

# Stenographisches Protokoll

39. Sitzung der XVI. Gesetzgebungsperiode des Burgenländischen Landtages

Donnerstag, 29. November 1993

---

Protokollauszug

Präsident

Berichterstatter **Thomas**: Hohes Haus! Meine sehr geehrten Damen und Herren! Es ist ein entsprechender Entwurf betreffend die Abänderung der Bgld. Bauordnung dem Hohen Landtag zugegangen. Der Gesetzentwurf, mit dem die Bgld. Bauordnung geändert wird, wurde in der 27. Sitzung des Rechtsausschusses am 22. September 1993, in seiner 29. Sitzung am Mittwoch, dem 3. November 1993, in seiner 30. Sitzung am Mittwoch, dem 17. November 1993, und in seiner 31. Sitzung am Montag, dem 29. November 1993, beraten.

Nachdem die Regierungsvorlage aufgrund des § 9 des Gesetzes der Bürgerbegutachtung und Bürgerinitiative unterzogen wurde und von dort einige Stellungnahmen eingelangt sind, wurden natürlich auch diese Stellungnahmen, in die Beratungen aufgenommen.

Unter Berücksichtigung des Beschlusses vom 17. November 1993 beziehungsweise 29. November 1993 sollen nachstehende Bestimmungen der Regierungsvorlage geändert werden:

Der Titel des Gesetzentwurfes soll mit dem Kurztitel „Bauordnungsnovelle 1993“ ergänzt werden, sodaß der Titel richtig „Gesetz vom ....., mit dem die Bgld. Bauordnung geändert wird (Bauordnungsnovelle 1993)“ lauten soll.

Weiters sollen nachstehende Bestimmungen der Regierungsvorlage geändert werden:

Zahl 1.: § 3 Abs. 3 und 5, § 4 Abs. 1,

§ 5 Abs. 1 bis 3 und § 6 Abs. 1;

Zahl 3.: § 8 Abs. 1 und 4, § 9 Abs. 8 und 11,

§ 10 Abs. 2 und 3, § 11 Abs. 2 und § 12 Abs. 2;

Zahl 5.: § 14 Abs. 2 und § 15 Abs. 2;

Zahl 7.: § 17 Abs. 3, 4 und 8 und § 18 Abs. 2;

Zahl 9.: § 21 Abs. 1 und 4;

Zahl 12.: statt „§ 90 Z 4 lautet:“ soll es richtig „§ 90 Abs. 1 Z 4 lautet:“ heißen;

Zahl 13.: § 93 Abs. 3;

Zahl 14.: § 109;

Zahl 16.: § 113.

Außerdem wird beantragt, über die Regierungsvorlage hinaus zur Anpassung an eine Novelle des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes (Einführung von Bebauungsrichtlinien), an das Abfallwirtschaftsgesetz, BGBl. Nr. 325/1990, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. 257/1993, und an das Bgld. Abfallwirtschaftsgesetz 1993 Änderungen der derzeit geltenden Bgld. Bauordnung. Und zwar sollen § 23 Abs. 2 Z 1, § 25 Abs. 1, § 73 Abs. 6, § 85 Abs. 1 und 2, § 90 Abs. 1, 2 und 4, § 92 Abs. 4, § 93 Abs. 5 und § 97 Abs. 2 geändert und dem § 88 ein neuer Abs. 3 angefügt werden.

**4. Punkt: Bericht des Rechtsausschusses betreffend den Gesetzentwurf (Beilage 376), mit dem die Bgld. Bauordnung geändert wird (Zahl 16 - 253) (Beilage 426)**

Zweiter Präsident **Sipötz**: Der 4. Punkt der Tagesordnung ist der Bericht des Rechtsausschusses betreffend den Gesetzentwurf, Beilage 376, mit dem die Bgld. Bauordnung geändert wird, Zahl 16 - 253, Beilage 426.

Berichterstatter ist Herr Landtagsabgeordneter **Thomas**.

General- und Spezialdebatte werden unter einem durchgeführt.

Ich bitte um Ihren Bericht Herr Abgeordneter.

Dr. Salzl

Desgleichen sollen die Erläuterungen den beantragten Änderungen im Gesetzestext angepaßt werden, wobei den Erläuterungen I. Allgemeiner Teil ein neuer Absatz angefügt werden soll und die erläuternden Bemerkungen (II. Besonderer Teil) zu § 3, zu § 4, zu § 5, zu § 9, zu § 17, sowie zu den §§ 18 und 21 und zu § 113 den Änderungen entsprechend geändert werden.

Meine sehr geehrten Damen und Herren! Namens des Rechtsausschusses stelle ich daher den Antrag, der Landtag wolle dem vorliegenden Gesetzentwurf mit den angeschlossenen Änderungen die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen.

Zweiter Präsident **Sipötz**: Als erstem Redner erteile ich Herrn Landtagsabgeordneten Dr. Salzl das Wort.

Abgeordneter **Dr. Salzl** (FPÖ): Sehr geehrter Herr Präsident! Hohes Haus! Zuerst einige Worte zum Kollegen Gradwohl, der leider wieder einmal abhanden gekommen ist. Wenn er von der Verwertung von Plastik, Glas und Dosen spricht, so hat dies in der Praxis nur bedingt Richtigkeit. Und zwar hat es nur bedingt etwas mit Verwertung zu tun. Derzeit gibt es zirka 5.000 verschiedene Plastikarten auf dem Markt und ein Großteil des Kunststoffes gelangt in Ballen gepreßt zur Zwischenlagerung auf die Deponien. Der Herr Kollege Bachmayer wird mir da sicherlich recht geben, (*Abg. Bachmayer: Allerdings werde ich das.*) denn er kennt die Pläne für die Deponie Neudorf, wo jede Menge Plastik, und zwar hunderttausende Tonnen von Plastik seitlich im Randbereich der Deponie zwischengelagert oder vielleicht sogar im Endeffekt endgelagert werden sollen.

Die Behauptung des Kollegen Gradwohl, für die Eigenkompostierung gäbe es einen Bonus, diese Behauptung ist schlichtweg falsch, denn der, der keine Biotonne in Anspruch nimmt und in Eigenkompostierung seinen Bioabfall selbst kompostiert, erspart sich magere 300 Schilling. Das ist die Realität, Herr Kollege Gradwohl.

