

die ermittelten Entschädigungssummen Verzögerungen verursacht. Offensichtlich sollte auch der Erwerb der ebenso von der Enteignung bedrohten Nachbarliegenschaft der Verzögerung des Verfahrens bzw. der Erhöhung der Entschädigungssummen dienen.

Es gab auch Einflüsse durch Änderungen der Sach- und Rechtslage: Der geänderte Bebauungsplan erforderte im Jahre 1993 einen neuen Grundsatzbeschluss des Gemeinderatsausschusses. Die Novelle der Wiener Stadtverfassung, LGBl.Nr. 36/1997, erzwang durch einen Kompetenzübergang auf die Bezirksvertretung für den 23. Bezirk einen Grundsatzbeschluss von deren Finanzausschuss.

Nach dessen Vorliegen im März 1999 wurden laufend und zügig weitere Verfahrensschritte gesetzt: Die Magistratsabteilung 25 wurde beauftragt, die Entschädigungssätze zu valorisieren und den Kostenersatz für die notwendigen baulichen Maßnahmen festzulegen. Das Parteiengehör vom 28. Juni 1999 ergab zunächst einen Einwand der Magistratsabteilung 69 und erfolgte neuerlich am 4. Oktober 1999. Die Magistratsabteilung 41 aktualisierte die Teilungspläne, ein Pfandrecht auf der Liegenschaft Speisinger Straße 246, zu Gunsten der Stadt Wien war zu überprüfen. Am 14. April 2000 wurden schließlich Entwürfe beider Enteignungsbescheide erstellt und von der Magistratsdirektion – Verfassungs- und Rechtsmittelbüro vidiert. Nach neuerlicher Beauftragung eines gerichtlich beeideten Sachverständigen, notwendige Ergänzungen des Entschädigungsgutachtens vorzunehmen, wurde mit Schreiben vom 29. Mai 2000 den Verfahrensparteien Parteiengehör gewährt. Deren Antwort lag bei der Abfassung der vorliegenden Stellungnahme noch nicht vor

**Magistratsabteilung 69,  
Überprüfung der Auswirkung einer beschlossenen Flächenwidmung im Bereich Wien 14, Lebereckstraße, Beschwerde eines Anrainers**

Infolge der Beschwerde eines Liegenschaftseigentümers der so genannten „Mayersiedlung“ in Wien 14, Hadersdorf, unterzog das Kontrollamt den gegebenen Sachverhalt einer Prüfung und kam zu folgendem Ergebnis:

1. Die links des Steinbaches an der Grenze zur Marktgemeinde Mauerbach gelegene Mayersiedlung entstand in den Jahren 1927/28. Dem im Jahre 1927 eingebrachten Antrag der Landwirte Josef und Magdalena Mayer zwecks Aufteilung ihres landwirtschaftlichen Gutes auf 27 Baustellen und zwei Gartenparzellen wurde am 13. März 1928

mit Bescheid der damaligen Bezirkshauptmannschaft Hietzing/Umgebung stattgegeben. Hierbei wurden als integrierender Bestandteil dieses Bescheides Gemeinderatsbeschlüsse der damaligen Gemeinde Hadersdorf-Weidlingau hinsichtlich einer von den Parzellierungswerbern zu errichtenden Aufschließungsstraße (der heutigen Lebereckstraße) sowie einer Brücke über den Steinbach angeführt. Die maßgeblichen Beschlüsse legten Folgendes fest:

„Die Niveausherstellung, Herstellung gesicherter Wasserabzugsgräben, die Herstellung eines entsprechenden normalen Straßenunterbaues, die spätere Straßenbeschotterung, die Anbringung evtl. notwendiger Geländer und die notwendige Straßenbeleuchtung übernehmen die Parzellierungswerber auf ihre Kosten bis zur kosten- und lastenfreien Übernahme der Straße in das öffentliche Gut. Die Straßenbreite wird mit 8 m festgesetzt. Die Gemeinde Hadersdorf-Weidlingau ist jederzeit berechtigt, die kosten- und lastenfreie Übergabe der Straße in das ö.G. zu verlangen, ist zu dieser Übernahme jedoch erst dann verpflichtet, wenn die Parzellierungswerber mit dem Gesamtbau der Häuser fertig sind und die Straße sich in einem einwandfreien Zustande befindet. Die Straßenparzelle 314/38 ist über die Bachparzelle 329 durch eine hochwasserfreie, 6 m breite Brücke mit der Bezirksstraße zu verbinden. Die Tragkraft der Brücke muss mindestens 4 t betragen.“

