

**Magistratsabteilung 37,
Prüfung aller Verkaufsflächen einer Größe über 2.500 m² auf das
Vorhandensein der notwendigen Bewilligungen und der notwen-
digen Absicherung im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan**

In seiner Sitzung vom 11. Oktober 2000 nahm der Kontrollausschuss den Antrag des Gemeinderates Günter Kenesei an, in dem das Kontrollamt ersucht wurde, alle Verkaufsflächen einer Größe über 2.500 m² auf das Vorhandensein der notwendigen Bewilligungen und der notwendigen Absicherung im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu überprüfen.

Die Prüfung des Kontrollamtes führte zu folgendem Ergebnis, wobei dem vorliegenden Bericht aus Gründen der Übersichtlichkeit eine Gliederung vorangestellt wird:

1. Allgemeines
2. Schaffung von Verkaufsstätten über 2.500 m² durch Verbindung einzelner baulicher Einheiten
3. Erteilung von Baubewilligungen wider die Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes
 - 3.1 Fälle, die durch die Aufnahme der Bebauungsbestimmung Einkaufszentrum (EKZ) nachträglich saniert wurden
 - 3.2 Fälle ohne Absicherung im Bebauungsplan
4. Vergrößerung eines EKZ mittels § 71 BO
5. Uneinheitliche Vorgangsweise der Baubehörden im Zusammenhang mit der Einstufung von Verkaufsstätten als EKZ und diesbezügliche Grenzfälle
6. Ein Fall, bei dem der Baubestand nicht mit dem bewilligten Konsens übereinstimmte
7. Fälle, die zum Prüfzeitpunkt im Hinblick auf die Einhaltung der Bebauungsbestimmungen keinen Grund zu einer Beanstandung gaben, aber dennoch in Bezug auf ihre Bewilligungsverfahren bemerkenswert erschienen
8. Festlegung von Einkaufszentren in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen
 - 8.1 Mängel bei der Ausarbeitung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne
 - 8.2 Mängel hinsichtlich der Aktualisierung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne
 - 8.3 Problematik so genannter „Geschäftsstraßen“
9. Ausblick auf die Novellierung der BO

1. Allgemeines

1.1 Als Kriterium für die Auswahl der für die Prüfung relevanten Verkaufsflächen einer Größe über 2.500 m² diente der § 6 Abs. 17 der Bauordnung für Wien (BO), in dem Einkaufszentren (EKZ) wie folgt definiert sind:

„Unter Einkaufszentren werden Verkaufsräume, Betriebsräume und Lagerräume mit einer Fläche von zusammen mehr als 2.500 m² für das Ausstellen und den Verkauf von Waren sowie für das Erbringen von Dienstleistungen, soweit diese Räume baulich eine Einheit bilden, verstanden. Einkaufszentren dürfen in Neubauten, Zubauten und im Zuge von Umbauten in Wohngebieten, gemischten Baugebieten und Industriegebieten nur dort errichtet werden, wo sie im Bebauungsplan gemäß § 5 Abs. 4 lit. c ausgewiesen sind.“

Diese Definition der EKZ war zum Prüfzeitpunkt unverändert seit der BO-Novelle 1976 in Kraft. Der Gesetzestext wurde mit der BO-Novel-

le 1996 nur dahingehend erweitert, dass auf Liegenschaften an einer Geschäftsstraße Einkaufszentren errichtet werden dürfen.

Da diese Definition des EKZ in der Praxis zur Umgehung der Bebauungsbestimmungen führte, erwies sich diese allein für die möglichst vollständige Erfassung der zu prüfenden Fälle als unzureichend. Es wurden daher auch Agglomerate von Verkaufsstätten erhoben, deren Verkaufs-, Lager- und Betriebsräume in mehreren baulichen Einheiten situiert waren und eine funktionale Einheit bildeten.

Da über die flächenmäßige Ausdehnung von Verkaufsstätten keine verwertbaren statistischen Angaben zur Verfügung standen, trat das Kontrollamt an die Magistratsabteilung 18, die ehemalige Magistratsabteilung 35, die Magistratsabteilung 37 sowie an die magistratischen Bezirksämter mit dem Ersuchen heran, alle solche in deren Geschäftsbereich bearbeiteten bzw. aufliegenden konkreten oder vermuteten Fälle zu melden.

Auf Grund der Angaben dieser Dienststellen, ergänzt und korrigiert durch eigene Wahrnehmungen des Kontrollamtes, waren insgesamt 171 Fälle einer Prüfung zu unterziehen. Erschwerend wirkte sich hierbei aus, dass im Verlauf der Einschau immer wieder Fälle zu Tage traten, die in den ursprünglichen Meldungen der Dienststellen nicht enthalten waren.

Insbesondere erwiesen sich die von der Magistratsabteilung 37 und deren Gruppe BB (Bauvorhaben besonderer Art) für das Kontrollamt bestimmten Zusammenstellungen von Geschäftszentren über 2.500 m² als unvollständig und für die Prüfung unzureichend. Anzumerken war dabei, dass die Baubehörde als die am ehesten mit der Sachlage vertraute Einrichtung nicht in der Lage war, eine nur annähernd vollständige Liste über die gefragten Standorte beizubringen. Ferner ergab sich im Prüfungsverlauf, dass fallweise (z.B. im 5. Bezirk) Standorte wohl von den Außenstellenleitern der Magistratsabteilung 37 erhoben und der Zentrale der Magistratsabteilung 37 gemeldet, diese an das Kontrollamt aber nicht weitergeleitet worden waren.

1.2 Hinsichtlich der Abgrenzung des Begriffes EKZ war festzustellen, dass in den erläuternden Bemerkungen zur Bauordnung darauf hingewiesen wurde, dass unter dem genannten Begriff sowohl einzelne Unternehmungen als auch eine Mehrzahl von Unternehmungen subsumiert werden konnten, wenn sie in einem als Einheit aufzufassenden Gebäude untergebracht waren.

Unter welchen Voraussetzungen sich ein Gebäude als bauliche Einheit darstellte, war allerdings mangels einer Legaldefinition des § 6 Abs. 17 nur aus den allgemeinen Bestimmungen der BO zu beurteilen (Bauplatzgrenzen, Feuermauern, Stiegenanlagen u.a.). Stellplätze nach dem Wiener Garagensetz bzw. die Errichtung von Garagen fielen nicht unter das Flächenausmaß von 2.500 m², da sie weder Verkaufs- noch Betriebs- oder Lagerräume im Sinne der BO darstellten.

Es war daher seitens des Kontrollamtes zu bemerken, dass der Begriff des EKZ in der BO in Verbindung mit der Flächenbegrenzung insofern zu allgemein definiert war, als er Interpretationen (z.B. der baulichen Einheit, der Betriebsräume oder des Erbringens von Dienstleistungen) einen doch großen Spielraum einräumte.

1.3 Als „gängige Praxis“ zur Umgehung der Bebauungsbestimmungen wurden (vielfach auch mehrere) nebeneinander liegende bauliche Einheiten durch Feuermauerdurchbrüche verbunden, wodurch diese zu-

sammen eine funktionale Einheit bildeten und somit im Hinblick auf ihre Flächenausdehnung einem EKZ gleichkamen.

1.4 Die mangelnde Präzisierung des Begriffes „Betriebsräume“ führte dazu, dass seitens der Baubehörde Büroräume, Personalräume, Kunden-WC, Müllräume, Fluchtgänge u.dgl., in zahlreichen Fällen nicht in die EKZ-Fläche eingerechnet wurden.

1.5 Auch fehlten für das „Erbringen von Dienstleistungen“ ausreichende Festlegungen, sodass die flächenmäßige Hinzurechnung z.B. einer Apotheke, einer Arztpraxis, einer Bank u.dgl., dem Ermessen überlassen blieb. Gleiches galt auch für Gastronomiebetriebe. Diese Problematik war auch Gegenstand einer Besprechung mit dem Leiter der Gruppe Baubehördliche Angelegenheiten und Umwelttechnik der Magistratsdirektion – Stadtbaudirektion, in welcher darauf hingewiesen wurde, dass keine bindenden Richtlinien für die baupolizeilichen Abteilungen in Form eines Erlasses oder einer Weisung existierten, die eine einheitliche Vorgangsweise der EKZ hinsichtlich der Auslegung des § 6 Abs. 17 BO sicherstellten.

Wohl gab es Erlässe der Magistratsdirektion – Stadtbaudirektion/ Gruppe Baupolizei, die als „Richtlinien für das baubehördliche Verfahren für Verkaufsstätten mit einer Verkaufsfläche über 200 m²“ bezeichnet waren und im Wesentlichen Bestimmungen brandschutz- und sicherheitstechnischer Natur enthielten.

So war der Erlass der Magistratsdirektion – Stadtbaudirektion vom 18. Jänner 1979, welcher bis 1. Dezember 1985 aufrecht war, auch für Einkaufszentren anzuwenden. Im darauf folgenden Erlass derselben Dienststelle vom 25. November 1985, der bis zum Jahr 1996 Gültigkeit hatte, waren in dessen Anwendungsbereich Einkaufszentren nicht mehr angeführt. Dieser galt nunmehr „für jede, eine bauliche Einheit bildende Verkaufsstätte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m², deren Kundenein- und -ausgänge unmittelbar ins Freie führen“.

Diese als Verkaufsstätten-Richtlinien bezeichneten Erlässe waren für die baubehördliche Bewilligung von Einkaufszentren eher unzureichend. In diesen Richtlinien wurde die Verkaufsfläche „als Summe aller Flächen von Verkaufsräumen, in denen Waren zum Verkauf angeboten werden, in denen Arbeiten, die mit dem Verkauf in unmittelbarem Zusammenhang stehen, verrichtet werden, zugehörige Kühlräume, Ausstellungs- und Erfrischungsräume sowie dem Kundenverkehr dienende Räume“ beschrieben und weiters festgehalten, dass Gänge, Stiegen, Arbeits-, Büro-, Personal- und Lagerräume, die eigene Brandabschnitte bildeten, sowie Aborte und Waschräume nicht zur Verkaufsfläche zählten.

Diese § 6 Abs. 17 BO widersprechende Festlegung führte bei einzelnen Genehmigungsverfahren dazu, dass die Lagerräume nicht der EKZ-Fläche zugerechnet wurden.

Hinsichtlich solcher Auslegungsunklarheiten wurde von der Gruppenleitung die Meinung vertreten, dass Gastronomiebetriebe weder Verkaufslokale noch Dienstleistungsbetriebe darstellten und daher nicht der EKZ-Fläche zuzurechnen gewesen seien. Büro-, Personal- und Waschräume sowie WC wurden nicht als Betriebsräume betrachtet. Als Dienstleistungsbetriebe wurden lediglich solche wie Friseur, Schuster und dgl., angesehen; Apotheken, Arztpraxen, Banken u.dgl., dienten der öffentlichen Versorgung.

Diese Definitionsmängel führten in weiterer Folge zu einer uneinheitlichen Vorgangsweise der Baubehörden.

1.6 Gemäß dem Prüfauftrag wurde in die Genehmigungsunterlagen der gemeldeten sowie der vom Kontrollamt selbst in Erfahrung gebrachten Objekte Einsicht genommen und auch Begehungen vorgenommen. Diese Fälle und die damit in Zusammenhang stehenden Prüfungsergebnisse wurden in Kurzform zusammengefasst und den betroffenen Dienststellen übermittelt.

1.7 Als nicht im Sinne des § 6 Abs. 17 BO zu interpretierende Fälle wurden nachstehende Einrichtungen aus der Prüfung ausgeklammert: Der Großgrünmarkt Inzersdorf; Märkte, die der Wiener Marktordnung unterlagen; Lagerverkäufe, bei denen die Verkaufsfläche einen unverhältnismäßig geringen Anteil gegenüber der Lagerfläche aufwies; Autohäuser mit angeschlossenen Werkstätten; Messeobjekte sowie gewidmete EKZ-Flächen, die noch nicht in diesem Sinne bebaut waren.

Ferner blieben im Planungsstadium befindliche Objekte unberücksichtigt, für die weder um Baubewilligung eingereicht wurde noch technische Vorbesprechungen stattfanden.

1.8 Die bearbeiteten Fälle wurden vornehmlich auf das Vorhandensein entsprechender Baubewilligungen und auf die Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan überprüft. Das Kontrollamt nahm dabei in rd. 4.000 Pläne Einsicht. Aus prüfungsökonomischen Gründen wurde bei einigen Objekten, insbesondere bei alten Baubeständen, die keinen größeren Änderungen unterworfen waren, von einer Detailprüfung abgesehen. Soweit sich Auffälligkeiten ergaben, erstreckte sich die Einschau auch auf das Vorhandensein von Betriebsanlagengenehmigungen nach dem Gewerbeberecht. Stichprobenweise wurden die Konsenspläne mit den tatsächlichen Gegebenheiten verglichen.

Das Kontrollamt gewann im Verlauf seiner Prüfung den Eindruck, dass die Bestimmungen hinsichtlich der baubehördlichen Bewilligung von Einkaufszentren, welche mit der Bauordnungsnovelle 1976 in Kraft traten, in den ersten Jahren ihrer Gültigkeit fallweise nicht entsprechend umgesetzt worden waren.

Wenn auch eine Nichtbeachtung bzw. Unkenntnis neuer Bestimmungen der BO durch Organe in den Außenstellen der Baubehörde nicht entschuldigt werden sollte, so musste dieser Umstand nach Meinung des Kontrollamtes auch auf eine mangelnde Hilfestellung zentraler Stellen der ehemaligen Magistratsabteilung 35 und der Magistratsabteilung 37 sowie der Gruppe Baupolizei (ab 1. April 1996 Gruppe Baubehördliche Angelegenheiten und Umwelttechnik) zurückgeführt werden.

In diesem Zusammenhang waren auch die im Rahmen der Baubewilligungsverfahren an die Referenten gerichteten befürwortenden Argumentationen für Projekte etwa durch Bauwerber oder zuständige Körperschaften nicht zu unterschätzen.

Insgesamt wurden vom Kontrollamt 171 Fälle geprüft, wobei 30 hiervon keine EKZ im Sinne des Prüfauftrages darstellten, da sie knapp unter 2.500 m² lagen. Bei vier Fällen (Altbestände) unterblieb eine Detailprüfung. In fünf weiteren Fällen lag noch keine Einreichung um Baubewilligung vor bzw. war das Bewilligungsverfahren noch offen, sodass insgesamt 132 Fälle für eine vertiefte Prüfung verblieben. In 78 Fällen ergaben sich keine Bemängelungen, die restlichen 54 Fälle wiesen Mängel auf.

	Fälle	
	absolut	in %
Prüffälle insgesamt	171	–
vertiefte Prüfungen	132	100,0
davon ohne Bemängelungen	78	59,1
davon mit Bemängelungen	54	40,9
Bemängelungen:		
im Zeitpunkt der Bewilligung im Widerspruch zu den Bebauungsbestimmungen	31	35,2
im Zeitpunkt der Prüfung im Widerspruch zu den Bebauungsbestimmungen	24	27,3
widmungswidrige Benützung von Räumen	3	3,4
Feuermauerdurchbrüche und andere Verbindungen	20	22,7
Vergrößerung der EKZ-Fläche mittels § 71 BO	1	1,1
fehlende Baubewilligung	2	2,3
Manipulation bei der Berechnung der EKZ-Fläche	7	8,0
insgesamt	88	100,0

Was die Anzahl der Mängel (88) betrifft, ist anzumerken, dass in einigen Prüffällen mehrere Mängel nebeneinander bestanden.

In der Folge werden beispielhaft Sachverhalte dargestellt, bei denen die Bewilligung entweder wider die Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes erteilt oder nur unter wesentlicher Ausnützung der Unklarheiten der Gesetzeslage ermöglicht wurde. Anzumerken ist ferner, dass sich das Kontrollamt im Sinne seines Prüfungsauftrages auf die diesbezüglichen Fragestellungen konzentrierte und Feststellungen etwa zu Verfahren (vor allem zu laufenden Verfahren) u.ä. in den vorliegenden Bericht nicht aufnehmen konnte.

Was die bewilligenden Baubehörden betrifft, wurde eine Reihe von Bauvorhaben von der Magistratsabteilung 35-ö.B. behandelt, die mit 31. Dezember 2000 aufgelöst und in die Magistratsabteilung 37 als Gruppe MA 37-BB eingegliedert wurde.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 37:

Einleitend darf darauf hingewiesen werden, dass die Stellungnahme der Magistratsabteilung 37 mit der Magistratsdirektion – Stadtbauverwaltung/Gruppe Baubehördliche Angelegenheiten und Umweltschutz akkordiert wurde.

Mit der BO-Novelle vom 30. April 1976, LGBl. für Wien Nr. 18/1976, wurde zum Schutz der Kleinhandelsbetriebe die Bestimmung des nunmehrigen § 6 Abs. 17 (ursprünglich § 6 Abs. 18) über Einkaufszentren in die BO aufgenommen.

Im § 5 Abs. 4 lit. c BO sind Bestimmungen über den Inhalt der Bebauungspläne festgesetzt.

Für das baubehördliche Verfahren zur Errichtung von Verkaufsstätten wurden am 18. Jänner 1979 (zu Zl. MD – 732/77) Richtlinien erlassen, die durch die Richtlinien vom 25. November 1985 (zu Zl. MD BD –

1074/85) ersetzt wurden. Die Richtlinien enthielten im Wesentlichen Anordnungen, wie Verkaufsstätten bautechnisch auszuführen sind.

Auf Grund der Bestimmungen des § 119a der Verfahrensnovelle vom 18. September 1996, LGBl. für Wien Nr. 42/1996, wurde die Richtlinie für Verkaufsstätten am 17. Juli 1997 behoben, da die Bestimmungen der BO hinsichtlich der technischen Ausführung (Brandabschnitte, Belichtung, Belüftung, Raumhöhen, Stiegen u.a.) auf Gebäude nicht anzuwenden sind, wenn das gewerbliche Betriebsanlagenrecht zur Anwendung kommt.

Die Magistratsabteilungen 35 und 37 hatten sich an die Richtlinien für Verkaufsstätten zu halten.

In den Richtlinien war auch jeweils eine Begriffsbestimmung für Verkaufsflächen enthalten, wobei in der jüngeren Richtlinie die Verkaufsfläche als die Summe der Flächen aller Räume einer Verkaufsstätte, in denen Waren zum Verkauf angeboten oder mit dem Verkauf in Zusammenhang stehende Arbeiten verrichtet werden, sowie der Flächen der zugehörigen Kühlräume, Ausstellungs- und Erfrischungsräume und aller sonstigen dem Kundenverkehr dienenden Räume definiert war. Weiters war festgelegt, dass Gänge, Stiegen, Arbeits-, Büro-, Personal- und Lager Räume (d.h. auch Kühlräume), die eigene Brandabschnitte bilden, sowie Aborte und Waschräume nicht zur Verkaufsfläche zählen. Die Definition in der älteren Richtlinie war nahezu gleich lautend.

Nach diesen Bestimmungen wurden seither von den Magistratsabteilungen 35 und 37 zahlreiche Verkaufsstätten in Wien bewilligt, wobei die MitarbeiterInnen die Richtlinien angewendet und Verkaufsflächen weitgehendst im Sinne dieser Richtlinien berechnet haben. Wie bei der Überprüfung durch das Kontrollamt festgestellt wurde, führten diese Richtlinien zu keiner einheitlichen Auslegung der Bestimmungen des § 6 Abs. 17 BO. Die Forderungen nach Erhaltung des Wirtschaftsstandortes Wien und der Konkurrenzdruck der Umlandgemeinden haben im Zweifelsfall dazu geführt, diese Bestimmungen im Sinne der Wiener Wirtschaft auszulegen. Es wurden daher in der Regel nur die tatsächlichen Verkaufsflächen für die Berechnung, ob es sich um ein Einkaufszentrum handelt, herangezogen.

Die Leitung der Magistratsabteilung 37 wurde seit 1996 lediglich in drei Fällen mit der Pro-

blematik der Auslegung der Bestimmungen über Einkaufszentren befasst. Diese Fälle betrafen die Begrenzung der Größe der Öffnung in Feuermauern, die Trennung von Verkaufsflächen von einem Fitnesszentrum und die Frage, ob eine „Mall“ als Verkaufsfläche anzusehen ist. Dazu wurde festgehalten, dass Feuermaueröffnungen zwischen zwei Gebäuden grundsätzlich zulässig waren. Ein Fitnesszentrum, das von Verkaufsflächen durch Brandabschlusswände begrenzt war, war nicht zur Verkaufsfläche zu rechnen. Eine „Mall“ war einer Verkehrsfläche, einem Gehsteig, auf dem allenfalls auch Waren ausgestellt werden, gleichzustellen. Aus diesen drei Fragen war kein Handlungsbedarf zu erkennen, eine neue Richtlinie zu erlassen.

Unabhängig davon wurde im Hinblick auf die zahlreich entstehenden Großbauvorhaben für Kinozentren an einer Novelle der BO gearbeitet, die neue Regelungen hinsichtlich der Kinozentren und der Einkaufszentren enthalten sollte. Diese Novelle wurde am 28. Juni 2001 vom Wiener Landtag beschlossen.

Auf Grund der vom Kontrollamt festgestellten Auslegungsdifferenzen, die durch die Großbauvorhabennovelle weitgehendst beseitigt sein sollten, wird nun vom Leiter der Gruppe Baubehördliche Angelegenheiten und Umwelttechnik im Einvernehmen mit den Magistratsabteilungen 21A, 21B, 21C, 37 und 64 mit Inkrafttreten dieser Novelle eine Richtlinie erlassen, die zu einer einheitlicheren Auslegung der Bestimmungen führen soll.

Vom Kontrollamt wurde ausgeführt, dass in einigen Fällen vorerst Projekte mit anderen Raumwidmungen bewilligt und erst später (nach Änderung der Bebauungsbestimmungen) Einkaufszentren bewilligt bzw. auch Bauplätze geschaffen wurden, sodass zwei nebeneinander liegende Verkaufsstätten nicht als Einkaufszentren galten: Dazu ist zu bemerken, dass die Baubehörde Projekte, bei denen Gesetzesbestimmungen zum Vorteil der Bauwerber genützt werden, nicht verhindern kann. Die Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes und auch jene nach Beschwerden an die Volksanwaltschaft werden in derartigen Fällen nahezu immer im Sinne der Baufreiheit getroffen.

Bei Projekten, die bereits fertig gestellt, die Bauverfahren aber noch nicht abgeschlossen sind, wurden die betroffenen Außenstellen angewiesen, diese zügig zu bearbeiten. Bei den genannten Fällen fehlen noch Unterlagen bzw. sind Planergänzungen erforderlich. Eine

Zurückweisung im derzeitigen Stadium des Ermittlungsverfahrens hätte wenig Sinn, da sofort neu eingereicht werden könnte, das Verfahren neuerlich durchzuführen wäre und dadurch unnötiger Verwaltungsaufwand entsteht. Die Außenstellen werden alle zur Verfügung stehenden Mittel, wie z.B. Mahnungen und in der Folge Strafanzeigen, anwenden, um die Bauwerber dazu zu verhalten, Pläne oder ergänzende Unterlagen beizubringen.

Zur Feststellung, dass Baubewilligungen bereits vor Erlassung eines Grundabteilungsbescheides erteilt wurden, wird bemerkt, dass in jedem Fall, in dem keine Rechte Dritter betroffen sind, im Sinne der Bestimmungen des § 66 BO grundsätzlich bereits dann Baubewilligungen erteilt werden, wenn der Bewilligung der Abteilung nichts mehr im Wege steht. In diesen Fällen wird die Verpflichtung zur Schaffung des Bauplatzes im Baubewilligungsbescheid vorgeschrieben.

Der Abteilungsbescheid kann gem. § 20 BO mit Konsumation der Baubewilligung nicht mehr unwirksam werden.

Die Magistratsabteilungen 35 und 37 haben Verkaufsstätten bewilligt, die nach Auslegung dieser Dienststellen nicht als Einkaufszentren angesehen wurden. Es wurden einerseits Büro-, Lager- bzw. Verkaufsräume dann, wenn sie von den übrigen Verkaufsflächen feuerbeständig getrennt waren oder eine eigene Bestandseinheit bildeten, nicht zu den übrigen Verkaufsflächen gezählt, andererseits wurden Gänge, Stiegenhäuser, Aborte und Waschräume nicht als Verkaufsflächen berücksichtigt, was den eingangs erwähnten Richtlinien entspricht.

Teilweise wurden Gastronomiebetriebe nicht zur Verkaufsfläche gerechnet, weil sie nicht dem Verkauf von Waren dienen und nicht als Dienstleistungsbetriebe angesehen wurden. In den Bestimmungen des § 121 BO sind Sonderbauten definiert, wobei der Verkauf von Speisen und Getränken, die Verrichtung von Dienstleistungen und Geschäftszwecke gesondert angeführt sind. Daraus lässt die BO den Schluss zu, dass Gastronomiebetriebe nicht als Dienstleistungsbetriebe zu werten sind und daher nicht berücksichtigt werden müssen.

Einige Baubewilligungen wurden infolge verschiedener Auslegungsvarianten der BO erteilt, wodurch aber keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Personen bzw. keine Gefährdung von Sachen entstand. Auf

Grund des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes gelten diese Verkaufsstätten als bewilligt. Bei Fällen, in denen Vorschriftenwidrigkeiten (z.B. Abweichungen von den bewilligten Plänen) festgestellt wurden, wird die Baubehörde Aufträge erteilen.

Wie erwähnt, hat einerseits der Gesetzgeber durch die Großbauvorhabennovelle bereits Konsequenzen gezogen, andererseits wird darauf geachtet werden, durch Erarbeitung von Richtlinien eine möglichst einheitliche Vorgangsweise zu erreichen.

Bei jeder Verordnung oder Richtlinie ist jedoch nie auszuschließen, dass auch bei Überlegungen in allen Richtungen in der Folge eine neue Variante zum Vorteil des Einschreiters gefunden wird.

Auf Ersuchen des Kontrollamtes wurden die Außenstellen gebeten, Adressen bekannt zu geben, bei denen vermutlich Auslegungsprobleme hinsichtlich der Berechnung der Flächen für Einkaufszentren bestehen. Da derartige Adressen nicht über die EDV abrufbar sind, konnten sie nur aus dem Gedächtnis bekannt gegeben werden. Von der Zentrale wurden einige Adressen, bei denen nach Rücksprache mit den betroffenen Außenstellen die Verkaufsflächen 2.500 m² nicht überschreiten bzw. die Bauvorhaben nicht von der Magistratsabteilung 37 bearbeitet wurden, in die Liste nicht eingetragen. Damit wurden Akten, die nach Ansicht der Magistratsabteilung 37 nicht strittig waren bzw. die Magistratsabteilung 37 nicht betrafen, aus verwaltungsökonomischen Gründen nicht weitergeleitet.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 64:

Die vom Kontrollamt geprüften Bauvorhaben sind – mit Ausnahme des Prüffalles in Wien 20, Handelskai –, der Magistratsabteilung 64 im Detail nicht bekannt.