Und wenn weiterhin hier behauptet wird, es hätte mit der Verpackungsverordnung keine Probleme gegeben, so möge der Herr Kollege Gradwohl hinausgehen und mit Bürgermeister in den betroffenen Gemeinden, speziell in Städten mit Einkaufszentren, sprechen, wo haufenweise, teilweise sogar haushoch Kartons und Altpapier gestapelt und zur Seite gelegt werden mußten, und diese nur unter vielerlei Protest und großer Verzögerung abtransportiert werden konnten.

Außerdem, wenn er aufmerksam in den Ausschusssitzungen zugehört hätte, dann hätte er hören müssen, daß auch dort von den Vertretern des Müllverbandes zugegeben wurde, daß zuwenig Container vorhanden sind und daß diese Container noch nicht geliefert wurden. Anscheinend hat er in den Ausschusssitzungen nicht oder zuwenig aufgepaßt. (*Abg. Nicka: Wie immer!*)

Zum Kollegen Moser. Der Kollege Moser hat gesagt, daß die Bürgerbegutachtung zu einer neuen Qualität in der Ausschubarbeit führt. Ich möchte nur darauf verweisen, daß gerade wir Freiheitlichen es waren, die bei wich-

tigen Gesetzen auf die Verpflichtung hingewiesen haben, daß hier eine Bürgerbegutachtung durchgeführt werden muß. Wir haben damals sogar unter großem Geschrei und Protest von Rot und Schwarz von Verfassungsbruch gesprochen, da diese Bürgerbegutachtung nicht vollzogen wurde.

Ich freue mich daher, daß Sie in diesem Zusammenhang von einer neuen Qualität in den Ausschubarbeiten sprechen. Ich sage es aber auch, damit Sie es nicht vergessen, meine sehr geehrten Damen und Herren von der rot-schwarzen Einheitspartei, daß wir Freiheitlichen es waren, die diese Bürgerbegutachtung eingefordert haben. (*Beifall bei der FPÖ*)

Hohes Haus! Einleitend zur Bauordnung möchte ich feststellen, daß diese Novelle zur Bgld. Bauordnung lediglich eine Teillösung sein kann. Die FPÖ fordert daher eine Gesamtlösung der anstehenden Probleme und verlangt eine konkrete und umfassende Überarbeitung dieser Bauordnung und eine Neufassung der Bgld. Bauordnung. (*Beifall bei der FPÖ*)

Die seit 31. Dezember 1969 in Geltung stehende Bgld. Bauordnung hat sich in vielen Punkten als überholt und als nicht mehr zeitgemäß erwiesen. Kritisiert wurden seit langem die allgemeinen Bebauungsregeln. So war zum Beispiel die zu geringe Bebauungsdichte in vielen Gebieten ein Problem. Sie hat dazu geführt, daß wertvolles Bauland oftmals nur ungenügend genutzt wurde. Auch wurde dadurch manchmal die Geschlossenheit von Ortschaften und das Ortsbild als solches in Frage gestellt. Diese geringe Verbauungsdichte und dieser zu großzügige, um nicht zu sagen leichtfertige Umgang mit wertvollem Bauland hat auch dazu geführt, daß ganze Ortsteile sehr weiträumig angelegt wurden und in vielen Ortschaften dadurch Hausplätze zur Mangelware wurden.

Ein zusätzliches Problem ergab sich auch durch die höheren Aufschließungskosten, da eine geringe Bebauungsdichte zwangsläufig zu größeren Bauplätzen führte.

Mehrkosten bei der Errichtung von Straßen, Gehsteigen, Kanalisationsanlagen sowie bei der Strom- und Wasserversorgung belastete aber nicht nur die Bauwerber selbst, sondern oftmals auch finanzschwächere Gemeinden über Gebühr. Durch diese Mehrkosten kam es zu enormen Preissteigerungen beim Baugrund. Dies hat wiederum dazu geführt, daß sich gerade junge Leute oftmals keinen Bauplatz leisten konnten, ja im Extremfall sogar gezwungen waren abzuwandern.

Ein weiterer Kritikpunkt in bezug auf die Bgld. Bauordnung aus dem Jahre 1969 war die Bebauungsweise. So wurde oftmals vehement die Wiedereinführung der halboffenen Bebauungsweise gefordert. Eine Bebauungsweise, die bis 1969 existiert hat und die auch heute noch gerade im Burgenland weit verbreitet ist.

Durch den § 4 dieser Novelle wird also jetzt die halb-offene Bebauung wieder ermöglicht. Ebenso werden Richtlinien für die gekuppelte Bebauung sowie für die

Dr. Salz

offene und geschlossene Bauweise festgesetzt. Auch die Abstände zu den Grundstücksgrenzen werden teilweise neu geregelt.

So ist, wenn die Straßenfluchtlinie und die Baulinie nicht zusammenfallen, ein Abstand von mindestens drei Meter einzuhalten. Der Abstand zur hinteren Grundstücksgrenze hat mindestens fünf Meter zu betragen und zum Nachbargrundstück wird der Abstand ebenfalls neu festgesetzt.

Im § 6 wird die Höhe der Bauten abhängig von den Verkehrsflächen beziehungsweise von den gegenüberliegenden Baulinien geregelt. Ebenso sind Ausnahmen und wie die jeweiligen Bautenhöhen zu berechnen sind, angeführt. Auch Vorbauten vor Baulinien sowie die Verkehrsflächen im Bauland werden in dieser Novelle geregelt. Dabei werden auch die Straßenbreiten sowie die Breiten der Parkstreifen und Gehsteige neu festgesetzt.

Wesentliche Änderungen ergeben sich jedoch im Bauplatzerklärungsverfahren. Es wird nun konkret bestimmt, für welche Vorhaben eine Bauplatzerklärung notwendig ist. So werden zum Beispiel Teilung oder Vereinigung von Grundstücken nunmehr der Bauplatzerklärungspflicht unterzogen. Es bedarf die Änderung der Fläche — falls es sich nicht um eine unwesentliche Änderung handelt — oder die Gestaltung eines bestehenden Bauplatzes immer einer neuen Bauplatzerklärung, um sicherzustellen, daß auf den neuen Abstandsflächen die baurechtlichen Vorschriften auch eingehalten und gewahrt bleiben.

