

schaftlichen Bundesabgaben“) sind, jedoch den Wert nach § 88 Abs. 1 lit. e nicht übersteigen

- Genehmigung von Ausgaben bis zum Wert nach § 88 Abs. 1 lit. e WStV, wenn für diese zumindest noch in einem der folgenden Jahre Mittel sicherzustellen sind
 - >>> Laut Voranschlag 2014 betragen die Ertragsanteile im Wiener Budget EUR 5.659.690.000,-
0,06 v.T. von EUR 5.659.690.000 = EUR 339.581,40; 35% sind EUR 118.853,35.
- Genehmigung der Vergabe von Leistungen (Arbeiten und Lieferungen), die 70 von Hundert des jeweils festgestellten Wertes nach § 88 Abs. 1 lit. e WStV überschreiten

>>> Beschaffungsvorgänge werden durch bundes- und europaweite Reglementierungen der Ausschreibung und Vergabe immer komplizierter – die Bezirke können die Prüfung der sie betreffenden zentralen Ausschreibungen gar nicht vornehmen, entsprechende Vorlagen werden i.d.R. „durchgewunken“ – die Bezirke werden damit jedenfalls verlässlich informiert. Hier wird vorgeschlagen, im FA die sachliche Genehmigung durchzuführen, aber nicht die Vergaben. Weiters wird darauf hingewiesen, dass die Beschaffungsakte alle über die Fachabteilungen abgewickelt werden, und die Vergabeprozesse insgesamt zu lange dauern.

>>> Formal werden die Bezirke im Rahmen der Eigenzuständigkeit „von Bittstellern zu Bestellern“ (Zitat eines Bezirksvorstehers). Sämtliche Beschaffungsvorgänge, Vergaben etc. erfolgen über die zuständigen Fachabteilungen – auf die Vergabeverfahren haben die Bezirke keinen Einfluss.

- Genehmigung von Überschreitungen, wenn diese in Minderausgaben auf einer anderen Post desselben Ansatzes oder einem anderen Ansatz derselben anordnungsbefugten Dienststelle bedeckt werden und dafür nicht durch einen Beschluss des Gemeinderates über zulässige Deckungsfähigkeiten Vorsorge getroffen wurde
- Genehmigung von Überschreitungen soweit für deren Bedeckung ein Vorgriff getätigt werden muss, der nicht höher als 35 von Hundert des Wertes nach § 88 Abs. 1 lit. e WStV ist
- Genehmigung von Überschreitungen, wenn diese in Entnahme aus der Bezirksrücklage bedeckt werden
- Generelle Zuständigkeit in allen sonstigen die Verwaltung der Haushaltsmittel betreffenden Angelegenheiten, soweit hierfür nicht die Bezirksvertretung oder die Bezirksvorsteherin beziehungsweise der Bezirksvorsteher zuständig sind
- Vorberatung aller in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung fallenden Angelegenheiten
- Erstellung des Bezirksvoranschlags (§ 103a WStV)

>>> Die Wiener Dezentralisierungsreformen (1979, 1986/87, 1998) haben trotz Ausweitung der Bezirksbudgets die Stellung der Bezirke nicht substantiell verändert – die Bezirksbudgets sind weiterhin klein (nunmehr 1,5% des Stadtbudgets) und der Finanzausschuss verfügt nur über einen Teil des Bezirksbudgets, das zu einem großen Teil zentral bestimmt wird (z.B. MA 28 Straßenbau) und vom Bezirk nur zu vollziehen ist (siehe dazu auch Abschnitt 3.4).

3.2.2.2 Bauausschuss

Zum Wirkungsbereich der Bauausschüsse verweist der §103i der WStV auf die Bauordnung, es heißt hier lapidar:

„Den Bauausschüssen obliegt neben der Vorberaterung der den Bezirksvertretungen auf Grund der Bauordnung für Wien zugewiesenen Aufgaben die Wahrnehmung aller ihnen sonst gesetzlich übertragenen Aufgaben.“

Diese Aufgaben betreffen im Wesentlichen

- Entscheidung über Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes gemäß § 69 der Bauordnung für Wien und von bestimmten gesetzlichen Bestimmungen der Bauordnung für Wien
- die Vorberaterung der den Bezirksvertretungen aufgrund der Bauordnung für Wien obliegenden Aufgaben umfasst im Wesentlichen den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.

