



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38730
Telefax: (+43 1) 4000 99 38730
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/024/8731/2023-16
A. GmbH

Wien, 24.05.2024

Geschäftsabteilung: VGW-R

..., B.-gasse 17
Gst. Nr. .../..., EZ ...,
Kat. Gem. C.

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien erkennt durch seine Richterin Dr. Fekete-Wimmer über die Beschwerde der A. GmbH, vertreten durch RA, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - ..., ..., vom 12.5.2023, Aktenzahl MA37/...-2022-1, mit welchem gemäß § 70 Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung für den Gesamtabbruch versagt wurde, zu Recht :

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und der angefochtene Bescheid dahingehend abgeändert, dass der beantragte Gesamtabbruch auf dem Grundstück Nr. .../... der EZ ... der KG C. mit der Grundstücksadresse Wien, B.-gasse 17, nach Maßgabe des zum Bestandteil dieses Erkenntnisses erklärten und mit dem Rundsiegel des Verwaltungsgerichtes Wien versehenen Einreichplans (Datum: 29.11.2022) bewilligt wird.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

1. Mit Schreiben vom 26.11.2021 übermittelte die MA 19 der belangten Behörde ein Schreiben an den Rechtsvorgänger der Abbruchwerberin und Eigentümerin der Liegenschaft (im Folgenden: die Beschwerdeführerin), in welchem sie diesem mitteilte, dass zur Anfrage gemäß § 62a Abs. 5a BO für Wien eine negative Stellungnahme abgegeben werde. Das Erscheinungsbild des Betriebsgeländes im Stadtraum sei im Wesentlichen unverändert und die Halle und das Bürogebäude stellten aufgrund ihrer interessanten Proportionen Unikate im Stadtbild dar und erhielten dadurch Bedeutung im Stadtbild. Der negativen Stellungnahme ist eine kurze Fotodokumentation der sich auf der Liegenschaft befindlichen Bauwerke angeschlossen.

2. Mit Eingabe vom 30.11.2022, eingelangt bei der Magistratsabteilung 37 der belangten Behörde am 14.12.2022, suchten die Rechtsvorgänger der Beschwerdeführerin um „Bewilligung des Gesamtabbruchs sämtlicher Bauwerke“ (S 2 des Antragsschriftsatzes) auf der Liegenschaft zur EZ ..., KG ... C. an. Der Antrag umfasst einen Einreichplan vom 29.11.2022, in welchem die abzutragenden Bauwerke eingezeichnet sind. Des Weiteren wurde mit dem Antrag ein Gutachten des Architekten Herrn DI D. E. vom 1.12.2022 vorgelegt, welches zusammengefasst zu dem Ergebnis kommt, dass ein öffentliches Interesse am Erhalt der Gebäude infolge ihrer Wirkung auf das örtliche Stadtbild nicht schlüssig begründet werden könne.

3. Am 24.01.2023 wurde dazu eine negative Stellungnahme seitens der MA 19 abgegeben, welche den Rechtsvorgängern der Beschwerdeführerin übermittelt wurde. Mit Schreiben vom 10.03.2023 erging dazu eine inhaltliche Stellungnahme; zugleich wurde der Eintritt der nunmehrigen Beschwerdeführerin in das Verfahren bekanntgegeben.

4. Am 12.5.2023, zugestellt am 17.5.2023, erging der angefochtene Bescheid. Gegen diesen erhob die Beschwerdeführerin rechtzeitig Beschwerde, in welcher unter anderem beantragt wurde, das Verwaltungsgericht Wien möge in der Sache

selbst entscheiden und die beantragte Bewilligung erteilen. Der Beschwerde war ein ergänzendes Gutachten des Privatsachverständigen Herrn DI D. E. vom 12.6.2023 angeschlossen. Die Beschwerde wurde dem Verwaltungsgericht Wien am 30.6.2023 vorgelegt; auf eine Vorentscheidung verzichtete die belangte Behörde.

5. Das Verwaltungsgericht Wien bestellte in der Folge Herrn DI F. G., welcher bereits die negative Stellungnahme der MA 19 vom 24.01.2023 verfasst hatte, zum Amtssachverständigen, übermittelte diesem das ergänzende Gutachten des Herrn DI D. E. vom 12.6.2023 und trug diesem auf, binnen drei Wochen dazu eine ergänzende Stellungnahme abzugeben. Mit Schreiben vom 26.2.2024 übermittelte dieser eine ergänzende Stellungnahme mit Datum 23.02.2023. Diese wurde wiederum den Parteien des Verfahrens mit der Möglichkeit, dazu binnen drei Wochen eine Stellungnahme abzugeben, übermittelt. Die Beschwerdeführerin nahm dazu Stellung und übermittelte abermals eine ergänzende Stellungnahme des Privatsachverständigen Herrn DI D. E. mit Datum 7.4.2024, welche in Vorbereitung auf die mündliche Verhandlung der belangten Behörde und dem Amtssachverständigen Herrn DI F. G. übermittelt wurde.

6. Am 24.4.2024 fand die mündliche Verhandlung statt, im Rahmen derer die Sachverständigengutachten gemeinsam erörtert wurden. Die Beschwerdeführerin erschien gemeinsam mit dem Privatsachverständigen Herrn DI D. E. und einem weiteren Privatsachverständigen, Herrn DI H. I.. In Anschluss an die mündliche Verhandlung wurde das Ermittlungsverfahren geschlossen und die Parteien verzichteten auf eine Fortsetzung der mündlichen Verhandlung sowie auf die mündliche Verkündung des Erkenntnisses.

II. Feststellungen

Für das Verwaltungsgericht Wien steht folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt als erwiesen fest:

1. Die verfahrensgegenständlichen Bauwerke befinden sich auf dem Grundstück Nr. .../... der EZ ... der KG C. mit der Grundstücksadresse Wien, B.-gasse 17, die im Eigentum der Beschwerdeführerin stehen.

Für diese Liegenschaft sieht der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD ..., Gemeinderatsbeschluss vom 23.05.2003, Pr. Zl. ..., für den Blockrand die Widmung Bauland – Wohngebiet (W), Bauklasse IV mit einer Beschränkung auf 18 m Gebäudehöhe auf eine kotierte Tiefe von 15 m und die geschlossene Bauweise (g) vor. Im Hofbereich setzt dieser ergänzend die Widmung Geschäftsviertel, die Bauklasse I mit einer Beschränkung auf 4,5 m Gebäudehöhe sowie ebenfalls die geschlossene Bauweise fest. Gemäß Punkt 3.1. des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes dürfen entlang der Baulinien die Baumassen nicht gestaffelt werden.

Die verfahrensgegenständliche Liegenschaft befindet sich nicht in einer Schutzzone.

2. Dem verfahrenseinleitenden Antrag der Rechtsvorgängerin der Beschwerdeführerin auf Erteilung der baubehördlichen Abbruchbewilligung für das gegenständliche Gebäude wurde keine Bestätigung des Magistrates der Stadt Wien, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht, angeschlossen.

3. Die verfahrensgegenständlichen Bauwerke wurden vor 1945 errichtet.

4. Die verfahrensgegenständlichen Bauwerke treten straßenseitig wie folgt in Erscheinung: Links entlang der südlichen Grundgrenze befindet sich ein Büro- und Wohnhaus, rechts befindet sich ein Büro- und Lagergebäude. Zwischen diesen beiden Gebäuden verläuft eine Einfriedungsmauer.

Das Büro- und Wohngebäude (Verwaltungsgebäude) wurde als ein einhüftiges Gebäude mit 2 Vollgeschossen entlang der südlichen Grundstücksgrenze errichtet und orientiert sich mit seinen Hauptfenstern zum Ladehof der Liegenschaft. Lediglich die Schmalseite mit 2 Fensterachsen ist zur Straße hin ausgerichtet.

Die Fassaden des Büro- und Wohngebäudes weisen einen reduzierten klassizistischen Dekor auf. Dieser unterscheidet sich von dem für die Wiener Gründerzeit feingliedrigen Fassadenschmuck von *Wohnbauten* aus dieser Zeit. Im Erdgeschoss sind die Kastenfenster erhalten, im 1. Stock sind optisch ähnliche Sanierungsfenster verbaut.

Das Büro- und Lagergebäude tritt zur Straße hin mit einer zweigeschossigen Fassade in Erscheinung. Die Gliederung mit einfachen vorgesetzten Pfeilern und Fenstern mit Segmentbögen entspricht einem *Gewerbegebäude* der Errichtungszeit. Die Fenster des 1. Stockwerkes schneiden in die hervorgehobene Putzstruktur ein.

In beiden Geschossen wurden die historischen Fenster durch einfache Kunststofffenster ersetzt. Im Obergeschoss sind Lüftungsöffnungen in die Oberlichten eingeschnitten.

Ist das Tor der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft geöffnet und blickt man durch dieses Tor in den Ladehof der Liegenschaft kann ganz rechts ein Vordach über der Laderampe vor dem Büro- und Lagergebäude wahrgenommen werden, das von filigranen Stützen und Trägern gehalten wird.

Des weiteren ist im Hofbereich noch die ursprüngliche Gestaltung der Fenster mit Faschen und Schlussstein erkennbar, sowie einem Gesimsband auf Höhe der Kämpfer. Diese historisierenden Elemente sind an der Straßenfassade verloren gegangen.

Zwischen den Gebäudeteilen befindet sich eine Einfriedungsmauer mit Zugangstür und Einfahrtstor mit einfachem Dekor sowie einer Mauerabdeckung in Dachform. Der ursprünglich vorhandene Dekor über dem Einfahrtstor in Form eines Adlers sowie zwei Giebelspitzen an den Enden ist nicht mehr erhalten.

5. Auch der historische Einreichplan der Stammbewilligung aus 1901 (Grundrisse und Schnitte) zeigt ein einhüftiges, zweigeschossiges Büro- und Wohnhaus (Verwaltungsgebäude) mit den Hauptfenstern zum halboffenen Ladehof der Liegenschaft und zwei Fensterachsen zur Straßenseite links entlang der südlichen Grundgrenze sowie rechts ein Büro- und Lagergebäude mit zweigeschossiger Fassade sowie eine Einfriedungsmauer zwischen den beiden Gebäuden.

Festzuhalten ist, dass die Stammbewilligung weder Ansichten von den Gebäuden noch von der Einfriedungsmauer enthält. Leidglich in Bezug auf die Bewilligung aus 1983 findet sich eine (Bestands-)ansicht des Lagergebäudes, auf welcher der

heute im Ladehof in natura in Erscheinung tretende Dekor auf der Straßenansicht nicht eingezeichnet ist. Da keine Anhaltspunkte dafür hervorgekommen sind, dass die Hauseinlage unvollständig ist, ist nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien zu Grunde zu legen, dass der Dekor, ob noch vorhanden (siehe insbesondere die in den Ladehof gerichteten Ansichten) oder bereits großteils abgeschlagen (siehe die aktuelle Straßenansicht des Büro- und Lagergebäudes) nicht Teil des Konsenses ist. Die Frage, ob ein Dekor Teil des Konsenses ist, kann spielte jedoch nach einhelliger Ansicht beider Sachverständiger keine tragende Rolle bei der Beurteilung der Wirkung des verfahrensgegenständlichen Gebäudes im Ortsbild (siehe dazu die Aussagen des Amtssachverständigen Herrn DI F. G. und des Privatsachverständigen im Rahmen der mündlichen Verhandlung, S 7 vorletzter Absatz).

Nach 1927 wurde im nördlichen Bereich eine zusätzliche Eingangstür für eine Schienenanlage konsentiert und 1983 wurde eine Vergrößerung der Fenster im zweiten Geschoss des Büro- und Lagergebäudes konsentiert. Zu den im Übrigen eingesetzten Sanierungsfenstern ist auszuführen, dass der Austausch von Fenstern durch solche gleichen Erscheinungsbildes (Konstruktion, Teilung, Profilstärke, Farbe und dergleichen) mit der Novelle LGBl. für Wien Nr. 46/1998 bewilligungs- und anzeigefrei war (seit der Novelle LGBl. für Wien Nr. 69/2018 bedarf dieser bei Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, wieder einer Anzeige). Jedoch spielte das Einsetzen der Sanierungsfenster nach einhelliger Ansicht beider Sachverständiger im Rahmen der mündlichen Verhandlung keine maßgebliche Rolle bei der Beurteilung der Wirkung des verfahrensgegenständlichen Gebäudes im Ortsbild. Dies ist schlüssig und nachvollziehbar, zumal der Austausch von Fenstern bei Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, lediglich dann bewilligungsfrei war, wenn diese das gleiche Erscheinungsbild aufweisen.