Hinsichtlich der Parteienstellung im Bauplatzerklärungsverfahren sieht die Novelle zur Bauordnung vor, daß zukünftig auch Nachbarn als Parteien in das Verfahren einzubeziehen sind. Bis dato hatten die Nachbarn im Bauplatzerklärungsverfahren keine Parteienstellung. Bisher konnten Nachbarn erst im Baubewilligungsverfahren ihre Bedenken und Einwendungen vorbringen. Jetzt sollen diese Nachbarn ihre Einwendungen bereits im Bauplatzerklärungsverfahren vorbringen können und somit sollen aufwendige Fehlplanungen für das Baubewilligungsverfahren sowie oftmals kostenintensive Streitverfahren vermieden werden.

Die vielfach geübte Praxis Bauplatzerklärung und das Baubewilligungsverfahren in einem abzuwickeln wird damit zukünftig zu überdenken sein. Es wird notwendig sein, das Bauplatzerklärungsverfahren abzuführen und rechtskräftig werden zu lassen, speziell wenn es Meinungsverschiedenheiten in diesem Verfahren gibt, und erst dann aufgrund der darin festgesetzten und rechtswirksamen Richtlinien und Regelungen mit den konkreten Planungen zu beginnen. In Streitfällen kann es dadurch zu zusätzlichen, oftmals sogar größeren Verzögerungen im Genehmigungsverfahren kommen.

Ein wesentlicher Bestandteil dieser Novelle ist auch die Änderung der Bestimmungen über die Anliegerleistungen. Bisher konnten Grundstücksabtretungen für die erforderliche Verkehrsfläche, für Straßen und Gehsteige, nur im Rahmen der Bauplatzerklärung vorgeschrieben

werden. Wenn also zwischen den einzelnen Bauplätzen Grundstücke lagen, für die keine Anträge auf Bauplatzerklärungen gestellt wurden, konnten oftmals Wege oder Gehsteige nicht realisiert werden. Auch notwendige Wege- und Straßenverbreiterungen waren dadurch vielfach nicht möglich.

Jetzt kann der Gemeinderat bereits dann diesbezügliche Abtretungsverpflichtungen beschließen, wenn diese betreffenden Grundflächen als Bauland gewidmet sind. Wieweit hier diese Abtretungen unentgeltlich zu erfolgen haben und ab wann und in welchen Fällen hier Entschädigung zu leisten ist, ist in § 17 geregelt.

Wie bereits eingangs erwähnt und auch kritisiert, handelt es sich bei der vorliegenden Novelle lediglich um eine Teillösung. Eine längst überfällige zeitgemäße Neufassung der Bgld. Bauordnung, meine sehr geehrten Damen und Herren, wurde wieder einmal auf die lange Bank geschoben. Dabei müßte gerade hier bei dieser Neufassung nicht nur mehr Wert auf den Dorfcharakter und auf das Ortsbild gelegt werden, es müßte auch mehr auf die geänderte und gesündere Bauweise eingegangen werden. Maßnahmen zur Energieeinsparung müßten in dieser Bauordnung ebenso verankert werden wie die fachliche Begutachtung der geplanten Bauvorhaben. *(Beifall bei der FPÖ)*

Etwa so, wie im Rahmen der Wohnbauförderung eine Begutachtung durch beauftragte Architekten derzeit bereits vorgesehen ist. Eine ähnliche Begutachtung müßte generell bei Bauvorhaben meiner Meinung nach durchgeführt werden.

Uns Freiheitlichen jedenfalls, meine sehr geehrten Damen und Herren, ist diese Novelle zu wenig umfassend und zu wenig umfangreich. Die Berechnung der Kosten für Aufschließungsmaßnahmen ist nach Meinung von uns Freiheitlichen in bestimmten Bereichen höchst ungerecht. Es sollte nicht ausschließlich die anrechenbare Länge der Straßenfluchtlinie dafür herangezogen werden, sondern es müßten auch die Bauplatzgröße und die Anzahl der Geschoße beziehungsweise der Wohneinheiten pro Bauplatz berücksichtigt werden. Beim derzeitigen Entwurf kann es vor allem bei Eckplätzen zu enormen Mehrbelastungen der Grundstücksbesitzer kommen.

Äußerst bedenklich ist aber die Berechnung der Kosten für Aufschließungsmaßnahmen nach einer eventuellen zwangsweisen Umwidmung von Grundstücken im Bauland. Neben den mit dieser zwangsweisen Umwidmung zusätzlich verbundenen unentgeltlichen Verkehrsflächenabtretungen muß dieser Grundstücksbesitzer dann auch noch sehr viel bezahlen, obwohl er vielleicht gar nicht bauen will oder an einem Bauland überhaupt nicht interessiert ist.

Auch die Regelung bezüglich der Errichtung von Schutzräumen ist in der vorliegenden Novelle unzureichend. Angesichts der unmittelbaren und ständigen Bedrohung unserer Bevölkerung durch grenznahe und teilweise sehr unsichere Atomkraftwerke wären hier konkrete Richtlinien und Zielsetzungen gekoppelt mit den

Glaser

notwendigen Förderungen dringend notwendig. Da diese vorliegende Novelle lediglich eine Teillösung und somit eine weitere Verzögerung der längst überfälligen Bgld. Bauordnung bedeutet, lehnen wir Freiheitliche diese Novelle ab. *(Beifall bei der FPÖ)* Wir Freiheitliche fordern unverzüglich eine alles umfassende Überarbeitung der Bgld. Bauordnung, die den heutigen, den geänderten Anforderungen an eine moderne und energiesparende Bauweise Rechnung trägt. *(Beifall bei der FPÖ)*

Zweiter Präsident **Sipötz**: Als nächstem Redner erteile ich Herrn Abgeordneten Glaser das Wort.

Abgeordneter **Glaser** (ÖVP): Herr Präsident! Hohes Haus! Wieder einmal ist es schwierig, sich bei der FPÖ auszukennen. Zuerst lobt der Herr Abgeordnete Dr. Salzl über weite Bereiche die neuen Regelungen und nimmt mir die halbe Rede weg und hinterher sagt er, er ist gegen diese Bauordnungs-Novelle. *(Zwischenruf des Abg. Dr. Salzl)* Ich kenne mich nicht mehr aus was Ihr wollt. Und das gleiche gilt beim Abfallwirtschaftsgesetz. *(Abg. Dr. Salzl: Das ist wohl ein Unterschied, ein riesiger Unterschied.)* Ich kenne den Unterschied zwischen Bonus und weniger bezahlen eigentlich nicht. Welcher ist das? *(Unterhaltung in den Bänken)* Was ist da für ein Unterschied zwischen Bonus und weniger bezahlen?

