

Wien, am Freitag, den 22. November 1929 Zweite Ausgabe

## W I E N E R L A N D T A G

Sitzung vom 22. November 1929

Präsident Dr. Danneberg eröffnet die Sitzung um 14'15 Uhr.

Es wird in die Tagesordnung eingegangen und die Spezialdebatte über den Bauordnungsentwurf und zwar den Abschnitt 5 Anliegerleistungen fortgesetzt.

Abg. Dr. Wagner (F.L.) verweist darauf, dass die Bestimmungen dieses Abschnittes ganz im Gegensatz zu den von der Mehrheit vertretenen Prinzipien der Wohnbauförderung stehen. Ganz im Gegensatz hierzu standen namentlich die ursprünglichen Bestimmungen. Ursprünglich sollten ganz allgemein die Anliegerbeiträge festgesetzt werden und Begünstigungen hätten nur auf Grund des freien Ermessens gewährt werden können. In der Kommission wurde erreicht, dass die Begünstigungen für Kleinbauten und Siedlungsbauten im Gesetz festgelegt worden sind und zwar musste das der Mehrheit in hartem Kampf abgerungen werden. Die Anliegerbeiträge werden eine wesentliche Verteuerung des privaten Bauens zur Folge haben und wir sind daher der Meinung, dass man von den Anliegerbeiträgen überhaupt absehen wollte. Aus diesem Grunde habe Redner in der Kommission die Streichung dieses ganzen Abschnittes verlangt er modifiziere aber diesen Antrag dahin, dass nur die §§ 50 bis 53 sowie der §§ 55 und 56 zu entfallen habe, dass also jene Bestimmungen übrigbleiben, die sich auf die Gehsteigerstellung beziehen. Die Minderheit erwartet auch, dass der zweite Satz des § 51 aus dem Gesetz verschwinde, wonach auch für schon bestehende Verkehrsflächen bei erstmaligem Anbau auf bisher unbebauten Bauplätzen Anliegerbeiträge eingehoben werden können. Diese Bestimmung ist ausserordentlich gefährlich und sie könnte ohne jeden Schaden für die Gemeinfallen gelassen werden. Abg. Wagner Dr. verweist auch darauf, dass wenn man alle Anliegerverpflichtungen, auch die bisher bestehenden in Betracht zieht, sich eine ungeheuerliche Belastung des privaten Bauwerbers zum Zwecke der Stärkung der Gemeindefinanzen ergibt. Es ist auch ein Erfolg der Kommission, dass die ursprüngliche Sozialisierungsbestimmung des § 54 gefallen ist, wonach die Gemeinde hätte beschliessen können, auch an bestehenden Verkehrsflächen die Gehsteige durch die Gemeinde herstellen zu lassen und es der Landesregierung vorbehalten gewesen wäre, im Verordnungswege Beiträge zu den Kosten der Gehsteigerstellung festzusetzen.

Der Redner kritisiert, dass die Anliegerleistungen, wenn keine Nachsicht oder Stundung vorliegt, vor Hinausgabe der Baubewilligung bezahlt werden müssen. In allen Fällen, in denen die Gemeinde eine Zahlung zu fordern hat, wurde in der neuen Bauordnung ein möglichst früher Termin gewählt, hat aber ein Privater eine Entschädigung zu fordern, hat man einen möglichst späten Termin festgesetzt. Praktisch genommen darf also ein Bau nicht früher begonnen werden, bevor nicht die Anliegerleistungen bezahlt wurden. Die Gemeinde aber übernimmt nicht die Verpflichtung, die Strassen sofort herzustellen, und es wird auch nicht gesagt, wann für die Gemeinde diese Verpflichtung eintritt. Die Bestimmungen hierüber sind sehr rückhaltend und vorsichtig. Was nun die Berechnung über die Höhe der Anliegerleistungen anlangt, so haben die Fachkreise berechnet, dass die Anliegerleistungen das Bauen bis zu 52 Prozent der Baukosten verteuern werden. Bei einem Einfamilienhaus in der offenen Bauweise mit einem Bauwert von 40.000 Schilling tritt bei zwanzig Frontmetern durch die Anliegerleistungen eine Verteuerung um 25 Prozent, bei Ermässigung um 21'22 Prozent und bei einem Eckbauplatz mit dem gleichen Bauwert eine Verteuerung <sup>um</sup> 52'2 Prozent, bei Ermässigung um 42'59 Prozent ein. Es entsteht die Frage, ob wir durch die Einführung dieser Anliegerleistungen in der gegenwärtigen Situation des Wohnungsmarktes und des Baugewerbes/eine Mutwillenstat begehen, die die private Bautätigkeit vollends erschlagen wird. Wenn wir einen Abbau der Arbeitslosigkeit und der schlechten Wohnungsversorgung erreichen wollen, müssen die Bestimmungen über die Anliegerleistungen aus dem Gesetz entfernt werden. Es haben auch allmassgebenden Faktoren die Einführung der Anliegerleistungen als ein gefährliches Wagnis bezeichnet. (Beifall bei der Minderheit).

