe betroffen, auf die diese Bestimmung gar nicht abzielt.

Es wird somit Sorge getragen werden müssen, daß diese Betriebe, die vor allem in den gewachsenen Wiener Geschäftsstraßen liegen, keine Schwierigkeiten bekommen. Es wird bei Ausweitung ihrer Betriebsfläche beziehungsweise bei betriebsnotwendigen Umbauten rasch dafür gesorgt werden müssen, daß durch die entsprechende Ausweisung im Bebauungsplan diese Bauvorhaben, die in den gewachsenen Geschäftsstraßen gewünscht werden, sichergestellt sind.

Zum Abschluß möchte ich noch auf die Frage des Ausbaues von Dachböden zu Wohnzwecken kurz eingehen. Die Bauordnungsnovelle sichert auch den Ausbau von Dachböden zu Wohnzwecken. Allerdings findet sich auch hier im Bebauungsplan ein Steuerungselement. Besonders sinnvoll erscheint der Ausbau von Dachböden zu Wohnzwecken in der Wiener City. Untersuchungen der letzten Zeit haben nämlich ergeben, daß auf diese Weise wertvoller und attraktiver Wohnraum in der City geschaffen werden könnte. Dies würde auch ein Beitrag sein, um das Abwandern der Wohnbevölkerung aus der City hintanzuhalten.

Nun bietet wohl das Wohnbauförderungsgesetz die Möglichkeit, daß der Hauseigentümer selbst mit Förderungsmitteln diesen Ausbau vornimmt. Dies führt aber insofern zu Schwierigkeiten, als einerseits die Hauseigentümer auf diesem Gebiet bisher nicht initiativ geworden sind und andererseits die Inanspruchnahme der Förderung zu einer hypothekarischen Belastung des Grundstückes führt. Es sind daher in vielen Fällen die späteren Wohnungsbenützer selbst bemüht, Dachböden für eigene Wohnzwecke auszubauen. Für solche Vorhaben fehlt jedoch jede öffentliche Förderung. Ich glaube, man sollte für diesen Bereich eine gezielte Aktion setzen und durch eine Zinsenzuschußaktion beziehungsweise durch die Übernahme einer Ausfallbürgschaft den Ausbau von Dachböden für Wohnzwecke im Bereich der City fördern.

Zusammenfassend kann gesagt werden, daß das Instrumentarium der Stadtplanung im Bereich des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes ohne Zweifel bereichert worden ist. Es wird nun an der Stadtplanung liegen, diese Instrumente sinnvoll einzusetzen. Das Instrumentarium darf nämlich nicht das Bauen in Wien erschweren, sondern es soll vielmehr in einem raschen, aber weitgehend öffentlichen Planverfahren differenzierte Architektur und zweckmäßige Nutzung von Grund und Boden gesichert werden. *(Beifall bei der ÖVP.)*

Präsident Maria **Hlawka**: Der Herr Abg. Ludwig hat sich als nächster zum Wort gemeldet. Ich erteile es ihm.

Abg. **Ludwig**: Sehr geehrte Frau Präsident! Herr Stadtrat! Hoher Landtag! Die vorliegende Novelle zur

Bauordnung — ich möchte den Titel Novelle eher als Kosenamen bezeichnen, denn es ist eigentlich ein Gesetz — wird sehr tief in das Leben der Menschen dieser Stadt eingreifen. Ich glaube auch sagen zu können, nicht nur in das Leben dieser Stadt, sondern über den Rahmen unserer Stadt- und Landesgrenzen hinaus. Die Stadt ist ein lebenswerter Raum: der Österreichische Städtetag hat erst vor kurzem dieses Bekenntnis zur Stadt neuerlich bekräftigt. Es kann uns daher nicht gleichgültig sein, in welcher Form die Bodenordnung eingerichtet wird, in welcher Form gebaut wird oder wie die Menschen in dieser Stadt leben.

Diese Bauordnung ist nichts Unabänderliches, obwohl es sehr lange gedauert hat, bis man nun eine Änderung vornimmt. Wir müssen aber überlegen, daß eine solche Bauordnung doch als sehr konzeptiv für die weitere Entwicklung auch unserer Stadt zu betrachten ist.

Diese Novelle ist auch nicht ohne Belang für die Wiener und für die österreichische Wirtschaft. Das sollte man auch vom Wirtschaftsstandpunkt Wiens aus so sehen.

Die Gesetzesvorlage ist vielschichtig und umfangreich. Die „Brutzeit“ war sehr lang, bis dieses Werk entstand. Ich glaube aber, es war sehr gut, daß man so lange darüber beraten hat. Es konnten dadurch wirklich alle jene Entwicklungen, die sich auf technischen, rechtlichen und anderen Gebieten ergeben haben und auch in der Meinung der Gesellschaft über die gesellschaftlichen Bereiche zum Ausdruck kommen, einfließen.

Ich darf versuchen, einige Details in dieser Spezialdebatte hervorzuheben. Man hat auch die Bestimmungen klarer gefaßt. Sie sind heute für einen Laien in vielen Fällen besser verständlich als früher. Meine Vorredner haben schon zitiert, daß man einiges unternehmen wird — das wird auch schon vorbereitet —, daß man an die Bevölkerung diese Bauordnung in jenen Fällen, wo sie damit befaßt und berührt ist, in einer Sprache, die verstanden wird, heranbringt.

Das Baubewilligungsverfahren wurde vereinfacht. Die Verwaltung, so hoffen wir, wird dadurch etwas entlastet. Wir haben etwa in der Bestimmung des § 60 nur noch diejenigen Bauführungen und Maßnahmen angeführt, für deren Ausführung die Erwirkung einer Baubewilligung erforderlich ist. Die Tatbestände, die dort angeführt sind, gehen im wesentlichen auf die bisher in der Bauordnung enthaltenen Tatbestände zurück. Sie werden aber in der Bestimmung des § 60 zusammengefaßt und durch diese Neufassung streng voneinander abgegrenzt; also wieder Klarheit in den Bestimmungen.

Es werden nur solche Bauvorhaben der Bewilligungspflicht unterworfen werden, durch die vor allem öffentliche Rücksichten berührt werden beziehungsweise durch die sogar in die öffentlichen Interessen eingegriffen wird. Für alle übrigen baulichen Maßnahmen soll nach Beschlußfassung dieser Novelle keine Bewilligungspflicht mehr bestehen.

Durch die Neufassung wird auch die bisherige Bauanzeige aus dem Gesetz genommen. Das Rechtsinstitut der Bauanzeige wird deswegen nicht aufrechterhalten, obwohl hier die Meinungen in all den Jahren nicht sehr einhellig waren, weil die von ihr erfaßten Bauführungen in vielen Fällen von den Bewilligungstatbeständen nur sehr schwer zu unterscheiden waren

beziehungsweise sich nur schwer abgrenzen ließen, was verwaltungsrechtlich große Schwierigkeiten gebracht hat.

