



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-111/077/5016/2022/E-3
A. B.

Wien, 19.06.2023

GZ: VGW-111/077/5918/2022/E
C.

GZ: VGW-111/077/5919/2022/E
D. E.

GZ: VGW-111/077/5920/2022/E
F. E.

Geschäftsabteilung: VGW-R

... Bezirk, G. ONr. 21
Gst. Nr. ...1 in
EZ ...0 der Kat. Gem. H.

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Opperl über die Beschwerde der Frau A. B., vertreten durch Rechtsanwälte GmbH & Co KG, der C., der Frau D. E. und des Herrn F. E., die letzten drei vertreten durch Rechtsanwälte GmbH, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - ..., vom 18.7.2019, Aktenzahl MA37/...4-2014-86, mit welchem gemäß I.) § 54, § 83 Abs. 2 sowie 3 Bauordnung für Wien (BO) und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008) die Bewilligung für den Neubau erteilt, II.) die Gebrauchserlaubnis und Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung erteilt, III.) eine Gebrauchsabgabe festgesetzt wurde,

zu Recht e r k a n n t :

- I. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGGV wird der Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung vom 25.06.2019, Zl. BV - A ...5/19, ersatzlos behoben.

- II. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG wird der Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - ..., vom 18.7.2019, Aktenzahl MA37/...4-2014-86, dahingehend abgeändert, dass im Spruch des Bescheides nach der Überschrift „I.I) Baubewilligung“ der bisherige Text, bestehend aus drei Absätzen, durch folgenden Text ersetzt wird:

Nach Maßgabe der Einreichpläne Nummer BM 189 ER 01, BM 189 ER 02, BM 189 ER 03, BM 189 ER 04, BM 189 ER 05 und BM 189 ER 07, jeweils versehen mit dem Vermerk des Verwaltungsgerichtes, dass sich das gegenständliche Erkenntnis auf die genannten Pläne bezieht, sowie jeweils versehen mit dem Datum 02.02.2023 als Datum der Erstellung der Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Erkenntnisses bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 54, § 83 Abs. 2 sowie Abs. 3 BO und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), und aufgrund der mit Bescheid vom 11. Februar 2003, ZI: MA 37/V-...2/02, bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen, deren weitere Gültigkeit zuletzt am 7. Dezember 2004, ZI: MA 37/V-...20/04, bestätigt wurde, die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

An den Baulinien J.-Platz (1,48 m), K. (16,89 m) und G. (30,93 m) wird ein Hotel als Neubau in geschlossener Bauweise vollflächig an die angrenzenden Gebäude angebaut, einzelne Bauteile werden davon abgerückt. Der Neubau wird in Massivbauweise vorgesehen und umfasst fünf Kellergeschoße, Erdgeschoß, acht Stockwerke und zwei Dachgeschoße. Erkeranlagen an der Front K. überragen in Anwendung 4.1. des Plandokuments ... die Baulinie vom 2. Stock bis zum 8. Stock um bis zu 1,45 m. Erkeranlagen an der Front G. überragen die Baulinie vom 2. Stock bis zum 8. Stock um bis zu 1,46 m.

Die gemäß § 81 Abs. 1 BO an der Baulinie J.-Platz zu bemessende Gebäudehöhe beträgt 25,43 m (Niveau +14,7 ü.WN, Dachgiebel +39,39 m bis +40,87 m ü.WN). Die gemäß § 81 Abs. 1 BO an der Baulinie K. zu bemessende Gebäudehöhe beträgt 26,0 m (+39,39 m ü.WN). Der oberste Abschluss des Daches liegt um 7,5 m (+46,89 m ü.WN) über dieser zulässigen Gebäudehöhe. Die Dachform wird in Anwendung § 81 Abs. 4 BO unter 45° ausgewiesen. Dieser Umriss wird von der

Ecke G. auf eine Länge von 5,63 m (ein Drittel der Frontlänge 16,89 m) durch eine zweigeschossige Dachgaupe überschritten. Das Stiegenhaus 1 überschreitet zum K. gerichtet raumbildend auf eine Länge von bis zu 4,5 m um bis zu 0,9 m diesen Dachumriss durch eine raumbreite Oberlichte.

Darüber hinaus sind an den Umriss überschreitenden nichtraumbildenden Aufbauten Geländer und Brüstungen um 1,12 m (+48,01 m ü.WN) und eine (skizzierte, projektierte) Pergola auf der Dachterrasse anzuführen.

Die gemäß § 81 Abs. 1 BO an der Baulinie G. zu bemessende Gebäudehöhe beträgt 26,0 m (+39,71 m ü WN). Der oberste Abschluss des Daches liegt um 7,18 m (+46,89 m ü.WN) über dieser zulässigen Gebäudehöhe. Die Dachform wird unter 45° ausgewiesen. Dieser Umriss wird von der Ecke K. auf eine Länge von 10,01 m (weniger als ein Drittel der Frontlänge von 30,93 m) durch eine zweigeschossige Dachgaupe überschritten. Darüber hinaus sind an den Umriss überschreitenden nichtraumbildenden Aufbauten Geländer und Brüstungen um 1,12 m (+48,01 m ü.WN) und eine (skizzierte, projektierte) Pergola anzuführen.

Hofseitig wird im Mittel eine Gebäudehöhe von 25,67 m erreicht. Der oberste Abschluss des Daches liegt um bis zu 6,44 m (+46,89 m ü.WN) über dieser zulässigen Gebäudehöhe. Die Dachform wird unter 45° ausgewiesen. Dieser Umriss wird im 1. DG und im 2. DG durch je eine 1,865 m breite Gaupe sowie einen Glasaufbau (Pool) überschritten. Darüber hinaus sind an den Umriss überschreitenden nichtraumbildenden Aufbauten Geländer und Brüstungen um 1,12 m (+48,01 m ü.WN), eine Außenstiege hofseitig vom 2.DG auf die Dachterrasse und eine (skizzierte, projektierte) Pergola anzuführen.“

Auf der Seite 3 entfällt Punkt I.III.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt ersatzlos.

Von den Vorschriften ab Seite 3 („Vorgeschrieben wird:“) entfallen folgende Punkte ersatzlos:

51, 54, 55 und 56.

III. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Die Beschwerdeführer haben gegen den Bescheid der Magistratsabteilung 37 vom 18.07.2019, MA 37/...4-2014-86, rechtzeitig Beschwerde erhoben.

Auf der Grundlage des durchgeführten Ermittlungsverfahrens geht das Verwaltungsgericht von folgendem entscheidungswesentlichen Sachverhalt aus:

1. Verfahrensablauf und Projektänderungen im Lauf des Verfahrens

Die damalige L. & Co GmbH; FN ..., hat von der Magistratsabteilung 37 mit Bescheid vom 11.02.2003, MA 37/V-...2/2002, die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen für das Grundstück ...1 in EZ ...0 des Grundbuchs der Katastralgemeinde H. im ... Bezirk erwirkt. In diesen Bescheid werdende Bebauungsbestimmungen wie folgt bekannt gegeben:

„Die Baulinie ist durch die rot vollgezogene Linie für den variablen breiten G. und für den variablen breiten K. gegeben.

Da die mit „E“ bezeichnete Fläche gegen Entschädigung abzutreten ist, wird von der Erfüllung dieser Abtretungsverpflichtung Abstand genommen.

Aus dem Bebauungsplan ergibt sich für die Liegenschaft am G.:

Gemischtes Baugebiet, Bauklasse V (fünf) und die geschlossene Bauweise.

Die Liegenschaft liegt in einer Schutz- und Wohnzonen gemäß IV Abs. 3 Bauordnung für Wien.

Es bestehen folgende Bebauungsbeschränkungen:

- *An den Fronten G. und K. sind Ein- und Ausfahrten untersagt.*

- *Die Ausbildung von Schauseiten und Dachformen ist mit den Erfordernissen der Schutzzone und mit dem örtlichen Erscheinungsbild abzustimmen. Bauelemente, die der Gliederung und Gestaltung der Schauseiten der Gebäude dienen, dürfen in diesem Zusammenhang über die Baulinie vorragen.*
- *Die Errichtung von Staffelgeschossen ist im gesamten Plangebiet an den zu festgesetzten Baulinien und Baufluchtlinien orientierten bzw. errichteten Schauseiten der Gebäude untersagt.*
- *Für die im Plangebiet zulässige Gebäudehöhe wird bestimmt, dass Architekturelemente oberhalb der zulässigen Gebäudehöhe den Umriss gemäß § 81 Bauordnung für Wien überragen dürfen.*
- *Die Verkehrsfläche G. wird als öffentliche schmale Verkehrsfläche festgesetzt.*
- *An allen Fronten hat die Breite der Gehsteige mindestens ein, 5 m zugetragen.*

Mindestens vier Wochen vor Beginn der Bauführung ist gemäß § 12 Bauordnung für Wien um die Aussteckung der Baulinie unter Höhenlagen schriftlich bei der Magistratsabteilung 37 - Vermessungsdezernat anzusuchen. Dieser Antrag ist nicht erforderlich, wenn die Aussteckung durch einen Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen erfolgt und diese eine Ausfertigung der Absteckskizze der Magistratsabteilung 37 - Vermessungsdezernat übermittelt.“

Dieser Bescheid weist jeweils mit Stempel und Unterschrift der Magistratsabteilung 37 mehrfache Bestätigungen der weiteren Gültigkeit der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen gemäß § 11 Bauordnung für Wien auf. Es sind dies die Bestätigungen vom 12.08.2003, MA 37/V-.../03, vom 03.12.2003, MA37/V-.../03, vom 05.05.2004, MA 37/V-.../04, vom 22.07.2004, MA 37/V-.../04, vom 05.10.2004, MA 37/V-.../04, und vom 07.12.2004, MA 37/V-...20/04.

Die damalige L. & Co GmbH; FN ..., hat weiters mit 10.11.2005 bei der Magistratsabteilung 37 unter anderem ein Bauvorhaben eingereicht, welches die Errichtung eines Wohnheims mit 62 Wohneinheiten an der Adresse Wien, G. 21/K. 4, zum Gegenstand hatte. Parallel dazu wurde in Bauvorhaben eingereicht, bei dem bei gleicher Gebäudehülle ein Wohnhaus mit 62 Wohneinheiten vorgesehen

war. Das Baubewilligungsverfahren betreffend ein Wohnhaus mit 62 Wohneinheiten ist nicht verfahrensgegenständlich.

Das Wohnheim sollte nach der Aktenlage „ohne gewerberechtliche Verhandlung“ realisiert werden und ist im Brandschutzkonzept, datiert mit 7.11.2005, als Nutzung zu „Wohnzwecken“ ausgewiesen. Das Wohnheim war damit als Beherbergungsbetrieb nicht gewerblicher Art projiziert bzw. zumindest im Bauprojekt auf diese Weise dargestellt und berücksichtigt.

Diese Einreichung liegt die von der L. & Co GmbH erwirkte Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vom 11.02.2003, ZI. MA 37/V-...2/2003, zuletzt verlängert am 23.06.2005, ZI. MA 37/V-.../2005, die auf dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. ..., aufbaut zu Grunde. Dieses weist Liegenschaft mit der Widmung Bauland - gemischtes Baugebiet, Bauklasse V (Gebäudehöhe 26,00 m) sowie geschlossene Bauweise auf. Für die Liegenschaft ist eine Schutzzone sowie eine Wohnzone ausgewiesen. Für die Baulinien zum G. und zum K. ist auf der gesamten Länge eine Ein- und Ausgangssperre festgelegt. Die Ausbildung der Schauseiten und Dachformen ist mit den Erfordernissen der Schutzzone und mit dem örtlichen Erscheinungsbild abzustimmen. Bauelemente, die der Gliederung und Gestaltung der Schauseiten der Gebäude dienen, dürfen in diesem Zusammenhang über die Baulinie vorragen. Die Errichtung von Staffelgeschossen ist im gesamten Plangebiet an den zu festgesetzten Baulinien und Baufuchtlinien orientierten bzw. errichteten Schauseiten der Gebäude untersagt. Für die im Plangebiet zulässigen Gebäude wird bestimmt, dass Architekturelemente oberhalb der zulässigen Gebäudehöhe den Umriss gemäß § 81 Bauordnung für Wien überragen dürfen. Die Verkehrsfläche G. wie das öffentliche schmale Verkehrsfläche festgesetzt. An allen Fronten hat die Breite der Gehsteige mindestens 1,50 m zu betragen.

Das Bauvorhaben wies drei Untergeschoße, acht Obergeschosse und zwei Dachgeschoße aus. Es waren folgende Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen gemäß § 69 Bauordnung für Wien vorgesehen:

- Es sollte eine Baulinie überschritten und mit einem Erker näher als 3 m an einen Nachbarn herangerückt werden.

- Das Dachgeschoss sollte entgegen den Bebauungsbestimmungen gestaffelt ausgeführt werden.
- Es sollte die bauklassenmäßig zulässige Gebäudehöhe in den Bereichen der Fassade G., der Fassade K. sowie hofseitig überschritten werden.

Die Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen wurden im Wesentlichen damit argumentiert, dass ein öffentliches Interesse der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes an diesen Überschreitungen bestehen würde, weil der Neubau durch diese Überschreitungen im Bereich der Dachabschlüsse an die bestehenden benachbarten Gebäude angeglichen würde.

Magistratsabteilung 19 hat zu diesen Bauvorhaben am 4.4.2007 eine Stellungnahme dahingehend abgegeben, dass sich auf der für den Neubau vorgesehenen Liegenschaft in Gebäude aus der Gründerzeit befindet, welches erhaltenswert sei. Der Abbruch des bestehenden Gebäudes sei unbedingt zu verhindern. Das vorhandene Gebäude könne bei der Beurteilung des Bauvorhabens nicht ausgeklammert werden.

Es wurde eine mündliche Bauverhandlung anberaumt. Die nunmehrigen Beschwerdeführer haben Einwendungen gegen das Bauvorhaben erhoben.

Mit Generalversammlungsbeschluss vom 06.06.2007 wurden sämtliche Betriebe insbesondere „Bauträrgeschäft, Grundstückshandel und Hausverwaltung“ der L. & Co. Ges.m.b.H. (FN ...) abgespalten und in die L. GmbH (FN ...) aufgenommen. Es erfolgte also eine Spaltung zur Aufnahme iSd § 1 Abs. 2 Z 1 SpaltG im Wege der Gesamtrechtsnachfolge, die unter anderem auch die Liegenschaft G. 21 (GSt ...1, EZ ...0, KG H.) sowie sämtliche damit in Zusammenhang stehenden Bauträgeraktivitäten umfasste. Ab dieser Spaltung zur Aufnahme ist die L. GmbH als Bauwerberin im verfahrensgegenständlichen Bauverfahren aufgetreten.

Die Magistratsabteilung 19 hat datiert mit 19.7.2007 und mit 18.9.2007 jeweils eine weitere Stellungnahme zum Bauvorhaben abgegeben.

Die Magistratsabteilung 21-A hat, datiert mit 24.10.2007, eine Stellungnahme zum Bauvorhaben dahingehend abgegeben, dass dieses der Zielrichtung des

Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht entspreche. Das Bauvorhaben würde eine bauliche Verdichtung bewirken und bereits deswegen den städtebaulichen Zielsetzungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes widersprechen. Zielsetzung sowohl des Plandokumentes ... als auch des vom Gemeinderat am 30.6.2005 beschlossenen Plandokumentes ... sei vielmehr eine Reduzierung der baulichen Ausnutzbarkeit (Gebäudehöhe und Firsthöhe, Anzahl der Dachgeschosse, Ausweisung von Freiflächen), um die Wohn- und Lebensqualität zu verbessern. Diese Verdichtung ergebe sich insbesondere daraus, dass der Neubau mehr Geschosse vorsehe als das abgerissene Gebäude, welches lediglich sechs Geschosse hatte.

Die Magistratsabteilung 21-A hat, datiert mit 19.3.2008, eine weitere Stellungnahme zu den Bauvorhaben abgegeben.

Auch die Magistratsabteilung 19 hat weitere Stellungnahmen zum Bauvorhaben abgegeben, in denen sie sich jeweils mit Gutachten von Hon. Prof. Dr. X., Dr. Y. und Univ. Prof. Mag. Z. auseinandersetzt.

Die Magistratsabteilung 37 hat das Bauvorhaben mit Bescheid vom 13.5.2008, MA 37/G. 21/...7-1/2005, versagt.

Die L. GmbH, FN ..., hat gegen diese Versagung rechtzeitig Berufung an die damalige Bauoberbehörde für Wien erhoben. Zwischen der Bauoberbehörde für Wien und der Bauwerber wurde „Ruhe des Verfahrens vereinbart“, um die Einreichunterlagen zu überarbeiten.

Mit Auflösung der Bauoberbehörde für Wien mit Ablauf des 31.12.2013 ist die Zuständigkeit zur Entscheidung über die Berufung der Bauwerber auf das Verwaltungsgericht Wien übergegangen.

Das Verwaltungsgericht Wien hat den Versagungsbescheid der Magistratsabteilung 37 mit Beschluss vom 22.12.2015, VGW-111/068/20600/2014-3, behoben und die Angelegenheit gemäß § 28 Abs. 3 2. Satz VwGVG zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Magistratsabteilung 37 zurückverwiesen.

In diesem Zurückweisungsbeschluss hat das Verwaltungsgericht Wien den bisherigen Verfahrensverlauf zutreffend und ins Detail gehend wie folgt zusammengefasst:

„Die L. & Co. GmbH (in der Folge: die Beschwerdeführerin) suchte mit ausgefülltem Antragsformular vom 10.11.2005 bei der Magistratsabteilung 37 um Bewilligung eines Neubaus eines Wohnheimes in Wien, G. 21/K. 4, gemäß § 70 BO an.

Mit Schreiben vom 13.1.2006 forderte die MA 37 die Beschwerdeführerin zur Nachreichung von nachfolgenden Unterlagen binnen einer Frist von 14 Tagen auf:

- 1. Baupläne gemäß den §§ 63, 64 und 65 BO (insbes. Nachweise hinsichtlich des fehlenden Löschwassernachweises, der fehlenden Aufzugskabinenmaße, der teilweise fehlenden Parapethöhen, der fehlenden Aufbauten und Nachweise der F90-Verglasungen in den Feuermauern);*
- 2. nachvollziehbare Berechnungen der Anliegerleistungen (Anliegerbeitrag, Kanaleinmündungsgebühr);*
- 3. Bestätigung des Planverfassers, dass die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden;*

Am 27.1.2006 wurden die Bestätigung, dass die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden, und die Berechnungen der Anliegerleistungen an die MA 37 übermittelt.

Am 2.2.2006 teilte die Beschwerdeführerin über ihre Architekten mit, dass bezüglich des Löschwassernachweises die Hydranten am Lageplan eingezeichnet werden und die Planunterlagen ein wenig später eintreffen werden.

Am 6.3.2006 übermittelte die MA 37 der Beschwerdeführerin einen Katalog von rund 60 am Projekt bzw. in den Unterlagen festgestellten Mängeln. Erst nach Vorlage von geänderten bzw. ergänzten Einreichplänen, eines Brandschutzkonzepts und einer technischen Beschreibung der DBA sei eine endgültige Stellungnahme unter Vorschreibung der Auflagepunkte möglich.

Am 5.4.2006 übermittelte die Beschwerdeführerin eine Liste der Abweichungen gemäß § 69 BO, eine dazugehörige Besprechungsnotiz und Unterlagen zum Kubaturnachweis.

Mit Schreiben vom 12.4.2006 erstattete die MA 19 Befund und Gutachten zum bestehenden Objekt in Wien, G. 21. Das Gutachten lautet wie folgt:

„[...] Als intaktes Gründerzeithaus und von dort zum gegenüberliegenden Wohnhaus bildet das bestehende Gebäude auf G. 21 ein unverzichtbares Objekt in der Schutzzone H.. Die Besonderheit des Objektes wird durch die Symmetrie zum gegenüberliegenden Nachbarobjekt verstärkt. Der Erhalt des bestehenden Objektes ist somit aufgrund der besonderen architektonischen Gestaltung als Einzelobjekt mit dualen Bezügen zum Nachbargebäude im Gesamtensemble G. zu gewährleisten.

Die vorliegende Planung basiert auf der Annahme eines Abbruchs des bestehenden Objektes. Dieser Abbruch ist aus stadtgestalterischer Sicht unbedingt zu verhindern. In diesem Sinne ist die Errichtung eines Neubaus eines Wohnhauses aus stadtgestalterischer Sicht nicht kompatibel mit den Zielsetzungen der Stadtplanung (Schutzzone gemäß § 7 BO) und somit die vorliegende Planung im Sinne des § 85 BO grundsätzlich abzulehnen.“

Am 21.4.2006 wurden Einreichpläne, Ergänzungen bauphysikalischer Angaben, ein Brandschutzkonzept, eine Beschreibung zum Löschsystem der automatischen Garage, eine Betriebsbeschreibung der automatischen Garage und ein Prüfzeugnis W90 Paneel nachgereicht.

Am 19.07.2006 wurden ein Brandschutzkonzept und eine Projektbeschreibung nachgereicht.

Mit Schreiben vom 24.7.2006 wurde des Weiteren eine verkehrliche Stellungnahme zum Bauvorhaben G. von Fa. M. vorgelegt. Diese kam zum Ergebnis, dass die zwei geplanten Parkpalettensysteme mit insgesamt 89 Stellplätzen mit Ein- und Ausfahrt am G. zu einer geringen Anzahl ungünstiger Situationen führen werde. Diese seien aus verkehrlicher Sicht vertretbar. Zugleich wurde ein Nachweis über die weitere Verwendbarkeit verschiedener Prüfnachweise bis zum Dezember 2008 und eine Nostrifizierung betreffend die Brandbeständigkeit nicht tragender Außenwand-bauteile vom IBS – Institut für Brandschutztechnik und Sicherheitsforschung GesmbH vorgelegt.

Mit Schreiben vom 13.9.2006 wurden ergänzende Nachweise betreffend transparente Teile der Feuermauern vorgelegt.

Am 5.4.2007 nahm DI N. als bevollmächtigter Zivilingenieur für die Anrainerin Fr. A. B. (G. 19) Einsicht in den Bauakt.

Am 16.4.2007 fand um 10:00 Uhr eine mündliche Verhandlung im Büro der MA 37 statt. In der mündlichen Verhandlung verwies die MA 19 auf ihr Gutachten vom 4.4.2007, mit dem sie sich klar gegen das Projekt aussprach, weil derzeit auf der Liegenschaft G. 21 ein schützenswertes Gebäude bestehe, dessen Abbruch aus stadtgestalterischer Sicht unbedingt zu verhindern sei. Die Errichtung des Neubaus eines Wohnhauses sei aus stadtgestalterischer Sicht nicht kompatibel mit den Zielsetzungen der Stadtplanung (Schutzzone gemäß § 7 BO) und somit sei die vorliegende Planung im Sinne des § 85 BO grundsätzlich abzulehnen. Die Beschwerdeführerin beantragte daraufhin, die MA 19 aufzufordern binnen 14 Tagen eine Stellungnahme zum vorliegenden Projekt abzugeben. Dies unter Hinweis auf die einschlägigen Entscheidungen der Gerichtshöfe und der BOB. Beispielhaft wurde die Entscheidung der Bauoberbehörde vom 27.2.2006, ZI. BOB-637/05, angeführt. Demnach sei die MA 19 verpflichtet, ausschließlich zum vorliegenden Neubauansuchen, nicht jedoch zu einem eventuellen Abbruchverfahren ein Amtssachverständigengutachten abzugeben. Für den Fall, dass die MA 19 dieser Aufforderung nicht nachkommen sollte, wurde die Beiziehung eines sonstigen einschlägigen Sachverständigen beantragt.

Die MA 29 erstattete eine Stellungnahme, mit der sie zahlreiche Maßnahmen zur Baugrubensicherung zum öffentlichen Gut vorschlug.

DI N. erhob im Namen der Anrainer (Fr. O. P., Fr. A. B., Fr. D. E., Hr. F. E., C.) folgende Einwendungen:

Die vorgelegten Pläne seien fehlerhaft, stellten das Projekt widersprüchlich zur BO dar und seien daher nicht prüfbar. Der erforderliche Abstand zu den Nachbarn werde nicht eingehalten. Die zulässige Gebäudehöhe werde überschritten. Zahlreiche Bestimmungen des Bebauungsplanes werden nicht eingehalten. Die als die Terrasse bezeichnete Fläche im ersten OG angrenzend an LG G. könne wegen fehlender Planangaben hinsichtlich der Erschließung aus nachbarrechtlicher Sicht nicht beurteilt werden. Weiters seien die Gemeinschaftsräume (OG 1 + OG 2) keine Aufenthaltsräume. DI N. stellte in Aussicht, dass die Einwendungen bei der folgenden Verhandlung detailliert würden.

Zusätzlich machten D. und F. E. Einwendungen geltend, mit denen sie sich gegen die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe, die Nichteinhaltung der Fluchtlinien durch einen geplanten Erker, die Immissionen aufgrund der 89 Garagenstellplätze, die Ausnahme von Verbot von Ein- und Ausfahrten an den Fronten des G.s und K.s und den Abbruch des derzeitigen Baubestandes, welcher in einer Schutzzone liege, wandten. Weiters monierten sie die mangelnde Unterfertigung der Baupläne durch den Verfasser und die Unvollständigkeit der Einreichunterlagen.

Auch diese Nachbarn behielten sich ausdrücklich das Recht vor, nach Vorlage der vollständigen Unterlagen ihre diesbezüglichen Einwendungen neu vorzubringen bzw. zu präzisieren.

Neben den vom DI N. erhobenen Einwendungen monierte die C. des Weiteren, dass angezweifelt werde, dass die Herstellung der Baugrubenstützung auf Eigengrund mit einer Konstruktionsstärke von 50 cm laut Plan möglich sei. Weiters wurde angezweifelt, dass die Herstellung einer Wandfläche von ca. 14 m Breite und 12 m Höhe ohne Wirkung als Flächentragwerk in einer Stärke von 50 cm ausreichend sei. Es gäbe keine Bauweise zur Herstellung eines Flächentragwerkes unter den gegebenen Umständen.

Durch die Notwendigkeit einer stärkeren Wandkonstruktion (geschätzt 1,2 m – 1,5 m) bestehe die Möglichkeit, dass der Einbau des geplanten Garagensystems nicht mehr funktioniere. Das bedeute, dass die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf Eigengrund nicht erreicht werden könne.

Zudem wurde eingewendet, dass eine Verletzung der nachbarschaftlichen Rechte durch Baumaßnahmen wie Unterfangungen, Verankerungen, etc. auf der Liegenschaft J.-Platz 2 nicht geduldet werde.

Es werde befürchtet, dass die Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes auf der Liegenschaft J.-Platz 2 (derzeitige Nutzung als Hotel) beeinträchtigt werde.

Weiters stellte die C. folgende Forderungen vor Erteilung der Baugenehmigung:

Es sei vor Erteilung der Baugenehmigung ein Konzept zur Stützung der Baugrube auf Eigengrund, verfasst von einem befugten Zivilingenieur, vorzulegen. Dieses Konzept habe sowohl den Bauzustand als auch den Endzustand zu behandeln, für beide Fälle sei die Erhaltung der Gebrauchstauglichkeit des direkt angrenzenden Gebäudes J.-Platz 2 nachzuweisen. Dieses Konzept sei vor Erteilung der Baugenehmigung der C. zur Überprüfung zu überlassen.

Zur Untermauerung dieses Konzeptes seien Baugrunduntersuchungen auf der Liegenschaft G. 21 durchzuführen. Wegen der in der H. sehr oft auf kleinstem Raum unterschiedlichen Verhältnisse des Bodens (Schüttungen, Lagerung von Material von Altbauten, etc.) seien die Untersuchungen in entsprechender Dichte durchzuführen. Das Ergebnis dieser Untersuchungen müsse in das Konzept zur Stützung der Baugrube auf Eigengrund einfließen und daher ebenfalls vor Erteilung der Baugenehmigung vorliegen. Eine Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes J.-Platz 2 sei unter allen Umständen zu verhindern.

Weiters ersuchte die C. um Übermittlung der bei der MA 37 eingereichten Einreichpläne und der Baubeschreibung, um das gegenständliche Bauvorhaben beurteilen zu können. Zudem beantragte sie die Übermittlung der im Zuge der Einreichung vorgelegten Vorstatik bzw. sofern vorhanden einer diesbezüglichen Statik, sowie erdstatische Berechnungen, soweit vorhanden.

