

Wien, am Montag, den 18. März 1929

.....
Eine neue Bauordnung für Wien. Im Rathaus fand heute unter dem Vorsitz des Bürgermeisters Seitz und des Vizebürgermeisters Hoss eine Obmännerkonferenz statt, an der für den sozialdemokratischen Gemeinderatsklub Präsident Dr. Danneberg und Gemeinderätin Glöckel, für den christlichsozialen Gemeinderatsklub ^{die} Stadträte Kunschak/Rummelhardt teilnahmen. Ausserdem waren die amtsführenden Stadträte Linder, Richter und Weber, sowie Obermagistratsrat Dr. Wolf erschienen. Bürgermeister Seitz teilte mit, dass der Magistrat der Landesregierung den Entwurf einer neuen Bauordnung mit einem eingehenden Motivenbericht vorgelegt hat. Bevor der Entwurf die zuständigen Stellen beschäftigt, soll der wesentliche Inhalt den Vertretern der beiden grossen Gemeinderatsparteien zur Kenntnis gebracht werden. Hierauf erstattete Magistratsdirektor Dr. Hartl einen ausführlichen Bericht über die neue Bauordnung. Er teilte mit, dass die geltende Bauordnung aus dem Jahre 1863 stammt. Das Gebiet der Stadt Wien umfasste damals nur die neun inneren Bezirke und den im Jahre 1874 einverleibten Teil Favoritens. Es war dies grösstenteils verbautes Gebiet. Dies und die zu dieser Zeit die Wirtschaft und Gesetzgebung beherrschenden Ideen bewirkten, dass die geltende Bauordnung im Wachsen der Stadt ganz unbefriedigende Resultate gezeigt hat. Die typische Zinskaserne mit der weitgehenden Grundaussnutzung und den schlechten Grundrissen ist ein Wahrzeichen dieser Entwicklung. Schon anlässlich der Einverleibung der Vororte vor beinahe vier Jahrzehnten beschäftigte man sich mit der Schaffung einer neuen Bauordnung. Der Magistrat hatte auch im Jahre 1895 dem Stadtrat einen neuen Entwurf vorgelegt, der aber erst im Jahre 1914 nach vielfachen Abänderungen an den Gemeinderat weitergeleitet wurde; der Krieg unterbrach dann jede weitere Beratung. Die Wohnungsnot und die neu aufgetretenen Bedürfnisse nach dem Kriege brachten es mit sich, dass dieser Entwurf fallen gelassen und eine vollständige neue Regelung ins Auge gefasst wurde. Im Jahre 1922 wurde ein neuer Entwurf vorgelegt. Aber auch seither haben sich die Verhältnisse wesentlich geändert. In der Zwischenzeit sind die Kompetenzartikel der Bundesverfassung und die Verwaltungsgesetze in Kraft getreten. Auch sonst hat in Wien und auch in Deutschland die bauliche Tätigkeit eine Entwicklung genommen, an der nicht achtlos verübergegangen werden kann. Die Wohnungsnot legte der Gemeinde die Notwendigkeit auf, in den Kreis ihrer sozialpolitischen Aufgaben auch den Wohnungsbau einzubeziehen. Was in den letzten Jahren in Wien und in Deutschland durch die Einflussnahme der Gemeinde in wirtschaftlicher, sozialer, kultureller und

künstlerischer Beziehung geleistet worden ist, ist für die künstliche Entwicklung des Städtebaues von entscheidendem Einfluss. Alle so geschaffenen Wohnungen haben Licht und Luft, für entsprechende Freiflächen, die den Erwachsenen als Erholungsstätten und den Kindern als Spielplätze dienen, ist hinreichend gesorgt. Im Interesse der Gesundheit der Bewohner muss auch bei der privaten Bautätigkeit die Erfüllung dieser Forderungen gesetzlich sichergestellt werden. Es empfiehlt sich aber auch, auf dem Gebiete der Baugesetzgebung auf die Rechtsentwicklung in Deutschland Bedacht zu nehmen, die richtunggebend genannt werden muss. Viel eingehender als bisher sind die Bestimmungen über den Flächenwidmungsplan und die Bebauungs- und Fluchtlinienpläne, die nunmehr an die Stelle des Generalregulierungs- und Generalbaulinienplanes treten sollen. Die geltende Bauordnung gibt keine Begriffsbestimmung und auch die rechtlichen Wirkungen sind nur unvollständig geregelt, so dass immer wieder Zivil- und Verwaltungsprozesse geführt werden mussten. Die Bebauungs- und Fluchtlinienpläne sollen der Gemeinde das Recht geben, alle heute erfassten Bedürfnisse, wie sie auch in Deutschland für notwendig erachtet werden, zur Geltung zu bringen. Von diesen Befugnissen sei erwähnt das Recht zur Bestimmung von Wohngebieten, gemischten- und Industriegebieten. Die Vermengung