Eine kleine Neuerung, vielleicht haben es manche überlesen: Es wird in der Bauordnung erstmalig verankert werden, daß die Verwendung von Containern für die Beseitigung von Bauschutt vorgeschrieben werden kann. Man sieht das zwar jetzt auch schon, die Bauordnung ist ja nur eine Mindestnorm. Es ist jedem gestattet, darüber hinausgehende, auch umweltschützende Maßnahmen selbst zu ergreifen. Es nützt aber nichts, wenn diese Container übertoll weggeführt werden und der Wind, der bei uns in Wien immer ein bißchen weht, alles, was über eine gewisse Höhe auf dem Container liegt, wieder herunterweht. Vielleicht könnte man in Zukunft bei solchen Vorschriften darauf achten, daß das von mir hier Gesagte eingehalten wird, das heißt, daß man die Container so füllt, daß wirklich ein umweltschützender Abtransport gewährleistet ist.

Weiter wird der Strafraum für Übertretungen nach der Wiener Bauordnung von 30.000 Schilling auf 100.000 Schilling erhöht. Man war zwar der Meinung, 100.000 Schilling werden vielleicht manchen Bauwerber auch nicht davon abhalten, die Bauordnung zu verletzen, wir müssen aber doch bedenken, daß diese Strafsätze auch im Einklang mit den übrigen Rechtsnormen in Österreich zu sehen sind, weshalb der Vorschlag auf 100.000 Schilling gemacht wurde.

Eine Reihe von Fristen, die im Baugeschehen erforderlich sind, wurde ebenfalls einer weitgehenden Vereinheitlichung zugeführt, womit wieder Klarheit auch für den Bauwerber geschaffen wurde.

Eine wesentliche Neuerung in der Bauordnung ist die bereits angeführte Schaffung der Baulandwidmung Gartensiedlungsgebiet. Diese Widmung resultiert einfach aus einer Entwicklung der Wohn- und Siedlungsform, die sich aus dem Kleingartenwesen entwickelt hat und dem Bedürfnis der Zeit entspricht. In dieser neu entstandenen Wohn- beziehungsweise Siedlungsform herrscht einerseits der Charakter der kleingärtnerischen Nutzung der Grundstücke vor, andererseits sollen die Gebäude so beschaffen sein, daß sie ganzjährig bewohnbar sind.

Diese soziologisch entstandene Wohnform war bis jetzt nicht möglich, weil die derzeit gültigen Bestimmungen der Bauordnung, aber auch des Wiener Kleingartengesetzes dem entgegenstehen. Die vorliegende Novelle soll nun diese Wohn- und Siedlungsform durch die Schaffung der Baulandwidmung Gartensiedlungsgebiet auch rechtlich ermöglichen. Der Inhalt dieser Widmung läßt einerseits gegenüber den Bestimmungen des Wiener Kleingartengesetzes die Wohnnutzung vorherrschen und ermöglicht auch, daß durch die gärtnerische Nutzung und Ausgestaltung der Charakter dieses Siedlungsgebietes ähnlich wie in Kleingartengebieten geprägt werden kann. Wie schon erwähnt, mit den wesentlichen Zusätzen, daß man auch ganzjährig dort wohnen können. Es wird daher auch ein solches Gebäude baulich entsprechend anders auszustatten sein.

Mit dieser neugeschaffenen Widmung wird auch der Zweck verfolgt, alle diejenigen Siedlungsgebiete, die bereits diesen Grundsätzen entsprechen, entgegen den Normen, die heute noch gültig sind, nachträglich zu sanieren und vollständig in die bestehende Rechtsordnung einzufügen, wobei man auch hier sehr selektiv

wird vorgehen müssen, denn nicht alles, was entgegen mancher Norm errichtet wurde, ist wert, saniert zu werden.

Einen großen Bereich umfassen auch jene Bestimmungen der vorliegenden Novelle zur Wiener Bauordnung, die unter dem Begriff Enteignung zusammengefaßt werden können. Die Enteignung in der klassischen Begriffsbestimmung ist ein Verwaltungsakt, durch den subjektive private Rechte — wenn ich hier Adamovich zitieren darf —, vor allem das Recht des Eigentums, aus Gründen des öffentlichen Wohles zugunsten eines anderen Rechtssubjekts gegen volle Entschädigung entzogen oder eingeschränkt werden.

Wir kennen solche Bestimmungen ja bereits aus dem ABGB aus dem Jahre 1811, worin es heißt, daß, wenn es das allgemeine Beste erheischt, ein Mitglied des Staates gegen eine angemessene Schadloshaltung selbst das vollständige Eigentum an einer Sache abtreten muß.

Gegenüber dieser allgemeinen Fassung des ABGB bestimmt aber das Staatsgrundgesetz 1867, daß das Eigentum unverletzlich ist und eine Enteignung gegen den Willen des Eigentümers nur in den Fällen und in der Art eintritt, welche ein Gesetz bestimmt.

Die Wissenschaft und auch die Rechtsprechung haben dieser Bestimmung die Auslegung gegeben, daß im allgemeinen eine Enteignung nur zulässig ist, wenn durch ein Sondergesetz die Fälle und die Art der Enteignung festgelegt sind. Die zulässigen Fälle der Enteignung müßten daher stets durch ein Sondergesetz für die einzelnen in Betracht kommenden Zwecke wirtschaftlicher oder sozialer Natur festgestellt sein.

Wir kennen in Österreich eine Reihe von bundesgesetzlichen Enteignungsbestimmungen, etwa für die Errichtung von öffentlichen Straßen, Eisenbahnen, Landungsplätzen für Schiffe, Wasserstraßen, Flughäfen, Telegrafenzweigen und anderem mehr.

Ich glaube aber, daß sich der Eigentumsbegriff und damit auch jene Einwände, die üblicherweise gegen jede Form der Enteignung vorgebracht werden, doch sehr gewandelt haben im Laufe von, ich möchte fast sagen, vielen Jahrzehnten. Man kann hier auch schon etwas weiter zurückgehen und das nicht nur in den letzten 20 oder 30 Jahren feststellen.

Der am häufigsten vorgebrachte Einwand ist, daß das österreichische Recht noch immer vom Grundsatz des Privateigentums und der Freiheit des Eigentums beherrscht wird. Jeder Eingriff in das Privatrecht müsse daher, so meint man manchmal, aus grundsätzlichen Überlegungen abgelehnt werden.

Es freut mich besonders, daß wir in den Verhandlungen, vor allem in den letzten politischen Verhandlungen um die Neuordnung dieser Gesetzesmaterie, doch eine Übereinstimmung auch zwischen den Fraktionen erreichen konnten. Ich glaube, es nimmt doch jeder zur Kenntnis und vertritt es auch, daß sich vor allem bezüglich Grund und Boden seit langem der Gedanke immer mehr Bahn bricht, daß das Eigentum an einem bestimmten Teil des Bodens, nebstbei auch an den darin verborgenen Schätzen — nicht vergraben, sondern in der Erde enthaltenen Schätzen — nicht so sehr dem einzelnen als vielmehr der Allgemeinheit zukommen soll.

In den Bestimmungen des § 38 der vorliegenden Gesetzesnovelle werden erstmals die Grundsätze für die Durchführung von Enteignungen zusammengefaßt.

Es herrscht also wieder Klarheit in den Bestimmungen der neuen Bauordnung.