Weiters forderte sie eine Haftungserklärung des Projektanten und Errichters für sämtliche Schäden am Objekt aus der Bauführung, eine Sicherung des Gebäudezustandes gegen Verschlechterungen, eine neutrale Beweissicherung durch einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, einen ausreichenden Versicherungsschutz des Gebäudes gegen allfällige Bauschäden während der Bauzeit (Bauherrenhaftpflicht), die uneingeschränkte Nutzung der Gebäude während der Bauzeit, Instandhaltungsmaßnahmen auf Kosten der Errichter, eine technische Bauüberwachung und die Vorlage eines Bauzeitenplanes. In einem weiteren mit demselben Datum datierten Schreiben machte die C. – ähnlich dem Ehepaar E. – die Verletzung folgender baurechtlichen Bestimmungen geltend:

Verletzung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe, weil die zulässige Gebäudehöhe von 26 m an der Front K. um 4,8 m und an der Front G. um 1,7 m überschritten werde. Weiters wurde auf das Fehlen eines Nachweises der Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten, bei den über eine Gebäudetiefe von 15 m hinausragenden Teilen von Gebäuden an der Baulinie gemäß § 81 Abs. 2 BO hingewiesen;

Verletzung Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien:

Die vor die Baulinie ragenden Bauteile (Erker) würden den zur Nachbargrenze (K. ONr. 2) einzuhaltenden Abstand von 3 m unterschreiten. Weiters habe ein Nachweis der Kubatur dieses Erkers (max. 1/3 der Frontfläche, Tiefe: 1,5 m) bei Einsicht in den Bauakt am 12.04.2007 nicht überprüft werden können, da dieser zu diesem Zeitpunkt nicht vorgelegen habe.

Verletzung der Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen zum Inhalt haben:

Für ein Hochhaus mit 62 Wohnungen und ein Geschäftslokal sollen 65 Pflichtstellplätze geschaffen werden. Darüber hinaus sollen 27 freiwillige (zusätzlich vermietbare) Stellplätze errichtet werden. Die dadurch entstehenden Emissionen (Luft) würden über das erforderliche Ausmaß der Pflichtstellplätze hinausgehen und eine unzumutbare Belästigung für die Nachbarschaft darstellen. Ebenso stelle das wesentlich erhöhte Verkehrsaufkommen eine Gefährdung der Verkehrssicherheit dar. Ebenso seien die Immissionen durch Lärm, sowie durch zusätzlich zu- und abfahrende Fahrzeuge unzumutbar.

Gemäß § 69 Abs. 1 BO erhob die IKG-Wien weiters Einwendungen gegen die Ausnahme vom Verbot von Ein- und Ausfahrten und die Ausnahme von Unterbrechungen der geschlossenen Bauweise für jede Art von Baulichkeiten.

Weiters wurde von der C. gefordert, dass die MA 37 die Vollständigkeit der Einreichunterlagen zu überprüfen habe. Auch wurde nochmals auf das Fehlen eines Baugrubensicherungskonzeptes hingewiesen.

Zur Klärung der offenen Fragen wurde die Verhandlung laut Protokoll unterbrochen.

Am 26.4.2007 fand bei der MA 37 eine Vorbesprechung zum Thema Baugrubensicherung statt. Dort wurde laut Aktenvermerk des Bauwerbers vom 27.4.2007 vorerst festgehalten, dass keine Maßnahmen, wie zum Beispiel Unterfangungen oder Ankerungen auf dem Nachbargrund geplant seien. Die Baugrubenumschließung liege auf einem eigenen Bauplatz und werde innen ausgesteift. Festgehalten wurde weiters, dass die mittleren Scheiben im dritten UG aus heutiger Sicht reduziert bzw. teilweise aufgelöst werden könnten. Die Platte unter UG 3 solle ca. 110 cm stark sein.

Prof. Dr. R. (MA 29) empfahl in dieser Besprechung, beim Abbruch des Altbestandes auch sämtliche außenliegenden Kellerwände zu entfernen, und temporär durch Magerbeton zu ersetzen.

In den Plänen sei zudem Weiteres einzutragen, z.B. alle Einbauten, Anrainerkeller im Schnitt, Höhenpunkte von Nachbarn. Auch sei das Bodengutachten in Bezug auf die geplante Gründungstiefe zu ergänzen.

Laut Prof. Dr. R. (MA 29) könnten alle Details, die erst nach dem Abbruch fixiert werden könnten, und mit der ausführenden Firma zu besprechen seien, als Auflagen in den Baubescheid aufgenommen werden – soweit dies als notwendig erachtet werde.

Von einer weiteren Vorbesprechung mit den Anrainern wurde Abstand genommen, da die Baugrubensicherung auf eigenen Bauplatz erfolgen werde und die Anrainer sowieso zur Fortsetzung der 1. Bauverhandlung geladen würden.

Am 6. 20.6.2007 erstattete die MA 64 eine Rechtsauskunft, der zufolge § 85 Abs. 5 BO für neue Bauprojekte in einer Schutzzone hinsichtlich der Berücksichtigung des auf der Liegenschaft eventuell

noch bestehenden Gebäudes keinen Raum bieten würde. Der Bedeutung eines bestehenden Gebäudes für das Stadtbild sei im Verfahren zur Erteilung der Abbruchbewilligung zu berücksichtigen, nicht jedoch beim Neubau.

Mit Schreiben vom 18.09.2007 erstattete die MA 19 – Architektur und Stadtgestaltung – ein Gutachten, das zu dem Schluss kommt, dass das derzeit bestehende gründerzeitliche Gebäude im Hinblick auf die exakte Einfügung in das geschlossene Ensemble G. und die Festlegungsschutzzone kompromisslos zu erhalten sei, weil das derzeitige Gebäude im Verhältnis zur Gebäudegruppe G. die gleiche gründerzeitliche Geschosshöhe, zweigeschossige Sockelzonen, darüber viergeschossige Wohnfassaden, einheitliche Fenstermodule und Raster, eine analoge Fassadenornamentik benachbarter Gebäude und charakteristische Turmhelme an den Gebäudeecken entlang des K.es aufweise.

Im Gegensatz dazu reagiere das Neubauprojekt kaum auf das benachbarte bzw. gegenüberliegende Ensemble der Gebäude am G., weil es die anderthalbfache Geschosshöhe im Gegensatz zu den umliegenden Gebäuden, keine einheitliche Fensterordnung mit dem Ensemble, einen Erker, der von der Charakteristik des Ensembles abweiche, keinen weiteren Turmhelm, jedoch eine Überhöhung aufweise. Somit sei zweifelsfrei ein Bruch in der Gestaltungslinie wahrzunehmen. Das Neubauvorhaben widerspreche somit den grundsätzlichen Intentionen der Wiener Bauordnung nach einheitlicher Gestaltung des örtlichen Stadtbildes unter Erhaltung charakteristischer Gebäudeensembles in Schutzzonen.

Mit Schreiben vom 24.10.2007 gab die MA 21A eine negative Stellungnahme zum Projekt ab, mit welcher zusammenfassend mitgeteilt wurde, dass das projektierte Bauvorhaben nicht den städtebaulichen Zielsetzungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes entspreche, und darauf verwiesen wurde, dass im Hinblick auf die Schutzzone jedenfalls eine positive Stellungnahme seitens der Magistratsabteilung 19 als zuständige Fachabteilung für Angelegenheiten bezüglich der äußeren Gestaltung von Gebäuden erforderlich sei.

Mit Schreiben vom 12.11.2007 hat die MA 37 der Baubewilligungswerberin mitgeteilt, dass das in den Bauplänen dargestellte Projekt von den Bebauungsvorschriften hinsichtlich mehrerer Punkte wesentlich abweiche.

So werde durch die Errichtung des Neubaus die bauklassenmäßige Gebäudehöhe von 26,00 m augenscheinlich um bis zu 4,55 m überschritten. Weiters werde vom Verbot der Staffelung der Baumassen entlang der Baulinie und vom Verbot der Errichtung von Ein- und Ausfahrten abgewichen.

Im Anschluss daran wurden der Baubewilligungswerberin die Stellungnahmen der MA 19 und MA 21A zur Kenntnis gebracht, und wurde abschließend festgehalten, dass aufgrund der oben angeführten gutachterlichen Stellungnahmen die geplanten Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen als wesentlich einzustufen und das gegenständliche Bauvorhaben gemäß § 69 Abs. 6 BO abzuweisen sei.

Mit Schreiben vom 20.11.2007 wurde der Baubewilligungswerberin gegenüber klargestellt, dass - unbeschadet der Möglichkeit geringfügige Änderungen des Projektes vorzunehmen - der Umfang der Änderungen nicht soweit führen dürfe, dass das Projekt als ein anderes anzusehen sei. Weiters wurde der Baubewilligungswerberin der telefonisch geäußerte Wunsch auf Verlängerung der Frist um 3 weitere Wochen gewährt.

Mit Schreiben vom 21.11.2007 wurde von Seiten der Baubewilligungswerberin ein verkehrstechnisches Gutachten vorgelegt, welches weiterhin keine Bedenken an den zu errichtenden Garagen erblickte. Dies einerseits aufgrund des Umstands, dass die Nichterrichtung einer Garage dazu führe, dass die Bewohner, die durch den Entfall keinen Garagenplatz hätten, dann im öffentlichen Straßenraum parken müssten, und diese somit den Verkehr mehr belasten würden, als dies bei der Verwirklichung der Garage der Fall wäre. Andererseits auch deshalb, da die beiden Liftsysteme der mechanischen Garage niemals gleichzeitig zum Auslagern verwendet würden, sodass es zu keiner Überbelastung des umliegenden öffentlichen Straßenraumes kommen würde. Es sei gemäß der Wahrscheinlichkeitsrechnung höchstens einmal pro Tag der ungünstigste Fall zu erwarten, dass ein ankommendes Fahrzeug keine freie Einfahrtsbox vorfinde, und in diesem Fall eine Warteschleife fahren müsse.

Am 05.12.2007 fand eine Besprechung zwischen Bauwerberin, der MA 37 und der Stadtbaudirektion statt. In diesem Gespräch äußerte Mag. L. für die Bauwerberin die Absicht, den Amtsgutachten auf gleicher Ebene mit einem Gutachten von Sachverständigen entgegenzutreten, und weiters das Projekt derart abzuändern, dass es nicht mehr wesentlich von den Bebauungsvorschriften abweiche. Dazu sei jedoch eine längere Frist als die eingeräumten 10 Tage erforderlich. Mag. L. wies in diesem Zusammenhang auf die ebenfalls lange Bearbeitungszeit des Ansuchens durch die Behörde bzw. die MA 19 hin.

Von Behördenseite wurde Mag. L. darauf hingewiesen, dass Änderungen eines Projektes innerhalb eines Verfahrens wohl möglich seien, jedoch diese ein Ausmaß nicht überschreiten dürften, dass dieses dann als ein anderes zu betrachten sei. Dieser Umstand sei insbesondere für die verfahrensgegenständlichen Projekte von Bedeutung, da während des Verfahrens der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für die betroffene Liegenschaft abgeändert worden sei.

Am 31.1.2008 – somit innerhalb offener Frist – legte die Bauwerberin mehrere Gutachten, überarbeitete Pläne bzw. sonstige Materialien zum Nachweis der Genehmigungsfähigkeit der Erstbehörde vor.

Die Bauwerberin führte u.a. aus, dass sie und der Planverfasser nach wie vor an der möglichst ehebaldigen Erlangung der Baugenehmigungen interessiert seien, und daher bereit seien, im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten alle diesbezüglichen Maßnahmen umzusetzen, sodass eine Baugenehmigung erteilt werden könne. Diesbezüglich ersuchten die Bauwerberin und der Planverfasser, behördenseitig unter Berücksichtigung der mit diesem Schreiben vorgelegten Unterlagen im Rahmen einer mündlichen Verhandlung konkret darzulegen, ob bzw. welche planlichen Abänderungen, etc. vorgenommen werden müssen.

Weiters wurde vorgebracht, dass der Planverfasser vorerst vereinbarungsgemäß eine skizzenhafte Adaptierung der relevanten Einreichunterlagen vorgenommen habe. Mittels dieser Überarbeitung sei auf die Mitteilung vom 12.11.2007 reagiert worden. Der Planverfasser habe diese Überarbeitung auch bereits am 15.1.2008 der MA 19 präsentiert und um Stellungnahme ersucht, sodass ihm, falls notwendig, eine eventuell weitere Adaptierung möglich sei. Die MA 19 habe demgegenüber der üblichen Verwaltungspraxis jedoch nicht entsprochen, sondern bloß eine schriftliche Stellungnahme an die MA 37 angekündigt.

Zu den in den Mitteilungen vom 12.11.2007 als wesentlich bezeichneten Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen gab die Bauwerberin bekannt, dass hinsichtlich der Ein- und Ausfahrtssperre die Anzahl der Stellplätze auf die jeweils notwendige Anzahl der Pflichtstellplätze reduziert werde. Sollte entgegen den Bestimmungen der BO und der bisherigen Spruchpraxis die Behörde zur Ansicht kommen, dass eine diesbezügliche Ausnahmegenehmigung auch nicht erteilt werden könne, so wäre die Bauwerberin auch bereit, die derzeitige Ein- Ausfahrt durch ein architektonisches Element (z.B. ein Portal) zu ersetzen.

Das zweite Dachgeschoss sei im Rahmen der Überarbeitung mit einer innerhalb der zulässigen Höhenentwicklung und Dachneigung ausgeformten Dachhülle unter 45 Grad versehen worden. Diesbezüglich ersuchte die Bauwerberin um Überprüfung, ob es sich bei dem in der ursprünglichen Einreichung vorliegenden zweiten Dachgeschoss baurechtlich überhaupt um ein Staffelgeschoss handle, oder ob dieses nicht vielmehr als zurückversetztes Dachgeschoss anzusehen sei, und daher die diesbezügliche bisherige Einreichung beibehalten werden könne.

Hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 4,55 m an der Front K. wurde bekannt gegeben, dass es sich dabei um ein nicht-raumbildendes Architekturelement in Verbindung mit zwei Gaupen handeln würde. Nichtsdestotrotz sei auch diese Situation in der vorliegenden Überarbeitung durch ein 45 Grad Dach ersetzt worden. Da es dem Planverfasser jedoch aus gestalterischen Gründen ein großes Anliegen wäre, die ursprünglich eingereichte Variante beizubehalten, wurde vonseiten der Bauwerberin ersucht, auch diesen Punkt einer baurechtlichen Prüfung bzw. einer Diskussion zu unterziehen.

Schlussendlich stellte die Bauwerberin den Antrag, eine Bauverhandlung unter Beiziehung der Amtssachverständigen der MA 19 und der MA 21A abzuhalten. Sollte die MA 37 noch weitere offene Vorfragen feststellen, so mögen auch die Vertreter der MA 46 oder sonstiger Behörden und Amtssachverständige beigezogen werden. Weiters wurde beantragt, auch die Vorsitzende des Bezirksbauausschusses zu dieser Verhandlung zu laden, um etwaigen Anregungen bzw. Einwendungen des Bezirkes entsprechen zu können. Ziel dieser mündlichen Verhandlung sei es sicherzustellen, dass sämtliche Zweifelsfragen vollinhaltlich ausgeräumt werden, und die Bauwerberin und Planverfasser klar und konkret erkennen können, ob bzw. welche Notwendigkeiten der Projektadaptierung noch bestehen.

Es solle jedenfalls der rechtserhebliche Sachverhalt eindeutig festgestellt werden können, was derzeit aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen der Amtssachverständigen bzw. aufgrund der divergierenden Aussagen der Behördenvertreter nicht möglich sei.

Diesem Schriftsatz vom 31.1.2008 schloss die Beschwerdeführerin zudem drei Gutachten von Hon. Prof. Dr. X., Dr. Y., und Univ. Prof. Mag. Z., mit welchen den zuvor erstatteten Amtsgutachten entgegengetreten wurde, bei.

Bereits mit Schriftsatz vom 29.1.2008 erfolgte eine gutachterliche Stellungnahme aus architektonischer Sicht der MA 19 zu den bereits per 15.1.2008 vorab präsentierten skizzenhaften Adaptierungen der relevanten Einreichunterlagen durch die Beschwerdeführerin:

Die MA 19 führte in ihrer Stellungnahme vom 29.1.2008 aus, dass die beiliegende Mappe im Gegensatz zum beurteilten Projekt vom 18.09.2007 eine Zurücknahme der Gaupe an der Front K. zeige. Da das Projekt in den wesentlichen Teilen jedoch unverändert bleibe, bleibe auch das (negative) Gutachten der MA 19 vom 18.9.2007 aufrecht.

Mit Schreiben vom 19.3.2008 gab die MA 21A zu den nunmehr geänderten Plankopien ihre Stellungnahme ab. Die MA 21A verwies darin, dass auch im aktuell gültigen Plandokument ... wieder festgesetzt sei, dass die Errichtung von Staffelfgeschossen an den zu den Baulinien orientierten Schauseiten untersagt sei, und für die Liegenschaft an beiden Fronten (K. und G.) Ein- und Ausfahrtssperren bestünden. Überdies gelte ... die Schutzzone; für die gegenständliche Liegenschaft sei außerdem eine Wohnzone festgesetzt.

Die MA 21A wies weiters darauf hin, dass ihre Stellungnahme vom 24.10.2007 zum eingereichten Projekt weiterhin aufrecht bleibe. Ergänzend werde zu den aktuellen Änderungen des gegenständlichen Projektes mitgeteilt, dass auch mit der Veränderung des obersten Geschosses und der veränderten Dachgestaltung eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe der Bauklasse V (1,53 m an der Front G., 1,00 m bzw. in Teilbereichen 4,55 m an der Front K.) gegeben sei. Ob der um 4,55 m die maximal zulässige Gebäudehöhe überragende Gebäudeteil lediglich als nicht raumbildendes Architekturelement zu bewerten sei, obliege der Prüfung durch die Magistratsabteilung 37.

Weiters monierte die MA 21A, dass durch die Überschreitung der Gebäudehöhe im Ergebnis - inklusive Dachgeschosse - nun 11, statt bisher - gemäß derzeit vorhandenen Gebäudebestand - sechs Geschossen entstünden, und dass es damit zu einer additiven Vermehrung von Nutzflächen komme, was eine Erhöhung der städtebaulichen Dichte und damit gleichzeitig eine zusätzliche Verkehrserzeugung zur Folge habe, und deshalb den städtebaulichen Zielsetzungen nicht entspreche.

Auch die im geänderten Projekt reduziert dargestellte Feuermauer widerspreche weiterhin dem Ziel der Schutzzone, da sie vom heutigen Erscheinungsbild stark abweiche.

Hinsichtlich des Staffelungsverbotes wies die MA 21A erneut darauf hin, dass diese Anordnung vor allem als Bestimmung über die Ausbildung der Dächer (als Massengliederung) im Sinne des § 5 Abs. 4 lit. i der Bauordnung für Wien zu verstehen und im Hinblick auf das örtliche Stadtbild zu beurteilen sei. Dabei handle es sich jedenfalls nicht ausschließlich um eine Frage der äußeren Gestaltung bzw. der architektonischen Gliederung, welche von der MA 19 zu begutachten wäre, sondern auch um eine strukturelle Maßnahme der Kubaturveränderung, was Teil der Stadtplanung sei.

Bezüglich des Verbotes der Errichtung von Ein- und Ausfahrten werde nochmals mitgeteilt, dass eine Reduktion des Individualverkehrs und damit eine Verkehrsberuhigung angestrebt werde.

Diese verkehrlichen Fragen betreffen nicht nur verkehrsorganisatorische Maßnahmen, sondern seien auch Teil der Stadtplanung.

Als neuer Punkt wurde von der MA 21A moniert, dass der bereits im ursprünglich eingereichten Projekt dargestellte, über die Baulinie ragende Gebäudeteil nunmehr sowohl an der Front G. als auch an der Front K. ein größeres Ausmaß als jenes im ursprünglichen Projekt einnehme, und damit gemäß § 83 Abs. 2 lit. f Bauordnung für Wien das zulässige Ausmaß überschreite. Im Hinblick auf den geringen Straßenquerschnitt entspräche die Errichtung von Erkern und über die Baulinie ragenden Gebäudeteilen im vorliegenden Ausmaß jedenfalls nicht den städtebaulichen Zielsetzungen.

Zusammengefasst hielt die Magistratsabteilung 21A sohin im Wesentlichen an ihrem Standpunkt fest, wonach das beantragte Projekt den stadtplanerischen Vorgaben widerspreche. So widerspreche die durch dieses Gebäude bewirkte zusätzliche bauliche Verdichtung den städtebaulichen Zielsetzungen. Auch widerspreche die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe den städtebaulichen Zielsetzungen, insbesondere auch deshalb, da durch das Gebäude eine Verschlechterung der Wohnqualität (Besonnung) der Aufenthaltsräume der umliegenden Gebäude bewirkt würde. Auch verstoße das Projekt gegen das im gegenständlichen Bereich bestehende Verbot der Errichtung von Ein- und Ausfahrten. Dieses Gebot intendiere insbesondere die Verringerung des Individualverkehrs im innerstädtischen Bereich. Zudem hätte die Projektrealisierung eine zusätzliche Verkehrsbelastung und ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zur Folge, was im Widerspruch zum städtebaulichen Ziel der Verkehrsberuhigung stehe.

Mit Schreiben, eingelangt am 1.4.2008, erstattete die MA 19 eine umfassende Stellungnahme, mit welcher sie den von der Bauwerberin am 31.1.2008 beigebrachten Gutachten von Hon. Prof. Dr. X., Dr. Y., und Univ. Prof. Mag. Z. entgegentrat.

Zusammengefasst hielt die Magistratsabteilung im Wesentlichen ihren Standpunkt aufrecht, dass das beantragte Projekt gegen die Vorgabe des § 85 BO verstoße, wonach durch ein beantragtes Bauwerk nicht die einheitliche Gestaltung des örtlichen Stadtbildes weder gestört noch beeinträchtigt werden dürfe; wobei gemäß dieser Bestimmung im Nahbereich von Schutzzonen auf diese besonders Bedacht zu nehmen sei. Für den gegenständlichen Fall sei zudem die Bestimmung des § 85 Abs. 5 BO einschlägig, wonach sich in einer Schutzzone ein Gebäude in das Stadtbild einzuordnen habe,

wobei für diese Frage insbesondere auf den Baustil, die Bauform, die Gebäudehöhe, die Dachform, den Rhythmus, die Proportion, die technische Gestaltung und die Farbgebung der benachbarten Gebäude und der gegenüberliegenden Häuserzeile Bedacht zu nehmen sei. Dieser Verstoß sei durch das Gutachten der Magistratsabteilung 19 vom 18.9.2007 ausführlich dokumentiert worden. Demnach reagiere das beantragte Bauwerk kaum auf die benachbarten bzw. gegenüberliegenden ein Ensemble bildenden Gebäude am G. und deren sensiblen Formübergängen und Formdialogen. So weise das projektierte Gebäude im Vergleich zu den umliegenden Gebäuden die 1,5-fache Geschoßzahl auf, wodurch die durchlaufenden Geschoßgliederungen des gründerzeitlichen Ensembles konterkariert werden. Auch werde die einheitliche Fensterordnung des Ensembles mit hochgestellten Rechteckfenstern nicht beachtet. Zudem verenge der Erker des projektierten Gebäudes den Straßenraum großflächig, und weiche das projektierte Gebäude auch deshalb von der Charakteristik des Ensembles am G. ab. Auch werde die für dieses Ensemble typische Eckbetonung durch Turmhelme über den Runderkern nicht fortgesetzt. Zudem werde durch das projektierte Gebäude in störender Weise die einheitlichen Dachhöhen der umliegenden Häuser überhöht.

Sodann wurde der gegenständlich bekämpfte Bescheid erlassen, mit welchem das gegenständliche Baubewilligungsansuchen versagt (daher der Antrag abgewiesen) wurde, ohne dass die unterbrochene Verhandlung wieder aufgenommen worden wäre bzw. der Projektwerberin hinsichtlich der die Abweisung begründenden Stellungnahmen und Gutachten Parteiengehör gewährt worden wäre bzw. die Möglichkeit gegeben worden wäre, das Vorhaben entsprechend den Gutachten zu adaptieren, obwohl dies die Bauwerberin ihrem Schreiben vom 31.1.2008 beantragt hatte.

Dieser Bescheid wurde nur einer einzigen Partei des gegenständlichen Baubewilligungsverfahrens, nämlich der Bauwerberin, zugestellt.

Begründet wurde diese Abweisung im Wesentlichen mit nachfolgenden Argumenten:

1) Der geplante Neubau weiche von den Bebauungsvorschriften hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Bestimmung, wonach im gegenständlichen Bereich Ein- und Ausfahrten untersagt seien, und dem für den gegenständlichen Standort geltenden Verbot der Errichtung von Staffelgeschoßen ab.

2) Die Voraussetzungen für eine Bewilligung von Abweichungen von Bebauungsvorschriften gemäß § 69 BO lägen nicht vor. Nach § 69 Abs. 2 BO dürfe nämlich nur eine unwesentliche Abweichung von Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen bewilligt werden. Dieser Voraussetzung werde schon deshalb nicht entsprochen, da es sich bei einer Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um 1,70m bzw. um 4,34 m um keine bloß unwesentliche Abweichung von den zu beachtenden Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen handle. Das ergebe sich schon aus dem Umstand, dass diese Überhöhungen die zulässige Gebäudehöhe im Ausmaß von 6,5% bzw. von 16.7% überragen sollen. Das Vorliegen eines öffentlichen Interesses an der Genehmigung dieser Abweichungen gemäß § 69 Abs. 1 lit. n BO sei schon im Hinblick auf die gutachterlichen Ausführungen der Magistratsabteilung 19 zu den negativen Auswirkungen dieser Überhöhungen auf das Ortsbild zu verneinen.

3) Das projektierte Projekt entspreche in Beachtung der gutachterlichen Stellungnahmen der MA 21A zudem auch nicht den Zielsetzungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans.

4) Zudem widerspreche dieses Projekt bei Zugrundelegung der Ausführungen der MA 21A dem städtebaulichen Ziel der Reduktion des Individualverkehrs und der Förderung einer Verkehrsberuhigung. Diesem städtebaulichen Ziel käme ... ein besonderes Gewicht zu.

5) Außerdem ordne sich das Projekt bei Zugrundelegung des Gutachtens der Magistratsabteilung 19 nicht im Sinne des § 85 Abs. 5 BO in zeitgemäßer Weise in das Stadtbild ein.

Sohin geht aus dem vorgelegten Akt hervor, dass bereits im erstinstanzlichen Verfahren von der Beschwerdeführerin das Vorgehen der erstinstanzlichen Behörde, die Weigerung der belangten Behörde, in einer Bauverhandlung insbesondere die Sachverständigengutachten zu erörtern, bemängelt worden ist (vgl. den Schriftsatz der Beschwerdeführerin vom 23.11.2007). Mit Schriftsatz vom 31.1.2008 hatte die Beschwerdeführerin zudem ausdrücklich einen Antrag auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung unter Beiziehung von Amtssachverständigen gestellt.

1.2. Verfahren vor der Bauoberbehörde (BOB):

Gegen diesen Bescheid brachte die Beschwerdeführerin die gegenständliche mit 3.6.2008 datierte Berufung (nunmehr Beschwerde) an die damalige Bauoberbehörde ein.

In dieser wurde den Gutachten der MA 19 und MA 21A insbesondere unter Verweis auf die vorgelegten Gegengutachten entgegengetreten. Insbesondere wurde vorgebracht, dass diese Gutachten auf Grundlage unvollständiger bzw. mangelhafter Befundaufnahmen erstattet worden seien.

Weiters wurde beanstandet, dass die belangte Behörde nicht mitgeteilt habe, unter welchen allfälligen Abänderungen des eingereichten Projekts die belangte Behörde von einer Genehmigungsfähigkeit dieses Projekts ausgehen würde.

Weiters wurde die Nichtfortsetzung der unterbrochenen Verhandlung gerügt. Daher wurde auch beantragt, dass seitens der Berufungsbehörde (wohl anstelle der von der belangten Behörde durchzuführen gewesenen mündlichen Verhandlung) eine mündliche Verhandlung zur Erörterung aller relevanter Sachverhalte und Rechtsfragen durchgeführt werde.