Genau das gleiche gilt, wenn Sie davon reden, daß hunderttausende Tonnen Plastik irgendwo in einer Depone liegen. Wissen Sie wieviel das ist? Ganz Neusiedl kann man damit zudecken. Und dann sagen Sie weiters: haushoch sind die Container überladen. Also haushoch, da übertreiben Sie wieder einmal mit Ihrer Wortmeldung hier in diesem Hohen Haus. Wirklich ist, das stimmt, daß Sie hier haushoch in vielen Bereichen daneben sind.

Herr Abgeordneter Salzl, die Bauordnung — und Sie haben da wirklich in den Ausschüssen nicht aufgepaßt — ist zur Gänze in Neubearbeitung. Man ist auch mit dem Rest der Bauordnung relativ weit in den Expertenrunden. Sehr vieles ist auch schon vorhanden. Nur, weil es einfach dringend notwendig war für die Gemeinden und auch für die Bauwerber essentielle Dinge vorzuziehen, deswegen gibt es diese Novelle, *(Abg. Dr. Salzl: Seit Jahren geschieht nichts, seit Jahren geschieht nichts!)* um hier endlich wo zu beginnen und nicht noch zwei, drei Jahre unsere Bauwerber beziehungsweise unsere Gemeinden warten zu lassen. Darum diese vorgezogene Novelle.

Es wird jetzt nicht zugewartet, sondern es wird intensiv weitergearbeitet. Die Beamten, so weit ich weiß, haben sich schon einen Termin ausgemacht, wann sie in Klausur gehen, damit sie die restlichen Bestimmungen intensiv beraten und die Vorarbeiten leisten. *(Abg. Dr. Salzl: Seit 1989 ...)* Wir werden hinterher die Möglichkeit haben, diese Materie ebenfalls intensiv zu beraten. Und ich hoffe, Sie sind dann intensiv mit dabei und wissen dann, wovon Sie reden. *(Abg. Dr. Salzl: Seit 1989 liegen Wünsche und Anregungen vor und nichts ist geschehen.)*

Ich kenne mich auch nicht aus, Herr Abgeordneter Salzl, wenn Sie einerseits für die Abtretung von Bauland

sind, für die Erschließung von Straßen, dann aber auf der anderen Seite im nächsten Atemzug sagen Sie, daß das eine unzumutbare Mehrbelastung für den Betroffenen ist und daher sind Sie dagegen. *(Abg. Dr. Salzl: Sie haben mir nicht zugehört.)* Was wollen Sie eigentlich dann? *(Abg. Kurz: Als Bürgermeister wiedergewählt werden.)* Sie wollen einen sparsamen Umgang mit dem Bauland und sind dann aber gleich wieder dagegen, daß die Leute hier entsprechend auch Grund zur Verfügung stellen müssen.

Glauben Sie, daß Preissteigerungen jetzt durch die Bauordnung geregelt werden? Ich glaube das hängt damit zusammen, daß eine Gemeinde, die aktiv ist, entsprechend günstige Bauplätze für ihre Bürger zur Verfügung stellt. Von der Aktivität der Gemeinde wird es abhängen. Sicher auch von der Bauordnung, da gebe ich Ihnen schon recht, aber nur zu einem sehr geringen Prozentsatz. So sieht es aus, Herr Abgeordneter Salzl. Aber damit schon genug.

Ich möchte jetzt wirklich zum ernststen Teil der Sache kommen, weil ich glaube, daß wirklich mit dieser Bauordnung, die sehr lang und sehr intensiv diskutierte Novelle zur Bauordnung begonnen worden ist. Wie gesagt begonnen worden ist. Es ist maximal ein Fünftel der gesamten Bauordnung. Die restlichen vier Fünftel fehlen noch, die werden aber vorbereitet. Aber ich glaube, daß dieser Teil ebenso wichtig ist, weil in dieser Novelle geregelt wird, wo und wie gebaut werden darf und wo vor allem geregelt wird, welche Leistungen der einzelne gegenüber der Gemeinschaft zu erbringen hat. Deswegen, glaube ich, ist diese Novelle wirklich so wichtig.

Zum Thema Bauen, meine sehr geehrten Damen und Herren, gibt es ja auch genug Volksweisheiten. Sie haben sicherlich auch schon den Spruch gehört: „Bauen tut man nur einmal“ beziehungsweise „Man müßte dreimal bauen, um es richtig zu machen“. Ich glaube wirklich, daß diese Bauordnung hier wesentlich dazu beiträgt, um diese Volksweisheiten, um diese Aussprüche des Volkes vielleicht wirklich ein bißchen zu relativieren und hier klarere Regelungen zu haben.

Tatsache ist, meine sehr geehrten Damen und Herren, daß ein jeder Mensch, vor allem wenn er Familie hat, sich früher oder später ein Haus baut, ein Nest baut. Für den heute dem Ursprung so oft schon ein bißchen entwurzelten Menschen ist das Hausbauen eine der ursprünglichen Möglichkeiten einen ursprünglichen Schafensakt zu setzen, nämlich sich ein Dach über den Kopf zu bauen. Tatsache ist auch, meine sehr geehrten Damen und Herren, daß beim Bauen viele Fehler gemacht werden, sowohl von der Planung als auch von der Durchführung her.

Tatsache ist ebenfalls, daß moderne Baustoffe nicht nur Positives gebracht haben, sondern in Verbindung mit falsch verstandenen Modetendenzen, glaube ich, doch auch zu einigen Fehlentwicklungen geführt haben. Denken wir doch an die Flachdächer oder denken wir an die riesengroßen Fenster, die einige Zeit sehr modern waren. Es hat sich darüberhinaus, glaube ich, in rechtlicher Hin-

Glaser

sicht vieles aufgedrungen, das notwendig ist zu ändern. Und teilweise schienen überhaupt neue Regeln für die Bauordnung notwendig. Und daß es hier eine sehr grundlegende Änderung ist, das zeigt allein schon die Vorgangsweise.