Die Verbauung der neu geschaffenen Parzellen verzögerte sich in den Folgejahren. Die Straße wurde zwar hergestellt, jedoch offenbar nicht in jenem Zustand, der den Bedingungen des Parzellierungsbescheides entsprochen hätte. Damit kam es nicht zu einer Übergabe in das öffentliche Gut bzw. zur Übernahme in die Erhaltung der Gemeinde. Im Jahre 1938 wurde Groß-Wien durch Einbeziehung von 98 Randgemeinden geschaffen, dabei verlor u.a. die Gemeinde Hadersdorf-Weidlingau ihre Selbstständigkeit. Im Jahre 1954 erfolgte die Ausgliederung von 80 ehemals niederösterreichischen Gemeinden, Hadersdorf-Weidlingau blieb jedoch ein Teil der Stadtgemeinde Wien. Wien war somit Rechtsnachfolgerin hinsichtlich der mit der seinerzeitigen Parzellierungsgenehmigung verbundenen Auflagen geworden.

Die Lebereckstraße blieb eine öffentliche Verkehrsfläche im Privateigentum, wobei die Eigentumsrechte zweimal außerbücherlich vererbt wurden, ehe die heutigen Eigentümer sie im Jahre 1978 im Zuge des Kaufes einer in der Mayersiedlung gelegenen Liegenschaft miterwarben und dieser Eigentumswerb auch grundbücherlich ausgewiesen wurde. Der Grunderwerb, bei dem die Liga gegen Tierquälerei und Missbrauch der Tierversuche Verkäuferin war, umfasste eine Gartenparzelle im Ausmaß von 1.172 m<sup>2</sup> sowie die Lebereckstraße im Ausmaß von 4.165 m<sup>2</sup>. Der Kaufpreis betrug S 120.000,- (*entspricht 8.720,74 EUR*), dies entsprach einem Preis je m<sup>2</sup> von S 22,- (*entspricht 1,60 EUR*) bezogen auf die Gesamtfläche oder von S 102,- (*entspricht 7,41 EUR*) bezogen auf die Arrondierungsfläche. Da der letztgenannte Quadratmeterpreis für die damalige Zeit relativ hoch war, wurde im Kaufvertrag festgehalten, dass die Höhe des Kaufpreises unter Bedachtnahme auf die Unterstützung des Vereinszweckes und keinesfalls im Zusammenhang mit dem Verkehrswert festgelegt worden sei. Der Straßengrund wurde offensichtlich nicht bewertet, da lt. Kaufvertrag „den Vertragsparteien bekannt ist, dass das Grundstück Lebereckstraße unentgeltlich in das öffentliche Gut zu übertragen sein wird“.

1.1 Die Bebauung der Mayersiedlung war lange Zeit mit Schwierigkeiten verbunden. Ursache war die Lage auf einem Hang, auf dem es um das Jahr 1940 zu gravierenden Rutschungen kam und ein geologisches Gutachten die Vertretbarkeit von Bauführungen in Zweifel zog. In der Folge wurde zunächst eine 17 Jahre währende Bausperre ver-

hängt und nach deren Aufhebung im Jahre 1957 die Widmung „Kleingartengebiet“ beschlossen, um das mögliche Ausmaß der Baulichkeiten zu beschränken. In der Folge gab es immer wieder von der Bezirksvorstehung 14 unterstützte Bemühungen um eine Umwidmung in Bauland mit der Begründung, eine Mehrzahl der Häuser sei größer als im Kleingartengebiet erlaubt und zudem ganzjährig bewohnt. Mehrere geologische Gutachten wurden eingeholt. Den Ausschlag gab letztlich ein solches aus dem Jahre 1985, in welchem zum Ausdruck gebracht wurde, die Rutschungen seien zum Stehen gekommen und entsprechende Vorsorgemaßnahmen bei Bauführungen könnten gewährleisten, dass es nicht zu neuerlichen Rutschungen komme. Im Jahre 1989 wurde schließlich der Großteil der Mayersiedlung in Bauland, Bauklasse W I, umgewidmet.