Nachdem zur Adaptierung des eingereichten Projektes einvernehmliches Ruhen der Verfahren zwischen Bauwerberin und Bauoberbehörde (BOB) vereinbart worden war, fand am 13.9.2013 in den Räumlichkeiten der BOB eine diesbezügliche Besprechung statt und wurden die adaptierten Einreichpläne für die Variante Wohnheim am folgenden Tag dreifach samt Erläuterungen der Projektmappe durch Boten bei der BOB abgegeben und gleichzeitig der Antrag gestellt das ruhend gestellte Verfahren nunmehr fortzuführen und zur weiteren Behandlung an die erste Instanz

zurückzuverweisen. Aus der Sicht des Bewilligungsbewerbers stelle das gegenständliche Projekt keinesfalls ein aliud gegenüber dem ursprünglich beantragten Vorhaben dar.

Die nunmehrigen Änderungen seien unter Einbindung des fachlich zuständigen Stadtratbüros und des Bezirksbauausschusses erarbeitet worden und würden den Kritikpunkten des Versagungsbescheides Folge leisten und das Bemängelte durch eine genehmigungsfähige Planung ersetzen.

Im Einzelnen seien geändert worden die Straßenfassaden, der Erker entlang der Straßenfront G., welcher nun entfalle, die Überhöhung durch ein nicht-raumbildendes Gestaltungselement im Dachgeschoss entlang der Straßenfront K., welche gleichfalls entfalle, das Staffelgeschoss im zweiten Dachgeschoss, welches durch ein 45°- Dach ersetzt werde und die Ein- und Ausfahrt samt Garage, welche komplett entfalle und durch ein Lager ersetzt werde, die Dachneigung, bei der an den Straßenfronten im Sinne des Stadtbildes in Abstimmung mit der MA 19 der historische Winkel von ca. 60° beibehalten werde und die Gestaltung der Ecke durch Rekonstruktion des historischen Eckturmes im Sinne des Stadtbildes und in Abstimmung mit der MA 19.

In weiterer Folge wurde u.a. von der Magistratsabteilung 37 mit Schriftsatz vom 24.10.2013 dargelegt, dass ihres Erachtens durch die von der Beschwerdeführerin vorgelegten (in diesem Schriftsatz näher dargelegten) Abänderungen ihres Genehmigungsprojekts kein aliud beantragt werde, jedoch nur eine oberflächliche Prüfung schon zeige, dass das Projekt in vielen wesentlichen Punkten dem aktuellen Stand der Technik (insbesondere den OIB-Richtlinien) widerspreche.

Weiters erliegt im Akt ein Schreiben der Beschwerdeführerin vom 22.11.2013, in welchem diese gestützt auf mehrere (im gegenständlichen Fall nicht näher erläuterungswürdige) Argumente die Aufhebung des abweisenden Genehmigungsbescheids und die Zurückverweisung des laufenden Verfahrens zur Fortführung vor der Baubehörde erster Instanz beantragte.

Mit Schriftsatz vom 28.11.2013 führte sodann die Magistratsabteilung 37 zur Anfrage der BOB vom 18.11.2013, in welchen Punkten das Projekt nicht dem Stand der Technik entspreche, aus, dass eine vollständige Prüfung des Bauvorhabens nur im Zuge eines Ermittlungsverfahrens unter Einbeziehung der sachverständigen Dienststellen mit vollständigen, auf das geänderte Projekt bezogenen Unterlagen, möglich sei.

Mit Schriftsatz vom 3.12.2013 brachte zudem die Magistratsabteilung 19 vor, dass das vorliegende Bauvorhaben in der vorliegenden Form von der MA 19 nicht beurteilbar sei. So sei zuvor eine baurechtliche Überprüfung durch die MA 37, insbesondere in Hinblick auf den gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan erforderlich. Darüber hinaus solle vor der endgültigen Beurteilung durch die Magistratsabteilung 19 das Bauvorhaben durch den Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung zur Beachtung vorgelegt werden.

1.3. Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Wien:

Mit 1.1.2014 ging die Zuständigkeit von der Bauoberbehörde als Berufungsbehörde auf das Verwaltungsgericht Wien über, wo die Akten am 16.1.2014 einlangten.

Mit Schriftsatz der Beschwerdeführerin vom 15.10.2014 an das erkennende Gericht brachte die Beschwerdeführerin neuerlich vor, dass das erstinstanzliche Verfahren an dem Mangel leide, dass die unterbrochene mündliche Verhandlung mit den Nachbarn [entgegen der im Protokoll festgehaltenen Ankündigung] nicht zu Ende geführt worden sei.

Weiters teilte die Beschwerdeführerin dem erkennenden Gericht am 17.10.2014 mit, dass ihres Erachtens krasse Ermittlungslücken vorliegen würden:

„Der Bauwerberin wurden die Stellungnahmen der MA 19 und der MA 21, auf die sich die Abweisung stützt, erst mittels abweisenden Bescheid zur Kenntnis gebracht. Es wurde keine Möglichkeit zur Stellungnahme eingeräumt. Dem Bauwerber wurde keine Möglichkeit gegeben, die Projekte abzuändern, geschweige denn trotz der überaus diffizilen Materie (ausschlaggebend für die Abweisung war ja in 1. Linie das „örtliche Stadtbild“) auch nur ansatzweise der Manuduktionspflicht nachzukommen, um eine Genehmigungsfähigkeit herbeizuführen. Es wurde keine Bauverhandlung mit Nachbarn abgehalten bzw. zu Ende geführt.“

Am 23.07.2017 hat die Bauwerberin ihr Projekt in überarbeiteter Form eingereicht. Die Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Projekt bestanden in Folgendem:

An der Stelle eines Wohnheimes mit 62 Wohneinheiten als Beherbergungsbetrieb nicht gewerblicher Art war nunmehr ein Hotel mit 101 Wohneinheiten als ein dem Gewerberecht unterliegender gastgewerblicher Betrieb geplant. Gebäudeumriss blieb zunächst im Wesentlichen unverändert. Betreffend den äußeren Gebäudeumriss wurden lediglich auf der Detailebene Wünsche der Magistratsabteilung 19 und des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung betreffend die Fassadengestaltung und betreffend die Gestaltung der Dachlandschaft eingearbeitet, welche das Ziel hatten, den geplanten Neubau statt gestalterisch mit den angrenzenden Gebäuden in der Gestaltung der Fassade und der Dachlandschaft abzustimmen. Im Übrigen betrafen die inhaltlichen Änderungen der Einreichpläne das Innere des geplanten Neubaus. Im Bereich der Untergeschosse wurde (im untersten Untergeschoss) eine Zwischendecke vorgesehen und dadurch die Zahl der Untergeschosse um ein Untergeschoss vergrößert. Im Bereich der Obergeschosse wurden die Wohneinheiten verkleinert, um auf diese Weise die Anzahl der Wohneinheiten von 62 auf 101 zu erhöhen. Darüber hinaus wurden Änderungen in der Infrastruktur des geplanten Neubaus vorgesehen, um das ursprünglich projektierte Wohnheim mit einem

vergleichsweise niedrigeren Serviceangebot an die Bewohner in ein Hotel mit einem vergleichsweise höheren Serviceangebot an die Gäste abzuändern.

Für den projektierten Neubau war - inhaltlich unverändert gegenüber der Einreichung vom 10.11.2005 - eine Bewilligung des Bauausschusses für Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes gemäß § 69 Bauordnung für Wien erforderlich. Das Erfordernis dieser Bewilligung betraf die Überschreitung der Baulinie durch den Erker, die Staffelung der Dachgeschoße, die Überschreitung der bauklassenmäßigen Gebäudehöhe sowie die Bewilligung einer Ausnahme vom Ausschluss der Bewilligung von Gehsteigauf- und -überfahrten.

Im Zuge des Verfahrens vor der Magistratsabteilung 37 erfolgten folgende Projektänderungen:

1. Austauschplan Nr. 2 vom 22.02.2017 (vorgelegt am 23.02.2017).

Aufgrund von Anmerkungen der MA 37 wurden von der Bauwerberin am 23.02.2017 einerseits nachgeforderte, rein technische Unterlagen (geotechnischer Befund, Schall- und Wärmeschutznachweis, Statische Berechnung/Vorbemessung, Stellplatzberechnung und technische Beschreibung Garage) vorgelegt. Gleichzeitig wurden von der MA 37 verlangte Modifikationen im Austauschplan vom 22.02.2017 vorgenommen, konkret:

- statt der ursprünglich geplanten Loggia wurde nunmehr ein im gleichen Ausmaß wie die Loggia geplanter Wartungssteg projektiert.
- es wurden auch Schnitte 5 bis 8 vorgelegt.

2. Austauschplan vom 22.06.2017 (vorgelegt am 22.06.2017):

Aufgrund von Anmerkungen der MA 37 bzw. der Fachdienststellen wurden am 22.06.2017 Ergänzungen im Schnitt vorgenommen; konkret erfolgte im Austauschplan vom 22.06.2017 folgende Änderung:

- Ergänzung des Schnitt 4 (Aufzug A01).
- geändert wurde die Bezeichnung Vertikalförderer statt der ursprünglich gewählten Bezeichnung „Autoaufzug“.

Am 16.08.2017 wurden die Parien B und C (Lageplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten) an den Planer zur Kontrolle retourniert, wobei am 17.08.2017 geringfügige Plankorrekturen insofern erfolgten, als ein Zurücksetzen der Lüftungsöffnungen in der Feuermauer an der Seite Q. – also weg von der Grundgrenze – erfolgte.

Am 22.08.2017 wurden über Aufforderung der MA 37 bzw. der Fachdienststellen Nachweise der Bebaubarkeit durch Vorlage einer ergänzenden Plandarstellung Plannummer BM 189 ER 08 vorgelegt.

Am 05.10.2017 wurden über Aufforderung der MA 37 bzw. der Fachdienststellen technische Unterlagen nachgereicht, konkret eine Beschreibung des Lastenlifts, eine verkehrliche Stellungnahme, ein Konzept betreffend die Bauwasserhaltung und ein geotechnisches Gutachten; außerdem erfolgten Korrekturen in den Plänen ausschließlich betreffend die Untergeschoße. Am 30.11.2017 wurden über Aufforderung der MA 37 vom Planer geringfügige händische Korrekturen in den Grundrissen der Untergeschoße vorgenommen.

3. Austauschplan vom 06.12.2017 (vorgelegt am 06.12.2017): Aufgrund von Anmerkungen der MA 37 wurden am 22.06.2017 Ergänzungen im Schnitt vorgenommen; konkret erfolgte im Austauschplan vom 06.12.2017 folgende Änderungen:

- Verkleinerung des eingereichten Pools durch ein Abrücken von der Baulinie Q.,
- Ausbildung einer Gaube zwischen Achse A' und B' (Schnitt 2, Dachdraufsicht und Ansicht Q.)
- überarbeitete Begründung für die Anwendung des § 69 BO für Wien

Am 12.12.2017 wurde außerdem eine Schalluntersuchung von M. vorgelegt.

4. Austauschplan vom 12.04.2018 (vorgelegt am 12.04.2018): Aufgrund von Anmerkungen der MA 37 wurden am 12.04.2018 Änderungen im Austauschplan Nr. 5 vom 11.04.2018 vorgenommen, konkret:

- Anpassung (Reduktion) einer Gaube auf Q.-seite Achse A',
- Reduktion des Pools innerhalb der 45°-Dachlinie,
- Reduktion der Stiege auf Dachterrasse auf Stahlkonstruktion (Transparenz) anstelle Stahlbeton,
- in den OG 6 und OG 8 wurde jeweils eine Wohnung vorgesehen;

5. Austauschplan vom 05.06.2018 (vorgelegt am 07.06.2018): Aufgrund der Ergebnisse der Bauverhandlung vom 27.04.2018 sowie von Anmerkungen der MA 19 wurden am 07.06.2018 Änderungen im Austauschplan vom 05.06.2018 vorgenommen, konkret:

- Reduktion der Ecksituation (Erker bzw. Gauben) im Bereich K. zum Hotel S.,
- Reduktion Dachlandschaft (Zurücksetzen des 2. DG);

Am 25.07.2018 erfolgten Plankorrekturen, konkret wurden die Änderungen der Ecksituation laut Index 6 im Lageplan nachgetragen.

Die Magistratsabteilung 19 hat in ihrem Befund und Gutachten vom 25.08.2017 zu den geplanten Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen im Wesentlichen folgende Stellungnahme abgegeben:

Durch die vorgesehene Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe straßenseitig könne eine Angleichung an das Nachbargebäude G. 19 erfolgen. Das gegenständliche Gebäude bilde dem Nachbargebäude G. 19 einen Formendialog in Bezug auf die Gebäudegrundform (Traufhöhe, Dachform, Sockelzone, ...).

Die Überschreitung der Gebäudefront an der Hoffront sei aus stadtgestalterischer Sicht nicht nachvollziehbar, da dieser Bauteil aus funktionellen Gründen (Pool am Dach) errichtet werde und keine adäquate Verbesserung des Stadtbildes bewirke.

Die Überschreitung der Baulinien eines bis in den Dachbereich reichenden Erkers sowie der Gestaltung der straßenseitigen gebäudefront zum K. um bis zu 1,46 m sei aus stadtgestalterischer Sicht nachvollziehbar, da auf diese Weise auf die besondere Erkerform der benachbarten Gebäude entlang des K. reagiert werde.

Die vorgesehene Staffelung der Dachgeschosse sei aus stadtgestalterischer Sicht nachvollziehbar, so lange die Abweichung die Integration des gegenständlichen Projektes in das besondere Ensemble G. 19, 22 und 24 fördere.

Die Herstellung einer Ein- und Ausfahrt (gemeint ist Gehsteigauf- und -überfahrt) sei funktionell begründet und beeinträchtigt das örtliche Stadtbild nicht.

Nach erfolgter Überarbeitung des Projektes und insbesondere Verkleinerung des Dachbereichs vorgesehenen Pools gab die Magistratsabteilung 19 am 13.12.2018 eine neuerliche Stellungnahme zum Projekt zu den vorgesehenen Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen ab.

Darin führte die Magistratsabteilung 19 insbesondere aus, an der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe straßenseitig sowie an der Überschreitung der Baulinie durch den Erker bestehe jeweils ein überwiegendes öffentliches Interesse, weil damit dem Formendialog des projektierten Gebäudes mit den Nachbargebäuden sowie den ortstypischen Eckerkern Rechnung getragen werde. An der Staffelung der Dachgeschosse liege in den Teilen ein überwiegendes öffentliches Interesse, in denen die Staffelung dem örtlichen Ensemble entspreche. Allerdings würde an weiteren Abweichungen an der oberen Kante des Dachgeschosses 2 betreffend vorgesehene Geländer kein öffentliches Interesse bestehen.

Die Behörde hat eine mündliche Bauverhandlung durchgeführt. Die Beschwerdeführer haben jeweils schriftlich Einwendungen gegen die Bewilligung des Bauvorhabens erhoben.

Die Bauwerberin hat ihr Projekt im Bereich der Staffelung der Dachgeschosse um die Teilbereiche reduziert, die von der Magistratsabteilung 19 nicht positiv begutachtet worden sind.

Die Magistratsabteilung 19 hat daraufhin am 21.6.2018 eine neuerliche Stellungnahme abgegeben, in welcher sie nunmehr auch die verbliebene Staffelung der Dachgeschosse als überwiegend im öffentlichen Interesse liegend begutachtet hat.

Die Magistratsabteilung 37 hat eine Rechtsauskunft der Magistratsabteilung 64 zur Frage eingeholt, ob ein Gastgewerbebetrieb in der Betriebsart eines Hotels in einer Wohnzone zulässig ist.

Die Magistratsabteilung 64 hat diese Anfrage mit Stellungnahme vom 23.07.2018 dahingehend beantwortet, dass die Errichtung eines Hotels in einer Wohnzone im Lichte des Erkenntnisses des VwGH vom 12.12.2017, Ra 2016/05/0068, vorbehaltlich einer Betriebstypenprüfung gemäß § 6 Abs. 6 BauO für Wien grundsätzlich zulässig sei.

Die Magistratsabteilung 37 hat nochmals eine mündliche Bauverhandlung anberaunt und durchgeführt.

Aufgrund des Ermittlungsergebnisses der Behörde hat der Bauausschuss der Bezirksvertretung mit Bescheid vom 25.06.2019, GZ BV – A...5/19, folgende Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen bewilligt:

„Der Neubau darf die zulässige Gebäudehöhe in der Bauklasse V an der Front G. um bis zu 3,40 m, an der Front K. um bis zu 3,82 m, hofseitigen Mittel um 0,30 m und im Bereich der Grundgrenze zur Liegenschaft G. ONr. 19 um 3,75 m überschreiten. An den Fronten G. und K. dürfen die Gebäudemassen gestaffelt werden. An der Front G. auf eine Ein- und Ausfahrt für eine Garage errichtet werden.“

Auf der Grundlage dieser Bewilligung von Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen hat die Magistratsabteilung 37 das Bauvorhaben mit Bescheid vom 18.07.2019, MA37/...4-2014-86, bewilligt.

Die Beschwerdeführer haben gegen das Bauvorhaben rechtzeitig Beschwerde eingebracht.

Das Verwaltungsgericht hat zunächst am 2.12.2019 eine mündliche Beschwerdeverhandlung durchgeführt.

Aufgrund der Vorbringen der Beschwerdeführer und der Bauwerber lag ein zentrales Thema der Verhandlung am 2.12.2019 in den Fragen, ob die Frage der Zulässigkeit eines Hotels in einer Wohnzone von den Beschwerdeführern zulässigerweise im Beschwerdeverfahren geltend gemacht wurde und diese Frage somit inhaltlich Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist, und für den Fall, dass diese Frage vom Verwaltungsgericht inhaltlich zu beantworten sein sollte, in welche Richtung diese Frage inhaltlich zu beantworten wäre. Der Verhandlungsleiter hat in der Verhandlung die Rechtsmeinung in Erwägung gezogen, dass den Beschwerdeführern über die für das Bauvorhaben erforderliche Bewilligung gemäß § 69 Bauordnung für Wien zumindest indirekt ein solches Recht zukomme und die Frage der Zulässigkeit eines Hotelneubaus in einer Wohnzone möglicherweise gegenteilig zur Stellungnahme der Magistratsabteilung 64 zu beantworten sein könnte. Er hat daher der Bauwerber die Möglichkeit eingeräumt, ihr Bauvorhaben so zu reduzieren, dass das Bauvorhaben ohne eine Bewilligung gemäß § 69 Bauordnung für Wien das Auslangen findet.

Die Bauwerberin hat daraufhin ihr Projekt mit der Zielsetzung reduziert, für die Genehmigung des Bauvorhabens keine Bewilligung gemäß § 69 BauO für Wien zu brauchen. Mit Stellungnahme vom 07.02.2020 hat sie folgende modifizierte Austauschpläne des Planverfassers T. ZT GmbH vom 23.12.2019 vorgelegt:

- Einreichplan – Grundrisse UG 5 – OG 3, Plannummer BM 189 ER 02 vom 23.12.2019;
- Einreichplan – Grundrisse OG 4 – Dachdraufs., Plannummer BM 189 ER 03 vom 23.12.2019;
- Schnitte 1-4, Plannummer BM 189 ER 04 vom 23.12.2019;
- Ansichten, Plannummer BM 189 ER 05 vom 23.12.2019;

Darin hat sie folgende Änderungen vorgenommen:

1. Auf die ursprünglich an der Front G. projektierte Ein- und Ausfahrt für eine Garage wurde verzichtet; die ursprünglich projektierten Pflichtstellplätze wurden aufgegeben und die in den UG 5 bis UG 2 vorgesehenen Flächen als Lager projektiert.

2. Auf die ursprünglich an den Fronten G. und K. vorgesehenen Staffelungen der Gebäudemassen wurde verzichtet; ebenso sollte auf die damit ursprünglich einhergegangene Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen in der Bauklasse V verzichtet werden.

Zu diesen geänderten Einreichunterlagen hat die Magistratsabteilung 37 mit Stellungnahme vom 12.03.2020 ausgeführt, dass einerseits einzelne inhaltliche Mängel vorlägen und andererseits die zulässige Gebäudehöhe noch immer überschritten werde, weshalb weiterhin eine Bewilligung gemäß § 69 BauO für Wien erforderlich sei.

Die Magistratsabteilung 19 hat mit Stellungnahme vom 12.03.2020 ausgeführt, dass statt der – wie aus der bisherigen Aktenlage ersichtlich ist, im überwiegenden öffentlichen Interesse gelegenen – Staffelung der Dachgeschosse nunmehr ein Steildachkörper mit zwei zurückgesetzten Eckgaupen vorgesehen sei. Um die Abänderung in seiner Wirkung auf das Stadtbild zu beurteilen, würden allerdings Angaben zu Farbe und Material fehlen.

Die Bauwerberin hat daraufhin mit Stellungnahme vom 07.02.2020 folgende modifizierte Austauschpläne vom 04.06.2020 des Planverfassers T. ZT GmbH vorgelegt:

- Einreichplan – Grundrisse UG 5 – OG 3, Plannummer BM 189 ER 02 vom 23.12.2019 (korr 04.06.2020);
- Einreichplan – OG 4 – Dachdraufs., Plannummer BM 189 ER 03 vom 23.12.2019 (korr 04.06.2020);
- Schnitte 1-4, Plannummer BM 189 ER 04 vom 23.12.2019 (korr 04.06.2020);
- Ansichten, Plannummer BM 189 ER 05 vom 23.12.2019 (korr 04.06.2020);
- Abwicklung nach § 81/1 BO für Wien;

Gegenüber der vorangegangenen Version der Einreichunterlagen weisen diese Unterlagen folgende Änderungen auf:

1. Bei der Ansicht G. erfolgte eine Korrektur der Gaubenlänge (Reduktion und gemeinsame Ermittlung für DG 1 und DG 2), eine Korrektur der Gebäudehöhe (um Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe auszuschließen) und Angaben zu Farbe und Material.
2. Bei der Ansicht K. erfolgte eine Korrektur der Gaubenlänge (Reduktion und gemeinsame Ermittlung für DG 1 und DG 2), eine Korrektur der Gebäudehöhe (um Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe auszuschließen) und Angaben zu Farbe und Material sowie Korrektur (Verkürzung) des Oberlichtenbandes beim Stiegenhaus.
3. Bei der Ansicht Q. erfolgte eine Korrektur der Gebäudehöhe (Berücksichtigung der zulässigen Gebäudehöhe an der Grenze zu G. 19) und Angaben zum Höhenniveau.
4. Im Grundrissplan Dachdraufsicht wurde die Korrektur (Reduktion) der Gaubenlänge berücksichtigt.
5. Im Grundrissplan 1. Dachgeschoß wurde ein Zimmer an die geänderte (reduzierte) Dachhaut angepasst.
6. Im Grundrissplan 2. Dachgeschoß wurde die Korrektur (Verkürzung) des Oberlichtbandes beim Stiegenhaus berücksichtigt.
7. Im Schnitt 1 wurde die Korrektur der Durchgangshöhe im Bereich Stiegenhaus sowie die Korrektur (Reduktion) der Gebäudehöhe berücksichtigt.
8. Im Schnitt 2 wurde die Korrektur (Reduktion) der Gebäudehöhe berücksichtigt und die Ansicht der Gaube richtiggestellt.
9. Im Schnitt 3 wurde die Korrektur des Fensters berücksichtigt.

Die Magistratsabteilung 19 hat daraufhin mit Schreiben vom 08.07.2020 mitgeteilt, dass sie für die Beurteilung der Frage der Vereinbarkeit der Projektmodifikation mit dem örtlichen Stadtbild eine Visualisierung brauche, die von der Bauwerberin nachzureichen sei.

Die Bauwerberin hat die von der Magistratsabteilung 19 angeforderten Visualisierungen mit Schreiben vom 29.07.2020 nachgereicht.

Dazu hat die Magistratsabteilung 19 mit Schreiben vom 31.07.2020 mitgeteilt, dass die übermittelten Visualisierungen für eine Beurteilung der Dachlandschaft wenig geeignet seien. Generell bestehe die Sorge, dass sich der Dachkörper von

ruhig homogen zu unruhig zerklüftet entwickelt habe. Der Bauwerberin sei zu raten, den Dachkörper vor der Visualisierung noch einmal zu überdenken.

Es erfolgte eine Abstimmung zwischen Magistratsabteilung 19 und dem Architekturbüro der Bauwerberin, um die von der Magistratsabteilung 19 befürchtete Entwicklung der Dachlandschaft von ruhig homogen zu unruhig zerklüftet auszuschließen.

Mit Schreiben vom 25.09.2020 hat die Bauwerberin folgende modifizierte Austauschpläne des Planverfassers T. ZT GmbH vom 23.09.2020 vorgelegt:

- Einreichplan – Lageplan, Plannummer BM 189 ER 01 vom 20.12.2018 (korr 23.09.2020);
- Einreichplan – Grundrisse OG 5 – OG 3, Plannummer BM 189 ER 02 vom 23.12.2019 (korr 23.09.2020);
- Einreichplan – Grundrisse OG 4 – Dachdraufs., Plannummer BM 189 ER 03 vom 23.12.2019 (korr 23.09.2020);
- Schnitte 1-4, Plannummer BM 189 ER 04 vom 23.12.2019 (korr 23.09.2020);
- Ansichten, Plannummer BM 189 ER 05 vom 23.12.2019 (korr 23.09.2020);
- Einreichplan – Abwicklung, Plannummer BM 189 ER 07 vom 23.12.2019 (korr 23.09.2020);

Dazu hat der bautechnische Amtssachverständige mit Stellungnahme vom 22.10.2020 im Wesentlichen ausgeführt, dass ein Verzicht auf Ausnahmen gemäß § 69 BauO für Wien durch Reduktion von Bauteilen zwar durchaus möglich sei, ein solcher Verzicht aus den Plänen jedoch nicht schlüssig ableitbar sei. Die angegebene Geländeanschlusshöhe von 16,82 m an der Grundgrenze zur Liegenschaft K. Nr. 2 müsse – über die bloße Angabe hinausgehend – auch in Grundrissen, Ansichten, Schnitten etc. nachvollziehbar sein. Zur Liegenschaft K. Nr. 2, sei die Gebäudekontur über dem 2. Dachgeschoß (Schnittlinie in Kopie Dachdraufsicht sowie des Eckpunktes an der Giebelfläche) anzugeben. Weiters enthält die Stellungnahme des Amtssachverständigen Ausführungen zur Berechnung der Gebäudehöhe, aus denen geringfügige Überschreitungen der Gebäudehöhe ableitbar seien. Um diese Überschreitungen zu vermeiden, müssten

ein Gebäudeteil im 1. Dachgeschoß (Zimmer 8) an der Grundgrenze sowie der raumbildende Pool reduziert werden.

Die Bauwerberin übermittelte daraufhin mit Stellungnahme vom 18.12.2020 die Einreichpläne in überarbeiteter Fassung. In dieser überarbeiteten Fassung waren die in der Stellungnahme des Amtssachverständigen vom 22.10.2020 aufgezeigten Unvollständigkeiten ergänzt und die vom Amtssachverständigen angesprochenen Reduktionen des Bauvorhabens eingearbeitet. Darüber hinaus gehende Änderungen wurden in den am 18.12.2020 vorgelegten Austauschplänen nicht vorgenommen. Insbesondere wurden die Nummer und das Datum der Pläne, nicht geändert, sodass die Austauschversion die gleiche Nummer und das gleiche Datum aufgewiesen hat wie die Vorversion.

Das Verwaltungsgericht hat am 01.03.2021 die mündliche Verhandlung fortgesetzt und anschließend das Beweisverfahren geschlossen sowie das Erkenntnis vom 05.03.2021, Zahlen VGW-111/077/11267/2019-15, VGW-111/077/11572/2019, A. B., VGW-111/V/077/11268/2019, VGW-111/V/077/11574/2019, D. E., VGW-111/V/077/11271/2019, VGW-111/V/077/11575/2019, F. E., VGW-111/V/077/11272/2019, VGW-111/V/077/11576/2019, C., VGW-111/V/077/11361/2019, VGW-111/V/077/11577/2019, U. GmbH, erlassen. Dabei wurden die von der Bauwerberin mit Stellungnahme vom 18.12.2020 übermittelten Einreichpläne mit einem Stempel des Verwaltungsgerichtes Wien versehen, wonach sich das Erkenntnis auf diese mit dem Stempel versehenen Pläne bezieht. Im Wesentlichen wurde bei diesem Erkenntnis der beschwerdegegenständliche Bescheid des Bauausschusses mit der Begründung behoben, dass nach der erfolgten Projektreduktion die Bewilligung gemäß § 69 BauO für Wien nicht mehr erforderlich ist, und das Bauvorhaben nach Maßgabe der abgestempelten Pläne bewilligt.