Der oberste Grundsatz bei der Durchführung des Enteignungsverfahrens ist, daß jede Enteignung nur gegen Entschädigung durchgeführt werden darf — das wurde schon angeführt — und daß man sich in jedem Fall auf den geringsten noch zum Ziel führenden Eingriff in fremde Rechte beschränken muß. Ein weiterer Grundsatz ist aber auch, daß eine Enteignung nur dann beantragt werden darf, wenn der Enteignungsgegner, also der zu Enteignende, die Einräumung der angestrebten Rechte ablehnt oder dafür ein offenbar übermäßiges Entgelt fordert.

Ich darf für mich hier aber feststellen, und ich glaube, auch eins zu sein mit vielen Freunden, vor allem aus meiner Fraktion, daß man sich bei solchen Überlegungen nicht allzu lange Zeit im einzelnen lassen sollte. Wir kennen ja eine Reihe von Beispielen, wo Bauwerke oder halbe Bauwerke nicht entsprechend weitergeführt werden konnten, weil man sich mit dem Verfahren — das trifft jetzt nicht die Gemeinde, sondern es trifft zum Teil den Bund — etwas Zeit gelassen hat.

Eine Enteignung ist also zulässig — das wird in den entsprechenden Paragraphen taxativ aufgezählt — zur Herstellung von Verkehrsflächen und zur Anlage öffentlicher Aufschließungsleistungen. Hier wurde schon erwähnt, daß man dieses Enteignungsrecht zum Teil noch etwas eingeengt hat, weil man nur in der Form von Servituten arbeiten kann, was bis jetzt nicht in diesem Maße möglich war.

Eine Enteignung ist auch zulässig zur Ausführung von Bauvorhaben oder Anlagen auf Grundflächen für öffentliche Zwecke, zur Erhaltung, Ausgestaltung oder Herstellung der allgemeinen Zugänglichkeit des Wald- und Wiesengürtels, weiter zur Vermeidung des Zurückbleibens von nach den Bebauungsbestimmungen selbständig nicht bebaubaren Grundflächen im Bauland und letztlich — und das sollte man nicht überlesen — auch zur bauordnungsgemäßen Bebauung von Liegenschaften, wie es im § 43 formuliert ist.

Die Enteignung von Grundflächen für die Errichtung von Schulen, Kindertagesheimen, Spitälern, Heimen für Körperbehinderte, aber auch für die Errichtung von Heimen für Personen, die überhaupt einer Betreuung bedürfen, sowie für Anlagen zur Erzeugung und Weiterleitung von Fernwärme — das ist ebenfalls neu hinzugekommen —, für die Errichtung von Wasserbehältern und von Kläranlagen soll auch dann möglich sein, wenn die Grundflächen, auf denen diese Gebäude errichtet werden sollen, bebaut sind. Diese weitere Enteignungsmöglichkeit schien uns unbedingt notwendig zu sein, denn die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben ist auf Grund der Stadtstruktur an bestimmte örtliche Lagen gebunden. Man muß daher, glaube ich, auch hier die Möglichkeit haben, im Interesse der Allgemeinheit zu enteignen. Man wird das nicht willkürlich tun, es muß ja jede solche Enteignung sehr wohl überlegt werden. Es werden viele Stellen in dieser Stadtverwaltung in solchen Fällen sehr genau prüfen, ob eine Enteignung beantragt oder nicht beantragt werden soll.

Der Herr Abg. Hirnschall hat bemerkt, man wollte zuerst auch für Bürohäuser eine Enteignung vorsehen. Natürlich wurde in den Verhandlungen eine Liste von Möglichkeiten für Enteignungen vorgelegt. Diese Liste wurde dann etwas verkürzt, um zu einem Ergebnis

zu kommen. Bürohäuser waren nicht dabei. Es sind Amtsgebäude gewesen, weil manche von uns der Meinung waren, auch ein Amtsgebäude sollte nicht nur dort situiert werden können, wo man freie Flächen zur Verfügung hat und diese auf Grund anderer Bestimmungen enteignen kann, sondern es könnte sich auch einmal die Notwendigkeit ergeben, ein Amtshaus, das ja für die Bevölkerung und nicht für die Beamten vorhanden ist, in jenen Gebieten zu bauen, wo diese Bevölkerung auch wohnt.

Der Enteignungstatbestand für Grundflächen im Wald- und Wiesengürtel wurde im § 41 neu formuliert. Es wurde hier vor allem neu formuliert, daß die Enteignung der Sicherung und der Ausgestaltung des Wald- und Wiesengürtels und seiner Zugänglichkeit für die Allgemeinheit zu dienen hat.

Daß wir nicht daran interessiert sind, eine Verwahrlosung von Grundflächen im Wald- und Wiesengürtel zu fördern, hat bereits einer meiner Vorredner gesagt. Es wurde daher eine entsprechende Bestimmung, die einer solchen Verwahrlosung entgegenwirkt, aufgenommen.

Bezüglich der Enteignung zur Ausgestaltung des Wald- und Wiesengürtels ist ein Beschluß des Gemeinderates auf Ausgestaltung eines bestimmten Gebietes Voraussetzung. Auch hier wieder eine Gewährleistung, daß nicht vielleicht willkürlich von der Planung irgendwelche Gebiete herausgegriffen werden, womit ich der Planung aber nicht Willkürlichkeit unterstellen möchte.

Eine Stadtverwaltung muß sich, glaube ich, gesetzliche Möglichkeiten schaffen, um berechnete Interessen der Allgemeinheit gegenüber privaten Personen oder Personengruppen, die sich solchen Interessen vehement und absolut entgegenstellen, durchsetzen zu können.

Es kann nicht so sein, daß eine Stadtverwaltung und ihre verantwortlichen politischen Funktionäre und Mandatäre einfach nur die Kritik der Öffentlichkeit zur Kenntnis nehmen müssen, ohne daß sie Möglichkeiten und Gelegenheiten haben, eine solche Kritik, wenn sie berechtigt ist, auch dadurch abzustellen, daß man durch gesetzliche Maßnahmen entgegenwirkt. Die Bauordnung und die Bestimmungen gerade über die Enteignung sind nach unserer Ansicht solche Maßnahmen. Wo man in den Städten diese gesetzlichen Bestimmungen nicht oder nicht rechtzeitig verankert hat — wir kennen solche Beispiele aus anderen Ländern —, wurde der Lebensraum vieler Menschen schwer beeinträchtigt. Dem wollen wir mit diesem großen Gesetzeswerk der Wiener Bauordnung in dieser Legislaturperiode rechtzeitig entgegenwirken. Wien sorgt vor im Interesse der Wiener! (Beifall bei der SPÖ.)

Präsident **Schweda**: Zum Wort gemeldet ist weiter Herr Abg. Hanke. Ich erteile es ihm.

Abg. **Hanke**: Sehr geehrter Herr Präsident! Sehr geehrter Herr Stadtrat! Hoher Landtag! Gestatten Sie mir, daß ich nur zu einem einzigen Schwerpunkt dieser vorliegenden Novelle zur Wiener Bauordnung Stellung nehme, und zwar zu jenen neuen Auflagen, die eine zwingende Errichtung von Spielplätzen in Wohnhausneubauten vorsehen.