Zu den von der Beschwerdeführerin weiter ins Treffen geführten Änderungen an dem Gebäude, wie insbesondere dem Zumauern der Lüftungsöffnungen des Kellers und der Eingangstür und dem Einschneiden von Lüftungsöffnungen in die Fenster des Büro- und Lagergebäudes liegt kein Konsens in der Hauseinlage auf, weshalb diese baulichen Maßnahmen nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes als nicht gesetzt zu betrachten sind (siehe zuletzt VwGH 13.4.2023 Ra 2021/05/0121, Rn 11). Dies vor dem Hintergrund, dass im Fall einer bereits

bestehenden, aber konsenswidrig ausgeführten Baulichkeit ein baupolizeilicher Auftrag zur Herstellung der bewilligungskonformen Ausführung ergehen müsste, sodass der von der Bewilligung abweichende Zustand keinen Bestand haben kann (vgl. § 129 BO; vgl. hierzu auch VwGH 29.1.2013, 2010/05/0191). Diese Maßnahmen spielen jedoch nach einhelliger Ansicht beider Sachverständiger ebensowenig eine maßgebliche Rolle bei der Beurteilung der Wirkung des verfahrensgegenständlichen Gebäudes im Ortsbild.

6. An der westlichen Seite der B.-gasse liegt der Bereich von ON 3a (südlich) bis zum nördlichen Ende der B.-gasse im Bereich der gemeinsamen Sichtachse.

Die die Straßenansichten der verfahrensgegenständlichen Bauwerke sind vom noch weiter südlich als ON 3a gelegenen Ende der B.-gasse, von welchem aus auch die hinter der Straßenbiegung befindliche ON 3 erkennbar wäre, nur mehr schleifend erkennbar. Das Gebäude mit der ON 3 ist daher nicht mehr Teil der gemeinsamen Sichtachse (siehe dazu VwGH 13.10.1992, 92/05/0169; vgl. auch VwGH 12.11.2012, 2011/06/0134). Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien kann dies jedoch ohnehin dahinstehen (siehe dazu die Beweiswürdigung zu Punkt 8.2. und der Frage, ob die ON 3 und 3a mit den verfahrensgegenständlichen Gebäuden eine gemeinsame „Klammer“ bilden können).

Auf der Ostseite der B.-gasse befindet sich der Universitätscampus J.-straße in der gemeinsamen Sichtachse.

7. Innerhalb des gemeinsamen Sichtbereiches bilden die Westseite der B.-gasse von ON 3a bis zum nördlichen Ende der B.-gasse und die Ostseite der B.-gasse (Universitätscampus J.-straße) jeweils ein eigenes Ortsteilbild (vom Privatsachverständigen Herrn DI D. E. in seinem Gutachten vom 1.12.2022 sowie im Rahmen der mündlichen Verhandlung als „Bezugsbereich“ bezeichnet). Die Ostseite (Universitätscampus J.-straße) und die Westseite (ON 3a bis zum nördlichen Ende) der B.-gasse weisen jeweils eine eigene Charakteristik auf, die in keinem gestalterischen Zusammenhang mit der jeweils anderen Straßenseite steht.

8. Zur Wirkung des gegenständlichen Gebäudes innerhalb des Ortsteilbildes an der Westseite ON 3a bis zum nördlichen Ende der B.-gasse:

8.1. In diesem Betrachtungsbereich hat das örtliche Stadtbild folgende Charakteristika:

Die Gebäude des Bezugsbereiches wurden überwiegend als Baulückenverbauungen bzw. Eckhäuser des Blockrandes errichtet. Mit Ausnahme der Eckhäuser B.-gasse 3a und B.-gasse 25 weisen alle Gebäude im Bezugsbereich eine einheitliche Gebäudehöhe mit durchgehender Trauflinie auf. Das Eckhaus B.-gasse 25 zum K.-platz ist etwas höher. Die Ecke B.-gasse 3a ist niedriger als der vorherrschende Gebäudetyp.

Die in der B.-gasse übliche Höhe liegt bei 28 m bis 33 m und steigt auf Grund der ansteigenden Höhenlage der Verkehrsfläche nach Norden hin an.

Bei dem Gebäude mit der ON 3a handelt es sich um ein Miethaus, welches in der Gründerzeit (Bauperiode 1848 - 1918) errichtet wurde. Es handelt sich um einen Straßentrakter mit lediglich 2 Hauptgeschoßen, welche als Eckhaus in der geschlossenen Blockrandbebauung ausgeführt ist. Es ist mit einem Satteldach abgeschlossen und weist eine reich dekorierte klassizistische Fassade, Stuck und horizontale Nuten, hochformatige Fenster und einen klassischen Rhythmus auf.

Bei den Gebäuden ON 5 – 7, ON 9 und ON 11, handelt es sich um Baulückenbebauung in Form von sozialen und gemeinnützigen Wohnbauten, welche nach 1945 in der geschlossenen Bauweise errichtet wurden. Diese Gebäude weisen 7 respektive 6 Geschosse sowie ein Satteldach mit Giebel auf. Die Fassaden zeigen sich als Putzfassaden, die Sockel sind hervorgehoben. Die Gebäude weisen keine hochformatigen Fenster im klassischen Rhythmus auf. Zum Teil sind den Gebäuden Erker bzw. Erker ähnliche Vorbauten vorgesetzt.

Bei dem Gebäude ON 13 handelt es sich um ein Miethaus, welches in der Gründerzeit (Bauperiode 1848 - 1918) errichtet wurde. Es handelt sich um einen Straßentrakter mit 6 Hauptgeschoßen, wobei nach 1945 eine Aufstockung vorgenommen wurde. Das Gebäude wurde in der geschlossenen Bauweise errichtet. Es ist mit einem Satteldach abgeschlossen. Das Gebäude weist eine nach oben abnehmend dekorierte klassizistische Fassade, hochformatige Fenster und einen klassischen Rhythmus auf.

Bei dem Gebäude mit der ON 15 handelt es sich wiederum um eine Baulückenbebauung in Gestalt eines sozialen und gemeinnützigen Wohnbaus, welcher nach 1945 in der geschlossenen Bauweise errichtet wurde. Dieses Gebäude weist 7 Geschosse sowie ein Satteldach mit Glaube auf. Die Fassaden zeigen sich als Putzfassaden, die Sockel sind hervorgehoben. Das Gebäude weist keine hochformatigen Fenster in klassischem Rhythmus auf.

Bei dem Gebäude mit der ON 19 handelt es sich um ein Miethaus, welches in der Gründerzeit (Bauperiode 1848 - 1918) errichtet wurde. Es handelt sich um ein Eckhaus mit 5 Hauptgeschoßen. Das Gebäude wurde in der geschlossenen Bauweise errichtet. Es ist mit einem Satteldach mit modernen Gauben abgeschlossen. Das Gebäude weist eine reich dekorierte Fassade, einen zweigeschossigen, durch Nuten hervorgehobenen Sockel und hochformatige Fenster in klassischem Rhythmus auf.

Bei dem Gebäude mit der ON 21 handelt es sich um ein Miethaus, welches in der Gründerzeit (Bauperiode 1848 - 1918) errichtet wurde. Es handelt sich um ein Eckhaus mit 5 Hauptgeschoßen. Das Gebäude wurde in der geschlossenen Bauweise errichtet. Es ist mit einem Satteldach abgeschlossen. Das Gebäude weist eine reich dekorierte Fassade, einen zweigeschossigen, durch Nuten hervorgehobenen Sockel und hochformatige Fenster in klassischem Rhythmus auf.

Bei dem Gebäude ON 23 handelt es sich um ein Miethaus, welches in der historischen Periode der Gründerzeit (Bauperiode 1848 – 1918, Errichtungsjahr: 1910) errichtet wurde. Es handelt sich um einen Straßentrakter mit 5 Hauptgeschoßen. Das Gebäude wurde in der geschlossenen Bauweise errichtet. Es ist mit einem Satteldach abgeschlossen. Das Gebäude weist eine reich dekorierte Fassade, einen zweigeschossigen, durch Nuten hervorgehobenen Sockel und hochformatige Fenster in klassischem Rhythmus auf.

Bei dem Gebäude ON 25 handelt es sich um ein Miethaus, welches in der historischen Periode der Gründerzeit (Bauperiode 1848 – 1918, Errichtungsjahr: 1906) errichtet wurde. Es handelt sich um ein Eckhaus mit 5 Hauptgeschoßen. Das Gebäude wurde in der geschlossenen Bauweise errichtet. Es ist mit einem Satteldach abgeschlossen. Das Gebäude weist eine reich dekorierte Fassade, einen

zweigeschossigen, durch Nuten hervorgehobenen Sockel und hochformatige Fenster in klassischem Rhythmus auf.

Es überwiegen sohin fünf- bis siebengeschossige Straßentrakter in geschlossener Bauweise. Es überwiegen Walmdächer, die Firstrichtung der aus dem Straßenraum wahrnehmbaren Gebäudeteile ist parallel zur Straße ausgerichtet. Die historischen Parzellenbreiten bestimmen bis heute die üblichen Dimensionen der Gebäude im Bezugsbereich. Die Gebäude weisen eine typische Frontbreite von 16 - 18 m auf. Der überwiegende Baustoff an den Fassaden ist Putz. Die Dächer sind typischerweise mit Ziegeln oder Schindeln gedeckt. Das typische Farbspektrum der Fassaden liegt im Bereich heller gedämpfter Farben von gebrochenem weiß über Ocker, von gelblich bis rosa. Zwar weisen die Fassaden aufgrund des unterschiedlichen Entstehungsalters keine einheitliche Gestaltung auf, die Bauform und Maßgeblichkeit ist jedoch sehr homogen. Es besteht ein Mindestmaß an Einheitlichkeit, sodass diese Blockrandbebauung als schützenswertes Ortsteilbild zu betrachten ist. Die *verfahrensgegenständlichen Bauwerke* weisen jedoch nicht genügend Gemeinsamkeiten auf (siehe dazu sogleich).

8.2. Im beschriebenen Ortsteilbild kommt dem gegenständlichen Gebäude die folgende Wirkung zu:

Die abzubrechenden Bauwerke entsprechen in Bauform und Maßstäblichkeit nicht den oben genannten Charakteristika und sind nicht als Teil des Ortsbildes von Bedeutung:

Die Bauform des linken Gebäudeteiles (Büro- und Wohnhaus) weicht von der typischen Form ab. Das Gebäude ist ähnlich einem Seitenflügel mit Pultdach an die südliche Grundstücksgrenze angebaut. Der First des Daches liegt orthogonal zur Straße.

Die Bauform des rechten Gebäudeteils (Büro- und Lagergebäude) weicht von der typischen Form ab. Das Gebäude ist ein Lagerhaus mit einem im Vergleich zu den übrigen Dächern im Ortsteilbild flach geneigten Dach (ca. 10 Grad Dachneigung) und einem Aufzugsturm an der Ecke zum Ladehof. Ein Zusammenhang mit der vorherrschenden Bauform der Wohnhäuser in der B.-gasse ist nicht gegeben.

Die Maßgeblichkeit des linken Gebäudeteiles ist untypisch: die Frontbreite beträgt 2 Fensterachsen und ca. 6 m. Die übliche Frontbreite der typischen historischen Gebäude im Ortsteilbild beträgt ca. 16-18 m und umfasst 6-8 Fensterachsen. Bei den modernen Gebäuden ist die Frontbreite teils größer. Die Gebäudehöhe beträgt weniger als die Hälfte der üblichen Höhe der umgebenden Straßenfronten. Das abzubrechende Gebäude ist daher in seiner Maßgeblichkeit nicht charakteristisch.

Die Maßgeblichkeit des rechten Gebäudeteils ist untypisch: Das Büro- und Lagergebäude stellt im Vergleich mit den umgebenden Wohnhäusern ein untypisches Volumen dar. Die Frontbreite ist größer als die des üblichen gründerzeitlichen Baulücken-Hauses. Durch die Zweigeschossigkeit ist es auch deutlich niedriger als die umgebende Bebauung. Die Gebäudehöhe beträgt weniger als die Hälfte der üblichen Höhe der umgebenden Straßenfronten. Das abzubrechende Gebäude ist daher in seiner Maßgeblichkeit nicht charakteristisch.

Die Wahl des Baustoffs (Putz) entspricht den umliegenden Gebäuden.

Die Farbgestaltung der abzubrechenden Gebäude weicht nicht wesentlich von den umgebenden Gebäuden ab.