Wie gesagt, es haben Experten hier schon Jahre vorgearbeitet in vielen, vielen Gesprächsrunden. Es hat dann eine Gesprächsrunde gegeben zwischen den Koalitionspartnern, um diese Novelle für die Bürgerbegutachtung fertigzumachen. Es hat die heute schon sehr oft gelobte Bürgerbegutachtung gegeben, die ebenfalls noch wesentliche Änderungen gebracht hat. Ich glaube, wir können all jenen, sowohl den Experten als auch denen, die in den Koalitionsrunden mit dabei waren als auch den Bürgern, die hier mitgearbeitet haben, ein aufrichtiges Danke dafür sagen, daß sie sich so engagiert haben. *(Beifall bei der ÖVP)*

Hohes Haus! Auf einige der markantesten Änderungen möchte ich kurz eingehen und werde versuchen, mich hier nicht zu wiederholen beziehungsweise den Abgeordneten Salz zu wiederholen. Ich glaube eine der wichtigsten Änderungen und eine der Hauptgründe für die Änderung dieses Gesetzes war, daß man den schon zitierten sparsamen Umgang mit dem Bauland wirklich hochhält.

Deswegen wurde zum Beispiel auch die Bebauungsdichte bei geschlossener Bebauungsweise von 40 Prozent auf 70 Prozent erhöht, und bei der offenen beziehungsweise bei den anderen Bebauungsweisen von 30 auf 40 Prozent erhöht. Mit der Einschränkung, daß es bei mehrgeschoßigen Bauten Reduzierungen dieser Bebauungsdichte gibt, um zu verhindern, daß die Wohnqualität sinkt. Sicherlich ist es auch eine Art Riegel gegenüber Wohnbaugenossenschaften, die ja bekanntermaßen wirklich die Bebauungsdichte ausnutzen so weit es geht. Hier soll, glaube ich, wirklich die Wohnqualität nicht zu kurz kommen.

In der Bürgerbegutachtung wurde teilweise eine höhere Bebauungsdichte verlangt. Man hat dem Rechnung getragen indem man für Gewerbe- und Geschäftsgebiete diese höhere Bebauungsdichte sehr wohl zugestanden hat, nicht aber für Wohngebiete eben aus den schon vorher genannten Gründen, daß die Wohnqualität nicht darunter leiden soll.

Anmerken darf ich grundsätzlich, daß Bebauungspläne, Teilbebauungspläne und Bebauungsrichtlinien, die ja erst mit dem Raumplanungsgesetz dazugekommen sind und sofern solche von den Gemeinden beschlossen worden sind, Vorrang vor diesen allgemeinen Regeln der Bauordnung haben.

Nicht wirklich wesentlich geändert haben sich die Bestimmungen bezüglich der Abstände und der Höhe von Bauten, sie wurden geringfügig geändert, insgesamt aber wesentlich klarer gefaßt.

Wesentlich dagegen erscheint mir, da vor allem auch raumsparend, daß die Verkehrsflächen reduziert wurden.

Hier kam es zu spürbaren Eingrenzungen. Je nachdem, welche Funktion eine Straße hat, wurden hier die Abstände, die Fluchtbreiten also inklusive Gehsteige, Parkplätze und eventuell Grünstreifen, von früher neun bis 15 Meter auf 6,5 bis elf Meter reduziert. Also doch eine sehr spürbare Eingrenzung.

Im Zusammenhang mit den Straßen kurz zu den Anliegerleistungen. Hier hat es sich bei den Vorberatungen etwas gespießt. Aber auch bei der Bürgerbegutachtung, muß man sagen, hat es sehr unterschiedliche Stellungnahmen gegeben. Ich glaube, es sieht hier eben jeder nur seine Probleme und seinen Gemüsegarten. Die gefundene Lösung erscheint mir jedoch als eine sehr faire. Die kostenlose Grundabtretung wird nach wie vor verlangt, aber im Gegensatz zu früher kann sie jetzt nur mehr bis zur Hälfte der Breite der Straße verlangt werden. Alles was darüber hinausgeht muß von der Gemeinde, von der Öffentlichkeit entschädigt werden.

Positiv finde ich, daß die Abtretungsverpflichtung nicht mehr nur durch die Bauplatzerklärung erfolgen kann, sondern auch durch Beschluß im Gemeinderat. Hier ist echt ein Ansatz, daß man mit Bauland sparsam umgeht, indem man einem, der das eventuell verhindern will oder nicht bauen will sagt: „du kannst das nicht verhindern, wir als Gemeinde wollen hier eine Straße bauen“, und er muß dann ebenfalls abtreten.

Das gleiche gilt in etwa auch für die Kosten der Aufschließung. Auch hier hat bereits derjenige, der noch gar nicht bauen will, aber wo die Gemeinde beschlossen hat, daß gebaut wird, bereits einen Beitrag zu leisten. Zwar nicht in der vollen Höhe, sondern in der Hälfte der Kosten. Aber immerhin ist auch das ein weiteres Druckmittel dafür, daß Baugrund wirklich genutzt wird und nicht gehortet wird.

Zur Bauplatzerklärung hat der Herr Abgeordnete Salz einiges gesagt, ich kann mir hier wirklich das meiste ersparen. Hervorheben möchte ich hier wirklich auch, daß die Teilung und Vereinigung von Grundstücken im Bauland in Hinkunft einer Bauplatzerklärung bedarf. Das ist zum einen ein Selbstschutz, um wirklich brauchbare Grundstücke, Baugrundstücke zu haben und zum anderen aber auch etwas Positives für die Gemeinschaft, weil man hier gestaltend auf das Bauland eingreifen kann.

So weit zu einigen Details der Bauordnung. Nicht sehr glücklich bin ich mit der Streichung der Herstellungspflicht für Schutzräume für Privatbauten. Ich weiß mich hier einig mit vielen Kollegen und auch mit vielen Leuten draußen. Ich sage das ganz bewußt, es soll nicht der Grund dafür sein, um eine Novelle der Bauordnung eventuell hintanzustellen oder zu verhindern. Ich persönlich bin deshalb nicht glücklich, weil ich glaube, daß diese Welt nicht friedlicher geworden ist, daß die atomare Bedrohung keineswegs geringer geworden ist und weil ich glaube, daß es nicht nur um die atomare Bedrohung geht, sondern daß es durchaus um ganz konventionelle Bedrohungen gehen kann, schauen wir nur in den Südosten unseres Kontinents. Wenn ich mir anschau, wie manche Häuser gebaut werden, verstehe ich nicht, war-

Glaser

um für den Sicherheitsgedanken relativ wenig übrigbleibt. Ich appelliere hier daher an die Bauwerber, aber auch an die Baumeister und an die Architekten, die Frage Schutzraum nicht völlig sich selbst zu überlassen. Ich glaube auch, daß der einzelne durch das Fallen der Muß-Bestimmung wesentlich mehr Verantwortung für die eigene Sicherung übernehmen muß. Das muß sich jeder mit sich selbst ausmachen.