Zu den allgemeinen Überlegungen betreffend die EKZ und insbesondere zu den Ausführungen, dass der Begriff des EKZ in der BO in Verbindung mit der Flächenbegrenzung zu allgemein definiert sei, die Begriffe „Betriebsräume“ und „Erbringen von Dienstleistungen“ mangelhaft präzisiert seien, gibt die Magistratsabteilung 64 Folgendes zu bedenken:

Wie im Kontrollamtsbericht dargelegt, wurde der Begriff des EKZ durch die Novelle 1976 in die BO aufgenommen und in der Novelle 1996 (Stadtgestaltungs-Novelle) im Wesentlichen unverändert übernommen.

Im Bericht des Kontrollamtes wird betont, dass dieser Begriff des EKZ in der BO in Verbindung mit der Flächenbegrenzung insofern als zu allgemein definiert sei, als er der Interpretation (z.B. der baulichen Einheit, der Betriebsräume oder des Erbringens von Dienstleistungen) einen doch großen Spielraum einräume.

Diese Betrachtungsweise des Kontrollamtes lässt die finale Bestimmung der gesetzlichen Regelung außer Betracht, ebenso das Normengefüge der Bauordnung hinsichtlich der Raumwidmungen im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. a und c, des § 87 Abs. 3, sowie die Bestimmungen über die notwendigen Verbindungswege. Das Normengefüge dieser Bestimmungen scheidet im Einzelfall einzelne Aufenthaltsräume bzw. Nebenräume oder Lagerräume aus der Einrechnung in ein EKZ aus bzw. verlangt in anderen individuellen Fällen je nach ihrer Aufschließung von den öffentlichen Verkehrsflächen ihre Berücksichtigung. Im Einzelnen ist daher bei der Beurteilung, ob ein Raum bzw. ein Raumverband dem eines EKZ zugerechnet werden muss oder nicht, Folgendes zu bedenken:

Die Bestimmung des § 6 Abs. 17 BO ist so zu lesen, dass unter EKZ „Verkaufsräume, Betriebsräume und Lagerräume ... für das Ausstellen und den Verkauf von Waren sowie für das Erbringen von Dienstleistungen...“ verstanden werden. Es muss somit der jeweilige Raum dem Zweck des Ausstellens und des Verkaufs von Waren auf der einen Seite oder der Erbringung von Dienstleistungen auf der anderen Seite dienen. Nicht jeder Raum ist daher automatisch der rechnerischen Fläche des EKZ von 2.500 m² hinzuzurechnen, mag er auch innerhalb der baulichen Einheit eines Gebäudes liegen. Rechtlich erheblich ist, ob die genannten zweckbestimmten Räume innerhalb eines Gebäudes baulich, z.B. durch entsprechende Brandabschnitte, eine Einheit bilden. Dabei sind aus verfassungsrechtlichen Gründen die für bestimmte, einzelne Betriebe sich aus anderen gesetzlichen Bestimmungen im öffentlichen Interesse ergebenden Aufgaben mitzuberücksichtigen und dürfen durch die Regelungen für EKZ nicht unerfüllbar werden. Wenn daher ein Betriebsraum oder ein Lagerraum Zwecken des Ausstellens und des Verkaufes von Waren sowie des Erbringens von Dienstleistungen nicht dient, ist er nicht dem EKZ zuzuordnen. Daraus folgt eindeutig, dass der dem EKZ zu unterstellende Betriebsraum beispielsweise der Raum ist, in dem der Friseur seine Dienstleistung erbringt, nicht jedoch automatisch alle diejenigen Räume, die gewerberechtlich bzw. arbeitnehmer-

schutzrechtlich einem „Friseurbetrieb“ zuzuordnen sind, wie z.B. Garderobe- oder Sozialräume. Das gilt selbstverständlich auch für Lagerräume. Ein Lagerraum muss daher, um der rechnerischen Größe von 2.500 m² für das EKZ angerechnet werden zu können, dem Ausstellen und dem Verkauf von Waren (bzw. der Erbringung von Dienstleistungen) dienen. Dazu muss auch die Bestimmung des § 87 Abs. 3 BO berücksichtigt werden:

„Lagerräume, in denen ständig oder regelmäßig Arbeiten zur Anlieferung, zur Lagerung, zur Betreuung, zum Abtransport oder zur Evidenthaltung des Lagergutes verrichtet werden, müssen den gesetzlichen Erfordernissen für Verkaufsräume entsprechen.“

Aus dieser baurechtlichen Sicht sind im Rahmen der EKZ nur Lagerräume zu verstehen, in denen die genannten Tätigkeiten zusätzlich dem Zweck des Ausstellens und des Verkaufs von Waren sowie der Erbringung von Dienstleistungen (z.B. dem Zuschneiden von Fachbrettern) dienen. Es sind somit solche Räume zu subsumieren, in denen großräumig Waren entweder nur ausgestellt werden oder auch von den Kunden vom Lagerregal wegen eines beabsichtigten Kaufes entnommen werden können. Diese Räume müssen aus baurechtlicher Sicht daher zumindest Verkaufsräumen gleichgehalten werden, somit zumindest mit einer tageslichtähnlichen Beleuchtung oder einer mechanischen Be- und Entlüftung ausgestattet sein. Zugleich ist auch zu berücksichtigen, dass diese Ausstattung für solche Räume, die eine Verkaufsräumen ähnliche Funktion haben, das Mindestanforderung darstellt. Diese Diktion bewirkt in ihrem rechtlichen Zusammenhang im Hinblick auf § 6 Abs. 17 BO, dass nur solche Lagerräume unter den Begriff EKZ fallen, die unter den gegebenen technischen Voraussetzungen und Qualifikationen des § 87 Abs. 3 BO dem Zweck des Ausstellens und des Verkaufes von Waren dienen. Andere Lagerräume sind daher dem EKZ nicht zuzurechnen. Gleiches gilt, wie bereits oben angedeutet, für Lagerräume im Zusammenwirken mit der Erbringung von Dienstleistungen. Daraus ergibt sich, dass unter Bezugnahme auf den Begriff einer baulichen Einheit innerhalb dieser auch diejenigen Räume, die dem EKZ aus den genannten Gründen nicht zuzurechnen sind, durch selbstständige Brandabschnitte zu trennen sind, um für die dem EKZ zuzurechnenden Räume das Tatbestandsmerkmal „soweit diese Räume baulich eine Einheit bilden“ zu erfüllen.

Die Bestimmung des § 6 Abs. 17 BO ist daher final bestimmt, die Begriffe „Verkaufsräume,

Betriebsräume und Lagerräume“ sind daher final bestimmbar und die so bestimmten Räume müssen baulich eine Einheit bilden; das kann sich in der Folge aus der Anordnung der Brandabschnitte ergeben. Dieses Normengefüge kann daher nicht als „zu allgemein definiert“ angesehen werden.

Gegenäußerung des Kontrollamtes:

Der Auslegung der Magistratsabteilung 64, inwieweit Räumlichkeiten einem EKZ gem. BO zuzurechnen sind, muss insofern widersprochen werden, als in den „Erläuternden Bemerkungen zur Baurechtsnovelle 1976“ festgehalten wird, dass ein Bauwerk dann dem Begriff EKZ unterliegt, wenn die von ihm umschlossenen Räume für Betriebszwecke die definierte Gesamtfläche überschreiten. Der baurechtliche Tatbestand wird dabei an die bauliche Einheit des Gebäudes mit der Gesamtfläche für Betriebszwecke geknüpft. Lediglich nach dem Wiener Garagengesetz zu schaffende Einstellplätze sind nicht der Gesamtfläche anzurechnen.

Aus der Formulierung „bauliche Einheit des Gebäudes“ ist abzuleiten, dass entgegen der Meinung der Magistratsabteilung 64 Brandabschnittsmauern innerhalb eines Gebäudes nicht dazu geeignet sind, bauliche Einheiten zu begrenzen.

Falls, wie die Magistratsabteilung 64 vermeint, die Bestimmung des § 6 Abs. 17 BO final bestimmt sei bzw. das Normengefüge nicht als „zu allgemein definiert“ angesehen werden könne, wäre es nicht zu den im vorliegenden Kontrollamtsbericht dargelegten unterschiedlichen Vorgangsweisen der Baubehörde gekommen und eine Neuregelung der Bestimmungen über EKZ durch den Gesetzgeber nicht erforderlich gewesen.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 64:

In diesem Zusammenhang sind auch Gaststätten wegen ihrer abweichenden Betriebszeiten infolge der Erfüllung von Aufgaben öffentlichen Interesses (Versorgung mit Nahrung) zu sehen. Wenn beispielsweise Gaststätten mittelbar über die Verbindungswege eines Gebäudes im Inneren und zugleich unmittelbar jederzeit vom öffentlichen Gut aus erreicht werden können, ist es unerheblich, ob das EKZ zu bestimmten Tages- oder Nachtzeiten nicht betreten werden kann. Infolge der besonderen Betriebsführung der Gaststätten und der Erfüllung öffentlicher Aufgaben ist es vertretbar, dass sie dem Raumgefüge des EKZ rechnerisch auf das Maß von 2.500 m² bezogen nicht zugerechnet werden.

Wenn eine Gaststätte dagegen ausschließlich über das EKZ erreicht werden kann und dieses konkrete Betriebszeiten aufweist, wäre es diesem EKZ voll zuzurechnen. Diese rechtliche Sichtweise ergibt sich jedoch weniger aus den baurechtlichen Bestimmungen als vielmehr aus den Bestimmungen für die Führung von Gaststätten nach den einschlägigen Bundesgesetzen (Gewerbeordnung, Eisenbahngesetz u.ä.) hinsichtlich ihrer Aufgabe zur Erfüllung des öffentlichen Interesses an der Verabreichung von Speisen und Getränken (auch an Kinder und Jugendliche). Gleiches und Ähnliches gilt für Apotheken (insbesondere wegen des Nachtdienstes), Arztpraxen (insbesondere wegen der Ordinationszeiten), Ambulanzen, Banken u.dgl.

Für alle diese Räumlichkeiten besteht die Möglichkeit, Zugänge unmittelbar aus dem EKZ, somit aus den notwendigen Verbindungswegen aus dem Inneren eines Gebäudes herzustellen, sowie einen weiteren, vom ersten unabhängigen Zugang unmittelbar aus den öffentlichen Verkehrsflächen des öffentlichen Gutes, um die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben zu gewährleisten. Eine solche Verbindung zu den öffentlichen Verkehrsflächen des öffentlichen Gutes ermöglicht, dass die genannten Betriebe völlig getrennt von den Betriebszeiten eines EKZ und den Zeiten der allgemeinen Zugänglichkeit dieser EKZ geführt werden können. Das bewirkt wiederum, dass diese Betriebe der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben gerecht werden können, obwohl sie einerseits im Raumgefüge des Gebäudes, in dem das EKZ untergebracht ist, gelegen sind, andererseits aber auch von diesem durch eigene Brandabschnitte baulich getrennt angelegt sein können. In Grenzfällen besteht daher wegen ihrer getrennten Zugänglichkeit kein Grund, die Flächen für diese Lokale rechnerisch der Fläche von 2.500 m² für EKZ zuzurechnen.

Zur Verdeutlichung möge diesen Ausführungen das Modell gegenübergestellt werden, wonach eine Gaststätte ausschließlich im Rahmen eines EKZ betrieben wird und ihre Betriebszeiten wegen der ausschließlichen Zugänglichkeit über das EKZ und dessen Öffnungszeiten mit diesem akkordiert sein muss.

Diese Konstruktionen und Variabilitäten zeigen aber auch, dass der Begriff des EKZ eher dem Begriff der örtlichen Raumplanung bzw. dem Begriff einer Betriebsführung zuzuordnen ist als den baurechtlichen Vorschriften, bei denen es primär um die Standsicherheit und sichere Benützbarkeit des Gebäudes sowie um die bautechnischen Eigenschaften eines Gebäudes und die Qualifikation und Eignung der Räume als Aufenthaltsräume geht und nicht um die Zurechnung der Verkaufsräume zu einzelnen Geschäftstypen. So kann es in Grenzfällen dazu kommen, dass durch die Schließung einer Gaststätte oder einer Apotheke, die unmittelbar vom öffentlichen Gut aus betreten werden kann, und deren Umwandlung in ein Geschäft, das der Erfüllung öffentlicher Aufgaben nicht zuzuordnen ist, die bisherigen Gasträume bzw. Kundenräume der Fläche des EKZ zugerechnet werden müssen, wodurch die Gesamtfläche von 2.500 m² überschritten würde; in solchen Fällen würde die Änderung der Betriebsführung baurechtlich nicht genehmigt werden können bzw. nur zugleich mit weiteren baulichen Änderungen. Dieser Vorgang

zeigt demonstrativ, dass die Art der Betriebsführung in diesen Räumen zu einem Bau-rechtstatbestand wird, der mit technischen Anforderungen an ein Gebäude nicht kohärent ist. Andererseits wäre die vollständige rechnerische Integration dieser Räume in das Flächenausmaß eines EKZ aus verfassungsrechtlicher Sicht äußerst bedenklich.

Gegenäußerung des Kontrollamtes:

Die ausführliche theoretische Betrachtung der Magistratsabteilung 64 bestätigt das Kontrollamt in seiner Meinung, dass die Vorgehensweise hinsichtlich der Gastronomiebetriebe u.ä. in der BO nicht eindeutig geregelt ist. Dies war auch der Grund, weshalb derartige Dienstleistungsbetriebe – soweit dies aus den Unterlagen ersichtlich war – bei der Erfassung der EKZ-Flächen durch das Kontrollamt unberücksichtigt blieben, was auch aus der Beschreibung der Sachverhalte im vorliegenden Bericht unschwer zu erkennen ist.

Da im Baubewilligungsverfahren für EKZ wohl die Einhaltung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes zu prüfen ist, nicht jedoch einschlägige Bestimmungen aus den von der Magistratsabteilung 64 zitierten Bundesgesetzen (Gewerbeordnung oder Eisenbahngesetz), sollten diese auch nicht für die Erfassung der maßgeblichen Flächen gem. BO herangezogen werden. Überdies ist für die Baubehörde zum Zeitpunkt des Baubewilligungsverfahrens vielfach aus den Einreichplänen die (spätere) tatsächliche Nutzung nicht erkennbar. Angaben über zukünftige Öffnungszeiten sind naturgemäß aus den Bauplänen nicht zu entnehmen und bedürfen auch nicht der Genehmigung der Baubehörde.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 64:

Zur Frage der rechnerischen Zuzählung von Verkehrsflächen innerhalb des Gebäudes in Verbindung mit EKZ auf das Maß von 2.500 m² darf betont werden, dass die Fläche der Stiegen und Gänge, die zum Erreichen der Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe des EKZ notwendig sind, somit der so genannten „Mall“, zufolge des § 106 BO Flächen und Räume sind, die als notwendige Verbindungswege den Räumen für das Ausstellen und den Verkauf von Waren sowie das Erbringen von Dienstleistungen nicht zugerechnet werden dürfen. Dies ergibt sich insbesondere aus der Bestimmung, dass jede Betriebseinheit unmittelbar und jeder Raum einer Betriebseinheit unmittelbar oder mittelbar von den öffentlichen Verkehrsflächen sicher erreichbar sein muss. Diese Bestimmung ist so auszulegen, dass die Stiegen und Gänge innerhalb eines Gebäudes, die der unmittelbaren Erreichbarkeit einer Betriebseinheit von den öffentlichen Verkehrsflächen dienen, notwendige Verbindungswege sind und daher einerseits nicht selbst Teil einer anderen Anlage sein können. Die Breite dieser notwendigen Verbindungswege ist im Gesetz nur als Mindestangabe enthalten. Daraus folgt, dass die Breite der so genannten „Mall“ innerhalb des EKZ über das Mindestmaß hinaus beliebig groß festgelegt werden kann. Andererseits ergibt sich eben daraus, dass diese Verkehrsflächen der rechnerischen Größe von 2.500 m² nicht zugerechnet werden dürfen. Das bewirkt wiederum, dass dadurch dem Bauwerber eine gewisse Flexibilität in der Berechnung des Maßes der für das Ausstellen und den Verkauf

von Waren sowie für das Erbringen von Dienstleistungen zur Verfügung stehenden Fläche eingeräumt ist. Unabhängig davon ist, ob Teile dieser Verkehrsflächen während der Betriebszeiten des EKZ für Warenausräumungen oder Werbetätigkeiten genutzt werden.

Gegenäußerung des Kontrollamtes:

Wie aus dem Kontrollamtsbericht zu ersehen ist, wurden Verkehrsflächen nicht als Bemessungskriterium herangezogen.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 64:

Abschließend darf aus Gründen der Vollständigkeit höflich und der Vorsicht halber vermerkt werden, dass die im Bericht des Kontrollamtes angesprochenen Fragen Rechtsfragen darstellen, nämlich Fragen der Rechtmäßigkeit von Vollzugsakten, konkret der Einhaltung der Bebauungsbestimmungen im Zuge der Beurteilung von Bauvorhaben, die ohnedies gemäß der österreichischen Bundesverfassung auf Grund des Legalitätsprinzips nach Erschöpfung des Instanzenzuges der rechtlichen Kontrolle durch den Verfassungsgerichtshof und den Verwaltungsgerichtshof unterliegen.

Gegenäußerung des Kontrollamtes:

Das Kontrollamt hat die ihm gem. § 73 der Verfassung der Bundeshauptstadt Wien auferlegten Prüfaufgaben wahrzunehmen.

2. Schaffung von Verkaufsstätten über 2.500 m² durch Verbindung einzelner baulicher Einheiten

2.1 Wie bereits erwähnt, war die für die Einstufung als EKZ maßgebende Fläche von 2.500 m² nach § 6 Abs. 17 BO auf die so genannte bauliche Einheit bezogen. Dieser in der BO nicht näher definierte Begriff wurde lt. verschiedenen Kommentaren zur BO in der Weise interpretiert, als das Vorliegen einer baulichen Einheit aus den allgemeinen Bestimmungen der BO für die Errichtung von Gebäuden bzw. aus jenen, die den Abschluss von Gebäuden regeln (Bauplatzgrenzen, Feuermauern, Stiegenanlagen etc.), abgeleitet wurde. Somit war unter baulicher Einheit in der Regel ein Gebäude zu verstehen, es hätten aber auch Gebäudeteile, die über eigene Stiegenanlagen verfügen, darunter subsumiert werden können. Wie die Akteneinschau zeigte, wurde dieser Begriff fallweise einer sehr freizügigen Auslegung unterworfen.

2.2 Die im Prüfungszeitraum gültige BO bot u.a. auch die Möglichkeit, mehrere bzw. beliebig viele bauliche Einheiten etwa an der Bauplatzgrenze durch Feuermauerdurchbrüche gem. § 101 BO untereinander zu verbinden, sofern der Eigentümer der Nachbarliegenschaft zustimmte, keine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit gegeben und ein mit erheblichen Gefahren verbundener Brand größeren Umfanges nicht zu erwarten war.

Wenn jede dieser baulichen Einheiten weniger als 2.500 m² an Verkaufsräumen, Betriebsräumen und Lagerräumen enthielt, wurde die Ausweisung eines EKZ im Bebauungsplan von den Baubehörden als nicht erforderlich erachtet, da die Definition EKZ, wie bereits erwähnt, nur auf die bauliche Einheit abzielte. Desgleichen konnten mehrere Gebäude etwa durch Errichten von Verbindungsbauwerken zu einer funktionalen Einheit zusammengefasst werden.

Dieser Auslegungsspielraum der BO führte verschiedentlich dazu, dass für die Schaffung eines nicht im Bebauungsplan ausgewiesenen EKZ Liegenschaften in mehrere Bauplätze unterteilt wurden, die Bauwerber für jeden Bauplatz gesondert eine Baubewilligung erwirkten und die Gebäude funktional miteinander verbanden. Fallweise diente diese Vorgangsweise auch dazu, einer von der Magistratsabteilung 21 in Aussicht genommenen, aber noch nicht im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festgesetzten Bebauungsbestimmung EKZ vorzugreifen.

In jüngster Zeit wurde der Begriff „bauliche Einheit“ sogar so weit gedehnt, dass für die Umgehung des Bebauungsplanes eine Schaffung mehrerer Bauplätze entbehrlich wurde, indem die Baubehörde inzwischen auch mehrere in einem Gebäude befindliche, nur durch Trennwände abgegrenzte Betriebseinheiten als jeweils eigene bauliche Einheiten wertete.

2.3 Dass es nicht im Sinne des Gesetzgebers lag, die Bestimmungen der BO so anzuwenden, wie dies im Pkt. 2.2 des vorliegenden Berichtes ausgeführt wurde, ergab sich aus den erläuternden Bemerkungen vom 9. März 2001 zum Gesetz, mit dem die BO geändert wird (s. Pkt. 9 des vorliegenden Berichtes). In diesen wurde ausgeführt, dass der bloße Bezug der EKZ-Definition auf die bauliche Einheit bisher häufig zur „Umgehung der Bestimmungen über Einkaufszentren“ geführt hatte.

2.4 Bei den im Folgenden angeführten Fällen wurden Verkaufsflächen geschaffen, die als funktionale Einheit z.T. weitaus mehr als 2.500 m² umfassten, im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan jedoch nicht als EKZ ausgewiesen waren:

2.4.1 In der Gumpendorfer Straße in Wien 6 wurden von einem Einrichtungshaus mehrere Gebäude des alten Baubestandes zum Teil genützt. Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wies für dieses Gebiet lediglich die Widmung „Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel“, nicht jedoch die Bebauungsbestimmung EKZ aus. Der mehrgeschossige Baubestand aus dem Jahre 1912 gliederte sich in ein Vordergebäude, das durch ein gemeinsames Stiegenhaus mit einem hofseitigen Trakt verbunden war, und in ein Hofgebäude. Durch zahlreiche Baubewilligungen (Auflassung von Wohnungen, Überdeckung der Innenhöfe als Verbindung der Gebäude, Herstellung von Feuermauerdurchbrüchen zum Nebenhaus) wurde die funktional zusammenhängende Geschäftsfläche im Laufe der Jahre schrittweise auf rd. 3.500 m² vergrößert. Betrachtete man allerdings – wie die Baubehörde – jedes der Gebäude als bauliche Einheit, so wurde die Fläche von 2.500 m² in den einzelnen baulichen Einheiten nicht überschritten.

2.4.2 Auf einem Areal in Wien 10, Wienerbergstraße, für das lt. Plandokument aus dem Jahre 1996 die Widmung „Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel, Bauklasse II bis VI“ ausgewiesen ist, waren mehrere Geschäftsgebäude errichtet worden. Die einzelnen grundlegenden Baubewilligungen wurden im Jahre 1992, die entsprechenden Benützungsbewilligungen 1996 erteilt.

Im Gebäudeteil C/B1 des EKZ waren im Erdgeschoß Geschäfte mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.431 m² und im darunter liegenden ersten Untergeschoß Lagerräume für die einzelnen Geschäfte mit einer Fläche von mehr als 1.000 m² eingerichtet. Im Bauteil D waren Geschäftsflächen im Ausmaß von etwa 1.700 m² vorhanden, die überwiegend gastronomisch genützt wurden. Diese Bereiche wurden durch eine „Mall“, d.h. eine Verkehrsfläche bzw. durch einen verglasten, mit automatisch öffnenden Türen versehenen Durchgang verbunden.

Nach Ansicht des Kontrollamtes lag eine nicht widmungskonforme Bewilligung vor, da zur Verkaufsfläche die Lagerflächen hinzuzuzählen waren und daher mit mehr als 3.400 m² Nutzfläche die Bemessungsgrenze von 2.500 m² überschritten wurde.

2.4.3 Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wies für Liegenschaften in Wien 11, Simmeringer Hauptstraße, „Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel“ mit der Festsetzung EKZ ohne Flächenbeschränkung aus. Das dort errichtete EKZ schloss u.a. Verkaufsflächen der Firma C. ein.

Aus den Planunterlagen war zu entnehmen, dass seitens der Firma C. Räumlichkeiten eines benachbarten Wohnhauses für Lagerzwecke benützt wurden. Für dieses Grundstück war keine EKZ-Festsetzung vorhanden. Da diese Lagerräume mit dem Verkaufslokal der Firma C. über Feuermauerdurchbrüche in Verbindung standen, wurde dadurch eine Ausweitung des EKZ bewirkt.

2.4.4 Eine Liegenschaft in Wien 13, Hietzinger Kai, war ursprünglich ein Grundstück innenliegend einer EZ des Grundbuches der Kat.Gem. Ober St. Veit. Mit Bescheid der Magistratsabteilung 64 vom 30. August 1996 wurde die Liegenschaft in zwei Bauplätze geteilt, und zwar in den Bauplatz A und in den Bauplatz B. Auf beiden Bauplätzen legte der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan „Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel“ fest, wobei an den Straßenfronten die Bauklasse III und im Hof jeweils die Bauklasse I mit einer Gebäudehöhenbeschränkung von 7,5 m vorgesehen war. Auf beiden Bauplätzen war die geschlossene Bauweise ausgewiesen.

Für beide Bauplätze wurde eine Baubewilligung unter Anwendung der Bestimmungen des § 70a BO im vereinfachten Baubewilligungsverfahren erwirkt. Die hierfür erforderlichen Ziviltechniker-Erklärungen verfassten zwei Zivilingenieure. Auf dem Bauplatz A wurde ein bestehendes Bürogebäude mit Verkaufsräumen im Erdgeschoß baulich geändert und hofseitig ein zweigeschossig unterkellertes ebenerdiger Zubau geschaffen. In beiden Kellergeschossen war die Tiefgarage untergebracht. Dieses Gebäude enthielt im Erdgeschoß einen Verkaufsraum mit einer Nutzfläche von 1.185 m², dem ein Lagerraum mit 171 m² zugeordnet war. Auf dem Bauplatz B wurde ein viergeschossiger Bürohausneubau mit zwei Kellergeschossen errichtet. Die beiden Kellergeschosse beinhalteten gleichfalls die Tiefgarage, die mit jener auf Bauplatz A verbunden war, wobei die Zufahrt über Bauplatz A erfolgte. Im Erdgeschoß wurde ein Verkaufsraum mit einer Nutzfläche von 1.007 m² und im ersten Obergeschoß ein solcher von 835 m² geschaffen. Diesen Verkaufsräumen waren Lagerräume mit einem Gesamtausmaß von 305 m² zugeordnet. Beide Gebäude verfügten über eigene Eingänge bzw. Stiegenhäuser.