Der Wiener Landtag tritt nun in die Spezialdebatte über die Bestimmungen hinsichtlich formeller Erfordernisse bei Bauvorhaben, Vorschriften, die hauptsächlich Konstruktion betreffen, Bestimmungen über besondere Arten von Bauanlagen, Vorschriften betreffend die Ausführung, Benützung und Erhaltung der Bauten, Ersichtlichmachung von Verpflichtungen im Grundbuch und Behörden, Parteien und Beteiligte ein.

Dazu stellt Abg. Dr. Hengl folgende Anträge: Für die Bauverhandlung trägt die Baubehörde die Verantwortung. (§ 65, Unterfertigung der Baupläne, Verantwortlichkeit der Verfasser und Bauführer). Die Verständigung von der Bauverhandlung an die Beteiligten, sowie an den Planverfasser und den Bauführer hat mindestens drei Tage vor der Bauverhandlung zu erfolgen. (§ 68, Bauverhandlung). Kommt eine Einigung bei der Bauverhandlung nicht zustande, so entscheiden über die Frage der Entgeltlichkeit oder Unentgeltlichkeit die ordentlichen Berichte; diese entscheiden in allen Fällen über die Höhe der Entschädigung. (§ 69, Grundabtretungen und Einbeziehungen im Baufall).

Die Gemeindeverwaltung hat dem Bauwerber den durch die Nichtigkeitserklärung entstandenen Schaden zu ersetzen; über die Entschädigung entscheiden die ordentlichen Berichte. (§ 137, Nichtigkeitsgründe). Streichung der Worte "dinglich Berechtigte"; an ihre Stelle sind die Worte "andere Personen" zu setzen. (§ 134, Beteiligte, Parteien; 4. Absatz).

U. Abg. Stöger (E.L.) verweist auf die Wichtigkeit der Erhaltung von kulturellen Werken und beantragt, dass die Baupläne auch dahin überprüft werden sollen, ob der geplante Bau auch den denkmalpflegerischen Rücksichten entspricht. Ferner, dass zur Bauverhandlung in jenen Fällen, in denen es sich um Belange der Denkmalpflege handelt, auch ein Vertreter der staatlichen Denkmalpflege ~~ge-~~ laden werden soll.

GR. Ullreich (E.L.) beantragt zu den Bestimmungen über die Kleinwohnhäuser, dass auch ein Hausgehilfenzimmer bei der bewohnbaren Fläche von 60 Quadratmetern ausser Betracht ~~bleiben~~ bleiben soll. Hinsichtlich der Bestimmungen über die Kleinhäuser stellt der Redner den Antrag, dass Erleichterungen auch für Küchenfenster gewährt werden sollen.