Die Einfriedungsmauer unterbricht die in der Gebäudezeile vorherrschende geschlossene Bauweise und wirkt störend.

Es ist kein positiver Bezug der abzubrechenden Bauwerke zum Ortsteilbild erkennbar. Der Abbruch der Bauwerke hätte aus oben genannten Gründen weder einen störenden Einfluss auf das örtliche Stadtbild noch das Erscheinungsbild des Bezugsbereichs und die Bauwerke unterstützen und verstärken auch nicht die prägende Wirkung anderer gründerzeitlicher Gebäude (siehe VwGH 13.04.2023, Ro 2021/05/0030 zur „Schonwirkung“).

9. Die beiden Gebäude und die Einfriedungsmauer bilden miteinander kein Ensemble.

10. Die Wirkung der abzubrechenden Bauwerke *als Einzelobjekt* ist nicht dergestalt, dass an seiner Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht oder deren Abbruch das örtliche Stadtbild beeinträchtigen würde.

11. Das an der Westseite der B.-gasse überwiegend vorherrschende Ortsbild entspricht überwiegend dem mit dem aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigten Ortsbild.

12. Wenn man zugrunde legte, dass sich auch die hinter der Straßenbiegung zu liegen kommende ON 3 in der gemeinsamen Sichtachse mit den verfahrensgegenständlichen Bauwerken befindet (siehe anderslautend jedoch 6), dann bildet diese gemeinsam mit der ON 3a ein örtliches Stadtbild.

III. Beweiswürdigung

Die Feststellungen gründen sich auf den gesamten Akteninhalt (Gerichts- und Behördenakt), insbesondere die eingeholten Sachverständigengutachten und deren Erörterung im Rahmen der mündlichen Verhandlung.

Zur Frage der Wirkung des gegenständlichen Gebäudes im örtlichen Stadtbild wurde bereits im Verfahren vor der belangten Behörde ein Amtssachverständigengutachten der Magistratsabteilung 19 eingeholt (Gutachten vom 24.1.2023).

Das Verwaltungsgericht Wien hat den an der Erstellung dieses Gutachtens mitwirkenden Amtssachverständigen Herrn DI G. dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren als Amtssachverständigen beigezogen.

Das Verwaltungsgericht ist gemäß § 52 Abs. 1 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes – AVG, BGBl. Nr. 51/1991 idF BGBl. Nr. 471/1995, iVm § 24 des Gesetzes über das Verwaltungsgericht Wien – VGWG, LGBl. Nr. 83/2012, verpflichtet, die bei den Dienststellen der Gemeinde Wien tätigen Amtssachverständigen beizuziehen. Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes und des Verfassungsgerichtshofes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Heranziehung von Amtssachverständigen in einem verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren – selbst dann nicht, wenn ein Bediensteter der belangten Behörde, der bereits im Verfahren vor der Behörde als Sachverständiger tätig geworden ist, auch vom Verwaltungsgericht in derselben Sache als Sachverständiger beigezogen wird, wobei jedoch ein allfälliger Befangenheitsvorwurf gegenüber einem Amtssachverständigen im Einzelfall

jeweils gesondert zu prüfen ist (VwGH 28.5.2019, Ra 2019/10/0008 mwN sowie VfSlg. 19.902/2014).

Dass der beigezogene Amtssachverständige bereits im Verfahren vor der belangten Behörde ein Gutachten erstattete bzw. an dessen Erstellung mitwirkte (dazu, dass auch ein von mehreren Amtssachverständigen erstelltes Gutachten als Sachverständigengutachten anzusehen ist siehe VwGH 18.3.2013, 2010/05/0063), stand seiner Beziehung im verwaltungsgerichtlichen Verfahren somit nicht entgegen.

Ein spezifischer Befangenheitsvorwurf wurde nicht erhoben und auch sonst ist kein Grund hervorgekommen, an der Unbefangenheit des Amtssachverständigen zu zweifeln. Die Tatsache, dass Gutachten über die Ortsbildrelevanz, wie dies die Beschwerdeführerin vorbringt, grundsätzlich der zuständigen Stadträtin vorzulegen sind, kann für sich genommen keine strukturelle Befangenheit der bei der Magistratsabteilung 19 tätigen Amtssachverständigen begründen.

Die Beschwerdeführerin legte bereits im Verfahren vor der belangten Behörde ein Gutachten von Herrn DI D. E. vor. Herr DI D. E. ist als Architekt fachlich befugt zur Beurteilung der Wirkung eines Gebäudes im örtlichen Stadtbild (siehe § 3 Abs. 1 Ziviltechnikergesetz 2019, BGBl. I Nr. 29/2019 idF BGBl. I Nr. 113/2022), weshalb seinen Ausführungen grundsätzlich derselbe Beweiswert zukommt wie jenen des ASV Herrn DI F. G..

Aussagen von Sachverständigen haben grundsätzlich den gleichen verfahrensrechtlichen Beweiswert und es besteht demnach zwischen dem Gutachten eines Amtssachverständigen und dem eines fachlich befugten Privatsachverständigen kein verfahrensrechtlicher Wertunterschied; dem Amtssachverständigengutachten kommt im Rahmen der freien Beweiswürdigung kein erhöhter Beweiswert zu. Der unterschiedliche Wert der Gutachten liegt vielmehr im Grad des erkennbaren inneren Wahrheitsgehaltes (siehe VwGH 21.1.2019, Ra 2018/03/0130 mwN).

Das Gutachten sowie die Ergänzungsgutachten des Amtssachverständigen Herrn DI F. G. und das Privatgutachten samt den Ergänzungsgutachten von Herrn DI D. E. wurden daher als formal gleichwertige Beweismittel gewürdigt und beide

Gutachten (samt deren Ergänzungen) wurden im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien am 24.04.2024 erörtert.

Festzuhalten ist, dass im Rahmen der mündlichen Verhandlung, in welcher die Gutachten des Herrn DI D. E. und des Herrn DI F. G. erörtert wurden, seitens der Beschwerdeführerin auch der Privatsachverständige, Herr DI H. I., gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Hochbau, Ortsbild und Denkmalschutz (Fachgebiet 0720-0722 und 7201) beigezogen wurde.

Vorauszuschicken ist, dass der Amtssachverständige Herr DI F. G. ausweislich seiner Aussage im Rahmen der mündlichen Verhandlung immer dann, wenn er das „Gebäude“ in der Einzahl bezeichnet, sämtliche abzubrechenden Bauwerke, sohin insbesondere das Büro- und Wohnhaus, das Büro- und Lagergebäude sowie die zwischen diesen Gebäuden verlaufende Einfriedungsmauer meint, welche er als Einheit ansieht.

Im Einzelnen ist beweiswürdigend Folgendes auszuführen:

1. Die Feststellungen zur Liegenschaft, auf der sich die verfahrensgegenständlichen Bauwerke befinden, zu den Eigentumsverhältnissen und der Widmung ergeben sich aus den eingeholten Grundbuchsauszügen sowie einer Einschau in den verfahrensgegenständlichen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan und sind unstrittig.
2. Dass dem verfahrenseinleitenden Antrag keine Bestätigung des Magistrates der Stadt Wien, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht, angeschlossen war, ergibt sich aus dem Behördenakt und ist im Verfahren ebenfalls unstrittig.
3. Auch die Feststellung zu Punkt II.3. war im Verfahren unstrittig und fußt auf Einsichtnahme in die Konsenspläne der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft, welche seitens des Privatsachverständigen Herrn DI E. elektronisch abgespeichert wurden und im Rahmen der mündlichen Verhandlung gemeinsam erörtert wurde. Die relevanten Teile der Konsenspläne finden sich auch in den Gutachten wieder (siehe etwa das Gutachten des Privatsachverständigen Herrn DI

E. vom 22.12.2022, S 7, auf welchem die Stammbewilligung aus dem Jahre 1901 ersichtlich ist aber auch das vom Amtssachverständigen Herrn DI F. G. im Behördenverfahren erstattete Gutachten).

4. Die Feststellung zu Punkt II.4. ergibt sich aus den Sachverständigengutachten, insbesondere dem Gutachten des Privatsachverständigen Herrn DI D. E. vom 1.12.2022 (S 16) und jenem des Amtssachverständigen Herrn DI F. G. vom 24.1.2023 (S 11). Im Rahmen der mündlichen Verhandlung stimmte der ASV Herr F. G. der im erstgenannten Gutachten enthaltenen Beschreibung des Bestandsgebäudes auch im Wesentlichen so zu.

5. Die Feststellung zu Punkt II.5. fußt auf gemeinsamer Erörterung der Hauseinlage im Rahmen der mündlichen Verhandlung, wobei die maßgeblichen Teile des Konsenses auch in die Gutachten aufgenommen wurden.

6. Die Feststellung zu Punkt II.6. fußt insbesondere auf den Gutachten des Privatsachverständigen Herrn DI D. E. vom 1.12.2022 und des Amtssachverständigen Herrn DI F. G. vom 24.1.2023 und deren Erörterung im Rahmen der mündlichen Verhandlung. Betreffend die Sichtachse entlang der Ostseite der B.-gasse bestand Einhelligkeit, dass diese den Campus J.-straße umfasst. Auch betreffend die Westseite bestand grundsätzlich Einigkeit (Sichtachse von ON 3a bis 25).

Lediglich betreffend die Frage, ob das noch weiter südlich als ON 3a gelegene Ende der B.-gasse noch im gemeinsamen Sichtbereich liegt, kamen der Privatsachverständige Herr DI E. und der Amtssachverständige Herr DI G. zu divergierenden Ergebnissen: Während der Privatsachverständige Herr DI E. die Ansicht vertrat, die Straßenansichten der verfahrensgegenständlichen Gebäude seien vom ganz südlich gelegenen Ende der B.-gasse nur noch schleifend erkennbar, vertrat der Amtssachverständige Herr DI G., diese seien „gut erkennbar“. Vor dem Hintergrund des in den Gutachten enthaltenen Lichtbildes (siehe insbesondere das Gutachten des Amtssachverständigen vom 24.01.2023 – aufgenommen von der *nördlichen* Grenze der ON 3a zur ON 5-7 *gegenüber*, das im Gutachten des Amtssachverständigen vom 23.02.2024, S 11 enthaltene Lichtbild sowie Anmerkungen des Privatsachverständigen vom 23.02.2024, S 11)

sind die Ausführungen des Privatsachverständigen Herr DI E. überzeugender. Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien kann diese Frage jedoch dahinstehen, dass die Gebäude ON 3 und ON 3a ohnehin keine „Klammer“ mit den verfahrensgegenständlichen Gebäuden bilden und des weiteren in sich ein abgeschlossenes Ortsbild darstellen.

Nicht maßgeblich ist hingegen das Vorbringen des Beschwerdeführerinvertreters im Rahmen der mündlichen Verhandlung, wonach die ON 3a von der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft ON 17 gegenüber – sohin: mit Blick Richtung Süden - auf Grund einer Rechtskurve nicht mehr erkennbar ist: Solange die verfahrensgegenständliche Liegenschaft von der ON3a (gut) erkennbar ist, liegen die Gebäude innerhalb einer gemeinsamen Sichtachse.

Die Aussage des Herrn DI F. G. im Rahmen der mündlichen Verhandlung, wonach „von einem Punkt gegenüber von der ON 3a sowohl die L.-gasse, als auch die ON 17 sichtbar sind“ sind vor dem Hintergrund des in seinem Gutachten enthaltenen Lichtbildes der L.-gasse (S 4 des Gutachtens vom 24.01.2023) nicht nachvollziehbar, wurde doch das Lichtbild von der J.-straße aus aufgenommen. Zudem vermochte der Amtssachverständige Herr DI F. G. im Rahmen der mündlichen Verhandlung auch nicht darzulegen, wie inwiefern sich die Topographie der L.-gasse, auf die er sich in seinen Gutachten bezieht, in der konkreten Gebäudehöhe der Gebäude in der Blockrandbebauung auf der Westseite der B.-gasse widerspiegeln (S 8, 7. Absatz des Verhandlungsprotokolls).

7. Die Feststellung zu Punkt II.7. fußt insbesondere auf den im Akt aufliegenden Gutachten des Privatsachverständigen Herrn DI D. E. und des Amtssachverständigen Herrn DI F. G.. In seinem Gutachten vom 1.12.2022 stellte den Privatsachverständige Herr DI D. E. den „Bezugsbereich“ von der B.-gasse 3a bis B.-gasse 25 fest und begründete dies damit, dass die sehr unterschiedlichen Straßenseiten der B.-gasse in keinem gestalterischen Zusammenhang stehen.

