

# Landesgesetzblatt für Wien

Jahrgang 1972

Ausgegeben am 29. September 1972

16. Stück

16. Gesetz: Vorschriften über die Schaffung von Schutzzonen in Altstadtgebieten; Aufnahme in die Bauordnung (Altstadterhaltungsnovelle 1972).

## 16.

**Gesetz vom 7. Juli 1972, mit dem Vorschriften über die Schaffung von Schutzzonen in Altstadtgebieten in die Bauordnung für Wien aufgenommen werden (Altstadterhaltungsnovelle 1972)**

Der Wiener Landtag hat beschlossen:

Die Bauordnung für Wien, LGBL. für Wien Nr. 11/1930, in der Fassung der Gesetze LGBL. für Wien Nr. 12/1930, GBL. der Stadt Wien Nr. 1/1935 und 33/1936, LGBL. für Wien Nr. 17/1947, 45/1949, 16/1955, 28/1956, 14/1958, 7/1960, 31/1960, 16/1961, 3/1964, 10/1964, 9/1967, 6/1970, 15/1970 und 25/1971 wird wie folgt abgeändert:

### Artikel I

1. Die Überschrift des § 1 hat zu lauten:

„Festsetzung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne und der Schutzzonen“

2. Der erste Satz im Abs. 1 des § 1 hat zu lauten:

„Die Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne, der Bebauungspläne und der Schutzzonen obliegt dem Gemeinderat.“

3. Die Überschrift des § 2 hat zu lauten:

„Verfahren bei Festsetzung der Flächenwidmungs-, Bebauungs- und Fluchtlinienpläne und der Schutzzonen“

4. Die Abs. 1 bis 3 des § 2 haben zu lauten:

„(1) Vor der Beschlussfassung über die Flächenwidmungs-, Bebauungs- und Fluchtlinienpläne und die Schutzzonen ist den Gebietskörperschaften Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn sich diese Pläne auf ein Gebiet erstrecken, in dem Grundflächen einer Gebietskörperschaft gelegen sind, oder ein Antrag auf Auszeichnung eines öffentlichen Bauplatzes für

eine Gebietskörperschaft in dem Gebiet gestellt worden ist; hiedurch wird das freie Entschließungsrecht der Gemeinde über die Festsetzung dieser Pläne nicht berührt.

(2) Die vom Magistrat ausgearbeiteten Entwürfe für die Festsetzung und für wesentliche Abänderungen von Flächenwidmungs-, Bauungs- und Fluchtlinienplänen und von Schutzzonen sowie für die Verhängung der zeitlich begrenzten Bausperre (§ 8) sind vor Stellung der Anträge an den Gemeinderat einem Fachbeirat für Stadtplanung (§ 3) zur Begutachtung vorzulegen.

(3) Ferner hat der Magistrat alle Anträge über die Festsetzung, über Abänderungen der Flächenwidmungs-, Bauungs- und Fluchtlinienpläne und der Schutzzonen sowie über die Verhängung der zeitlich begrenzten Bausperre (§ 8) der örtlich zuständigen Bezirksvertretung mit der Einladung zu übermitteln, innerhalb einer entsprechenden Frist dazu Stellung zu nehmen.“

5. Der Abs. 4 des § 2 hat zu lauten:

„(4) Endlich hat der Magistrat die Entwürfe für die Festsetzung und für wesentliche Abänderungen der Bauungs- und Fluchtlinienpläne und der Schutzzonen durch vier Wochen zur öffentlichen Einsicht aufzulegen. Zeit und Ort der Auflegung sind durch einmalige Veröffentlichung in der für amtliche Mitteilungen der Stadt bestimmten Zeitung, im Amtsblatt zur Wiener Zeitung und durch Anschlag an den Amtstafeln des Rathauses und des in Betracht kommenden Bezirkes kundzumachen. Innerhalb der Auflagefrist können von Beteiligten schriftliche Vorstellungen beim Magistrat eingebracht werden.“