Eine Beschwerde zweier Anrainer an den Bürgermeister betreffend das Ansuchen des Bauwerbers bei der Gewerbebehörde um Genehmigung eines Fachmarktes im Ausmaß von rd. 3.800 m² veranlasste die Magistratsabteilung 37 zu nachstehender Stellungnahme vom 23. März 1998:

Das vom Bauwerber beim magistratischen Bezirksamt eingebrachte Ansuchen um Betriebsanlagengenehmigung für einen Fachmarkt in o.g. Größe wäre für das Bauvorhaben unerheblich. Baurechtlich wären zwei völlig getrennte Gebäude auf zwei Bauplätzen bewilligt worden. Die Herstellung eines zusammenhängenden Fachmarktes mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 3.800 m² wäre derzeit durch keine Baubewilligung gedeckt: „Sollten nach Fertigstellung der Bauvorhaben nicht

bewilligte Feuermaueröffnungen bestehen, durch die dann ein EKZ mit einer Nutzfläche von mehr als 2.500 m² gebildet wird, wird die Baubehörde den Eigentümern der Baulichkeiten die entsprechenden Aufträge erteilen und Strafanzeigen erstatten.“

Entgegen dieser Stellungnahme bewilligte die Magistratsabteilung 37 mit dem vierten Planwechsel im Erdgeschoß zwei Feuermauerdurchbrüche mit je 4 m Breite zwischen dem Verkaufsraum auf dem Bauplatz A und jenem auf dem Bauplatz B, eine 1,25 m breite Türöffnung zwischen dem Verkaufsraum auf dem Bauplatz A und dem Lager auf dem Bauplatz B sowie eine Türöffnung gleicher Breite zwischen dem Verkaufsraum auf dem Bauplatz B und dem Bürogeschoß des Bauplatzes A. Die Magistratsabteilung 37 sah die Voraussetzungen für die Bewilligung der Feuermauerdurchbrüche als gegeben an, da die Zustimmung der Eigentümer der Nachbarliegenschaft (beide Liegenschaften hatten denselben Eigentümer) und hinsichtlich des Brandschutzes eine positive Stellungnahme der Magistratsabteilung 68 vorlag. Durch die obgenannten Feuermauerdurchbrüche entstand nunmehr eine sich über beide Gebäude erstreckende Gesamtnutzfläche der Verkaufs- und Lagerräume von 3.504 m².

Bei Begehungen des Kontrollamtes war der Eingang zu den Verkaufsräumen des Bauplatzes B verschlossen und straßenseitig der Hinweis „Eingang nebenan“ angebracht, wodurch die Verwendung der Verkaufsräume beider Gebäude als eine funktionale Einheit untermauert wurde. Die Kassenschleusen des Verkaufsräumens des Bauplatzes B wurden nicht genutzt, an den Schleusenbügeln waren Schilder mit der Bezeichnung „Kein Ausgang“ angebracht. Die Sperre dieses auch als Fluchtweg bezeichneten Ausganges stellte im Falle des Schließens der Brandschutzschiebetore in den Feuermauerdurchbrüchen, ausgelöst durch die Brandmeldeanlage, eine krasse Beeinträchtigung der Fluchtmöglichkeit aus diesem Verkaufsraum im Erdgeschoß dar.

2.4.5 Ein Fall in Wien 14 veranschaulichte, wie durch Grundstücksteilungen Baubewilligungen und Planwechselbewilligungen einer noch nicht verordneten EKZ-Bebauungsbestimmung vorgegriffen werden konnte.

Im Jahre 1992 bewilligte die Magistratsabteilung 64 die Teilung einer Liegenschaft, die bereits mit einem Verbrauchermarkt bebaut war, in den Bauplatz A und den Bauplatz B. Da die Teilungslinie durch das bestehende Gebäude verlief, schrieb die Magistratsabteilung 64 vor, entlang dieser eine bauordnungsgemäße Feuermauer zu errichten und einen diesbezüglichen Nachweis dem Grundbuchsgesuch anzuschließen.

Der Bauwerber erwirkte in der Folge für jeden Bauplatz eine eigene Baubewilligung, die eine zur Vergrößerung des Verbrauchermarktes, die andere zur Errichtung eines Lager- und Personalgebäudes nach Teilabtragung des Marktes, wobei in den Einreichplänen entlang der Teilungslinie durchgehende Feuermauern eingetragen waren. Die Bauvorhaben wurden allerdings nicht plangemäß ausgeführt, insbesondere die Feuermauern nicht hergestellt. Der Baubeginn erfolgte zu einem Zeitpunkt, zu dem die Bebauungsbestimmung EKZ bereits im neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan enthalten war, sodass die Ausführung des Bauvorhabens zwar nun mit dem Bebauungsplan konform ging, eine darauf abgestellte Baubewilligung aber nicht vorlag.

Im Jahr 1997 strebte der Antragsteller aus nicht nachvollziehbaren Gründen dieselbe Liegenschaftsteilung in zwei Bauplätze, die bereits 1992 bewilligt worden war, neuerlich an. Diese war offensichtlich we-

gen des fehlenden Nachweises einer Feuermauererrichtung nicht grundbücherlich durchgeführt worden und somit unwirksam. Die Genehmigung wurde von der Magistratsabteilung 64 diesmal jedoch verweigert, da keine Feuermauern ausgeführt waren und der Markt in Betrieb stand. Dies ging aus einem an die Magistratsabteilung 64 gerichteten Schreiben der Magistratsabteilung 35 hervor, das dem Akt eines neuerlichen Teilungsverfahrens beilag.

Das nicht bewilligungsgemäß ausgeführte Bauvorhaben sollte inzwischen mit einem Planwechsel, worin die ursprünglich separat bewilligten Gebäude nachträglich zu einer baulichen Einheit vereint würden, saniert werden. Das bereits im Jänner 1995 gestellte Ansuchen basierte auf dem neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, in dem die Bebauungsbestimmung EKZ eingetragen war. Festzuhalten ist, dass das anhängige Verfahren bis zum August 2001 noch nicht erledigt war.

2.4.6 Ein Bereich in der Wientalstraße in Wien 14 war überwiegend als „Gemischtes Baugebiet – Betriebsbaugebiet“ gewidmet.

An der Wientalstraße anliegend war im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Plandokument aus dem Jahre 1999) ein Areal in der Größe von etwa 7.900 m² mit der Bebauungsbestimmung EKZ ausgewiesen. Auf diesem Areal befand sich ein EKZ. Vor Festsetzung dieses Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes war auch für dieses Areal nur die Widmung „Gemischtes Baugebiet – Betriebsbaugebiet“ gegeben gewesen.

Von der Magistratsabteilung 37 war die Errichtung von zwei eigenständigen Gebäuden mit Geschäftslokalen, Büros und einem Ärztezentrum genehmigt worden (Bauteile 1 und 2). Lt. Mitteilung dieser Abteilung war auf Grund der Flächenaufstellungen die Summe der Verkaufsflächen dieser beiden Gebäude jeweils unter 2.500 m² gelegen, wodurch den damaligen Bebauungsbestimmungen entsprochen worden wäre.

Hiezu war vom Kontrollamt zu bemerken, dass für diese Berechnung nur die reinen Verkaufsflächen, nicht jedoch die gem. § 6 Abs. 17 BO ebenfalls zu berücksichtigenden Nutzflächen, wie z.B. Lager- und Betriebsräume, herangezogen wurden. Eine Hinzuzählung dieser Flächen ergab bei beiden Gebäuden Bemessungsflächen von jeweils mehr als 2.500 m². Demnach entsprachen die erteilten Baubewilligungen nicht dem damals gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.

Im Jahre 1999 erfolgte, wie bereits erwähnt, eine Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes mit einer Bebauungsbestimmung für dieses Areal als EKZ, u.zw. mit einer Begrenzung der Nutzfläche gem. § 6 Abs. 17 BO auf maximal 9.000 m².

Im Jahre 2000 erfolgten sodann auf der Grundlage der Baubewilligung der Magistratsabteilung 37 vom 6. September 2000 Baumaßnahmen, im Rahmen derer vor allem Büros in Geschäftsflächen umgebaut wurden sowie eine funktionelle Zusammenlegung der Bauteile 1 und 2 durch die Herstellung von Verbindungsgängen und Spangen und ferner die Schaffung von weiteren Notausgängen und Fluchtwegen vorgenommen wurden. Durch diesen Umbau erhöhte sich die Gesamtverkaufsfläche auf rd. 7.900 m².

Östlich des als EKZ ausgewiesenen Objektes befand sich ein Gebäude, das der ehemaligen Grundeigentümerin, der Fa. Ko., als Lagerhalle gedient hatte und im Jahre 2000 an den Eigentümer des EKZ verkauft

wurde. Dieser führte einen Umbau dieser Lagerhalle in der Form durch, dass durch die Errichtung von Feuermauern etwa in der Mitte des Gebäudes zwei getrennte Baueinheiten geschaffen wurden, wodurch die Summe der Verkaufsflächen der in diesen beiden Baulichkeiten untergebrachten Geschäftslokale jeweils unter 2.500 m² lag und damit die im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ausgewiesene Widmung „Gemischtes Baugebiet – Betriebsbaugebiet“ eingehalten wurde.

Funktionell waren diese beiden Baueinheiten allerdings durch die vorhandenen Feuermauerdurchbrüche, die mit einem im Brandfall selbstschließenden Brandschutztor versehen waren, verbunden. Bei zwei Begehungen fiel auf, dass der Schließbereich des Tores verstellt war, wodurch die Schutzfunktion des Tores nicht mehr gegeben war. Auch fehlte eine dementsprechende Hinweistafel.

Eine weitere funktionelle Verbindung dieser beiden Baueinheiten mit dem oben erwähnten EKZ wurde durch eine zweigeschossige Spange hergestellt.

Eine Einschau in der Außenstelle der Magistratsabteilung 37 für den 13./14. Bezirk zeigte, dass für einige der durchgeführten baulichen Maßnahmen noch kein Ansuchen um Baubewilligung vorlag. Dies betraf etwa die Einrichtung der Tanzschule im Dachgeschoß des EKZ, einen Bereich der erwähnten Spange sowie die vollflächige Glasverkleidung des Verbindungsganges im Erdgeschoß zwischen den beiden ehemaligen Bauteilen des heutigen EKZ.

2.4.7 Auf einem Areal in Wien 20, Donaueschingenstraße, wurde seitens der Magistratsabteilung 37 mit drei Bescheiden, alle vom 14. Februar 1994, die Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit Tiefgarage bewilligt. Das Erdgeschoß sollte u.a. sieben Verkaufsstätten beinhalten.

Da zum Zeitpunkt der Baubewilligung die Bebauungsbestimmung EKZ nicht vorlag, erteilte die Magistratsabteilung 37 antragsgemäß getrennte Baubewilligungen für drei Bauteile, wobei diese baulichen Einheiten durch Feuermauerdurchbrüche funktionell miteinander verbunden waren.

Die Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes vom 18. Dezember 1997, mit welchem für das gegenständliche Areal im Erdgeschoß bis zu einer Höhe von 4,5 m über Niveau die Errichtung eines EKZ gem. § 6 Abs. 17 BO für zulässig erklärt wurde, sanierte die ursprüngliche Vorgangsweise der Magistratsabteilung 37.

2.4.8 Für eine Liegenschaft in Wien 21, Brünner Straße, legte der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ein „Betriebsbaugebiet, Bauklasse III“ fest.

Um das geplante Bauvorhaben eines Fachmarktes mit rd. 4.000 m² zu ermöglichen, sollten die Grundstücke A und B aus dem Gutsbestand einer Liegenschaft des Grundbuchs der Kat.Gem. Groß Jedlersdorf abgeschrieben (d.h. herausgelöst) und unter einer neuen EZ für die beiden genannten Grundstücke zwei Bauplätze neu geschaffen werden.

Ungeachtet der angeführten (damals noch ausständigen) Bauplatzschaffung erteilte die Magistratsabteilung 37 mit Bescheid vom 20. August 1990 für den künftig am Grundstück A zu schaffenden Bauplatz die Bewilligung zur Errichtung eines unterkellerten, zweistöckigen Ausstellungs-, Lager-, Werkstätten- und Bürogebäudes.

Desgleichen erteilte die Magistratsabteilung 37 mit Bescheid vom 20. August 1990 für den künftig am Grundstück B zu schaffenden Bauplatz die Bewilligung zur Errichtung eines zweistöckigen Ausstellungs- und Lagergebäudes mit einer Tiefgarage mit 17 Stellplätzen.

Nachdem mit der Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes vom 1. Februar 1991 für die beiden gegenständlichen Grundstücke eine Bebauungsbestimmung EKZ erfolgte und eine Verbindung der beiden einzeln bewilligten baulichen Einheiten entbehrlich geworden war, erteilte die Magistratsabteilung 37 mit Bescheid vom 12. August 1991 die Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben in der Form, als nunmehr nach Zusammenlegung der Bauplätze auf den beiden Grundstücken zu einem Bauplatz die beiden Verkaufs-, Ausstellungs-, Büro- und Lagergebäude unter Abänderung der Raumeinteilung und Errichtung eines Zubaus im Bereich des Büroteiles des dritten Stockes zu einem Gebäude abgeändert wurden.

Bemerkenswert war, dass der Bescheid der Magistratsabteilung 64 zur Bauplatzschaffung erst am 10. März 1992, also rd. sieben Monate später, erging.

2.4.9 Auf einer Liegenschaft in Wien 21, Prager Straße, wiesen die Bebauungsbestimmungen „Gemischtes Baugebiet – Betriebsbaugebiet, Bauklasse II“ aus.

Mit Bescheid vom 15. Jänner 1993 wurde die Errichtung eines Verkaufsbauwerkes und eines Trafobauwerkes sowie die Herstellung eines Einstellplatzes auf dem künftigen Grundstück A der Kat.Gem. Jedlese (Bauplatz A) bewilligt.

Mit Bescheid vom 15. Jänner 1993 wurde der Errichtung eines Lagergebäudes und eines Einstellplatzes auf dem künftigen Grundstück B (Bauplatz B), das ein Teil des zuerst angeführten Grundstückes war, zugestimmt.

Eine rechtskräftige Genehmigung der Grundabteilung mit Bescheid der Magistratsabteilung 64 war im Bauakt nicht enthalten. Außerdem war festzuhalten, dass die Erteilung einer Baubewilligung auf künftig zu schaffenden Bauplätzen gemäß den Bestimmungen der BO unzulässig war.

Mit den Bescheiden vom 30. Juni 1994 wurde u.a. in Abweichung von den bewilligten Bauvorhaben ein Feuermauerdurchbruch im Ausmaß von 4 m x 4 m zwischen den beiden baulichen Einheiten genehmigt.

Aus den Einreichplänen und den Baubeschreibungen ergab sich für den Bauplatz A eine Verkaufsfläche von rd. 2.300 m² und für den Bauplatz B eine Lagerfläche von 1.000 m².

Auch die Betriebsanlagengenehmigung vom 15. Dezember 1993 bezog sich auf ein Gebäude mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.300 m² und eine daran anschließende Lagerhalle von rd. 1.000 m² Lagerfläche.

Im Rahmen einer Begehung durch das Kontrollamt wurde festgestellt, dass die gesamte Fläche von rd. 3.300 m² in beiden Gebäuden dem so genannten Regalverkauf, wie in Bau-Fachmärkten üblich, diene. Die Lagerhalle wurde als Verkaufsraum und somit widmungswidrig benutzt.

2.4.10 Auf einem Areal in Wien 22 war ein Gewerbepark situiert. Entsprechend dem Plandokument aus dem Jahr 1993 war auf einem Teil

davon, für das die Festsetzung EKZ mit einer Flächenbegrenzung für die Verkaufs-, Betriebs- und Lagerräume von in Summe 40.000 m² ausgewiesen war, ein EKZ mit sechs Verkaufsstätten errichtet. Die Prüfung dieses EKZ ergab keine Bemängelungen.

Der restliche Teil des Areals trug lediglich die Widmung „Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel“ bzw. „Gemischtes Baugebiet – Betriebsbaugebiet“.

Auf dem Areal mit der ONr. 12 wurde mit Bescheid vom 30. November 2000 eine Verkaufsstätte, bestehend aus neun Geschäftslokalen und zwei Lagereinheiten mit nahezu 8.000 m² zu bebauender Fläche baubehördlich genehmigt. Wie aus den Einreichplänen zu entnehmen war, waren diese Betriebseinheiten in einem einzigen Gebäude untergebracht, darüber hinaus wurde ein gemeinsamer Parkplatz für 283 Pkw-Stellplätze vorgesehen.

In diesem Zusammenhang wurde auf ein Schreiben der Magistratsdirektion – Stadtbaudirektion/Gruppe Baubehördliche Angelegenheiten und Umwelttechnik vom 22. September 2000 hingewiesen, in dem die Ansicht vertreten wurde, dass auf Grund der baulichen Trennung der elf Einheiten kein EKZ im Sinne des § 6 Abs. 17 BO vorliege. Dieser Ansicht konnte sich das Kontrollamt nicht anschließen, da die Trennung der einzelnen Einheiten voneinander nicht etwa durch Feuermauern, sondern lediglich überwiegend in Leichtbauweise aus Gipskartonständerwänden hergestellt worden war, die keine tragende Funktion hatten.

Des Weiteren fiel auf, dass eine der neun Betriebseinheiten die Bemessungsgrenze von 2.500 m² bereits überschritt. So ging aus den Einreichplänen hervor, dass die Verkaufsfläche 2.437 m², die Fläche für zwei Lagerräume 215 m² und für Büros mehr als 100 m² betragen. Somit stellte diese Verkaufsstätte ein EKZ gem. § 6 Abs. 17 BO dar.

Ferner befanden sich in diesem Bereich zahlreiche weitere Verkaufsstätten – teilweise in geschlossener Bauweise und mit Bemessungsflächen von jeweils kleiner als 2.500 m². Zwei dieser Verkaufsstätten waren durch einen baubehördlich genehmigten Feuermauerdurchbruch miteinander verbunden (Halle 5/Bauplatz 4 mit Halle 6/Bauplatz 5).

2.4.11 Der gültige Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wies für ein Areal in Wien 22 die Widmung „Gemischtes Baugebiet – Betriebsbaugebiet“ aus. Es wurden elf Bauplätze für die Errichtung verschiedener Verkaufsstätten geschaffen, die sich zum Zeitpunkt der Prüfung in Bau befanden. Die einzelnen Verkaufsstätten, welche jeweils kleiner als 2.500 m² in eigenständigen Gebäuden (teilweise in geschlossener Bauweise) untergebracht, voneinander durch Feuermauern getrennt und mit eigenen Ein- bzw. Ausgängen versehen waren, wurden durch 37 (!) baubehördlich genehmigte Feuermauerdurchbrüche weitgehend miteinander verbunden.

2.4.12 Ein Möbelmarkt in Wien 22, Breitenleer Straße, war ein Beispiel dafür, wie durch schrittweise Errichtung von eigenen Baulichkeiten mit Verkaufsflächen und Lagerräumen unter 2.500 m² und nachträgliches Herstellen von Mauerdurchbrüchen die Verkaufsstätte vergrößert wurde, um dadurch funktionell ein EKZ zu schaffen.

Im Jahre 1974 wurde auf dem als Betriebsbaugebiet gewidmeten Areal die Errichtung einer Verkaufsstätte mit rd. 2.250 m² baubehördlich genehmigt und für die Baulichkeit 1975 auch die Benützungsbewilligung erteilt. Im Jahre 1983 genehmigte die Baubehörde die Errichtung einer

weiteren Verkaufshalle mit einem Lager im Obergeschoß. Die Gesamtnutzfläche dieser Halle betrug etwas mehr als 2.300 m².

Schließlich wurde im Jahre 1990 einem Zubau in Form eines Windfanges in der Größenordnung von 80 m² zugestimmt, der ebenfalls durch Mauerdurchbrüche mit der angrenzenden ursprünglichen Verkaufsstätte und der Verkaufshalle verbunden war. Dadurch wurde die Gesamtverkaufsfläche auf nunmehr über 4.700 m² vergrößert.

2.4.13 Die Magistratsabteilung 37 erteilte für einen Fachmarkt in Wien 23 mit Bescheid vom 17. Juni 1982 die Baubewilligung für zwei aneinander grenzende, jeweils unter 2.500 m² große Verkaufshallen, auf dem in zwei Bauplätze geteilten Grundstück. In den Einreichplänen waren entlang der gemeinsamen Bauplatzgrenze der BO entsprechende öffnungslose Feuermauern eingetragen.

Die Ortsaugenscheinsverhandlung am 12. Jänner 1983 für die Erteilung der Benützungsbewilligung der beiden Hallen erweckte den Eindruck, dass das Gebäude plangemäß errichtet worden war. Noch vor der Bescheiderlassung erlangte die Baubehörde allerdings Kenntnis davon, dass die beiden Hallen durch zwei Feuermauerdurchbrüche verbunden wurden. Eine Nacherhebung der Baubehörde zeigte, dass diese Verbindungen bei der Augenscheinsverhandlung hinter Verkleidungen verborgen waren.

Bemerkenswert erschien in diesem Zusammenhang, dass bei der von der Magistratsabteilung 35 am 10. September 1982 vorgenommenen Rohbaubeschau keine offensichtlichen Mängel festgestellt wurden.

Mit Bescheid vom 19. April 1983 wurde die Benützungsbewilligung versagt. Im Jahre 1987, nachdem die Bebauungsbestimmung EKZ festgesetzt war, bewilligte die Magistratsabteilung 37 im Zuge eines Planwechselverfahrens nachträglich auch die vorgenannten Mauerdurchbrüche.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 37:
In den genannten Fällen wurden Verkaufsstätten entweder auf mehreren Bauplätzen oder als eigene Bestandseinheiten, die jeweils eine Verkaufsfläche von weniger als 2.500 m² aufweisen und lediglich durch Feuermaueröffnungen oder dem gleichzuhaltende Öffnungen verbunden sind, geschaffen. Verkaufsstätten mit mehr als 2.500 m² entstehen nur dann, wenn man die Verkaufsflächen, die in verschiedenen Bestandseinheiten geschaffen wurden, zusammenzählt. Die Bauordnung lässt in der derzeit geltenden Fassung Öffnungen in Feuer- oder Brandmauern zu, wodurch die genannten Fälle möglich waren.

3. Erteilung von Baubewilligungen wider die Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes

3.1 Fälle, die durch die Aufnahme der Bebauungsbestimmung EKZ nachträglich saniert wurden

3.1.1 Mit Bescheid vom 28. September 1993 wurde die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses in Wien 7, Mariahilfer Straße, bewilligt, welches ein siebengeschossiges Vordergebäude und ein drei- und teilweise viergeschossiges Hintergebäude enthalten und vierfach unterkellert sein sollte.

Vom 1. Kellergeschoß bis zum 2. Stock waren durch interne Stiegenanlagen und Rolltreppen verbundene Verkaufsräume samt Nebenräumen vorgesehen.

Gemäß den Einreichplänen betrug die Gesamtfläche der Geschäfte und Lagerräume rd. 4.300 m².

Zum Zeitpunkt der Baubewilligung wies der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vom 11. Juni 1992 „Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel, Bauklasse V bzw. III“ aus.

Zur Anfrage der Magistratsabteilung 37, ob bzw. wann für die Liegenschaften die Bebauungsbestimmung EKZ festgesetzt werden könnte, teilte die Magistratsabteilung 21A mit Schreiben vom 30. Juli 1993 mit, dass für Bereiche der Mariahilfer Straße, welche die o.a. Liegenschaften einschließen würden, die Möglichkeit einer generellen EKZ-Festsetzung überprüft und ein entsprechender Gemeinderatsbeschluss vorbereitet würde, die Beschlussfassung jedoch nicht vor dem Sommer 1994 zu erwarten wäre.

Obwohl hinsichtlich der Ausführung der Baulichkeiten Abweichungen von den Bebauungsvorschriften gem. § 69 BO genehmigt wurden, erfolgte die Bewilligung zur Errichtung eines EKZ im Sinne des § 6 Abs. 17 BO entgegen den Bebauungsvorschriften.

Erst mit dem später beschlossenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vom 11. Oktober 1994 wurde die Baubewilligung durch die Festlegung eines EKZ für das gegenständliche Areal in dieser Hinsicht legalisiert.

3.1.2 Mit Bescheid vom 30. Mai 1989 wurde die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses in Wien 7, Mariahilfer Straße, mit einer Tiefgarage gem. § 70 BO bewilligt.

In dem an der Front der Mariahilfer Straße gelegenen Gebäudeteil waren im 1. Kellergeschoß, im Erdgeschoß und im 1. bis 3. Stock voneinander getrennte Geschäftsräume, im 4. Stock Büros, Werkstätten und div. Nebenräume und im 5. Stock Räume für die Haustechnik vorgesehen. Im Gebäudeteil mit der Front zur Seitengasse sollten im 1. Kellergeschoß Lagerräume und Räume für die Haustechnik, im Erdgeschoß die Garagenein- und -ausfahrt, die Anlieferung und im 1. bis 4. Stock Büro- und Lagerräume eingerichtet werden. Das gesamte Gebäude sollte sieben Personenaufzüge und Rolltreppenanlagen in den Verkaufsgeschossen enthalten.

Die Gesamtfläche der Verkaufs- und Lagerräume betrug gemäß den Einreichplänen rd. 9.300 m².

Zum Zeitpunkt der Baubewilligung wies der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vom 26. März 1976 „Gemischtes Baugebiet mit den Bauklassen III, IV und V“ aus. Die Bewilligung zur Errichtung eines EKZ im Sinne des § 6 Abs. 17 BO erfolgte daher entgegen den gültigen, aber infolge einer Bausperre nicht wirksamen Bebauungsbestimmungen.

Im Zusammenhang mit der auch über die gegenständliche Liegenschaft verhängten begrenzten Bausperre gem. § 8 Abs. 2 BO teilte die Magistratsabteilung 21 im Schreiben vom 15. November 1988 mit, dass ihrerseits gegen das vorliegende Projekt grundsätzlich kein Einwand bestünde, da dieses sowohl der derzeitigen als auch der vorgesehenen Widmung entspräche.

Hiezu war seitens des Kontrollamtes zu bemerken, dass der § 8 Abs. 2 BO idF 1987 Änderungen des Bebauungsplanes zum Inhalt hat, sodass der Bezug auf die derzeitige und die zukünftige Widmung zwar nützlich, aber nicht ausreichend war. Außerdem wurde in diesem Schreiben der Magistratsabteilung 37 mitgeteilt, dass im Zuge der Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes im ge-

genständlichen Bereich die „Widmung EKZ“ ausgewiesen werden sollte. Der Ordnung halber ist diesbezüglich zu erwähnen, dass es sich bei der Festlegung EKZ um keine Widmung, sondern um eine Bebauungsbestimmung handelt. Um die Bebauungsbestimmung EKZ mit einer definitiven Baubewilligung nicht zu präjudizieren, hätte nach Meinung des Kontrollamtes nur die Möglichkeit einer Baubewilligung nach § 71 BO (Bewilligung für Bauten vorübergehenden Bestandes) bestanden, was in Anbetracht der Größe des Bauvorhabens allerdings nicht realistisch gewesen wäre.

