

DR. MICHAEL LUDWIG

AMTSFÜHRENDER STADTRAT FÜR
WOHNEN, WOHNBAU
UND STADTERNEUERUNG
VON WIEN

Frau Gemeinderätin
Henriette Frank

FPÖ-Klub

PGL -- 01552-2012/0001 -- KFP/LF/ForWic

Wien, 17. Juli 2012

Anfrage der Abgeordneten
Henriette Frank betreffend
Rechtssicherheit für Wiener
Kleingärtner

Sehr geehrte Frau Gemeinderätin!

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage, betreffend Rechtssicherheit für Wiener Kleingärtner, kann ich Ihnen Folgendes mitteilen:

Zu 1. bis 3. und 17. bis 18.:

§ 7 Wiener Kleingartengesetz (WKIG) trägt zwar den Titel „Zulässige Bauführungen“. Aus der Gesetzessystematik und dem Sinn und Zweck der Bestimmung lässt sich jedoch erkennen, dass der Inhalt dieser Regelung weniger die einzelne Baumaßnahme bzw. die einzelne Bautätigkeit, sondern vielmehr die zulässige Nutzung von Flächen im Kleingartengebiet ist. § 7 WKIG stellt in diesem Sinne ganz allgemein klar, welche Flächen im Kleingartengebiet für welche Nutzungen zur Verfügung stehen, d.h. auf welchen Flächen die Errichtung bestimmter Bauwerke, wie z.B. Kleingartenwohnhäuser, Gemeinschaftsanlagen oder auch Stellplätze, zulässig ist.

§ 7 WKIG enthält jedenfalls keine abschließende Aufzählung der im Kleingartengebiet bzw. im Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen zulässigen Bauführungen. Würde man § 7 WKIG dahingehend interpretieren, dass nur die dort genannten Bauführungen zulässig sind, dürften andere Baumaßnahmen an oder in einem Gebäude nie erfolgen. Dies hätte zur Konsequenz, dass ein Gebäude z. B. niemals abgeändert werden könnte, was nicht der Absicht des Gesetzgebers unterstellt werden kann.

Dies ergibt sich schon daraus, dass in § 8 Abs. 1 WKIG die Bauführungen genannt werden, für die eine Baubewilligung erforderlich ist, während festgestellt wird, dass alle anderen Bauführungen – unter die etwa auch der Abbruch von Bauwerken, die Errichtung von Hauskanälen, Senkgruben und Schwimmbädern sowie

Geländeänderungen zu subsumieren sind, weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige bedürfen.

In diesem Zusammenhang ist auch zu erwähnen, dass in verschiedenen Detailbestimmungen des WKIG auf Baumaßnahmen Bezug genommen wird, die nicht in § 7 WKIG genannt werden. So ergibt sich beispielsweise die Zulässigkeit von Kanalarstellungen aus § 11 Abs. 3 WKIG, wo verlangt wird, dass die Fertigstellung von Hauskanälen oder Senkgruben ... der Behörde vom Bauwerber, vom Eigentümer der Baulichkeit oder vom Grundeigentümer schriftlich zu melden ist. Zudem wird in § 6 Abs. 2 WKIG ausdrücklich die Anschlussverpflichtung bestehender Kleingarten(wohn)häuser determiniert.

Dass Gebäudeabbrüche im Kleingartengebiet zulässig sind, ergibt sich aus § 8 Abs. 11 WKIG, da dort die Möglichkeit einer Widerrufsbewilligung, die ja eine Abtragung impliziert, ausdrücklich erwähnt wird. Abgesehen davon wäre es widersinnig, wenn einmal errichtete Gebäude auf alle Zeiten bestehen bleiben müssten.

Zusammenfassend lässt sich somit feststellen, dass sich die Zulässigkeit von Baumaßnahmen, die bewilligungsfrei sind, aus der Gesamtheit der baurechtlichen Bestimmungen für Kleingartengebiete zweifelsfrei ableiten lässt.