6. Die lit. c des Abs. 3 des § 5 hat zu lauten:

„c) die erforderlichen besonderen Bestimmungen über die Ausnützbarkeit der Bauplätze, die Anordnung und Ausgestaltung von Laubengängen, Durchfahrten und Durchgängen, die Gebäudehöhe, die Massengliederung und Schauseitenausbildung, die Anordnung oder das Verbot der Staffelung der Baumassen, die Höhe, Form und Ein-

deckung der Dächer der Gebäude, wenn deren Gestaltung von wesentlichem Einfluß auf das örtliche Stadtbild ist oder werden soll.“

7. Dem Abs. 3 des § 6 sind folgende Sätze anzufügen:

„Im Aufbauplan kann die Errichtung von Büro- und Geschäftshäusern (§ 120) untersagt werden. Bestehende Wohnbauten und als Wohnbauten errichtete Gebäude in Schutzzonen dürfen nur bis höchstens zur Hälfte der Geschoßfläche für Büro- und Geschäftszwecke umgewidmet werden.“

8. § 7 hat zu lauten:

#### „Schutzzonen

§ 7. (1) In den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen können die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdigen Gebiete als in sich geschlossenes Ganzes (Schutzzonen) ausgewiesen werden.

(2) Die Schutzzonen sind von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Die Grenzen der Schutzzonen können mit Fluchtlinien zusammenfallen.

(3) Für Schutzzonen können im Aufbauplan über die Festsetzung besonderer Bestimmungen gemäß § 5 Abs. 3 lit. c hinaus die erforderlichen besonderen Bestimmungen über die Anordnung einzelner Baukörper (Brunnen, Säulen, Bildstöcke, Schuppen und dgl.), die Anordnung von öffentlichen schmalen Verkehrsflächen, für die die Ausnahmebestimmungen der §§ 78 Abs. 3, 82 Abs. 7 und 89 Abs. 10 anzuwenden sind, in Gebieten, in denen in geschlossener Bauweise an den Baulinien angebaut werden muß, die Anordnung und Ausgestaltung von Höfen und die Ausgestaltung und Ausstattung der öffentlichen Bereiche (Verkehrsflächen, Beleuchtungskörper und dgl.) festgesetzt werden.

(4) Umfassen Kataloge oder planliche und bildliche Darstellungen (Fassadenpläne, Fotos und dgl.) zur Präzisierung der gemäß § 5 Abs. 3 lit. c und § 7 Abs. 3 festgesetzten besonderen Bestimmungen einzelne Gebäude und bauliche Ziergegenstände wie Brunnen, Säulen, Bildstöcke, Dachaufbauten, Ein- und Abfriedungen, Fenster- und Türverzierungen, Hauszeichen, Inschriften und dgl. einer Schutzzone, bilden diese einen Bestandteil des Aufbauplanes.“

9. In der lit. d des Abs. 4 des § 10 ist nach dem Wort „Beschränkungen“ ein Strichpunkt zu setzen. Folgende lit. e ist anzufügen:

„e) wenn das Grundstück in einer Schutzzone liegt, diese Tatsache und die sich daraus allenfalls ergebenden Beschränkungen und besonderen Bestimmungen.“

10. Die lit. e im Abs. 1 des § 60 hat zu lauten:

„e) Abbruch von Gebäuden. Für Gebäude in Schutzzonen darf mit Zustimmung des zuständigen Gemeinderatsausschusses die Abbruchbewilligung nur erteilt werden, wenn an der Erhaltung des Gebäudes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein Interesse besteht und es seiner Ausführung, seinem Charakter oder seinem Stil nach den benachbarten Gebäuden in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile nicht angeglichen ist oder sein Bauzustand derart schlecht ist, daß die Instandsetzung seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild nach nicht gerechtfertigt erscheint oder das Gebäude nach der Instandsetzung technisch als ein anderes angesehen werden muß; andernfalls ist die Bewilligung zu versagen.“

11. Dem Abs. 1 des § 60 sind folgende lit. g und h anzufügen:

„g) Änderungen an Gebäuden in Schutzzonen, die die äußere Gestaltung, den Charakter oder den Stil eines Gebäudes beeinflussen. Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn die äußere Gestaltung, der Charakter und der Stil des Gebäudes, insbesondere der Maßstab, der Rhythmus, die Proportion, die technologische Gestaltung und die Farbgebung gewahrt bleiben, die besonderen Bestimmungen gemäß § 5 Abs. 3 lit. c und § 7 Abs. 3 eingehalten werden oder die äußere Gestaltung des Gebäudes an die benachbarten Gebäude in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile angeglichen wird; andernfalls ist die Bewilligung zu versagen.