von Wohnhäusern und Industrien hat für beide Nachteile gehabt, für die Wohnhäuser wegen der Belästigungen, für die Industrieanlagen wegen der besondern Verkehren, die nur im Interesse der Nachbarschaft von Wohnhäusern notwendig wurden, und wegen der Behinderung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten. Auch ist vorgeschrieben, dass auf Flächen, die eine qualifizierte Zweckbestimmung haben, nur Bauten der dem Zweck entsprechenden Art errichtet werden dürfen. Als solche Flächen sind in erster Linie die Ländelflächen an der Donau und dem Donaukanal zu nennen. Eine besondere Bedeutung kommt der zweckmässigen Gestaltung des Bauplatzes zu; sie ist die fundamentale Grundlage des richtigen Bauens. Ein unzweckmässiger gestalteter Bauplatz erschwert die Grundrisslösung und verteuert das Bauen. Bei der grossen Steigerung der Baukosten muss in jeder Hinsicht gestrebt werden, sie zu verringern, weshalb es auch notwendig ist, die zweckmässigste Gestaltung der Bauplätze künftighin gesetzlich zu gewährleisten. In bereits ausgebauten Stadtteilen lässt sich eine ungünstige Gestaltung der Bauplätze nur mehr schwer beseitigen; umso wichtiger ist es, in den noch unbebauten Gebieten bei der Umwandlung von landwirtschaftlichen Grundstücken in Bauland auf die Schaffung zweckmässig gestalteter Bauplätze zu sehen. Diesem Zwecke sollen die Bestimmungen über die sogenannte Umlegung, die Grenzberichtigung und die Abteilung dienen. Die Umlegung und die Grenzberichtigung kennt die geltende Bauordnung nicht; hier diente insbesondere die deutsche Gesetzgebung als Vorbild. Das Wesen der Umlegung besteht darin, dass für einen Komplex von annähernd gleichwertigen, aber für die Durchführung des Bauungsplanes ungünstig gestalteten Grundstücken die bisherigen Grundgrenzen aufgelassen und entsprechend der neuen Zweckbestimmung für das Bauen zweckmässig gestaltete Bauplätze unter gleichzeitiger Ausscheidung der Verkehrsflächen geschaffen werden sollen. Dem gleichen Zweck dient auch die Grenzberichtigung, die sich im wesentlichen als eine vereinfachte Umlegung darstellt und sich nur auf wenige Grundstücke mit geringfügigen Flächenänderungen erstreckt. Das dritte Mittel zur Erreichung zweckmässig gestalteter Bauplätze, die Abteilung, kennt schon die geltende Bauordnung. Die Bestimmungen hierüber sind aber in vielfacher Beziehung unklar und unzulänglich; auch die Möglichkeit, Abteilungen ohne behördliche Bewilligung grundbücherlich durchführen zu können, bereitet in der Praxis grosse Schwierigkeiten und führte zur Umgehung der vom Gesetz beabsichtigten Einflussnahme der Baubehörde auf die Gestaltung der Bauplätze; sie brachte auch die Gemeinde um die Wirkung der Strassengrundabtretung, die mit der Abteilung verbunden ist. Der Entwurf baut daher die Bestimmungen aus, um die von der Baubehörde wahrzunehmenden Interessen wirksam zur Geltung zu bringen. Notwendig ist es, der Gemeinde zur Durchführung der ihr nach der Bauordnung obliegenden Aufgaben ein entsprechendes