Gegen dieses Erkenntnis haben Frau A. B., Frau D. E., Herr F. E. und die C. außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof erhoben.

Der Verwaltungsgerichtshof hat zunächst mit Beschluss vom 28.07.2021, Ra 2021/05/0128 bis 0130-4, die Revisionen der C. sowie von Frau D. E. und Herrn F. E. zurückgewiesen.

In der Folge hat der Verwaltungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 24.03.2022, Ra 2021/05/0154-9, der außerordentlichen Revision der Frau A. B. Folge gegeben, das revisionsgegenständliche Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien behoben und den Antrag der Revisionswerberin auf Aufwändersatz abgewiesen.

Das Verwaltungsgericht hat im fortgesetzten Verfahren besonderes Augenmerk darauf gelegt, den entscheidungswesentlichen Sachverhalt unter Einbindung sowohl des bautechnischen Amtssachverständigen als auch der Verfahrensparteien umfassend und nachvollziehbar aufzuarbeiten und die Verfahrensparteien in diese Aufarbeitung des entscheidungswesentlichen Sachverhalts sowohl mittels Schriftverkehr als auch mittels mündlicher Verhandlung umfassend einzubinden.

Zunächst wurden die Parteien mittels Schreiben vom 04.05.2022 ersucht, binnen 14 Tagen etwaige zwischenzeitige Änderungen bekannt zu geben.

Die U. GmbH hat dazu mit Schreiben vom 05.05.2022 mitgeteilt, dass sie ihre Beschwerde zurückzieht und dem eingereichten bzw. abgeänderten Projekt vollumfänglich zustimmt.

Das Verwaltungsgericht Wien hat daraufhin mit Beschluss vom 07.06.2022, VGW-111/077/5922/2022/E-1, das Beschwerdeverfahren betreffend die U. GmbH eingestellt.

Die übrigen Beschwerdeführer haben im Wesentlichen bekannt gegeben, dass sie ihre Beschwerden aufrecht halten.

Der bautechnische Amtssachverständige hat auf den diesbezüglichen Auftrag des Verwaltungsgerichtes Wien mit Befund und Gutachten vom 30.09.2022 eine umfassende Beschreibung des Bauvorhabens sowie der für die Einhaltung der Gebäudehöhe, der Baulinien und des zulässigen Dachumrisses maßgeblichen Bauteile sowie weiterer bautechnischer Sachverhaltsfragen vorgelegt. Diesem Befund und Gutachten angeschlossen war ein Blatt mit dem Titel „Anmerkungen“, in welchem Mängel der Einreichpläne aufgelistet waren.

Befund und Gutachten sowie das Blatt mit den Anmerkungen wurden den Verfahrensparteien übermittelt.

Es wurde am 09.01.2023 eine mündliche Verhandlung durchgeführt.

Der wesentliche Inhalt dieses Verhandlungstermins bestand darin, unter Beiziehung der Parteien im Rahmen der mündlichen Verhandlung herauszuarbeiten, ob die Feststellungen des Amtssachverständigen in seinem Befund und Gutachten auf das Sachverhaltsebene übernommen werden können bzw. ob und gegebenenfalls welche Zweifel an der inhaltlichen Richtigkeit der Ausführungen des Amtssachverständigen auf der Sachverhaltsebene bestehen. In rechtlicher Hinsicht lag ohnehin bereits umfangreiches schriftliches Vorbringen sowohl der Beschwerdeführer als auch der Bauwerberin vor und wurde das rechtliche Vorbringen von den Beschwerdeführern und der Bauwerberin bereits aufrechterhalten.

Der Verhandlungstermin hat ergeben, dass an den Ausführungen des Amtssachverständigen zum Sachverhalt in seinem Befund und Gutachten keine Zweifel und keine Bedenken bestehen.

Allerdings hat der Verhandlungstermin auch ergeben, dass durch folgende Punkte abzuarbeiten waren:

1. Da von den Beschwerdeführern tragend argumentiert wird, das Bauvorhaben sei seit der erstmaligen Einreichung grundlegend geändert worden und könne daher nicht als Fortsetzung des Baubewilligungsverfahrens nach der erstmaligen Einreichung gewertet werden, war auf der Sachverhaltsebene eine umfassende Aufarbeitung der Historie des Baubewilligungsverfahrens aufzubereiten. Für diese Aufarbeitung stand ein bautechnischer Amtssachverständiger nicht zur Verfügung. Um diese Aufarbeitung dennoch unter Einbindung der Verfahrensparteien kontradiktorisch gestalten zu können, wurde der Bauwerberin aufgetragen, die Historie des Baubewilligungsverfahrens in einem Schriftsatz darzustellen, damit dieser den Beschwerdeführern zur Verfügung gestellt und einem weiteren Verhandlungstermin kontradiktorisch abgearbeitet werden kann.

2. Das Verwaltungsgericht hat es als erforderlich angesehen, die vom Amtssachverständigen als „Anmerkungen“ aufgelisteten Mängel der vorliegenden Einreichpläne zu beseitigen. Dies sollte dadurch erfolgen, dass die Bauwerberin Austauschpläne mit den erforderlichen Korrekturen vorlegt.

3. Die Tatsache, dass die Bauwerberin nach der letzten Korrektur ihrer Einreichpläne weder die Nummer des Planes noch das Datum der letzten Korrektur aktualisiert hat, wurde vom Verwaltung im Hinblick auf die diesbezüglichen Ausführungen des Verwaltungsgerichtshofs als zumindest problematisch angesehen. Die nicht erfolgte Korrektur des Datums auf den Einreichunterlagen wurde daher vom Verwaltungsgericht ebenfalls als Mangel der Einreichunterlagen gewertet, welcher im Zuge des auch wegen anderer Mängel erforderlichen Planwechsel zu korrigieren war.

Die Bauwerberin hat am 19.01.2023 Einsicht in den Gesamtakt genommen und mit Schriftsatz vom 06.02.2023 eine umfangreiche Darstellung der Historie des Baubewilligungsverfahrens sowie überarbeitete Einreichpläne vorgelegt. Diese Austauschpläne wurden mit dem Datum 02.02.2023 versehen. Darüber hinaus wurde als Ergänzung „Index 11“ aufgenommen, womit ausgedrückt wurde, dass es sich um die 11. Version der Einreichpläne handelt.

Der Schriftsatz der Bauwerber wurde den Beschwerdeführern, der Behörde und dem Amtssachverständigen übermittelt.

Am 21.2.2021 nahm die Beschwerdeführerin Frau A. B. durch ihren Vertreter Akteneinsicht, wobei vom Vertreter Fotos verschiedener Fassungen der Einreichpläne angefertigt wurden.

Am 27.02.2023 wurde mündliche Verhandlung fortgesetzt.

Der Verhandlungsschwerpunkt lag dabei in der Aufarbeitung der Historie des Baubewilligungsverfahrens. Die Beschwerdeführer haben in der Verhandlung dargestellt, worin aus ihrer Sicht die wesentlichen Änderungen des Bauvorhabens seit seiner erstmaligen Einreichung liegen. Diese Sachverhaltsaspekte sind in die

Feststellungen eingeflossen. Insbesondere wurden die Änderung des Projektes von Wohnheim auf Hotel, die Vermehrung der Anzahl der Zimmer und die Vermehrung der Untergeschosse von den Beschwerdeführern als wesentliche Änderung herausgestrichen, wohingegen die Bauwerberin die gleichen Änderungen vor allem im Hinblick auf die Beibehaltung bzw. geringfügige Reduzierung des äußeren Gebäudeumrisses als nicht wesentlich eingestuft hat.

Darüber hinaus wurden die Änderungen der Einreichunterlagen durch den nunmehr erfolgten Planwechsel erörtert und den Beschwerdeführern die Möglichkeit geboten, inhaltliche Unterschiede aufzuzeigen.

Dabei hat sich jedoch ergeben, dass von den Beschwerdeführern lediglich solche Unterschiede aufgezeigt werden konnten, welche sich daraus ergeben haben, dass die Bauwerberin die vom Amtssachverständigen in den Anmerkungen zu seinem Befund und Gutachten vom 30.09.2022 aufgelisteten Ergänzungsbedarf ergaben. Durch den Planwechsel wurden die Einreichunterlagen von der Bauwerberin so überarbeitet, dass der Befund und das Gutachten des Amtssachverständigen vom 30.09.2022 für die Einreichunterlagen vom 02.02.2023 nunmehr ohne die Relativierungen mittels der „Anmerkungen“ des Amtssachverständigen Gültigkeit haben.

Das Beweisverfahren wurde am 27.02.2023 geschlossen. Die Parteien haben auf eine mündliche Verkündung des Erkenntnisses verzichtet.

Bei Ausarbeitung des Erkenntnisses hat sich das Erfordernis nach ergänzenden Ermittlungsschritten ergeben, um auf der Detailebene noch einzelne Sachverhaltsfragen vertiefend zu klären. Die Verfahrensparteien wurden in diese ergänzenden Ermittlungsschritte umfassend eingebunden. Diese Sachverhaltsfragen konnten schließlich durch die Einholung der ergänzenden Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen vom 25.05.2023 geklärt werden. Diese Stellungnahme hat folgenden Wortlaut:

„Zufolge der Anfrage vom 12.4.2023 wird auf den Grundlagen des Gutachtens vom 30.9.2022 zu den Punkten 1 bis 4 ergänzend angeführt:

Zu 1) Aus bautechnischer Sicht liegt mit der aus den Plänen ersichtlichen, beabsichtigten Errichtung einer Pergola eine gemäß § 62a Ziffer 14. BO bewilligungs- und anzeigefreie Bauführung vor, wenn – wie auch hier - unmittelbar ein Substrat für eine Bepflanzung vorgesehen wird. Die Pergola wird in Ansichten und Schnitten schemenhaft angeführt und als solche bezeichnet. Im Grundriss der Dachdraufsicht (Flachdach über dem 2.DG) kann einmal der Wortlaut Pergola, einmal Pflanztrog erkannt werden. Weder in Länge, noch in Breite oder Materialität wird aber eine zahlenmäßig exakte Aussage getroffen. Nur der oberste Abschluss der Pergola ist mit 3,0 m über der Attikahöhe (+46,89 m) also mit + 49,89 m unmittelbar in den Plänen angegeben; widersprüchlich dazu ist aber Ansicht K. mit 2,795 m über +46,89 m. Die dargestellte Pergola ist als nicht raumbildend im Sinne § 81 Abs. 6 BO anzusehen.

Aus den Plänen ist eine Gesamtlänge von ca. 9,8 m (Ansicht G.) bei einer Breite von ca. 3,6 m aus korrespondierenden Darstellungen herauszumessen. Die Angaben des – „informierten Planers“ (Dachdraufsicht 10,1 m) lassen sich dazu nicht im Detail bestätigen. Der oberste Abschluss der Pergolakonstruktion wird mit 3,0 m über +46,89 m angegeben.

Zu 2) Die außenliegende Stiege vom 2. DG auf das Flachdach stellt kein Stiegenhaus dar. Diese Stiege dient der Verbindung der Suite aus dem 2. DG mit der Terrasse über dem darüber liegenden Flachdach. Die Stahlrahmen- und Stahlgitterkonstruktion sowie die erforderlichen Geländer sind als nicht raumbildend im Sinne § 81 Abs. 6 BO anzusehen. Nichtraumbildende Dachaufbauten wurden im Sinne § 85 BO durch die MA 19 für die Schutzzone als untergeordnet beurteilt. Weder in Länge, noch in Breite oder Materialität wird aber in den Plänen eine zahlenmäßig exakte Aussage getroffen.

Aus den Plänen ist eine Gesamtlänge von ca. 5,7 m bei einer Breite von ca. 2,5 m aus korrespondierenden Darstellungen herauszumessen. Der oberste Abschluss der Stiegenkonstruktion wird mit +46,89 m angegeben. Darüber hinaus ragen erforderliche Geländer um 1,12 m.

Zu 3) Im Sinne der OIB-RL 4 Punkt 2.4 ist für Wohnungstreppen („interne Stiege“), sinngemäß für die „Suite“ auch eine Laufbreite von 0,9 m ausreichend.

Nichttraumbildende Dachaufbauten wurden im Sinne § 85 BO in der Schutzzone durch die MA 19 als untergeordnet beurteilt.

Zu 4) Die angeschlossenen Planausschnitte stellen nur Vergrößerungen von Planausschnitten –ohne zusätzlicher Information - dar. Auch in den bisherigen Planunterlagen waren Pergola und außenliegende Stiege bereits in der Größenordnung, aber ohne explizite Maßangaben wie in den gegenständlichen Plänen vom 2.2.2023 dargestellt.

Wie telefonisch am 22.5.2023 besprochen wird zusätzlich der von Stiegenhaus 1 auskragende Bauteil über der Dachfläche zum K. beurteilt:

Bei einer maximalen Gesamtbreite von ca. 4,6 m ragt das Treppenhaus 1 im 2. DG in einem Abstand von ca. 1,1 m zur Grundgrenze J.-Platz ONr. 2 um bis zu 1,2 m (SCHNITT 1) über den Gebäudeumriss. In der ANSICHT K. sind dazu auffällig diskrepant nur ca. 0,9 m dargestellt.

Für das Treppenhaus sind Belichtung, Belüftung, Breite, lichte Durchgangshöhe und spezielle Verwendung maßgeblich und zu beurteilen. Für den Fluchtweg sind entsprechend der Bauordnung zum Einreichstand (2005) die Mindestbreite der Gänge und der Stiege gem. § 106 Abs. 6 BO mit 1,2 m angegeben. Die Durchgangslichte beträgt für Stiegen und Gänge gem. § 106 Abs. 3 BO mindestens 2,1 m. Dies entspricht auch den mittlerweile geltenden, zeitgemäßen technischen Vorgaben der OIB-RL.

Laut Punkt 2.5 in OIB-RL 4 muss die lichte Durchgangshöhe von Treppen, gemessen an der Stufenvorderkante, sowie von Rampen und Gängen mindestens 2,10 m betragen.

Die Gänge des Hotels weisen in Hauptgeschoßen durchgehend eine Raumhöhe von 2,5 m aus. Da heißer Rauch aufsteigt und aufsteigender Rauch an der obersten Decke wie hier im 2. DG festzustellen sein würde, ist die lichte Ganghöhe mit 2,3 m zwar über einem technischen Mindestfordernis, aber nachvollziehbar für die Verwendung als 2. Fluchtweg im Hotel unbedingt erforderlich. Die gewählte Massivbauweise stellt den erforderlichen Brandschutz sicher. Das Fensterband im

auskragenden Bauteil des 2. DG kann für den Gangteil eine Verbesserung der Orientierung darstellen.

Aus Sicherheitsgründen für den Schutz von in der Regel ortsunkundigen Menschen im Hotel ist ein Treppenhaus in dieser Ausprägung und Ausführung als technisch im unbedingt erforderlichen Ausmaß und durchaus zeitgemäß anzusehen. Schließlich wurde dieser Gebäudeteil in der Schutzzone im Sinne § 85 BO durch die MA 19 beurteilt.

Im Gutachten vom 30.9.2022 ist diesbezüglich daher bitte zu verifizieren oder richtigzustellen:

Unter Zu 1) statt:

„ (...) Das Stiegenhaus 1 überschreitet straßenseitig raumbildend den Dachumriss durch eine Oberlichte in einem Abstand von 1,1 m zur Grundgrenze J.-Platz ONr. 2 um bis zu 0,9 m. (...)“

Aktuell:

„Das Stiegenhaus 1 überschreitet straßenseitig raumbildend den Dachumriss durch eine Oberlichte in einem Abstand von ca. 1,1 m zur Grundgrenze J.-Platz ONr. 2 auf eine maximale Gesamtbreite von ca. 4,6 m um bis zu 1,2 m. (...)“

Diese ergänzende Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen wurde den Verfahrensparteien unter ausdrücklicher Einräumung einer 14-tägigen Frist zur schriftlichen Stellungnahme übermittelt. Die Verfahrensparteien haben von der ihnen eingeräumten Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben, innerhalb der gesetzten Frist keinen Gebrauch gemacht.

2. Letztstand des eingereichten Projekts

Das eingereichte Bauvorhaben stellt sich in der Fassung der Einreichunterlagen vom 02.02.2023 wie folgt dar:

Für den am 10.11.2005 beantragten Neubau wurden auf Grund der mit Bescheid vom 11. Februar 2003, ZI. MA 37/V-...2/02, bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen, deren weitere Gültigkeit zuletzt am 7. Dezember 2004, ZI.: MA 37/V-...20/04 bestätigt wurde, auf gegebenem Bauplatz die Bestimmungen des PD ... (Gemeinderatsbeschluss vom 30. Juni 1989, ...) angewandt. Gemäß den Bestimmungen des PD ... sind für den gegenständlichen Bauplatz die Widmung Bauland, Gemischtes Baugebiet, Bauklasse V (fünf) und die geschlossene Bauweise ausgewiesen. Der Bauplatz liegt in einer Schutzzone und in einer Wohnzone.

Insbesondere enthält das PD ... folgende Bestimmungen:

„ (...)

4.1. Die Ausbildung der Schauseiten und Dachformen ist mit den Erfordernissen der Schutzzone und mit dem örtlichen Erscheinungsbild abzustimmen. Bauelemente die der Gliederung und Gestaltung der Schauseiten der Gebäude dienen, dürfen in diesem Zusammenhang über die Baulinie vorragen.

...

4.7. Die Errichtung von Staffelgeschoßen ist im gesamten Plangebiet an den Baulinien und Baufluchtlinien orientierten Schauseiten der Gebäude untersagt.

4.8. Für die im Plangebiet zulässigen Gebäude wird bestimmt, dass Architekturelemente oberhalb der zulässigen Gebäudehöhe den Umriss gemäß § 81 BO überragen dürfen.

(...)

6. Gemäß § 7 (3) der BO für Wien wird bestimmt:

(...)

6.2. Als öffentliche schmale Verkehrsfläche: G. ... "

An den Baulinien J.-Platz (1,48 m), K. (16,89 m) und G. (30,93 m) wird der Neubau in geschlossener Bauweise vollflächig angebaut, einzelne Bauteile werden davon abgerückt. Der Neubau wird in Massivbauweise vorgesehen und umfasst fünf Kellergeschoße, Erdgeschoß, acht Stockwerke und zwei Dachgeschoße. Erkeranlagen an der Front K. überragen in Anwendung 4.1. des PD ... die Baulinie vom 2. Stock bis zum 8. Stock um bis zu 1,45 m. Erkeranlagen an der Front G. überragen die Baulinie vom 2. Stock bis zum 8. Stock um bis zu 1,46 m.

Die gemäß § 81 Abs. 1 BO an der Baulinie J.-Platz zu bemessende Gebäudehöhe beträgt 25,43 m (Niveau +14,7 ü.WN, Dachgiebel +39,39 m bis +40,87 m ü.WN). Die gemäß § 81 Abs. 1 BO an der Baulinie K. zu bemessende Gebäudehöhe beträgt 26,0 m (+39,39 m ü.WN). Damit wird hier in Anwendung § 75 Abs. 6 BO die in der Bauklasse V (fünf) höchstzulässige Gebäudehöhe ausgewiesen. Der oberste Abschluss des Daches liegt um 7,5 m (+46,89 m ü.WN) über dieser zulässigen Gebäudehöhe. Die Dachform wird in Anwendung § 81 Abs. 4 BO unter 45° ausgewiesen. Dieser Umriss wird von der Ecke G. auf eine Länge von 5,63 m (ein Drittel der Frontlänge 16,89 m) durch eine zweigeschossige Dachgaube in Anwendung § 81 Abs. 6 BO überschritten. Die Proportionen dieser Dachgaube wurden eingehend mit der Magistratsabteilung 19 abgestimmt entsprechen den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes. Das Stiegenhaus 1 überschreitet zum K. gerichtet raumbildend auf eine Länge von bis zu 4,5 m um bis zu 0,9 m diesen Dachumriss durch eine raumbreite Oberlichte.

Darüber umfasst das Bauvorhaben an den Umriss überschreitenden nichtraumbildenden Aufbauten Geländer und Brüstungen um 1,12 m (+48,01 m ü.WN) und eine (skizzierte, projektierte) Pergola auf der Dachterrasse.

Diese Pergola stellt sich wie folgt dar:

Die Pergola wird in Ansichten und Schnitten schemenhaft angeführt und als solche bezeichnet. Im Grundriss der Dachdraufsicht (Flachdach über dem 2.DG) kann einmal der Wortlaut Pergola, einmal Pflanztrog erkannt werden. Weder in Länge, noch in Breite oder Materialität wird aber eine zahlenmäßig exakte Aussage getroffen. Nur der oberste Abschluss der Pergola ist mit 3,0 m über der Attikahöhe (+46,89 m) also mit + 49,89 m unmittelbar in den Plänen angegeben; widersprüchlich dazu ist aber Ansicht K. mit 2,795 m über +46,89 m. Die dargestellte Pergola ist nicht raumbildend. Aus den Plänen ist eine Gesamtlänge von ca. 9,8 m (Ansicht G.) bei einer Breite von ca. 3,6 m aus korrespondierenden Darstellungen herauszumessen. Die Angaben des – „informierten Planers“ (Dachdraufsicht 10,1 m) lassen sich dazu nicht im Detail bestätigen. Der oberste Abschluss der Pergolakonstruktion wird mit 3,0 m über +46,89 m angegeben.

Die gemäß § 81 Abs. 1 BO an der Baulinie G. zu bemessende Gebäudehöhe beträgt 26,0 m (+39,71 m ü WN). Damit wird in Anwendung § 75 Abs. 6 BO die in der Bauklasse V (fünf) höchstzulässige Gebäudehöhe ausgewiesen. Der oberste Abschluss des Daches liegt um 7,18 m (+46,89 m ü.WN) über dieser zulässigen Gebäudehöhe. Die Dachform wird in Anwendung § 81 Abs. 4 BO unter 45° ausgewiesen. Dieser Umriss wird von der Ecke K. auf eine Länge von 10,01 m (weniger als ein Drittel der Frontlänge von 30,93 m) durch eine zweigeschossige Dachgaupe in Anwendung § 81 Abs. 6 BO überschritten. Darüber hinaus sind an den Umriss überschreitenden nichttraumbildenden Aufbauten Geländer und Brüstungen um 1,12 m (+48,01 m ü.WN) und eine (skizzierte, projektierte) Pergola anzuführen.

Die gemäß § 81 Abs. 2 BO hofseitig in einer Gebäudetiefe von 15 m hinter den Baulinien zu bildende Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten ist mit 392,77 m² nicht größer als das Produkt aus der Summe der Längen (16,525 m) dieser Gebäudefronten und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe (26,0 m) mit 397,8 m². Hofseitig wird somit im Mittel eine Gebäudehöhe von 25,67 m erreicht. Der oberste Abschluss des Daches liegt um bis zu 6,44 m (+46,89 m ü.WN) über dieser zulässigen Gebäudehöhe. Die Dachform wird in Anwendung § 81 Abs. 4 BO unter 45° ausgewiesen. Dieser Umriss wird im 1. DG und im 2. DG durch je eine 1,865 m breite Gaupe in Anwendung § 81 Abs. 6 BO sowie einen Glasaufbau (Pool) in Anwendung § 81 Abs. 7 BO überschritten. Darüber hinaus sind an den Umriss überschreitenden nichttraumbildenden Aufbauten Geländer und Brüstungen um 1,12 m (+48,01 m ü.WN), eine Außenstiege hofseitig vom 2.DG auf die Dachterrasse und eine (skizzierte, projektierte) Pergola anzuführen.

Zur unmittelbar anschließenden Nachbarliegenschaft J.-Platz ONr. 2 (EZ ... Kat. Gem. H.) wird das Gebäude in geschlossener Bauweise mit einer Feuermauer entlang der seitlichen Grundgrenze angebaut. Hofseitig wird das Gebäude in Fortsetzung dieser seitlichen Grundgrenze mit Feuermauern errichtet. Die Gebäudehöhe an der Baulinie J.-Platz beträgt 25,43 m (Höhenlage +14,7 m ü.WN, Giebelfläche +39,39 m ü.WN bis +40,87 ü.WN). Unmittelbar an der Grundgrenze bzw. am Beginn der Feuermauer am gemeinsamen Eckpunkt an der Baulinie beträgt die ausgewiesene Gebäudehöhe somit 26,17 m. Ab einer Tiefe von 15,0 m von der Baulinie wird auf eine Länge von 2,39 m die Gebäudehöhe an der

zugewandten Außenwand mit 26,0 m ausgewiesen. Der oberste Abschluss des Daches liegt hier um 7,5 m (+46,89 m ü.WN) über der an der Baulinie K. ausgewiesenen zulässigen Gebäudehöhe. Die Dachform wird in Anwendung § 81 Abs. 4 BO unter 45° gebildet. Das Stiegenhaus 1 überschreitet straßenseitig raumbildend den Dachumriss durch eine Oberlichte in einem Abstand von ca. 1,1 m zur Grundgrenze J.-Platz ONr. 2 auf eine maximale Gesamtbreite von ca. 4,6 m um bis zu 1,2 m. An den Umriss überschreitenden nichtraumbildenden Aufbauten sind eine nichtraumbildende Außenstiege in Metallkonstruktion hofseitig vom 2.DG auf die Dachterrasse bis in das Niveau des obersten Dachabschlusses (+46,89 m ü.WN), Geländer und Brüstungen mit 1,12 m (bis +48,01 m ü.WN) und eine (skizzierte, projektierte) Pergola anzuführen.

Dem gegenständlichen Bauplatz an der Baulinie G. gegenüberliegend ist die Nachbarliegenschaft G. ONr. 24 (EZ ... Kat. Gem. H.) situiert. Der Neubau wird an der Baulinie G. in geschlossener Bauweise angebaut. Erkeranlagen an der Front G. überragen in Anwendung Punkt 4.1. des PD ... die Baulinie vom 2. Stock bis zum 8. Stock um bis zu 1,46 m bei einer Straßenbreite von ca. 10,0 m. Die Gebäudehöhe an der Baulinie G. beträgt 26,0 m (+39,71 m ü.WN). Der oberste Abschluss des Daches liegt um 7,5 m (+46,89 m ü.WN) über dieser höchstzulässigen Gebäudehöhe. Die Dachform wird in Anwendung § 81 Abs. 4 BO unter 45° ausgewiesen. Dieser Dachumriss wird von der Ecke K. auf eine Länge von 10,01 m (also weniger als ein Drittel der Frontlänge von 30,93 m) durch eine zweigeschossige Dachgaube in Anwendung § 81 Abs. 6 BO überschritten. Darüber hinaus wird dieser Umriss am Flachdach nur durch Geländer und Brüstungen um 1,12 m (+48,01 m ü.WN) und eine (skizzierte, projektierte) Pergola überschritten.

Zur unmittelbar anschließenden Nachbarliegenschaft G. ONr. 19 (EZ ... Kat. Gem. H.) wird das Gebäude in geschlossener Bauweise mit einer Feuermauer entlang der gesamten gemeinsamen Grundgrenze angebaut. Die Gebäudehöhe des Neubaus an der Baulinie G. beträgt 26,0 m (+39,71 m ü.WN). Unmittelbar am Eckpunkt der Baulinie und der Grundgrenze, also am Beginn der Feuermauer beträgt die ausgewiesene Gebäudehöhe (Gehsteiganlaufkote +14,25 m ü.WN) an der Straße somit 25,46 m. Ab einer Tiefe von 15,0 m von der Baulinie wird auf eine Länge von 1,975 m die Gebäudehöhe an der Feuermauer mit 26,0 m (Geländepunkt G. 19 mit +14,86 m ü.WN) ausgewiesen. Der oberste Abschluss

des Daches liegt hier um 6,03 m (+46,89 m ü.WN) darüber. Die Dachform wird in Anwendung § 81 Abs. 4 BO unter 45° ausgewiesen. Zur rückseitigen Grundgrenze V.-gasse ONr. 4 (EZ ... Kat. Gem. H.) gerichtet werden in Anwendung § 81 Abs. 6 BO im 1. und 2. DG je eine Gaube auf eine Länge von 1,865 m (also weniger als ein Drittel der Frontlänge von 10,935 m) ausgewiesen. Diese werden in einem Abstand von 0,1 m zur Grundgrenze G. ONr. 19 über der Giebelfläche auf eine Länge von 1,96 m um 1,96 m (im DG1 und DG2 je eine Dreiecksfläche) wahrgenommen. Über Dach und teilweise über dem Dachumriss ist auf dem Dach in Anwendung § 81 Abs. 7 BO ein Glasaufbau (Pool) im Abstand von 0,1 m zur Grundgrenze G. ONr. 19 über der Giebelfläche auf eine Länge von ca. 1,1 m bis ins Niveau des obersten Dachabschlusses (+46,89 m ü.WN) ausgewiesen. Am Flachdach selbst ist als oberster nicht raumbildender Abschluss eine Glasbrüstung in einer Höhe von 1,12 m (+48,01 ü.WN) zur Grundgrenze vorgesehen.