Abg. Dr. Wagner (E.L.) beschäftigt sich mit der Zusammensetzung der Bauoberbehörde und verlangt, dass dieser auch Vertreter der Kammer für Handel, Gewerbe und Industrie, des Haus- und Grundbesitzes und der land- und forstwirtschaftlichen Hauptkörperschaft angehören sollen. Er verweist auf die Verhandlungen über die Verfassungsreform und erklärt, dass nach Abschluss dieser die Bestimmung über die Zusammensetzung der Bauoberbehörde novelliert werden müsste. Der Abschnitt VII, (Formelle Erfordernisse bei Bauvorhaben) bringt einige nicht unbedenkliche Neuerungen. Die Bestimmung, dass für alle baulichen Anlagen über und unter der Erde, dass für alle Einfriedungen und für jede Veränderung einer Höhenlage eine Baubewilligung verlangt wird, erscheint uns zu weitgehend. Am bedenklichsten ist aber die Festsetzung, dass eine Baubewilligung auch notwendig ist, wenn es sich um den gänzlichen oder teilweisen Abbruch bestehender Gebäude handelt. Die Frage ist heute sehr aktuell, da ~~es~~ im Stadtgebiet eine grosse Zahl abbruchreifer Gebäude künstlich erhalten wird und es besteht die Gefahr, dass man diese Bestimmung benützen wird, um alte, abbruchreife Häuser vor dem Abbruch zu bewahren, damit die Gemeinde nicht verpflichtet wird zur Delogierung gelangenden Parteien Wohnungen zuzuweisen. Deshalb beantrage der Redner die Streichung dieser Bestimmungen. Mit den Bestimmungen, welche die Konstruktion betreffen kann die Minderheit am besten einverstanden sein. Wir billigen es alle, dass die Bauordnung in dieser Beziehung elastisch ist. Gerade in diesem Abschnitt sind auch für die Bauführenden ganz erhebliche Erleichterungen festgesetzt. Ebenso billigen wir es, dass für Hochhäuser Zwänge

Aufzüge vorgeschrieben werden. Ebenso billigen wir

es

dass die Bestimmungen hinsichtlich des Rauchabzuges elastisch gehalten sind. Abg. Dr. Wagner spricht die Bitte aus <sup>man</sup> dass in den Verordnungen über die Einstellräume für Kraftwagen nicht allzu engherzig sein möge. Er hebt lobend hervor, dass die verschiedenen Ueberprüfung während der Bauführung eine viel grössere Sicherheit bei der Bauausführung ermöglichen, als es bisher der Fall war und bei der Handhabung dieser Bestimmungen werden sich so ungeheuerliche Fälle wie beim Bauen der Heiligenstädterstrasse und in der Hagenmüllergasse hoffentlich nicht ereignen können. Wir sind auch einverstanden mit der Haftung der Mieter für die, konsensmässige Benützung der ihnen in Bestand gegebenen Räume. Mit grosser Befriedigung erfüllt es uns, dass es gelungen ist, die Generalklausel bezüglich des freien Ermessens im § 133 in eine brauchbare Textierung umzuwandeln. Abg. Dr. Wagner beantragt schliesslich eine Ergänzung des Absatzes 6 des § 69 dahingehend, dass, wenn die Gemeinde die Herstellung einer vorläufigen Höhenlage verlangt hat, die Gemeinde die Kosten der Herstellung der endgiltigen Höhenlage zu tragen hat (Beifall bei der E.L.)

Abg. Ing. Biber (E.L.) hebt hervor, dass bei den Vorschriften über die Konstruktion die wenigsten Änderungen notwendig waren, was auch begreiflich sei, angesichts der Tüchtigkeit der Beamten, die diesen Abschnitt ausgearbeitet haben. Zu begrüßen ist es, dass das Bauamt nunmehr verlangen kann, dass freistehende Feuermauern in ihrem Aussehen das Stadtbild nicht stören dürfen. Hinsichtlich der Brandmauern hätte die generelle Bestimmung aufgenommen werden sollen, dass die Brandmauern unter dem Dach bis zur Eindeckung des Daches zu führen haben. Es ist auch zu begrüßen, dass gegenüber der alten Bauordnung hinsichtlich der Holzbauweise nicht unwesentliche Verbesserungen aufgenommen wurden. Einen sehr wesentlichen Erfolg konnte die Minderheit bei § 104 <sup>für</sup> erzielen, indem statt der Vorschrift der Feuerbeständigkeit der Eindeckung der Dächer nunmehr lediglich vorgeschrieben ist, dass die Eindeckung feuerhemmend sein muss. (Beifall bei der E.L.)