h) Veränderungen oder Beseitigungen von das örtliche Stadtbild oder die äußere Gestaltung, den Charakter oder den Stil eines Gebäudes beeinflussenden baulichen Ziergegenständen in Schutzzonen. Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn durch die Veränderung oder Beseitigung des baulichen Ziergegenstandes die äußere Gestaltung, der Charakter und der Stil des betroffenen Gebäudes und der betroffene, dem baulichen Ziergegenstand benachbarte örtliche Bereich in seiner Wirkung im örtlichen Stadtbild unverändert bleiben; andernfalls ist die Bewilligung zu versagen.“

12. Dem Abs. 1 des § 68 ist folgender Satz anzufügen:

„Bei Bauvorhaben in Schutzzonen ist ein Gutachten über die Auswirkungen des beabsichtigten

Bauvorhabens auf das durch die Festsetzung der Schutzzone geschützte örtliche Stadtbild und auf die äußere Gestaltung, den Charakter und den Stil des Gebäudes einzuholen.“

13. Dem Abs. 1 des § 70 ist folgender Satz anzufügen:

„In Baubewilligungen für Bauvorhaben in Schutzzone kann die Behörde die für die Sicherung des erhaltungswürdigen örtlichen Stadtbildes und der stilgerechten und nach den besonderen Bestimmungen gemäß § 5 Abs. 3 lit. c und § 7 Abs. 3 und 4 im Aufbauplan festgesetzten Ausgestaltung oder der Angleichung eines Gebäudes an die benachbarten Gebäude in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile erforderlichen Auflagen erteilen.“

14. Dem Abs. 3 des § 78 sind folgende Sätze anzufügen:

„In Schutzzone darf die Gebäudehöhe in allen Bauklassen bis zur bauklassenmäßigen oder der gemäß § 5 Abs. 3 lit. c im Aufbauplan festgesetzten Gebäudehöhe das doppelte Maß des Abstandes der Baulinien oder vorderen Baufluchtlinien betragen; befinden sich in den benachbarten Gebäuden in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile in den Erdgeschossen vorwiegend Geschäftslokale, erhöht sich die im Rahmen der festgesetzten Bauklasse nach dem Maß des Abstandes der Baulinien oder vorderen Baufluchtlinien zulässige Gebäudehöhe um weitere 2 m, doch darf die gemäß § 5 Abs. 3 lit. c im Aufbauplan festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschritten werden. Für Gebäude an öffentlichen Verkehrsflächen nach § 7 Abs. 3 gilt unabhängig vom Abstand der Baulinien die im Aufbauplan oder durch die Bauklasse festgesetzte Gebäudehöhe.“

15. Dem § 82 ist folgender Abs. 7 anzufügen:

„(7) In Schutzzone sind an den an öffentlichen Verkehrsflächen nach § 7 Abs. 3 gelegenen Gebäudefronten Hauptfenster zulässig.“

16. Dem § 87 ist folgender Abs. 6 anzufügen:

„(6) Bei Errichtung eines neuen oder Änderung eines bestehenden Gebäudes in einer Schutzzone ist das Gebäude unbeschadet der Abs. 1 bis 5 stilgerecht und nach den besonderen Bestimmungen gemäß § 5 Abs. 3 lit. c und § 7 Abs. 3 und 4 auszugestalten oder in Baustil, Bauform, Gebäudehöhe, Dachform, technologischer Gestaltung und Farbgebung an die benachbarten Gebäude in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile anzugleichen.“

17. Dem § 89 ist folgender Abs. 10 anzufügen:

„(10) In Schutzzone sind an den an öffentlichen Verkehrsflächen nach § 7 Abs. 3 gelege-

nen Gebäudefronten im Erdgeschoß Geschäftsräume und Küchen, in den Stockwerken alle Arten von Aufenthaltsräumen (Abs. 1) zulässig.“