Die Lebereckstraße als Aufschließungsstraße der Siedlung wurde nicht in die Verwaltung und Erhaltung durch die Stadt Wien übernommen, weil, wie die Magistratsabteilung 28 im Jahre 1978 in einem Schreiben an den zuständigen amtsführenden Stadtrat ausführte, die Verpflichtungen anlässlich der Parzellierung, nämlich Niveauherstellung, die Herstellung gesicherter Wasserabzugsgräben, die Herstellung eines entsprechenden normalen Straßenunterbaues und die Straßenbeschotterung, nie zur Gänze erfüllt worden seien.

Es wurden von den jeweiligen Straßeneigentümern nicht einmal die notwendigen Erhaltungsmaßnahmen vorgenommen. So sah sich die Stadt Wien nach Anrainerinterventionen zweimal, nämlich 1961 und 1979, gezwungen, eine provisorische Belaginstandsetzung vorzunehmen, um die Befahrbarkeit zu gewährleisten. Voraussetzung für diese Arbeiten war jeweils eine Anerkenntniserklärung sämtlicher Anrainer, dass aus der Instandsetzung keine Verpflichtung für die Stadt Wien zur Übernahme der Straße erwachse und eine solche Übernahme auch nicht durch konkludente Handlung erfolgt sei.

Im Jahre 1995 rutschte in deren Mittelteil ein 2 m breites Teilstück der Straße ab. Lt. Begutachtung der Magistratsabteilung 28 waren zur Sicherung der Straße in diesem Bereich Torkretierungen und Ankerungen notwendig. Da diese nicht bzw. nur in ungenügendem Ausmaß erfolgten, ordnete die Magistratsabteilung 46 im März bzw. Juli 1996 ein allgemeines Fahrverbot für den gesamten Straßenverlauf mit Ausnahme eines kurzen Anfangsstückes bis zu einem Müllsammelplatz bei ONr. 3 an. In der Folge wurde auch die bisher freiwillig von der Magistratsabteilung 48 vorgenommene winterliche Betreuung der Straße eingestellt.

Eine vom Kontrollamt veranlasste Überprüfung des Fahrverbotes im April 2001 ergab, dass sich am Zustand der Straße nichts geändert hatte und das Fahrverbot daher aufrecht erhalten werden musste. Seit fünf Jahren fahren die Anrainer somit rechtswidrig zu ihren Grundstücken zu. Dies gilt auch für Zulieferungen und Baufahrzeuge.

1.2 Die wiederholten Interventionen diverser Anrainer – Beschwerden an den Herrn Bürgermeister, an amtsführende Stadträte, die Bezirksvorstehung und die Volksanwaltschaft – mit dem Ziel, eine Übernahme der Straße durch die Stadt Wien zu erreichen, scheiterten nicht nur an den mangelhaften Vorleistungen der jeweiligen Eigentümer des Straßengrundes, sondern auch an dem Umstand, dass eine Sanierung der widmungsgemäß mit 8 m Breite vorgesehenen Straße unverhältnismäßig teuer gekommen wäre. Seitens der Magistratsabteilung 28 wurde daher einvernehmlich mit der Bezirksvorstehung angestrebt, die Lebereckstraße künftig nur noch mit 6 m Breite zu widmen. Dies entspreche dem derzeitigen Ausbauzustand der Straße, wäre für diese mit

einem Umkehrplatz endende Aufschließungsstraße vollkommen ausreichend und würde auch die Sicherung der Straße im Rutschbereich erleichtern. Dem wurde mit Beschluss des Plandokuments 7232 im November 2000 nachgekommen.