Es werden sodann die Abschnitte VIII (Ausnützbarkeit der Bauplätze) und IX (Vorschriften die vornehmlich dem Schutze der Gesundheit dienen) in Beratung gezogen. Hierzu liegen folgende Abänderungsanträge vor: Ein Abänderungsantrag Ing. Biber zu § 78. Darnach haben die ersten zwei Absätze folgende Massen zu lauten: "Vor dem Gebäude dürfen, auch wenn sich aus der Bauklasseneinteilung eine grössere Höhe ergebe, in den Bauklassen I und II in der Regel nicht höher aufgeführt werden, als das um zwei Meter vergrösserte Mass des Abstandes von der gegenüberliegenden Baulinie oder Baufuchtlinie beträgt;

in den Bauklassen III und IV sind jedoch dem Mass diese Abstandes 3 Meter statt 2 Meter zuzuschlagen. Diese Zuschläge vergrössern sich um 50 Zentimeter in Strassen mit Steigungen von mehr als 3 Prozent. Die nach den obigen Bestimmungen sich ergebende Gebäudehöhe vergrössert sich an jenen vom Gemeinderat zu bezeichnenden Strassen, in denen üblicherweise im Erdgeschoss Verkaufsläden hergestellt werden (Geschäftsstrassen) um höchstens weitere zwei Meter, soweit die nach der Bauklasseneinteilung sich ergebende grösste Gebäudehöhe nicht überschritten wird. An Strassen der Bauklasse IV, die mindestens 15 Meter breit sind dürfen dagegen Vordergebäude, wenn die nach der Bauklasseneinteilung sich ergebende grösste Gebäudehöhe nicht überschritten wird, bis zu jener Höhe aufgeführt werden, die sich aus der Anwendung der Bestimmung des § 83 Absatz 2 über den seitlichen Nichteinfall für zwei Meter über den anschliessendem Gelände gelegene Hauptfenster ergibt, so dass die Gebäudehöhe nach der Formel:  $\text{Mass des Abstandes der gegenüberliegenden Baulinien oder Baufluchtlinien durch } \cos. 30 \text{ Grad mehr zwei Meter}$  berechnet wird. Für Geschäftsstrassen dieser Breite gelten die Bestimmungen des Absatzes 1. Der 4. Absatz des § 78 hat zu lauten: Bei ungleichen Abstand der Baulinien oder Baufluchtlinien gilt das mittlere Mass. Ferner beantragt Abg. Biber zu § 82 Absatz 6 eine stilistische Aenderung und zum Eingang des Absatzes 4 des § 83 über die Belichtung und Belüftung der Räume folgende neue Fassung: "Bei einem Neuanbau darf, wenn der Bauplatz eine zu geringe Tiefe besitzt und eine Ergänzung durch Nachbargrund ausgeschlossen ist, weil ein Verkauf des Ergänzungsgrundes abgelehnt wird und für dessen Abtretung keine gesetzliche Verpflichtung besteht in der Bauklasse III ..." zu § 83 beantragt als neuen Absatz 7 Abg. Königstetter: "Für Küchen, deren Hauptfenster von einem Seitenabstand aus belichtet werden, kann von den Bestimmungen über den erforderlichen Lichteinfall dann abgegangen werden, wenn die Fensterfläche mindestens ein Sechstel der Bodenfläche beträgt und wenn die Wohnung mindestens eine Hauspersonalstube enthält". Zu Absatz 6 des § 89 beantragt Ing. Biber nach dem Satze: "Der Fussboden von Wohnräumen und Hauspersonalstuben darf an keiner Stelle weniger als 15 Zentimeter über, jener der übrigen Aufenthaltsräumen an keiner Stelle tiefer als 50 Zentimeter unter der angrenzenden Verkehrs- oder Hoffläche liegen." Folgenden neuen Satz einzuschalten: "Wenn besondere sanitäre Vorkehrungen getroffen werden, kann das Mass von 50 Zentimetern bis zu einem Meter vergrössert werden."