Der Amtssachverständige Herr DI F. G. kommt in seinem Gutachten vom 24.01.2023 ebenfalls zu dem Ergebnis, dass heute kein *gestalterischer* Zusammenhang im Sinne einer Ähnlichkeit zwischen westlicher und östlicher *Bebauung* besteht (S 6 des Gutachtens). Er führt jedoch ins Treffen, dass die verfahrensgegenständlichen Bauwerke „in *Form* (Logistik) und *Funktion* (Magazin)

... mit der Errichtung des Bahnhofes in Zusammenhang steht“. Dazu führte der Privatsachverständige in seinem Gutachten vom 12.6.2023 aus, dass der Frachtenbahnhof überbaut sei und sohin zwischen den abzubrechenden Bauwerken und dem damaligen Frachtenbahnhof weder funktional noch gestalterisch ein Bezug bestehe (S 2). Auch der Amtssachverständige Herr DI F. G. führt in seinem Gutachten vom 23.02.2024 aus, dass es zutreffe, dass der Frachtenbahnhof überbaut sei. Gerade deshalb sei das gegenständliche Gebäude geeignet, dem Betrachter Aufschluss über die Entwicklung des örtlichen Stadtbildes zu geben. Diese Ausführungen sind jedoch vor dem rechtlichen Hintergrund, dass die *visuelle* Wirkung eines abzubrechenden Gebäudes im örtlichen Stadtbild zu beurteilen ist, nicht relevant (vgl. idZ VwSlg. 18.193 zu A/2011).

Im Rahmen der mündlichen Verhandlung konkretisierte der Privatsachverständige Herr DI D. E. seine Ausführungen zum nicht vorhandenen gestalterischen Zusammenhang zwischen der Bebauung an der West- und Ostseite dahingehend, dass das Gebäude an der Ostseite (Universitätscampus J.-straße) weder in Form, noch in Farbe Material und Maßstäblichkeit mit den Gebäuden an der Westseite übereinstimme: Zur Form führte er aus, dass der Universitätscampus keine kubische Form mit Dach habe, sondern abgerundet sei bzw. Dachflächen mit einer Neigung von 45 Grad aufweise. Zur Materialität (und Farbe) wies er darauf hin, dass sich diese an der Westseite von jenem des Universitätscampus unterscheide, welcher in Sichtbeton ausgeführt sei; zudem sei das Gebäude des Universitätscampus zum Großteil verglast. Zur Maßstäblichkeit führte der Privatsachverständige Herr DI H. I. aus, dass mit dem Universitätscampus J.-straße an der Ostseite bis zur Höhe vis à vis der ON 25 ein fast geschlossener Baukörper vorliege; dann befinde sich dort eine Stiegenanlage und eine platzähnliche Erweiterung mit einem Kiosk, welcher im Ortsbild störend wirke. Die gesamte Architektur des Universitätscampus sei abgeleitet aus dem Ende der 70er Jahre. Der Privatsachverständige Herr DI D. E. schloss sich im Rahmen der mündlichen Verhandlung diesen Ausführungen an.

Da diese Ausführungen schlüssig und nachvollziehbar sind, kommt das Verwaltungsgericht Wien zu der Feststellung, dass kein gestalterischer Zusammenhang zwischen der Bebauung an der West- und Ostseite der B.-gasse besteht. Ein – früher vorhandener – funktioneller Zusammenhang zwischen dem

(mittlerweile) nach einhelliger Ansicht der Sachverständigen überbauten und nicht mehr sichtbaren Frachtenbahnhof und den verfahrensgegenständlichen Gebäuden spielt vor dem Hintergrund, dass die visuelle Wirkung der abzubrechenden Bauwerke im örtlichen Stadtbild zu beurteilen ist, keine Rolle (VwSlg. 18.193 zu A/2011). Zu den Ausführungen des Amtssachverständigen Herrn DI F. G. in seinem Gutachten vom 23.02.2024, wonach es keine Kriterien für die Wirkung des gegenständlichen Gebäudes gebe und dieses nur „durch Augenschein“ beschrieben werden könne (*Anmerkung:* Im Rahmen der mündlichen Verhandlung schwächte der Amtssachverständige seine Aussage dahingehend ab, dass die Kriterien des § 85 Abs. 1 BO für Wien – Bauform, Maßstäblichkeit, Baustoff und Farbe – nicht geeignet seien, um ein vorhandenes Ortsbild erschöpfend zu beschreiben – sh Seite 10 des Verhandlungsprotokolls) ist in rechtlicher Hinsicht anzumerken, dass nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien das Ortsbild und die Wirkung eines abzubrechenden Gebäudes im Ortsbild schon auf Grund der gebotenen verfassungskonformen Interpretation des § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien im Sinne des Bestimmtheitsgebotes des Art. 18 B-VG anhand von Kriterien beurteilt werden müssen (siehe etwa VfGH 27.02.1997, G1398/95; G1399/95 zu Bestimmungen des Sbg SozialhilfeG) und dabei – in Bezug auf die vorhandene Bebauung - insbesondere die Kriterien des § 85 Abs. 1 BO für Wien geeignet sind. Darüber hinaus können auch andere Kriterien maßgeblich sein, jedoch nur insofern, als diese auch visuell wahrnehmbar sind.

Der Amtssachverständige Herr DI F. G. sah in seinen Gutachten jedoch einen gestalterischen Zusammenhang zwischen West- und Ostseite der B.-gasse auch auf Grund der mit den vielgestaltigen öffentlichen Freiräumen und alternierenden Gebäudehöhen verwobenen Gebäudestruktur des Universitätszentrums zusammen mit ihrer komplexen Dachlandschaft verbundenen Eigenschaft des Universitätszentrums, der B.-gasse (*Gemeint:* Der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft) eine räumlich vielfältige Großzügigkeit zu verleihen. Im Rahmen der mündlichen Verhandlung wurde der Amtssachverständige aufgefordert, diesen gestalterischen Zusammenhang zu präzisieren (S 5 des Verhandlungsprotokolls). Dazu führte er zunächst aus, es handle sich weder beim Universitätscampus noch beim Gebäudekomplex um einen kompakten Baukörper. Der Privatsachverständige Herr DI H. I. im Rahmen der mündlichen Verhandlung aus, es liege bis zur Höhe vis à vis der ON 25 ein fast geschlossener Baukörper vor. Diese Feststellung ist vor dem Hintergrund der im den Gutachten enthaltenen

Lichtbildern des Universitätscampus (siehe etwa S 15 des Gutachtens des Privatsachverständigen Herrn DI D. E. vom 1.12.2022) und Einsichtnahme in das Geoinformationssystem der Stadt Wien, in welchem auch Bestandsgebäude ersichtlich sind, schlüssig und nachvollziehbar.

Der Amtssachverständige Herr DI F. G. bezog sich mit seinen Ausführungen zu dem nicht kompakten Baukörper jedoch insbesondere auf die auf dem Dach des Universitätscampus J.-straße vorhandenen Freiflächen bzw. Freiräume und dessen alternierende/niedrigere Gebäudehöhe. Dieses Potential an Freiräumen solle weiter erhalten werden und trage zum Ortsbild bei. Auch sei bei beiden Gebäudekomplexen ein Wechselspiel zwischen Außen und Innen wahrnehmbar, welches freilich nur – aus der Vogelperspektive – vom öffentlich zugänglichen Bereich auf dem Dach des Universitätscampus Wien wahrnehmbar sei.

Dazu ist zunächst festzuhalten, dass nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien der Blick vom Dach des Universitätscampus J.-straße, welches nach einhelliger Auskunft frei betretbar ist, als Blick von einem öffentlich zugänglichen Ort (vgl. VwSlg. 18.193 A/2011) zu berücksichtigen ist und bei der Frage der öffentlichen Zugänglichkeit nicht allein auf die Eigentümerschaft an der Liegenschaft abgestellt werden kann, sondern auch auf deren Verwendungszweck (hier: als öffentliche Universität), zumal auch öffentliche Verkehrsflächen teilweise noch in Privateigentum stehen, wenn diese noch nicht abgetreten wurden.

Der Privatsachverständige Herr DI D. E. gab dazu im Rahmen der mündlichen Verhandlung zu Protokoll, der vom Amtssachverständigen behauptete Freiraum sei nicht Teil des an der Westseite der B.-gasse vorherrschenden Stadtbildes und weise auch nicht dieselben Qualitäten auf, wie die Freiräume am Universitätscampus (S 5 des Verhandlungsprotokolls). Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien ist diese Feststellung schlüssiger, denn ein Innenhof, dessen Betreten den Mitarbeitern und Kunden vorbehalten ist und der auch nicht dem Verweilen, sondern der Durchführung von Ladetätigkeiten dient, unterscheidet sich maßgeblich von den Freiflächen auf dem Dach des Universitätscampus, welche der Amtssachverständige Herr DI F. G. ins Treffen führte. Auch die Aussage des Herrn DI D. E. im Rahmen der mündlichen Verhandlung, vom Dach des Universitätscampus aus gesehen, auf welchem sich die Freiflächen befinden, seien die Rückseiten der Fassaden der Häuser aus der

M.-gasse dominant sowie die beiden Feuermauern, ist schlüssig (siehe dazu insbesondere das Foto Beilage ./3 zu Verhandlungsprotokoll; aufgenommen vom nächstmöglichen Punkt zur verfahrensgegenständlichen Liegenschaft im freizugänglichen Bereich auf dem Dach des Universitätscampus). Zwar trifft in rechtlicher Hinsicht zu, dass ein Ortsbild neben den baulichen Anlagen selbst auch von anderen Anlagen als baulichen mit bildhafter Wirkung geprägt werden kann, wie etwa Grünanlagen, Parklandschaften, Schlossbergen und dergleichen (VwGH 9.4.1992, 91/06/0153, 10.12.2012, 2010/05/0184). Der Amtssachverständige Herr DI F. G. konnte jedoch nicht darlegen, inwiefern die Rückseiten der Fassaden und die Feuermauern im Ladehof der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft mit den Freiräumen auf dem Universitätscampus in einer Art korrespondieren, die schützenswert ist, denn ein beeinträchtigtes Ortsbild ist nur dann schützenswert, sofern es überhaupt noch vorhanden ist (VwGH 30.4.2009, 2006/05/0258 und VwGH 21.7.2005, 2005/05/0119). Im Rahmen der mündlichen Verhandlung führte der Amtssachverständige Herr DI F. G. noch aus, dass mit den von ihm in seinem Gutachten im Behördenverfahren angesprochenen Sichtachsen keine schützenswerten Sichtachsen im Sinne eines städtebaulichen Hintergrundes gemeint seien. Zwar sehe man vom Dach des Biozentrums direkt auf die abzubrechenden Gebäude; dies sei jedoch bei der Planung des Universitätszentrums J.-straße kein prioritärer Gedanke gewesen.

Ebensowenig hat der Amtssachverständige dargelegt, wie der Blick *durch das geöffnete Tor* in den Ladehof, welcher wie bereits ausgeführt nicht dieselben Qualitäten aufweist wie die Freiräumen auf dem Dach des Universitätscampus J.-straße, mit den öffentlich zugänglichen Freiräumen (oder Gebäuden in der Umgebung) auf dem Universitätscampus korrespondiert. Es kann daher dahinstehen, ob der Blick durch ein zufällig geöffnetes Tor, dessen Offenstehen in der Dispositionsbefugnis des Eigentümers liegt, auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft in deren Innenhof als „Wahrnehmung von allen öffentlich zugänglichen Orten aus allen möglichen Blickwinkeln“ bei der Beurteilung der Wirkung der abzubrechenden Gebäude zu berücksichtigen ist (vgl. VwSlg. 18.193 A/2011). Auch konnte der Amtssachverständige Herr DI F. G. nicht nachvollziehbar darlegen, wie die niedrige Gebäudehöhen des Universitätscampus J.-straße, welcher sich von den abzubrechenden Gebäuden in Bauform, Maßstäblichkeit und Baustoff wesentlich unterscheidet, mit der Unterschreitung der einheitlichen Gebäudehöhe auf der Westseite der B.-gasse durch die

verfahrensgegenständlichen Gebäude korrespondiert ist, sodass hier ein gestalterischer Bezug bestünde. Zwar ist nachvollziehbar, dass der Universitätscampus J.-straße eine niedrigere Gebäudehöhe aufweist als jene, die an der Westseite der B.-gasse dominiert und auf der Westseite der B.-gasse die grundsätzlich einheitliche Gebäudehöhe der Zeile durch die verfahrensgegenständlichen Bauwerke maßgeblich unterschritten wird, jedoch konnte er einen gestalterischen Zusammenhang zwischen den Gebäuden nicht nachvollziehbar argumentieren.