Im Einzelnen sind diese Aufgaben in folgenden §§ der Wiener Bauordnung geregelt.

§ 2 Verfahren bei Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne

(5) Der Magistrat hat die Entwürfe für die Festsetzung und für Abänderungen der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne unter Anschluss der gutachtlichen Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung sowie des Umweltberichtes nach Abs. 1c oder einer Begründung für eine Entscheidung, keine Umweltprüfung nach Abs. 1b durchzuführen, durch sechs Wochen zur öffentlichen Einsicht aufzulegen und in einem der örtlich zuständigen Bezirksvertretung mit der Einladung zu übermitteln, innerhalb einer gleichzeitig festzusetzenden Frist, die drei Monate nicht überschreiten darf, nach Vorberaterung durch den Bauausschuss dazu Stellung zu nehmen.

§8 Bausperre

(3) Der Magistrat hat die Entwürfe für zeitlich begrenzte Bausperren dem Bauausschuss der örtlich zuständigen Bezirksvertretung mit der Einladung zu übermitteln, dazu innerhalb einer gleichzeitig festzusetzenden Frist, die drei Wochen nicht überschreiten soll, Stellung zu nehmen. Von der Stellungnahme des Bauausschusses der örtlich zuständigen Bezirksvertretung abweichende Anträge an den Gemeinderat sind besonders zu begründen.

§71b Sonderbaubewilligungen

(5) Über den Antrag auf Sonderbaubewilligung entscheidet der Bauausschuss der örtlich zuständigen Bezirksvertretung (§ 133). Das Ermittlungsverfahren führt der Magistrat, bei dem auch der Antrag einzubringen ist. Nach Abschluss des Ermittlungsverfahrens hat der Magistrat den Antrag an den zuständigen Bauausschuss weiterzuleiten.

§ 133 Wirkungsbereich der Bauausschüsse der Bezirksvertretungen

(1) Dem Bauausschuss der örtlich zuständigen Bezirksvertretung obliegt als Behörde die Entscheidung über Anträge

1. auf Bewilligung von Abweichungen nach § 7a Abs. 5 (betr. Regelungen in Wohnzonen), § 69 (Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes), § 76 Abs. 13 (Überschreiten von gesetzlichen Beschränkungen der baulichen Ausnutzbarkeit von Bauplätzen zur Errichtung von Bauwerken, die öffentlichen Zwecken dienen), § 81 Abs. 6 (Dachgauben) und §119 Abs. 6 (Verpflichtung zum Anlegen von Kleinkinderspielplätzen sowie von Kinder- und Jugendspielplätzen)

2. auf Erteilung von Sonderbaubewilligungen nach § 71b

(2) Das Ermittlungsverfahren führt der Magistrat, bei dem auch der Antrag einzubringen ist. Nach Abschluss des Ermittlungsverfahrens hat der Magistrat den Antrag an den zuständigen Bauausschuss weiterzuleiten.

(3) Der Vorsitzende des Bauausschusses hat die Bescheide zu unterfertigen.

[...]

(7) Vor der erstinstanzlichen Bewilligung von Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 darf die Baubewilligung nicht erteilt werden.[...]

§ 136. Berufung

(1) Gegen Bescheide des Magistrates und der Bauausschüsse der örtlich zuständigen Bezirksvertretungen steht, soweit in diesem Gesetz nichts anderes bestimmt ist, den Parteien das Recht der Berufung an die Bauoberbehörde zu, die endgültig entscheidet.