Abg. Ing. Biber hebt hervor, dass in Abschnitt 8 die Minderheit sehr wesentliche Erfolge hinsichtlich einer klareren Textierung des Gesetzes erzielt habe. Es ist sehr zu begrüßen, dass es den Einwendungen der Fachkreise gelungen ist zu erreichen, dass der Stadtkern von Wien, nicht wie es früher beabsichtigt

war, durch die Ringstrasse begrenzt wird und dass nur die innere Seite der Ringstrasse die aussergewöhnliche Begünstigung hinsichtlich der Höherführung und dichterem Verbauung geniesst, sondern dass auch die äussere Seite der Ringstrasse in die begünstigte Seite einbezogen wird. Zu begrüssen ist weiter auch die Neuerung, dass nunmehr nicht wie früher nur zwei Bauweisen vorgesehen sind, sondern dass nunmehr den modernen Auffassungen über den Städtebau entsprechend 6 verschiedene Bauweisen zur Anwendung gelangen können ebenso dass es <sup>nun</sup> möglich ist, die Häuser der Tiefe nach zu staffeln. Fraglich allerdings ist es, ob es gut war, an der Dachneigung von höchstens 45 Grad strenge festzuhalten und ob nicht eine etwas steilere Dachfläche als zulässig hätte erklärt werden können. Wesentliche Fortschritte konnte die Minorität bei § 84 erzielen durch Aufnahme der Bestimmung, dass die Eckplätze nunmehr verbaubar sind. Wir bedauern es, dass ein generelles Verbot von Dachwohnungen ausgesprochen wurde. Dachwohnungen hätten wenigstens in der Uebergangszeit der grossen Wohnungs- und Wirtschaftsnot zugelassen werden müssen. So sehr wir mit den Vorschriften mit der Verbesserung über die Belüftung einverstanden sind, ist es noch fraglich ob immer zu viel Licht, das bekanntlich die Abwehr der Kälte und Wärme erschwert erwünscht ist. Hierunter wird vielleicht namentlich die ärmere Bevölkerung zu leiden haben. Die Bestimmungen hinsichtlich der Mindestgrösse eines Raumes sowie die Bestimmung, dass Abortte in je eine Wohnung eingebaut werden müssen, finden unsere rückhaltlose Zustimmung (Lebhafter Beifall bei der E.L.)

St. R. Linder verweist gegenüber der Polemik über die Anliegerbeiträge darauf, dass <sup>sich</sup> diese Anliegerbeiträge nicht nur in dem Bauordnungsentwurf sondern in einer ganzen Reihe ausländischer Bauordnung finden. Gewiss sind in der heutigen schwierigen Zeit Milderungen notwendig wie solche in einer Reihe von Paragraphen ja auch geschaffen worden sind, weiters soll auch durch einen Antrag des Abg. Bermann hinsichtlich der Anliegerbeiträge für Siedlungsbauten entgegengekommen werden. Zu den Anträgen des GR. Stöger bemerkt St. R. Linder es sei gewiss angebracht, dass auf Baudenkmäler die gebührende Rücksicht genommen werde, doch sei dies vor allem eine Aufgabe des Denkmalamtes. Es ist nicht möglich, in die Bauordnung Bestimmungen aufzunehmen, die in die Bundeskompetenz eingreifen. Der Berichterstatter ersucht dem Anträgen der Abg. Bermann zu § 51, Hengl zu § 52, M. llik und Ullreich zu § 54, Biber zu § 66, 78, 82 und 83, Königstetter zu § 83, Hengl zu § 88, Biber zu § 89 und Ullreich zu § 116 anzunehmen. (Lebhafter Beifall bei der Mehrheit)

Die vom Berichterstatter zur Annahme empfohlenen Anträge werden angenommen. Damit ist die Spezialdebatte über die in Verhandlung gestandenen Abschnitte erledigt. Nunmehr tritt der Landtag in die Spezialdebatte über die Artikel I bis VII ein.