Zu 4. und 5.:

Im Sinne des Prinzips der Baufreiheit sind unabhängig von einer allfälligen Bewilligungs- oder Anzeigepflicht Baumaßnahmen dann unzulässig, wenn sie materiell-rechtlich untersagt sind. Da im Hinblick auf § 1 Abs. 2 WKIG die Bestimmungen der Bauordnung für Wien (BO) subsidiär zur Anwendung kommen, müssen bewilligungsfreie Bauführungen aber im Sinne des § 62a Abs. 3 jedenfalls den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften entsprechen.

Zu 6. bis 7.:

Eine fast deckungsgleiche Anfrage eines Bürgers zu diesem Themenkreis wurde im Juli 2011 beantwortet.

Zu 8.:

Das angeführte Zitat stammt aus dem Erkenntnis des VwGH vom 15. März 2011, 2008/05/0024, mit welchem eine Beschwerde gegen die Untersagung von Geländeänderungen abgewiesen wurde und. Das Erkenntnis nimmt primär Bezug auf die Formulierung des § 7 WKIG in der Fassung vor der Novelle LGBl. Nr. 13/2006. Daraus können daher keine Schlüsse auf aktuelle Bauvorhaben gezogen werden.

Zu 9.:

Die für den Vollzug des WKIG zuständige Behörde (Magistratsabteilung 37 – Baupolizei) folgt selbstverständlich dieser Judikatur, die sich aber primär mit Geländeänderungen befasst, die vor der Novelle LGBl. Nr. 13/2006 erfolgten und nicht als flankierende Maßnahme im Zuge der Errichtung eines Bauwerks durchgeführt wurden, sondern Geländeänderungen zum Selbstzweck darstellten, also ausschließlich auf die Niveauveränderung einer unbebauten Liegenschaft abzielten.

Zu 10. bis 13.:

Zur Auslegung des § 15 WKIG in der Fassung nach der Novelle LGBl. Nr. 13/2006 steht den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Magistratsabteilung 37 ein Leitfaden mit Skizzen zur Verfügung. Die darin getroffene Grundaussage ist, dass Geländeänderungen grundsätzlich in beschränktem Rahmen zulässig sind, sofern sie nicht dazu dienen, ein aufgrund der Höhe und Höhenlage unzulässiges Bauwerk erst durch die Geländeänderung zulässig zu machen. Geländeänderungen, bei denen sich die Abgrabungen und Anschüttungen im Bereich des Bauwerks möglichst die Waage halten, verfolgen keine derartige Absicht.

In diesem Zusammenhang muss aber auch auf die §§ 15 Abs. 1 und 16 Abs. 2 WKIG verwiesen werden, wonach einerseits zur Errichtung gelangende Baulichkeiten der bestehenden Höhenlage möglichst anzupassen sind, andererseits Geländeänderungen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig sind.

Diese Regelung gilt unverändert und wird bei allen Bauvorhaben gleich umgesetzt, wobei zu beachten ist, dass aufgrund der unterschiedlichen Geländeformationen (insbesondere in Hanglagen) und unterschiedlichen Gebäudekonfigurationen Bauführungen selten unmittelbar vergleichbar sind.

Zu 14. bis 18.:

Zur Beantwortung dieser Fragen wird auf die Ausführungen zu den Fragen 1.) bis 3.) verwiesen. Seit der Novelle des WKIG LGBl. Nr. 13/2006 sind allerdings gemäß § 16 Abs. 2 leg cit Stützmauern, Lichtschächte, Geländeänderungen, Stufenanlagen, Rampen, Wege, Traufenpflaster und andere befestigte Flächen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig und dürfen Wasserbecken nur bis zu einer Gesamtfläche von 25 m² je Kleingarten errichtet werden.

Zu 19. und 20.:

Die Anwendung der Ausnahmebestimmung der § 69 BO ist im WKIG ausdrücklich ausgeschlossen. Es wurden daher im Kleingartengebiet keine derartigen Ausnahmen bewilligt.