Die auf 6 m verringerte Breite der Lebereckstraße hat allerdings für die Straßenanrainer einen Nachteil, der auch einer der Gründe der dem Kontrollamt vorliegenden Beschwerde war: Nach der Umwidmung würde nämlich beidseits der Straße ein jeweils rd. 1 m breiter Streifen im Eigentum der derzeitigen Straßeneigentümer verbleiben. Dies bedeute für die Anrainer, dass sie ihre Grundstücke künftig nur nach Queren dieses privaten Grundstreifens betreten oder befahren, sofern sie diesen nicht käuflich erwerben und/oder anlässlich einer Bauplatzschaffung in den Bauplatz einbeziehen könnten.

Eine weitere Folge der Auseinandersetzungen um die Übernahme der Straße ergab sich für alle Bauwerber der Mayersiedlung aus dem Umstand, dass sie die Voraussetzungen lt. der Bauordnung für Wien (BO) zur Schaffung von Bauplätzen durch Kauf des Straßengrundes bis zur Straßenmitte und kostenlose Abtretung dieses Straßenstücks in das öffentliche Gut nicht erfüllen konnten. Damit waren auch entsprechende Baubewilligungen nicht möglich. Es gab zwar immer wieder Bestrebungen seitens der Eigentümer des Straßengrundes sowie einzelner Anrainer, Straßenteilstücke zu verkaufen bzw. zu erwerben, damit diese in das öffentliche Gut abgetreten werden können. Hiefür wurden schon mehrfach Teilungspläne erstellt und genehmigt. Es war jedoch bisher nicht möglich, diesbezüglich eine Einigung aller Anrainer zu erzielen. Zu Teillösungen waren die Straßeneigentümer jedoch nicht bereit. Seit einer im Jahre 1998 beschlossenen Novelle zur BO konnte für ältere Bauten wenigstens eine Teilsanierung durch die Anwendung des § 71a BO, der bei 30 Jahre bestehenden Bauten eine Baubewilligung auf Widerruf zulässt, erfolgen, doch ist auch diese Lösung auf Dauer unbefriedigend.

Zur Zeit der Einschau des Kontrollamtes gab es Bemühungen, vor einem allenfalls späteren Kauf durch die Magistratsabteilung 69 mit den Straßeneigentümern ein Benützungsbereinkommen abzuschließen. Die Magistratsabteilung 28 könnte dadurch bis zu diesem Kauf ohne weitere Verzögerungen Instandsetzungsmaßnahmen setzen und die Straße wieder befahrbar machen. Bisher war es allerdings nicht möglich, mit den Straßengrundeigentümern einen Konsens zu erzielen.

2. Hinsichtlich der Übergabeverpflichtung für die Lebereckstraße in die Erhaltung der Stadt Wien sowie deren Verpflichtung zur Übernahme gab es im Wesentlichen zwei Rechtsstandpunkte:

So führte die Magistratsabteilung 64 in einer Stellungnahme an die Magistratsabteilung 28 am 1. September 1997 aus, die Lebereckstraße sei zwar eine öffentliche Verkehrsfläche, befinde sich aber im Privateigentum. Die Verpflichtung, die seitens der Bezirkshauptmannschaft Hietzing und Umgebung unter Bezugnahme auf einen Gemeinderatsbeschluss der Gemeinde Hadersdorf den seinerzeitigen Parzellierungswerbern auferlegt wurde, sei gewesen, die Straße in einen einwandfreien Zustand zu bringen und über Verlangen der Gemeinde kosten- und lastenfrei in das öffentliche Gut abzutreten. Dies stelle aber aus öffentlich-rechtlicher Sicht keine Verpflichtung der derzeitigen Straßengrundeigentümer dar, diese unentgeltlich der Stadt Wien zu übergeben. Allenfalls gebe es zivilrechtliche Verpflichtungen gegenüber den Anliegern. In jedem Falle obliege diesen im Falle einer Bauplatzschaffung der Erwerb und die Sanierung des zugehörigen Straßenstücks und sodann dessen Abtretung in das öffentliche Gut.