(2) Über Berufungen im Strafverfahren entscheidet der Unabhängige Verwaltungssenat. Gegen dessen Entscheidung kann der Magistrat Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit an den Verwaltungsgerechtshof erheben.

(3) Gegen Beschlüsse des Gemeinderates, des Gemeinderatsausschusses, der Bezirksvertretungen und der Bauausschüsse der örtlich zuständigen Bezirksvertretungen, mit Ausnahme jener gemäß Abs. 1, findet eine Berufung nicht statt.

Die Bestimmungen des § 69 der WBO sind für die Stellung des Bauausschusses von zentraler Bedeutung:

§ 69. Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes

(1) Für einzelne Bauvorhaben hat die Behörde über die Zulässigkeit von Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes zu entscheiden. Diese Abweichungen dürfen die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nicht unterlaufen. Darüber hinaus darf

1. die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden,
2. an Emissionen nicht mehr zu erwarten sein, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht,
3. das vom Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst werden und
4. die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschliessung nicht grundlegend anders werden.

(2) Abweichungen, die die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllen, sind weiters nur zulässig, wenn sie nachvollziehbar

1. eine zweckmäßigere Flächennutzung bewirken,
2. eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung von Bauwerken, insbesondere des konsensgemäßen Baubestandes, bewirken,
3. der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dienen oder
4. der Erhaltung schützenswerten Baubestandes dienen.

(3) Für Bauvorhaben in Schutzzonen dürfen Abweichungen nach Abs. 1 nur bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt und die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird.

(4) Die Gründe, die für die Abweichung sprechen, sind mit den Gründen, die dagegen sprechen, abzuwägen. Insbesondere ist auf den konsensgemäßen Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften sowie auf den Umstand, dass die Ausnahmegewilligung nur für die Bestanddauer des Baues gilt, Bedacht zu nehmen. Vom Bauwerber geltend gemachte Verpflichtungen aus Bundes- oder anderen Landesgesetzen sind zu berücksichtigen, desgleichen, ob die Abweichung der besseren barrierefreien Benützbarkeit des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Baues dienlich ist.

Der § 69 ermöglichte in der Vergangenheit die Erteilung von Bewilligungen für „unwesentliche“ Abweichungen von Bebauungsvorschriften. Die Beurteilung der Frage, ob im Einzelfall das Kriterium der „Unwesentlichkeit“ gegeben ist, bereitete in der Praxis oft Probleme und gab immer wieder Anlass zu Kritik, zumal die Bestimmung von Bauwerbern mitunter aus wirtschaftlichen Erwägungen – insbesondere auch im Neubaufall – zu einer Maximierung der Ausnutzung der Flächen herangezogen wurde¹.

Zum Projekt Milleniumstower berichtete etwa Der Standard 2010

"Unwesentliche Abweichungen": Die Flächenwidmung von 1992 erlaubt 26 Meter Traufhöhe auf einem Hochhaus mit maximal 108 Metern Höhe. Zwei Jahre später wurde der Antrag des Wiener Bauunternehmers Georg Stumpf auf ein Hochhaus mit 140 Metern Höhe genehmigt. Die Ausnahmegewilligung § 69 der Wiener Bauordnung ließ den Turm von 140 auf 171 Meter emporschnellen, mit Antenne sogar auf 202 Meter.

Der Standard, 19. März 2010

>>> Eine wesentliche Änderung der Rechtslage trat mit der Novelle Nr.25/2009 ein – es entfiel das Kriterium der „Unwesentlichkeit“ (in der Praxis als „10% mehr“ bekannt), nunmehr soll die Zulässigkeit einer Abweichung von den Vorschriften des Bebauungsplanes zunächst davon abhängig sein, ob die Abweichung der Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes widerspricht. Im Sinne der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. etwa VwGH 20.5.2003, 2001/05/1123) soll dadurch gewährleistet werden, dass die Kompetenz des Gemeinderates zur Beschlussfassung über den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan nicht im Einzelfall durch den Bauausschuss unterlaufen wird. Das Ausmaß solcher Abweichungen darf daher den mit diesen Plänen verfolgten Absichten der Stadtplanung nicht widersprechen. Der Antragsteller muss darüber hinaus nachweisen, dass die im Abs. 2 taxativ genannten Effekte bewirkt werden – dies wird von der Fachabteilung geprüft und erst auf dieser Grundlage entscheidet die Baubehörde, ob das Ansuchen abgewiesen oder dem Bauausschuss weitergeleitet wird.²