Meine Damen und Herren! Mir ist völlig klar, daß man kinderfreundliches Verhalten nicht mit der Kraft eines Gesetzes allein verordnen kann. Trotzdem bin ich aber der Meinung, daß man immer und überall

darauf hinweisen muß, daß bei jeder Planung und bei jeder Gestaltung unserer Umwelt auch auf die Schwächsten unserer Gesellschaft, nämlich auf die Kinder, Rücksicht und Bedacht genommen werden muß.

Allzuoft — das stellen wir immer wieder fest — wird als Maß für die Planung einzig und allein der erwachsene Mensch genommen. Die Entwicklung der letzten Jahrzehnte auf vielen Gebieten unseres täglichen Lebens kommt daher bei näherer Betrachtung mehr der Welt der Erwachsenen zugute als den Kindern. Es ist selbstverständlich klar: Die Kinder haben nicht so starke Pressure Groups wie wir, sie ziehen daher oft den kürzeren. Daher müssen wir immer wieder mehr für die Kinder verlangen.

Der freie Raum, der früher für das Spiel unserer Kinder offenstand, wurde immer mehr eingeschränkt. Daher freut es mich und wahrscheinlich auch sehr viele Eltern unserer Stadt, daß die vorliegende Novelle auch einer oft erhobenen Forderung der Wiener „Kinderfreunde“ gerecht wird und im Rahmen des Möglichen unseren Kindern den für ihre Entwicklung so wichtigen Spielraum sichert.

Vielleicht sollte in Ergänzung der vorliegenden Materie noch eine Anregung gegeben werden. Im § 90 Z. 4 bis 9 wurden wohl verschiedene Normen für Kleinkinder- und Kinderspielplätze angeführt, die bauliche Beschaffenheit soll jedoch durch Verordnungen mit Vorschriften der Wiener Landesregierung bestimmt werden. Dabei wäre es besonders wünschenswert, daß auch nach pädagogischen Erkenntnissen für die jeweilige Gestaltung des Spielplatzes gesorgt wird.

Es gibt viele Möglichkeiten, auf die Spielgewohnheiten der Kinder einzugehen, um die schöpferische Phantasie der Kleinen zu fördern. Wir wissen, daß unsere Welt heute sehr stark von den Massenmedien beeinflusst wird, und gerade auf diesem Gebiet bestehen viele Möglichkeiten, diesen Einflüssen entgegenzuwirken.

Das Spiel ist, wie wir alle wissen — ich möchte es noch als Verstärkung anführen —, in seinen vielfältigen Formen für die gesunde Entwicklung unserer Kinder unentbehrlich. Da werden mir sicherlich alle anwesenden Lehrer — es sind ja genug hier im Saal — recht geben. Auf allen diesen Erkenntnissen fußend, wäre meiner Meinung nach auch der Erfahrungsaustausch der für die Planung und Führung von Spielplätzen zuständigen Magistratsabteilungen besonders wichtig. So könnte auch die qualitative Weiterentwicklung dieser Einrichtungen gesichert werden. Die gesammelten Erkenntnisse und Erfahrungswerte wären als Beratungsservice auch privaten Institutionen, die nicht so viele Möglichkeiten haben, hier Forschungsarbeit zu betreiben, anzubieten.

Es gibt nur wenige Städte in Europa, die mit einer ähnlich klaren und eindeutigen gesetzlichen Regelung den Spielplatzbau im Wohnbereich gesichert haben. Noch im Jahre 1972, als über Einladung der „Kinderfreunde“ die Internationale Spielplatzvereinigung in Wien tagte, wurde von dieser Konferenz die weltweite Forderung nach einer derartigen gesetzlichen Regelung, wie wir sie jetzt gefunden haben, erhoben. Nun hat unser Land mit der Erfüllung dieses Verlangens den Bedürfnissen der jüngsten Bürger, der Kinder, sinnvoll entsprochen. Aber Wien, meine Damen und Herren — das ist uns allen klar —, ist in allen Berei-

chen eine Stadt, in der unsere Kinder gesund und glücklich aufwachsen können.

Es wäre zu wünschen, daß den Bemühungen der Stadtverwaltung, den Lebensraum unserer Kinder zu erhalten, zu sichern und auszubauen, auch die private Initiative zu Hilfe käme. Ich könnte mir ohneweiters vorstellen, daß mancher ungenutzte Innenhof privater Wohnhäuser, vor allem im innerstädtischen Bereich, mit geringem Aufwand in einen idealen Spielbereich für Kinder um- oder ausgestaltet werden könnte. Manche Hausgemeinschaft — dafür gibt es Beispiele genug — hat schon den Beweis geliefert, daß dies sehr wohl möglich ist. Zur Sicherung und Wahrung einer gesunden Umwelt muß eben jeder Bürger, der guten Willens ist, beitragen.

Vielleicht sollte man bei dieser Gelegenheit auch einen Wunsch aussprechen: daß man unseren Kindern im täglichen Leben im Hinblick auf ihr kindliches unbeschwertes, oft frohes und vielleicht auch lautes Verhalten mehr Toleranz und Verständnis entgegenbringt. Es wird und kann oft nicht nur der zugewiesene Spielplatz sein, den wir jetzt sichern und planen, sondern die Kinder suchen und benützen oft auch andere Bereiche der Wohngebiete für ihr Spiel.

Da die Welt unserer Kinder gerade in unseren städtischen Bereichen oft sehr klein und gefährlich geworden ist, muß jede Chance zur Errichtung neuer Spielplätze wahrgenommen werden. So möchte ich auch die Initiative unseres Herrn Bürgermeisters und Landeshauptmannes begrüßen, Spielstraßen und Spielbereiche innerhalb der Stadt zu errichten. Dies wird ein weiterer Schritt in der Richtung einer gesunden Umwelt sein, der in Wien für die Kinder, aber letztlich für alle Generationen unternommen wird.

Vielleicht beweist gerade dieses Detail, meine Damen und Herren, das ich aus der großen Bauordnungsnovelle kurz herausgegriffen und beleuchtet habe, daß auch eine scheinbar sachlich-technische Gesetzesvorlage von großer humanitärer Gesinnung zeugen kann. Ich danke. *(Beifall bei der SPÖ.)*

Präsident **Schweda**: Als nächsten Redner erteile ich dem Herrn Abg. Brosch das Wort.

Abg. **Brosch**: Sehr geehrter Herr Präsident! Hoher Landtag! Meine Damen und Herren! Mein Beitrag als letzter in der Spezialdebatte soll eine Zusammenfassung der Probleme Einkaufszentren, Verbesserung der Lebensqualität im Wohnbereich und ausreichende Erholungsmöglichkeiten sein. Eine vernünftige Planung schließt ja die Kenntnis darüber ein, wie die Menschen leben und arbeiten und wie sie vor allem die Dinge selbst gestalten wollen. In einer lebensfähigen Stadt muß die gewerbliche und industrielle Wirtschaft mit einem leistungsfähigen Verkehrswesen verbunden sein. Gleichzeitig soll aber versucht werden, ein ungestörtes Wohnen zu garantieren und Erholungsmöglichkeiten zu bieten.