Zu den mit Bescheid MA 37/...4-2014-86 vom 18.7.2019 genehmigten Einreichplänen ist der geometrische, statisch konstruktive Aufbau ident. Lage und Höhenentwicklung der Geschoße bis zum obersten Abschluss des Daches (+46,89 m ü.WN) liegen gleichlautend vor. Auch die Erkeranlagen über die Baulinien K. und G. bleiben unverändert. Der Unterschied liegt in der Herstellung einer klassischen Sargdeckeldachkonstruktion, also Ausführung von Dachflächen unter 45°, wodurch die ursprünglichen Staffelgeschoße beschnitten und ausgeformt werden, und schließlich die Ausnahmen zu Überschreitungen der Gebäudehöhe sowie zur Staffelung obsolet werden. Durch die Ausführung und Gestaltung einer zweigeschossigen „Eckgaube“ am Gebäudeeck K./G. wurde hier aber Volumen „erhalten“ bzw. durchaus geschaffen. Hofseitig wurde an der Grundgrenze zur Liegenschaft G. ONr. 19 mit der Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 26,0 m sowohl im DG 1 als auch im DG 2 eine Reduktion der über den Umriss auskragenden Gebäudeteile der Wohnräume vorgenommen.

Für die dem gegenständlichen Bauplatz gegenüber situierte Nachbarliegenschaft G. ONr. 24 (EZ ... Kat. Gem. H.) bleiben die vor die Baulinie ragenden Erkeranlagen unverändert bestehen. Aber durch die konservative Ausformung der Dachkonstruktion hat sich die anzurechnende Gebäudehöhe auf 26,0 m reduziert. Der oberste Abschluss des Daches liegt um 7,5 m (+46,89 m ü.WN) über dieser zulässigen Gebäudehöhe und ist unverändert bestehen geblieben. Wegen der

Einhaltung des Dachwinkels unter 45° sind raumbildende Dachaufbauten darüber entfallen. Allerdings konnte der raumbildende (vorher gebäudehöhenrelevante) Dacherker zumindest auf einem Drittel der Gebäudefront als zweigeschossige Dachgaube volumsbildend ausgeformt werden. Darüber hinaus wird dieser Umriss am Flachdach in unveränderter Höhe durch Geländer und Brüstungen um 1,12 m (+48,01 m ü.WN) und eine (skizzierte, projektierte) Pergola überschritten.

Zur unmittelbar anschließenden Nachbarliegenschaft G. ONr. 19 (EZ ... Kat. Gem. H.) hat sich durch die beschriebene Änderung des Dachumrisses die Geometrie der Feuermauer an der Grundgrenze mit einer durchgehenden Giebelfläche geändert. Die anrechenbare Gebäudehöhe an der Baulinie G. wurde auf 26,0 m (+39,71 m ü.WN) reduziert. Unmittelbar an der Grundgrenze bzw. der Feuermauer beträgt die Gebäudehöhe (Gehsteiganlaufkote +14,25 m ü.WN) an der Straße somit 25,46 m. Ab einer Tiefe von 15,0 m von der Baulinie wird auf eine Länge von 1,975 m die Gebäudehöhe an der Feuermauer mit 26,0 m (+40,86 ü.WN, vorher +42,82 ü.WN) ausgewiesen. Hier sind im 1. und 2. DG maßgebliche Gebäudeteile reduziert worden. Der oberste Abschluss des Daches liegt weiterhin um 6,03 m (+46,89 m ü.WN) darüber. Die Dachform wird in Anwendung § 81 Abs. 4 BO unter 45° ausgewiesen. Dieser geänderte Umriss wird im 1. DG und im 2. DG durch je eine Gaube in Anwendung § 81 Abs. 6 BO und teilweise über dem Dachumriss in Anwendung § 81 Abs. 7 BO durch einen Glasaufbau (Pool) im Abstand von je 0,1 m zur Feuermauer überschritten.

Zur unmittelbar anschließenden Nachbarliegenschaft J.-Platz ONr. 2 (EZ ... Kat. Gem. H.) hat sich durch die Änderung des Dachumrisses die Geometrie der Feuermauer an der Grundgrenze mit einer durchgehenden Giebelfläche geändert. Die Gebäudehöhe an der Baulinie K. wurde auf 26,0 m (+39,71 m ü.WN) reduziert. Das Stiegenhaus 1 überschreitet straßenseitig raumbildend den Dachumriss durch eine Oberlichte in einem Abstand von ca. 1,1 m zur Grundgrenze J.-Platz ONr. 2 auf eine maximale Gesamtbreite von ca. 4,6 m um bis zu 1,2 m. Unmittelbar an der Grundgrenze bzw. am Beginn der Feuermauer am gemeinsamen Eckpunkt an der Baulinie J.-Platz beträgt die Gebäudehöhe 26,17 m. Ab einer Tiefe von 15,0 m von der Baulinie wird auf eine Länge von 2,39 m die Gebäudehöhe an der zugewandten Außenwand unverändert mit 26,0 m ausgewiesen. Der oberste Abschluss des Daches liegt hier unverändert um 6,03 m (+46,89 m ü.WN) darüber.

Die Dachform wird in Anwendung § 81 Abs. 4 BO unter 45° ausgewiesen. An den Umriss überschreitenden nichttraumbildenden Aufbauten sind weiterhin unverändert eine nichttraumbildende Außenstiege in Metallkonstruktion hofseitig vom 2.DG auf die Dachterrasse im Niveau des obersten Dachabschlusses (+46,89 m ü.WN), Geländer und Brüstungen mit 1,12 m (bis +48,01 m ü.WN) und eine (skizzierte, projektierte) Pergola anzuführen.

Den Bestimmungen des PD ... (Gemeinderatsbeschluss vom 30. Juni 2005, Pr. Z. ...) entspricht das vorliegende Projekt im Umfang der Darstellungen in den Plänen zum Erkenntnis des VGW vom 5.3.2021 in mehrfacher Hinsicht nicht.

Insbesondere gelten laut PD ... folgende Bebauungsbestimmungen:

„(...) 3.1. Der höchste Punkt der im Bauland zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht höher als 5,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen. Weiters ist die Ausführung von maximal einem Dachgeschoß zulässig.

3.2. Entlang der Baulinien dürfen Baumassen nicht gestaffelt werden. Ebenso ist an allen Baulinien die Errichtung von Erkern untersagt. Vorstehende Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen, dürfen an Straßen bis 16 m Breite höchstens 0,6 m und an Straßen von mehr als 16 m Breite höchstens 0,8 m über die Baulinie ragen.

(...)

5.6. Die mit BB2 bezeichneten Grundflächen sind Baulandflächen, die von jeglicher oberirdischer Bebauung freizuhalten sind. (...)“

Da zufolge PD ... eine Baufluchtlinie in Verlängerung der Grundgrenze zu J.-Platz ONr. 2 bzw. in Verlängerung der hinteren Gebäudeflucht von G. 19 (hier in einer Tiefe von ca. 12 m) festgelegt wurde, darf der hofseitige Teil des Bauplatzes nicht mehr oberirdisch bebaut werden (BB2).

Die straßenseitigen Erkeranlagen über die Baulinien entfallen (3.2.).

Die straßenseitigen Gebäudehöhen an der Front K. und an der Front G. lassen sich unverändert verwirklichen. Aber unter Berücksichtigung der Bestimmung 3.1.

entfällt das 2. DG und kommt der oberste Abschluss des Daches um 2 m unterhalb der im Projekt ausgewiesenen Höhe damit auf +44,89 m ü.WN zu liegen.

Rein geometrisch und statisch konstruktiv erscheint daher die derzeitige Projektsplanung nur mit weiterem – sehr massivem - Volumsverzicht auch nach den Bestimmungen des PD ... modifizierbar.

Die Einreichpläne in der dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichts vom 05.03.2021, VGW-111/077/11267/2019 und andere, zu Grunde gelegten Fassung wiesen folgende Mängel auf:

Das Datum der letzten Korrektur der Vorversion dieser Pläne blieb mit 23.09.2020 unverändert und auch die Nummer der Pläne wies keine Differenzierung gegenüber der Vorversion auf. Dadurch war eine Zitierung der Pläne an Hand ihrer Nummer und des angeführten Korrekturdatums gegenüber der Vorversion nicht unterscheidungskräftig.

Darüber hinaus wies diese Version der Pläne auf Grund einzelner fehlender Angaben einzelne Unklarheiten und Unschärfen auf. Der bautechnische Amtssachverständige hat diesbezüglich in seinen Anmerkungen Folgendes ausgeführt:

„Folgende Fragestellungen haben sich anhand der neuerlichen Beurteilung ergeben bzw. wären ggf. Klarstellungen in den Plänen noch vorzunehmen:

Lageplan:

Baulinienlänge K. 16,89 m, in anderen Darstellungen 16,895, oder gar 16,90 m?!?

ERKERanlagen in den Längsausdehnungen sind nicht bemessen.

In Bauplänen:

Baulinie J.-Platz Höhenlage CA + 14,7 üWN? Höhen + Giebel bemessen.

Höhenlage(n) in Abhängigkeit der Angaben des Planverfassers?!

Frontlänge K. 16,89 m

BauFLUCHTlinie: Es gibt NUR Baulinien an der Grundgrenze zum ö.G.

In ANSICHT: „Lüftung Garage“

Andere Lüftungen über Dach bzw. dem (Dach)Umriss?

Schauseitenverkleidungen, Dachrinnen, Dachüberstand (über Baulinie?) nachvollziehbar bemessen

„Pergola“ bewilligungsfrei in Verbindung mit Mutterboden oder zumindest Pflanztrog?

Stiegenhaus 1 Überschreitung Länge von bis zu 4,5 m um bis zu 0,9 m

Fenster in Gaube DG1 an Grundgrenze?

Gaube/Giebelfläche DG2 bemaßen;

Glasaufbau 2.DG = Pool nachvollziehbar bemaßen;

F2 in Abwicklung mit falscher Länge 2,92 m(!?) gebildet: Richtig(er): 1,695 F2 = 44,07 m²

Daraus resultiert § 81 (2): im Mittel 25,67 m

SCHNITTE 5, 6, 7, 8 wären durchaus hilfreich gewesen...“

Die Bauwerberin hat in den Einreichplänen mit dem Plandatum 02.02.2023, der Plannummer BM 189 ER 01 bis BM 189 ER 05 und dem Zusatz „Index 11“ die angeführten Unklarheiten und Unschärfen beseitigt, das Datum entsprechend der aktuellen Überarbeitung aktualisiert und die Plannummer durch eine unterscheidungs-fähige Indexzahl ergänzt.

Die Indexzahl „11“ ergibt sich daraus, dass es sich bei den nunmehr vorliegenden Einreichplänen um die 11. Version der Einreichunterlagen handelt.

Inhaltliche Änderungen dieser 11. Version gegenüber der vorangegangenen 10. Version (das sind die Einreichpläne in der dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichts vom 05.03.2021, VGW-111/077/11267/2019 und andere, zu Grunde gelegten Fassung) erfolgten insoweit nicht, als sich die Bauwerberin ausschließlich darauf beschränkt hat, die Mängel und Unschärfen der 11. Version auszuräumen, und als die Beschreibung des Bauvorhabens durch den Amtssachverständigen auf die 11. Version der Einreichunterlagen nunmehr ohne die Vorbehalte seiner erfolgten „Anmerkungen“ zur 10. Version zutrifft.

Betreffend die Situierung der Beschwerdeführer als Nachbarn wird festgestellt:

Die Beschwerdeführerin Frau A. B. ist Eigentümerin der im Südwesten der Liegenschaft G. 21 in geschlossener Bauweise unmittelbar angrenzenden

Liegenschaft G. 19. die Gebäude der Beschwerdeführerin A. B. und der Bauwerberin schließen aneinander in geschlossener Bauweise durch eine Feuermauer an. Der Innenhof des Bauvorhabens grenzt nicht an die Liegenschaft der Beschwerdeführerin A. B. (Abschluss mittels Feuermauer).

Die Beschwerdeführerin C. ist Eigentümerin der hofseitig im Nordwesten der Liegenschaft G. 21 unmittelbar angrenzenden Liegenschaft J.-Platz 2.

Die Beschwerdeführer Frau D. E. und Herr F. E. sind Eigentümer der im Südosten der Liegenschaft G. 21 angrenzenden Liegenschaft G. 24. Diese beiden Liegenschaften sind durch die etwa 10 m breite öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahnbereich mit Gehsteigen auf beiden Seiten) getrennt.

Zur Beweiswürdigung ist auszuführen:

Der Gang des Baubewilligungsverfahrens ist aus der Aktenlage sowie den Plänen in deren jeweiliger Fassung eindeutig nachvollziehbar und wurde im Zuge der mündlichen Verhandlung erörtert.

Die Anzahl der Geschosse (sowohl Untergeschosse als auch Obergeschosse) des ursprünglichen Projektes und des Projektes in der Fassung der mit 02.02.2023 datierten Einreichpläne ergibt sich durch schlichtes Abzählen der Geschosse in den jeweiligen Plänen, wobei die Abzählung der Geschosse durch den Verhandlungsleiter an Hand der Pläne, die der obgenannten Versagung der Baubewilligung durch die Magistratsabteilung 37 zu Grunde gelegen ist, sowie an Hand der Pläne, die mit 02.02.2023 datiert sind, erfolgt ist. Ein solches Abzählen der Geschosse ist auch in der mündlichen Verhandlung am 27.02.2023 sowohl durch den Verhandlungsleiter als auch durch den Amtssachverständigen erfolgt.

Die Feststellung, dass der Umriss des beantragten Gebäudes bis auf die erfolgten Projektreduktionen sowie bis auf Änderungen im Zentimeterbereich auf der Detailebene unverändert geblieben ist, ergibt sich auf eine auch ohne bautechnische Kenntnisse leicht nachvollziehbare Weise dadurch, dass man die beiden obgenannten Fassungen der Einreichpläne nebeneinanderlegt und vergleicht. Somit kann diese Feststellung unmittelbar der Aktenlage entnommen

werden, ohne dass es dafür bautechnischer Kenntnisse bedürfte. Darüber hinaus hat auch der bautechnische Amtssachverständige in der mündlichen Verhandlung am 27.02.2023 einen solchen Vergleich an Hand der genannten Pläne durchgeführt und bestätigt, dass die Umriss bis auf Abweichungen durch die Reduktionen des Bauvorhabens sowie im Zentimeterbereich übereinstimmen.

Die Feststellungen, wonach das Projekt ursprünglich ein Wohnheim mit 62 Wohneinheiten umfasst hat, wobei die Wohneinheiten (das Wohnheim) nicht gewerblich genutzt werden sollten, beruhen auf der Aktenlage, die insoweit eindeutig erscheint. Zum einen ist in der Besprechungsnotiz auf Blatt 1 des Behördenaktes ausdrücklich davon die Rede, dass das Wohnheim „ohne gewerberechtliche Verhandlung“ eingereicht werden soll, zum anderen weist das Brandschutzkonzept vom 07.11.2005 ausdrücklich eine Nutzung der Wohneinheiten zu Wohnzwecken auf und unterscheidet sich insoweit von einem Brandschutzkonzept mit Wohneinheiten zur gastronomischen Nutzung. Soweit daher in der mündlichen Verhandlung am 27.02.2023 eine gastgewerbliche Nutzung des Wohnheims angesprochen und als mögliche Betriebsart „Boardinghaus“ thematisiert worden ist, stehen die Überlegungen einer solchen gastgewerblichen Nutzung des ursprünglich eingereichten Wohnheims schlicht mit der Aktenlage nicht im Einklang. Projektinhalt war somit eindeutig eine Nutzung nicht gewerblicher Art.

Die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vom 11.02.2003, ZI. MA 37/V-...2/2003, und deren Verlängerung vom 23.06.2005, ZI. MA 37/V-.../2005, war zwar im Behördenakt unmittelbar nicht auffindbar, jedoch schlüssig und glaubhaft.

Die im ursprünglichen Bauvorhaben enthaltenen Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen gehen aus der Aktenlage schlüssig und nachvollziehbar hervor. Auch ist der Aktenlage schlüssig und nachvollziehbar zu entnehmen, dass diese Abweichungen (mit Ausnahme einer vor der erstinstanzlichen Bewilligung des Bauvorhabens vorgesehenen hofseitigen Überschreitung der Gebäudehöhe, die durch Projekteinschränkung vor der erstinstanzlichen Bewilligung gegenstandslos geworden ist) insoweit von der Magistratsabteilung 19 als im öffentlichen Interesse liegend angesehen wurden, als die Magistratsabteilung 19 eine Angleichung der Gebäudehöhe und der Dachlandschaft an die unmittelbar

angrenzenden Gebäude aus Gründen des örtlichen Stadtbildes gewünscht hat und eine solche Angleichung nur über Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen erreicht werden konnte. Die Abstimmung des Projektes war damit dieser ersten Phase des Bauvorhabens vor allem dadurch geprägt, Anregungen und Verlangen der Magistratsabteilung 19 architektonisch umzusetzen. Die Stellungnahmen der Magistratsabteilung 19 zum Bauvorhaben liegen im Behördenakt auf.

Die mit Generalversammlungsbeschlüsse vom 06.06.2007 erfolgte Spaltung zur Aufnahme wurde von der Bauwerberin unter Vorlage der maßgeblichen Firmenbuchauszüge und Unternehmensbeschlüsse nachgewiesen.

Die Projektänderung mit der Einreichung vom 23.07.2017 ist durch einen schlichten Vergleich der mit 23.07.2017 neuen Projektunterlagen mit den vorangegangenen Projektunterlagen (die Projektunterlagen, auf die sich die vorangegangene Versagung der Baubewilligung durch die Magistratsabteilung 37 bezieht) schlüssig und nachvollziehbar, ohne dass es eine solche nach Vollziehung bautechnischer Kenntnisse bedürfte. Darüber hinaus wurden diese Projektänderungen in der mündlichen Verhandlung am 27.02.2023 kontradiktorisch erörtert und vor allem von den Beschwerdeführern die Änderungen ausdrücklich betont, die den Beschwerdeführern im Hinblick auf eine etwaige wesentliche bzw. umfassende Projektänderung wichtig erschienen. Im Hinblick darauf, dass Projektänderungen umso offenkundiger sind, je größer die Projektänderungen sind, und auf die erfolgte kontradiktorische Erörterung der Projektänderungen konnte davon ausgegangen werden, dass die größeren Projektänderungen vollständig herausgearbeitet wurden.

Die weiteren Projektänderungen im baubehördlichen Bewilligungsverfahren bis zur Erlassung der beschwerdegegenständlichen Baubewilligung durch die Magistratsabteilung 37 wurden von der Bauwerberin in ihrem Schriftsatz vom 06.02.2023 nachvollziehbar beschrieben und lassen sich auch dem Behördenakt entnehmen. Die Bauwerberin hat in ihrer Beschreibung insoweit eine Auswahl der Ereignisse getroffen, als die im Akt aufliegenden Stellungnahmen verschiedener Magistratsabteilungen weitgehend nicht angeführt wurden. Die Beschreibung des Verlaufs dieser Phase des Bewilligungsverfahrens durch die Bauwerberin wurde in

der kontradiktorischen Abklärung mit den Verfahrensparteien nicht beanstandet. Im Hinblick auf die diesbezüglich nicht erfolgte Beanstandung seitens der Verfahrensparteien erschien es dem Verwaltungsgericht vertretbar, bei den Feststellungen der in Rede stehenden Phase des Verfahrensverlaufs die Ausführungen aus dem Schriftsatz der Bauwerberin nach erfolgter Prüfung durch das Verwaltungsgericht zu übernehmen und lediglich um einige aus Sicht des Verwaltungsgerichts wichtige Stellungnahmen der Magistratsabteilung 19 zu ergänzen.

Der Verlauf des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens ist insbesondere aus den Akten des Verwaltungsgerichts einschließlich der Protokolle über die durchgeführte mündliche Verhandlung ersichtlich.

Die Beschreibung des Bauvorhabens wurde vom bautechnischen Amtssachverständigen auf der Grundlage der Einreichunterlagen, die dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichts vom 05.03.2021, VGW-111/077/11267/2019 und andere, zugrunde gelegt wurden, ausgearbeitet. Bei diesen Einreichunterlagen handelt es sich um die korrigierte Fassung der Einreichunterlagen mit dem ursprünglichen Korrekturdatum 23.09.2020, wobei vom Amtssachverständigen aufgezeigte Mängel der Erstversion der Pläne mit Datum 23.09.2020 behoben worden sind, ohne das Datum 23.09.2020 zu aktualisieren.

Die Beschreibung des Amtssachverständigen (Befund und Gutachten) wurde mit den Parteien in der mündlichen Verhandlung am 09.01.2023 kontradiktorisch erörtert und wurden von den Verfahrensparteien keine inhaltlichen Korrekturen diese Feststellungen vorgebracht. Darüber hinaus hat die mündliche Verhandlung am 27.02.2023 ergeben, dass die Austauschpläne vom 02.02.2023, Index 11, der erfolgten Beschreibung des Amtssachverständigen weiterhin entsprechen, weil abgesehen von erforderlichen Klarstellungen und Ergänzungen sowie einer Aktualisierung des Datums des Planes und eine Anfügung einer Index-Nummer keine Änderungen erfolgt sind und die Beschreibung des Amtssachverständigen damit auf die Einreichunterlagen, die mit 27.02.2023 datiert sind, uneingeschränkt zutreffen.

Darüber hinaus hat sich nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung das Erfordernis ergeben, punktuell einzelne Detailfragen – betreffend die Pergola und das Stiegenhaus 1 – abzuklären. Dazu wurde zunächst die Bauwerberin kontaktiert und anschließend die ergänzende Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen vom 25.05.2023 eingeholt sowie sämtliche eingelangten Stellungnahmen den Verfahrensparteien jeweils mit einer Stellungnahmemöglichkeit binnen einer jeweils gesetzten Frist übermittelt. Die Beschwerdeführer und Beschwerdeführerinnen haben zu diesen ergänzenden Ermittlungsschritten jeweils keine Stellungnahme abgegeben. Diese punktuellen Ergänzungen des Ermittlungsverfahrens fanden mit der ergänzenden Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen vom 25.05.2023 und dem dazu eingeräumten Parteiengehör ihren Abschluss und wurden bei den Feststellungen des entscheidungswesentlichen Sachverhalts berücksichtigt.

Aus diesen Gründen konnten die Beschreibung des Bauvorhabens (Befund und Gutachten) des bautechnischen Amtssachverständigen und seine Ergänzungen mit seiner Stellungnahme vom 25.05.2023 als Projektbeschreibung übernommen werden.

Auch der Spruch des gegenständlichen Erkenntnisses enthält eine Beschreibung des Bauvorhabens. Dazu ist bei der Beweiswürdigung auszuführen, dass die Beschreibung des Bauvorhabens im Spruch des beschwerdegegenständlichen Bescheides nicht mehr zutreffend war, weil das Bauvorhaben im Zuge des Beschwerdeverfahrens eingeschränkt worden ist. Die nunmehrige Beschreibung ist dem genannten Befund und Gutachten des Amtssachverständigen entnommen. Die inhaltliche Richtigkeit dieser Projektbeschreibung auf Sachverhaltsebene ergibt sich insbesondere daraus, dass diese Projektbeschreibung durch den bautechnischen Amtssachverständigen auf der Grundlage des abgeänderten Bauvorhabens erstellt worden ist (siehe die Ausführungen zum vorangegangenen Absatz), diese Projektbeschreibung in der mündlichen Verhandlung am 09.01.2023 und im Hinblick auf etwaige Änderungen nochmals in der mündlichen Verhandlung am 27.02.2023 kontradiktorisch abgehandelt worden ist und darüber hinaus anhand der Einreichunterlagen in der Fassung der mit 02.02.2023 datierten Einreichunterlagen schlüssig nachvollziehbar ist und schlüssig nachvollzogen worden ist.

Die Feststellungen betreffend die Situierung der Beschwerdeführer als Nachbarn wurde den in den Einreichunterlagen (Austauschplan vom 02.02.2023, Index 11) entnommen. Darüber hinaus wurde der Lageplan im Zuge des Beschwerdeverfahrens von den Beschwerdeführern nicht beanstandet und bestand kein Anlass, an der inhaltlichen Richtigkeit der in den Einreichunterlagen dargestellten Situierung der Nachbarn zu zweifeln.

Die Feststellung, dass die Dachgaupe im Bewilligungsverfahren mit der Magistratsabteilung 19 abgestimmt wurde und in ihrem Ausmaß den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes entspricht, ergibt sich aus der Aktenlage, den Einreichunterlagen und dem Verfahrensverlauf. Insbesondere war das Bewilligungsverfahren von umfangreichen Abstimmungen der Bauwerber mit der Magistratsabteilung 19 geprägt, welche in den besonderen Anforderungen an ein Bauvorhaben an dieser Stelle im Hinblick auf die Wahrung des Ensembles mit den benachbarten Gebäuden, auf die Berücksichtigung der besonderen Anforderungen der vorliegenden Schutzzone und die Wahrung des örtlichen Stadtbildes allgemein bestehen. Etwaige Zweifel dahingehend, dass die Gaupe in ihrem Ausmaß den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes nicht entsprechen würde, wurden im Beschwerdeverfahren an keiner Stelle vorgebracht. Auch ergaben die Einreichunterlagen keinerlei Anlass für diesbezügliche Zweifel. Es konnte somit mangels gegenteiligen Vorbringens und mangels gegenteiliger Anhaltspunkte davon ausgegangen werden, dass die Dachgaupe in ihrem Ausmaß den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes entspricht.

In rechtlicher Hinsicht hat das Verwaltungsgericht erwogen:

Die maßgeblichen Bestimmungen der Bauordnung für Wien in der zum Zeitpunkt der Einreichung des Antrags um Baubewilligung geltenden Fassung, das ist die zum 10.11.2005 geltende Fassung, bestimmen im Wesentlichen Folgendes:

Gemäß Art. IV Abs. 3 Bauordnung für Wien in der Fassung 10.11.2005 gelten Schutzzonen, die bei Inkrafttreten der Wohnzonen-Novelle festgelegt sind, bis zu

einer anderslautenden Festlegung des Bebauungsplanes als Wohnzonen. Darüber hinaus gelten Wohngebiete und gemischte Baugebiete der Bezirke 1 bis 9 und 20, für die ihm Bebauungsplan nicht eine Schutzzone festgelegt ist, bis zu einer anderslautenden Festlegung des Bebauungsplanes als Wohnzonen.

Gemäß Art. IV Abs. 4 Bauordnung für Wien in der Fassung 10.11.2005 ist in Wohnzonen, die in Wohngebieten und gemischten Baugebieten der Bezirke 1 bis 9 und 20 im Bebauungsplan ausgewiesen sind oder gemäß Abs. 3 als festgesetzt gelten, mit Ausnahme der Geschäftsviertel, Betriebsbaugebiet der unter Grundflächen für öffentliche Zwecke sowie der Bauplätze an Straßenzügen von Bundesstraßen und Hauptstraßen gemäß der Verordnung des Gemeinderates betreffend die Feststellung der Haupt- und Nebenstraßen bis zu einer anderslautenden Festlegung des Bebauungsplanes nur die Errichtung von Wohngebäuden zulässig, in denen nicht weniger als 80 vH der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschoße, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschosses, Wohnzwecken vorbehalten sind (§ 5 Abs. 4 lit. w Bauordnung für Wien).

Gemäß § 5 Abs. 4 Einleitungssatz und lit. w Bauordnung für Wien in der Fassung 10.11.2005 können die Bebauungspläne über die Festsetzungen nach Abs. 2 und Abs. 3 hinaus zusätzlich enthalten:

„w) die Unzulässigkeit der Errichtung von Büro- und Geschäftshäusern (§ 118), die Beschränkung des Rechtes, Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen zur öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen, sowie in Wohnzonen die Verpflichtung, nicht weniger als 80 vH der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschoße eines Gebäudes, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschosses oder jener höchstens zulässigen Zahl von Geschossen, in denen die Nutzung von Einkaufszentrum zulässig ist, Wohnzwecken vorzubehalten.“

§ 6 Abs. 8 Bauordnung für Wien in der Fassung 10.11.2005 lautet:

„Im gemischten Baugebiet dürfen keine Gebäude oder Anlagen errichtet werden, die geeignet sind, durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen

oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen.“

§ 7 Bauordnung für Wien in der Fassung 10.11.2005 enthält nähere Regelungen betreffend Schutzzonen.