Eine andere Rechtsauffassung vertrat die Volksanwaltschaft in ihrem Bericht an den Herrn Bürgermeister vom 14. Juli 1998. Sie erachtete die vorgebrachten Beschwerden als berechtigt. Es habe nämlich die Stadt Wien die im Privateigentum zweier Personen stehende Lebereckstraße im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, jedoch nicht von dem im Bescheid der ehemaligen Bezirkshauptmannschaft Hietzing-Umgebung eingeräumten Recht der kosten- und lastenfreien Übernahme in das öffentliche Gut Gebrauch gemacht. Der genannte Bescheid sei nach wie vor als Rechtsbestand anzusehen. Dies bedeute, dass es keine Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung und Erhaltung der Lebereckstraße im Sinne des § 53 BO gebe. Vielmehr hätte die Stadt Wien als Rechtsnachfolgerin der ehemaligen Gemeinde Hadersdorf von den Straßengrundeigentümern die kosten- und lastenfreie Übergabe der Straße in das öffentliche Gut verlangen können und sollen, statt öffentliche Aufgaben weitgehend auf private Grundeigentümer zu überwälzen.

3. Nach Ansicht des Kontrollamtes waren unter Würdigung der vorgeannten Rechtsauffassungen mehrere Aspekte zu beachten:

Zunächst waren die Voraussetzungen des Bescheides der Bezirkshauptmannschaft Hietzing und Umgebung aus dem Jahre 1928 nach wie vor nicht erfüllt. Weder befand sich die Straße in dem damals bedungenen Zustand noch waren alle Parzellen im Parzellierungsgebiet bebaut. Es bestand daher im Sinne des genannten Bescheides nach wie vor keine Verpflichtung der Stadt Wien, die Lebereckstraße in ihre Erhaltung zu übernehmen. Alle diesbezüglichen Bemühungen waren sohin freiwillig erfolgt.

Weiters wurden durch das Wiener Rechtsbereinigungsgesetz, LGBl.Nr. 5/85, jene niederösterreichischen Rechtsmaterien aufgehoben, die nicht in Wiener Landesgesetze eingeflossen und daher nur bis 1985 anzuwenden waren. Dies galt u.a. für jenes niederösterreichische Gesetz, welches die Herstellung und Erhaltung der öffentlichen Straßen im Privateigentum geregelt hatte. Nach den heutigen gesetzlichen Bestimmungen handelt es sich bei der Lebereckstraße um eine öffentlich benützbare Straße im Privateigentum, bei der allerdings nicht die Bestimmungen des § 53 BO über die Verpflichtung der Anlieger zur Erhaltung von Straßen angewendet werden können. Dies wäre nur dann der Fall gewesen, wenn die Straße im Widmungs- und Bebauungsplan ausdrücklich als § 53-Straße bezeichnet worden wäre, was jedoch in keinem der seit der Eingemeindung der Gemeinde Hadersdorf-Weidlingau genehmigten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan erfolgt war.

Der von der Bezirkshauptmannschaft Hietzing und Umgebung erlassene, rechtskräftig gewordene Bescheid ist als Rechtsinstrument nach wie vor gültig. Mit diesem Bescheid wurden durch eine Parzellierungsgenehmigung 27 Bauplätze geschaffen. Hiezu führt Art. III Abs. 2 BO aus, dass Grundstücke, die nach den bisherigen gesetzlichen Bestimmungen durch eine rechtswirksam gewordene behördliche Abteilungsbewilligung ausdrücklich zum Zwecke der Bebauung geschaffen wurden, auch im Sinne dieses Gesetzes als Bauplätze gelten. Eine neuerliche Bauplatzschaffung mit den entsprechenden Rechtsfolgen, wie dem Erwerb des anliegenden Straßengrundes und seiner Abtretung in das öffentliche Gut wäre daher nicht erforderlich. Allerdings gilt dies nur für Gebäude, die noch von der Gemeinde Hadersdorf bzw. vor einer Neufestsetzung von Bau- und Straßenfluchtlinien genehmigt wurden. In Befolgung des § 9 BO ist der Bauplatz bei jedem späteren Neu-, Zu- oder Umbau den zwischenzeitig festgelegten Bau- und Straßenfluchtlinien anzupassen. Dies betrifft vor allem jene Änderun-

gen, die durch die Rückwidmung der Lebereckstraße auf 6 m Breite erfolgt waren.