Ich möchte zum ersten meiner drei Probleme, zu den Einkaufszentren, kommen und hier schon beim Begriff beginnen. Meiner Ansicht nach ist es allgemein so, daß es bereits beim Begriff die verschiedensten Meinungen gibt, die einer Klärung bedürfen. Wir kennen alle den Begriff des Einkaufszentrums des innerstädtischen Bereiches: eine Vielfalt von Geschäften. Wir kennen auch schon die Verbrauchermärkte, die in einem geschlossenen Areal eine Vielfalt von Waren und Dienstleistungen anbieten. Wir kennen noch nicht

— werden ihn aber sehr bald kennenlernen — den Begriff des Shopping-Centers, eine integriert in Einheit geplante Verkaufsfläche riesigen Ausmaßes. Dafür sind 30.000 Quadratmeter ein Mindestausmaß, und hier besteht eine Möglichkeit, echt einzugreifen, um Gefahren entgegenzuwirken.

Wir sehen gleichzeitig die Entwicklung der Selbstbedienungsläden. Österreich liegt hier in sehr guter Position, und zwar nach Norwegen und der deutschen Bundesrepublik an dritter Stelle. Bei dem Greißlersterben zeigt sich interessanterweise, daß davon nur der Bedienungsladen betroffen ist, während Selbstbedienungsläden auch kleineren Ausmaßes, zum Beispiel um 100 Quadratmeter, keineswegs von der negativen Entwicklung betroffen sind, sondern sehr leistungsfähige Aktivitäten entfalten.

Ich glaube, an der Größe von 2500 Quadratmetern doch etwas Kritik üben zu müssen. Hier nehmen wir eine gewisse Einengung vor, die von der Bauordnung her eigentlich nicht gewünscht wird. Wir versuchen nämlich, bereits Mittelbetriebe mit einzubeziehen. Es wurde das Salzburger Beispiel erwähnt, wo die Untergrenze für die Ballungsräume bei 3000 Quadratmetern liegt. International gibt es bereits Regelungen in der Schweiz, in England, in den Niederlanden und in Belgien, die zeigen, daß die Grenzen weit höher sind, in Extremfällen bis zu 60.000 und 70.000 Quadratmeter. Dann erst treten nationale Regelungen ein, die den Plan, auf der grünen Wiese zu bauen, eindämmen sollen.

Es mußte sich hier nicht nur seitens der Planung und der Bauordnung um einen Eingriff handeln, sondern man muß deutlich sagen, daß auch weite Bereiche des Gewerberechtes davon berührt sind. Man sollte sich überlegen, auch andere Untersuchungen anzustellen, die uns wirklich eine Übersicht über die Selbstbedienungsläden, Verkaufszentren und Verbrauchermärkte geben.

Für den innerstädtischen Bereich kann ich sagen: Die Mariahilfer Straße hat eine Gesamtverkaufsfläche von 74.000 Quadratmetern, die Innere Stadt — die City — hat 65.000 Quadratmeter, die Landstraßer Hauptstraße ungefähr 42.000 Quadratmeter, die Favoritenstraße 34.000 Quadratmeter und die Meidlinger Hauptstraße 20.000 Quadratmeter. Demgegenüber sind 2500 Quadratmeter kaum 5 Prozent. Auch das müßte man beachten, weil gerade im innerstädtischen Bereich eine geringe Vergrößerung einen Widmungsvorgang in Gang setzt, der bei Vergrößerungen von Detailgeschäften usw. vielleicht nicht immer notwendig ist. Daher sollten wir uns in Zukunft doch auch zu verschiedenen anderen Planungsmaßnahmen durchringen.

Der Begriff der Nahversorgung verlangt eine Katalisierung der Versorgungseinrichtungen, eine Feststellung, was überhaupt vorhanden ist, ein Registrieren der Tendenzen. Es zeigt sich sehr deutlich, daß es nicht nur der kleine Kaufmann ist, der schließen muß, sondern daß auch andere Branchenbereiche betroffen werden, während manche kleine Spezialbetriebe sehr wohl ihre Berechtigung haben und weiterhin versuchen, durch verschiedenste Maßnahmen ihre Käufer und Kunden zu erhalten. Diese Geschäfte, besonders im Lebensmittelbereich, haben oft ein umfangreiches Angebot. Sie können sich nicht nur die Rosinen herausuchen, sondern müssen den Kunden vollständig versorgen, vor allem im Lebensmittelbereich.

Die Bauordnungsnovelle hat im Sinne des Umweltschutzes auch Bestimmungen aufgenommen, die dem

größeren Interesse für die gesundheitlichen Belange gerecht werden. Dadurch kann man kleine Parkanlagen im dicht verbauten Stadtgebiet errichten und die planerischen Voraussetzungen dafür schaffen.

Es ist vielleicht das erstmal in der Bauordnung, daß auf die Lärmentwicklung und Störwirkung einzelner Bereiche Bedacht genommen wird. Hier glaube ich erwähnen zu müssen, daß in Wohngebieten besonders für die Beherbergungsbetriebe, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, aber auch für Büro- und Geschäftshäuser sowie für Werkstätten ein entsprechendes Verbot festgelegt wird, wodurch die Wohnqualität wesentlich gehoben wird.

Genauso können Wohnungen in den Schutzzonen nach der neuen Bauordnungsnovelle nur im Einvernehmen mit der Bezirksvertretung in Geschäftslokale umgewandelt werden.

Das Heim wird in der künftigen Gesellschaft wahrscheinlich eine noch größere Rolle spielen als heute. Der Leistungsdruck wird den Menschen immer mehr dazu veranlassen, sich in seine Wohnung wie in eine Höhle zurückzuziehen. Ich möchte vorausschicken, daß ich mich freue, daß es hier Einvernehmen aller Parteien im Landtag gibt, möchte aber doch auf einige Details hinweisen, die in der Bauordnung 1930 sehr starke Auswirkungen gehabt haben.

Ich darf daran erinnern, daß die Bauordnung vor 1930 mit den Bestimmungen über den 12 Quadratmeter großen Wohnraum, die Lichthöfe, die Souterrainwohnungen den typischen Charakter der Zinskasernen sehr begünstigt hat und daß erst seit 1930 eine echte Wandlung, auch nach jahrelanger Beratung, eingetreten ist.

Es war nicht so, als die jetzt gültige Bauordnung beschlossen wurde, daß es damals ganz eindeutig positive Stimmen gegeben hat. Ich möchte aus dem Protokoll einige Zeilen — bitte das trotz vorgerückter Stunde zu entschuldigen — vorlesen, um zu zeigen, wie damals die Bauordnungsnovelle von den Oppositionsparteien behandelt worden ist.