Erst mit dem nächsten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vom 19. Juni 1991 wurde die Baubewilligung durch die Festlegung der Bebauungsbestimmung EKZ für die gegenständlichen Liegenschaften in dieser Hinsicht saniert.

3.1.3 Mit Bescheid vom 18. Juni 1984 wurde die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses in Wien 12, Meidlinger Hauptstraße, bewilligt.

Wie aus den Bestandsplänen ersichtlich, waren im Erdgeschoß und im 1. Stock Verkaufsstätten untergebracht, welche im Sinne des § 6 Abs. 17 BO eine Fläche von rd. 3.100 m² beanspruchten.

Die Baubewilligung erfolgte somit für ein EKZ im Sinne der Bauordnung, obwohl dies in den Bebauungsbestimmungen nicht vorgesehen war.

Mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vom 2. März 1990 wurde das Bauobjekt durch Festlegung einer Bebauungsbestimmung EKZ für die gegenständliche Liegenschaft legalisiert.

3.1.4 In ähnlicher Weise wie im nachstehenden Fall des Objektes desselben Betreibers in Wien 21, Brünner Straße – das bereits zu einem früheren Zeitpunkt errichtet worden war –, wurde auch das Bewilligungsverfahren für die Errichtung eines rd. 20.000 m² Ausstellungsfläche aufweisenden Geschäftshauses in Wien 15, Hütteldorfer Straße, durchgeführt. Das zum Zeitpunkt der Baubewilligung gültige Plandokument aus dem Jahre 1986 wies für das gegenständliche Areal sogar „Gemischtes Baugebiet – Grundfläche für öffentliche Zwecke – E-Werke“ aus. Es war lediglich ein Vorentwurf der damaligen Magistratsabteilung 21 vom 23. Dezember 1987 für eine Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes vorhanden, wonach auf Grund der technischen Entwicklung dieses Areal für die Wiener Stadtwerke – Elektrizitätswerke entbehrlich geworden war und das Gebiet in „Gemischtes Baugebiet“ umgewidmet werden sollte.

Der Bauausschuss für den 15. Bezirk bewilligte mit Bescheid vom 27. Juni 1988 die Abweichung von den Bebauungsvorschriften gem. § 69 Abs. 1 BO (1987) und ermöglichte damit die Bebauung auf der Grundfläche für öffentliche Zwecke. Die entsprechende von der Magistratsabteilung 35 erteilte Baubewilligung datierte vom 30. Juni 1988, wobei die Errichtung eines „Ausstellungsgebäudes“ für Möbel und Wohnungszubehör genehmigt wurde.

Die bereits erwähnte Umwidmung in „Gemischtes Baugebiet“ erfolgte mit einem Plandokument aus dem Jahre 1988. Die Benützungsbewilligung wurde von der Magistratsabteilung 35 am 24. Jänner 1992 erteilt.

Erst mit einem weiteren Plandokument erfolgte 2001 eine Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, wobei durch die

Festsetzung EKZ mit einer Flächenbegrenzung von max. 27.000 m² diese Verkaufsstätte nunmehr den Bebauungsbestimmungen entsprach.

3.1.5 Mit Bescheid vom 3. September 1985 wurde gem. § 70 BO die Errichtung eines Geschäftshauses in Wien 21, Brünner Straße, bewilligt. Das Gebäude sollte ca. 38.600 m² Ausstellungsflächen für Möbel enthalten, weiters waren Räume für Möbelerlieferung, Büroräume und eine Wohnung vorgesehen.

Bescheidmäßig war vorgeschrieben, dass entsprechend den Breiten der Fluchtwege im Erdgeschoß max. 1.080 Personen, im Kellergeschoß max. 720 Personen und in den Obergeschossen 1.080 Personen gleichzeitig anwesend sein dürfen.

Die Beurteilung des Gebäudes erfolgte unter Berücksichtigung der §§ 118 BO (Büro- und Geschäftshäuser) und 121 BO (Sonderbauten) und der Richtlinien für Verkaufsstätten vom 18. Jänner 1979, MD BD-732/77.

In den bescheidmäßigen Auflagen wurde in zwei Punkten auch auf die „Verkaufs- und Ausstellungsräume“ Bezug genommen.

Zum Zeitpunkt der Baubewilligung war der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vom 26. Juni 1980 maßgebend, worin für das gegenständliche Areal „Betriebsbaugelände, Bauklasse III“ ausgewiesen war.

Eine Verkaufsstätte in der zu bewilligenden Größenordnung hätte aber einer Bebauungsbestimmung EKZ gem. § 5 Abs. 4 lit. c BO bedurft.

In Erkenntnis dieser Sachlage wandte sich die Magistratsabteilung 35 offenbar um Hilfestellung an die Magistratsdirektion – Stadtbaudirektion/Gruppe Baupolizei. Diese teilte der Magistratsabteilung 35 mit Schreiben vom 17. September 1985 bezüglich des gegenständlichen Baubewilligungsverfahrens mit, dass das Gebäude vor allem der Aufstellung von Schauobjekten diene und daher nicht als Verkaufsstätte im üblichen Sinne anzusehen sei.

Dieser Argumentation vermochte das Kontrollamt insofern nicht zu folgen, als der § 6 Abs. 17 BO als EKZ Räumlichkeiten versteht, die dem Ausstellen und dem Verkauf von Waren dienen.

Mit der Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes vom 26. Juni 1996 wurde durch die Festsetzung EKZ gem. § 5 Abs. 4 BO mit einer Flächenbegrenzung von 40.150 m² für das gegenständliche Areal die Verkaufsstätte hinsichtlich der Bebauungsbestimmungen legalisiert.

3.2 Fälle ohne Absicherung im Bebauungsplan

3.2.1 Einkaufspassagen in Wien 1 erstreckten sich über zwei Objekte und waren auf der Höhe des ersten Obergeschosses mit einer Spange verbunden.

Die Baubewilligung hinsichtlich des ersten Objektes sowie der Verbindungsspange erfolgte durch die Magistratsabteilung 37, die des zweiten Objektes durch die ehemalige Magistratsabteilung 35, heute Magistratsabteilung 37-BB.

Mit Bescheid der Magistratsabteilung 37 vom 5. November 1989 wurde die Bewilligung erteilt, ein Büro- und Geschäftshaus mit sieben

Stellungnahme der Magistratsabteilung 37:

Die Baubewilligungen wurden zu einem Zeitpunkt erteilt, zu dem bereits feststand, dass die entsprechenden Änderungen der Bebauungsbestimmungen erfolgen werden, weshalb auch die Stadtplanungsabteilungen den Erteilungen der Baubewilligungen zugestimmt haben.

Stockwerken, zwei Dachgeschossen und sechs Kellergeschossen zu errichten.

Wie aus den Bestandsplänen ersichtlich war, waren im 2. Untergeschoß u.a. rd. 110 m² Lagerräume für Geschäfte untergebracht. Im 1. Untergeschoß befand sich ein Restaurant samt Lager- und Betriebsräumen mit einer Fläche von rd. 1.280 m². Im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß waren 27 Geschäfte sowie zwei Cafés mit einer Gesamtfläche von rd. 3.290 m² situiert.

Das Gesamtausmaß der für das Ausstellen und den Verkauf von Waren sowie für das Erbringen von Dienstleistungen dienenden Fläche betrug somit rd. 4.700 m².

Auch unter Nichthinzurechnung der Flächen für Gastronomiebetriebe – wie dies vielfach von den Vertretern der Baubehörde praktiziert wurde – verblieben noch immer rd. 3.100 m² Nutzfläche im Sinne des § 6 Abs. 17 BO, womit die Grenze von 2.500 m², ab welcher die Verkaufsstätte als EKZ gilt, erheblich überschritten wurde.

Mit Bescheid der Magistratsabteilung 35 vom 6. Dezember 1990 wurde die Bewilligung erteilt, nach dem Teilabbruch bestehender Bürohäuser ein Hotel, eine mehrgeschossige Geschäftspassage sowie Büro- und Wohneinheiten zu errichten.

Wie den Einreichplänen zu entnehmen war, waren im 2. Untergeschoß Lagerräume für Geschäfte im Ausmaß von rd. 400 m², im 1. Untergeschoß ein „Food Court“ sowie Geschäfte mit einer Verkaufs- und Lagerfläche von rd. 2.200 m², im Erdgeschoß Geschäfte und ein Café mit rd. 2.100 m² und im 1. Obergeschoß Geschäfte und eine Brasserie mit rd. 2.800 m² untergebracht.

Die gesamte Verkaufs- und Lagerfläche ohne Hinzurechnung der Gastronomiebetriebe betrug somit rd. 7.000 m².

Die beiden bewilligten Planwechsel bewirkten hinsichtlich der mehrgeschossigen Geschäftspassage lediglich eine Abänderung der Anordnung der Geschäfte – so wurde zum Beispiel aus dem so genannten „Food Court“ und den umliegenden Geschäften nunmehr ein herkömmlicher Lebensmittelmarkt –, der Charakter eines EKZ im Sinne des § 6 Abs. 17 BO blieb jedoch erhalten.

Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wies für die gegenständlichen Liegenschaften „Gemischtes Baugebiet – Bauklasse V“ aus, eine Festsetzung EKZ gemäß § 5 Abs. 4 BO lag nicht vor.

Die in den beiden Objekten geschaffenen Einkaufszentren mit rd. 3.100 m² bzw. rd. 7.000 m² entsprachen somit nicht den Bebauungsbestimmungen.

Mit Bescheid der Magistratsabteilung 37 vom 18. September 1992 wurde gem. § 71 BO die Herstellung einer Fußgängerbrücke zwischen den beiden Objekten in Höhe des 1. Stockwerkes bewilligt, sodass durch die Verbindung der beiden Geschäftspassagen eine funktionelle Einheit von rd. 10.000 m² Verkaufsstättenfläche geschaffen wurde.

Für die Liegenschaft des zweiten Objektes wurde von der Grundeigentümerin mit Schreiben vom 21. November 1989 der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt, in dem um die Zusatzfestsetzung EKZ ersucht wurde.

Die Antragstellerin begründete dies damit, dass ihr im Kaufvertrag mit der Voreigentümerin, der Republik Österreich, die Auflage erteilt wurde, ein ehemaliges Hotel durch Schaffung eines neuen 5-Sterne-Hauses mit mindestens 187 Einheiten neu zu errichten und weiters Geschäftsflächen für eine innerstädtische Passage von mindestens 5.000 m² zu schaffen.

In Beantwortung des Antrages teilte die damalige Magistratsabteilung 21 mit Schreiben vom 1. Juni 1990 mit, das Ansuchen würde grundsätzlich positiv beurteilt und dementsprechend in Vormerkung genommen. Ergänzend führte sie an, dass „insbesondere für zentrale Bereiche Wiens ... eine generelle Regelung angestrebt wird, die für den Einzelfall eine gesonderte Ausweisung der Zusatzwidmung EKZ im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan entbehrlich macht“.

Welcher Art die genannte generelle Regelung gewesen sein sollte, war aus den diesbezüglichen Unterlagen nicht ersichtlich und konnte von der heutigen Magistratsabteilung 21A auch nicht näher erläutert werden.

Jedenfalls unterblieb bei den Neufestsetzungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes (Gemeinderatsbeschlüsse aus den Jahren 1992 und 1996) die Eintragung der Bebauungsbestimmung EKZ für die gegenständlichen Liegenschaften, woraus geschlossen hätte werden können, dass die Errichtung von Verkaufsstätten dieser Größenordnung nicht im Interesse der Stadtplanung gelegen war.

3.2.2 Im Namen des Bauwerbers richtete ein Architektur- und Ingenieurbüro mit Schreiben vom 25. November 1983 ein Bauansuchen an die Magistratsabteilung 35, worin um Erteilung der Baubewilligung für den Neubau eines Ausstellungsgebäudes mit einer Tiefgarage in Wien 3, Landstraßer Gürtel, ersucht wurde.

Mit Schreiben der Magistratsabteilung 35 vom 6. Dezember 1983 wurde der Baubewilligungsakt für die Errichtung eines Geschäftshauses dem amtsführenden Stadtrat als „Bauvorhaben der besonderen Art“ zur Einsichtnahme vorgelegt.

Nach Einsichtnahme durch den damaligen amtsführenden Stadtrat wurde der Bauakt mit Schreiben vom 14. Dezember 1983 zur weiteren Veranlassung rückübermittelt. Ob bzw. in welcher Weise Stellung genommen worden war, war aus den dem Kontrollamt zur Verfügung gestandenen Unterlagen nicht ersichtlich.

Da das Projekt in einer Reihe von Punkten hinsichtlich der Bestimmungen des Brandschutzes, der Fluchtwege bzw. Ermittlung der Personenzahl, den Richtlinien für Verkaufsstätten vom 18. Jänner 1979, MD BD-732/77, widersprach, wurde der gegenständliche Akt dem Leiter der Gruppe Baupolizei zur Entscheidung vorgelegt.

Mit Schreiben der Magistratsdirektion – Stadtbaudirektion/Gruppe Baupolizei vom 22. Februar 1984 wurde der Akt im Sinne des Gespräches mit dem Leiter der Gruppe Baupolizei zur weiteren Bearbeitung rückgemittelt. Aus einem handschriftlichen Aktenvermerk über dieses Gespräch, der allerdings schwer leserlich war, ging keine ablehnende Haltung zum Projekt hervor.

In der Verhandlungsschrift über die Bauverhandlung wurde vom Vertreter der Magistratsabteilung 21 festgehalten, dass derzeit ein Plandokument vom 10. Juni 1970 gelte. Dieses weise für das gegenständliche Areal die Widmung Geschäftsviertel, Bauklasse V, Strukturgebiet, auf.

Weiters führte der Vertreter der Magistratsabteilung 21 an, dass an der Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes für den gegenständlichen Bereich gearbeitet und das magistratsinterne Verfahren des Entwurfes in Kürze in Lauf gesetzt würde. Die gegenständliche Liegenschaft werde die Widmung „gem. Baugebiet, Geschäftsviertel, Einkaufszentrum“ erhalten.

Abschließend wurde in der Verhandlungsschrift festgestellt, dass die Baubewilligung für eine Benützung des Hauses als Ausstellungsgebäude für Möbel erteilt werde.

Offenbar in Erwartung der zukünftigen Festsetzung EKZ in den Bauvorschriften erteilte die Magistratsabteilung 35 mit Bescheid vom 19. April 1984 die Bewilligung, ein Geschäftshaus mit einer Tiefgarage zu errichten. Das Gebäude sollte u.a. vom 1. Untergeschoß bis in das Dachgeschoß ca. 33.000 m² Ausstellungsfläche für Möbel enthalten. Diese nicht den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Raumwidmung erschien insofern bemerkenswert, als einerseits in den Bescheidauflagen Pkt. 15, Pkt. 29 und Pkt. 42 auf Verkaufs- und Ausstellungsflächen Bezug genommen wurde und andererseits die Richtlinien für Verkaufsstätten, MD BD-732/77, für die Beurteilung des Gebäudes herangezogen wurden.

In den Vorentwurfs-, Entwurfs- und Diskussionsberichten der Magistratsabteilung 21 zur Aufhebung und Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes war in einem Teilbereich des Baublocks die Bebauungsbestimmung EKZ ausgewiesen.

Mit Schreiben vom 3. Dezember 1984 sprach sich der Fachbeirat für Stadtplanung gegen die vorgeschlagene Bebauungsbestimmung EKZ aus, da sich nach seiner Meinung eine realisierbare Gesamtnutzfläche des EKZ von mindestens 30.000 m² ergäbe, wozu erst ein Bedarf nachzuweisen wäre.

Überdies hielt der Fachbeirat in seiner Stellungnahme fest, dass „es sich dabei um einen isolierten Standort handelt, der auf Grund seiner Lage und Größe keine Stärkung bestehender Geschäftsbereiche bewirken kann, sondern eher geeignet ist, einen Verdrängungswettbewerb und damit eine Gefährdung vorhandener Strukturen auszulösen. Damit steht dieser Widmungsvorschlag auch im Widerspruch zu den Zielen des Stadtentwicklungsplanes“.

Zu diesem Gutachten des Fachbeirates wurde seitens der Magistratsabteilung 21 am 20. Februar 1985 zum anhängigen Verfahren berichtet, dass „zum Zeitpunkt der Ausarbeitung des Antrages noch nicht einwandfrei festgestellt werden konnte, ob das Objekt ... ausschließlich für Ausstellungszwecke oder auch für den Verkauf vorgesehen ist. In der Zwischenzeit sind hier eindeutige Klärungen erfolgt, die es nun nicht erforderlich machen, die zusätzliche Bestimmung EKZ zu verfolgen“.

In welcher Form die eindeutige Klärung erfolgte, war aus den Unterlagen nicht zu ersehen. Es lag jedoch die Vermutung nahe, dass die schriftliche Äußerung der Magistratsdirektion – Stadtbauverwaltung/Gruppe Baupolizei, dass das Objekt vor allem der Aufstellung von Schauobjekten diene und daher nicht als Verkaufsstätte im üblichen Sinne anzusehen sei, hierfür ausschlaggebend war.

Die Aufhebung und Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes wurde nunmehr ohne die erwähnte Festsetzung EKZ vom Gemeinderat 1985 beschlossen.

Da das Möbelhaus nicht nur Ausstellungszwecken, sondern auch dem Verkauf von Einrichtungsgegenständen aller Art diene, war es als EKZ im Sinne des § 6 Abs. 17 BO anzusehen und entsprach somit nicht den geltenden Bebauungsbestimmungen.

3.2.3 Die Magistratsabteilung 35 erteilte am 28. Juni 1990 die Baubewilligung für ein Büro- und Geschäftsgebäude in Wien 3, Erdbergstraße. In einer Aufstellung der Architekten war die Gesamtfläche allein der für den Kundenverkehr dienenden Räume mit rd. 9.000 m² beziffert.

Um die multifunktionale Bebauung des Areales realisieren zu können, war der Wiener Wirtschaftsförderungsfonds schon 1988 damit befasst, die Voraussetzungen hierfür in die Wege zu leiten. In diesem Zusammenhang stellte er der Magistratsabteilung 35 gegenüber auch fest, dass die Konzeption der vorgesehenen Bebauung in ständiger Abstimmung mit der Magistratsabteilung 21 erfolgte und der Bebauungsplan dem Projekt entsprechend festgesetzt werden sollte. Zu diesem Zweck hatte die Magistratsabteilung 21 für das Gebiet eine Bausperre im Sinne des § 8 Abs. 2 BO verhängt.

Die Einschau des Kontrollamtes sowohl in den Akt über das baubehördliche Bewilligungsverfahren als auch in jenen bezüglich der Aufhebung und Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes ergab, dass die Festlegung eines EKZ im Bebauungsplan von keiner der an den Verfahren beteiligten Stellen erwähnt oder verlangt wurde, obwohl auf Grund der vorliegenden Pläne ein solches zu berücksichtigen gewesen wäre. Zu bemängeln war insbesondere, dass der im Baubewilligungsverfahren beigezogene Vertreter der Magistratsabteilung 21 der Baubehörde nach Erläuterung der vorgesehenen Widmungen und Bebauungsbestimmungen bestätigte, im Antrag auf Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes das gegenständliche Projekt in seiner Gestaltung und Höhenentwicklung in Zusammenarbeit mit dem Planverfasser berücksichtigt zu haben. Deshalb erhob die Magistratsabteilung 21 gegen die Erteilung der Baubewilligung auch keinen Einwand.

Das diesbezügliche Plandokument wurde schließlich am 15. Dezember 1989 vom Gemeinderat beschlossen. Die für dieses Bauvorhaben auf Grund des § 6 Abs. 17 BO erforderliche Bebauungsbestimmung EKZ schien darin allerdings nicht auf. Das auf Grund der erwähnten Baubewilligung aus dem Jahre 1990 errichtete Objekt stand somit nicht im Einklang mit dem gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.

3.2.4 Mit Bescheid vom 2. Jänner 1990 wurde die Errichtung eines fünfstöckigen, zur Gänze unterkellerten Büro- und Geschäftshauses mit zwei Tiefgaragen in Wien 3, Rennweg, bewilligt.

Wie aus den zugehörigen Bestandsplänen ersichtlich war, waren im Erdgeschoß ein Lebensmittelmarkt sowie 21 Geschäfte und im 1. und 2. Keller sowie im 1. Obergeschoß zugehörige Lagerräume untergebracht. Im Sinne des § 6 Abs. 17 BO wurde in Summe eine Fläche von rd. 4.000 m² beansprucht.

Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wies für dieses Areal an der Baulinie auf eine Trakttiefe von 12 m „Gemischtes Baugebiet, Bauklasse IV“ und im Kernbereich „Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel, Bauklasse I“ aus. Eine Bebauungsbestimmung EKZ lag nicht vor.

Das EKZ entsprach daher nicht den Bebauungsbestimmungen. Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zeigte auch deutlich, dass ein Geschäftszentrum dieser Größenordnung nicht gewünscht war.

3.2.5 Mit Bescheid der Magistratsabteilung 37 vom 15. Februar 2001 wurde die Bewilligung für umfangreiche bauliche Herstellungen, Abtragung, Um- und Zubauten sowie der Einbau von zwei Geschäftslokalen und einer Wohnung in Wien 6, Mariahilfer Straße, erteilt.

Die beiden Geschäftslokale waren im Keller, Erdgeschoß sowie 1. und 2. Stock samt den erforderlichen Lager- und Nebenräumen vorgesehen.

Gemäß den Einreichplänen betrug die Gesamtfläche der beiden Geschäftslokale im Sinne des § 6 Abs. 17 BO rd. 3.700 m², wobei bereits als reine Geschäftsfläche rd. 2.700 m² ausgewiesen waren. Die im § 6 Abs. 17 BO definierte Fläche von 2.500 m², bis zu der im Prüfzeitpunkt Verkaufsstätten nicht als Einkaufszentren galten, wurde bereits mit der reinen Verkaufsfläche erheblich überschritten.

Da der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan lediglich „Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel“ ohne die Bebauungsbestimmung EKZ aufwies, entsprach die erteilte Baubewilligung nicht den Bebauungsbestimmungen.

Die Außenstelle für den 6. und 7. Bezirk der Magistratsabteilung 37 nahm die Einschau des Kontrollamtes unverzüglich zum Anlass, mit der Bauherrschaft in Kontakt zu treten, um eine Abänderung des in Bau befindlichen Projektes zu erreichen. Diese sagte nach der Präsentation eines der BO entsprechenden Vorentwurfes schließlich zu, ein Ansuchen für eine Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben einzubringen, worin die der Verkaufsstätte zuzurechnende Fläche inklusive aller Lager- und Betriebsräume unter 2.500 m² liegen werde.

3.2.6 Mit Bescheid der Magistratsabteilung 37 vom 9. August 1994 wurde für ein Objekt in Wien 6, Mariahilfer Straße, u.a. bewilligt, den Keller, das Erdgeschoß und den 1. Stock des Straßentraktes umzubauen und durch einstöckige Zubauten im rechten Lichthof und im 1. Hof zu erweitern. Dabei sollte ein zweigeschossiges Geschäftslokal mit 1.114 m² Verkaufsfläche geschaffen werden.

Mit dem ersten Planwechsel (Bescheid der Magistratsabteilung 37 vom 28. April 1999) wurde u.a. nunmehr ein Geschäftslokal, welches den Keller, das Erdgeschoß sowie den 1. und 2. Stock umfasste, mit einer Nutzfläche von 2.495 m² bewilligt.

Wie aus den Einreichplänen ersichtlich war, deckte sich die im Bescheid angeführte Nutzfläche lediglich mit der reinen Verkaufsfläche des als Top 1 angeführten, über vier Geschosse reichenden Geschäftslokales.

Das Geschäftslokal Top 2 (im Plan als Reisebüro bezeichnet) mit der Anmerkung, dass die Sozialräume gemeinsam mit Top 1 benützt werden, war tatsächlich ein Bestandteil von Top 1 und mit ihm auch in offener Verbindung. Seine Verkaufsfläche von 174 m² sowie die Eingangspassage, welche als Ausstellungsfläche mit 82 m² genützt wurde, blieben unberücksichtigt.

Unter Einbeziehung der Betriebsräume ergab sich für die Verkaufsstätte im Sinne des § 6 Abs. 17 BO eine Gesamtfläche von rd. 3.000 m².

Da der Flächenwidmungsplan lediglich „Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel“ ohne die Bebauungsbestimmung EKZ aufwies, erfolgte die Baubewilligung entgegen den Bebauungsbestimmungen. Dieser Mangel war im Prüfungszeitpunkt noch aufrecht.

3.2.7 Für eine Liegenschaft in Wien 7, Mariahilfer Straße, war in den Bebauungsbestimmungen „Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel“ mit Bauklasse V an der Straßenfront und dahinter mit Bauklasse II (max. Gebäudehöhe 10,5 m) ausgewiesen. Eine Bebauungsbestimmung EKZ im Sinne der BO lag nicht vor.

Mit Bescheid der Magistratsabteilung 37 vom 2. Juni 1999 wurde die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses mit einem siebengeschossigen, zweigeschossig unterkellerten Vordergebäude mit ausgebautem Dachgeschoß und einem viergeschossigen, eingeschossig unterkellerten Hintergebäude bewilligt. Gemäß Bescheid sollte das Gebäude im 1. Kellergeschoß und im Erdgeschoß Verkaufsräume mit zugehörigen Nebenräumen, vom 1. Stock bis in das Dachgeschoß Büroräume mit zugehörigen Nebenräumen enthalten. Für die Räume der Haustechnik waren das 2. Kellergeschoß und teilweise das 1. Kellergeschoß vorgesehen.

In den Einreichplänen zur Baubewilligung waren im 1. Kellergeschoß 1.166 m² Lokalfäche und 158 m² Lagerfläche, im Erdgeschoß 1.070 m² Lokalfäche ausgewiesen. Zwischen 1. Kellergeschoß und Erdgeschoß war eine Verbindung mittels Rolltreppe vermerkt. Im 1. Obergeschoß waren Büroräume, Besprechungsräume sowie auch ein Lager mit einer Fläche von 237 m² eingetragen.

Nachdem im 1. Kellergeschoß die für die zweigeschossige Verkaufsstätte erforderlichen Sanitäräume vorhanden waren, konnte davon ausgegangen werden, dass zum Zeitpunkt der Baubewilligung nicht feststand, ob das im 1. Obergeschoß situierte Lager der Verkaufsstätte zuzurechnen war. Unter diesen Voraussetzungen hätte sich für die Verkaufsstätte ein Gesamtausmaß für die Verkaufs- und Lagerflächen von 2.395 m² ergeben.

Mit Bescheid der Magistratsabteilung 37 vom 1. Oktober 1999 erfolgte eine Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel). Bezüglich der Verkaufsstätte war nunmehr in den Plänen im 1. Kellergeschoß und Erdgeschoß eine Lokalfäche von 1.318 m² bzw. 1.059 m² ausgewiesen, das Lager im 1. Obergeschoß besaß nach wie vor keine eindeutige Zuordnung. Es konnte daher davon ausgegangen werden, dass die Magistratsabteilung 37 die nunmehrige Gesamtlokalfläche von 2.377 m² als bewilligungsfähig betrachtete.