Hohes Haus! Ein erster wichtiger Teil der Bauordnung ist somit beschlußfähig. Viele weitere wichtige Bestimmungen müssen noch den heutigen Bedürfnissen angepaßt werden. Auch die Bürgerbegutachtung hat sehr deutlich gezeigt, weil in dieser viele Anregungen zu anderen Paragraphen gekommen sind, daß hier einiges noch auf uns zukommt und einiges noch geändert werden muß.

So sollte zum Beispiel bei der Anpassung der technischen Vorschriften von uns, aber natürlich auch von anderen Bundesländern, darauf Rücksicht genommen werden, daß diese österreichweit möglichst einheitlich sein sollten. Gerade im Bereich der Landesgrenzen gibt es hier bei den Bauwerbern immer wieder Unklarheiten, wie die einzelnen Bauordnungsparagraphen zu interpretieren sind.

Den Behinderten gegenüber ist unsere Bauordnung noch durchaus feindlich ausgelegt. Auch hier haben wir Handlungsbedarf.

Im Bereich der Wärmedämmung, der Ausnutzung der natürlichen Sonneneinstrahlung und der Beheizung sind meines Erachtens grundlegende Überlegungen notwendig. Es gibt heute genug Wissen um Einfamilienhäuser zu bauen, die anstatt mit 2.000 bis 3.000 Liter Heizöl mit nur ein paar hundert Liter Heizöl auskommen. Es ist für mich völlig unverständlich, daß es heute noch Wohnbaugenossenschaften gibt, die bei ihren Bauten Elektroheizungen installieren. Ich begrüße die Initiative von Landesrat Dipl. Ing. Fister, der diesbezüglich vorhat einzugreifen, um hier einem solchen Unfug, dem wirklich ein Riegel vorgeschoben werden muß, wirklich Paroli zu bieten.

Die Umweltschutzorganisation Global 2000 hat auch darauf hingewiesen, daß die Asbestproblematik im Burgenland noch nicht gelöst ist. Auch das wird zu beachten sein.

Nicht alles, meine sehr geehrten Damen und Herren, werden wir mit Gesetzen regeln können. Gerade das Bauwesen ist großen Veränderungen und entsprechender Dynamik unterworfen. Kontinuität und notwendige Weiterentwicklung zu einer fruchtbringenden Symbiose zu vereinen, ist nicht leicht, muß aber unser Ziel sein.

In den vergangenen Jahrhunderten hat sich die für jede Region passende Bauweise entwickelt. Heute geht hier sehr viel quer durcheinander. Und vielfach verliert ein Dorf, eine Region, seine bauliche Identität.

Ich glaube, daß auch Dorferneuerung nicht automatisch etwas Gutes ist, vor allem dann nicht, wenn sie zu

sehr „von oben“ kommt. So bin ich zum Beispiel mit der verpflichtenden Überprüfung der Baupläne durch Architekten in der jetzigen Form nicht glücklich. Ich glaube, daß eine solche Bauberatung nur gemeinsam mit der Baubehörde im Ort und vor Ort durchgeführt werden kann und daß sie nur so sinnvoll ist. Wir sollten nicht ... (Landesrat Dipl. Ing. Fister: *Das steht ihm ja frei, das zusammenzuführen.*) Es wird ja vorher, (Landesrat Dipl. Ing. Fister: *Kann sein.*) die entsprechende Begutachtung der Pläne durchgeführt. Herr Landesrat, ich glaube, daß das wirklich geregelt gehört, weil im Normalfall weiß der Bürgermeister gar nichts davon, wenn ein Plan begutachtet wird. Sicher ist die Praxis hier nicht richtig. Hier müßte man sich sicherlich einiges überlegen.

Ich glaube, es soll nicht so sein, Herr Landesrat, daß unsere Dörfer zu „Architektendörfern“ werden, wo dann vielleicht jedes Dorf nach einem bestimmten Architekten ein spezielles Gesicht hat, sondern ich glaube, daß hier wirklich die Bauweise im Ort gemeinsam erarbeitet werden sollte und diese dann auch so angewandt werden soll.

Schade ist, daß jetzt der Herr Präsident Sipötz den Vorsitz führt, aber ich darf trotzdem eine leise Kritik anbringen. Und zwar teile ich Ihre Äußerung in der letzten Landtagssitzung, Herr Abgeordneter Sipötz, überhaupt nicht. Nämlich die, daß es gut sei, daß Teile der Baukompetenz an die Bezirkshauptmannschaft abgetreten werden können. Ich weiß nur nicht, Herr Abgeordneter und Herr Präsident, welche Meinung Sie da als Bürgermeister Sipötz haben, der Sie ja das auch einmal waren, und wie Sie zu dieser Meinung gekommen sind. Ich persönlich teile diese Meinung überhaupt nicht. Ich glaube, daß die Baukompetenz nach Möglichkeit im Ort bleiben soll. Ich weiß auch, daß viele Bürgermeister nicht glücklich damit sind, daß sie diese Baukompetenz abgetreten haben, denn im Prinzip haben sie die gleichen Sorgen, nur haben sie keine Entscheidungsmöglichkeit mehr. Und viele, so weit ich weiß, haben sich auch schon eine Rücknahme dieser Übertragung überlegt. (Abg. Gertrude Spieß: *Sie müssen ja nicht.*) Ja, sie kommen eh schon drauf und nehmen sie wieder zurück.

Meine sehr geehrten Damen und Herren! Das Gespräch, die Erklärung und eine humane Behörde machen Gesetze erträglich. Wenn das alles im Vollzug dabei ist, dann, glaube ich, haben wir mit diesem Gesetz ein gutes Instrument zum Bauen in unserem Land und zum weiteren Aufbau unseres Landes erarbeitet.