Da sagte zum Beispiel der Herr Abgeordnete Doktor Wagner, nachdem er die Bauordnungsnovelle behandelt hatte: „Ich komme zum Schluß, daß die vorliegende Bauordnung zu nichts taugt und von ihren tragenden Gedanken nichts übrigbleiben darf, das als Grundlage zu einer neuen Bauordnung verwendet werden kann.“ Er meinte zwar, im Detail sei ein gutes Fachwissen und viel Wertvolles enthalten, aber in seiner politischen und wirtschaftlichen Tendenz sei dieser Entwurf vollständig untauglich, eine Bauordnung in dem von seiner Partei gewünschten Sinne zu kristallisieren. Schließlich stellte er den Antrag, der Landtag möge beschließen, über den vorliegenden Gesetzentwurf zur Tagesordnung überzugehen, da die möglichen Folgen dieses Gesetzes nicht gründlich aufgedeckt seien. Es war damals eben keineswegs so, daß die Regelung des Lichteinfallwinkels usw. allgemeine Zustimmung gefunden hätte.

Ich darf bezüglich des Lichteinfalls auch noch ein kurzes Zitat von Herrn Abgeordneten Ing. Biber bringen. Er sprach zur neuen Gesetzgebung 1930 über den Lichteinfall. Ich möchte das als symptomatisch darstellen, was er damals sagte: „Ich erwähnte bereits, daß auch die Minderheit Verbesserungen hinsichtlich der Wohn- und Arbeitsraumbeflichtung begrüßt. Dabei darf aber nicht übersehen werden, daß der Städter beim Wohnen das Licht nicht immer als das Angenehmste

empfindet, denn wir wissen, daß das Licht auch sehr zerstörend auf die Einrichtung der Wohnung wirken kann. Wir wissen, daß mit mehr Licht im Sommer die Wärme und im Winter die Kälte schlechter abgehalten wird, weil es bisher nicht gelungen ist, bei Verglasungen von Öffnungen den gleichen Isolierwert zu bekommen wie beim Mauerwerk. Es muß festgestellt werden, daß ein Zuviel einen Fehler bedeutet, der die armen Schichten der Bevölkerung besonders trifft, denn die Reichen schützen sich durch Holzläden und andere Vorrichtungen gegen die Kälte, während die Minderbemittelten dazu nicht in der Lage sind, weil all diese Dinge zu teuer kommen.“

Ich möchte nochmals sagen: Ich freue mich, daß jetzt im Landtag eine einvernehmliche Lösung gefunden wird, daß die Probleme von seinerzeit weit abgerückt sind, so daß es sehr eindeutig zu einer gemeinsamen Willensbildung kommen kann.

Ich möchte bezüglich des Lichteinfallswinkels, der mit 30 Grad eine wesentlich günstigere Belichtung und dadurch auch einen höheren Wohnkomfort gewährleistet, noch eines sagen. In den innerstädtischen Bereichen werden diese Bestimmungen natürlich nicht wirksam werden. Dort kann es nur durch die Entkernung, durch die Weglassung der Hintergebäude zu einer zusätzlichen Verbesserung kommen.

Wenn man durch die Straßen Wiens geht, sieht man, wie man noch zu einer Verbesserung kommen könnte: wenn die großen Lastwagenzüge nicht so häufig vor den Fenstern im innerstädtischen Bereich stehen würden, sondern etwas weiter draußen Parkplätze suchen würden. Wir begrüßen daher die gesetzliche Initiative im Nationalrat, daß es doch endlich verboten wird, in den engen Straßen Lastwagenzüge abzustellen.

Ich möchte nur noch ganz kurz die konstruktiven Elemente der Bauordnung erwähnen; sie sind ja allgemein bekannt: die Verstärkung der Außenwände, der Innenwände, der Decken und dadurch natürlich größerer Wärme- und Schallschutz. Gerade in unserer Zeit, in der so viel von der Energie gesprochen wird, ist es volkswirtschaftlich bedeutsam, daß es dadurch zu Energieeinsparungen kommt.

Ich will noch kurz die Regelung des Dachgeschoßausbaues in der neuen Bauordnung erwähnen, denn es wird dafür planerisch Vorsorge getroffen. Das war auch nicht immer so. Ich möchte nicht nur die Haltung der anderen Partei zur Bauordnung 1930 kritisch bewerten, sondern auch in unseren Kreisen wird der Ausbau der Dachwohnung nun unter ganz anderen Aspekten gesehen. War es 1930 der Hauptvorwurf an den Hausbesitzer, zusätzliche Mitbewohner in Dachwohnungen hineinzupferchen, so ist man jetzt der Ansicht, daß es sich dabei um hochqualifizierten Wohnraum handelt. Die Entwicklung des Verkehrs hat zu dieser Wandlung beigetragen.

Die Vergrößerung der einzelnen Wohnräume ist zu begrüßen. Nebenräume werden für die Wohnungsgröße nicht mehr berücksichtigt, der Wohnkomfort wird erhöht.

Vielleicht noch zu den Wohnungen und zur Wohnungsqualität ein kleines Detail: die Behindertenwohnung. Die Aktionsgemeinschaft der Behindertenverbände hat durch ein Schreiben versucht, eine Änderung der Bauordnung zugunsten der Behinderten herbeizuführen. Ich glaube doch, daß das soziale Empfinden Vorrang vor Wirtschaftlichkeitsüberlegungen haben sollte. Bei der Schaffung von Wohnungen für Behin-

derte hat sich die öffentliche Hand und gerade die Gemeinde Wien sehr bemüht. Sie hat in der letzten Zeit rund 200 Wohnungen zur Verfügung gestellt beziehungsweise wird sie sie zur Verfügung stellen. Die generellen Forderungen der Bauordnung hinsichtlich der Liftgröße, der Treppenfrieheit und der verschiedenen Türgrößen sind doch so zu sehen, daß man versuchen soll — die Initiative der Gemeinde Wien zeigt sehr deutlich, daß das auch möglich ist —, nach der bestehenden Bauordnung Sonderausführungen herzustellen. Aber ich glaube, eine Verpflichtung, das auf sämtliche Gebäude auszuweiten, ist nicht sinnvoll. Ich halte es für viel sinnvoller, Einzelmaßnahmen zu setzen und den Behinderten damit wirklich eine echte Hilfe zu geben.

Ganz kurz möchte ich noch den Begriff des Sommerhauses erwähnen. Es ist besonders von der Industrie her sehr richtig eingewendet worden, daß die Anforderungen, die an diese Art von Häusern gestellt werden, nicht der Ausstattung eines Vollhauses entsprechen müssen. Es gibt daher Ausnahmegenehmigungen, die den Wärme- und Schallschutz etwas verringern und dadurch natürlich auch die Baukosten senken.

Eine wesentliche Ergänzung in der Bauordnungsnovelle sind die Bestimmungen über die Hochhäuser und ihre Bauausführung. Besonders hervorheben möchte ich die Bestimmung bezüglich der Stiegenhäuser, weil die Räumung im Gefahrenfall sehr rasch erfolgen muß. Aber auch das Verbot der Verwendung von Gas in den Hochhäusern wegen der Explosionsgefahr muß besonders erwähnt werden.

Eine Bemerkung noch über den Notrauchfang pro Wohnung, wodurch ein langgehegter Wunsch aller Parteien in die Novelle aufgenommen worden ist, ebenso wie das Hochziehen der Rauchfänge an höheren Nachbargebäuden, womit das Verursacherprinzip erstmalig angewendet wird.