Ob die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 und 2 vorliegen, entscheidet der Magistrat ohne Befassung des Bauausschusses. Die nach § 69 Abs. 3 und 4 vorgesehene Interessenabwägung bei Abweichungen der eingereichten Projekte von Vorschriften des Bebauungsplanes hat der Bauausschuss der örtlichen zuständigen Bezirksvertretung vorzunehmen und mit Bescheid zu entscheiden. Er ist hier in seiner Entscheidung allerdings nicht frei, sondern an die gesetzeskonforme Ausübung dieses Ermessens gebunden³.

¹ Vergleiche Geuder/Fuchs, Sammlung des Wiener Baurechtes, EB zur Nov 2009/25

² Vergleiche Geuder/Fuchs, Sammlung des Wiener Baurechtes, EB zur Nov 2009/25

³ Pauer, Donner, Wedenig, (2012), Abweichungen von Bebauungsvorschriften, Linde Verlag Wien

Der zweite Schwerpunkt der Aufgaben betrifft die Stellung des Bauausschusses im Zuge der Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes.

ABLAUF FLÄCHENWIDMUNGSPLANÄNDERUNG

1. Ausarbeitung des Entwurfes durch das Magistrat

Am Anfang eines Flächenwidmungs-Verfahren steht der so genannte magistratsinterne „Gründruck“. Das ist ein in grüner Farbe gedruckter Vorentwurf, der von der MA 21 erstellt und an magistratsinterne Dienststellen zur Begutachtung ausgesendet wird.

2. Umweltprüfung gemäß WBO §2 Abs. 1b (Umweltbericht, oder Begründung warum keine Umweltprüfung unter Beiziehung der Wiener Umweltschutzbehörde nötig ist)

3. Stellungnahmen

- *Fachdienststellen des Magistrats*
- *Wiener Umweltschutzbehörde*
- *Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung*
- *Bezirksvertretung / Bauausschuss*

Nach interner Diskussion des Vorentwurfsplanes wird der so genannten „Rotdruck“, der eigentliche offizielle Planentwurf, ausgearbeitet. Betroffene können erst im Rahmen des offiziellen Entwurfsverfahrens auf Basis dieses Rotdrucks und der zugehörigen Beilagen Eingaben machen.

4. Öffentliche Einsicht bzw. Kundgabe, Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme

- *Bevölkerung*
- *Wirtschaftskammer Wien, Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland, Wiener Landwirtschaftskammer, Wiener Umweltschutzbehörde*

5. Antragstellung mit Bericht über Stellungnahmen, Umweltbericht sowie durch den Gemeinderat beschlossene Planungsvorstellungen. Anträge, die von der gutachtlichen Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung oder von der Stellungnahme der Bezirksvertretung abweichen, hat er besonders zu begründen.

6. Gemeinderatsbeschluss

>>> Die Wiener Stadtentwicklung und auch die gesamte Metropolregion Wien sind mit dynamischen Veränderungsprozessen konfrontiert – Stichworte sind etwa Bevölkerungswachstum, Internationalisierung, Klimawandel und Energiewende. Wien muss seine strategische Ausrichtung und konkreten Maßnahmen darauf einstellen – z.B. kompaktere Stadtstrukturen schaffen, Verdichtung statt Zersiedlung, Parkraumbewirtschaftung, etc.

Vor diesem Hintergrund ist die Stellung der Bezirke und ihrer Bauausschüsse nach unserer Ansicht besonders zu beachten – ist doch ihr tatsächlicher, stark an lokalen Befindlichkeiten orientierter Einfluss beträchtlich, wenn auch durch die letzten Novellen zur BO bereits etwas eingeschränkt.