Mit dem Dank an all jene, beginnend vom Landesrat Ehrenhöfler über die Abteilungsleiter und alle anderen die mitgearbeitet haben darf ich schließen und feststellen, daß wir von der ÖVP diesem Gesetz die Zustimmung geben werden. (Beifall bei der ÖVP)

Zweiter Präsident **Sipötz**: Danke. Zu Wort gemeldet ist der Herr Abgeordnete Grath. Bitte Herr Abgeordneter.

Abgeordneter **Grath** (SPÖ): Herr Präsident! Meine sehr geehrten Damen und Herren! Ich glaube, es ist kein Zufall, daß zu dieser Problematik von jeder Partei ein

Grath

Bürgermeister spricht. Ich darf gleich vorweg sagen, daß ich manche Bereiche meiner Vorredner ganz bewußt wiederhole, weil es wichtig erscheint, daß man diese Punkte nochmals erwähnt.

Die Bauordnung ist, wie wir alle wissen, in unserem Staat Landessache. Somit gibt es in Österreich neun verschiedene Bauordnungen. Unsere hier im Burgenland wurde am 15. Dezember 1969 beschlossen und im LGBl. Nr. 13/1970 veröffentlicht. Dies war damals eine neue, generell überarbeitete Bauordnung und sie wurde seither dreimal in kleineren Bereichen novelliert, und zwar in den Jahren 1982, 1984 und 1986. Danach ist eine generelle Novellierung angekündigt worden. Dies wurde von Jahr zu Jahr verschoben. Herr Landesrat Ehrenhöfler, Sie sind seit 1986 säumig, denn seither sollte eine generelle Bauordnung vorliegen.

Die Bürgermeister und Gemeindevertreterverbände haben vehement eine Novellierung gefordert und vor allem die in der jetzigen Novelle festgelegten Bereiche aufgezeigt. Damit wurde dem vordringlichen Novellierungsbedarf vorerst Rechnung getragen. Eine Gesamtüberarbeitung der Bauordnung war in nächster Zeit, wie wir alle wissen, nicht absehbar. Aus dieser Sicht ist diese Novelle ein notwendiger Schritt und wie ich meine auch ein sinnvoller Schritt in die richtige Richtung.

Ich möchte feststellen, daß vielleicht kleinere und öftere Novellierungen von Gesetzen im allgemeinen uns allen und wahrscheinlich auch der Bevölkerung mehr dienen würden als in großen Abständen große Veränderungen. Aus dieser Sicht halte ich diese Novelle als praktikabel und sinnvoll. Es werden dabei schwerpunktmäßig, glaube ich, vier Bereiche geändert: die allgemeinen Bebauungsregeln, die Bauplatzerklärungen, die Anliegerleistungen und Schutzräume. Meine Vorredner haben bereits darauf hingewiesen.

Bei den allgemeinen Bebauungsregeln wurde die Bebauungsdichte wesentlich angehoben. Dies war, so glaube ich, notwendig, da die bestehenden Ortsgebiete ohnedies dichter verbaut waren als dies in der alten Bauordnung erlaubt war und außerdem wird dadurch Baugrund eingespart. Durch die Festlegung der Bebauungsweisen mit zusätzlich gekoppelter und halboffener Bebauung werden dem Bauwerber und der Behörde, den Bürgermeistern, zur Nutzung von Grundstücken mehr Möglichkeiten eingeräumt. Somit wird den Bauwerbern, also unseren Mitbürgern, mehr Freiheit beim Bau eines Hauses eingeräumt.

Die Höhe von Bauten in den Abstandsflächen von 2,5 Meter war kaum durchführbar, so scheint mir die Anhebung dieses Maßes auf drei Meter sinnvoll und zeitgemäß. Die Breite der Sammel- und Anliegerstraßen von 15 auf 11 Meter einerseits und von 11 auf neun Meter andererseits zu verringern und bei geringer Siedlungsdichte sogar von neun auf 6,50 Meter Breite herunterzusetzen ist, glaube ich, eine Notwendigkeit.

Im ersten Augenblick erscheint die Verringerung der Gehsteigbreite von 1,50 auf 1,20 Meter nicht sinnvoll. Bei

genauerer Betrachtung kann man jedoch erkennen, daß in manchen engen Ortsgebieten nur ein Gehsteig in dieser Breite angelegt werden kann oder im letzten Verbauszweck sicherlich kein breiterer notwendig ist.

Zur Bauplatzerklärung. Bisher war diese vom Nachbarn nicht zu beeinspruchen, er konnte nicht mitreden. Diese Tatsache wurde von manchen Mitbürgern als Geheimnistuerei oder als Entscheidung über seinen Kopf hinweg beurteilt. Daher sehe ich die zukünftige Parteienstellung der Nachbarn, wie sie im § 94 Abs. 3 geregelt ist, als praxisnahe Regelung. Dieser Bereich bringt mehr Mitsprache schon bei der Bauplatzerklärung und damit mehr Gedankeneinbringung für zukünftige Verbauungen.

Zu den Anliegerleistungen: In diesem Bereich ist eine grundsätzliche Regelung vorgenommen worden, welche besagt, daß nunmehr unabhängig von der Bauplatzerklärung eine Grundabtretung für öffentliche Verkehrsflächen vorgeschrieben werden kann. Es ist allerdings die Abtretungsverpflichtung an den Beschluß des Gemeinderates über die Errichtung und Verbreiterung von öffentlichen Verkehrsflächen gebunden. Dadurch ist ebenfalls eine breitere Entscheidungsfindung als bisher gewährleistet.

Eine Forderung aller Gemeindevertreter, vor allem der betroffenen Bürgermeister, war die Regelung, ich möchte fast sagen, die notwendige Regelung der Anliegerbeiträge. Dieser Punkt dient zur Verbesserung der Infrastruktur in unseren Dörfern, und zwar gemeinsam zwischen den Entscheidungsträgern der Gemeinde und den Anrainern selbst im Bereich der Verkehrsflächen und Straßen vor ihren Häusern oder Wohnungen. Der Bereich dient sicherlich nicht dazu, die Bevölkerung übergebührlich zu belasten, sondern eher sie zu verpflichten, daß alle an der Errichtung der Straße, des Gehsteiges und der Ortsbeleuchtung mitfinanzieren. Warum ich dies sage resultiert daraus, daß wir wissen, daß 80 bis 90 Prozent der Bevölkerung freiwillig diese Gebühren bezahlt haben, und die restlichen 10 bis 20 Prozent sind unter den Rost gefallen. Es waren nicht jene, meine Damen und Herren, die es nicht bezahlen konnten, sondern eher jene, die gegen alles und jedes in der Gemeinde votieren.