Abschließend möchte ich zusammenfassen: Mit dieser Gesetzesnovelle wird die gesetzgeberische Tätigkeit von 1930 fortgesetzt. In vier Sitzungen im Jahre 1930 wurde die Bauordnung geschaffen. Ich möchte dazu den Abgeordneten Lindner zitieren, der 1930 die folgenden Worte sprach, die auch heute noch gültig sind. Er sagte: „Wenn ich über die Fülle von Arbeit berichte, so ist es selbstverständlich meine Pflicht, daß ich hier öffentlich dem Hohen Haus, allen Mitarbeitern und den Herren der Kommission den Dank für die intensive Arbeit abstatte, die sie im Interesse der Bauordnung geleistet haben. Eine gute Bauordnung, die wohl nicht allen Wünschen Rechnung trägt, die sich aber bemüht, die goldene Mittellinie zu finden zwischen jenen Wünschen, die im Interesse der Wirtschaft, im Interesse der Gesundheit und der Hygiene und im Interesse eines besseren Wohnens erhoben werden.“

Das wurde im Jahre 1930 gesagt, und ich meine, daß wir im Jahre 1976 diesen Worten nichts hinzuzufügen brauchen.

Die Bauordnungsnovelle, die wir jetzt beschließen wollen, gibt uns die echte Möglichkeit, das Bauwesen den Zeiterfordernissen anzupassen. Die städtische Entwicklung, die etwas in Mißkredit geraten ist, die aber doch die Voraussetzung des großen industriellen Aufschwunges war, erhält dadurch die Chance, die Qualität des Lebens in den Ballungsräumen zu erhöhen. Es wird damit in der städtischen Entwicklung wieder ein Meilenstein gesetzt.

Die sozialistischen Abgeordneten werden der Vorlage ihre Zustimmung geben. *(Beifall bei der SPÖ.)*

Präsident **Schweda**: Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor.

Ich erkläre die Verhandlung für geschlossen und erteile dem Herrn Berichterstatter das Schlußwort.

Berichterstatter Amtsführender Stadtrat **Heller**: Meine sehr verehrten Damen und Herren des Wiener Landtages! Ich möchte vorerst sehr herzlich dafür Dank sagen, daß die Vorgangs- beziehungsweise Arbeitsweise, die letzten Endes nach siebzehnjährigen Beratungen doch zu einer einvernehmlichen Beschlußfassung führt, von allen Fraktionen des Wiener Landtages anerkannt wurde. Ich bin der Meinung, daß diese Vorgangsweise auch bei einer Reihe folgender Novellierungs- oder Gesetzentwürfe angewendet werden sollte.

Die vorliegende Novelle ist ohne Zweifel — das wurde in der Diskussion mehrmals erwähnt — ein Kompromiß. Ich halte sie aber für einen guten und brauchbaren Kompromiß, weil alle wesentlichen politischen Zielsetzungen, die dieser Novellierung zugrunde gelegt waren, erfüllt wurden.

Eine Frage, wo sicherlich nicht den Wünschen aller Beteiligten entsprochen wird, ist die der Entschädigungsgrundsätze; sie wurde hier aufgeworfen. Die Frage, ob im Falle einer Enteignung nach dem Verkehrswert oder nach dem Wiederbeschaffungswert entschädigt werden soll, ist eine sehr heikle juristische Frage. Diese Probleme sind in den §§ 305 und 1323 ABGB im wesentlichen geregelt. Es gibt den sogenannten gemeinen Wert und den Verkehrswert, wobei der gemeine Wert etwas unter dem Verkehrswert liegt, und außerdem gibt es noch den Wiederbeschaffungswert.

Wir mußten nur von Anfang an klarstellen, ob die Entschädigung nur an den Eigentümer oder eventuell auch an den Nutzungsberechtigten, der damit Parteienstellung im Verfahren erlangen würde, geleistet werden soll. Wir mußten uns darüber klar sein, daß der Wert nur einmal entschädigt werden kann und daß es nicht gut möglich ist, dem Eigentümer den vollen Verkehrswert zuzugestehen und zusätzlich jeden einzelnen Nutzungsberechtigten auch für den ihm erwachsenen Schaden zu entschädigen.

Meine Damen und Herren! In der Praxis schenken wir bei eventuellen Absiedlungen den Nutzungsberechtigten größte Beachtung und stellen sogar in den Bescheiden ganz klar fest, daß ein Teil der Entschädigungssumme für die Abfindung der Rechte des Nutzungsberechtigten verwendet werden muß. Wir haben im Gesetz selbst einen Kompromiß gefunden, der, wie ich meine, vertretbar ist.

Auch auf die Kritik, daß wir eine derzeit gültige Bestimmung aus der Bauordnung eliminiert haben, die im wesentlichen vorschreibt, daß die Mitglieder des Fachbeirates in keinem wirtschaftlichen Naheverhältnis zur Stadt stehen dürfen, möchte ich eingehen. Meine Damen und Herren! Das war eine Bestimmung, die zwar im Gesetz enthalten war, an die wir uns aber — soweit ich mich aus der Praxis erinnere — in den vergangenen 30 Jahren nie gehalten haben beziehungsweise an die wir uns auch gar nie halten konnten. Wir waren ja interessiert daran, daß die besten Fachleute aus den verschiedensten Wissensgebieten in den Fachbeirat entsendet werden. Natürlich waren wir auch daran interessiert, daß diese besten Fachleute, wenn

es irgendwelche Bauvorhaben für die Stadt Wien zu erstellen oder irgendwelche wissenschaftlichen oder sonstigen Arbeiten für die Stadtverwaltung durchzuführen galt, für diese Arbeiten doch auch neben anderen herangezogen werden konnten. Ich darf zum Beispiel an die mir im Gedächtnis gebliebenen Vorsitzenden des Fachbeirates der letzten Jahrzehnte erinnern. Ich denke an Professor Theiss, an Professor Lippert, Professor Wurzer, Professor Niedermoser. Wir haben diese Herren natürlich immer wieder zu bedeutenden Arbeiten für die Stadt herangezogen. Ich glaube, daß sich diese Herren bei ihren Stellungnahmen, die sie im Rahmen des Fachbeirates für die Stadt abgegeben haben, nicht beeinflußt gefühlt haben.

Deshalb waren wir der Auffassung, daß wir eine Bestimmung, die de facto nur auf dem Papier steht und kaum eingehalten werden kann, weil die Stadt der einzige wirklich große Auftraggeber für alle diese Menschen in Wien ist, nicht mehr in das Gesetz aufnehmen sollten.

Meine Damen und Herren! Ich habe schon anläßlich meines Berichtes darauf hingewiesen, daß wir mit den baurechtlichen Bestimmungen über Einkaufszentren, die wir nun in das Gesetz aufgenommen haben, die Probleme der Einkaufszentren nur aus baulicher Sicht in den Griff bekommen, daß aber eine endgültige echte Lösung dieser Probleme nur gewerberechtlich gefunden werden kann. Wir sind dafür nicht kompetent, denn das Gewerberecht ist bekanntlich in Gesetzgebung und Vollziehung nach Artikel 10 der Bundesverfassung eine Angelegenheit des Bundes. Wir haben uns darüber hinaus deshalb gegen eine Regelung in der Bauordnung zum jetzigen Zeitpunkt längere Zeit gewehrt, weil wir der Auffassung waren, daß ein gemeinsames Vorgehen mit dem Land Niederösterreich erfolgen sollte, wenn nicht überhaupt eine bundeseinheitliche Regelung dieses Problems angestrebt werden kann. Die Landeshauptleute haben das in einer ihrer Sitzungen im Jahre 1974 oder 1975 sehr deutlich zum Ausdruck gebracht.