Enteignungsrecht zur Verfügung zu stellen. Die Aufnahme der Enteignungsbestimmungen, die sich aus der Bauordnung ergeben, entspricht der Bundesverfassung, da nach Artikel 10 des Bundesverfassungsgesetzes Enteignungen hinsichtlich der Gesetzgebung und Vollziehung nur soweit Bundessache sind, als sie nicht Angelegenheiten betreffen, die in den selbstständigen Wirkungsbereich der Länder fallen. Nach dem Entwurf soll das Enteignungsrecht eingeräumt werden für Verkehrsflächen, für Baumassen und Ergänzungsflächen, die sind selbstständig nicht bebaubare Baustellenteile, für Baulücken, zu Assanierungszwecken und für öffentliche Bauplätze, Friedhöfe und Erholungsstätten. Alle diese Enteignungsfälle stehen mit dem Bebauungsplan in einem so innigen Zusammenhang, dass sie nur durch die Bauordnung zu regeln sind. Aus diesen Gründen hat auch der preussische Entwurf des Städtebaugesetzes im wesentlichen die gleichen Enteignungsfälle vorgesehen, insbesondere enthält auch die aus dem Jahre 1910 stammende Württembergische Bauordnung die Enteignung für Assanierungszwecke. Die Bestimmungen der geltenden Bauordnung überliessen es auch dem Willen der Grundeigentümer allein, wo gebaut werden sollte. Die Folge davon war, dass in allen möglichen, vom ausgebauten Stadtteil oft weit entfernt gelegenen Teilen mit der Verbauung begonnen werden konnte und die Gemeinde gezwungen war, im Interesse der Bewohner dieser Häuser neue Strassen zu bauen, Kanäle, Wasserleitung, Gas- und elektrisches Licht zuzuleiten, obwohl es oft Jahrzehnte dauerte, bis der Ausbau solcher Strassen durchgeführt war. Hiedurch erwachsen der Gemeinde ungeheure Auslagen und dies nur deswegen, weil für den Bauunternehmer durch den Erwerb billiger Grundstücke die Auswahl des fraglichen Bauplatzes mehr Gewinn versprach. In Deutschland bezeichnet man diese Art des Bauens als "das wilde Bauen". Die deutsche Gesetzgebung ist in dieser Beziehung Wien weit voraus. So besteht in Preussen dieses Recht der Gemeinden schon seit 1875. Der Entwurf folgt daher der deutschen Gesetzgebung und sieht die Möglichkeit der Einflussnahme auf den planmässigen Ausbau der Stadt vor. Im Zusammenhang hiermit stehen die Anliegerverpflichtungen. In der geltenden Bauordnung sind diese Verpflichtungen in ganz unvollkommener und unzulänglicher Weise geregelt. Auch hier schliesst sich der Gesetzentwurf der deutschen Gesetzgebung an, in dem die Anlieger an neuen Strassen verpflichtet werden sollen, die Kosten des Strassenwerkes, sofern sie nicht auf Grund einer Abtheilung oder eines Baufalles den Strassengrund unentgeltlich abzutreten haben, zu ersetzen und zu den Kosten der Strassenherstellung in einem bestimmten Ausmass beizutragen. Neue Strassen kosten Geld. Es ist nur eine Frage, wie die Gemeinde diese Kosten aufbringt, durch die Heranziehung aller Gemeindeglieder oder jener Personen, denen durch die Schaffung neuer Strassen und durch die hiermit verbundene Werterhöhung der Gründe besondere Vorteile erwachsen. Die deutsche Gesetzgebung hat sich bereits seit langer Zeit für die letztere Art der Aufbringung entschieden. Von den baupolizeilichen Vorschriften seien besonders die neuen Bestimmungen zum Schutze der Gesundheit erwähnt. Die Vorschriften der geltenden Bauordnung über die sanitären Anforderungen haben sich als vollkommen unzulänglich erwiesen. Wenn die geltende Bauordnung von der Regel eines fünfzehnprozentigen Hofausmasses ausgeht, Wohnräume gegen 12 Quadratmeter grosse Lichthöfe und Scuterrainwohnungen zulies, so ist in diesen Bestimmungen eine der Hauptursachen des Entstehens der typischen Zinskaserne mit den schlechtbelichteten Räumen zu erblicken. Eine neue Bauordnung muss daher die Erfüllung der von den ärztlichen Fachkreisen als unbedingt notwendig erkannten Forderungen Rechnung tragen, die in den Wohnungsfürsorgegesetzen und auch in den Bauordnungen Deutschlands längst Anerkennung gefunden haben. Der Entwurf hat aus diesem Grund den 45 gradigen Lichteinfall für die gassen- und Hofseitig gelegene Wohnräume als Grundsatz aufgestellt. Die Beleuchtung und Belüftung von Wohnräumen durch Lichthöfe wird dadurch ausgeschlossen. Erleichterungen sind unter bestimmten Voraussetzungen für Fälle vorgesehen, in denen wegen der bestehenden örtlichen Verhältnisse die strenge Anwendung dieser Bestimmung zu einer besonderen Härte führen würde. Durch die Bestimmung einer rückwärtigen Beauflichtlinie besteht auch die Möglichkeit, das Entstehen gemeinsamer Hofanlagen zu sichern. Auch die Bestimmungen der geltenden Bauordnung über die zulässige Gebäudehöhe waren nicht hinreichend, um eine den städtebaulichen Rücksichten entsprechende Bebauung sicherzustellen. Bisher bestand nur die Verpflichtung, eine bestimmte Zahl von Geschossen und eine Maximalhöhe nicht zu überschreiten. Es war daher dem Belieben des Grundeigentümers überlassen, ein Haus mit weniger Geschossen aufzuführen. Der Entwurf hat eine Bestimmung aufgenommen, die bei geschlossener Bauweise zur Einhaltung der in den einzelnen Bauklassen vorgeschriebenen Höhe verpflichtet. Diese Bestimmung ist nicht nur aus ästhetischen Rücksichten, sondern auch deshalb geboten, weil der vorhandene Raum entsprechend ausgenützt werden muss. Dagegen steht dem Eigentümer die freie Wahl zu, innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe die Zahl der Geschosse zu bestimmen. Der Entwurf bringt überdies die in der geltenden Bauordnung fehlende Bestimmung, wonach in Gebieten, für die nicht die offene Bauweise bestimmt ist die Verpflichtung besteht, nicht ohne besondere Bewilligung von der geschlossenen Bauweise abzuweichen. Der Entwurf ermöglicht auch die Errichtung von Hochhäusern. Es bestand schon in der Vorkriegszeit vielfach das Bestreben, Hochhäuser zu errichten. In einigen Städten Deutschlands ist