Erst bei dem mit Bescheid der Magistratsabteilung 37 vom 21. September 2000 bewilligten Planwechsel ergab sich eine völlig neue Raumaufteilung und das 1. Obergeschoß wurde in die Verkaufsstätte integriert.

Für das 1. Keller-, Erd- und das 1. Obergeschoß ergab sich gemäß den Einreichplänen eine Gesamtverkaufsfläche von 2.498 m² und eine Lagerfläche von 865 m².

Der zweite Planwechsel wäre daher nach Ansicht des Kontrollamtes gem. § 6 Abs. 17 BO nicht mehr bewilligungsfähig gewesen. Der zuständige Vertreter der Magistratsabteilung 37 äußerte diesbezüglich, dass er unter fälschlicher Auslegung des Verkaufsstättenerlasses – der zu diesem Zeitpunkt bereits außer Kraft war – nur die Verkaufsfläche

hinsichtlich einer Einstufung der Verkaufsstätte als EKZ herangezogen hätte und diese knapp unter der Grenze von 2.500 m² gelegen war.

Erst der vierten Planwechseleinreichung vom 25. März 2001 – der dritte Planwechsel betraf lediglich das 3. Obergeschoß – verweigerte die Magistratsabteilung 37 die Genehmigung, da nunmehr in den drei Geschossen eine Gesamtverkaufsfläche von 2.613 m² und eine Gesamtlagerfläche von 380 m² ausgewiesen war. Das Verfahren war im Prüfungszeitpunkt noch nicht abgeschlossen.

Die Betriebsanlagene genehmigung des magistratischen Bezirksamtes 6/7 vom 1. März 2001 beinhaltete in den drei Geschossen Verkaufsräume mit einer Gesamtfläche von rd. 2.735 m², wobei festzustellen war, dass die als Bestandteil des Bescheides geltenden Pläne und die Betriebsanlagenbeschreibung jeweils abweichende Flächenmaße auswiesen.

3.2.8 Mit Bescheid der Magistratsabteilung 37 vom 29. März 1990 wurde die Errichtung eines viergeschossigen Büro- und Geschäftshauses mit Tiefgarage in Wien 12, Meidlinger Hauptstraße, bewilligt.

Wie aus den Bestandsplänen ersichtlich, waren im Erdgeschoß sowie im 1. und 2. Stock Räumlichkeiten eines EKZ untergebracht, dessen Gesamtfläche an Verkaufs-, Lager- und Betriebsräumen rd. 3.700 m² betrug.

Die Baubewilligung erfolgte somit für ein EKZ im Sinne des § 6 Abs. 17 BO, obwohl dies in den Bebauungsbestimmungen nicht vorgesehen war.

Mit der Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes vom 26. Juni 1996 sollte das Bauobjekt durch Festlegung einer Bebauungsbestimmung EKZ für das gegenständliche Areal legalisiert werden. Dabei wurden jedoch nicht alle einem EKZ gemäß BO zurechenbare Räume berücksichtigt, sodass durch eine Begrenzung des Gesamtausmaßes der EKZ-Fläche mit 3.500 m² das gegenständliche EKZ nach wie vor nicht den Bebauungsbestimmungen entsprach.

Diesbezüglich hielt die Magistratsabteilung 21B im Pkt. 3 des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes „Gemäß § 5 Abs. 4 BO wird bestimmt“ unter Pkt. 3.2.5 fest, dass das Gesamtausmaß der mit EKZ bezeichneten Verkaufsflächen auf diesem Standort 3.500 m² nicht überschreiten dürfe.

Diese Formulierung war zu bemängeln, weil einerseits in der Stadtkarte des Plandokumentes Grundflächen mit der Festsetzung EKZ bezeichnet wurden und andererseits die Formulierung mit der Definition eines EKZ gem. § 6 Abs. 17 BO insofern nicht konform ging, als diese zum Prüfzeitpunkt die Fläche eines EKZ als Flächensumme von Verkaufs-, Lager- und Betriebsräumen festlegte. Diese Definition war jedoch für die Ausweisung im Bebauungsplan gem. § 5 Abs. 4 BO bindend.

3.2.9 Mit Bescheid der Magistratsabteilung 35 vom 4. September 1986 wurde die Errichtung einer Wohnanlage in Wien 16, Sandleitengasse, bewilligt. Die Anlage sollte 20 Stiegen mit insgesamt 264 Wohnungen, weiters Verkaufs-, Arbeits- und Büroräume mit einer Fläche von insgesamt ca. 22.000 m², einen Kindergarten, Gartenhöfe mit Kinderspielflächen sowie zwei Tiefgaragen umfassen.

In der Folge wurden 21 Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben genehmigt.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 21B:
Bei der Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes wird eine der Bauordnung für Wien konforme Formulierung zur Absicherung des Einkaufszentrums in die Verordnung aufgenommen werden (eine Änderung der Flächenausdehnung ist nicht vorgesehen).

Hinsichtlich der in der Anlage vorgesehenen Verkaufsstätten war festzustellen, dass an der Front Sandleitengasse im 1. Kellergeschoß ein Lebensmittelsupermarkt und im Erdgeschoß ein Baumarkt untergebracht waren.

Aus den Bestandsplänen vom 21. März 1991 war ersichtlich, dass mit dem Supermarkt (Fläche rd. 2.300 m²) und dem Baumarkt (Fläche rd. 2.400 m²) eine Gesamtfläche von rd. 4.700 m² im Sinne des § 6 Abs. 17 BO in Anspruch genommen wurde.

Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wies für das gegenständliche Areal „Gemischtes Baugebiet, Bauklasse II bzw. III“ auf. Eine Bebauungsbestimmung, wonach ein EKZ zulässig wäre, war nicht enthalten.

3.2.10 Mit Bescheid der Magistratsabteilung 35 vom 5. Jänner 2000 wurde gem. § 70 BO die Bewilligung erteilt, in Wien 16 einen Selbstbedienungsmarkt mit Anlieferungsbereich im Erdgeschoß, Büro- und Technikräumen im Zwischengeschoß, einem Restaurant und Parkdeck für 80 Pkw-Stellplätze im 1. Stock sowie Lager- und Personalräumen im 2. Stock zu errichten.

Mit der ersten Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben vom 16. Oktober 2000 wurden im Bereich des Verbrauchermarktes und des Parkdecks die Pfeiler- und Stützenaufteilung sowie die Raumaufteilung der Lager- und Nebenräume abgeändert. In der Eingangszone des Marktes wurde der Einbau eines zusätzlichen Personenaufzuges und eines Fluchtstiegenhauses vorgesehen. Im Parkdeck des 1. Obergeschosses sollten nunmehr 67 Pkw-Abstellplätze untergebracht werden, wobei die Gestaltung der Restaurantebene im 1. und 2. Obergeschoß abgeändert wurde.

Auf Grund der Nutzflächenaufstellung in den Einreichplänen ergaben sich für den Markt im Erdgeschoß für den Verkaufsraum, für Lagerräume, Kühl-, Tiefkühl- und Fleischkühlräume, für Fleischbearbeitungsräume, Backshops und Feinkostvorbereitungsräume, eine Fläche von rd. 2.480 m², im Zwischengeschoß für EDV- und Marktmanagerbüro eine Fläche von rd. 70 m², im 1. Obergeschoß für Teile des Lagers, für Sozialräume, für ein Restaurant samt Nebenräumen sowie für den Kältemaschinenraum eine Fläche von rd. 470 m² und im 2. Obergeschoß für das Leergutlager sowie für Personalaufenthaltsraum und Garderoben eine Fläche von rd. 400 m².

Die Gesamtfläche der dem Markt zugehörigen Verkaufs-, Lager- und Betriebsräume betrug somit rd. 3.420 m². Dieses Flächenausmaß ging auch mit jenem der Betriebsanlagenbewilligung des magistratischen Bezirksamtes 16 konform.

Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wies für die Liegenschaft „Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel, Bauklasse IV“, aus.

Der bewilligte Lebensmittelmarkt überschritt die gem. § 6 Abs. 17 BO zulässige Fläche von 2.500 m² für Verkaufsstätten ohne Festsetzung gem. § 5 Abs. 4 lit. c BO erheblich und entsprach daher nicht den Bauvorschriften.

Dem Argument der Magistratsabteilung 35, das Restaurant wäre dem Markt nicht zuzurechnen gewesen, war entgegenzuhalten, dass einerseits bei einer Restaurantfläche von rd. 380 m² noch immer knapp über 3.000 m² Marktfläche verblieben, andererseits das Restaurant vom

Markt selbst betrieben, der Markt auch über das Restaurant zugänglich war, Markt und Restaurant über zwei Aufzüge verbunden waren und im Windfang des Restaurants eine Leergutrücknahme des Marktes untergebracht war.

Für die Bewilligung zur zweiten Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben vom 9. Februar 2001, die die Überbauung des Parkdecks durch ein dreigeschossiges Bürohaus zum Inhalt hatte, war die Genehmigung zur Abweichung von Bebauungsvorschriften gem. § 69 BO erforderlich.

Diese wurde vom Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 16. Bezirk mit Bescheid vom 13. Dezember 2000 auch erteilt, worin die partielle Überschreitung der Baulinie sowie eine Überhöhung genehmigt und durch das für die Nutzung als Amtshaus erforderliche Raumprogramm begründet wurde. Der Bescheid enthielt auch die Zustimmung der Magistratsabteilung 21A für dieses Projekt.

Da das Projekt auch die Errichtung des Verbrauchermarktes zum Inhalt hatte, musste davon ausgegangen werden, dass die für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zuständige Magistratsabteilung 21A auch dem den Bebauungsvorschriften widersprechenden und von der Magistratsabteilung 35 ö.B. bereits bewilligten Verbrauchermarkt zugestimmt hatte.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 21A:
Im gegenständlichen Bereich wurde bereits mit der planerischen Konzeption der U3 zwischen Steinbruchstraße und Ottakringer Straße über einige Jahre eine städtebauliche Neuordnung verfolgt, die heute weitgehend realisiert ist. Der angesprochene Bauplatz war gemeinsam mit der Park-and-Ride-Anlage Gegenstand eines Wettbewerbes, das Nutzungsprogramm und architektonische Ergebnis Widmungsgrundlage.

Da sich bis zur baulichen Herstellung der Plattenkonstruktion die ursprünglichen Nutzungsziele als nicht tragfähig erwiesen, blieb diese Fläche trotz prominenter Lage in Stadt- und Stadtstruktur brachliegend. Grundsätzlich war es deshalb die Intention des Bezirkes, aber auch der Stadtplanung, hier standortgerechte und widmungskonforme Nutzungen zu forcieren. Die Nutzung als Amts- und Geschäftshaus entspricht diesen Anforderungen und wurde von der Magistratsabteilung 21A unterstützt.

Ungeachtet dessen hat die Magistratsabteilung 21A sowohl den Bauträger als auch den Architekten im Vorentwurfsstadium darauf hingewiesen, dass hier kein Einkaufszentrum im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festgesetzt ist. Ein diesbezügliches Abstimmungsgespräch mit der Baupolizei führte auch zu einer modifizierten Projektsplanung.

Festgehalten wird jedoch, dass die Magistratsabteilung 21A in die weitere Einreichplanung nicht eingebunden und auch bei den zugehörigen Bauverhandlungen nicht beteiligt war. Eine Einladung der Magistratsabteilung 21A erfolgt in der Regel nur bei Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen (§ 69). Deshalb war die Magistratsabteilung 21A lediglich am 5. Oktober 2000 bei der Bauverhandlung hin-

sichtlich der Überhöhung der Gebäudehöhe für das Amtshaus und der partiellen Überschreitung der Baulinien vertreten. Eine all-fällige Überschreitung von 2.500 m² an Nutzfläche für den Verbrauchermarkt war nicht Gegenstand der Verhandlung.

Demnach hat die Magistratsabteilung 21A weder eine Zustimmung noch eine Ablehnung zum gegenständlichen Verbrauchermarkt gegeben.

3.2.11 Am 5. Juli 1996 fand in der damaligen Magistratsabteilung 35 eine technische Vorverhandlung betreffend ein Bauvorhaben in Wien 20, Handelskai (Wohnungen, EKZ, Bürohochhaus) statt. Zu dieser technischen Vorverhandlung waren alle hievon betroffenen Magistratsabteilungen, so auch die Magistratsabteilung 21A, geladen und auch erschienen.

Lt. Aussage des Vertreters der Magistratsabteilung 35 war zum Zeitpunkt der Vorverhandlung bereits bekannt, dass sich das geplante EKZ sowohl im Erdgeschoß als auch im 1. Obergeschoß befinden sollte. Die dieser Vorverhandlung zu Grunde gelegten Pläne des Bauvorhabens waren allerdings zum Prüfzeitpunkt des Kontrollamtes nicht mehr vorhanden. Der genannten Aussage stand jedoch entgegen, dass in der Raumverträglichkeitsuntersuchung vom 2. Jänner 1996 von einem EKZ in einer Ebene mit rd. 8.000 m² Nettoverkaufsfläche die Rede war. Auch das Verkehrsgutachten vom 2. Jänner 1996 bezog sich auf die gleiche EKZ-Nettoverkaufsfläche in einer Ebene.

Zum Zeitpunkt der Vorverhandlung war eine Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes in Ausarbeitung.

Auf Grund der Verhandlungsschrift der technischen Vorverhandlung war festzustellen, dass von keiner Seite prinzipielle Einwände erhoben wurden. In einigen Punkten wurden Abklärungen verlangt, die jedoch nicht das EKZ im Speziellen betrafen. Seitens der Magistratsabteilung 21A wurde lediglich festgehalten, dass Detailabstimmungen im Zuge der öffentlichen Auflage vorgenommen werden würden.

Für den das Bauvorhaben betreffenden Bereich wurde die Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes vom Gemeinderat im Jahre 1996 beschlossen. Betreffend die Festsetzung EKZ gem. § 5 Abs. 4 lit. c BO waren in diesem 14 Grundflächen mit EKZ BB9 bezeichnet, wobei zu diesen unterschiedliche Bauklassen und teilweise noch zusätzliche besondere Bebauungsbestimmungen ausgewiesen waren.

Im Plandokument wurde gem. § 5 Abs. 7 BO im Pkt. 4.3 bestimmt: „Auf den mit EKZ/BB9 bezeichneten Grundflächen ist im Erdgeschoß innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhen die Errichtung eines EKZ gem. § 6 (17) der BO bis zu einer maximalen Fläche von 10.000 m² zulässig“.

Wenn auch der klare Wille der Magistratsabteilung 21A, das EKZ auf das Erdgeschoß und mit einer Fläche von maximal 10.000 m² zu begrenzen, zu erkennen war, ermöglichte die unexakte sprachliche Formulierung auch eine Auslegung dahingehend, dass auf jeder der 14 ausgewiesenen Flächen ein EKZ mit 10.000 m² zulässig wäre und, da dies auf Grund der einzelnen Grundflächenausmaße nicht möglich war, einer Ausnützbarkeit der gesamten Erdgeschoßfläche gleichgekommen wäre. Da die geplante EKZ-Fläche im Erdgeschoß ohnehin

unter 10.000 m² liegen sollte, war die genannte Auslegungsvariante jedoch rein theoretischer Natur.

Die Beschränkung des EKZ auf das Erdgeschoß stand jedoch, wie aus den Vorentwürfen und den diesbezüglich abgegebenen Stellungnahmen ersichtlich ist, nie in Frage.

Gegen die Aussage des Gruppenleiters der heutigen Magistratsabteilung 37-BB, die geplante Ausdehnung des EKZ auf zwei Geschosse wäre der Magistratsabteilung 21A im Zeitraum der Erarbeitung des neuen Plandokumentes bereits bekannt gewesen, sprach, dass diesbezüglich kein Hinweis im Handakt der Magistratsabteilung 21A zu finden war. Außerdem wurde seitens der damaligen Magistratsabteilung 35 in ihrer Stellungnahme zum neuen Plandokumentsentwurf auf die Begrenzung des EKZ auf die Erdgeschoßebene nicht eingegangen.

Am 27. November 1996 fand die Bauverhandlung betreffend das Bauvorhaben am Handelskai statt. Bemerkenswert erschien dem Kontrollamt, dass zu dieser Bauverhandlung die Magistratsabteilung 21A nicht eingeladen worden war.

Neben verschiedenen noch nachzubringenden Unterlagen wurde im Verhandlungsprotokoll auch ein „Nachweis der Einhaltung der Bebauungsbestimmungen bezüglich der EKZ-Widmung“ verlangt.

Wie den Einreichplänen vom 10. Oktober 1996 zu entnehmen war, waren im Erdgeschoß ausschließlich Verkaufsflächen, im 1. Obergeschoß eine Verkaufsfläche mit 2.481 m², ein Restaurant mit 249 m² und die übrige Fläche für die Erbringung von Dienstleistungen ausgewiesen, wobei über die Art der Dienstleistungen nichts ausgesagt wurde.

Offenbar als Nachweis der Einhaltung der Bebauungsbestimmungen wurde im Auftrag des Bauwerbers ein Rechtsgutachten von Prof.Dr. G. vom 11. Oktober 1996 über den Begriff des EKZ gem. § 6 Abs. 17 BO sachbezogen auf das Projekt vorgelegt. Im Resümee des Gutachtens wurde festgestellt, dass das betreffende Plandokument der Rechtslage entspreche. Der Begriff der baulichen Einheit könnte im Sinne der §§ 5 Abs. 4 lit. c resp. § 6 Abs. 17 BO 1996 bei grundrissbezogenen EKZ-Widmungen (etwa geschoßbezogen) nicht mehr (ausschließlich) auf das ganze Gebäude reflektiert werden. Dies würde auch andere Gewerbetreibende von einer – wenn auch noch so geringfügigen handels- oder dienstleistungsgewerblichen Tätigkeit überhaupt ausschließen. Dies bedeutete, dass neben einem grundrissbezogenen EKZ im gleichen Gebäude auch andere Betriebe bis 2.500 m² zusätzlich möglich wären.

Das Kontrollamt konnte der Argumentation dieses Rechtsgutachtens insofern nicht folgen, als das EKZ eindeutig auf die Erdgeschoß-Ebene begrenzt wurde und die im Gutachten zitierten zusätzlichen Geschäfte und Räumlichkeiten für die Erbringung von Dienstleistungen, die ad definitionem auch einem EKZ zuzurechnen waren, über Rolltreppen und Panoramalift mit dem EKZ im Erdgeschoß funktional verbunden waren.

Auf Grund des erwähnten Gutachtens wurde das Bauvorhaben mit Bescheid vom 14. Jänner 1997 gemäß den bereits erwähnten Einreichplänen jedoch bewilligt.

In diesem Zusammenhang war zu bemerken, dass gegen diesen Bescheid von zwei Anrainern Berufungen, u.a. wegen der vorgesehenen

Schaffung eines EKZ mit 17.000 m² Nutzfläche eingebracht und in der Folge ohne Begründung wieder zurückgezogen wurden.

Mit Bescheid vom 21. August 1997 wurde eine Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben u.a. dahingehend bewilligt, dass im 1. Obergeschoß ein Großteil der für die Erbringung von Dienstleistungen vorgesehenen Flächen nunmehr als Verkaufsflächen ausgewiesen waren.

Mit Bescheid vom 29. März 1999 wurde eine weitere Abweichung vom genehmigten Bauvorhaben u.a. dahingehend bewilligt, dass die im 1. Obergeschoß gegen den Handelskai angeordnete Auskragung nunmehr als Geschäftsfläche genützt und dem dahinterliegenden Raum zugeschlagen wurde.

Im Bescheid selbst nicht angeführt, war den Plänen, welche Bestandteil der Bewilligung waren, eine weitere Abweichung zu entnehmen: Die für ein Fitness-Center vorgesehenen Räumlichkeiten im zweiten Obergeschoß sollten demnach als zusätzliche Verkaufs- und Lagerfläche in der Größenordnung von rd. 2.300 m² dienen, wobei die Verkaufsfläche über Stiegen und eine Rolltreppe mit dem Verkaufslokal im 1. Obergeschoß verbunden war.

Nach dem letzten Planwechsel erstreckte sich somit das ursprünglich mit rd. 10.000 m² geplante EKZ im Erdgeschoß (siehe Raumverträglichkeitsuntersuchung) nunmehr über drei Geschosse, wobei die Verkaufs- und Lagerflächen im Sinne des § 6 Abs. 17 BO im Erdgeschoß rd. 8.600 m², im 1. Obergeschoß rd. 6.100 m² und im 2. Obergeschoß rd. 2.300 m² betragen. Außerdem befanden sich im 1. Obergeschoß Gastronomiebetriebsflächen mit rd. 1.900 m².

Das EKZ ging nunmehr über das Erdgeschoß hinaus und umfasste das erste Obergeschoß sowie einen Teil des zweiten Obergeschosses und entsprach daher nicht den Bebauungsbestimmungen des Plandokumentes.

Diesem Umstand Rechnung tragend, ersuchte der Bauwerber Prof. Dr. G. um ein „raumordnungsspezifisches Fach- und Rechtsgutachten“, um die gegenüber dem ersten Gutachten vom 11. Oktober 1996 geänderten Ausmaße des EKZ wieder in das Licht einer Entsprechung der Rechtslage zu rücken.

Nach Meinung des Kontrollamtes disqualifizierte sich dieses Gutachten insofern von selbst, als nunmehr im Gegensatz zum ersten Gutachten das in Diskussion stehende Plandokument als rechtswidrig eingestuft wurde, weil eine flächenmäßige EKZ-Begrenzung vor Inkrafttreten der BO-Novelle 1996 nicht zulässig gewesen wäre. Ohne auf die gutachtlichen Darlegungen näher einzugehen, vertrat das Kontrollamt die Ansicht, dass der Tatbestand der Widmungswidrigkeit im gegenständlichen Fall nicht in der Überschreitung einer Flächenbegrenzung, sondern in der Ausweitung über das Erdgeschoß hinaus bestand.

Da offenbar auch die Magistratsabteilung 37-BB erkannte, dass das von ihr bewilligte und bereits in Betrieb befindliche EKZ schwerlich mit den Bebauungsbestimmungen des Plandokumentes in Einklang zu bringen war, ersuchte sie nach Darstellung des Sachverhaltes aus ihrer Sicht die Magistratsabteilung 64 um ihre Rechtsmeinung.

Die Magistratsabteilung 64 hielt in ihrer Stellungnahme vom 1. Februar 2001 hinsichtlich der Auslegung von Bestimmungen des betreffenden Plandokumentes einleitend fest, dass dieses auf Grund der zum

Zeitpunkt der Beschlussfassung wirksamen gesetzlichen Bestimmungen des § 5 BO erstellt worden wäre.

Hinsichtlich der Begrenzung des EKZ im gegenständlichen Plandokument vertrat die Magistratsabteilung 64 folgenden Standpunkt:

„Da die Liegenschaft durch Grenzlinien und einen damit festgelegten öffentlichen Durchgang gleichsam zumindest in drei gesonderte bauliche Einheiten geteilt wird, ist davon auszugehen, dass für jede dieser baulichen Einheiten – für die auch verschiedene Nutzer bestehen könnten – somit auch für den Teil der Liegenschaft, auf dem in verschiedenen Ebenen sowohl ein EKZ ausgewiesen als auch ein öffentlicher Durchgang festgesetzt ist, jeweils eine Fläche von max. 10.000 m² als EKZ ausgestaltet werden darf. Diese Interpretation wird durch die Wendung gestützt, dass im Erdgeschoß innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhen die Errichtung eines EKZ zulässig ist, was besagt, dass die gesamte Gebäudehöhe dieser Nutzung zugeführt werden kann.“

Diese Auffassung der Magistratsabteilung 64, wonach eine Liegenschaft, die sich im gegenständlichen Fall als ein Bauplatz darstellt, durch Grenzlinien und einen damit festgelegten öffentlichen Durchgang, welcher sich wieder nur auf eine Geschoßebene beschränkt, gleichsam zumindest in drei gesonderte bauliche Einheiten geteilt wird, war für das Kontrollamt nicht nachvollziehbar und auch deshalb unverständlich, als eine der zeit. Grenzlinien mitten durch das Hochhaus, dessen eigene bauliche Einheit wohl nicht anzuzweifeln war, verlief.

Eine solche Interpretation der Grenzlinien korrelierte auch nicht mit der Bauordnung, da diese als Grenzen zwischen verschiedenen Widmungsgebieten oder zwischen Grundflächen desselben Widmungsgebietes mit unterschiedlichen Bebauungs- bzw. Nutzungsbestimmungen, soweit diese Grenzen nicht mit einer anderen Fluchtlinie zusammenfallen, definiert sind.

Die missverständliche sprachliche Gestaltung der EKZ-Festsetzung im Plandokument seitens der Magistratsabteilung 21A wurde bereits erwähnt. Die Formulierung, dass „im Erdgeschoß innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhen“ die Errichtung eines EKZ zulässig wäre, resultierte offenbar daher, dass die 14 Grundflächen, auf denen die EKZ-Festsetzung ausgewiesen war, unterschiedliche Gebäudehöhen zuließen.

In diesem Zusammenhang wurde die Magistratsabteilung 64 darauf hingewiesen, dass ihr der gegenständliche Entwurf zum Plandokument, wie allgemein üblich, zur Stellungnahme übermittelt wurde. Obwohl das gegenständliche Projekt ein in seiner Bedeutung sicherlich hervorstechendes Vorhaben war, erklärte der Leiter der Magistratsabteilung 64, seine Personalkapazitäten seien zu gering, um auch in einem derart komplexen Fall Stellung zu nehmen.

Die Auslegung der Magistratsabteilung 64, dass auf Grund der Formulierung des Plandokumentes die gesamte Gebäudehöhe der Nutzung EKZ zugeführt werden könne, ließ – wenn die Nutzung bis ins oberste Geschoß des Hochhauses gemeint war – jedoch jeden Realitätsbezug vermissen.

Der Beschreibung des ausgeführten Bauwerkes, das erste Obergeschoß wäre in weiten Bereichen galerieartig ausgebildet – woraus offensichtlich der Gedanke abgeleitet werden sollte, dieses dem Erdgeschoß zurechnen zu können – war seitens des Kontrollamtes entgegenzuhalten,

dass sich die Mall des Erdgeschosses und jene des ersten Obergeschosses direkt übereinander befinden und lediglich mit Deckenöffnungen für Rolltreppen und Sichtverbindungen in untergeordnetem Ausmaß verbunden waren.