Schließlich war zu beachten, dass von den derzeitigen Eigentümern der Straßengrund in Kenntnis der seinerzeitigen Verpflichtung gegenüber der Gemeinde Hadersdorf-Weidlingau und folglich nunmehr der Gemeinde Wien für eine lasten- und kostenfreie Übertragung dieses Grundes erworben worden war. Diesem Umstand Rechnung tragend, war offensichtlich auch der Kaufpreis beim Grunderwerb durch die derzeitigen Straßengrundeigentümer festgelegt und zusätzlich noch im Kaufvertrag die mögliche kostenlose Straßengrundübertragung in das öffentliche Gut festgeschrieben worden.

4. Wenn nunmehr die Bezirksvorstehung im Interesse der Anrainer die Kosten für eine Straßeneinstandsetzung und künftige -erhaltung übernehmen würde und damit die Magistratsabteilung 28 zu einer Verwaltungsübernahme und dem allfälligen Abschluss eines vorherigen Benützungübereinkommens bereit wäre, sollte nach Ansicht des Kontrollamtes Folgendes bedacht werden:

Mit einer derartigen Straßengrundübernahme geht eine Kostentragung auf die Stadt Wien über, zu der zumindest hinsichtlich der Straßeneinstandsetzung die derzeitigen privaten Straßengrundeigentümer verpflichtet gewesen wären. Diese waren aber nicht nur diesbezüglich säumig, sondern darüber hinaus auch durch den kostengünstigen, wenn nicht kostenlosen Erwerb der Straße im Hinblick auf die mögliche kostenlose Abtretung in das öffentliche Gut begünstigt. Würde daher nunmehr die Magistratsabteilung 69 die Straße zum vollen Verkehrswert angeboten bekommen und erwerben, wäre damit eine unangemessene Begünstigung Privater gegeben. Es wurde daher empfohlen, vor einem Kaufabschluss bei der endgültigen Kaufpreisfestsetzung nur jene Leistungen, die seitens der derzeitigen Straßengrundeigentümer tatsächlich erbracht wurden (günstiger Kaufpreis, geringfügige Erhaltungsaufwendungen u.dgl.) zu berücksichtigen. Ein Erwerb zum vollen Verkehrswert würde darüber hinaus auch die Anrainer bei Bauplatzschaffungen benachteiligen, da diese gem. § 50 BO ihren Straßenanteil zu einem dem von der Stadt Wien entrichteten Kaufpreis entsprechenden Entgelt erwerben müssten. Sollten die derzeitigen Straßengrundeigentümer uneinsichtig sein und weiterhin zwar ihre Verkaufsbereitschaft grundsätzlich betonen, jedoch einen Abschluss durch immer wieder neue Forderungen verhindern, könnte vom § 39 BO Gebrauch gemacht werden.

#### *Gegenäußerung des Kontrollamtes:*

Wenngleich der nunmehr ausverhandelte Kaufpreis für den anzukaufenden Straßengrund deutlich unter dem Schätzwert der Magistratsabteilung 40 liegt, hätte nicht unbeachtet bleiben sollen, dass die derzeitigen Eigentümer des Straßengrundes Anrainern Kaufangebote machten, die sich im Jahre 1992 auf S 89,50 (*entspricht 6,50 EUR*) je m<sup>2</sup> und im Jahre 1995 auf S 174,- (*entspricht 12,65 EUR*) je m<sup>2</sup> beliefen. Der von der Stadt Wien verhandelte Kaufpreis beträgt rd. das Zehnfache des sechs Jahre vorher von den Anrainern verlangten Preises und wird im Verlauf von Bauplatzschaffungen mit nachfolgender Grundabtretung wahrscheinlich zu neuerlichen Beschwerden führen.