§ 7a Bauordnung für Wien in der Fassung 10.11.2005 enthält nähere Regelungen betreffend Wohnzonen.

Die §§ 9 und 10 Bauordnung für Wien in der Fassung 10.11.2005 regeln die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen (§ 9) und die rechtlichen Wirkungen der Bebauungsbestimmungen.

§ 11 Bauordnung für Wien in der Fassung 10.11.2005 regeln die Gültigkeitsdauer der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen dahingehend, dass die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen für die Dauer eines Jahres gilt und für alle innerhalb dieses Zeitraumes eingebrachten Ansuchen um Bewilligung eines der in § 9 Abs. 1 lit. a bis d genannten Vorhaben maßgebend ist. Wird neuerlich um Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen angesucht und haben sich diese nicht geändert, genügt die Bestätigung der Behörde über die weitere Gültigkeit Bekanntgabe. Diese Bestätigung hat die gleiche Wirkung wie eine neuerliche Bekanntgabe.

Gemäß § 60 Abs. 1 lit. a Bauordnung für Wien in der Fassung 10.11.2005 ist für Neu-, Zu- und Umbauten, soweit nicht die §§ 62, 62a oder 70a zur Anwendung kommen, vor Beginn des Bauvorhabens die Bewilligung der Behörde zu erwirken.

Gemäß § 69 Bauordnung für Wien in der Fassung 10.11.2005 hat die Behörde für einzelne Bauvorhaben nach Maßgabe des Abs. 2 über die Zulässigkeit der in Abs. 1 lit. a bis lit. d aufgelisteten Abweichungen von den Bebauungsvorschriften zu entscheiden.

Gemäß § 70 Abs. 1 Bauordnung für Wien in der Fassung 10.11.2005 ist, wenn die Möglichkeit besteht, dass durch ein Bauvorhaben subjektiv-öffentliche Nachbarrechte berührt werden (§ 134a), wenn nicht das vereinfachte

Baubewilligungsverfahren zur Anwendung kommt, eine mündliche Verhandlung durchzuführen, zu der auch der Planverfasser und der Bauführer, sofern nicht § 65 Abs. 1 anzuwenden ist, zu laden sind.

Gemäß § 75 Abs. 1 Bauordnung für Wien in der Fassung 10.11.2005 hat die Gebäudehöhe, soweit sich nicht nach den Bestimmungen der Abs. 4 bis 6 und des § 81 sowie des Bebauungsplanes eine andere Gebäudehöhe ergibt, in Bauklasse V mindestens 16 m und höchstens 26 m zu betragen.

§ 81 Bauordnung für Wien in der Fassung 10.11.2005 lautet:

„Gebäudehöhe und Gebäudeumrisse; Bemessung

§ 81. (1) Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie gilt bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m als Gebäudehöhe der lotrechte Abstand von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur obersten Schnittlinie der zulässigen Außenwandfläche der Straßenfront ohne Berücksichtigung vorspringender Gebäudeteile wie Gesimse, Erker und dergleichen mit der Oberfläche des Daches; nichtraumbildende Gebäudeteile und raumbildende Dachaufbauten gemäß Abs. 6 bleiben dabei außer Betracht. C Straßenfront gerichtete Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit. Weiters darf die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1,50 m überschritten werden, wenn diese Überschreitung innerhalb derselben Front flächenmäßig ausgeglichen wird; § 75 Abs. 4 ist einzuhalten. Dasselbe gilt für Gebäude an Verkehrsflächen, deren festgesetzte Höhenlage an der Gebäudefront nicht einheitlich ist. Der oberste Abschluss aller anderen Fronten darf dem der Straßenfront nicht überschreiten, doch bleiben die der Dachform entsprechenden Giebelflächen an diesen anderen Fronten außer Betracht, und der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

(2) Bei den über eine Gebäudetiefe von 15 m hinausragenden Teilen von Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie sowie bei allen nicht an diesen Fluchtlinien gelegenen Gebäuden darf die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten nicht größer als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe sein. Hierbei darf die höchste zulässige Gebäudehöhe an der Grundgrenze und bis zu einem Abstand

von 3 m von derselben überhaupt nicht und an den übrigen Fronten an keiner Stelle um mehr als 3 m überschritten werden. Bei dieser Ermittlung sind die Feuermauern ab 15 m hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie wie Fronten in Rechnung zu stellen. Die der Dachformen entsprechenden Giebelflächen bleiben bei der Bemessung der Gebäudehöhe außer Betracht, und der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

(3) Ist im Bebauungsplan die Gebäudehöhe als absolute Höhe über Wiener Null festgesetzt, darf keine oberste Schnittlinie einer Außenwandfläche mit der Oberfläche des Daches über dieser absoluten Höhe liegen. Die der Dachformen entsprechenden Giebelflächen bleiben außer Betracht, und der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

(4) Durch das Gebäude darf jener Umriss nicht überschritten werden, der sich daraus ergibt, dass in dem nach Abs. 1 bis 3 für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Abschluss der Gebäudefront ein Winkel von 45°, im Gartensiedlungsgebiet von 25°, von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend, angesetzt wird. Ist im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe oder die Form der Dächer festgesetzt, ist der dieser Festsetzung entsprechende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses maßgebend.

(5) In den Fällen des § 75 Abs. 4 und 5 ist zum Erreichen des nach der Bauklasse zulässigen Gebäudeumrisses das Staffeln der Baumasse hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie oder das Zurückrücken der Hauptfront zulässig; beim Zurückrücken der Hauptfront müssen Feuermauern, die sonst sichtbar würden, gedeckt und die zwischen der Fluchtlinie und der Vorderfront des Gebäudes gelegenen Flächen gärtnerisch ausgestaltet oder mit einer Oberflächenbefestigung versehen werden.

(6) Der nach den Abs. 1 bis 5 zulässige Gebäudeumriss darf durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes überschritten werden; mit raumbildenden Dachaufbauten darf der Gebäudeumriss nur durch einzelne Dachgauben sowie im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugstriebwerksräume und durch Stiegenhäuser überschritten werden. Die einzelnen Dachgauben müssen in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie der Maßstab des Gebäudes

entsprechen. Die Dachgauben dürfen insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen.

(7) Der zulässige Gebäudeumriß darf auch durch Verglasungen untergeordneten Ausmaßes überschritten werden.“

Gemäß § 83 Abs. 1 Bauordnung für Wien in der Fassung 10.11.2005 dürfen folgende Gebäudeteile über die Baulinie oder Straßenfluchtlinie vorragen:

- „a) Keller- und Grundmauern bis zu 20 cm;*
- b) Gebäudesockel bis 20 cm, jedoch nur bis zu einer Höhe von 2 m;*
- c) Schauseitenverkleidungen bis 7 cm;*
- d) Vorlegestufen innerhalb des Sockelvorsprungs;*
- e) vorstehende Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen, bis 15 cm;*
- f) vorstehende Teile von Konvektoranlagen, Heizanlagen, Klimaanlage und ähnlichen Anlagen bis 15 cm;*
- g) Hauptgesimse und Dachvorsprünge bis 1 m;*
- h) die dem Gebäude dienenden zu- und Ableitungen.“*

Gemäß § 119 Abs. 1 Bauordnung für Wien in der Fassung 10.11.2005 sind Beherbergungsstätten Unterkünfte, bei denen entweder für das Wohnen oder für das Wirtschaften gemeinschaftliche Anlagen vorgesehen sind. Heime sind Gebäude und Gebäudeteile, die zur ständigen oder vorübergehenden gemeinsamen Unterbringung von Menschen bestimmt sind, die zu einer nach anderen als familiären Zusammengehörigkeitsmerkmalen zusammenhängenden Personengruppe gehören.

Gemäß § 134 Abs. 3 Bauordnung für Wien in der Fassung 10.11.2005 sind die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134a erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Abs. 4, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des §134a gegen die geplante Bauführung erheben.

§ 134a Bauordnung für Wien in der Fassung 10.11.2005 lautet:

„Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte

§ 134 a. (1) Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, werden ausschließlich durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutze dienen, begründet:

a) Bestimmungen über den Abstand eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche;

b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;

c) Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten;

d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;

e) Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden;

f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

(2) Bestimmungen gemäß Abs. 1 lit. e dienen dem Schutz der Nachbarn nur insoweit, als nicht ein gleichwertiger Schutz bereits durch andere Bestimmungen gegeben ist. Ein solcher gleichwertige Schutz ist jedenfalls gegeben bei Emissionen aus Gebäuden, Gebäudeteilen oder baulichen Anlagen mit gewerblicher Nutzung im Industriegebiet, im Gebiet für Lager- und Ländeflächen, in Sondergebieten, in Betriebsbaugebieten sowie im sonstigen gemischten Baugebiet, sofern auf sie das gewerberechtliche Betriebsanlagenrecht zur Anwendung kommt.

(3) Emissionen gemäß Abs. 1 lit. f sind nur solche, die auf der Grundlage eines behördlichen Bescheides zulässig sind. Durch solche Emissionen darf auf der zu bebauenden Liegenschaft keine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit der Benutzer oder Bewohner entstehen. Diesen Emissionen kann durch entsprechende Baumaßnahmen auf der zu bebauenden Liegenschaft oder mit Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer) auf der Nachbarliegenschaft entgegengetreten werden.“

Das Plandokumentes Nr. ..., welches der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 30.06.1989, ..., beschlossen hat, betrifft von seinem räumlichen Geltungsbereich unter anderem die Liegenschaft Wien, G. 21, und lautet auszugsweise:

„4. Gemäß § 5 (4) der BO für Wien wird bestimmt:

4.1. Die Ausbildung der Schauseiten und Dachformen ist mit den Erfordernissen der Schutzzone und mit dem örtlichen Erscheinungsbild abzustimmen, Bauelemente, die der Gliederung und Gestaltung der Schauseiten der Gebäude dienen, dürfen in diesem Zusammenhang über die Baulinie vorragen.

(...)

4.7. Die Errichtung von Staffelgeschossen ist im gesamten Plangebiet an den zu Baulinien und Baufluchtlinien orientierten Schauseiten der Gebäude untersagt.

4.8. Für die im Plangebiet zulässigen Gebäude wird bestimmt, dass Architekturelemente oberhalb der zulässigen Gebäudehöhe den Umriss gemäß § 81 BO für Wien überragen dürfen.

(...)

6.2. Als öffentliche schmale Verkehrsflächen werden festgesetzt: G. (Code Nr. ...)

(...)“

Im zugehörigen Plandokument sind für G. 21 die Widmung gemischtes Baugebiet, die Bauklasse V und geschlossene Bauweise ausgewiesen.

Die Magistratsabteilung 37 hat mit Bescheid vom 11.02.2003, MA 37/V-...2/2002, der Bauwerberin die Bebauungsbestimmungen für das Grundstück ...1 in EZ ...0 des Grundbuchs der Katastralgemeinde H. im ... Bezirk wie folgt bekannt gegeben:

„Die Baulinie ist durch die rot vollgezogene Linie für den variablen breiten G. und für den variablen breiten K. gegeben.

Da die mit „E“ bezeichnete Fläche gegen Entschädigung abzutreten ist, wird von der Erfüllung dieser Abtretungsverpflichtung Abstand genommen.

Aus dem Bebauungsplan ergibt sich für die Liegenschaft am G.:

Gemischtes Baugebiet, Bauklasse V (fünf) und die geschlossene Bauweise.

Die Liegenschaft liegt in einer Schutz- und Wohnzonen gemäß IV Abs. 3 Bauordnung für Wien.

Es bestehen folgende Bebauungsbeschränkungen:

- *An den Fronten G. und K. sind Ein- und Ausfahrten untersagt.*
- *Die Ausbildung von Schauseiten und Dachformen ist mit den Erfordernissen der Schutzzone und mit dem örtlichen Erscheinungsbild abzustimmen. Bauelemente, die der Gliederung und Gestaltung der Schauseiten der Gebäude dienen, dürfen in diesem Zusammenhang über die Baulinie vorragen.*
- *Die Errichtung von Staffelgeschossen ist im gesamten Plangebiet an den zu festgesetzten Baulinien und Baufluchtlinien orientierten bzw. errichteten Schauseiten der Gebäude untersagt.*
- *Für die im Plangebiet zulässige Gebäudehöhe wird bestimmt, dass Architekturelemente oberhalb der zulässigen Gebäudehöhe den Umriss gemäß § 81 Bauordnung für Wien überragen dürfen.*
- *Die Verkehrsfläche G. wird als öffentliche schmale Verkehrsfläche festgesetzt.*
- *An allen Fronten hat die Breite der Gehsteige mindestens 1,5 m zu betragen.*

Mindestens vier Wochen vor Beginn der Bauführung ist gemäß § 12 Bauordnung für Wien um die Aussteckung der Baulinie unter Höhenlagen schriftlich bei der Magistratsabteilung 37 - Vermessungsdezernat anzusuchen. Dieser Antrag ist nicht erforderlich, wenn die Aussteckung durch einen Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen erfolgt und diese eine Ausfertigung der Absteckskizze der Magistratsabteilung 37 - Vermessungsdezernat übermittelt.“

Dieser Bescheid weist jeweils mit Stempel und Unterschrift der Magistratsabteilung 37 mehrfache Bestätigungen der weiteren Gültigkeit der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen gemäß § 11 Bauordnung für Wien auf. Es sind dies die Bestätigungen vom 12.08.2003, MA 37/V-.../03, vom 03.12.2003, MA37/V-.../03, vom 05.05.2004, MA 37/V-.../04, vom 22.07.2004, MA 37/V-.../04, vom 05.10.2004, MA 37/V-.../04, und vom 07.12.2004, MA 37/V-...20/04.

Mit Beschluss vom 30.06 2005, Pr.ZI. ..., hat der Gemeinderat für das Planungsgebiet, in welches die Liegenschaft Wien, G. 21, fällt, den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan neu festgesetzt. Für die Liegenschaft Wien, G. 21, bleibt damit die Widmung gemischtes Baugebiet, Bauklasse V, geschlossene Bauweise, unverändert.

Der Beschluss vom 30.06 2005, Pr.ZI. ..., lautet auszugsweise:

„Gemäß § 5 Abs. 4 der BO für Wien wird für das gesamte Plangebiet ohne eigene Kennzeichnung im Plan bestimmt:

3.1. Der höchste Punkt der im Bauland zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht höher als 5,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen. Weiters ist die Errichtung von maximal einem Dachgeschoss zulässig.

3.2. Entlang der Baulinien dürfen Baumassen nicht gestaffelt werden. Ebenso ist an allen Baulinien die Errichtung von Erkern untersagt. Vorstehende Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen, dürfen an Straßen bis 16 m Breite höchstens 0,6 m und an Straßen von mehr als 16 m Breite höchstens 0,8 m über die Baulinie ragen.

(...)

3.5. Soweit die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht durch die Bestimmung BB1 festgelegt ist, darf der oberste Abschluss der Gebäudefront der mit der Festsetzung Bauland/gemischtes Baugebiet/Bauklasse V, geschlossene Bauweise bezeichneten Grundstücken an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe (somit maximal 27,5 m) über der anschließenden Verkehrsfläche liegen.

(...)

5. Gemäß § 5 Abs. 4 der BO für Wien wird für Teile des Plangebietes mit eigener Kennzeichnung im Plan bestimmt:

5.1. Innerhalb der als Wohnzonen gemäß § 7a der BO für Wien gekennzeichneten Teile des Plangebietes ist nur die Errichtung von Wohngebäuden zulässig, in denen nicht weniger als 80 vH der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschoße, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschosses, Wohnzwecken vorbehalten sind.

(...).

1. Beschwerde von Frau A. B.:

Die Beschwerdeführerin macht in ihrer Beschwerde zunächst tragend geltend, der Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung vom 25.06.2019, BV – A ...5/19, habe zu Unrecht die darin angeführten Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes bewilligt. Die nach Ansicht der Beschwerdeführerin gegebene Rechtswidrigkeit des Bescheides des Bauausschusses führt die Beschwerdeführerin nach der Überschrift „2.2 Rechtswidrigkeit des Ausnahmebewilligungsbescheides“ in den Unterpunkten 2.2.1 bis 2.2.5.2 ihrer Beschwerde näher aus. Ihr diesbezügliches Beschwerdevorbringen hat die Beschwerdeführerin im Verlauf des Beschwerdeverfahrens aufrechterhalten.

Zu diesem Beschwerdevorbringen ist in rechtlicher Hinsicht auszuführen:

Die bewilligte Ausnahme „Der Neubau darf die zulässige Gebäudehöhe in der Bauklasse V an der Front G. um bis zu 3,40 m, an der Front K. um bis zu 3,82 m, hofseitig im Mittel um 0,30 m und im Bereich der Grundgrenze zur Liegenschaft G. ONr. 19 um 3,75m überschreiten“ geht nach der durch die Bauwerberin im Beschwerdeverfahren erfolgten Reduktion des Bauvorhabens insoweit ins Leere, als die Bauwerberin diese Ausnahmen nicht mehr in Anspruch nimmt. Soweit die Beschwerdeführerin vorbringt, dass das Bauvorhaben weiterhin die zulässige Gebäudehöhe überschreiten sollte, wäre eine allfällige Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe gegenüber den Überschreitungen, die Inhalt des beschwerdegegenständlichen Bescheides des Bauausschusses sind, ein Aliud und wären daher durch den beschwerdegegenständlichen Bescheid des Bauausschusses nicht gedeckt.

Die bewilligte Ausnahme „An den Fronten G. und K. dürfen die Gebäudemassen gestaffelt werden“ geht nach der durch die Bauwerberin im Beschwerdeverfahren erfolgten Reduktion des Bauvorhabens insoweit ins Leere, als die Bauwerberin diese Ausnahmen nicht mehr in Anspruch nimmt. Die Bauwerberin hat ihr Bauvorhaben im Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht dahingehend abgeändert, dass sie auf eine Staffelung der Gebäudemassen verzichtet hat.

Die bewilligte Ausnahme „An der Front G. darf eine Ein- und Ausfahrt für eine Garage errichtet werden“ geht nach der durch die Bauwerberin im Beschwerdeverfahren erfolgten Reduktion des Bauvorhabens insoweit ins Leere, als die Bauwerberin diese Ausnahmen nicht mehr in Anspruch nimmt. Die Bauwerberin hat die Räumlichkeiten, die im Gebäudeinneren Abstellplätze für KFZ ausgewiesen haben, mittels Projektänderung als „Lager“ vorgesehen, wodurch das frühere Erfordernis einer Ein- und Ausfahrt weggefallen ist. Wenn die Beschwerdeführerin dazu vorbringt, es sei lediglich die Bezeichnung von „Abstellplätzen“ auf „Lager“ geändert worden und die Räumlichkeiten könnten nach wie vor als KFZ-Abstellflächen genutzt werden, so ist der Beschwerdeführerin entgegen zu halten, dass es sich beim Baubewilligungsverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren handelt und daher diesbezüglich nur die in den Einreichunterlagen nach der erfolgten Projektänderung vorgesehene Verwendung als Lager verfahrensgegenständlich ist. Eine allfällige Nutzung als KFZ-Stellplätze wäre im Fall der Bewilligung des Bauvorhabens durch den Konsens nicht gedeckt.

Der beschwerdegegenständliche Bescheid des Bauausschusses ist somit durch die im Beschwerdeverfahren erfolgte Projekteinschränkung durch die Bauwerberin gegenstandslos geworden. Da die bewilligten Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes nach der genannten Projekteinschränkung nicht mehr Gegenstand des eingereichten Bauvorhabens sind, war der Bescheid des Bauausschusses ersatzlos zu beheben.

Wenn die Beschwerdeführerin in Punkt 2.3.1 ihrer Beschwerde ausführt, der Baubewilligungsbescheid sei bereits deshalb rechtswidrig und aufzuheben, weil der Ausnahmbewilligungsbescheid, auf dem der Baubewilligungsbescheid aufbaue, mehrfach rechtswidrig sei, so ist der Beschwerdeführerin entgegen zu halten, dass nach der im Beschwerdeverfahren erfolgten Einschränkung des Bauvorhabens der von der Beschwerdeführerin angesprochene „Ausnahmbewilligungsbescheid“ gegenstandslos ist und somit die von der Beschwerdeführerin vorgebrachte Rechtswidrigkeit des Baubewilligungsbescheides nicht mehr auf die von der Beschwerdeführerin vorgebrachte Rechtswidrigkeit des „Ausnahmbewilligungsbescheides“ gestützt werden kann.

Die Beschwerdeführerin bringt in ihrer Beschwerde unter Punkt 2.3.2 in mehreren Unterpunkten vor, über den Antrag der L. & Co GmbH sei von der Magistratsabteilung 37 bereits rechtskräftig abgesprochen worden, ein Wechsel der Rechtspersönlichkeit des Bauwerbers auf die L. GmbH habe nie stattgefunden, die seinerzeitige Berufung der L. GmbH gegen die Versagung der Baubewilligung könne daran nichts ändern und die L. GmbH sei nicht in die Rechtsposition der Bauwerberin eingetreten.

Dem ist entgegen zu halten, dass die Versagung der Baubewilligung mit Bescheid vom 13.05.2008, MA 37/G. 21/...7-1/2005, nicht in Rechtskraft erwachsen ist, weil dieser Bescheid mit Beschluss des Verwaltungsgerichts Wien vom 22.12.2015, VGW-111/068/20600/2014-3, aufgehoben und die Angelegenheit gemäß § 28 Abs. 3 zweiter Satz VwGVG an die Magistratsabteilung 37 zurückverwiesen worden ist. Die von der Beschwerdeführerin argumentierte Verletzung des Grundsatzes „ne bis in idem“ liegt daher nicht vor.

Zum anderen ist der Beschwerdeführerin entgegen zu halten, dass mit Generalversammlungsbeschlüssen vom 06.06.2007 sämtliche Betriebe, insbesondere „Bauträgerschaft, Grundstückshandel und Hausverwaltung“, der L. & Co GmbH (FN ...) abgespalten und in die L. GmbH (FN ...) aufgenommen wurden. Es erfolgte eine Spaltung zur Aufnahme im Sinne des § 1 Abs. 2 Z 1 SpaltG im Wege der Gesamtrechtsnachfolge, die unter anderem auch die Liegenschaft G. 21 (GSt ...1, EZ ...0, KG H.) sowie sämtliche damit in Zusammenhang stehenden Bauträgeraktivitäten umfasst hat. Ab dieser Spaltung zur Aufnahme ist die L. GmbH als Bauwerberin im gegenständlichen Bauverfahren aufgetreten. Dies bedeutet rechtlich, dass die L. GmbH bereits aufgrund der erfolgten gesellschaftsrechtlichen Umgründung einschließlich der erfolgten Eintragung zum Gründungsvorgangs im Firmenbuch in die Rechtsposition der L. & Co GmbH eingetreten ist. Es liegt insoweit Gesamtrechtsnachfolge der L. GmbH vor. Aufgrund des Vorliegens von Gesamtrechtsnachfolge bedurfte es für die Wirksamkeit der Rechtsnachfolger im Baubewilligungsverfahren daher keiner Anzeige eines Wechsels des Bauwerbers an die Baubehörde. In rechtlicher Hinsicht war die L. GmbH somit ab der erfolgten Eintragung der gegenständlichen Umgründung im Firmenbuch berechtigt sowie verpflichtet, anstelle der L. & Co

GmbH im weiteren Verfahren als Bauwerberin aufzutreten. Das diesbezügliche Vorbringen der Beschwerdeführerin geht daher ins Leere.

Die Beschwerdeführerin bringt weiters unter Punkt 2.3.3. vor, die belangte Behörde habe im gesamten Baubewilligungsbescheid kein einziges Mal das Datum des Einreichplanes, welcher der Entscheidung zugrunde liege, zitiert. Es sei daher nicht klar, welcher Einreichplan dem Baubewilligungsbescheid zugrunde gelegt worden sei.

Dem ist zunächst entgegen zu halten, dass eine etwaige Zitierung des Datums des Einreichplanes, welcher der Entscheidung zugrunde liegt, für die Beschwerdeführerin keinen Mehrwert hätte, zumal die Einreichpläne, wie in den Sachverhalt Festlegungen näher ausgeführt worden ist, mehrfach überarbeitet und danach jeweils mittels Planwechsels ausgetauscht wurden, das Datum der Einreichpläne dabei aber teilweise nicht aktualisiert wurde. Die Angabe des auf dem jeweiligen Einreichplan aufscheinenden Datums hat somit für die Beschwerdeführerin keinen verlässlichen Aussagewert.

Eine eindeutige Festlegung, auf welche Fassung der Einreichpläne sich der jeweilige Bescheid und im verwaltungsgerichtlichen Verfahren das jeweilige Erkenntnis bezieht, erfolgt somit dadurch, dass auf der relevanten Fassung der Einreichpläne ein Stempel der Behörde bzw. des Gerichtes angebracht und ausdrücklich vermerkt wird, dass sich der Bescheid bzw. im verwaltungsgerichtlichen Verfahren das Erkenntnis „hierauf“ bezieht. Die Beschwerdeführerin hat als Verfahrenspartei das Recht der Akteneinsicht und kann sich somit im Wege der Akteneinsicht Gewissheit darüber verschaffen, welche Fassung der Einreichpläne dem Bescheid bzw. dem Erkenntnis zugrunde gelegt wurden.

Darüber hinaus hat die Bauwerberin, wie in den Sachverhaltsfeststellungen näher ausgeführt worden ist, die Einreichpläne im Verlauf des Beschwerdeverfahrens mehrfach ausgetauscht, wobei die Letztfassung der Einreichpläne - entsprechend dem vom Verwaltungsgericht in der mündlichen Verhandlung am 02.12.2019 erteilten Auftrag - von der Bauwerberin insbesondere dahingehend verbessert wurde, als das Datum diese Einreichpläne aktualisiert (und zwar auf den

02.02.2023) sowie eine Indexnummer (Index 11) hinzugefügt wurde. Die Bauwerberin hat insoweit dem Erkenntnis des VwGH vom 24.03.2022, Ra 2021/05/0154-9, Rechnung getragen, wonach aus einem nicht aktualisierten Datum auf den Einreichplänen ohne nähere Ausführungen dazu im verwaltungsgerichtlichen Erkenntnis der Schluss gezogen werden könne, dass inhaltliche Mängel, die ein Amtssachverständiger nach dem auf den Plänen angegebenen Datum aufgezeigt hat, nicht berücksichtigt seien. Das auf den Einreichplänen angeführte Datum 02.02.2023 ist somit stimmig und liegt insoweit kein näher erklärungsbedürftiger Mangel der Einreichunterlagen in der Form einer nicht aktualisierten Datumsangabe mehr vor.

Im Punkt 2.3.3.2 führt die Beschwerdeführerin aus, dass sich im Zuge der Projektänderungen inhaltliche Fehler in den Einreichplänen eingeschlichen hätten, weil die erfolgten Änderungen nicht in sämtlichen Schnitten ausreichend berücksichtigt worden seien.

Dazu genügt es, auszuführen, dass der bautechnische Amtssachverständige im Zuge des Beschwerdeverfahrens tatsächlich auf der Detailebene einzelne Unstimmigkeiten in den Einreichunterlagen aufgezeigt hat und die jeweils aufgezeigten Unstimmigkeiten von der Bauwerberin jeweils mittels Planaustausch beseitigt wurden. Ob die jeweiligen Unstimmigkeiten überhaupt eine Relevanz für die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte der Beschwerdeführerin haben konnten, konnte deswegen dahingestellt bleiben, weil die Unstimmigkeiten jeweils mittels Planwechsel behoben wurden. Für nähere Details wird auf die eingangs erfolgten Sachverhaltsfeststellungen verwiesen. Mit der Letztfassung der Einreichunterlagen mit Datum 02.02.2023 ist der Hinweis der Beschwerdeführerin auf die Unstimmigkeiten in den Einreichunterlagen gegenstandslos geworden.

In der Randziffer 2.3.4 und ihren Subziffern bemängelt die Beschwerdeführerin, dass die Behörde Gutachten der Magistratsabteilung 29, 19, 21 und 46 zitiere, ohne das jeweilige Datum dieser Gutachten anzuführen. Damit sei nicht nachvollziehbar, auf welche Gutachten sich die Behörde jeweils beziehe, zumal diese Magistratsabteilungen zum Teil mehrere Gutachten abgegeben hätten.