Zu 21. und 22.:

In § 15 Abs. 1 wird normiert, dass Baulichkeiten der bestehenden Höhenlage möglichst anzupassen sind. Hauptziel dieser Bestimmung ist, dass einerseits Baulichkeiten nicht durch die Vornahme von umfangreichen Geländeänderungen das beabsichtigte Ortsbild in Bezug auf die Höhenlage der Dächer störend beeinflussen, andererseits dass Nachbarn nicht durch benachbarte Bauwerke, die eine „unnatürliche“ Höhenlage aufweisen, beeinträchtigt werden. Ein „freiwilliges“ Absenken des Geländes, welches in Folge zu einem Tieferliegen des Bauwerks führt, kann weder von negativem Einfluss auf das örtliche Stadtbild sein, noch können Nachbarn störend beeinflusst werden. Derartige Niveauänderungen, die jedoch äußerst selten vorkommen, da sie für die Nutzerin bzw. den Nutzer eher nachteilig sind, werden daher von der Magistratsabteilung 37 als unproblematisch gesehen.

Zu 23.:

Vollstreckungsmaßnahmen werden jedenfalls in vergleichbaren Fällen mit der gleichen Härte durchgeführt. Es gibt hier keine Ungleichbehandlungen. Die Zeitabläufe können jedoch in den einzelnen Fällen auf Grund unterschiedlichster

Rahmenbedingungen, Rechtsmittel und höchstgerichtlicher Entscheidungen unterschiedlich sein.

Zu 24.:

Auf dem gemeindeeigenen Grundstück Nr. 599/7, KG Pötzleinsdorf, befinden sich insgesamt 5 Kleingartenparzellen. Bei der in der gegenständlichen Anfrage angeführten Parzelle, die unmittelbar an die Ladenburghöhe anschließt, handelt es sich vermutlich um Parzelle Nr. 2. Für die restlichen vier Kleingartenparzellen auf dem Grundstück sind bei der Baubehörde weder Ansuchen anhängig noch wurden in letzter Zeit Bewilligungen erteilt.

Auf der angesprochenen Liegenschaft Wien 18., KGV Schafbergsiedlung, Gruppe Knorr, Parzelle 2 wurde gemäß § 8 WKIG die Errichtung eines Kleingartenwohnhauses mit Geländeänderungen im Sinne des § 15 Abs. 1 WKIG bewilligt. Der Baubeginn erfolgte am 23. August 2010. Aufgrund einer schriftlichen Anzeige vom 10. Mai 2011 wurde am 13. Mai 2011 von zwei Organen der Baubehörde eine Erhebung vor Ort durchgeführt, bei der keine dem bewilligten Plan widersprechenden Geländeänderungen festgestellt werden konnten.

Der am 26. April 2012 eingebrachten Fertigstellungsanzeige für das gegenständliche Kleingartenwohnhaus auf der Liegenschaft Wien 18, KGV Schafbergsiedlung, Gruppe Knorr, Parzelle 2 ist eine Bescheinigung über die höhenlagerichtige Ausführung einer befugten Firma beigelegt.

Aus Sicht der Baubehörde ist daher derzeit keine weitere Veranlassung erforderlich.

Zu 25.:

Am 2. Dezember 2003 wurden die Abtragungsaufträge für die Kleingartenhäuser der ÖBB Kleingartenanlage Wien 21., Schererstraße erteilt und am 9. November 2004 mit Antrag auf Ersatzvornahme an die Magistratsabteilung 25 als zuständige Vollstreckungsbehörde weitergeleitet. Diese hat am 9. November 2009 die Vollstreckungsverfügungen erlassen.

Entsprechend den Informationen des Büros der Vizebürgermeisterin Vassilakou besteht in dieser Anlage die realistische Chance zur Umwidmung. Da die Verpflichtung des Eigentümers (entsprechend der Bauordnung und dem Verwaltungsvollstreckungsgesetz) niemals auf die Behörde übergeht, sondern bei den Verpflichteten verbleibt und die Magistratsabteilung 25 des weiteren verpflichtet ist für die Durchsetzung des behördlichen Auftrages bloß das „gelindeste zum Ziel führende Mittel“ anzuwenden, wird daher in dieser Kleingartenanlage seitens der Magistratsabteilung 25 das Umwidmungsverfahren abgewartet.

Ich hoffe, Ihnen mit diesen Informationen geholfen zu haben und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Uir Ey