Die Magistratsabteilung 64 führte abschließend aus, „dass die Interpretation, ein EKZ dürfe nur im Erdgeschoß errichtet werden, an den Zielsetzungen des Plandokumentes für einen hochwertigen Ausbau dieses Stadtteiles und somit dieses Baublocks insofern vorbeiginge, als die Anbindung dieses Baublocks an leistungsfähige Verkehrsträger (U-Bahn, Schnellbahn, Bundesstraße) völlig außer Acht gelassen würde“. Dieser Aussage konnte vom Kontrollamt deshalb nicht beigeprüft werden, da die Einschau bei der Magistratsabteilung 21A eindeutig ergab, dass im Verfahren dieser Abteilung kontinuierlich nur das Erdgeschoß für die Errichtung eines EKZ vorgesehen war und dessen Flächenbeschränkung mit insgesamt 10.000 m² von der Wirtschaftskammer gefordert worden war.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 21A:

Die kritische Auseinandersetzung mit dem diesbezüglichen Plandokument bezieht sich vor allem auf den Punkt 4.3 des Antrags- bzw. Beschlusstextes betreffend die Bestimmungen zum Einkaufszentrum, der im vorliegenden Bericht vom Kontrollamt auch zitiert wird.

Abgesehen davon, dass – wie das Kontrollamt auch anmerkt – das Raumverträglichkeitsgutachten im Widmungsakt von rd. 8.000 m² Nettoverkaufsfläche ausgeht, ist auch der beiliegende Vorentwurf der Architekten vom November 1995 eindeutig: Das Einkaufszentrum ist auf das Erdgeschoß beschränkt und kann mit den Geschoßplänen und in Schnittdarstellung nachvollzogen werden. Die verbale und planliche Umsetzung in die Formulierung des Plandokumentes ist nach Ansicht der Magistratsabteilung 21A deutlich und definiert den Planungswillen sogar zweifach:

– Erdgeschoß ist ein baurechtlich eindeutiger Begriff. Nachdem mit der Bezugsfläche des Bauplatzes mit rd. 13.100 m² die max. Bruttofläche eines Geschosses klar ist und bei der Umrechnung auf Nettogeschoßflächen ein Minus von etwa 30% veranschlagt werden muss (Mauerwerk, Stiegenhäuser für darüberliegende Nutzungen, Garagenrampen etc.), ist allein dadurch die Fläche des Einkaufszentrums (mit unter 10.000 m²) ausreichend beschrieben. Dem entspricht auch die dem Widmungsakt beiliegende Flächenbilanz zum Vorentwurf des Projektes.

– Die Formulierung „ist die Errichtung eines Einkaufszentrums gemäß § 6 (17) der BO für Wien bis zu einer maximalen Fläche von 10.000 m² zulässig“ ist ebenso eine deutliche Deklaration des Planungswillens. Die wiederholt vorgebrachte Argumentation, diese Formulierung sei zum Zeitpunkt der Kundmachung des Plandokumentes am 5. September 1996 rechtlich in der BO nicht gedeckt, wird nach neuerlicher Überprüfung durch die Magistratsabteilung 21A als Irrtum im Gutachten von Prof. Dr. G. betrachtet. Da das Rechtsgutachten in der Abteilung nicht vorliegt, kann das nur aus dem vorliegenden Bericht des Kontrollamtes geschlossen werden. Die Festsetzung von Höchstflächen für Einkaufszentren wurde nämlich bereits durch die Änderung der Bauordnung, LGBl. 1995/78 vom 15. De-

zember 1995, rechtlich ermöglicht und nicht erst durch die Novellen vom 18. September 1996. Die Frage, warum mit der Kundmachung nicht bis zum Inkrafttreten der Novellen vom 18. September 1996 zugewartet wurde, erledigt sich damit von selbst.

Darüber hinaus darf zur sprachlichen Ausführung noch ergänzt werden, dass der Begriff „Grundflächen“ die Grundstücke einer Liegenschaft oder eines Bauplatzes bezeichnet. Die Mehrzahl wird deshalb gewählt, weil Liegenschaften oder Bauplätze (eine „Einlagezahl“) zumeist aus mehreren Grundstücken bestehen. Wenn im Bericht formuliert wird „... 14 Grundflächen mit EKZ BB9 bezeichnet“, dann sollte eher von 14 im Plan mit EKZ BB9 gekennzeichneten (Plan-)Flächen gesprochen werden. Der Plan eines Plandokumentes ist zwar eine zweidimensionale Darstellungsform, beschreibt jedoch gemeinsam mit dem Text ein dreidimensionales Bild. Wird der Plan dreidimensional „gelesen“, ergeben die 14 als EKZ BB9 gekennzeichneten Flächen eine zusammenhängende Schicht, die mit Ausnahme des Hochhauskernes die gesamte Projektfläche umfasst. Durch die Stapelung mehrerer Nutzungen und Baumassen übereinander sind planlich eben Baufluchtlinien und Grenzlinien erforderlich, die sich jedoch größtenteils auf Bezugsebenen über dem Erdgeschoß bzw. Einkaufszentrum beziehen.

Die sprachliche Formulierung des Punktes 4.3 wurde im Zuge des Verfahrens mehrmals modifiziert. In der beschlussmäßigen Formulierung sollte ein externer Formulierungsvorschlag berücksichtigt werden, der dem Widmungsakt beiliegt.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 64:
Grenzlinien können innerhalb des Widmungsgebietes „Bauland“ sowohl durch Bauplätze als auch durch Gebäude gehen, ohne dass allein dadurch bauliche Einheiten oder bauliche Abschnitte oder Gebäudeabschnitte geschaffen oder getrennt oder verhindert werden; durch Grenzlinien werden lediglich unterschiedliche Nutzungen oder unterschiedliche Gestaltungen festgelegt. Im vorliegenden Fall wird durch die Grenzlinien im Bereich des öffentlichen Durchganges nördlich der nördlichen Grenzlinie ein eigener Bauabschnitt geschaffen; durch die südliche Grenzlinie wird einerseits die Lage des öffentlichen Durchganges begrenzt und andererseits im Bereich des Hochhauses für die bezeichnete Fläche des öffentlichen Durchganges unter Beachtung der Raumkomponente bestimmt, dass ab der Höhe von 5,5 m über Niveau bis zur Höhe von 11 m über Niveau der Verkehrsfläche eine

Bebauung nur bis zu 50% dieser Fläche zulässig ist sowie Stützen und konstruktive Elemente zulässig sind. Das bedeutet, dass im Bereich der festgesetzten Ebene des öffentlichen Durchganges unterhalb des Hochhauskernes bzw. in diesem drinnen ein Raum für den öffentlichen Durchgang bzw. den öffentlichen Bereich frei zu halten ist, in dem aber Stützen und konstruktive Elemente untergebracht werden dürfen. Durch die Bauausführung ist dieser Punkt 3.8. des Bebauungsplanes verwirklicht. Auf Grund des Umstandes, dass der Bauplatz Handelskai als ein einziger und einheitlicher Bauplatz geschaffen worden ist, ist es zutreffender, entlang der Grenzlinien von „Gebäudeabschnitten“ zu sprechen, als, wie es in der Stellungnahme der Magistratsabteilung 64 vom 1. Februar 2001 heißt, von gesonderten baulichen Einheiten.

Gegenäußerung des Kontrollamtes:

Das Kontrollamt hat in seinen Feststellungen nicht in Abrede gestellt, dass Grenzlinien auch durch Gebäude verlaufen können; es war allerdings nicht nachvollziehbar, dass Grenzlinien dann, wenn sie (wie im gegenständlichen Fall) durch ein Gebäude verlaufen, dieses „gleichsam in bauliche Einheiten“ unterteilen. Im Übrigen wäre lt. der rechtlichen Auslegung der Magistratsabteilung 64 die Klärung der Frage betreffend die theoretische Unterteilung des Gebäudes – sei es in bauliche Einheiten oder Gebäudeabschnitte – zur Beurteilung des gegenständlichen Bauvorhabens im Hinblick auf die Einhaltung des gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes insofern irrelevant, als nach ihrer Meinung oberhalb des Erdgeschosses EKZ-Flächen unbegrenzt zur Verfügung stünden.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 64:

Der Normadressat muss ausschließlich aus der Norm den Umfang seiner Rechte und Pflichten erkennen können; es obliegt ihm nicht, Motive für die Festsetzung einer Norm zu erforschen und dann an Stelle der Norm die Motive für diese Norm zu verwirklichen. Die Norm besagt, dass „im Erdgeschoß innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhen die Errichtung eines EKZ ... bis zu einer maximalen Fläche von 10.000 m² zulässig“ ist. Diese Bestimmung lässt daher den der Norm Unterworfenen erkennen, dass er im Bereich des Erdgeschosses bis 10.000 m² innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhen ein EKZ errichten darf.

Die Bestimmung eines Raumes kann nie allein durch Festsetzung einer Ebene, z.B. der Erdgeschoßebene (des Erdgeschosses), vorgenommen werden. Ein Raum wird durch drei Komponenten beschrieben und festgesetzt: durch die Längenangabe, die Breitenangabe (bzw. bei Gebäuden die Tiefenangabe) und die Höhenangabe. Die Längenangabe und die Breitenangabe spannen eine Fläche auf, im vorliegenden Fall die Fläche des Erdgeschosses bis maximal 10.000 m². Die Höhenangabe wird mit der Wendung „innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhen“ getroffen. Daraus resultiert, dass infolge der unterschiedlich festgesetzten Gebäudehöhen von 5,5 m und den

Bauklassen I, IV und V (theoretisch auch VI) die Raumgestaltung und Ausnützbarkeit des EKZ, bezogen auf den jeweiligen Gebäudeabschnitt, unterschiedlich hoch sein kann. Realistischerweise wurde das EKZ jedoch lediglich zweigeschossig geschaffen, nur im südlichen Bereich mit einem Verkaufslokal auch im zweiten Obergeschoß, somit letztlich im Wesentlichen nur im Höhenbereich der Bauklasse I. In den Bereichen, in denen die Gebäudehöhe mit 5,5 m begrenzt war, wurde – mit Ausnahme des öffentlichen Durchganges und eines unmittelbar daran angrenzenden Teilbereiches – die zulässige Gebäudehöhe im Wege des § 69 Abs. 1 lit. m der BO erhöht. Die Stellungnahme einer anderen Dienststelle des Magistrats, wonach die Magistratsabteilung 64 die eher unrealistische Meinung vertreten habe, dass auch oberhalb des Erdgeschosses, somit auch in Obergeschossen ein EKZ hätte errichtet werden können, entspricht daher tatsächlich den Bestimmungen des Bebauungsplanes, jedoch grundsätzlich nur für diejenigen Gebäudeteile, die eine höhere Gebäudehöhe als die Bauklasse I zulassen.

Hätte man, wie behauptet wird, ein EKZ auf das Erdgeschoß beschränken und nicht auch in den Obergeschossen für zulässig erklären wollen, hätte man dies ausdrücklich und zwar durch Festsetzung einer konkreten Höhenangabe im Bebauungsplan regeln müssen. Der Ansatz zu einer solchen Regelung war im Vorentwurfplan mit folgender Diktion enthalten:

„Auf den mit EKZ/BB9 bezeichneten Grundflächen ist im Erdgeschoß innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhen die Errichtung eines EKZ gemäß § 6 Abs. 17 BO bis zu einer Höhe von maximal 5,5 m über Niveau zulässig.“

In dieser Bestimmung wird eindeutig festgehalten, dass das EKZ im Erdgeschoß innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhen bis zu einer Höhe von maximal 5,5 m zulässig ist. Es wird somit eine konkrete Höhenbeschränkung für das EKZ innerhalb der sonstigen zulässigen Gebäudehöhen unter Bezugnahme auf § 5 Abs. 7 BO getroffen. Diese Regelung hätte das EKZ eindeutig nur auf die Ebene des Erdgeschosses beschränkt und hätte auch bei einer Aufteilung des gesamten Areals auf mehrere Bauplätze auch in Verbindung mit den Obergeschossen EKZ nicht zugelassen. Die Flächenbeschränkung von 10.000 m² war in dieser Bestimmung zwar nicht enthalten, hätte aber auch nur erreicht werden können, wenn in diesem Widmungsblock nur ein einziger Bauplatz geschaffen worden wäre, wie dies auch tatsächlich geschehen ist. Die Festsetzung einer Höhe von 5,5 m innerhalb der

festgesetzten Gebäudehöhen für das EKZ über dem Erdgeschoß, wie es im ursprünglichen Entwurf enthalten war, hätte bedeutet, dass die über die Höhe von 5,5 m hinausgehenden Gebäudehöhen nur für andere Zwecke als für solche des EKZ hätten genutzt werden dürfen bzw. genutzt werden müssen. Diese Regelung findet ihre vollständige Deckung in § 5 Abs. 7 BO. Dadurch, dass schließlich die Höhenbeschränkung für das EKZ von 5,5 m weggefallen ist, bleibt daher die Ausnützbarkeit für Zwecke des EKZ in der jeweils festgesetzten Gebäudehöhe aufrecht. Das Streichen der festgesetzten Gebäudehöhe von 5,5 m für das Erdgeschoß führt daher zu den vermeintlichen Fehlinterpretationen und erklärt die unzulässige Fixierung der Betrachtungsweise auf den Begriff „Erdgeschoß“, doch kann aus dem Begriff „Erdgeschoß“ keine Höhenkomponente abgeleitet werden. Die gleichzeitige Einführung des Ausmaßes von 10.000 m² gewinnt nur insoweit Bedeutung, als der Bauplatz, wie erwähnt, ein Ausmaß von 13.265 m² aufweist. Nur am Rande sei bemerkt, dass die Schaffung eines EKZ auch für Hochhäuser nicht undenkbar ist, doch realistischerweise nicht unbedingt für Hochhäuser mit einer Gebäudehöhe von 140 m.

Für den Normadressaten ist jedenfalls aus dem Bebauungsplan abzulesen, dass für das festgesetzte EKZ im Erdgeschoß eine Fläche von 10.000 m² widmungsgemäß zur Verfügung steht und hinsichtlich der nutzbaren Gebäudehöhe eine variable Angabe der Bauklasse I, beschränkt auf 5,5 m, und realistischerweise der Bauklasse I ohne Beschränkung besteht; die für einzelne Gebäudeteile des festgesetzten Baukörpers darüber hinausgehenden Gebäudehöhen sind realistischerweise für EKZ – wirtschaftlich gesehen – eher nicht nutzbar.

Wenn nun das Kontrollamt vermeint, dass im Verfahren zur Festsetzung des Bebauungsplanes kontinuierlich nur das Erdgeschoß für die Errichtung eines EKZ vorgesehen war, legt es das Schwergewicht der Betrachtungsweise auf den Ausdruck „Erdgeschoß“ und nicht auch auf die im Bebauungsplan festgelegten Höhenkomponenten. Dadurch, dass die Änderung des ursprünglichen Formulierungsvorschlages offenbar über Anregung der Wirtschaftskammer in das Plandokument eingeflossen ist, kann auch durchaus davon ausgegangen werden, dass auch der Wirtschaftskammer diese Problematik bekannt war, wissend, dass das Funktionieren eines Einkaufszentrums als gewährleistet angesehen wird, wenn die zur Verfügung stehende Fläche ein Ausmaß von ca. 20.000 m² aufweist.

Eine einschränkende Interpretation des Wortlautes des Punktes 4.3 des Plandokumentes in der Weise, dass trotz des Entfalles der Höhenbeschränkung von „maximal 5,5 m über Niveau“ das EKZ räumlich nur über der Erdgeschoßfläche eingeschossig errichtet werden dürfe, ist entgegen dem ausdrücklichen Wortlaut dieses Punktes rechtlich nicht zulässig. Der in einer anderen Stellungnahme des Magistrats vorgetragene Meinung, die Wortfolge „innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhen“ sei „schlechthin unverständlich und entbehrlich“ kann die Magistratsabteilung 64 auf Grund der dargelegten Argumente keinesfalls folgen. Im Zweifel ist eine Interpretation eines Textes einer Norm so vorzunehmen, dass ihr ein entsprechender Sinn beigemessen werden kann. Im konkreten Fall ist dieser Sinn eindeutig dadurch festgelegt, dass er die dritte Komponente für die Umschreibung des Raumes darstellt, innerhalb dessen das EKZ errichtet werden darf. Aus dem festgesetzten Text ist daher keinerlei Einschränkung mit dem Wort „nur im Erdgeschoß“ oder „lediglich im Erdgeschoß“ oder „auf das Erdgeschoß beschränkt“ zu entnehmen und kann daher auch nicht nachträglich in den Text hinein interpretiert werden.

Durch die Streichung der Worte „bis zu einer Höhe von maximal 5,5 m über Niveau“ im Vorentwurf gibt die Stadtplanung vielmehr zu erkennen, dass sie „innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhen“ somit auch über diese Höhe von 5,5 m hinaus, in den entsprechenden Gebäudeabschnitten ein EKZ zulässt, obwohl sie zusätzlich die vorher zahlenmäßig unbeschränkte Erdgeschoßfläche zugleich mit maximal 10.000 m² beschränkt.

Die abschließende Beurteilung lautet daher, dass der Umfang der Rechte und Pflichten des Normadressaten (des Grundeigentümers) für die Bebauung der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft durch den Bebauungsplan eindeutig bestimmt bzw. bestimmbar ist. Das geschaffene EKZ ist unter die Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der festgesetzten Erdgeschoßfläche sowie hinsichtlich der festgesetzten Raumhöhen für den Raum, innerhalb dessen das EKZ zulässig ist, unter Berücksichtigung der erteilten Ausnahme gem. § 69 BO voll subsumierbar. Die erteilte Baubewilligung ist daher rechtmäßig.

Gegenäußerung des Kontrollamtes:

Stimmt man der Annahme der Magistratsabteilung 64 zu, die Höhenangabe des über der Erdgeschoß-Ebene bestimmten Raumes würde mit der Wendung „innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhen“ getroffen, könnte man auch folgern, dass im gesamten Gebäudekomplex nur ein Erdgeschoß besteht, das allerdings teilweise bis in eine Höhe von 140 m reichen würde. Bei diesem Denkansatz wird allerdings außer Acht gelassen, dass das Erdgeschoß und die Obergeschosse auf Grund ihrer Raumhöhen übereinander liegende Räume bilden. In § 87 BO werden die Geschoßbezeichnung, die Aufent-

haltsräume, deren lichte Höhe und deren Lage geregelt. Hauptgeschosse sind demnach solche, die in ihrer ganzen Ausdehnung über dem Gelände liegen. Das unterste Hauptgeschosß wird als Erdgeschosß bezeichnet. Aufenthaltsräume sind mindestens 2,50 m hoch auszuführen (abgesehen von dem Erfordernis größerer Raumhöhen aus dem Betriebsanlagenrecht), eine maximale Raumhöhe ist nicht festgesetzt. Diese wird letztlich nur durch die zulässige Gebäudehöhe eingeschränkt und kann somit in derselben Erdgeschosßebene verschieden hoch ausgeführt werden. Es liegt daher kein Widerspruch zum im Plandokument enthaltenen Wortlaut „innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhen“ vor.

Wie erwähnt, können die Bebauungspläne gem. § 5 Abs. 7 BO für verschiedene übereinander liegende Räume gesonderte Bestimmungen treffen. Im gegenständlichen Fall ist aber lediglich für das Erdgeschosß das mit 10.000 m² beschränkte EKZ festgesetzt. Für die Räume in den darüber liegenden Ebenen ist eine solche Festlegung ausdrücklich nicht getroffen worden. In diesen Räumen ist somit das Erfordernis für die Errichtung einer Verkaufsstätte größer als 2500 m² – nämlich die hierfür zwingende Eintragung der Bebauungsbestimmung EKZ – nicht gegeben.

Die von der Magistratsabteilung 64 zitierte, ursprünglich vorgesehene Bestimmung BB9 des Plandokuments, wonach im Erdgeschosß innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhen die Errichtung eines EKZ gem. § 6 Abs. 17 BO bis zu einer Höhe von max. 5,5 m über Niveau zulässig gewesen wäre, zeigt, dass bereits in dieser Formulierung der Passus „innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhen“ enthalten war. Daraus ist ersichtlich, dass auch zum damaligen Zeitpunkt diese Bestimmung entbehrlich war und lediglich dazu diente, auf die unterschiedlichen Gebäudehöhen hinzuweisen.

Der Behauptung der Magistratsabteilung 64, die Wirtschaftskammer gehe bei einem funktionierenden Einkaufszentrum von 20.000 m² Fläche aus, ist entgegenzuhalten, dass der Gesetzgeber ein solches bereits ab 2.500 m² normiert hat.

Die Meinung der Magistratsabteilung 64, ihre Auslegung des Plandokumentes entspreche den Intentionen der Stadtplanung, wird durch die Stellungnahme der Magistratsabteilung 21A widerlegt.

In diesem Zusammenhang ist auch auf die in einem Schreiben vom 29. August 2000 geäußerte Rechtsmeinung des Bereichsleiters für öffentliches Recht der Magistratsdirektion zu verweisen, wonach gemäß den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes die Zulässigkeit des EKZ eindeutig auf das Erdgeschosß beschränkt sei.

In dem Punkt der Eindeutigkeit der sprachlichen Formulierung stimmt das Kontrollamt der Magistratsabteilung 64 vollinhaltlich zu. Die im Vorentwurfsplan enthaltene Bestimmung hätte das EKZ in eindeutiger Weise auf die Ebene des Erdgeschosses beschränkt. Das Kontrollamt weist daher erneut auf die Notwendigkeit unmissverständlicher sprachlicher Festlegungen hin, um – wie die Magistratsabteilung 64 ausführte – dem Normadressaten zu ermöglichen, den Umfang seiner Rechte und Pflichten aus der Norm auch erkennen zu können.

3.2.12 Mit Bescheid der Magistratsabteilung 37 vom 20. Juli 1998 wurde die Bewilligung erteilt, eine ebenerdige Verkaufsstätte in Massivbauweise mit einem Aufbau (1. Stock) für die Personal-, Sanitär- und Technikräume in Wien 20, Stromstraße, errichten zu lassen.

Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wies für die gegenständliche Liegenschaft „Gemischtes Baugebiet – Betriebsbaugebiet, Bauklasse II“, aus.

Wie aus den Einreichplänen zu entnehmen war, betrug die Flächensumme der Verkaufs-, Lager- und Betriebsräume rd. 2.700 m². Die Flächenbegrenzung von 2.500 m², unter welcher gem. § 6 Abs. 17 BO Verkaufsstätten ohne die Bebauungsbestimmung EKZ errichtet werden dürfen, wurde um rd. 200 m² überschritten.

Die gegenständliche Baubewilligung entsprach daher nicht den Bebauungsbestimmungen.

3.2.13 Auf einem als „Gemischtes Baugebiet – Betriebsbaugebiet“ gewidmeten Areal in Wien 21, Prager Straße, befand sich ein Selbstbedienungsmarkt.

Im Jahre 1976 wurde diesbezüglich der Umbau und die Umwidmung der bestehenden Lagerhalle in einen Supermarkt baubehördlich genehmigt. Die Gesamtnutzfläche betrug damals weniger als 2.500 m². In

den Folgejahren wurden mehrfach Zubauten genehmigt (der letzte erfolgte am 28. September 2000), wodurch die Anlage auf eine Gesamtnutzfläche von über 3.300 m² vergrößert wurde. Die Verkaufsfläche betrug danach bereits rd. 2.200 m². Da die Flächen der Lagerräume zur Beurteilung der Größe der Verkaufsstätte hinzuzuzählen waren und sich unter Hinzurechnung dieser eine Größe von rd. 3.000 m² ergab, ging die Zubaubewilligung nicht mit den Bebauungsbestimmungen konform.

3.2.14 Der zum Zeitpunkt der Baubewilligungen gültige Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wies für den Bereich Wien 21, Baldassgasse, „Gemischtes Baugebiet – Betriebsbaugebiet, Bauklasse II“, auf. Nach Auskunft der Magistratsabteilung 21C war dieser bis zuletzt gültig und wurde zur Zeit der Einschau des Kontrollamtes überarbeitet. Zum Prüfzeitpunkt bestand eine Bausperre.

Mit den Baubewilligungsbescheiden der Magistratsabteilung 37 vom 10. August 1981 und vom 10. Juni 1985 wurde die Errichtung von Industrielagergebäuden, einer Hofüberdachung sowie einer Lagerhalle für pyrotechnische Artikel bewilligt.

Die Bewilligung der Bauvorhaben als Lagerhallen diene nach Ansicht des Kontrollamtes offensichtlich dem Zweck, die bestehenden Bebauungsbestimmungen zu umgehen, da die Errichtung von Verkaufs- und Lagerhallen, wie in den Einreichplänen ausgewiesen, nicht genehmigungsfähig gewesen wäre.

Diese Sicht des Kontrollamtes wurde auch durch die Betriebsanlagen-genehmigung des Magistratischen Bezirksamtes vom 8. März 1985 insofern bestätigt, als darin bemerkt wurde, dass die Betriebsanlage als EKZ für Wiederverkäufer diene. Der Gebäudekomplex bestand aus einem zweigeschossigen Lager- und Verkaufsraum von je ca. 3.000 m² und einer angeschlossenen eingeschossigen Auslieferungshalle.

Aus den Einreichplänen ergab sich für das „EKZ für Wiederverkäufer“ eine Verkaufs- und Lagerfläche von rd. 8.500 m². Diese Fläche betrug ein Mehrfaches der gem. § 6 Abs. 17 BO ohne Festsetzung gem. § 5 BO zulässigen Fläche von 2.500 m².

3.2.15 Im folgenden Fall eines EKZ in Wien 21 blieben Bebauungsbestimmungen unbeachtet, zusätzlich wurde durch mehrere Feuermauerdurchbrüche eine große funktionale Einheit geschaffen.

Mit Bescheid der Magistratsabteilung 37 vom 30. August 1988 wurden gem. § 66 BO die Grundstücke A und B (bisher Bauplatz 12) sowie die Grundstücke C und D (bisher Bauplatz 13), alle in der Kat.Gem. Großjedlersdorf II, als ein Bauplatz bewilligt.

Mit gleichem Bescheid wurde auch die Errichtung eines EKZ genehmigt. Dieses gliederte sich in einen Verkaufs-, Lager- und Garagenteil, welcher sich über die gesamte bebaubare Fläche des bisherigen Bauplatzes 13 erstreckte, sowie in einen Verwaltungs- und Lagertrakt. Der Verwaltungs- und Lagertrakt sollte an der Nordseite des Verkaufsbauwerkes im hinteren Drittel des ehemaligen Bauplatzes 12 errichtet werden. Auf dem restlichen Teil dieses Bauplatzes sollte ein Einstellplatz mit insgesamt 152 Stellplätzen geschaffen werden.

Mit dem ersten Planwechsel vom 6. April 1989 wurde an Stelle eines Großteils des projektierten Einstellplatzes die Errichtung eines teilweise unterkellerten dreistöckigen Garagengebäudes für 700 Stellplätze bewilligt.

Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan aus dem Jahre 1986 wies für die gegenständlichen Liegenschaften „Gemischtes Baugebiet – Betriebsbaugebiet, Bauklasse II“ aus, wobei für die gesamte ausnützbare Fläche der Grundstücke C und D (ehemaliger Bauplatz 13) die Bebauungsbestimmung EKZ vorlag.