Dazu ist auszuführen, dass die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang keinen Zusammenhang mit der Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts dargelegt hat. Darüber hinaus beziehen sich diese Stellungnahmen, zumindest wenn man von der nicht mehr projektgegenständlichen Ein- und Ausfahrt für KFZ und den nicht mehr projektgegenständlichen Stellplätzen in den Untergeschossen des Neubaus absieht, auf Fragen, die ohne Zusammenhang mit einer allfälligen Ausnahmegewilligung gemäß § 69 Bauordnung für Wien in keinem erkennbaren Zusammenhang mit konkreten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten stehen. Dies trifft insbesondere auf die von der Magistratsabteilung 19 wahrzunehmenden Aspekte der Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem örtlichen Stadtbild und auf die von der Magistratsabteilung 21 wahrzunehmenden Aspekte der Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit den Zielrichtungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans zu.

Darüber hinaus ist die Beschwerdeführerin darauf zu verweisen, dass sie als Verfahrenspartei das Recht der Akteneinsicht hat, wovon sie auch Gebrauch gemacht hat. Die Gutachten sämtlicher Magistratsabteilungen liegen im Behördenakt auf. Die Beschwerdeführerin konnte somit davon ausgehen, dass die im Behördenakt aufliegenden Stellungnahmen der befassten Magistratsabteilungen vollständig sind und dass mangels Datumsangabe jeweils alle im Behördenakt aufliegenden Stellungnahmen der jeweils gleichen Magistratsabteilung berücksichtigt wurden. Soweit die Beschwerdeführerin der Ansicht sein sollte, dass durch die behördliche Erledigung insoweit ein Superlativ-öffentliches Nachbarrecht von ihr verletzt worden sei, wäre es ihr oblegen, den möglichen Zusammenhang mit der Verletzung zumindest eines konkreten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts aufzuzeigen. Dies hat die Beschwerdeführerin nicht getan und somit in diesem Zusammenhang keine Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts geltend gemacht.

Unter Punkt 2.3.5 ihrer Beschwerde rügt die Beschwerdeführerin, dass keine Begründung in Bezug auf das ihrer Ansicht nach gegebene Vorliegen von entschiedener Sache erfolgt sei.

Dazu genügt es, auf die obigen Ausführungen zu Punkt 2.3.2 der Beschwerde und die behauptete Verletzung des Grundsatzes „ne bis in idem“ zu verweisen.

„Entschiedene Sache“ liegt nicht vor, weil die zunächst erfolgte Versagung des Bauvorhabens durch die Behörde vom Verwaltungsgericht behoben worden ist und die L. GmbH nach erfolgter Umgründung im Wege der Gesamtrechtsnachfolge in die Rechtsstellung der L. & Co GmbH als Bauwerberin eingetreten ist, ohne dass es dafür der Anzeige eines Bauwerberwechsels bedurft hätte.

Die Beschwerdeführerin führt in den Punkten 2.3.6 und 2.3.7 und ihren jeweiligen Unterpunkten aus, es liege ein Begründungsmangel in Bezug auf den nach Ansicht der Beschwerdeführerin gegebenen Verstoß gegen den aus den anzuwendenden Bebauungsvorschriften sich ergebenden Immissionsschutz und Immissionsschutz sowie inhaltlicher Rechtswidrigkeit aufgrund des Verstoßes gegen den aus den anzuwendenden Bebauungsvorschriften sich ergebenden Immissionsschutz vor. Ein Hotel sei in einer Schutz- und Wohnzone unzulässig. Hotelgäste würden mit dem Kraftfahrzeug oder mit dem Taxi anreisen und abreisen und würden, etwa nach Theaterbesuchen, das Hotel abends später aufsuchen als Wohnbevölkerung. Es sei insbesondere eine Betriebstypenprüfung im Hinblick auf die Vereinbarkeit des Hotels mit der Widmung als gemischtes Baugebiet gemäß § 6 Abs. 8 Bauordnung für Wien unterblieben. Die zu erwartenden Emissionen und Immissionen müssten zunächst durch einen technischen Sachverständigen und darauf aufbauend durch einen medizinischen Sachverständigen beurteilt werden, was nicht erfolgt sei. Das Bauvorhaben sei aufgrund der zu erwartenden Emissionen und Immissionen in baurechtliche Hinsicht nicht bewilligungsfähig.

Dazu ist zunächst auszuführen, dass die Einhaltung der Bestimmungen über Schutzzonen kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht darstellt (VwGH 24.06.2009, 2007/05/0018; Moritz, Bauordnung für Wien, 6. Aufl., Seite 450). Auch die Regelungen über die Zulässigkeit von Bauten in Wohnzonen beinhalten kein subjektiv-öffentliches Recht des Nachbarn auf Immissionsschutz (VwGH 15.12.1998, 97/05/0215; Moritz, Bauordnung für Wien, 6. Aufl., Seite 464). Diese Judikatur ist für die zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauvorhabens geltende Fassung der Bauordnung für Wien einschlägig.

Betreffend die von der Beschwerdeführerin angesprochene Betriebstypenprüfung hat das Verwaltungsgericht erwogen, dass gemäß § 6 Abs. 8 Bauordnung für Wien in der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauvorhabens geltenden Fassung in

gemischten Baugebieten keine Bauwerke oder Anlagen errichtet werden dürfen, die geeignet sind, durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen. Es ist insoweit eine Betriebstypenprüfung vorzunehmen.

Allerdings hat die Bauwerberin im Zuge des Baubewilligungsverfahrens insoweit eine Projektänderung vorgenommen, als an Stelle des im Jahr 2005 (mit 10.11.2005) eingereichten Projekts eines Wohnheims nicht gewerblicher Art nunmehr ein Hotel und somit ein dem Gewerberecht unterliegender Betrieb Projektgegenstand ist. Als Hotel unterliegen die Errichtung und der Betrieb gemäß den §§ 74 ff der Gewerbeordnung 1994 dem gewerblichen Betriebsanlagenrecht. Das gewerbliche Betriebsanlagenrecht beinhaltet einen der Bauordnung für Wien zumindest gleichwertigen Schutz der Nachbarn vor Immissionen durch die gewerbliche Betriebsanlage.

Aus den Ausführungen im vorhergehenden Absatz folgt in Verbindung mit § 134a Abs. 2 Bauordnung für Wien in der zum Zeitpunkt der Baueinreichung geltenden Fassung, dass die Nachbarn kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf Immissionsschutz gemäß § 134a Abs. 1 lit. e Bauordnung für Wien in der zum Zeitpunkt der Baueinreichung geltenden Fassung betreffend das gegenständliche Hotelprojekt im gemischten Baugebiet haben. Die Beschwerdeführerin ist daher hinsichtlich des Immissionsschutzes betreffend das gegenständliche Hotelprojekt auf das gewerbliche Betriebsanlagenrecht und auf ein etwaiges Verfahren betreffend die Genehmigung des Hotels als gewerbliche Betriebsanlage zu verweisen.

Die Ausführungen der Beschwerdeführerin betreffend die ihrer Ansicht nach unterbliebene Prüfung der Vereinbarkeit der Betriebstypen mit der Widmung als gemischtes Baugebiet gehen und damit insoweit ins Leere, als bei dem gegenständlichen Hotelprojekt der Nachbarschutz des gewerblichen Betriebsanlagenrechts hinsichtlich Immissionsschutz greift und deshalb kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf Einhaltung der Widmung des gemischten Baugebietes besteht.

Soweit die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde ausführt, dass Hotelprojekt würde zu einem vermehrten Verkehrsaufkommen im Bereich des G. durch ankommende und abfahrende Gäste führen, und der G. sei eine verkehrsberuhigte Zone, ist zunächst auszuführen, dass das Bauvorhaben keine Stellplätze und damit zwangsläufig auch keine freiwilligen Stellplätze aufweist. Fahrzeugbewegungen, welche durch freiwillige Stellplätze hervorgerufen würden, fallen somit nicht an. Der G. ist eine öffentliche Verkehrsfläche. Die Hintanhaltung einer etwaigen Zunahme des Fahrzeugverkehrs sowie überhaupt des Verkehrs (einschließlich Fußgängerverkehrs) auf der öffentlichen Verkehrsfläche des G. stellt kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht dar und kann daher von der Beschwerdeführerin im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren nicht rechtens geltend gemacht werden. Das diesbezügliche Vorbringen der Beschwerdeführerin geht daher ins Leere.

Wenn die Beschwerdeführerin in den Randzahlen 2.3.7.7. ff ihrer Beschwerde näher ausführt, dass die Errichtung eines Hotels mit einer Wohnzone ihrer Ansicht nach baurechtlich nicht vereinbar sei, so ist dazu auszuführen, dass die Beschwerdeführerin damit kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht angesprochen hat und es damit dem Verwaltungsgericht verwehrt ist, sich mit der Frage der Vereinbarkeit eines Hotels mit einer Wohnzone inhaltlich auseinander zu setzen. Eine solche inhaltliche Auseinandersetzung wäre möglich gewesen, wenn die Bauwerberin an einem Projekt festgehalten hätte, welches eine Bewilligung von Abweichungen von den Bauvorschriften erfordert und über das Bewilligungsverfahren für die Abweichungen von den Bauvorschriften Fragen der Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit der Widmung mit Fragen, die subjektiv-öffentliche Nachbarrechte berühren, inhaltlich verknüpft. Da die Bauwerberin ihr Bauvorhaben so reduziert hat, dass die ursprünglich verfahrensgegenständlichen Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen von ihr nicht mehr in Anspruch genommen werden, kann die Beschwerdeführerin die Frage der Vereinbarkeit eines Hotels mit der Widmung als Wohnzonen nicht mehr geltend machen.

Im Punkt 2.3.8. sowie in den betreffenden Unterpunkten 2.3.8.1. bis 2.3.8.4. ihrer Beschwerde releviert die Beschwerdeführerin Überschreitungen der höchstzulässigen Gebäudehöhe.

Im Unterpunkt 2.3.8.1 releviert die Beschwerdeführerin Überschreitungen der Gebäudehöhe an den Fronten G. und K., welche sich aus der Staffelung der Dachgeschoße ergeben würden. Dazu ist zunächst auszuführen, dass die Front K. keine der Beschwerdeführerin zugewandte Front darstellt, weil die Beschwerdeführerin Nachbarin an der Front G. und mit ihrem Gebäude vom K. abgewandt ist. Darüber hinaus sind Staffelung der Dachgeschoße und die Überschreitungen der Gebäudehöhe, für die die Bauwerberin eine Bewilligung gemäß § 69 Bauordnung für Wien in der Fassung zum Zeitpunkt der Baueinreichung eingeholt hat, nicht mehr verfahrensgegenständlich.

Dazu ist zunächst auf die getroffenen Sachverhaltsfeststellungen und die erfolgte Beweiswürdigung dazu zu verweisen. Rechtlich ist auszuführen, dass gemäß § 75 Abs. 1 Bauordnung für Wien in der zum Zeitpunkt der Baueinreichung geltenden Fassung für die Bauklasse V eine Gebäudehöhe von mindestens 16 m und höchstens 26 m gilt. Abweichungen davon sind im Plandokument ... (Gemeinderatsbeschluss vom 30. Juni 1989, Pr.Z. ...) nicht festgelegt. Die Gebäudehöhe bis zum oberen Gebäudeabschluss darf damit maximal 26,0 m betragen.

Wie im Zuge des Beweisverfahrens vor dem Verwaltungsgericht festgestellt worden ist (auf die erfolgten Sachverhaltsfeststellungen und die erfolgte Beweiswürdigung wird verwiesen), überschreitet das Gebäude mit dem oberen Gebäudeabschluss an den der Beschwerdeführerin zugewandten Fronten die zulässige Gebäudehöhe von 26,0 m nicht. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe, durch die die Beschwerdeführerin in einem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht verletzt sein könnte, liegt somit durch das Gebäude bis zu seinem oberen Gebäudeabschluss nicht vor.

Wenn die Beschwerdeführerin in Subzahl 2.3.8.4. ihrer Beschwerde Unstimmigkeiten mit dem für die Ermittlung der Gebäudehöhe herangezogenen Nullpunkt anführt, ist anzuführen, dass zwar zunächst tatsächlich insoweit gewisse Mängel der Einreichunterlagen vorgelegen sind, als die Gebäudehöhe zunächst nicht auf eine alle Zweifel ausschließende Weise nachvollzogen werden konnte. Unter anderem hat in den Plänen eine Kotierung gefehlt. Mit der Fassung der

Einreichpläne vom 02.02.2023, Index 11, wurden jedoch diese Unklarheiten beseitigt und war spätestens mit den Einreichplänen vom 02.02.2023, Index 11, ohne verbliebene Zweifel klar, dass die zulässige Gebäudehöhe von 26,0 m an den der Beschwerdeführerin zugewandten Fronten nicht überschritten wird.

Das oberhalb des oberen Gebäudeabschlusses anschließende Dach weist eine Dachneigung unter 45° auf und liegt mit seinem oberen Abschluss 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe. Damit liegt das Dach innerhalb der sich aus § 81 Abs. 2 bis Abs. 4 Bauordnung für Wien in der Fassung zum Zeitpunkt der Baueinreichung liegenden Höhe und Dachneigung. Aus dem Plandokument ... (Gemeinderatsbeschluss vom 30. Juni 1989, Pr.Z. ...) ergeben sich diesbezüglich keine Einschränkungen. Auf die den zulässigen Dachumriss überschreiten Bauteile ist sogleich gesondert einzugehen. Bis hierher hat die Beschwerdeführerin keine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe einschließlich der zulässigen Höhe und Neigung des Daches aufgezeigt.

Der zulässige Dachumriss wird von der Ecke G. auf eine Länge von 5,63 m (ein Drittel der Frontlänge 16,89 m) durch eine zweigeschossige Dachgaube überschritten. Gemäß § 81 Abs. 6 Bauordnung für Wien in der Fassung zum Zeitpunkt der Baueinreichung darf der Gebäudeumriss unter anderem durch einzelne Dachgauben überschritten werden, wenn diese in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen, wobei die Dachgauben insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen dürfen. Die Dachgaube entspricht nachweislich diesen Anforderungen. Diesbezüglich wird auf die Feststellungen des maßgeblichen Sachverhaltes und die erfolgte Beweiswürdigung verwiesen. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch die Dachgaube liegt daher nicht vor.

Dem entscheidungswesentlichen Sachverhalt ist zu entnehmen, dass das Stiegenhaus 1 zum K. gerichtet den Dachumriss durch eine Oberlichte in einem Abstand von ca. 1,1 m zur Grundgrenze J.-Platz ONr. 2 auf eine maximale Gesamtbreite von ca. 4,6 m um bis zu 1,2 m überschreitet. Wie den Ausführungen zur Lage der Liegenschaften in den Feststellungen zu entnehmen ist, betrifft der K. jedoch eine von der Beschwerdeführerin abgewandte Gebäudefront. Die

Beschwerdeführerin kann somit durch diese Oberlichte nicht in einem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht verletzt sein.

Einschlägig ist hier die Bestimmung des § 81 Abs. 6 Bauordnung für Wien in der Fassung zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung des Bauvorhabens. Demnach darf der zulässige Gebäudeumriss unter anderem im unbedingt notwendige Ausmaß durch Stiegenhäuser überschritten werden.

Der bautechnische Amtssachverständige hat die technische Notwendigkeit der Dimensionierung dieses Stiegenhauses wie folgt begründet:

„Bei einer maximalen Gesamtbreite von ca. 4,6 m ragt das Treppenhaus 1 im 2. DG in einem Abstand von ca. 1,1 m zur Grundgrenze J.-Platz ONr. 2 um bis zu 1,2 m (SCHNITT 1) über den Gebäudeumriss. In der ANSICHT K. sind dazu auffällig diskrepant nur ca. 0,9 m dargestellt.

Für das Treppenhaus sind Belichtung, Belüftung, Breite, lichte Durchgangshöhe und spezielle Verwendung maßgeblich und zu beurteilen. Für den Fluchtweg sind entsprechend der Bauordnung zum Einreichstand (2005) die Mindestbreite der Gänge und der Stiege gem. § 106 Abs. 6 BO mit 1,2 m angegeben. Die Durchgangslichte beträgt für Stiegen und Gänge gem. § 106 Abs. 3 BO mindestens 2,1 m. Dies entspricht auch den mittlerweile geltenden, zeitgemäßen technischen Vorgaben der OIB-RL.

Laut Punkt 2.5 in OIB-RL 4 muss die lichte Durchgangshöhe von Treppen, gemessen an der Stufenvorderkante, sowie von Rampen und Gängen mindestens 2,10 m betragen.

Die Gänge des Hotels weisen in Hauptgeschoßen durchgehend eine Raumhöhe von 2,5 m aus. Da heißer Rauch aufsteigt und aufsteigender Rauch an der obersten Decke wie hier im 2. DG festzustellen sein würde, ist die lichte Ganghöhe mit 2,3 m zwar über einem technischen Mindestfordernis, aber nachvollziehbar für die Verwendung als 2. Fluchtweg im Hotel unbedingt erforderlich. Die gewählte Massivbauweise stellt den erforderlichen Brandschutz sicher. Das Fensterband im auskragenden Bauteil des 2. DG kann für den Gangteil eine Verbesserung der Orientierung darstellen.

Aus Sicherheitsgründen für den Schutz von in der Regel ortsunkundigen Menschen im Hotel ist ein Treppenhaus in dieser Ausprägung und Ausführung als technisch im unbedingt erforderlichen Ausmaß und durchaus zeitgemäß anzusehen.“

Damit ist zwar einerseits eine gewisse Widersprüchlichkeit und damit Mangelhaftigkeit der Einreichunterlagen dargelegt. Andererseits ergibt sich unbeschadet dieser Mängel der Einreichunterlagen, dass dieses Stiegenhaus das aus Sicherheitsgründen für seine Funktion als Fluchtweg eines Hotels unbedingt notwendige Ausmaß nicht überschreitet. Die gesetzliche Anforderung des § 81 Abs. 6 Bauordnung für Wien in der Fassung zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung des Bauvorhabens, wonach Bauvorhaben das unbedingt erforderliche Ausmaß nicht überschreiten dürfen, ist damit erfüllt.

Die der Beschwerdeführerin zugewandte Gebäudefront betrifft folgende Feststellung, die dem Gutachten des Amtssachverständigen vom 30.09.2022 (unverändert gültig auch für die in dieser Hinsicht nicht geänderte Fassung der Einreichpläne mit Datum 02.02.2023 und mit der Bezeichnung Index 11):

„Zur rückseitigen Grundgrenze V.-gasse ONr. 4 (EZ ... Kat. Gem. H.) gerichtet werden in Anwendung § 81 Abs. 6 BO im 1. und 2. DG je eine Gaupe auf eine Länge von 1,865 m (also weniger als ein Drittel der Frontlänge von 10,935 m) ausgewiesen. Diese werden in einem Abstand von 0,1 m zur Grundgrenze G. ONr. 19 über der Giebelfläche auf eine Länge von 1,96 m um 1,96 m (im DG1 und DG2 je eine Dreiecksfläche) wahrgenommen.“

Einschlägig ist hier die Bestimmung des § 81 Abs. 6 Bauordnung für Wien in der Fassung zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung des Bauvorhabens. Die gegenständlichen Gaupen weisen weniger als ein Drittel der Frontlänge auf und überschreiten damit nicht das im § 81 Abs. 6 Bauordnung für Wien in der Fassung zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung des Bauvorhabens angeführte Höchstmaß. Wie festgestellt wurde, stand außer Zweifel, dass die in der zitierten Bestimmung angeführte Proportionalität erfüllt ist (auf die diesbezüglichen Ausführungen in den Feststellungen des Sachverhaltes und in der Beweiswürdigung wird verwiesen).

Durch die gegenständlichen Gaupen wird die Beschwerdeführerin daher in keinem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht verletzt.

Die der Beschwerdeführerin zugewandte Gebäudefront betrifft auch folgende Feststellung, die dem Gutachten des Amtssachverständigen vom 30.09.2022 (unverändert gültig auch für die in dieser Hinsicht nicht geänderte Fassung der Einreichpläne mit Datum 02.02.2023 und mit der Bezeichnung Index 11):

„Über Dach und teilweise über dem Dachumriss ist auf dem Dach in Anwendung § 81 Abs. 7 BO ein Glasaufbau (Pool) im Abstand von 0,1 m zur Grundgrenze G. ONr. 19 über der Giebelfläche auf eine Länge von ca. 1,1 m bis ins Niveau des obersten Dachabschlusses (+46,89 m ü.WN) ausgewiesen. Am Flachdach selbst ist als oberster nichtraumbildender Abschluss eine Glasbrüstung in einer Höhe von 1,12 m (+48,01 ü.WN) zur Grundgrenze vorgesehen.“

Einschlägig ist hier die Bestimmung des § 81 Abs. 6 Bauordnung für Wien in der Fassung zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung des Bauvorhabens. Der genannte Pool selbst liegt innerhalb des zulässigen Gebäudeumrisses und verletzt deshalb die Beschwerdeführerin in keinem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht. Gemäß der zitierten Bestimmung des § 81 Abs. 6 Bauordnung für Wien in der Fassung zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung des Bauvorhabens darf der zulässige Gebäudeumriss durch einzelne, nicht raumbildenden Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes überschritten werden. Die angeführte Glasbrüstung mit einer Höhe von 1,12 m überschreitet nicht ein untergeordnetes Ausmaß und findet daher in der zitierten Bestimmung Deckung. Eine Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts der Beschwerdeführerin durch die gegenständliche Glasbrüstung liegt daher nicht vor.

Die mit der Beschwerdeführerin gemeinsame Gebäudefront zum G. betrifft folgende Feststellung, die dem Gutachten des Amtssachverständigen vom 30.09.2022 (unverändert gültig auch für die in dieser Hinsicht nicht geänderte Fassung der Einreichpläne mit Datum 02.02.2023 und mit der Bezeichnung Index 11):

„Erkeranlagen an der Front G. überragen in Anwendung Punkt 4.1. des PD ... die Baulinie vom 2. Stock bis zum 8. Stock um bis zu 1,46 m bei einer Straßenbreite von ca. 10,0 m.“

Wie in den Sachverhaltsfeststellungen näher ausgeführt worden ist, liegen der Planung und den jeweiligen Überarbeitungen des Bauvorhabens umfangreiche, das Bauvorhaben begleitende Abstimmungen mit der Magistratsabteilung 19 mit der Zielsetzung zugrunde, das Bauvorhaben architektonisch in das bestehende Ensemble mit den unmittelbaren Nachbargebäuden sowie in das örtliche Stadtbild einzugliedern und geht die Gestaltung der Erker auf diese Abstimmung und auf die architektonische Eingliederung in das örtliche Stadtbild zurück. Rechtlich ist auszuführen, dass das Plandokument Nummer ..., der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 30.06.1989, Pr.Z. ..., beschlossen hat, unter anderem Folgendes bestimmt:

„4. Gemäß § 5 (4) der BO für Wien wird bestimmt:

4.1. Die Ausbildung der Schauseiten und Dachformen ist mit den Erfordernissen der Schutzzone und mit dem örtlichen Erscheinungsbild abzustimmen, Bauelemente die der Gliederung und Gestaltung der Schauseiten der Gebäude dienen, dürfen in diesem Zusammenhang über die Baulinie vorragen.“

Die an der Front G. über die Baulinie ragenden Erker gehen auf eine solche Abstimmung mit den Erfordernissen der Schutzzone und dem örtlichen Erscheinungsbild zurück. Das Überragen der Baulinie durch diese Erker ist in der zitierten Bestimmung der Bebauungsbestimmungen abgedeckt. Die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts der Beschwerdeführerin liegt insoweit nicht vor.

Anzuführen ist schließlich folgende Feststellung, die dem Gutachten des Amtssachverständigen vom 30.09.2022 (unverändert gültig auch für die in dieser Hinsicht nicht geänderte Fassung der Einreichpläne mit Datum 02.02.2023 und mit der Bezeichnung Index 11):

„An den Umriss überschreitenden nichtraumbildenden Aufbauten sind eine nichtraumbildende Außenstiege in Metallkonstruktion hofseitig vom 2.DG auf die

Dachterrasse bis in das Niveau des obersten Dachabschlusses (+46,89 m ü.WN), Geländer und Brüstungen mit 1,12 m (bis +48,01 m ü.WN) und eine (skizzierte, projektierte) Pergola anzuführen.“

Diese Ausführungen treffen die Gebäudefront zum Innenhof. Betreffend die Beschwerdeführerin A. B. genügt es diesbezüglich, darauf hinzuweisen, dass die angeführten, zum Innenhof hin ausgerichteten Gebäudeteile keine der Beschwerdeführerin zugewandte Front betreffen. Darüber hinaus handelt es sich bei diesen Bauteilen um einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile, welche ein untergeordnetes Ausmaß nicht überschreiten und daher in § 81 Abs. 6 Bauordnung für Wien in der Fassung zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung des Bauvorhabens Deckung finden. Die Beschwerdeführerin wird daher insoweit in keinem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht verletzt.

Darüber hinaus enthält das Bauvorhaben keine Bauteile, welche an einer der Beschwerdeführerin zugewandten Front über den zulässigen Gebäudeumriss hinausragen würden und als Verletzung des subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts der Beschwerdeführerin auf Einhaltung der Gebäudehöhe, des zulässigen Gebäudeumrisses oder der Abstandsbestimmungen in Betracht kommen könnten.

Unter Punkt 2.3.9 und den nachfolgenden Unterpunkten ihrer Beschwerde führt die Beschwerdeführerin aus, dass die Ein- und Ausfahrt zur projektierten Tiefgarage rechtswidrig wäre. Hierzu genügt es, festzuhalten, dass das Bauvorhaben in der Fassung der mit 02.02.2023 datierten und mit der Indexnummer 11 versehenen Einreichpläne keine Tiefgarage sowie keine Ein- und Ausfahrt mehr beinhaltet. Das diesbezügliche Beschwerdevorbringen geht daher nunmehr ins Leere.

Unter Punkt 2.3.10 und den nachfolgenden Unterpunkten ihrer Beschwerde führt die Beschwerdeführerin aus, dass das Bauvorhaben 30 Pflichtstellplätzen vorsehen würde, obwohl tatsächlich nur 26 Pflichtstellplätze erforderlich seien. Die Beschwerdeführerin werde daher in ihrem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht betreffend die Emissionen durch Pflichtstellplätzen verletzt. Hierzu genügt es, festzuhalten, dass das Bauvorhaben in der Fassung der mit 02.02.2023 datierten und mit der Indexnummer 11 versehenen Einreichpläne keine Stellplätze und

somit auch keine Pflichtstellplätze mehr beinhaltet. Das diesbezügliche Beschwerdevorbringen geht daher nunmehr ins Leere.

Unter Punkt 2.3.11 und den nachfolgenden Unterpunkten ihrer Beschwerde führt die Beschwerdeführerin aus, dass die Einreichunterlagen mangelhaft seien und sich damit insbesondere keine gesicherte Aussage über die Gebäudehöhe machen lasse.

Wie den diesbezüglichen Feststellungen des entscheidungswesentlichen Sachverhalts zu entnehmen ist, wurden die Einreichunterlagen im Zuge des Beschwerdeverfahrens mehrfach überarbeitet und wurde zur Frage der Nachvollziehbarkeit der Gebäudehöhe der Befund und das Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen vom 30.09.2022 eingeholt. Auch nach erfolgter Überarbeitung der Einreichunterlagen im Zuge des Beschwerdeverfahrens war aufgrund von Anmerkungen des bautechnischen Amtssachverständigen zu seinem Befund und Gutachten vom 30.09.2022 noch eine weitere Überarbeitung der Einreichunterlagen erforderlich. Diese ist mit den Einreichunterlagen mit dem Datum 02.02.2023 und dem Index 11 erfolgt. Es wurde danach im Zuge der mündlichen Verhandlung vom 27.02.2023 festgestellt, dass die Gebäudehöhe nunmehr aufgrund der Einreichunterlagen mit dem Datum 02.02.2023 und dem Index 11 im Sinne des Befundes und Gutachtens des Amtssachverständigen vom 30.09.2022 nunmehr eindeutig nachvollziehbar ist. Es wurden also durch die Austauschpläne mit dem Plandatum 02.02.2023 einzelne Maßangaben ergänzt, um noch verbliebene Lücken in der Nachvollziehbarkeit der Gebäudehöhe zu schließen. Rechtlich ist damit festzustellen, dass die Bauwerberin dem Vorbringen der Beschwerdeführerin betreffend das Vorliegen von Mängeln in den Einreichunterlagen Rechnung getragen und diese Mängel im Zuge der erfolgten Planwechsel beseitigt hat und die erfolgte Beseitigung der für die subjektiv-öffentlichen Rechte der Beschwerdeführerin durch die Bauwerber durch den bautechnischen Amtssachverständigen bestätigt worden ist. Die Beschwerdeführerin wird daher durch das Bauvorhaben mit dem Stand der Einreichpläne mit dem Plandatum 02.02.2023 in keinem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht verletzt.