Die Anfrage des „Pro Hetzendorf“-Bezirksrates Mag. Franz Schodl zur Sitzung der Bezirksvertretung am 27.6.2014 illustriert das Spannungsfeld, in dem die Bezirksvertretung tätig ist und ist ein weiteres Indiz für informelle Abläufe:

Laut Gründruck zum PD Nr.8097 sind im Südteil des Plangebiets Bauklassen vorgesehen, die im Vergleich zum näheren und weiteren Umfeld ("W I, W II") weit überdimensioniert und ortsunüblich sind. Die im Erläuterungsbericht kurioserweise als "identitätsstiftende Gebäudetypen" bezeichneten regelrechten Wohnsilos ("W V g") und langgezogenen, Stau Mauern gleichenden Kossolosse ("W III g") würden das harmonische, gründurchwirkte örtliche Stadtbild unweigerlich zerstören. Die weiters behaupteten "wichtigen Rücksichten gemäß §1/4 der BO für Wien", welche eine Abänderung der Flächenwidmung rechtfertigen sollen, gründen sich nicht in einem organischen Bevölkerungswachstum, sondern in einer schrankenlosen, medial beworbenen und folgenschweren Einwanderungspolitik ("Wien wächst"), wobei wienweit nahezu jedes Grünareal für das Bauen von Wohnsiedlungen gnadenlos requiriert wird!

Interessant an diesem Beispiel ist die Tatsache, dass hier auf Basis des „Gründruckes“ argumentiert wird, der eigentlich nur ein magistratsinternes Dokument ist, und daher den Bezirksvertretungen eigentlich nicht zur Verfügung stehen sollte.

- >>> Nach der WBO hat der Bauausschuss lediglich das Recht zur „Stellungnahme“. Uns ist jedoch kein Fall bekannt, in dem ein Flächenwidmungs- und Bebauungsplan gegen den Willen des Bezirks-Bauausschusses beschlossen wurde. Seine tatsächliche Bedeutung ist daher weit höher einzuschätzen als nach der Stadtverfassung oder der Bauordnung gedeckt oder zu vermuten wäre.
- >>> Damit begibt sich nach unserer Einschätzung die Stadtpolitik aber in eine selbstgewählte Abhängigkeit von lokaler Befindlichkeiten.
- >>> Die Herausforderung besteht in der Frage, wie eine verantwortungsvolle lokale Repräsentanz ohne Diktat des Floriani-Prinzips geschaffen werden kann.

Die Bauausschüsse und ihre Bedeutung werden nicht einheitlich eingeschätzt, die Einschätzungen reichen von „besonders wichtig“ bis „macht kaum einen Unterschied“ zu den anderen Ausschüssen. Wesentlich erschienen uns die Hinweise auf die dringende Notwendigkeit der Qualifizierung der Bauausschussmitglieder, positiv gesehen wird hier die in Folge der Novellierung der Bauordnung vom Wohnbaureferat initiierten Qualifizierungsangebote.

3.2.2.3 Umweltausschuss

Seit 1. Juli 1993 sind entsprechend dem Wiener Umweltschutzgesetz - neben der Umweltschutzsachverständigenkommission und dem Rat der Sachverständigen für Umweltfragen - Umweltausschüsse in den einzelnen Bezirken eingesetzt. Dem Umweltausschuss obliegt die Vorberatung der Angelegenheiten, die die Interessen des Umweltschutzes im Bezirk berühren. Im Wiener Umweltschutzgesetz (§ 8) werden diese Angelegenheiten explizit angeführt und im § 103g Abs. 1 und 2 der Wiener Stadtverfassung definiert.

Der Umweltausschuss ist zur Vorberatung berufen, wenn der Rat der Sachverständigen für Umweltfragen der Bezirksvertretung eine Angelegenheit zur Stellungnahme vorlegt.