Abg. Kunschak stellt fest, dass es ein Verdienst der Minderheit ist, dass im Gesetz sehr weitgehende Verbesserungen platzgegriffen haben. Ebenso stellt er fest, dass sich die Einsicht der Mehrheit den Bedürfnissen der Wirtschaft nicht verschloßen und dass die Mehrheit darauf abzielende Anträge der Minderheit im Hause angenommen hat. Heiss umstritten sind jene Bestimmungen die die sogenannten Anliegerleistungen vorsehen. Der Wert einer Bauordnung und ihrer Bestimmungen ist davon abhängig, ob sie den wirtschaftlichen Verhältnissen Rechnung tragen. Die Wirtschaft bietet gegenwärtig das düsterste Bild. In den ersten zwei Novemberwochen hat die Zahl der Arbeitslosen um über 18.000 Unterstützte zugenommen. In einer solchen Zeit ist ... doppelte Vorsicht jedes Gesetzgebers insbesondere bei allen den Massnahmen geboten, die in das Wirtschaftsleben eingreifen. Es ist ein wahrer Satz, dass das Baugewerbe das Muttergewerbe ist. Sind die Arbeiter im Baugewerbe beschäftigt, lebt die Wirtschaft. Der Landtag hat sich neuerlich zu den Anliegerleistungen bekannt, aber es muss trotzdem eine Möglichkeit gesucht werden, um von den strikten Bestimmungen über die Anliegerbeiträge in gewissen Fällen abgehen zu können. Wir wissen nicht, wie lange die Wirtschaftskrise dauern wird, hoffentlich nicht lange. Der Redner verweist sodann auf den Artikel VI nach dem jene ... Bauwerber, die auf Grund des Bundeswohnbauförderungsgesetzes bauen, von den Anliegerbeiträgen befreit sind. Zwischen diesem Kreis von Bauwerbern und jenen, die Luxusvillen bauen sind aber noch viele Bauwerber, die mit ihren Mitteln haushälterisch umgehen müssen. Diese Gruppe soll auch der Begünstigung teilhaftig werden, die im Artikel 6 vorgesehen ist. Ich stelle daher folgenden Antrag: Die Befreiung tritt für die Dauer der Wirksamkeit des Bundeswohnbauförderungsgesetzes auch für solche Baulichkeiten ein, die den im § 2, Absatz 1, lit. a und b dieses Bundesgesetzes enthaltenen Voraussetzungen hinsichtlich ihrer Beschaffenheit und des Ausmasses der Wohnungen entsprechen, wenn gleich die Bauwerber keinen Bundeszuschuss erhalten. (Lebhafter Beifall).

Abg. Dr. Wagner erklärt, dass trotz aller Verbesserungen, die durch die Minderheit erreicht wurden, der Kampf um die Bauordnung mit einer Niederlage der Interessenten endet, deren Interessen von den bürgerlichen Parteien gewahrt werden. Er schliesst seine Ausführungen mit der Feststellung, dass er mit Liebe und Demut im Interesse Wiens an der Bauordnung mitgearbeitet hat. Zum Artikel III stellt Abg. Dr. Wagner folgenden Eventualantrag für den Fall

der Ablehnung seines in der Kommission eingebrachten Minderheitsantrages :  
Artikel III. der zweite Satz des ersten Absatzes hat zu lauten: Abteilungs- und  
Baubewilligungen aber, die nach den bisherigen gesetzlichen Vorschriften noch  
nicht erloschen sind, jedoch nach den Bestimmungen dieser Bauordnung schon er-  
loschen wären oder innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Gesetzes  
erlöschen würden, behalten ihre Gültigkeit für den Rest ihrer bisherigen Dauer  
längstens jedoch für ein Jahr vom Tage des Inkrafttretens des Gesetzes.

Der Berichterstatter spricht sich über die Annahme des Antrages Kun-  
schak und des Eventualantrages Dr. Wagner aus,

Die Artikel I bis VII werden beschlossen, die Anträge Kunschak und Dr.  
Wagner angenommen.

Präsident Dr. Danneberg dankt allen Kommissionsmitgliedern sowie  
den Beamten, die an dem Entwurf der Bauordnung mitgearbeitet haben,

Damit ist die erste Lesung des Gesetzes beendet.

Auf Antrag des Abg. Dr. Wagner findet die zweite Lesung am kommenden  
Montag um 16 Uhr statt.

Schluss der Sitzung 20 Uhr.