Diese Baubewilligung ging nach Meinung des Kontrollamtes insofern nicht mit den Bebauungsbestimmungen konform, als einerseits der Verwaltungs- und Lagertrakt bescheidmäßig als Teil des EKZ ausgewiesen und mit diesem baulich auch verbunden war, andererseits sich die Bebauungsbestimmung EKZ lediglich auf den Bereich des Verkaufs-, Lager- und Garagenteiles beschränkte.

Mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan aus dem Jahre 1996 ergab sich insofern eine Änderung, als für die vorderen 2/3 des Grundstückes A nunmehr die Bauklasse III 14 m galt und die Bebauungsbestimmung EKZ auf den Grundstücken C und D für die gem. § 6 Abs. 17 BO in Anspruch genommene Gesamtnutzfläche mit 20.000 m² beschränkt wurde. Für die übrigen, nordseitig an das bestehende EKZ anschließenden Grundstücke war „Gemischtes Baugebiet – Betriebsbaugebiet, Bauklasse II“ ausgewiesen. Diese Bebauungsbestimmungen waren im Prüfungszeitpunkt noch in Geltung.

Mit Bescheid der Magistratsabteilung 37 vom 26. Jänner 1999 wurde nach dem Abbruch des Büro- und Lagerteiles des bestehenden EKZ die Errichtung eines bis zum Garagengebäude reichenden, unterkellerten, zweistöckigen Zubaus zum EKZ bewilligt.

Diese Baubewilligung entsprach nach Ansicht des Kontrollamtes ebenfalls nicht den geltenden Bebauungsbestimmungen, da der bewilligte Zubau zum bestehenden EKZ mit einer Verkaufsfläche von rd. 4.000 m² für sich allein bereits ein EKZ im Sinne des § 6 Abs. 17 BO darstellte und für diese Grundstücke keine EKZ-Festsetzung gem. § 5 Abs. 4 lit. c BO ausgewiesen war.

Die Argumentation der Außenstelle der Magistratsabteilung 37 für den 21. Bezirk, dass mit der Verkaufsfläche von rd. 16.000 m² des bestehenden EKZ die gegebene Widmungsbeschränkung von 20.000 m² nicht ausgeschöpft und mit den rd. 4.000 m² Verkaufsfläche des Zubaus auch nicht überschritten wurde, war nicht stichhältig, da sich, wie bereits ausgeführt, die Bebauungsbestimmung EKZ lediglich auf die Grundstücke des bestehenden EKZ beschränkte.

Ebenfalls mit Bescheid der Magistratsabteilung 37 vom 26. Jänner 1999 wurde am Grundstück E die Errichtung eines Gaststätten- und Verkaufsgebäudes bewilligt. Für den Keller war eine Tiefgarage mit 120 Stellplätzen, für das Erdgeschoß und das 1. Stockwerk waren Gast- und Verkaufsräume vorgesehen, das 2. Stockwerk sollte einen Kinosaal und zwei Büroeinheiten beinhalten.

Das gemäß dieser Bewilligung errichtete Gebäude schloss in geschlossener Bauweise an den erwähnten Zubau zum EKZ an und war vom Kellergeschoß bis zum 1. Obergeschoß über große Feuermauerdurchbrüche mit diesem verbunden. Die Fläche der Gastronomie- und Verkaufsräume betrug rd. 1.800 m² und die Fläche des Kinosaals rd. 300 m².

Mit Bescheid der Magistratsabteilung 37, welcher wie die beiden vorgenannten Bescheide ebenfalls am 26. Jänner 1999 erging, wurde die Errichtung eines Kino- und Verkaufsgebäudes bewilligt. Das Gebäude sollte im Keller eine Tiefgarage mit 31 Stellplätzen, ein Tanz-

lokal und diverse Nebenräume, im Erdgeschoß zwei Verkaufslokale und im 1. und 2. Stock ein Kino mit sieben Sälen beinhalten.

Das errichtete Gebäude schloss in geschlossener Bauweise an das vorgenannte Gastronomie- und Verkaufsgebäude an und war vom Keller- geschoß bis zum 1. Obergeschoß wiederum mittels großer Feuermau- erdurchbrüche mit diesem verbunden.

Im Kellergeschoß standen neben den Stellplätzen eine Lagerfläche von rd. 2.300 m² zur Verfügung. Ein geplantes Tanzlokal wurde nicht ver- wirklicht. Im Erdgeschoß betrug die Verkaufsfläche rd. 3.000 m². Die von Gastronomiebetrieben verwendete Fläche im 1. und 2. Oberge- schoß betrug rd. 1.000 m², die sieben Kinosäle umfassten eine Fläche von rd. 2.500 m².

Dieses Gebäude galt für sich allein schon auf Grund einer Verkaufs- fläche von rd. 3.000 m² als EKZ im Sinne des § 6 Abs. 17 BO und wurde daher mangels einer EKZ-Festsetzung gem. § 5 Abs. 4 lit. c BO wider die Bebauungsbestimmungen errichtet.

Bei Betrachtung des EKZ als Gesamtes wurde durch der Flächenwid- mung widersprechende Baubewilligungen einerseits und unter massi- ver Ausnützung von Gesetzesunklarheiten andererseits eine funktionell zusammenhängende Bausubstanz von rd. 21.000 m² Grundfläche ge- schaffen, welche mit ihrem Erdgeschoß und den Obergeschossen dem Verkauf, der Gastronomie und Freizeiteinrichtungen dienende Nutz- flächen von über 40.000 m² zur Verfügung stellte.

Das Kontrollamt ging davon aus, dass der Gesetzgeber, indem er im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 1996 die ursprüngliche EKZ- Festsetzung aus dem Jahre 1986, welche unter theoretischer Ausnüt- zung der verbaubaren Fläche eine Nutzfläche von weit über 20.000 m² ermöglicht hätte, auf max. 20.000 m² Nutzfläche beschränkte, ein Überhandnehmen derartiger Baulichkeiten verhindern wollte. Durch die dargelegte Vorgangsweise der Baubehörde wurde die Intention des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes jedoch unterlaufen.

3.2.16 Ein im Jahre 1983 in Wien 23, Richard-Strauss-Straße, errichte- tes Betriebsgebäude zur Ausübung des Gewerbes Groß- und Kleinhan- del mit Eisen- und Metallwaren enthielt im Erdgeschoß eine 1.370 m² große Verkaufsfläche und ein ca. 1.450 m² großes Lager, womit bereits ohne Einrechnung der Betriebsräume eine EKZ-relevante Fläche von rd. 2.820 m² vorlag. Lt. dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan war ein EKZ allerdings nicht festgesetzt.

4. Vergrößerung eines Einkaufszentrums mittels § 71 BO

Lt. Flächenwidmungsplan war auf einem Grundstück in Wien 14 ein Bauplatz für ein EKZ vorgesehen. Die maximal zulässige EKZ-Fläche war im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zahlenmäßig nicht an- gegeben, doch ließ sich aus dem Plan eine Größe von rd. 4.000 m² ab- leiten. Auf dem restlichen Areal war die Errichtung von oberirdischen Bauwerken untersagt.

Dieser Forderung wurde mit Hilfe des § 71 BO insofern nicht entspro- chen, als im Juli 1990 bescheidmäßig ein Flugdach, befristet bis Ende Juni 1995, bewilligt wurde. Mit Juni 1995 wurde dieser Konsens unbe-

Stellungnahme der Magistratsabteilung 37:

Bei diesen Fällen wurden teilweise durch Brandabschnitte getrennte Verkaufsflächen nicht zusammengezählt, es wurden auch Lagerräume bzw. Ausstellungsflächen bei Mö- belhäusern nicht den Verkaufsflächen zuge- ordnet. Da die Richtlinien für Verkaufsstätten und die darin erwähnte Definition von Ver- kaufsflächen auch für die Beurteilung, ob es sich um ein Einkaufszentrum gem. § 6 Abs. 17 BO handelte, angewendet wurden, hat die Baubehörde die gegenständlichen Bauvorhaben bewilligt.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 37:

Der Zubau zur Verkaufsstätte wurde gem. § 71 BO auf fünf Jahre bewilligt, da eine Än-

fristet bis auf Widerruf verlängert. Mit September 2000 wurde dessen Abtragung genehmigt und ein Zubau bis Ende August 2005 bewilligt. Der Zubau stellte in der gegebenen rd. 50-prozentigen Erweiterung in keiner Weise ein provisorisches Bauwerk dar.

derung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes in Aussicht gestellt worden war.

Stellungnahme der Magistratsdirektion – Stadtbaudirektion/Gruppe Baubehördliche Angelegenheiten und Umwelttechnik:

Der im Pkt. 4 des Berichtes des Kontrollamtes angeführte Fall ist der einzige der seit 1997 im Zuge von Baubewilligungsverfahren an die Gruppe Baubehördliche Angelegenheiten und Umwelttechnik herangetragen worden war.

5. Uneinheitliche Vorgangsweise der Baubehörden im Zusammenhang mit der Einstufung von Verkaufsstätten als EKZ und diesbezügliche Grenzfälle

5.1 Mit Bescheid der Magistratsabteilung 35 vom 4. April 1990 wurde in Wien 6, Mariahilfer Straße, die Errichtung eines Einkaufs- und Bürogebäudes bewilligt. Das Gebäude sollte im 2. Untergeschoß eine Garage mit 30 Stellplätzen sowie Räume für die Haustechnik enthalten. Im ersten Untergeschoß, Erdgeschoß und im ersten Obergeschoß waren Verkaufsräume eingeplant, das 2. bis 7. Obergeschoß sollte Büroräume samt Nebenräumen enthalten.

Die Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen wiesen für die gegenständlichen Liegenschaften „Gemischtes Baugebiet“ aus, wobei für den Frontbereich Mariahilfer Straße die Bauklasse V und dahinter die Bauklasse II mit einer Höhenbeschränkung von 10,5 m festgelegt war.

Die dem erwähnten Bescheid zu Grunde liegenden Einreichpläne wiesen vom 1. Untergeschoß bis zum 1. Obergeschoß Geschäftsflächen von insgesamt rd. 2.200 m² auf.

Mit dem ersten Planwechsel vergrößerte sich diese Geschäftsfläche auf rd. 2.400 m².

Mit der zweiten Bewilligung der Magistratsabteilung 35 zur Abweichung vom genehmigten Bauvorhaben vom 3. Dezember 1991 entfielen nunmehr die Metall-Glas-Geschäftsportale, die als Trennwände zur Mall fungierten.

In den zugehörigen Plänen war nunmehr in den drei Verkaufsgeschossen eine Geschäftsfläche von 2.476 m² und eine Verkehrsfläche von rd. 800 m² ausgewiesen. Die diffuse Grenzziehung wurde insofern deutlich, als bei der Besichtigung durch das Kontrollamt durchaus Warenstände im Bereich der Verkehrswege angetroffen wurden. Eine Diskussion darüber erübrigte sich in dem speziellen Fall jedoch deshalb, weil mit Gemeinderatsbeschluss vom 12. Dezember 1991 für die gegenständlichen Liegenschaften eine Bebauungsbestimmung EKZ ohne Flächenbeschränkung festgelegt wurde.

5.2 Das im Prüfungszeitpunkt leer stehende, aus der Gründerzeit stammende Gebäude in Wien 12, Schönbrunner Straße, war Jahrzehnte von einem Einrichtungshaus genutzt worden. Ursprünglich als Wohnhaus errichtet, waren Verkaufsräume lediglich im Erdgeschoß vorhanden. Im Laufe der Jahre wurden für die Vergrößerung der Geschäftsfläche nach und nach Wohnungen aufgelassen und durch Einziehen einer Decke ein Zwischengeschoß geschaffen. Auch wurde der Dachboden für das Einrichtungshaus ausgebaut.

Die zahlreichen Baubewilligungen, die jeweils nur Teile des alten Baubestandes betrafen, führten in ihrer Summe schließlich dazu, dass das gesamte Gebäude vom Einrichtungshaus genützt wurde und insgesamt rd. 2.700 m² an Verkaufs-, Betriebs- und Lagerräumen aufwies. Ab 2.500 m² wäre allerdings die Bebauungsbestimmung EKZ ein zwingendes Erfordernis gewesen. Bei genauer Auslegung der BO hätte daher die Baubehörde die Bewilligung im Jahre 1979 für einen Umbau des Hauses, nämlich u.a. die Schaffung von rd. 690 m² an Verkaufsräumen, nicht erteilen dürfen, da damit die Grenze von 2.500 m² überschritten wurde. Offensichtlich wurden damals Büro- und Personalräume sowie Lagerräume nicht der EKZ-Fläche zugerechnet, obwohl diese Räumlichkeiten – wie aus den Bauplänen ersichtlich – eindeutig dem Einrichtungshaus in derselben baulichen Einheit angehörten.

Zum beschriebenen Sachverhalt kam noch hinzu, dass das gegenständliche Gebäude durch einen Feuermauerdurchbruch mit einem Nachbargebäude verbunden wurde, in dem sich ebenfalls Verkaufsräume befanden. Schließlich wurde auch eine gedeckte Verbindungsbrücke zum ehemaligen EKZ in der Schönbrunner Straße hergestellt, wodurch sich die Verkaufsfläche in der funktionalen Einheit mehr als verdoppelte.

5.3 Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan legte für ein Bauvorhaben in Wien 14, Hackinger Straße, fest, dass innerhalb des bezeichneten Bereiches die Errichtung eines EKZ als Fachmarkt mit einer Nutzfläche von max. 24.000 m² gem. § 6 Abs. 17 BO zulässig ist.

Die Einsichtnahme in die Einreichunterlagen des im Prüfungszeitpunkt in Bau befindlichen Einrichtungshauses zeigte die erwähnte uneinheitliche Auslegung der Definition des EKZ in der BO durch die Baubehörde beispielhaft:

Die Nettoflächenaufstellung sämtlicher Räume des Gebäudes wies eine Fläche von 26.688 m² aus. Den darin enthaltenen handschriftlichen Aufzeichnungen der Magistratsabteilung 37 – die für den Nachweis der max. zulässigen Nutzfläche von 24.000 m² dienten – war zu entnehmen, dass das 500 m² große Restaurant in die zulässige Nutzfläche eingerechnet worden war. Demgegenüber blieben allerdings etwa Abstellräume, Lagerräume, Personalräume und Haustechnikräume im Ausmaß von 913 m² unberücksichtigt.

Unter Betrachtung nur der genannten Teilflächen und Außerachtlassung weiterer Flächen, die der Nutzfläche ebenso nicht zugerechnet worden waren (Sanitäräume, Fluchtgänge), ergab sich schon daraus eine Überschreitung der max. zulässigen Nutzfläche um rd. 350 m².

5.4 In einem als Wohngebiet gewidmeten Areal in Wien 21, Brünnler Straße, waren in einem mehrgeschossigen Wohnbau mit 161 Wohneinheiten ebenerdig 24 Geschäftslokale eingerichtet. Die Gesamtfläche der Geschäfte betrug mehr als 5.000 m². Die Geschäfte waren von dem als Fußgängerzone/Innenhof gestalteten Zentralbereich aus begehbar. Wäre dieser Bereich überdacht, lägen die Kriterien eines EKZ vor. Die Wirkung und der Charakter des Ekazent Stammersdorf war aber zweifellos einem EKZ gleichzusetzen, u.zw. unabhängig von einer eventuellen Überdachung. Die Magistratsabteilung 37 vertrat demgegenüber die Meinung, dass durch die gegebene Trennung der einzelnen Geschäftslokale voneinander kein EKZ vorläge.

6. Ein Fall, bei dem der Baubestand nicht mit dem bewilligten Konsens übereinstimmte

Am 29. Oktober 1993 erteilte die Magistratsabteilung 37 die Bewilligung, in einem bestehenden Gebäude in Wien 20 einen Umbau für die Errichtung einer Verkaufsstätte durchzuführen. Da der Flächenwid-

Stellungnahme der Magistratsabteilung 37:
Verschiedene Auslegungsvarianten der geltenden Gesetzesbestimmungen und auch der Richtlinien für Verkaufsstätten führten zur aufgezeigten unterschiedlichen Vorgangsweise. Durch die Großbauvorhabenouvelle und die Ausarbeitung von neuen Richtlinien soll in Hinkunft eine möglichst einheitliche Vorgangsweise sichergestellt werden.

mungs- und Bebauungsplan auf diesem Standort kein EKZ vorsah, waren die Einreichpläne auf die Einhaltung des Grenzwertes von 2.500 m² Fläche für Verkaufs-, Lager- und Betriebsräume gem. § 6 Abs. 17 BO insofern abgestimmt, als der zu genehmigende Baufachmarkt mit einer neuen Trennwand zu den übrigen Teilen einer ehemaligen Druckerei abgegrenzt werden sollte. Dem handschriftlichen Flächennachweis des Referenten war zu entnehmen, dass das Projekt die Grenze von 2.500 m² knapp unterschritt.

Zur Flächenberechnung war zu bemerken, dass einerseits zwar vom Baufachmarkt getrennte, aber in derselben baulichen Einheit befindliche Verkaufsräume berücksichtigt, andererseits ein Raum des Baufachmarktes in der Größe von 167 m² mit der Widmung „Gedeckter Vorplatz“ nicht hinzugerechnet wurde. Wie eine Begehung ergab, wurde dieser Raum sehr wohl als Verkaufsfläche genützt.

Sowohl die Einreichpläne als auch die Bestandspläne des Bauvorhabens wiesen Bereiche hinter der erwähnten Trennwand als „nicht Gegenstand des Verfahrens“ aus. Ein Durchbruch zu diesen Räumen war in den Plänen nicht eingetragen. Die Benützungsbewilligung erteilte die Magistratsabteilung 37 am 14. September 1994.

Aus der wenige Monate nachher ergangenen Betriebsanlagengenehmigung ersah das Kontrollamt allerdings, dass die Betriebsanlagenfläche um rd. 800 m² größer als jene in den Bauplänen angegeben war. Die Nachschau an Ort und Stelle ergab, dass die in den Bauplänen als „nicht Gegenstand des Verfahrens“ ausgewiesenen Räumlichkeiten (Lager- und Arbeitsräume) durch Herstellung einer Öffnung in der genannten Trennwand dem Baufachmarkt als Verkaufsräume ohne Baubewilligung zugeschlagen worden waren.

Somit lag eine Abweichung vom Baukonsens und eine widmungswidrige Benützung dieser Räume vor. Da der Bebauungsplan nicht geändert wurde, bestand darüber hinaus am betreffenden Standort ein EKZ im Sinne des § 6 Abs. 17 BO ohne Absicherung im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 37:
Hinsichtlich der vom Kontrollamt beanstandeten Nutzung des gedeckten Vorplatzes und möglicher Abweichungen vom Konsens wird die Baubehörde Überprüfungen durchführen und Aufträge gem. § 129 BO erteilen.

7. Fälle, die zum Prüfzeitpunkt im Hinblick auf die Einhaltung der Bauungsbestimmungen keinen Grund zu einer Beanstandung gaben, aber dennoch in Bezug auf ihre Bewilligungsverfahren bemerkenswert erschienen

7.1 Mit Bescheid der Magistratsabteilung 37 vom 15. September 1988 wurde die Errichtung eines großteils ebenerdigen Geschäftsgebäudes in Wien 3, Arsenalstraße, welches in einem kleinen Bereich zweigeschossig für Garderoben und Sozialräume ausgeführt werden sollte, bewilligt.

Gemäß den Einreichplänen betrug die Fläche der Verkaufsstätte im Sinne des § 6 Abs. 17 BO rd. 2.400 m². Die Tatsache, dass im damals gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan keine Bebauungsbestimmung EKZ aufschien, war daher nicht relevant.

Im Rahmen des Ansuchens um Benützungsbewilligung, welches gleichzeitig mit einem Planwechsel verbunden war, wurde – vielleicht unterstützt durch eine anonyme Anzeige, welche auch auf Fachmärkte desselben Betreibers in Wien 20 und Wien 14 Bezug nahm – seitens der Magistratsabteilung 37 festgestellt, dass die nunmehr in den Plänen ausgewiesene Fläche der Verkaufsstätte rd. 2.800 m² betrug und somit der Baumarkt nicht den Bebauungsbestimmungen entsprach.

Nach mehreren Augenscheinsverhandlungen wurde schließlich mit Bescheid der Magistratsabteilung 37 vom 14. März 1991 die Benützungsbewilligung versagt.

Erst nachdem im Februar 1995 für die gegenständliche Liegenschaft die Bebauungsbestimmung EKZ in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan aufgenommen wurde, erteilte die Magistratsabteilung 37 mit Bescheid vom 14. Juli 1995 die Bewilligung für den Planwechsel und mit Bescheid vom 18. Juli 1995 die Benützungsbewilligung.

7.2 Mit Bescheid der Magistratsabteilung 35 vom 22. Februar 1972 wurde in Abänderung des genehmigten Büroentrums im Erdgeschoß und im 1. Stock über die gesamte Grundstücksbreite – auf eine Trakttiefe von 80 m – die Errichtung eines „Einkaufszentrums“ in Wien 6, Mariahilfer Straße, bewilligt. Die Einzelgeschäfte und Nebenräume waren U-förmig um eine breite mittlere Aufschließungszone angeordnet, in der mittleren Längsachse befanden sich die Rolltreppenanlagen.

Der 1. Stock war luftraummäßig mit dem Erdgeschoß voll verbunden und bestand im Wesentlichen aus einer Galerie, die wiederum U-förmig um die Mittelhalle offen angeordnet war. Das 1. Kellergeschoß, welches brandschutzmäßig gegen das Erdgeschoß abgeschlossen war, enthielt die Ladezone sowie Schauräume. Gemäß den Einreichplänen betrug die Gesamtfläche der Verkaufs- und Lagerräume rd. 4.000 m².

Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wies zum Zeitpunkt der Bewilligung „Gemischtes Baugebiet“ mit verschiedenen Bauklassen (I, IV und V) auf.

Da einerseits erst mit der Bauordnungsnovelle 1976 eine Regelung hinsichtlich der Errichtung von Einkaufszentren erfolgte, andererseits hinsichtlich des EKZ keine wesentlichen Änderungen erfolgten, entsprach das EKZ der Rechtslage. Bemerkenswert ist allerdings, dass erst mit dem neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vom 21. März 1997, also rd. 20 Jahre nach der Bauordnungsnovelle 1976, die entsprechende Bebauungsbestimmung EKZ für die gegenständlichen Liegenschaften festgesetzt wurde.

7.3 In ehemaligen Baulichkeiten der Firma Ka. in Wien 11 wurden von der Firma S. als Bauwerber auf Grund des Baubewilligungsbescheides vom 15. Juli 1997 Verkaufsstätten für Lebensmittel, Bekleidung sowie Autozubehör mit einem gemeinsamen Parkplatz eingerichtet. Nachdem die einzelnen baulichen Einheiten nicht miteinander verbunden und überdies kleiner als 2.500 m² waren, ergaben sie kein EKZ gem. § 6 Abs. 17 BO, obwohl sie auf Grund ihrer funktionalen Einheit ein solches darstellten.

Der gültige Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vom 26. Juni 1996 wies für einen Großteil dieser funktionalen Einheit die Festsetzung EKZ aus, eine Verkaufsstätte für Bekleidung mit einer Fläche von rd. 750 m² lag allerdings außerhalb des Areals mit dieser Bebauungsbestimmung.

Diese Verkaufsstätte wurde ohne Baubewilligung errichtet, ein diesbezügliches Verfahren war im Prüfungszeitpunkt in Bearbeitung. Zu bemerken war, dass die Betriebsanlagenverfahren für alle o.a. Objekte noch anhängig waren.

7.4 Mit Bescheid der Magistratsabteilung 35 vom 6. September 1996 wurde die Errichtung eines zweigeschossigen, rd. 4.000 m² großen Lagergebäudes in Wien 14, Hadikgasse, bewilligt. An der Ostseite des

Objektes sollten ein Gewächshaus und ein überdachter Ladehof sowie ein Flugdach, in der Seitengasse ein zweigeschossiges Parkdeck mit 207 Stellplätzen, wovon gesetzlich lediglich zwei erforderlich gewesen wären, hergestellt werden. Daraus, sowie aus den planlichen Darstellungen (Aufstellungsplätze für Kassen), ließ sich ableiten, dass der Bauwerber schon ursprünglich die Absicht gehabt hatte, ein Fachmarktzentrum errichten zu lassen.

Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wies zu diesem Zeitpunkt „Gemischtes Baugebiet – Betriebsbaugebiet, Bauklasse III“ aus. Das Bauvorhaben war daher vorerst nur als Lagergebäude genehmigungsfähig. Erst mit Gemeinderatsbeschluss vom 25. Juni 1997 wurde in den Bebauungsbestimmungen für diese Liegenschaft die Errichtung eines EKZ als Fachmarkt mit einer Nutzfläche von max. 9.000 m² für zulässig erklärt.

Danach wurde mit Bescheid der Magistratsabteilung 35 vom 23. Dezember 1997 insofern die Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben bewilligt, als die großen Lagerräume im Erdgeschoß und 1. Stock in Verkaufsräume umgewidmet wurden. Die Anzahl der gesetzlich erforderlichen Stellplätze betrug nunmehr 108, welche auf den bestehenden Parkflächen erbracht wurden.

Die Verkaufs- und Lagerflächen im Sinne des § 6 Abs. 17 BO betragen nunmehr rd. 8.800 m². Der Fachmarkt entsprach hinsichtlich den Bebauungsvorschriften der Rechtslage.

Wenngleich im gegenständlichen Fall die Absicht des Bauwerbers eine andere war, als ein Lagergebäude zu errichten, war die Vorgangsweise der Baubehörde nicht zu beanstanden, da sie Bauansuchen in der beantragten Form zu prüfen hat.

7.5 Eine an der Richard-Strauss-Straße in Wien 23 gelegene Liegenschaft wurde für die Bebauung in drei Bauplätze geteilt und für jeden Bauplatz eine eigene Baubewilligung erteilt. Auf Bauplatz 1 wurde ein Bürohaus errichtet, in dessen Erdgeschoß sich ein Verbrauchermarkt befindet. Auf Bauplatz 2 und 3 kam je ein ebenerdiges Fachmarktzentrum zur Ausführung. Die Baulichkeiten stellten für sich allein kein EKZ im Sinne der BO dar, bildeten aber in ihrer Gesamtheit eine funktionale Einheit von rd. 5.500 m² EKZ-relevanter Flächen.

Die Gebäude waren weder mit Feuermauerdurchbrüchen noch mit Verbindungsgängen oder -spangen miteinander verbunden, der jeweilige Zugang erfolgte über den gemeinsamen Parkplatz.