Schon aus diesem Grund legt das Verwaltungsgericht Wien zu Grunde, dass die Westseite der B.-gasse von ON 3a bis zum nördlichen Ende der B.-gasse und die Ostseite der B.-gasse (Universitätscampus J.-straße) jeweils ein eigenes Ortsteilbild (vom Privatsachverständigen Herrn DI D. E. in seinem Gutachten vom 1.12.2022 sowie im Rahmen der mündlichen Verhandlung als „Bezugsbereich“ bezeichnet) bilden und die Ostseite (Universitätscampus J.-straße) und die Westseite (ON 3a bis zum nördlichen Ende) der B.-gasse weisen jeweils eine eigene Charakteristik aufweisen.

Diese Feststellung wurde im Übrigen durch den Privatsachverständigen Herrn DI D. E., der sich im Rahmen der mündlichen Verhandlung der Aussage des Privatsachverständigen Herrn DI H. I. anschloss, noch weiter damit untermauert, dass eine Zäsur zwischen Ost und West auch durch den erhöhten, zweigleisigen Gleiskörper der Straßenbahn stattfindet (siehe auch die Ausführungen im Gutachten des Privatsachverständigen Herr DI E. vom 1.12.2022, S 6 oben und das darin enthaltene Lichtbild, S 15). Des Weiteren werde die Zäsur durch die unterschiedlichen Beleuchtungskörper, nämlich Peitschenbeleuchtungsstände auf der westlichen Straßenseite und hohe Beleuchtungskörper mit Kragarm auf der östlichen Straßenseite, auf beiden Straßenseiten unterstrichen (S 6 des Verhandlungsprotokolls).

Den Ausführungen des Amtssachverständigen Herrn DI F. G. im Rahmen der mündlichen Verhandlung, solche vielgestaltigen Strukturen eröffneten auch Potential; es liege bereits ein Entwurf für ein Projekt unter Miteinbeziehung des Altbestandes auf der Liegenschaft vor (siehe S 5 des Verhandlungsprotokolls), kommt nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien keine Relevanz zu.

Ebensowenig der Frage, ob eine maximale Ausnutzung der Liegenschaft wünschenswert ist.

8. Die Feststellung zu Punkt II.8.1. fußt insbesondere auf dem Gutachten des Privatsachverständigen Herrn DI D. E. vom 1.12.2022 (siehe insbesondere die Seiten 23ff sowie die darin enthaltene Fotodokumentation und S 31), welchem sich der Amtssachverständige Herr DI F. G. im Rahmen der mündlichen Verhandlung grundsätzlich anschloss (Seite 6, zweiter Absatz) sowie auf den Ausführungen des Privatsachverständigen Herr DI D. E. und des Amtssachverständigen Herr DI F. G. im Rahmen der mündlichen Verhandlung (Verhandlungsprotokoll S 6 unten) und der Erörterung im Rahmen der mündlichen Verhandlung.

Die Feststellung zu Punkt 8.2. fußt insbesondere auf dem Gutachten des Privatsachverständigen Herrn DI D. E. vom 1.12.2022 (siehe insbesondere die Seite 26) und der Erörterung im Rahmen der mündlichen Verhandlung (siehe insbesondere das Verhandlungsprotokoll S 6 und 7). Auf S 30 dieses Gutachtens nimmt der Privatsachverständige Herr DI D. E. noch Bezug auf das negative Informations-Schreiben der MA 19 vom 26.11.2021 und führt dazu aus, dass die Gebäude aus dem Stadtbild herausfielen und keinen Bezug zu den Gebäuden im Bezugsbereich aufwiesen und daher nicht schützenswert seien. Des Weiteren legte er in seinem Gutachten vom 12.06.2023 schlüssig und nachvollziehbar dar, dass neben der Baukörperform beider Gebäude auch der Rhythmus der Fassaden in Bezug auf das Büro- und Lagergebäude, bei welchem die Fenster weder ursprünglich noch auf dem Konsensplan 1983 hochrechteckig waren und der Abstand der Fensterachsen größer ist als im typischen Gebäude des Bezugsbereiches keinen Bezug zum vorherrschenden Ortsbild haben (S 6 und 7 des Gutachtens).

Im Rahmen der mündlichen Verhandlung führte der Privatsachverständige Herr DI E. unter Verweis auf sein Gutachten nochmals schlüssig und nachvollziehbar aus, die gegenständlichen Gebäude entsprächen in Bauform und Maßstäblichkeit nicht den Charakteristika der Blockrandbebauung. Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise durch die Einfriedungsmauer sei störend, das Auge gleite nicht darüber hinweg. Dies ist vor dem Hintergrund der im Gutachten enthaltenen Lichtbilder schlüssig und nachvollziehbar.

Auch die Ausführungen des Privatsachverständigen Herr DI D. E., wonach sich zwar auch ein Gebäude, welches sich stark von der übrigen Bebauung in der Umgebung *unterscheide*, zwar grundsätzlich auch *harmonisch einfügen könne* (etwa ein Sakralbau am Ende eines Sichtkorridors mit niedriger Bebauung), dies treffe jedoch hier in der Mitte der Gebäudezeile nicht zu, zumal die geringe Höhe sämtlicher abzubrechender Bauwerke störend wirke, sind schlüssig und nachvollziehbar (siehe auch S 30 des Gutachtens vom 1.12.2022, zur „harmonischen Beziehung“ zwischen einzelnen Teilen eines Stadtbildes siehe VwGH 14.03.1966, Slg. 6884/A).

Auf Grund dieses Umstandes ist es auch nachvollziehbar, dass die Privatsachverständigen im Rahmen der mündlichen Verhandlung konkretisierend ausführten, dass den abzubrechenden Bauwerken keine unterstützende oder verstärkende Wirkung in Bezug auf jene Gebäude in der Umgebung zukomme, die ihre gründerzeitliche Prägung und weitestgehend einheitliche Gebäudehöhe erhalten haben.

Hinzuweisen ist auch darauf, dass der Privatsachverständige Herr DI D. E. betonte, dass es dabei auch keinen Unterschied mache, ob noch Dekor vorhanden sei, Lüftungsöffnungen eingeschnitten seien oder Tür- und Lüftungsöffnungen noch vorhanden oder aber schon zugemauert wären und sohin die vorgenommenen Änderungen keine maßgebliche Rolle spielten.

Schließlich wurde im Rahmen der mündlichen Verhandlung noch erörtert, ob zwischen den abzubrechenden Bauwerken und dem Eckgebäude mit der Ordnungsnummer 3a sowie dem hinter der Straßenbiegung zu liegen kommenden Gebäude mit der ON 3 noch genügend Gemeinsamkeiten bestünden, sodass ein positiver Bezug der abzubrechenden Bauwerke zum Ortsbild hergestellt werden könne. Der Amtssachverständige Herr DI F. G. führte in seinem Gutachten vom 24.1.2023 auf Seite 20 aus, die ON 3 und 3a am südlichen Ende der B.-gasse bildeten in Höhenentwicklung, Maßstab und Gestaltung eine räumliche Klammer mit dem vorliegenden Gebäude und gäben so Auskunft über die Ausdehnung der Erstbebauung. Der Abbruch der verfahrensgegenständlichen Bauwerke würde diesen Bezug als Sichtverbindung zweier identitätsstiftender Gebäude auslöschen und die Ablesbarkeit der Stadtentwicklung in ihrer Abfolge deutlich einschränken. Zur „Ablesbarkeit der Stadtentwicklung“ anhand der Erstbebauung ist zu

bemerken, dass solche (bau)historischen Aspekte für sich genommen keine Auswirkungen auf die visuell wahrnehmbare Erscheinung von Bauwerken im Stadtbild haben. Da bei einer Beurteilung des örtlichen Stadtbildes aber auf die visuelle Wahrnehmbarkeit des Stadtbildes abzustellen ist (vgl. idZ wiederum VwSlg. 18.193 A/2011), sind diese Ausführungen des Amtssachverständigen irrelevant und wurden den Feststellungen nicht zugrunde gelegt.

Jedoch argumentiert der Amtssachverständige Herr DI F. G. auch einen gestalterischen Zusammenhang zwischen den Gebäuden mit der ON 3 und 3a und den abzubrechenden Bauwerken auf Grund von Höhenentwicklung, Maßstab und Gestaltung. Dem hielt der Privatsachverständige Herr DI D. E. in seinen Gutachten zum einen entgegen, es handle sich – wenn man zu Grunde legte, dass sich die ON 3 im gemeinsamen Sichtbereich befindet - bei den zweigeschossigen Gebäude B.-gasse ON 3 und ON 3a um gründerzeitlichen Vorstadthäuser, die überwiegend *Wohnzwecken* dienten und an der platzartigen Situation ein örtliches Stadtbild begründeten, dass durch den Platz in sich abgeschlossen sei (siehe dazu die Feststellung Punkt II.12.).

Unabhängig davon bildeten die abzubrechenden Bauwerke jedoch keine gemeinsame Klammer mit diesen Gebäuden; dazu müssten beide Gebäude eine Blockecke markieren. Das sei bei der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft nicht der Fall (siehe das Gutachten des Privatsachverständigen Herr DI D. E. vom 1.12.2022, S 26 und vom 12.06.2023, S 9). Im Rahmen der mündlichen Verhandlung konkretisierte der Privatsachverständige Herr DI D. E. seine diesbezüglichen Ausführungen dahingehend, dass die Maßstäblichkeit (Breite) bei beiden abzubrechenden Gebäuden eine andere sei als die der ON 3 und ON 3a und beim Büro- und Lagergebäude zudem die Fassadenrhythmik eine andere sei. Zudem führte der Privatsachverständige Herr DI H. I. aus, die Fassade bei der B.-gasse 3a sei wesentlich reichhaltiger gegliedert; über den Fenstern seien massive Verdachungen angebracht, sowie eine Gesimsausbildung. Auch diesen Ausführungen schloss sich der Privatsachverständige Herr DI D. E. an. Zu verweisen ist auch auf die Ausführungen des Privatsachverständigen Herr DI D. E. zur Dachform der beiden Gebäude, welche sich von den übrigen Gebäuden an der Westseite unterscheidet, weil diese beim Büro- und Wohngebäude orthogonal zur Straße liegt und beim Büro- und Lagergebäude deutlich flacher geneigt ist. Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien sind die Ausführungen des

Privatsachverständigen Herrn DI E. insgesamt schlüssiger und überzeugender, wenngleich das Verwaltungsgericht Wien nicht verkennt, dass auch Gebäude mit einer stark vereinfachten Gestaltung im Ortsbild wirken können (VwGH 13.04.2023, Ro 2021/05/0030). Insbesondere sind die Ausführungen des Privatsachverständigen Herrn DI E. hervorzuheben, wonach sich die abzubrechenden Bauwerke in der Mitte der Zeile befinden und nicht die Endpunkte dieser Zeile markieren und sohin keine „Klammer“ gemeinsam mit der ON 3 und 3a in einer Zeile bilden können.

Dass die vorhandene Bebauung Potential für zukünftige Umbauten oder gar für einen öffentlichen Platz, unter Umständen auch mit Geschäften, berge, wie dies der Amtssachverständige Herr DI F. G. im Rahmen der mündlichen Verhandlung argumentierte (S 7 des Verhandlungsprotokolls), ist in rechtlicher Hinsicht nicht relevant. Denn nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung kann erst dann, wenn die Bauarbeiten schon in Gang sind, auf den künftigen Endzustand abgestellt werden (VwGH 29.1.2013, 2010/05/0192, siehe auch VwGH 13.4.2023, Ra 2021/05/0121, Rn 14 zum Gegenstand des Abbruchverfahrens). Aus diesem Grund sind auch die Ausführungen des Privatsachverständigen Herrn DI E. in seinem Gutachten vom 1.12.2022 (insbesondere S 21 und S 27 oben), ein Neubau an Stelle der abzubrechenden Gebäude würde den Blockrand in der B.-gasse positiv ergänzen, nicht maßgeblich (hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auch auf die Rechtsprechung, wonach die vollständige Freilegung einer unverputzten Feuermauer des Nachbargebäudes keinen Grund darstellt, die Bewilligung des Abbruches eines Gebäudes zu verweigern; VwGH 15.05.1990, 90/05/0059).