Meine Damen und Herren! Wir haben jetzt eine Lösung für das Land Wien. In Niederösterreich, im Umland an den Grenzen unserer Stadt, gibt es eine derartige Lösung bis heute nicht. Ich kann daher nur von dieser Stelle aus ein Ersuchen an den Niederösterreichischen Landtag richten, das bereits im Entwurf vorliegende niederösterreichische Raumordnungsgesetz, in dem Bestimmungen über Einkaufszentren enthalten sind, so rasch wie möglich zum Beschluß zu erheben.

Ich teile übrigens auch die Meinung eines Diskussionsredners, der gesagt hat, wir müßten nach der Gesetzgebung dieser Novelle trachten, für bestehende Handelsbetriebe, deren Größe die 2500 Quadratmeter überschreitet — und deren gibt es in Wien sehr viele —, möglichst bald Regelungen zu treffen, damit es für diese Betriebe zu keinen Schwierigkeiten kommt, wenn dort bauliche Veränderungen vorgenommen werden müssen.

Es wurde heute auch die Frage aufgeworfen, ob die Novelle Baukostensteigerungen herbeiführen wird. Nach meiner Meinung ist das nicht zwingend notwendig. Ich hüte mich auch vor der Nennung irgendeines Prozentsatzes, obwohl mir der Herr Stadtbaudirektor vor einigen Tagen einen Prozentsatz genannt hat, der nach seiner Meinung vertretbar wäre und der weit unter dem Prozentsatz liegt, der heute genannt wurde.

Ich hüte mich deswegen davor, einen solchen Prozentsatz zu nennen, weil das vielleicht — ich will damit niemandem Böses unterstellen — als eine gewisse Aufforderung aufgefaßt werden könnte, nach Inkrafttreten dieser Bauordnungsnovelle die Preise automatisch zu erhöhen. Ich persönlich möchte sehr deutlich sagen, daß eine solche Erhöhung keinesfalls zwingend notwendig sein wird, denn die neuen Bestimmungen sind vielfach nur eine Anpassung an die bisherige Praxis.

Es ist doch so — das ist heute in der Diskussion schon zum Ausdruck gekommen —, daß viele vernünftige Bauherren nicht mehr nach den Mindestbestimmungen der derzeit geltenden Bauordnung in bestimmten Belangen vorgegangen sind, sondern schon jetzt zum Beispiel größere Mauerstärken und bessere Deckenkonstruktionen verwendet haben, so daß nicht unbedingt eine Erhöhung der Baukosten mit dieser Bauordnungsnovelle zusammenfallen muß.

In Anbetracht des großen Umfanges dieser Novelle und ihrer Bedeutung will ich doch auch darauf hinweisen, daß es notwendig sein wird, alle mit dieser Materie Befassten — dazu gehören in erster Linie die städtischen Bediensteten, unsere Baupolizisten, aber auch die Angehörigen des Bau- und Baunebengewerbes — mit dieser Novelle möglichst rasch vertraut zu machen. Seitens der Stadtbaudirektion sind sämtliche Vorkehrungen getroffen, daß mit Beschlußfassung dieser Novelle sofort eine intensive Schulung unserer Baupolizisten eingeleitet wird. Wir haben auch in Gesprächen mit der Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Wien dafür Sorge getragen, daß sachkundige Bedienstete der Stadt Wien für Schulungsvorträge und für Seminare der Kammer Wien zur Verfügung stehen, um die Angehörigen des Bau- und Baunebengewerbes mit den neuen Bestimmungen der Bauordnung vertraut zu machen.

Darüber hinaus sind Übergangsbestimmungen enthalten, die dafür Sorge tragen, daß bis zu drei Monate nach Inkrafttreten dieser Bauordnungsnovelle Pläne, die nach der alten Bauordnung erstellt wurden, noch verwendet werden können, damit diese Pläne, die mit einem nicht unbedeutenden Kostenaufwand erstellt wurden, nicht verworfen werden müssen.

Wir haben die Absicht, das Gesetz mit der Kundmachung wirksam werden zu lassen, und ich nehme an, daß das etwa Anfang Juli dieses Jahres der Fall sein wird.

Meine Damen und Herren! Zum Schluß möchte ich noch sagen, daß es sich um ein ganz bedeutendes Gesetz handelt, das der Wiener Landtag heute beschließen wird. Ich darf darauf hinweisen, daß die Bauordnung für Wien gleichzeitig auch das Raumordnungsgesetz für Wien ist. Während nämlich in anderen Bundesländern Bauordnungen und Raumordnungsgesetze in Geltung sind, sind bei uns die Bauordnung und das Raumordnungsgesetz in einem Gesetz zusammengefaßt. Ebenso werden eine ganze Reihe von Verordnungen — ich denke hier vor allem an die Gehsteigverordnung — in diesem Gesetz mitverarbeitet, so daß wir nun nach mehr als 46 Jahren endlich eine neue Bauordnung haben, die für die bauliche Substanz dieser Stadt, aber auch für die städtebauliche Entwicklung und damit für das Leben in unserer Stadt und für ihre Bevölkerung von allergrößter Bedeutung ist.

Ich persönlich freue mich außerordentlich darüber, daß es gelungen ist, eine einvernehmliche Lösung über diese Bauordnungsnovelle herbeizuführen. Ich möchte allen Fraktionen dieses Hauses dafür meinen ganz besonderen Dank aussprechen und bitte nunmehr den Hohen Landtag, dieses Gesetz zum Beschluß zu erheben. (Beifall.)

Präsident **Schweda**: Ich danke dem Herrn Berichterstatter. Wir kommen zur Abstimmung.

Die Vorlage wurde auch in der Spezialdebatte nicht in Teilbereichen, sondern als Einheit behandelt. Ich werde daher auch in erster Lesung über die Vorlage als Einheit abstimmen lassen.

Ich bitte jene Mitglieder des Landtages, die der Vorlage einschließlich Titel und Eingang in der vom Herrn Referenten beantragten Fassung die Zustimmung geben wollen, die Hand zu erheben. — Danke, das ist die einstimmige Annahme.

Wenn kein Widerspruch erfolgt, werde ich sofort die zweite Lesung vornehmen. — Ein Widerspruch erfolgt nicht. Ich bitte daher jene Mitglieder des Landtages, die dem Gesetz in zweiter Lesung zustimmen wollen, um ein Zeichen mit der Hand. — Danke, das Gesetz ist auch in zweiter Lesung einstimmig beschlossen.

Damit ist die Tagesordnung erledigt.

Tag, Zeit und Gegenstand der nächsten Sitzung werden auf schriftlichem Wege bekanntgemacht werden.

Die Sitzung ist geschlossen.

(Schluß um 12.55 Uhr.)