Außerdem kann die Gemeinde, wie ich hoffe im Zusammenwirken mit dem Bürger, ökonomischer planen und zielführender die Verkehrsflächen errichten und diese nach 20 Jahren wieder erneuern. Durch die Begrenzung der Kostenumlegung mit 50 Prozent kann jedoch, und das ist richtig so, die Gemeinde nur einen Teil des Betrages umlegen.

Nun zu den Schutzräumen. Die bisherige Regelung der Schutzräume war nach meiner Meinung für die meisten Mitbürger eine halbe Sache und wurde außerdem von manchen Baubehörden, sprich Bürgermeistern, unterschiedlich beurteilt. Bei richtiger Auslegung fanden die Bürgermeister bei der Endüberprüfung Kellerräume als Schutzräume vor, ich sag es halt mal so, die bei bestem Willen nie Schutzräume geworden wären.

Grath

Nunmehr ist es klar geregelt – ob man jetzt dafür ist, wie mein Vorredner, oder dagegen –, daß einzig und allein der Bauwerber festlegt, ob er einen Schutzraum bauen will oder nicht. Und um die Bereitschaft, Schutzräume zu bauen, zu verbessern, hat Landesrat Fister als Wohnbauförderungsreferent 50.000 Schilling als zusätzliche Wohnbauförderungsmittel für die Errichtung eines Schutzraumes in Aussicht gestellt.

Die Bauordnung und das muß man, glaube ich, auch in der Novelle kritisieren, nimmt keine Rücksicht auf ökologische und energiesparende Bauweisen. Sie ist die einzige Bauordnung Österreichs, die dies in keinster Weise vorsieht. So konnte ich in Erfahrung bringen, daß Landesrat Fister als Wohnbaureferent in Ermangelung dieser Vorgabe in der Bauordnung beabsichtigt, über die Wohnbauförderung minimale Werte von Wärmedurchgangszahlen im Rahmen einer Verordnung zu erlassen.

Österreich, meine Damen und Herren, hat sich in Toronto einem Abkommen zur Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bis zum Jahre 2005 angeschlossen. Österreich hat sich auf Basis 1988 verpflichtet, diesen um 20 Prozent zu verringern, womit auch der Energieverbrauch vermindert wird. Das Burgenland wird über diesen Umweg, vielleicht aber auch über die Bauordnung, dieses Beispiel der Energieeinsparung nachvollziehen.

Geschätzte Damen und Herren! Ich sagte eingangs, die Bauordnung ist Landessache. Ich möchte auf diese Aussage nochmals zurückkommen. Ich halte es für richtig, daß die Bauordnung Landessache ist und nicht vom Bund entschieden wird, denn durch die Bauordnung wird die Art der Bebauung geregelt. Die Bebauungsart, so meine ich, ist Ausdruck der hier lebenden Menschen und gleichzeitig gibt es eine Art Bindung zwischen den Menschen und dem Haus. So ist es richtig, daß regional die Gestaltung der Bauordnung unterschiedlich geregelt ist. Jeder von uns kennt den Unterschied der Häuser zum Beispiel in unserem Land, im Burgenland, und in Tirol oder in Salzburg. Ich möchte hier sogar noch weitergehen, daß ich meine, daß die Landschaft, das Klima und vor allem die Häuser und die Wohnungen unsere Menschen prägen und gestalten.

Daher war es richtig, mit der Bürgerbegutachtung auch alle unsere Mitbürger mitentscheiden zu lassen bei diesem Teil der Bauordnung, die wir verändert und gestaltet haben. Ich danke in diesem Zusammenhang all jenen, die schriftliche Eingaben gemacht haben. Gleichzeitig möchte ich allen, die an der Werdung der Bauordnung mitgewirkt haben, ob es das zuständige Regierungsmitglied oder die zuständigen Beamten sind, doch herzlich dankeschön sagen.

Wenn wir vom neuen Dorf sprechen, das meine Fraktion sehr begrüßt, so wird durch die Bauordnung und durch diese Novelle dazu die Architektur und die Möglichkeit dazu gegeben. Ich glaube, es ist uns bei dieser Novelle doch gelungen, unseren Mitbürgern ein zusätzlich brauchbares Instrument zu geben, um eine Wohnung, ein Haus, bürgernäher zu gestalten. Für die SPÖ-Gemeindevertreter darf ich feststellen, daß wir damit

einen Teil unserer Forderungen verwirklichen konnten, die unseren Kommunen und damit den dort lebenden Mitbürgern dienen. *(Beifall bei der SPÖ)*

Meine Fraktion wird daher der Novellierung der Bauordnung ihre Zustimmung geben. *(Beifall bei der SPÖ)*

Zweiter Präsident **Sipötz**: Danke. Wortmeldungen liegen keine mehr vor, der Herr Berichterstatter hat das Schlußwort. (Abg. Thomas: Ich verzichte!)

Der Herr Berichterstatter verzichtet auf das Schlußwort, wir kommen daher zur Abstimmung.

Ich ersuche jene Damen und Herren Landtagsabgeordneten, die dem Gesetzentwurf in der vom Herrn Berichterstatter beantragten Fassung zustimmen wollen, sich von den Plätzen zu erheben. –

Der Gesetzentwurf, mit dem die Bgld. Bauordnung geändert wird, ist somit in der vom Herrn Berichterstatter beantragten Fassung in zweiter Lesung mehrheitlich angenommen.

Da keine andere Vorgangsweise beantragt ist, kommen wir zur dritten Lesung.

Ich ersuche jene Damen und Herren Landtagsabgeordneten, die dem Gesetzentwurf in der vom Herrn Berichterstatter beantragten Fassung auch in dritter Lesung zustimmen wollen, sich von den Plätzen zu erheben. –

Der Gesetzentwurf, mit dem die Bgld. Bauordnung geändert wird, ist somit in der vom Herrn Berichterstatter beantragten Fassung auch in dritter Lesung mehrheitlich angenommen.