Ebensowenig maßgeblich ist nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien, ob bereits mit den Bauzonenplänen aus 1893 für diesen Bereich eine geschlossene Bebauung intendiert war, wie dies Herr DI I. im Rahmen der mündlichen Verhandlung ins Treffen führte; denn ausschlaggebend für die Frage, ob an der Erhaltung eines Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild ein öffentliches Interesse besteht, ist das konkret vorhandene Stadtbild und nicht ein (ursprünglich) intendiertes (VwSlg 18.193 A/2011; VwGH 21.7.2005, 2005/05/0119; 28.9.2010, 2009/05/0344; 24.2.2015, 2013/05/0129). Aus diesem Grund sind auch die Ausführungen des Privatsachverständigen Herrn DI D. E., wonach die verfahrensgegenständlichen Bauwerke dem aktuellen

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan entgegenstünden, nicht relevant wenngleich diese zutreffen (siehe die Feststellung zu Punkt II.11.). Dies hat allerdings nicht zur Folge, dass die übrigen Ausführungen der beiden Privatsachverständigen als unschlüssig zu beurteilen sind; sie beruhen lediglich auf einer falschen rechtlichen Prämisse und sind daher für die entscheidungswesentlichen Feststellungen nicht relevant. Hinzuweisen ist auch darauf, dass der Privatsachverständige Herr DI E. sowohl in seinem Gutachten vom 1.12.2022 (S 31) als auch im Rahmen der mündlichen Verhandlung (Verhandlungsprotokoll S 7, 4. Absatz) betonte, dass die verfahrensgegenständlichen Bauwerke nicht nur dem beabsichtigten örtlichen Stadtbild, sondern auch dem konkret vorhandenen örtlichen Stadtbild nicht entsprechen.

Der Feststellung zu Punkt II.9. ist vorzuschicken, dass der Abbruch der Einfriedungsmauer nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien nicht bewilligungspflichtig ist (siehe dazu bei den rechtlichen Ausführungen). Da die Einfriedungsmauer jedoch noch nicht abgebrochen ist, wirkt sie nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien noch als Teil des Ortsbildes (siehe zuletzt VwGH 13.4.2023 Ra 2021/05/0121, Rn 11).

Im Übrigen beruht die Feststellung auf folgenden Erwägungen: In seinem Gutachten vom 1.12.2022, S 27 führt der Privatsachverständige Herr DI E. aus, dass die beiden Gebäudeteile mit ihren verschiedenen Fassadenelementen so unterschiedlich sind, dass sie ein ungeordnetes Bild ergeben, welches unruhig wirkt. Ein gestalterischer Zusammenhang sei weder in Form, Maßstäblichkeit noch in der Analyse der Stilelemente erkennbar. Diese Aussage ist nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien schlüssig und nachvollziehbar. Der Amtssachverständige Herr DI G. verwies zur Frage des Vorliegens eines Ensembles der abzubrechenden Bauwerke im Rahmen der mündlichen Verhandlung auf Seite 2 seines Gutachtens vom 24.01.2023 sowie darauf, dass das markante Einfahrtstor ein Zitat auf einen Gutshof sein könnte. Auf Seite 2 dieses Gutachtens führt der Amtssachverständige Herr DI G. aus, die Bauwerke hätten nur geringfügige bauliche Veränderungen erfahren. Es handle sich bei den abzubrechenden Bauwerken um ein kultur- und bauhistorisch selten gewordenes Beispiel gewerblich-industrieller Architektur aus der Zeit um 1900 im gesamten ... Bezirk, welches eine identitätsstiftende Zäsur im Straßenraum bilde. Es stelle das

letzte sichtbare Zeugnis der Erstbebauung im örtlichen Stadtbild dar. Dazu ist auszuführen, dass maßgeblich für die Zulässigkeit des Abbruches von Gebäuden, die vor 1.1.1945 errichtet wurden, deren Wirkung auf das örtliche Stadtbild ist. Sohin kann nur maßgeblich sein, was visuell auch wahrnehmbar ist (vgl. idZ VwSlg. 18.193 A/2011; der Privatsachverständige Herr DI D. E. führt in diesem Zusammenhang folgendes Beispiel an: Eine kulturhistorische Bedeutung ist nicht mit einer sichtbaren Information verbunden [zB. „Mozart hat hier gelebt“], und hat daher keine Bedeutung für das örtliche Stadtbild). Die Beurteilung kann daher nicht anhand einer ausschließlichen kultur- und bauhistorischen Betrachtung (ohne Abstellen auf eine visuelle Wirkung im Stadtbild) bzw. des isolierten Aspekts der Authentizität erfolgen. Anders als § 85 Abs. 3 BO für Wien stellt § 60 Abs. 1 lit. d leg. cit. nicht auf die „geschichtliche, kulturelle oder künstlerische Bedeutung“ ab und ist somit kompetenzkonform (*Anmerkung:* Diesbezüglich wäre im Übrigen die Grenze zu in die Bundeskompetenz fallenden Angelegenheiten des Denkmalschutzes iSd Art. 10 Abs. 1 Z 13 B-VG zu beachten) zu interpretieren (so auch VwGH 6.9.2011, 2009/05/0095 zu § 85 Abs. 4 BO für Wien, welcher – so wie § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien – ebenfalls lediglich auf das örtliche Stadtbild, nicht aber auf geschichtliche, kulturelle oder künstlerische Bedeutung abstellt). In diesem Sinne kann auch die „Seltenheit“ oder die Frage, ob es sich bei den abzubrechenden Gebäuden um das letzte sichtbare Zeugnis einer „Erstbebauung“ handelt, keine Rolle spielen. Die Frage der „Zäsur“ kann nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien allenfalls bei der Wirkung in Zusammenhang mit den Gebäuden mit der Umgebung (siehe die Beweiswürdigung zu Punkt 8.2.) oder aber bei der Wirkung des Gebäudes als Einzelobjekt (siehe zur Beweiswürdigung ebendort), nicht aber bei der Frage, ob es sich bei den abzubrechenden Gebäuden um ein Ensemble handelt, eine Rolle spielen. Ob das Einfahrtstor ein Zitat auf einen Gutshof darstellen könnte, ist nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien bei der Frage, ob den abzubrechenden Gebäuden für sich genommen die Wirkung als Ensemble zukommt, nicht von Belang.

Wie bereits ausgeführt spielten für den Privatsachverständigen Herr DI D. E. bei der Frage der Wirkung der abzubrechenden Bauwerke im Ortsbild die vorgenommenen Änderungen an den abzubrechenden Bauwerken keine Rolle; dessen Ausführungen zur Authentizität in seinen Gutachten sind daher für die entscheidungsrelevanten Feststellungen nicht maßgeblich.

Zur Feststellung zu Punkt II.10. (Wirkung der Bauwerke als Einzelobjekt) ist Folgendes anzumerken: Der Privatsachverständige Herr DI E. führt dazu in seinem Gutachten vom 1.12.2022 aus, dass die Fassaden einen reduzierten klassizistischen Dekor aufwiesen; der für die Gründerzeit typische feingliedrige Fassadenstuck mit kleinteiligen Details sei nicht anzutreffen. Die Fassade sei untypisch für ihre Zeit. Auch das nordseitige Büro- und Lagergebäude weise an der straßenseitigen Fassade keine wesentlichen Gestaltungsqualitäten auf. Die Lage der Fenster habe keinen Bezug zur übergeordneten Fassadenstruktur mit Pfeillern und Balken. Ein vermutlich früher vorhandener Stuck, wie er im Hof teilweise noch erkennbar sei, sei nicht erhalten. Es könne insgesamt nicht von einer hochwertigen oder baukünstlerisch wertvollen Gestaltung der Bauwerke gesprochen werden. Die zum Abbruch beantragten Gebäude wiesen auf Grund des Fehlens von Nebengesimsen, Fenstereinfassungen, detailliertem Stuck und Bauskulptur keinen besonderen architektonischen Wert auf.

Der Amtssachverständige Herr DI F. G. betonte in seinem Gutachten vom 24.01.2023 in Zusammenhang mit der Wirkung der Bauwerke als Einzelobjekt die Gesamtkonstruktion des Gebäudes (*Anmerkung:* Das ist eine dreigeschossige Stahl-Konstruktion aus genieteten Profilen, wie sie heute nicht mehr üblich und in der Regel aus Brandschutzgründen nicht mehr ausführbar ist, die die Geschossdecken und das Pultdach der Magazinhalle trägt). Des weiteren verwies er in diesem Zusammenhang auf die filigranen Stützen und Träger, welche das Vordach über der Laderampe tragen und die man heute von Bahnsteigen der Stadtbahn-Stationsgebäude der U6 von Otto Wagner kenne. Schließlich erörtert der Amtssachverständige in seinem Gutachten die kulturhistorische Bedeutung der abzubrechenden Bauwerke als selten gewordenes Beispiel gewerblich-industrieller Architektur sowie als Teil der Erstbebauung in überwiegend erhaltenen Zustand.

Zu den Ausführungen zur kulturhistorischen Bedeutung, Seltenheit und Ablesbarkeit der Erstbebauung ist auf die Ausführungen in Punkt III.9. zu verweisen; diese sind nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien mangels visueller Wahrnehmbarkeit nicht relevant. Ob das Gebäude „typisch“ für seine Zeit ist, kann nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien ebenso dahinstehen, weshalb auf die Ausführungen der beiden Sachverständigen dazu nicht weiter eingegangen wird. Hinzuweisen ist aber darauf, dass der Privatsachverständige Herr DI D. E. im Rahmen der mündlichen Verhandlung seine Gutachten

dahingehend präzisiert hat, dass die Gestaltung des Verwaltungsgebäudes und des Lagergebäudes untypisch im Vergleich zu einem *Wohnbau* aus dieser Zeit ist.

Der Privatsachverständige Herr DI D. E. führte zu der Gesamtkonstruktion des Gebäudes nachvollziehbar und schlüssig aus, dass diese nach außen nicht wahrnehmbar sei und dies blieb im Verfahren auch unbestritten. Da die Konstruktion nach außen visuell nicht wahrnehmbar ist, kann sie nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien auch in rechtlicher Hinsicht keine Rolle bei der Beurteilung der Wirkung des Büro- und Lagergebäudes im Ortsbild spielen (siehe dazu bereits weiter oben).

Was die vom Amtssachverständigen Herrn DI F. G. angesprochenen filigranen Stützen und Träger, welche das Vordach über der Laderampe im Ladehof tragen, betrifft, wies der Privatsachverständige Herr DI D. E. in seinem Gutachten vom 12.6.2023, S 7 darauf hin, dass die Gebäude – auch vor dem Hintergrund, dass es im „Dehio-Handbuch“ nicht erwähnt werden, aus sachverständiger Sicht keinen besonderen kulturhistorischen Wert haben. Im Rahmen der mündlichen Verhandlung führte er dazu weiter aus, dass im Rahmen des § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien als Teilaspekt von Architektur lediglich optische (visuell wahrnehmbare) Aspekte maßgeblich seien. Aus optischer Sicht seien die abzubrechenden Bauwerke jedoch in keinerlei Hinsicht herausragend, sondern es handle sich um einen Industriebau, wie viele die damals errichtet wurden und der, anders als andere Industriebauten, aus diesem Grund eben nicht im Dehio-Handbuch inventarisiert sei. Es handle sich vielmehr um einen Nutzbau und ein Verwaltungsgebäude, die – anders als etwa das Semperdepot – keine hohe positive Straßenwirkung haben. Weder das Büro- und Lagergebäude noch das Büro- und Wohnhaus seien repräsentativ ausgestaltet. Das sei darauf zurückzuführen, dass es sich um Nutzbauten in der Vorstadt handle.

Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien ist der durch ein zufällig geöffnetes Tor, dessen Offenstehen in der Dispositionsbefugnis des Eigentümers der abzubrechenden Bauwerke liegt, in den Ladehof der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft nicht als „Wahrnehmung von allen öffentlich zugänglichen Orten aus allen möglichen Blickwinkeln“ bei der Beurteilung der Wirkung der abzubrechenden Gebäude zu berücksichtigen (vgl. VwSlg. 18.193 A/2011; zur Perspektive und Sichtbarkeit durch das geöffnete Tor siehe das im Gutachten des

Amtssachverständigen vom 24.01.2023 enthaltene Lichtbild auf S 11). Doch selbst wenn dies der Fall wäre, konnte hat der Amtssachverständige Herr DI F. G. nicht nachvollziehbar dargelegt, warum die filigranen Stützen eine derartig starke Wirkung im Stadtbild entfalten, dass das Büro- und Lagergebäude *als Unikat* schützenswert ist.