18. Dem Abs. 2 des § 129 ist folgender Satz anzufügen:

„Für Gebäude in Schutzzone besteht darüber hinaus die Verpflichtung, das Gebäude und die dazugehörigen Anlagen und baulichen Ziergegenstände in stilgerechtem Zustand und nach den besonderen Bestimmungen im Aufbauplan zu erhalten.“

19. Der Abs. 4 des § 129 hat zu lauten:

„(4) Die Behörde hat nötigenfalls den Eigentümer (Miteigentümer) zur Behebung von Gebrechen unter Gewährung einer angemessenen Frist zu verhalten; sie verfügt die aus öffentlichen Rücksichten notwendige Beseitigung von Baugebrechen und ordnet erforderlichenfalls die Sicherungsmaßnahmen, die Räumung oder den Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen an. Für Gebäude und bauliche Ziergegenstände in Schutzzone hat die Behörde darüber hinaus die Behebung von Schäden aufzutragen, die das äußere Erscheinungsbild beeinträchtigen; im Zuge der Instandsetzung des Baukörpers eines Gebäudes oder eines baulichen Ziergegenstandes kann die Behörde dessen stilgerechte und nach den besonderen Bestimmungen im Aufbauplan festgesetzte Ausgestaltung oder dessen Angleichung in Stil, Bauform, Gebäudehöhe, Dachform, technologischer Gestaltung und Farbgebung an die benachbarten Gebäude in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile verfügen. Ist die Beseitigung eines Gebäudes aus städtebaulichen, gesundheitlichen oder Verkehrsrücksichten geboten, so kann die Behörde dessen Abbruch auftragen, wenn es infolge von Baugebrechen zu mehr als der Hälfte des umbauten Raumes unbenutzbar ist. Ist der Abbruch eines Gebäudes in einer Schutzzone anzuordnen, ist die Zustimmung des zuständigen Gemeinderatsausschusses einzuholen.“

20. Dem Abs. 10 des § 129 ist folgender Satz anzufügen:

„In Schutzzone sind überdies Abweichungen von den besonderen Bestimmungen im Aufbauplan, für die eine Baubewilligung weder nachgewiesen noch infolge des erinnerlichen Bestandes des Gebäudes vermutet werden kann, zu beheben und die Gebäude und die dazugehörigen baulichen Ziergegenstände in stilgerechten und den besonderen Bestimmungen entsprechenden Zustand zu versetzen.“

21. Die lit. a im Abs. 2 des § 139 hat zu lauten:

- „a) die Erlassung von Durchführungsverordnungen, jedoch mit Ausnahme der Erlassung von Verordnungen gemäß § 75 Abs. 2 der Verfassung der Bundeshauptstadt Wien (Art. 118 Abs. 2 B-VG) sowie der Festsetzung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne und der Schutzzonen, der Verhängung zeitlich begrenzter Bausperren, der Festsetzung neuer Arten, Gebäude einheitlich zu numerieren, der Erlassung von Verordnungen über die Numerierung von Wohnungen, der Erlassung von Verordnungen zur Verwendung bestimmter Müllgefäße und zur Duldung der Aufstellung und Anbringung der für die Müllsammlung erforderlichen Einrichtungen in und an den Baulichkeiten, der Festsetzung von Gebühren für die Hauskehrabfuhr und der Erlassung von Verordnungen über die

Zulassung neuer Baustoffe und neuer Bauarten und über die Anerkennung von Normen im Sinne des Normengesetzes (BGBl. Nr. 240/1971) auf bestimmte Zeit.“

## Artikel II

### Übergangsbestimmung

Für Entwürfe für die Festsetzung und für wesentliche Abänderungen der Bebauungs- und Fluchtlinienpläne, für die Zeit und Ort der Auflegung durch einmalige Veröffentlichung in der für amtliche Mitteilungen der Stadt bestimmten Zeitung und durch Anschlag an den Amtstafeln des Rathauses und des in Betracht kommenden Bezirkes vor dem Inkrafttreten dieser Novelle bereits kundgemacht sind, gilt die Veröffentlichung als ordnungsgemäß kundgemacht und eine Auflegungsfrist von zwei Wochen.

Der Landeshauptmann:      Der Landesamtsdirektor:  
Slavik                                      Ertl