Im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Kauf des Straßengrundes, der im Widerspruch zu der durch den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Hietzing und Umgebung in Aussicht genommenen kosten- und lastenfreien Übertragung des Straßengrundes in das öffentliche Gut steht, wurde angeregt, im Licht des genannten Bescheides die Bestimmungen der §§ 13(2)c und 16(4) BO (Übertragung von im Bebauungsplan vorgesehenen Verkehrsflächen in das öffentliche Gut ohne Bauplatzschaffung) einvernehmlich mit der Magistratsabteilung 64 dahingehend zu überprüfen, ob daraus nicht doch der mögliche Vollzug des genannten Bescheides abgeleitet werden könnte.

#### *Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:*

Mit den derzeitigen Eigentümern wurde ein Preis von S 1.900,- (*entspricht 138,08 EUR*) je m<sup>2</sup> ausverhandelt. Grundlage war ein Gutachten der Magistratsabteilung 40 vom 1. Oktober 1997, wonach der Wert des unparzellierten Baugrundes auf S 2.400,- (*entspricht 174,41 EUR*) je m<sup>2</sup> geschätzt wurde. Durch entsprechende Verhandlungen konnte dieser Schätzwert um 35% unterboten werden.

#### *Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:*

Die gemeinsam mit der Magistratsabteilung 64 vorgenommene Überprüfung ergab, dass aus dem im Jahre 1928 ergangenen Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Hietzing-Umgebung weder eine Verpflichtung der derzeitigen Grundeigentümer, die Lebereckstraße in einen einwandfreien Zustand zu bringen und sodann unentgeltlich in das öffentliche Gut abzutreten, noch ein Anspruch

der Stadt Wien, diese Leistung zu verlangen, abgeleitet werden kann. Diesen Möglichkeiten stehen die inzwischen erfolgten Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes entgegen.

Es ist daher geplant, die als öffentliche Verkehrsflächen gewidmeten Grundflächen seitens der Stadt Wien anzukaufen und der Magistratsabteilung 28 zur Höhenlageerstellung und in deren Verwaltung zu übergeben.

Auf Grund des derzeit geltenden Plandokumentes 7232 haben die an die Lebereckstraße anrainenden Bauplätze im Falle eines Neu-, Zu- oder Umbaues gem. § 9 BO in Verbindung mit § 16 Abs. 1 BO Grundflächen einzubeziehen und, da es sich um die erstmalige unentgeltliche Grundabtretung zum öffentlichen Gut handelt, die in die Verkehrsflächen fallenden Grundflächen gem. § 17 Abs. 1 und 4 BO unentgeltlich abzutreten sowie gem. § 17 Abs. 6 BO die festgesetzte Höhenlage herzustellen. Zu diesem Zwecke müssen sie die zu den Verkehrsflächen entfallenden Grundflächen von der Stadt Wien erwerben, sodass letztlich Kosten für den Grunderwerb nicht von der Stadt Wien zu tragen sind. Eine Entlastung der Anrainer von der genannten Abtretungsverpflichtung ist schon deswegen nicht möglich, weil sie dann ohne Rechtsgrund gegenüber anderen Bauplatzwerbern besser gestellt sein würden.

Der Magistratsabteilung 37 wurde unter Hinweis auf Art. III Abs. 2 BO empfohlen, rechtlich zu prüfen, inwieweit bei den nunmehr gem. § 71a BO genehmigten Bauten nicht ohnehin eine Bauplatzschaffung durch den seinerzeitigen Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Hietzing und Umgebung ausgelöst wurde und daher Baubewilligungen nach § 70 der Bauordnung für Wien möglich wären.

*Stellungnahme der Magistratsabteilung 37:*  
Die Prüfung durch die Magistratsabteilung 37 ergab, dass bei den nach § 71a BO genehmigten Bauten keine Bauplatzschaffung durch den seinerzeitigen Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Hietzing und Umgebung erfolgt war. Eine Baubewilligung durch die Gemeinde Hadersdorf als Voraussetzung für die Anwendung der Übergangsbestimmungen gem. Art. III Abs. 2 BO liegt nicht vor. Eine Baubewilligung nach § 70 BO käme auch deswegen nicht infrage, weil die betroffenen Bauten den heutigen Anforderungen der BO nicht entsprechen und hierfür eine vorhergehende Bauplatzschaffung notwendig wäre.