Auch mit Blick auf die (auch hofseitigen) Ansichten der abzubrechenden Bauwerke sind nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien vor dem Hintergrund der im Akt aufliegenden Lichtbilder die Ausführungen des Privatsachverständigen Herr DI D. E., die abzubrechenden Bauwerke hätten keine hohe positive Straßenwirkung und seien nicht hochwertig ausgestaltet schlüssiger und nachvollziehbarer als jene des Amtssachverständigen Herrn DI F. G.. Diese entfalten daher keine Wirkung *als Einzelobjekt* im Straßenraum (zur Wirkung mit den Gebäuden in der Umgebung siehe die Feststellung und Beweiswürdigung in Punkt II.8.1. und Punkt II.8.2.).

Schließlich führt der Amtssachverständige Herr DI F. G. in seinem Gutachten aus, die abzubrechenden Bauwerke bildeten innerhalb der überwiegend regelmäßig gestalteten Gebäudezeile entlang der westlichen B.-gasse einen weithin sichtbaren Anhalts- und Orientierungspunkt. Auch in Hinblick darauf sind die Ausführungen des Privatsachverständigen Herrn DI D. E. schlüssiger (S 9 des Gutachtens vom 12.06.2023): Denn ein Orientierungspunkt ist ein markantes Gebäude, das aus größerer Entfernung sichtbar ist und daher als Landmarke erkannt wird. Die Funktion eines Orientierungspunktes kann ein Gebäude, das in der Mitte einer Häuserzeile steht jedoch nicht erfüllen, da es aus größerer Entfernung immer nur in schleifender Ansicht erkennbar ist.

Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien ist daher die Wirkung der abzubrechenden Bauwerke *als Einzelobjekt* nicht dergestalt, dass an seiner Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht oder deren Abbruch das örtliche Stadtbild beeinträchtigen würde.

Schließlich ist noch auf die schlüssigen und nachvollziehbaren Ausführungen des Privatsachverständigen Herrn DI H. I. im Rahmen der mündlichen Verhandlung hinzuweisen, denen sich der Privatsachverständige Herr DI D. E. angeschlossen hat, wonach die abzubrechenden Bauwerke nicht nur keinen positiven Beitrag zum Ortsbild leisten, sondern – zum Einen auf Grund der stark vom Rest der Zeile

abweichenden Gebäudehöhe und zum Anderen auf Grund der Durchbrechung der geschlossenen Bauweise durch den Lagerhof – sogar störend wirken (siehe auch das Gutachten des Privatsachverständigen Herrn DI D. E. vom 1.12.2022, S 30) und auch aus diesem Grund kein öffentliches Interesse an diesen Bauwerken als *Einzelobjekt* besteht und dieses auch nicht eine „identitätsstiftende Zäsur“ im Stadtbild darstellt. Den Ausführungen des Amtssachverständigen Herrn DI F. G. im Rahmen der mündlichen Verhandlung, das Gebäude sei deshalb identitätsstiftend, weil es Geschichte hat, kann schon in rechtlicher Hinsicht nicht gefolgt werden: Denn dass der Umstand allein, dass ein Gebäude Geschichte hat, dessen Abbruch entgegensteht, kann § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien nicht unterstellt werden. Nach dieser Bestimmung dürfen Gebäude „mit Geschichte“, darunter fallen wohl sämtliche Gebäude, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, nur dann nicht abgebrochen werden, *wenn an ihrer Erhaltung infolge ihrer Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein Interesse besteht.*

Insofern sich die Ausführungen des Amtssachverständigen Herrn DI F. G. in Bezug auf die Baukultur auf nicht visuell wahrnehmbare Aspekte, wie etwa demokratische Partizipation im Rahmen von Stadtplanung, beziehen ist auf die Ausführungen zu verweisen, wonach visuell nicht sichtbare Aspekte bei der Beurteilung der Wirkung eines Gebäudes im Ortsbild keine Rolle spielen können. Im Übrigen stellen die abzubrechenden Bauwerke kein positives Beispiel für partizipative Architektur dar.

Die Feststellung zu Punkt II.11. basiert auf dem Gutachten des Privatsachverständigen Herrn DI D. E. vom 12.6.2023, S 4 und dem Abgleich der Traufhöhe und der geschlossenen Bauweise mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.

Die Feststellung zu Punkt II.12. basiert auf den Ausführungen des Privatsachverständigen Herrn DI D. E. in seinem Gutachten vom 12.6.2023, in welchem er ausführt, es handle sich bei den zweigeschossigen Gebäude B.-gasse ON 3 und ON 3a um gründerzeitlichen Vorstadthäuser, die überwiegend Wohnzwecken dienten und an der platzartigen Situation ein örtliches Stadtbild begründeten, dass durch den Platz in sich abgeschlossen sei. Der Amtssachverständige ist diesen Ausführungen – abgesehen von der visuell nicht sichtbaren Ablesbarkeit der Siedlungsgeschichte – nicht entgegengetreten.

IV. Rechtliche Würdigung

1. Die im Beschwerdeverfahren anzuwendenden Bestimmungen des Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuches (Bauordnung für Wien – BO für Wien), LGBl. 11/1930 idF LGBl. Nr. 37/2023 (hingewiesen wird auf die Übergangsbestimmung des Art V Abs. 1 BO der letztgenannten Novelle, wonach für alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren die bisherigen Bestimmungen gelten; Art. V Abs. 4 ist nicht einschlägig, da das gegenständliche Verfahren bereits vor 1.6.2023 anhängig gemacht wurde), lauten:

„7. Teil

Formelle Erfordernisse bei Bauvorhaben

Ansuchen um Baubewilligung

§ 60. (1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die §§ 62, 62a, 70a oder 70b zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:

a) [...]

d) Der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sowie der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, wenn der Anzeige des Abbruchs gemäß § 62a Abs. 5a keine gültige Bestätigung des Magistrats angeschlossen ist, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht. Für Bauwerke in Schutzzonen und Gebäude, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, darf die Abbruchbewilligung nur erteilt werden, wenn an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht oder sein Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung technisch unmöglich ist oder nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann.

e) [...]

[...]

Bewilligungsfreie Bauvorhaben

§ 62a (1) Bei folgenden Bauführungen ist weder eine Baubewilligung noch eine Bauanzeige erforderlich:

1. [...]

(5a) Der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sowie der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, ist vor dem geplanten Beginn der Arbeiten der Behörde vom Bauherrn schriftlich anzuzeigen. Der Anzeige ist eine gültige Bestätigung des Magistrats anzuschließen, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht. Nach Vorlage einer solchen Bestätigung darf mit dem Abbruch begonnen werden.

(6) [...]

[...]

Äußere Gestaltung von Bauwerken

§ 85. (1) Das Äußere der Bauwerke muss nach Bauform, Maßstäblichkeit, Baustoff und Farbe so beschaffen sein, dass es die einheitliche Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht stört. Dauernd sichtbar bleibende Feuermauern sind dem Ortsbild entsprechend zu gestalten.

(2) Die Errichtung von Bauwerken sowie deren Änderung ist nur zulässig, wenn das mit dem Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt wird. Überschreiten bauliche Anlagen die für Gebäude zulässige Höhe, ist unter Berücksichtigung der Art, der Gestaltung und des Zweckes der jeweiligen baulichen Anlage auf ihre Einfügung in das vom Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild besonders Bedacht zu nehmen. Darüber hinaus darf das gegebene örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt werden, sofern es mit dem vom Bebauungsplan beabsichtigten örtlichen Stadtbild vereinbar ist. Im Nahebereich von Schutzzonen ist bei der Beurteilung auf diese besonders Bedacht zu nehmen.

(3) Baumaßnahmen an einzelnen Bauwerken von geschichtlicher, kultureller oder künstlerischer Bedeutung sowie die Errichtung von Bauwerken und Baumaßnahmen in der Umgebung solcher Bauwerke sind unzulässig, wenn deren Eigenart oder künstlerische Wirkung oder das örtliche Stadtbild beeinträchtigt würde. Hierbei bleiben die besonderen, den Denkmalschutz betreffenden gesetzlichen Bestimmungen unberührt.

(4) Portale, Geschäfts- und Firmenschilder, Werbezeichen und Lichtreklamen müssen so beschaffen sein, dass durch sie das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigt wird. Durch Lichtreklamen darf keine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigung der Benutzer desselben Gebäudes oder der Benutzer benachbarter Gebäude herbeigeführt werden.

(5) Bei Errichtung eines neuen Gebäudes in einer Schutzzone ist das Gebäude unbeschadet der Abs. 1 bis 4 und der Bebauungsbestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 und § 7 Abs. 3 und 4 auf zeitgemäße Weise in das Stadtbild einzuordnen, oder es sind hinsichtlich des Baustils, der Bauform, der Gebäudehöhe, der Dachform, des Maßstabes, des Rhythmus, der Proportion, der technologischen Gestaltung beziehungsweise der Farbgebung die benachbarten Gebäude in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile zu berücksichtigen. Dies gilt sinngemäß bei Änderungen bestehender Gebäude in Schutzzonen, wobei der Bewahrung der äußeren Gestaltung, des Charakters und des Stils des Gebäudes, insbesondere des Maßstabes, des Rhythmus, der Proportion, der technologischen Gestaltung und der Farbgebung, besonderes Gewicht zukommt.

(6) Durch die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung baulicher Ziergegenstände in Schutzzonen darf die äußere Gestaltung, der Charakter und Stil des betroffenen Gebäudes beziehungsweise des dem baulichen Ziergegenstand benachbarten örtlichen Bereiches in seiner Wirkung im örtlichen Stadtbild nicht verändert werden.

(7) Fenster und Fenstertüren eines Gebäudes haben hinsichtlich Konstruktion, Teilung, Profilstärke, Farbe und dergleichen ein einheitliches Erscheinungsbild aufzuweisen, es sei denn, die Unterschiede sind in der besonderen Gestaltung des Gebäudes begründet.“

2. Gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien (idF der Novelle LGBl. Nr. 61/2020) ist für den Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sowie für den Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1. Jänner 1945 errichtet wurden, wenn der Anzeige des Abbruchs gemäß § 62a Abs. 5a BO keine Bestätigung des Magistrats angeschlossen ist, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken. Für Bauwerke in

Schutzzonen und Gebäude, die vor dem 1. Jänner 1945 errichtet wurden, darf die Abbruchbewilligung nur erteilt werden, wenn an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht oder sein Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung technisch unmöglich ist oder nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann. Interesse besteht, soweit nicht die §§ 62, 62a, 70a oder 70b BO zur Anwendung kommen.

Gemäß § 62a Abs. 5 BO (idF der am 30. Juni 2018 in Kraft getretenen Novelle LGBl. 2018/37) ist der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sowie der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1. Jänner 1945 errichtet wurden, spätestens vier Wochen vor dem geplanten Beginn der Arbeiten der Behörde vom Bauherrn schriftlich anzuzeigen. Der Anzeige ist eine Bestätigung des Magistrates anzuschließen, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht. Nach Vorlage einer solchen Bestätigung darf mit dem Abbruch begonnen werden.

3. Da das verfahrensgegenständliche Gebäude unstrittig vor dem 1. Jänner 1945 errichtet wurde und ausweislich der Feststellungen die belangte Behörde lediglich darüber entschieden hat, ob mangels öffentlichen Interesses am Ortsbild ein Abbruch des verfahrensgegenständlichen Gebäudes zulässig ist (siehe Punkt II.4. zum Bescheidspruch, zu dessen Auslegung die Begründung desselben heranzuziehen ist), ist im Folgenden (lediglich) zu prüfen, ob an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild ein öffentliches Interesse besteht (VwGH 13.04.2023, Ra 2021/05/0121). Im Übrigen ist nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien auch der Antrag der Beschwerdeführerin auf Abbruch dahingehend auszulegen, dass dieser nur auf den ersten Tatbestand des § 60 Abs. 1 lit. d BO gerichtet war.

4. Dabei ist der Maßstab für die Erhaltungswürdigkeit eines Gebäudes im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. d BO dessen Wirkung auf das – anhand des (konsentierten) Bestandes zu beurteilende – Stadt- bzw. Ortsbild, insoweit diesem ein Mindestmaß an gemeinsamer Charakteristik (wenn auch nicht an vollständiger Einheitlichkeit) eigen ist. Ein Ortsbild (oder Ortsbildteil), dem ein solcher Zusammenhang fehlt, sodass ein Bauvorhaben geradezu beliebig in einem Belang als störend, in anderen Belangen jedoch als sich einfügend empfunden werden kann, ist mangels eines

geeigneten Beurteilungsmaßstabes kein schützenswertes Ortsbild (vgl. VwGH 21.7.2005, 2005/05/0119 [zu § 85 Abs. 4 BO]; vgl. auch VwSlg 13.612 A/1992 und VwGH 20.12.2002, 2002/05/1017).