Wenngleich diese Art der Bebauung im Wesen einem EKZ entsprach, stellte sie im Prüfungszeitpunkt keine Verletzung des geltenden Bau-rechtes dar.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 37:

In den genannten Fällen wurden zum Teil auf Grund früherer Rechtslagen Projekte eingereicht, die nicht als Einkaufszentren zu werten waren und daher bewilligt wurden. Teilweise wurden vor Beschlussfassung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes Projekte, die kein Einkaufszentrum enthielten, bewilligt. Nach Beschlussfassung wurden Bauansuchen für den Umbau in Einkaufszentren eingereicht und bewilligt. Es wurden auch durch Brandabschnitte getrennte Verkaufsstätten mit weniger als 2.500 m² Verkaufsfläche bewilligt, die lediglich einen gemeinsamen Parkplatz haben. Derartige Vorgangsweisen entsprechend der Rechtslage zum Zeitpunkt der

Bewilligung können von der Baubehörde nicht verhindert werden. In einem Fall wurde vom Kontrollamt festgestellt, dass im Prüfungszeitraum das Bauverfahren noch nicht abgeschlossen war. In der Zwischenzeit wurde am 8. August 2001 die Baubewilligung erteilt und in der Folge auch die Fertigstellungsanzeige vorgelegt.

8. Festlegung von Einkaufszentren in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen

8.1 Mängel bei der Ausarbeitung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne

8.1.1 Wie das Kontrollamt im Rahmen seiner Prüfung feststellen musste, wurde seitens der für die Ausarbeitung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne zuständigen Magistratsabteilungen 21A, 21B und 21C hinsichtlich der Festsetzung der Bebauungsbestimmung EKZ unterschiedlich vorgegangen. Teilweise waren Formulierungen nicht eindeutig bzw. wurden nicht der BO entsprechende Begriffe verwendet, die Anlass zu Missverständnissen geben konnten.

Bei der Durchsicht einer Fülle von Plandokumenten fiel auf, dass bei einer Begrenzung von EKZ-Flächen diese neben der Festsetzung „EKZ“ entweder mit einer besonderen Bebauungsbestimmung „BB“ oder nur im Text erfolgte. Es wurden auch Fälle festgestellt, in denen die Festsetzung EKZ im Plan selbst unterblieben war und diese nur in Form einer „BB“ aufschien, während die flächenbegrenzte Festsetzung „EKZ“ aus dem Text des Plandokumentes hervorging.

Wenn auch die Stadtkarte und die textlichen Bestimmungen eines Plandokumentes eine Einheit darstellen, erging seitens des Kontrollamtes dennoch die Empfehlung, künftig die Plandokumente einheitlich und unmissverständlich lesbar zu gestalten, zumal diese nicht nur Behörden, sondern auch Privatpersonen als Unterlage dienen.

8.1.2 Hinsichtlich der unklaren Formulierungen bei der Begrenzung von EKZ-Flächen wurde als Beispiel ein Plandokument herausgegriffen. In diesem war festgehalten: „... auf den mit BB4 bezeichneten und als Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel gewidmeten Grundflächen wird gem. § 5 Abs. 7 BO bestimmt, dass der Raum bis zur Deckenunterkante des Erdgeschoßes, eingeschränkt auf 6.000 m² Nutzfläche, der Zusatzbestimmung EKZ gem. § 6 Abs. 17 BO zuzuordnen ist“.

Da im konkreten Fall beide mit BB4 bezeichneten Flächen größer als 6.000 m² waren, wäre rein sprachlich der Schluss zu ziehen gewesen, dass auf jeder der beiden Flächen ein EKZ mit max. 6.000 m² Nutzfläche zulässig gewesen wäre, was jedoch, wie ein diesbezügliches Gespräch mit dem Leiter der Magistratsabteilung 21A ergab, nicht gemeint war. Es wäre daher richtigerweise z.B. „mit insgesamt max. 6.000 m² Nutzfläche“ zu formulieren gewesen.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 21A:
Da es für das 1992 beschlossene Plandokument noch nicht die rechtliche Möglichkeit gab, Einkaufszentren mit Flächenobergrenzen zu limitieren, wurde vereinzelt über die Bestimmungen der Ausnutzbarkeit von Bauplätzen im § 5 (4) BO die zulässige Größenordnung definiert. Diese von juristischer Seite öfters kritisch betrachtete Methode für Einkaufszentren nimmt demnach auf die Gesamtheit der gewidmeten Fläche bzw. auf den nach den Bebauungsbestimmungen herzustellen den Bauplatz Bezug. Werden mehrere Bauplätze geschaffen, wäre die zulässige Einkaufszentrenfläche flächenaliquot auf die Bauplätze aufzuteilen. Diese Bestimmungen

über die Ausnutzung der Bauplätze werden sehr häufig angewandt, meist als Prozentbeschränkungen. Die Formulierung hat sich demnach bewährt. Zur Plandarstellung wird sinngemäß auf die Stellungnahme zu Punkt 3.2.11 verwiesen, u.zw. auf das dreidimensionale „Lesen“ der Pläne. Die gesetzliche Grundlage dafür bietet der § 5 (7) BO, nach dem für verschiedene übereinander liegende Räume des selben Plangebietes gesonderte Bestimmungen getroffen werden können.

8.1.3 Bezüglich der Verwendung von nicht der BO entsprechenden Begriffen, die Anlass zu Missverständnissen geben können, waren zwei Plandokumente (für beide war die Magistratsabteilung 21B zuständig) anzuführen; in einem dieser Plandokumente hieß es unter Pkt. 3.2.5: „Das Gesamtausmaß der Verkaufsflächen, auf den mit EKZ bezeichneten Flächen darf 12.000 m² nicht überschreiten“.

Gem. § 6 Abs. 17 BO war zum Prüfungszeitpunkt die Fläche eines EKZ als Summe der Flächen der Verkaufsräume, Betriebsräume und Lagerräume definiert. Möglicherweise gab die lediglich auf Teilflächen eines EKZ bezogene Begrenzung Anlass zu einer Fehlinterpretation der Bebauungsbestimmungen.

Auch der fehlende Hinweis, dass auf den mit EKZ bezeichneten Flächen die 12.000 m² in Summe nicht überschritten werden dürfen, eröffnete rein theoretisch bei voller Ausnutzung der kleineren Flächen die Möglichkeit, ein EKZ größer als 12.000 m² zu errichten.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 21B: Bei der Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes wird eine der BO konforme Formulierung zur Absicherung des Einkaufszentrums in die Verordnung aufgenommen werden (eine Änderung der Flächenausdehnung ist nicht vorgesehen).

8.1.4 Die Magistratsabteilung 35 erteilte am 2. Februar 1998 die Baubewilligung für ein Büro- und Geschäftshaus in Wien 3, Landstraßer Hauptstraße. Das darin im Erdgeschoß und ersten Obergeschoß befindliche EKZ entsprach den bisher gültigen Bebauungsbestimmungen zweier Plandokumente, wonach auf der gegenständlichen Grundfläche der Raum bis zur Deckenunterkante des ersten Obergeschosses der Widmung „Gemischtes Baugebiet“ mit der Zusatzbestimmung EKZ gem. § 6 (17) der BO zuzuordnen war. Das EKZ wurde diesen Bestimmungen entsprechend errichtet.

Die weitere Akteneinschau zeigte, dass ein im Jahr 2000 vom Gemeinderat beschlossenes weiteres Plandokument – ungeachtet des bereits bestehenden EKZ – eine Abänderung der diesbezüglichen Bebauungsbestimmungen enthielt. Diese bestand darin, dass die Beschränkung der Höhengausdehnung des EKZ nicht mehr über eine Nennung von Geschossen erfolgte, sondern folgende Textierung gewählt wurde: „Für die mit BB7 bezeichneten Flächen wird bestimmt, dass bis zu einer Höhe von 14,55 m über Wiener Null die Errichtung eines EKZ gem. § 6 (17) der BO zulässig ist“. Sowohl in den Einreich-, als auch in den Bestandsplänen war allerdings die Fußbodenoberkante des ersten Obergeschosses mit 14,75 m über Wiener Null eingetragen. Somit entsprach das EKZ unmittelbar nach seiner Fertigstellung teilweise nicht mehr dem gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.

Die neue Textierung war darüber hinaus insofern zu bemängeln, als sie offen ließ, ob mit dem Begriff „Höhe“ die Fußbodenoberkante, die Deckenunterkante oder eine andere Ebene gemeint war.

Auf Grund der aufgezeigten Mängel wurde den zuständigen Abteilungen empfohlen, künftig bei der Ausarbeitung der Plandokumente vor allem bei der Formulierung der Bestimmungen größere Sorgfalt walten zu lassen.

8.2 Mängel hinsichtlich der Aktualisierung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne

8.2.1 Bei der Prüfung der einzelnen Standorte von Einkaufszentren fiel auf, dass in mehreren Fällen schon seit Jahren bestehende Einkaufszentren in den aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen keine entsprechende Berücksichtigung fanden. Nach Auffassung des Kontrollamtes war dies insofern zu bemängeln, als durch die fehlende Bebauungsbestimmung EKZ im Falle von als Um- oder Zubauten im Sinne der BO einzuordnenden Bauvorhaben, bei welchen die Einhaltung der gültigen Bebauungsbestimmungen von der Baubehörde zu prüfen war, unnötig Erschwernisse geschaffen wurden, die mit Sicherheit nicht im Sinne des Gesetzgebers waren.

8.2.2 Ein Warenhaus in Wien 1 war im Sinne der Kontrollamtsprüfung als Altbestand zu sehen, da seine Verkaufsflächen schon vor der BO-Novelle 1976 weit über 2.500 m² lagen. Es war für das Kontrollamt daher nicht nachvollziehbar, warum dieses schon lange Zeit bestehende, für Wiens Innenstadt typische und bekannte Warenhaus mit einer Betriebsfläche von rd. 13.000 m² in den Überarbeitungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes in den Jahren 1992 und 1996 seitens der Magistratsabteilung 21A nicht als EKZ Berücksichtigung fand.

Bereits zu diesem Zeitpunkt gehörte zur Liegenschaft des Warenhauses ein für sich allein unbebaubares, eine Baulücke bildendes Grundstück von rd. 300 m² Fläche und ungünstiger Konfiguration. Ein im Jahre 1996 gestelltes Bauansuchen hatte daher nicht nur den zeitgemäßen Umbau des Kaufhauses zum Inhalt, sondern wies auf dem kleinen Grundstück einen mehrgeschossigen, in das Kaufhaus einbezogenen Zubau aus. Diese durchaus sinnvolle Bebauung der Baulücke konnte mangels geeigneter Bebauungsbestimmungen schließlich nur in einem langwierigen Verfahren unter Zugrundelegung von Gutachten der Magistratsabteilung 64 und des Fachbeirates für Stadtplanung bewilligt werden, wobei auch Ausnahmebestimmungen gem. § 69 BO zur Anwendung kamen.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 21A:
Mit der Umwidmung für das Projekt wurde mit dem zuletzt erwähnten Plandokument auch diese Liegenschaft widmungsmäßig erfasst. Im Gründruck war die vom vorhergehenden Plandokument bekannte Bestimmung für das EKZ enthalten, die auch Grundlage der Baugenehmigung war.

Im Zusammenhang mit dem Projekt und dem dort beabsichtigten Einkaufszentrum sollte diese Bestimmung auf absolute Höhenkoten bzw. Höhenmaße umgestellt werden. Durch Unklarheiten hinsichtlich der exakten Höhenlage der Landstraßer Hauptstraße kam es deshalb – soweit jetzt nachvollziehbar – zu einem Fehler von etwa 20 cm bei der Höhenfestsetzung. Da das Objekt baugenehmigt errichtet wurde, hat dies keine unmittelbare nachteilige Wirkung und kann bei der nächsten Überarbeitung richtiggestellt werden.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 21A:
Das bestehende Warenhaus hat als solches einen alten, vor der BO-Novelle 1976 zu datierenden Konsens. Im Hinblick auf die sensible Lage in der Innenstadt sollte zwar das bestehende Warenhaus erhalten bleiben (Schutzzone), aber nicht die Rechtsbasis für wesentliche Nutzungsänderungen geschaffen werden. So wäre etwa ein Möbelhaus an diesem Standort schwer vertretbar. Deshalb ist eine Ausweisung als Einkaufszentrum bewusst unterblieben.

Das Problem im Bauverfahren war dann nach Ansicht der Magistratsabteilung 21A weniger die Erweiterung des Einkaufszentrums um die selbstständig unbebaubare Liegenschaft in der

Parallelgasse, sondern die Ausnahme von der Wohnzone, die 1991 ex lege über die inneren Bezirke verhängt worden war.

8.2.3 Ein EKZ in Wien 23 mit einer Größe lt. Flächenaufstellung im Bauplan von 14.475 m² wurde von der Magistratsabteilung 35 vor der BO-Novelle 1976 bewilligt und war somit als rechtmäßiger Altbestand einzustufen. Die Magistratsabteilung 21 hatte bei der Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes im Jahre 1990 wohl beispielsweise die ausgeführte Gebäudehöhe des benachbarten Hochhauses dem Bestand angeglichen und auch in unmittelbarer Nähe ein neues EKZ festgesetzt, nicht jedoch das gegenständliche EKZ durch die Eintragung der Bebauungsbestimmung EKZ im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan abgesichert.

In diesem Zusammenhang war vom Kontrollamt festzuhalten, dass auch der in dieser Plangrundlage für das gegenständliche Objekt aufscheinende Firmenwortlaut der Magistratsabteilung 21 offensichtlich nicht als Hinweis dafür diene, die tatsächlichen Verhältnisse in Erfahrung zu bringen und das bestehende EKZ als solches in die Bebauungsbestimmungen aufzunehmen.

Im Jahre 1991 bewilligte die Magistratsabteilung 35 einen rd. 220 m² großen, ebenerdigen Zubau zu einem in diesem EKZ eingebundenen Lebensmittelmarkt. Da die Bebauungsbestimmung EKZ nicht eingetragen war, wurde diese Baubewilligung streng genommen entgegen den gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan erteilt.

8.2.4 Ein Plandokument aus dem Jahre 1975, welches die Aufhebung und Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes u.a. der inneren Mariahilfer Straße vom Neubaugürtel bis zur Stiftgasse zum Inhalt hatte, wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 26. März 1976 beschlossen. Die neuen Bestimmungen hinsichtlich der Einkaufszentren in der BO-Novelle 1976, welche am 15. August 1976 in Kraft trat, konnten daher noch nicht berücksichtigt werden.

Dem Kontrollamt war jedoch unverständlich, warum nicht entweder mit der Neufassung des Plandokumentes knapp fünf Monate zugewartet wurde oder relativ kurzfristig eine Ergänzung des Plandokumentes mit den entsprechenden EKZ-Festsetzungen erfolgte. Dies deshalb, weil gerade in der inneren Mariahilfer Straße eine Reihe bereits Jahrzehnte bestehender Einkaufszentren angesiedelt sind. Eine diesbezügliche Anpassung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes an die neuen Bestimmungen der BO erfolgte jedoch erst rd. 15 Jahre nach deren Inkrafttreten.

Dieses Versäumnis war insofern problematisch, als der § 6 Abs. 17 BO auch festlegte, dass Einkaufszentren nur dort in Neubauten, Zubauten und im Zuge von Umbauten errichtet werden dürfen, wo sie im Bebauungsplan gem. § 5 Abs. 4 BO ausgewiesen waren.

Einen klassischen Problemfall stellte das EKZ G. dar. Als nämlich im Jahre 1978 der mittlere Bauteil, welcher für sich als bauliche Einheit ein EKZ im Sinne der BO darstellte, abbrannte, hätte ein den damaligen Bedürfnissen angepasster Neubau keine Baubewilligung erhalten dürfen, was jedoch nicht im Sinne der Wirtschaftlichkeit gelegen wäre und auch nicht stadtgestaltenden Gesichtspunkten entsprochen hätte.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 21B:
Bei der Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes im Rahmen des 10-Jahresprogrammes wird das Einkaufszentrum entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten berücksichtigt werden. Weiters wird bemerkt, dass der Firmenname nicht auf eine unter die Terminologie der BO fallende Nutzung, sondern lediglich auf den Betreiber eines Geschäftszentrums hinweist.

8.3 Problematik so genannter „Geschäftsstraßen“

Wie bereits erwähnt, wurde mit der BO-Novelle 1996 der die Einkaufszentren betreffende § 6 Abs. 17 BO dahingehend erweitert, dass auf Liegenschaften an einer Geschäftsstraße Einkaufszentren unabhängig von der Größe der Liegenschaft errichtet werden dürfen.

Bemerkenswert war jedoch, dass in den seither vergangenen fünf Jahren noch keine „Geschäftsstraße“ in einem Bebauungsplan festgesetzt wurde. Es wurden zwar in den Jahren 1998/99 Geschäftsstraßenverfahren für die Landstraßer Hauptstraße und die Mariahilfer Straße eingeleitet, diese waren jedoch zum Prüfzeitpunkt nicht abgeschlossen.

Es lag dem Kontrollamt fern, den Stadtplanungsabteilungen deshalb eine Schuld zuzuweisen. Bedenklich erschien aber die Vorgangsweise der Magistratsabteilung 21A im Falle der Mariahilfer Straße, wo sie in Ergänzung einer Anfrage der Magistratsabteilung 37, Außenstelle für den 6. und 7. Bezirk, mitteilte, „dass ... ein Antrag zur Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes in Ausarbeitung begriffen ist, mit dem im Bereich zwischen Europaplatz (Gürtel) und Messeplatz (Lastenstraße) alle an die Innere Mariahilfer Straße unmittelbar angrenzenden Bauplätze mit der zusätzlichen Festsetzung EKZ ausgewiesen werden“ (Schreiben der Magistratsabteilung 21A vom 1. September 1993 mit Vidende des amtsführenden Stadtrates für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Verkehr). Das genannte Plandokument gelangte jedoch nicht zur Beschlussfassung.

Wenngleich diese Mitteilung in gutem Glauben erfolgt sein möge, ermunterte sie geradezu die Mitarbeiter der Baupolizei, den Wünschen der Bauwerber entsprechend im Vorgriff auf zu erwartende Baubestimmungen Baubewilligungen zu erteilen.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 21A:
Für die Ausweisung der hochrangigen Geschäftsstraßen wurde nach längerem Diskussionsprozess 1996 die Rechtsgrundlage geschaffen. Seitens der Magistratsabteilung 21A wurden unmittelbar danach entsprechende Arbeitsschritte eingeleitet, um u.a. die innere Mariahilfer Straße als Geschäftsstraße festzusetzen. Das Antragsverfahren dazu wurde 2000 eingeleitet und die begleitende breitere Meinungsbildung befindet sich im Gange.

9. Ausblick auf die Novellierung der BO

9.1 Entsprechend dem Prüfauftrag wurden vom Kontrollamt 171 Verkaufsstätten dahingehend überprüft, ob sie einerseits als EKZ im Sinne des § 6 Abs. 17 BO galten bzw. über die bauliche Einheit hinweg 2.500 m² überschritten und andererseits, ob die notwendigen Bewilligungen und die entsprechenden Absicherungen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vorlagen.

In 30 Fällen lagen die Voraussetzungen für ein EKZ im Sinne des Prüf-antrages nicht vor – da sie knapp unterhalb 2.500 m² lagen –, in fünf Fällen waren noch keine Ansuchen um Baubewilligung eingebracht bzw. anhängige Baubewilligungsverfahren noch nicht abgeschlossen. Bei vier weiteren Objekten erschien eine Detailprüfung nicht zweckmäßig, da in diesen Fällen auf Grund ihrer Baubewilligungen vor Inkrafttreten der BO-Novelle 1976 ein rechtmäßiger Baubestand gegeben war und keine größeren Um- oder Zubauten vorgenommen worden waren. Hinsichtlich der restlichen 132 Fälle war festzustellen, dass 78, d.s. rd. 60%, keinen Anlass zu einer Beanstandung gaben.

In 31 Fällen, d.s. rd. 23%, wurden die Baubewilligungen ohne entsprechende Absicherung im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan erteilt, wobei sich diese Anzahl durch nachträgliche EKZ-Festsetzungen auf 24 verringerte.

Die übrigen 23 Fälle, d.s. rd. 17%, waren in jene Grauzone einzustufen, bei denen die Bewilligung von EKZ unter großzügiger Auslegung der Gesetzesunschärfen bzw. durch sog. „legale Umgehungsmöglichkeiten“ erfolgte.

9.2 Die BO wurde mit Beschluss des Wiener Landtages vom 28. Juni 2001 geändert. Die sog. „Großbauvorhabennovelle“ sollte lt. Auskunft der Magistratsabteilung 64 nach Ablauf der 8-wöchigen Einspruchsfrist des Bundes kundgemacht werden können.

Die bisherige Begriffsbestimmung EKZ in § 6 Abs. 17 BO wird durch den neuen § 7c BO ersetzt, worin das EKZ in Abs. 1 nunmehr wie folgt definiert wird: „EKZ sind Bauvorhaben mit Räumen, die überwiegend für das Ausstellen und den Verkauf von Waren beziehungsweise für das Erbringen von Dienstleistungen bestimmt sind, soweit die Fläche dieser Räume zusammen mehr als 2.500 m² beträgt. Zwei oder mehrere Bauvorhaben mit derartig genutzten Räumen gelten als einziges EKZ, wenn sie funktional (z.B. durch gemeinsame Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen, innere Erschließung, Verbindungen von Gebäuden) miteinander verbunden sind und die Fläche der Räume insgesamt mehr als 2.500 m² beträgt.“

Auch der § 101 BO (Feuer- und Brandmauern) erfährt durch die Novelle insofern eine Änderung, als angefügt wird, dass bei der Beurteilung, ob ein EKZ vorliegt, Räume und Anlagenteile als eine Einheit gelten, wenn sie durch Feuermaueröffnungen jeglicher Größe verbunden sind.

Diese neue Definition des EKZ im Sinne der BO geht von der „baulichen Einheit“ ab und bezieht nun die Summe der Flächen auf eine „funktionale Verbindung“, wobei die hierfür maßgeblichen Kriterien beispielhaft angeführt werden. Damit kann angenommen werden, dass sich die Diskussion, was unter baulicher Einheit zu verstehen ist, in Zukunft erübrigen wird.

Da bei der einem EKZ zuzurechnenden Fläche gem. § 7c BO Lagerräume und Betriebsräume nicht mehr zu berücksichtigen sein werden, kann in Zukunft die in der BO festgelegte Fläche von 2.500 m² bzw. eine im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan enthaltene Fläche zur Gänze für Verkaufsräume, Ausstellungsräume oder Räume für die Erbringung von Dienstleistungen ausgenützt werden.

Andere strittige Fragen, wie die Zuzählung von Gastronomiebetrieben oder Dienstleistungsbetrieben zur EKZ-relevanten Fläche bleiben von der gegenständlichen Novelle unbeantwortet (s. hierzu auch Pkt. 9.4 des vorliegenden Berichtes).

9.3 Die Einführung des Begriffes „funktionale Verbindung“ an Stelle der „baulichen Einheit“ durch die genannte BO-Novelle wird zweifellos die bisherigen Auslegungsmöglichkeiten der BO einschränken. Es ist allerdings zu erwarten, dass die Baubehörde bei künftigen Verfahren auch mit entsprechenden Auslegungsversuchen dieses Begriffes durch Bauwerber und deren Rechtsberater konfrontiert sein wird.

Dass auch dieser Begriff dehnbar ist, untermauert folgendes Beispiel der Auslegung eines Plandokumentes:

Die Magistratsabteilung 37 bewilligte ein Einrichtungshaus in Wien 22, Wagramer Straße, unter Einhaltung der Bebauungsbestimmungen des Plandokumentes, wonach angrenzend an die für die Errichtung des EKZ bestimmten Flächen eine solche für das Abstellen von Kraftfahr-

zeugen vorgesehen war. Unter Punkt 3.4 war u.a. festgesetzt: „Auf den mit dem EKZ funktionell in Verbindung stehenden Flächen dürfen insgesamt maximal 350 Stellplätze errichtet werden.“ In Entsprechung dieser Vorgabe, die das EKZ und dessen Parkplätze als funktionale Einheit betrachten, erteilte die Magistratsabteilung 37 die Baubewilligung für das EKZ einschließlich einer Tiefgarage im Bereich der als Parkplatz ausgewiesenen Fläche. Diese Garage sollte zusammen mit dem an der Oberfläche bewilligten Parkplatz 350 Stellplätze enthalten.

Ausgeführt wurden allerdings 489 Stellplätze. Die sich daraus ergebenden zusätzlichen 139 Stellplätze wurden schließlich entgegen der ursprünglichen Auslegung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nachträglich bewilligt. Obwohl sie auch dem EKZ dienten, war für ihre Bewilligung die Festlegung im Arbeitsgespräch der Gruppe Baubehördliche Angelegenheiten und Umwelttechnik vom 4. Juli 1996 (Nr. 184) ausschlaggebend, wonach „auf dem vorliegenden Bauplatz eine Nutzungsunterscheidung zwischen dem EKZ und dem Parkplatz vorliegt, sodass die über die im Plandokument ... gem. § 5 Abs. 4 BO maximal möglichen 350 KFZ-Stellplätze im Bereich des EKZ hinaus, zusätzliche KFZ-Stellplätze geschaffen werden können“. Auf welcher Überlegung diese „Nutzungsunterscheidung“ beruhte, war dem Protokoll nicht zu entnehmen. Der Vollständigkeit halber wird aber angemerkt, dass eine Stellplatzbeschränkung im aktuellen Plandokument nicht mehr aufscheint.

9.4 Das Kontrollamt empfahl der Magistratsdirektion – Stadtbaudirektion/Gruppe Baubehördliche Angelegenheiten und Umwelttechnik, diese möge im Zusammenwirken mit der Magistratsabteilung 37 sowie der Magistratsabteilung 64 zeitgerecht eine fachlich fundierte Vorgangsweise über die praktische Anwendung der BO-Novelle erarbeiten, sodass in Zukunft eine einheitliche Vorgangsweise aller Außenstellen der Magistratsabteilung 37 sowie deren Gruppe BB gewährleistet ist.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 37:
Hiezu wird auf die zu Pkt. 5 des vorliegenden Berichtes abgegebene Stellungnahme verwiesen.

Magistratsabteilung 42, Prüfung der Beschaffung und Instandhaltung von Gartenbänken

Das Kontrollamt überprüfte in der Magistratsabteilung 42 die Beschaffung und Instandhaltung von Gartenbänken.

1. Wie aus den Aufzeichnungen der Magistratsabteilung 42 hervorging, waren zum Stichtag 31. Dezember 1999 in den von der Abteilung verwalteten Parkanlagen 19.826 Stück Gartenbänke der Typen Schmiedeeisenbank, Altstadtbank, Wienerwaldbank und Stahlrohrbank, sowie Tisch-Bankkombinationen in der Ausführung Wienerwald und Senior aufgestellt, die sich insgesamt wie folgt aufteilten:

Gartenbezirk	Gemeindebezirk	Zahl der Gartenbänke
1	1, 3–9	5.968
2	2, 20	2.188
3	10, 11	3.041
4	12, 13, 23	1.623
5	14–17	2.361
6	18, 19	2.740
7	21, 22	1.905