bereits eine Reihe von Hochhäusern erbaut worden, so in Berlin, Hamburg, Stuttgart. Der Entwurf will daher die Entwicklungsmöglichkeit nicht hindern. Voraussetzung ist, dass sich die Hochhäuser in das Stadtbild einfügen. In technischer Beziehung bringen die Baupolizeilichen Vorschriften grössere Freiheiten. Die Wahl der Baustoffe bleibt dem Bauwerkern überlassen, soweit sie den Vorschriften der Festigkeit, der Feuersicherheit und des Wärmeschutzes entsprechen. Die Regelung über die Beschaffenheit der Baustoffe und über die zulässige Inanspruchnahme wird dem Verordnungsweg vorbehalten, in die Erfahrungen gelehrt haben, dass bei einer Regelung durch das Gesetz selbst die Anwendung neuer Baustoffe sehr erschwert wird. Durch die Regelung im Verordnungsweg ist eine leichtere Anpassung an die sich stets fortentwickelnden Ergebnisse der technischen Wissenschaften ermöglicht. Dem Verordnungsrecht der Landesregierung soll auch die Erlassung von Sonderbestimmungen für Klein- und Kleingartenhäuser, Siedlungs- und Einfamilienhäuser, Baulichkeiten in Kleingartenanlagen, Geschäfts- und Bürohäuser, Industriebauten und Garagen und die Erlassung von Detailbestimmungen für die Aufzüge vorbehalten bleiben. Auch hier empfiehlt sich die Regelung im Verordnungsweg, um diese Vorschriften den wechselnden und neuauftretenden Bedürfnissen und dem Fortschritt der Praxis und Wissenschaft stets rasch und leicht anpassen zu können. Bei der Festsetzung der Bestimmungen, inwieweit sich die neue Bauordnung, die wegen der Unzulänglichkeit der geltenden Bauordnung vielfach strengere Anforderungen stellen musste, auf schon bestehende Baulichkeiten auswirkt, ist der Entwurf von folgenden Grundsätzen ausgegangen. Im allgemeinen bleiben die unter der Wirksamkeit früherer Gesetze entstandenen Rechtsverhältnisse unberührt. Nur dort, wo öffentliche Rücksichten es verlangen, ist eine Rückwirkung vorgesehen. Aber selbst bei einer Reihe von Bestimmungen mit rückwirkender Kraft ist ein Auftrag zu einer baulichen Aenderung an einer bestehenden Baulichkeit an die weitere Voraussetzung gebunden, dass diese Massnahme im gegenständlichen Falle aus öffentlichen Rücksichten unbedingt geboten ist. Im Entwurf wurden alle Erfahrungen verwertet, um in Zukunft die Voraussetzungen für ein zweckmässiges Bauen zu schaffen und so ein allen sozialen, kulturellen und gesundheitlichen Forderungen entsprechendes Wohnen zu ermöglichen.

Die Obmännerkonferenz nahm diese Ausführungen zur Kenntnis und beschloss eine eigene Kommission des Wiener Landtages zur Beratung der Vorlage einzusetzen. Diese Kommission dürfte voraussichtlich Ende April zusammentreten.

Der Entwurf und der Motivenbericht sind zum Preise von zwei Schilling in der Verwaltung des Amtsblattes der Stadt Wien im Neuen Rathaus, Stiege VIII, I. Stock erhältlich.