Hierbei wird ein konkretes örtliches Stadtbild regelmäßig von allen öffentlich zugänglichen Orten und aus allen dort möglichen Perspektiven wahrgenommen (VwSlg 18.193 A/2011), und zwar unabhängig davon, ob die Betrachtung von innen oder von einem Standpunkt außerhalb des Ortes erfolgt (vgl. VwGH 10.12.2013, 2010/05/0184) und ob sich die Betrachter in Bewegung oder in Ruhe befinden (VwGH 29.1.2013, 2010/05/0189). In diesem Sinn bedarf es zur näheren Beurteilung der Ortsbildrelevanz einer Baulichkeit jeweils einer – auf sachverständigen Erwägungen beruhenden – gesamtheitlichen Betrachtung sämtlicher Sichtbeziehungen bzw. Blickachsen unter Berücksichtigung der Entfernungen und allfälliger Sichtbehinderungen (vgl. VwSlg 18.193 A/2011).

Geprägt wird das relevante Ortsbild zunächst von den baulichen Anlagen eines Ortes selbst, wodurch der Schutz des Stadtbildes mit den baulichen Anlagen eines Ortes untrennbar verbunden ist. Sodann sind dabei aber auch Gesichtspunkte miteinzubeziehen, die über die Wirkung dieser baulichen Anlagen hinausgehen – wie z.B. die bildhafte Wirkung von Grünanlagen, Parklandschaften, Schloßbergen, Platzgestaltungen und dergleichen –, die neben den baulichen Anlagen dem jeweiligen Stadtbild (Ortsbild) das Gepräge geben. Im Fall, dass voneinander abgrenzbare, je eine verschiedene Charakteristik aufweisende Ortsteilbilder festgestellt werden können, muss das Bauvorhaben an dem jeweiligen Ortsteilbild gemessen werden, dem es zuzuordnen ist. Das Vorhandensein einzelner störender Objekte kann noch nicht dazu führen, dass auch jeder weitere Eingriff in das Stadtbild (Ortsbild) als zulässig angesehen werden müsste (VwGH 21.7.2005, 2005/05/0119; 20.9.2005, 2004/05/0121; vgl. auch VwSlg 13.612 A/1992). Auch ein bereits einigermaßen durch störende Eingriffe beeinträchtigt Ortsbild ist noch schützenswert, sofern es überhaupt noch vorhanden ist (VwGH 13.10.1992, 92/05/0169; vgl. auch VwSlg 13.612 A/1992 und VwSlg 18.193 A/2011). Bei der Beurteilung der Ortsbildrelevanz stellt die Gebäudehöhe im Allgemeinen ein wichtiges Kriterium dar (VwGH 29.1.2008, 2007/05/0195).

5. Zwar handelt es sich bei der Frage, ob die Erhaltung eines Gebäudes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild im öffentlichen Interesse liegt, um eine

Rechtsfrage (VwSlg 18.193 A/2011; VwGH 28.9.2010, 2009/05/0344); die für die Beurteilung dieser Rechtsfrage erforderlichen Sachverhaltsgrundlagen sind allerdings von einem Sachverständigen (Ortsbildgutachter) zu erheben. Hierbei obliegt dem Sachverständigen die Einschätzung, wie sich ein Bauwerk im öffentlichen Raum, gesehen von diesem, darstellt und sich auf diesen auswirkt – und damit die Beantwortung der Frage, wie die bauliche Anlage das Stadtbild (Ortsbild) prägt.

Zu diesem Zweck hat der Sachverständige in einem ersten Schritt die konkrete örtliche Situation zu beschreiben und – nach sachlichen Gesichtspunkten – jenes Gebiet abzugrenzen, das für das charakteristische (maßgebliche) Erscheinungsbild des Ortes bzw. Ortsbildteiles von Bedeutung ist. Basierend auf einem solchen Befund über die örtlichen Gegebenheiten obliegt es dem Gutachter in einem zweiten Schritt, aufgrund seines Fachwissens ein Urteil abzugeben, inwieweit ein bestimmtes Bauwerk eine Wirkung auf das Ortsbild (Stadtbild) entfaltet (VwSlg 18.193 A/2011; VwGH 21.7.2005, 2005/05/0119; 28.9.2010, 2009/05/0344; 24.2.2015, 2013/05/0129). Dies setzt voraus, dass der Befund eine detaillierte Beschreibung der örtlichen Situation, möglichst untermauert durch Planskizzen oder Fotos, enthält, und der Gutachter unter architektonischen Gesichtspunkten und Fakten die charakteristischen Merkmale der für die Beurteilung relevanten Teile des Ortsbildes herausarbeitet (VwGH 10.12.2013, 2010/05/0184; 24.2.2015, 2013/05/0129; 19.5.2015, 2013/05/0144).

6. Ausweislich der Feststellungen liegt an der Westseite der B.-gasse der Bereich von der ON 3a bis zum nördlichen Ende im gemeinsamen Sichtbereich. Nach diesen Feststellungen ist die ON 3 vom gemeinsamen Sichtbereich nicht mehr umfasst; dies kann jedoch dahinstehen (siehe dazu die Feststellung II.12. sowie die Beweiswürdigung insbesondere zur Feststellung 8.2.). An der östlichen Seite der B.-gasse befindet sich der Universitätscampus J.-straße (siehe dazu die Feststellung Punkt II.6.). Jedoch bilden die West- und die Ostseite der B.-gasse ausweislich der Feststellungen (Punkt II.7.) mangels gestalterischen Zusammenhangs und auf Grund ihrer jeweils sehr eigenen Charakteristik keinen gemeinsamen Bezugsbereich, sondern ein jeweils eigenes Ortsteilbild (VwGH 21.07.2005, 2005/05/0119 und VwGH 23.06.2010, 2009/06/0014).

Das Ortsteilbild an der Westseite der B.-gasse ist geprägt von fünf- bis siebengeschossigen Straßentraktern in geschlossener Bauweise. Es überwiegen Walmdächer, die Firstrichtung der aus dem Straßenraum wahrnehmbaren Gebäudeteile ist parallel zur Straße ausgerichtet. Die historischen Parzellenbreiten bestimmen bis heute die üblichen Dimensionen der Gebäude im Bezugsbereich. Die Gebäude weisen eine typische Frontbreite von 16 - 18 m auf. Der überwiegende Baustoff an den Fassaden ist Putz. Die Dächer sind typischerweise mit Ziegeln oder Schindeln gedeckt. Das typische Farbspektrum der Fassaden liegt im Bereich heller gedämpfter Farben von gebrochenem weiß über Ocker, von gelblich bis rosa. Zwar weisen die Fassaden aufgrund des unterschiedlichen Entstehungsalters keine einheitliche Gestaltung auf, die Bauform und Maßgeblichkeit ist jedoch sehr homogen. Es besteht ein Mindestmaß an Einheitlichkeit, sodass dieses auch noch schützenswert ist (siehe dazu Punkt 8.1.).

Die abzubrechenden Bauwerke weisen jedoch nicht genügend Gemeinsamkeiten mit diesem Bezugsbereich auf; sie entsprechen insbesondere in Bauform und Maßstäblichkeit nicht den oben genannten Charakteristika und sind nicht als Teil des Ortsbildes von Bedeutung (siehe dazu näher die Feststellung und Beweiswürdigung zu Punkt II.8.2.). Es ist sohin kein positiver Bezug der abzubrechenden Bauwerke zum Ortsteilbild erkennbar. Der Abbruch der Bauwerke hätte aus oben genannten Gründen weder einen störenden Einfluss auf das örtliche Stadtbild noch das Erscheinungsbild des Bezugsbereichs und die Bauwerke unterstützen und verstärken auch nicht die prägende Wirkung anderer gründerzeitlicher Gebäude (siehe VwGH 13.04.2023, Ro 2021/05/0030 zur „Schonwirkung“).

Die Bauwerke bilden miteinander (für sich gesehen) auch kein Ensemble (siehe dazu die Feststellungen und Beweiswürdigung zu Punkt II.9.) und die Wirkung der abzubrechenden Bauwerke als *Einzelobjekt* ist ausweislich der Feststellungen (Punkt II.10) nicht dergestalt, dass an seiner Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht oder deren Abbruch das örtliche Stadtbild beeinträchtigen würde.

Insofern der Amtssachverständige Herr DI F. G. in seine Gutachten und auf nicht visuell wahrnehmbare Aspekte (wie etwa bauhistorische Aspekte, die Nutzung eines Gebäudes oder Authentizität) gestützt hat, ist auf die in der Beweiswürdigung verwiesene Rechtsprechung hinzuweisen. Auch betreffend die

Frage, ob ein allenfalls realisierter Neubau Gegenstand eines Abbruchverfahrens sein kann und ob die Bauwerke mit dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan in Einklang stehen müssen, wird auf die Feststellungen und korrespondierende Beweiswürdigung verwiesen (siehe insbesondere VwGH 13.4.2023, Ra 2021/05/0121, Rn 14 zum Gegenstand des Abbruchverfahrens und VwSlg 18.193 A/2011; VwGH 21.7.2005, 2005/05/0119; 28.9.2010, 2009/05/0344; 24.2.2015, 2013/05/0129 zum Abstellen auf ein konkret vorhandenes Stadtbild).

Die Erhaltung der abzubrechenden Bauwerke auf der Liegenschaft der Beschwerdeführerin auf Grund von deren Wirkung auf das örtliche Stadtbild liegt daher nicht im öffentlichen Interesse. Es liegen daher die Voraussetzungen für die Erteilung der beantragten Abbruchbewilligung gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien vor.

7. Hinzuweisen ist noch darauf, dass das Verwaltungsgericht Wien die Rechtsansicht der Beschwerdeführerin teilt, wonach der Abbruch der Einfriedungsmauer nicht bewilligungspflichtig ist: § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien bezieht sich nur hinsichtlich des Tatbestandes des Abbruches in Schutzzonen auf „Bauwerke“; betreffend den Abbruch von Baulichkeiten, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, nimmt er eindeutig – und in Unterscheidung zu den Schutzzonen – nur auf „Gebäude“ Bezug (siehe korrespondierend auch § 62a Abs. 1 Z 2 BO für Wien: Der Abbruch von Bauwerken außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre ist bewilligungsfrei). Darauf, ob durch den Abbruch der Einfriedungsmauer die Statik der angrenzenden Gebäude beeinträchtigt ist, kann es nicht ankommen, da diese Gebäude Gegenstand dieses Verfahrens und ebenfalls abzubrechen sind. Zudem liegt in den bewilligten Einreichplänen, welche gemeinsam mit den Parteien erörtert wurden, überhaupt kein Anhaltspunkt dafür vor, dass die Einfriedungsmauer eine statische Funktion erfüllt und wurde dies von der belangten Behörde auch nicht vorgebracht. Der Amtssachverständige Herr DI F. G. hält die Einfriedungsmauer ausweislich seines Gutachtens lediglich auf Grund des Erscheinungsbildes für einen integralen Bestandteil des Gebäudekomplexes. Gemäß § 62a Abs. 7 BO für Wien erstreckt sich eine für Pläne erwirkte Baubewilligung nicht auf Anlagen nach Abs. 1 (Anmerkung: Dazu zählt auch der Abbruch von Bauwerken gemäß Abs. 1 Z 2 BO für Wien), die in Zusammenhang mit bewilligungspflichtigen Bauvorhaben in Bauplänen dargestellt sind. Die

Einzeichnung des Abbruches der Einfriedungsmauer, obwohl diese bewilligungsfrei ist, in den Einreichplänen schadet daher nicht.

Festzuhalten ist, dass ausweislich der Feststellungen in Bezug auf keines der Bauwerke, sohin auch nicht in Bezug auf die Einfriedungsmauer, ein öffentliches Interesse an deren Erhaltung besteht. Sollte der Abbruch der Einfriedungsmauer bewilligungspflichtig sein, stünde ein öffentliches Interesse dem Abbruch nicht entgegen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

B e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten, zu entrichten.

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen.

Verfahrenshilfe ist einer Partei so weit zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen als sie außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung

des notwendigen Unterhalts zu bestreiten, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für ein außerordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Dies in beiden Fällen jeweils innerhalb der oben genannten sechswöchigen Beschwerde- bzw. Revisionsfrist.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht, bei einem Verzicht auf die Beschwerde bis zur Zustellung der Entscheidung dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung der Entscheidung dem Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde nicht mehr zulässig ist. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

Dr.ⁱⁿ Fekete-Wimmer