Nicht zuletzt hat die Beschwerdeführerin A. B. im Beschwerdeverfahren dahingehend argumentiert, dass es nicht sein könne, dass die Bauwerberin die Bebauungsbestimmungen des Gemeinderatsbeschlusses vom 30.06.1989, Pr.Z. ..., die mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 30.06.2005, Pr.ZI. ... außer Kraft gesetzt wurden, bis in das Jahr 2023 und somit nunmehr über einen Zeitraum von nahezu 18 Jahren perpetuieren würde. Das Bauvorhaben sei im Laufe dieser langen Zeitspanne wesentlich geändert worden und müsse nunmehr als ein neues Bauvorhaben auf der Grundlage der Bebauungsbestimmungen des Gemeinderatsbeschlusses vom 30.06.2005, Pr.ZI. ... beurteilt werden. Auch die erfolgte Änderung der Betriebsart von einem Wohnheim auf ein Hotel würde - bereits für sich - eine wesentliche Projektänderung darstellen. Eine Perpetuierung der Bebauungsbestimmungen über einen so langen Zeitraum durch ein Bauvorhaben, das immer wieder abgeändert werde, sei rechtlich nicht möglich.

Dazu ist zunächst festzuhalten, dass das Bauvorhaben in der eingereichten Form auf der Grundlage der Bebauungsbestimmungen des Gemeinderatsbeschlusses vom 30.06.2005, Pr.ZI. ..., nicht genehmigungsfähig wäre. Das Bauvorhaben nutzt die im Vergleich zum Gemeinderatsbeschluss vom 30.06.2005, Pr.ZI. ..., weiterreichenden Möglichkeiten des Gemeinderatsbeschlusses vom 30.06.1989, Pr.Z. ..., hinsichtlich Kubatur und Gebäudehöhe.

Unstrittig sowie klar ist zunächst, dass sich die Bauwerberin mit der erfolgten Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen sowie mit deren Verlängerungen gemäß § 10 Bauordnung für Wien in der Fassung zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung des Bauvorhabens die Möglichkeit gesichert hat, dass für dieses Bauvorhaben in der Fassung der erstmaligen Einreichung die Bebauungsbestimmungen des Gemeinderatsbeschlusses vom 30.06.1989, Pr.Z. ..., weiterhin anzuwenden sind.

Diese aus § 10 Bauordnung für Wien in der Fassung zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung des Bauvorhabens abzuleitende Wirkung, dass das Bauvorhaben auf der Grundlage der Bebauungsbestimmungen des Gemeinderatsbeschlusses vom 30.06.1989, Pr.Z. ..., zu beurteilen ist, bleibt auch dann erhalten, wenn das Bauvorhaben im Zuge des Baubewilligungsverfahrens abgeändert wird. Eine Limitierung der Anzahl der zulässigen Projektänderungen besteht dabei nicht. Eine

inhaltliche Grenze ist erst zu ziehen, sobald das Bauvorhaben so tiefgreifend geändert wird, dass dieses als ein anderes und damit als ein neues Bauvorhaben zu werten ist. Auf die zeitliche Dimension wird anschließend gesondert eingegangen.

Das Verwaltungsgericht vermag den erfolgten Projektänderungen nicht zu entnehmen, dass diese so umfassend wären, dass damit das Projekt als ein neues Projekt zu werten wäre. Der Vergleichsmaßstab umfasst dabei sämtliche Projektänderungen in ihrer Gesamtheit, zumal eine umfassende Projektänderung auch dann vorliegen würde, wenn eine solche in mehrere einzelne Projektänderungen aufgeteilt würde, von denen jede für sich alleine noch nicht umfassend wäre. Doch auch bei einem solchen Maßstab ist eine umfassende Projektänderung nicht ersichtlich.

In diesem Zusammenhang ist zunächst hervorzuheben, dass die grundlegenden Charakteristika des Bauvorhabens über die gesamte Dauer des Baubewilligungsverfahrens erhalten geblieben sind. Es handelt sich durchgehend um das Projekt eines mehrgeschossigen Gebäudes, welches der Unterbringung von Gästen im Rahmen eines Beherbergungsbetriebes dient. Der Gebäudeumriss und die bautechnische Struktur des Gebäudes blieben in ihren Grundzügen jeweils unverändert. Auch die Wohnnutzfläche blieb weitgehend unverändert. Ebenso unverändert blieb die Anzahl der oberirdischen Geschosse.

Die Änderungen betreffen zum einen die vergleichsweise geringfügige Reduzierung der Gebäudehöhe (insbesondere im Dachbereich oberhalb des oberen Gebäudeabschlusses), um auf eine Ausnahmegewilligung gemäß § 69 Bauordnung für Wien in der Fassung zum Zeitpunkt der erstmaligen Baueinreichung verzichten zu können. Zum anderen sind wiederholte Projektänderungen schlicht darin begründet, architektonische Details nachzubessern, um das Bauvorhaben in das Ensemble mit den unmittelbaren Nachbargebäuden einzugliedern. Die vergleichsweise größten Projektänderungen gehen mit der Umstellung von einem Wohnheim ohne gewerbliche Nutzung auf ein Hotel mit gewerblicher Nutzung und die damit verbundene Vermehrung der Anzahl der Gästezimmer bzw. Gästeappartements bei gleichzeitiger Verringerung der Größe der Apartments einher.

Dazu ist zunächst auszuführen, dass § 119 Bauordnung für Wien in der Fassung zum Zeitpunkt der erstmaligen Baueinreichung nicht zwischen solchen Beherbergungsstätten und Heimen, die dem Gewerberecht unterliegen, und solchen, auf die das nicht zutrifft, unterscheidet. Ob ein Beherbergungsbetrieb dem Gewerberecht unterliegt oder nicht, hängt nicht von baurechtlich relevanten Kriterien ab, sondern hängt zum einen davon ab, ob die Beherbergung mit Gewinnerzielungsabsicht oder ohne Gewinnerzielungsabsicht betrieben wird, und zum anderen von Art und Umfang der gegebenenfalls an die Gäste erbrachten Dienstleistungen, zumal im Hinblick auf § 2 Gewerbeordnung 1994 Ausnahmen vom Anwendungsbereich der Gewerbeordnung 1994 bestehen, wenn zu einer Nutzung des Gebäudeeigentums mittels Vermietung entweder keine gastgewerblichen Dienstleistungen hinzutreten oder sich solche im Rahmen einer häuslichen Nebenbeschäftigung halten. Eine häusliche Nebenbeschäftigung kommt dabei bei einer Gesellschaft von vornherein nicht in Betracht.

Wenn daher vor diesem Hintergrund die Bauwerberin zunächst beabsichtigt hat, den Beherbergungsbetrieb ohne das Erfordernis einer Gewerbeberechtigung und somit nicht gewerblich im Sinne der §§ 1 und 2 Gewerbeordnung 1994 zu betreiben, in der Folge aber einen Betrieb mit Gewerbeberechtigung und in der Betriebsart eines Hotels beabsichtigt, so begründet diese Änderung des beabsichtigten Betriebs keine wesentliche Änderung des Bauvorhabens.

Auch die erfolgte Umgestaltung im Inneren des geplanten Gebäudes, die darin besteht, dass die ehemals größeren Wohneinheiten aufgeteilt und an ihrer Stelle bei unveränderter Nutzfläche nahezu die doppelte Anzahl an kleineren Wohneinheiten geplant werden, lässt das Bauvorhaben in seinem Wesen unverändert. Hierfür gibt den Ausschlag, dass in bautechnischer Hinsicht nahezu unverändert das gleiche Gebäude mit nahezu unverändert dem gleichen Gebäudeumriss vorliegt und sich die erfolgten Änderungen im Wesentlichen auf die Einteilung im Gebäudeinneren bei unveränderter Anzahl der Geschosse und unveränderter Geschossfläche bezieht. Die gegenständliche Änderung ist damit in baurechtliche Hinsicht als Änderung auf der Detailebene zu werten und begründet damit keine umfassende Projektänderung.

Wenn die Beschwerdeführerin in der mündlichen Verhandlung vom 27.02.2023 die vermeintliche Änderung der Betriebsart von „Boardinghaus“ auf Hotel anspricht, so geht dieses Vorbringen bereits deswegen ins Leere, weil die ursprüngliche Einreichung einen Beherbergungsbetrieb außerhalb des Gewerberechtes umfasst hat und damit das Vorliegen einer Betriebsart beim ursprünglichen Projekt bereits begrifflich ausscheidet. Darüber hinaus unterscheiden sich die einzelnen Betriebsarten des Gastgewerbes, soweit diese die Beherbergung von Gästen beinhalten, darin, welche Dienstleistungen an die Gäste erbracht werden. Je nach Art und Ausmaß der Dienstleistungen liegt sodann entweder ein Hotel oder ein anderer Beherbergungsbetrieb gastgewerblicher Art vor. Es wird nicht verkannt, dass Änderungen in den Dienstleistungen, die an die Gäste erbracht werden sollen, auch Änderungen der technischen Infrastruktur des Gebäudes erfordern können. So erfordert insbesondere ein weitgehender Verzicht auf die Erbringung von Serviceleistungen an die Gäste tendenziell größere Wohneinheiten, zumal in diesem Fall die Gäste in die Lage versetzt werden müssen, ohne derartige Serviceleistungen auszukommen (zum Beispiel Einrichtung von Küchen in den Wohneinheiten bei Verzicht auf eine Verpflegung der Gäste). Das Verwaltungsgericht vermag jedoch nicht zu erkennen, warum Änderungen in der Art und Umfang der Dienstleistungen sowie auch damit einhergehende Änderungen in der Größe und in der Ausstattung der Apartments bei der gegenständlichen Neuerrichtung eines Beherbergungsbetriebes im Sinne des § 119 Bauordnung für Wien in der zum Zeitpunkt der Baueinreichung geltenden Fassung eine wesentliche Änderung des eingereichten Bauprojektes darstellen soll. Eine wesentliche Projektänderung liegt insoweit nicht vor.

Zur zeitlichen Dimension ist auszuführen, dass in baurechtlicher Hinsicht eine zeitliche Grenze, wie lange die Bebauungsbestimmungen des Gemeinderatsbeschlusses vom 30.06.1989, Pr.Z. ..., perpetuiert werden können, nicht existiert. So lange das Baubewilligungsverfahren anhängig ist, so lange sind die Bebauungsbestimmungen des Gemeinderatsbeschlusses vom 30.06.1989, Pr.Z. ..., für das gegenständliche Baubewilligungsverfahren perpetuiert. Auch das seinerzeit zwischen der Bauoberbehörde für Wien und der Bauwerberin offenbar vereinbarte „Ruhe des Verfahrens“ vermag nichts daran zu ändern, dass das Baubewilligungsverfahren dabei weiterhin anhängig bleibt und die Geltung der

Bebauungsbestimmungen des Gemeinderatsbeschlusses vom 30.06.1989, Pr.Z. ..., perpetuiert bleiben.

Auch sonst ist dem Verlauf des Baubewilligungsverfahrens und den während des Verlaufs des Baubewilligungsverfahrens erfolgten Projektänderungen kein Umstand zu entnehmen, der es rechtfertigen würde, von einer wesentlichen Änderung des eingereichten Bauvorhabens auszugehen. Es sind daher für das Bauvorhaben auch weiterhin die Bebauungsbestimmungen des Gemeinderatsbeschlusses vom 30.06.1989, Pr.Z. ..., maßgeblich.

Die Beschwerde der Frau A. B. erwies sich damit insgesamt in allen Punkten, soweit diese bei der Letztfassung des Bauvorhabens gemäß den Einreichplänen mit dem Datum 02.02.2023 und dem Index 11 nicht bereits ins Leere gehen, als unbegründet.

In die Verfahrensschritte betreffend die punktuelle Ergänzung des Sachverhaltes nach der mündlichen Verhandlung vom 27.02.2023 wurde die Beschwerdeführerin vollumfänglich eingebunden und hat von der ihr ausdrücklich eingeräumten Möglichkeit des Parteiengehörs keinen Gebrauch gemacht. Insbesondere hat sie zu der ergänzenden Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen vom 25.05.2023 keine Stellungnahme abgegeben.

Die Beschwerde der Frau A. B. war daher spruchgemäß als unbegründet abzuweisen und das Bauvorhaben nach Maßgabe der Einreichpläne mit dem Datum 02.02.2023 und dem Index 11 spruchgemäß zu genehmigen.

2. Beschwerden Frau D. E. und Herrn F. E.

Vorweg ist festzuhalten, dass die beiden Beschwerdeführer E. Eigentümer der Liegenschaft G. Nummer 24 sind, welche der Liegenschaft der Bauwerberin, G. Nummer 21, auf der anderen Seite der öffentlichen Verkehrsfläche G. gegenüberliegt. Die zugewandte Front des Bauvorhabens ist daher die Straßenfront.

In den Randziffern 1 und 2 sowie in den jeweiligen Unterziffern dazu legen die Beschwerdeführer E. den Sachverhalt so dar, wie sich dieser aus ihrer Sicht darstellt. Eine inhaltliche Rechtswidrigkeit wird mit diesen Sachverhaltsdarstellungen bereits in formeller Hinsicht nicht geltend gemacht. Inhaltliche Rechtswidrigkeiten werden erst unter IV. Beschwerdegründe ausgeführt.

Der Vollständigkeit halber ist zu den Ausführungen der Beschwerdeführer E. in ihren Sachverhaltsfeststellungen Folgendes auszuführen:

Unter Punkt 1.1 gehen die Beschwerdeführer E. insbesondere auf die Tiefgarage ein. Diese ist in der aktuellen Fassung des Bauvorhabens (Einreichpläne mit dem Datum 02.02.2023 und dem Index 11) nicht mehr Projektinhalt. Die Ausführungen zur Tiefgarage gehen daher nunmehr ins Leere.

Die Beschwerdeführer E. bringen unter dieser Randziffer weiters vor, dass nicht ersichtlich sei, welche Fassung der Einreichunterlagen die Behörde ihre Beurteilung zugrunde gelegt habe. Dazu ist auszuführen, dass die Beurteilung der Einreichunterlagen insoweit verfahrensbegleitend gewesen ist, als sich im Zuge des Baubewilligungsverfahrens wiederholt Überarbeitungsbedarf der Einreichunterlagen gezeigt hat und diese dann jeweils überarbeitet wurden. In rechtlicher Hinsicht ist für die Beschwerdeführer E. insoweit lediglich die Frage entscheidend, ob die Beschwerdeführer in zumindest einem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht verletzt werden. Die Beschwerdeführer haben das Recht der Akteneinsicht und können etwaige Verletzungen von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten aufzeigen. Dies haben sie im Verfahren auch versucht und diesbezügliches Vorbringen erstattet.

Unter Randziffer 1.2 führen die Beschwerdeführer E. aus, dass das Bauvorhaben die zulässige Gebäudehöhe überschreite, der Erker am Eck G./K. eine Baufluchtlinie überrage und die Zahl der vorgesehenen Stellplätze die erforderlichen Pflichtstellplätze überschreiten würde.

Auf die Frage der Gebäudehöhe und auf den Erker wird später gesondert einzugehen sein. Festzuhalten ist hier jedoch, dass das Bauvorhaben der Fassung

der aktuellen Einreichunterlagen (Datum der Einreichpläne 02.02.2023, Index 11) keine Stellplätze mehr beinhaltet.

Unter Randziffer 1.3 führen die Beschwerdeführer E. unter anderem aus, dass das Bauvorhaben ihr Gebäude überragen würde.

In den Randziffern 2.1. bis 2.8 fassen die Beschwerdeführer E. den Gang des Baubewilligungsverfahrens bis zur Erlassung der beschwerdegegenständlichen Bescheide des Bauausschusses und der Baubehörde kurz zusammen. Dabei gehen die Beschwerdeführer E. insbesondere auf die verkehrstechnische Beurteilung betreffend die ursprünglich vorgesehene Tiefgarage in den Kellergeschossen sowie die Gehsteigauf- und –überfahrt ein.

Dazu genügt es an dieser Stelle, festzuhalten, dass die Ausführungen der Beschwerdeführer E. hinsichtlich der ursprünglich vorgesehenen Tiefgarage in den Kellergeschossen sowie die Gehsteigauf- und –überfahrt nunmehr insoweit ins Leere gehen, als eine Tiefgarage in den Kellergeschossen sowie eine Gehsteigauf- und –überfahrt nicht mehr Projektinhalt der Letztfassung der Einreichunterlagen (Plandatum 02.02.2023, Index 11) sind.

Unter den Randziffern 3.1 bis 3.3 erläutern die Beschwerdeführer E. den beschwerdegegenständlichen Baubewilligungsbescheid und die beschwerdegegenständliche Bewilligung des Bauausschusses von Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen.

Die Beschwerdeführer E. knüpfen an dieses Vorbringen in ihrer Beschwerde bei den von ihnen geltend gemachten Rechtswidrigkeiten an. Auf diese Aspekte wird somit im Zuge des Eingehens auf die von den Beschwerdeführern E. geltend gemachten Rechtswidrigkeiten zurückzukommen und einzugehen sein.

Die Beschwerdeführer E. führen unter Punkt IV. Beschwerdepunkte, Unterpunkt 1. Zur inhaltlichen Rechtswidrigkeit in den Randziffern 1.1 bis 1.3 detailliert aus, dass das beabsichtigte Bauvorhaben als Hotel im Widerspruch zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan stünde. Insbesondere sei es unzulässig, in einer Wohnzone ein Hotel zu errichten. Ein Hotel würde der „gewerblichen Nutzung für kurzfristige

Beherbergungszwecke“ dienen und sei daher in einer Wohnzone unzulässig. Darüber hinaus sei die gemäß § 6 Abs. 8 Bauordnung für Wien erforderliche Betriebstypenprüfung nicht erfolgt und könne mangels Durchführung einer gesetzeskonformen Betriebstypenprüfung nicht davon ausgegangen werden, dass das gegenständliche Hotel in der bestehenden Flächenwidmung (gemischtes Baugebiet) zulässig sei.

Wenn die Beschwerdeführer E. somit vorbringen, dass die Errichtung eines Hotels mit einer Wohnzone ihrer Ansicht nach baurechtlich nicht vereinbar sei, so ist dazu auszuführen, dass die Beschwerdeführer damit kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht angesprochen haben und es damit dem Verwaltungsgericht verwehrt ist, sich mit der Frage der Vereinbarkeit eines Hotels mit einer Wohnzone inhaltlich auseinander zu setzen. Eine solche inhaltliche Auseinandersetzung wäre möglich gewesen, wenn die Bauwerberin an einem Projekt festgehalten hätte, welches eine Bewilligung von Abweichungen von den Bauvorschriften erfordert und über das Bewilligungsverfahren für die Abweichungen von den Bauvorschriften Fragen der Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit der Widmung mit Fragen, die subjektiv-öffentliche Nachbarrechte berühren, inhaltlich verknüpft. Da die Bauwerberin ihr Bauvorhaben so reduziert hat, dass die ursprünglich verfahrensgegenständlichen Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen von ihr nicht mehr in Anspruch genommen werden, kann die Beschwerdeführerin die Frage der Vereinbarkeit eines Hotels mit der Widmung als Wohnzonen nicht mehr geltend machen.

Betreffend die von den Beschwerdeführern E. angesprochene Betriebstypenprüfung hat das Verwaltungsgericht erwogen, dass gemäß § 6 Abs. 8 Bauordnung für Wien in der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauvorhabens geltenden Fassung in gemischten Baugebieten keine Bauwerke oder Anlagen errichtet werden dürfen, die geeignet sind, durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen. Es ist insoweit eine Betriebstypenprüfung vorzunehmen.

Allerdings hat die Bauwerberin im Zuge des Baubewilligungsverfahrens insoweit eine Projektänderung vorgenommen, als an Stelle des im Jahr 2005 (mit

10.11.2005) eingereichten Projekts eines Wohnheims nicht gewerblicher Art nunmehr ein Hotel und somit ein dem Gewerberecht unterliegender Betrieb Projektgegenstand ist. Als Hotel unterliegen die Errichtung und der Betrieb gemäß den §§ 74 ff der Gewerbeordnung 1994 dem gewerblichen Betriebsanlagenrecht. Das gewerbliche Betriebsanlagenrecht beinhaltet einen der Bauordnung für Wien zumindest gleichwertigen Schutz der Nachbarn vor Immissionen durch die gewerbliche Betriebsanlage.

Aus den Ausführungen im vorhergehenden Absatz folgt in Verbindung mit § 134a Abs. 2 Bauordnung für Wien in der zum Zeitpunkt der Baueinreichung geltenden Fassung, dass die Nachbarn kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf Immissionsschutz gemäß § 134a Abs. 1 lit. e Bauordnung für Wien in der zum Zeitpunkt der Baueinreichung geltenden Fassung betreffend das gegenständliche Hotelprojekt im gemischten Baugebiet haben. Die Beschwerdeführer E. sind daher hinsichtlich des Immissionsschutzes betreffend das gegenständliche Hotelprojekt auf das gewerbliche Betriebsanlagenrecht und auf ein etwaiges Verfahren betreffend die Genehmigung des Hotels als gewerbliche Betriebsanlage zu verweisen.

Die Ausführungen der Beschwerdeführer E. betreffend die ihrer Ansicht nach unterbliebene Prüfung der Vereinbarkeit der Betriebstype mit der Widmung als gemischtes Baugebiet gehen und damit insoweit ins Leere, als bei dem gegenständlichen Hotelprojekt der Nachbarschutz des gewerblichen Betriebsanlagenrechts hinsichtlich Immissionsschutz greift und deshalb kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf Einhaltung der Widmung des gemischten Baugebietes besteht.

Unter lit. b „Zur unzulässigen Überschreitung der Gebäudehöhe“ führen die Beschwerdeführer E. unter den Randziffern 1.4. bis 1.6 aus, warum ihrer Ansicht nach die Einreichunterlagen so mangelhaft seien, dass die Einhaltung der Gebäudehöhe nicht ausreichend beurteilt werden könne, und warum ihrer Ansicht nach die zulässige Gebäudehöhe an der ihnen zugewandten Straßenfront des Bauvorhabens insbesondere durch Dachaufbauten überschritten werde. Darüber hinaus seien die durch den beschwerdegegenständlichen Bescheid des

Bauausschusses erteilten Bewilligungen zur Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe sowie zur Staffelung der Baumassen rechtswidrig.

Betreffend die von den Beschwerdeführern gerügte Mangelhaftigkeit der Einreichunterlagen genügt es, darauf hinzuweisen, dass diese Mängel im Zuge des Beschwerdeverfahrens sukzessive behoben worden sind. Es ist insoweit auf die Sachverhaltsfeststellungen zu verweisen. Die Ausführungen der Beschwerdeführer E. betreffend die Mangelhaftigkeit der Einreichunterlagen gehen somit für die Letztfassung der Einreichunterlagen (Einreichpläne mit dem Datum 02.02.2023 und dem Index 11) ins Leere.

Zu den von den Beschwerdeführern E. relevierten Dachaufbauten ist zunächst auf die getroffenen Sachverhaltsfeststellungen und die erfolgte Beweiswürdigung dazu zu verweisen. Rechtlich ist auszuführen, dass gemäß § 75 Abs. 1 Bauordnung für Wien in der zum Zeitpunkt der Baueinreichung geltenden Fassung für die Bauklasse V eine Gebäudehöhe von mindestens 16 m und höchstens 26 m gilt. Abweichungen davon sind im Plandokument ... (Gemeinderatsbeschluss vom 30. Juni 1989, Pr.Z. ...) nicht festgelegt. Die Gebäudehöhe bis zum oberen Gebäudeabschluss darf damit maximal 26,0 m betragen.

Wie im Zuge des Beweisverfahrens vor dem Verwaltungsgericht festgestellt worden ist (auf die erfolgten Sachverhaltsfeststellungen und die erfolgte Beweiswürdigung wird verwiesen), überschreitet das Gebäude mit dem oberen Gebäudeabschluss an der den Beschwerdeführern E. zugewandten Front die zulässige Gebäudehöhe von 26,0 m nicht. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe, durch die die Beschwerdeführer E. in einem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht verletzt sein könnte, liegt somit durch das Gebäude bis zu seinem oberen Gebäudeabschluss nicht vor.

Das oberhalb des oberen Gebäudeabschlusses anschließende Dach weist eine Dachneigung unter 45° auf und liegt mit seinem oberen Abschluss 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe. Damit liegt das Dach innerhalb der sich aus § 81 Abs. 2 bis Abs. 4 Bauordnung für Wien in der Fassung zum Zeitpunkt der Baueinreichung liegenden Höhe und Dachneigung. Aus dem Plandokument ... (Gemeinderatsbeschluss vom 30. Juni 1989, Pr.Z. ...) ergeben sich diesbezüglich

keine Einschränkungen. Auf die den zulässigen Dachumriss überschreiten Bauteile ist sogleich gesondert einzugehen. Bis hierher haben die Beschwerdeführer E. keine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe einschließlich der zulässigen Höhe und Neigung des Daches aufgezeigt.

Der zulässige Dachumriss wird von der Ecke G. auf eine Länge von 5,63 m (ein Drittel der Frontlänge 16,89 m) durch eine zweigeschossige Dachgaupe überschritten. Gemäß § 81 Abs. 6 Bauordnung für Wien in der Fassung zum Zeitpunkt der Baueinreichung darf der Gebäudeumriss unter anderem durch einzelne Dachgaupen überschritten werden, wenn diese in ihren Ausmaßen und ihrem Abstand voneinander den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen, wobei die Dachgaupen insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen dürfen. Die Dachgaupe entspricht nachweislich diesen Anforderungen. Diesbezüglich wird auf die Feststellungen des maßgeblichen Sachverhaltes und die erfolgte Beweiswürdigung verwiesen. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch die Dachgaupe liegt daher nicht vor.

Betreffend die Erker ist auszuführen, dass gemäß Punkt 4.1 des Plandokumentes Nr. ..., welches vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 30.06.1989, Pr.Z. ..., beschlossen wurde, die Ausbildung der Schauseiten und Dachformen mit den Erfordernissen der Schutzzone und mit dem örtlichen Erscheinungsbild abzustimmen ist, sowie Bauelemente, die der Gliederung und Gestaltung der Schauseiten der Gebäude dienen, in diesem Zusammenhang über die Baulinie vorragen dürfen. Die im Bauvorhaben vorgesehenen Erker gehen auf das Erfordernis zurück, das Bauvorhaben in das bestehende Ensemble einzugliedern, und finden in der gegenständlichen Bestimmung der Bebauungsbestimmungen Deckung.

Betreffend die Dachaufbauten wurde in den Feststellungen des entscheidungswesentlichen Sachverhaltes weiters ausgeführt, dass die Bauwerberin im Zuge des Beschwerdeverfahrens auf das Erfordernis von Ausnahmen für die Überschreitung der Gebäudehöhe verzichtet und über eine „klassische Sargdeckeldachkonstruktion“ mit der Ausformung von Dachflächen unter 45° eine Staffelung von Baumassen entbehrlich wurde. Raumbildende

Dachaufbauten, die den zulässigen Gebäudeumriss überragen, sind damit weitgehend entfallen.

Beim entscheidungswesentlichen Sachverhalt wurde unter anderem Folgendes festgestellt:

„Allerdings konnte der raumbildende (vorher gebäudehöhenrelevante) Dacherker zumindest auf einem Drittel der Gebäudefront als zweigeschossige Dachgaupe volumsbildend ausgeformt werden.“

Einschlägig ist hier die Bestimmung des § 81 Abs. 6 Bauordnung für Wien in der Fassung zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung des Bauvorhabens. Die gegenständlichen Gaupen weisen weniger als ein Drittel der Frontlänge auf und überschreiten damit nicht das im § 81 Abs. 6 Bauordnung für Wien in der Fassung zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung des Bauvorhabens angeführte Höchstmaß. Wie festgestellt wurde, stand außer Zweifel, dass die in der zitierten Bestimmung angeführte Proportionalität erfüllt ist (auf die diesbezüglichen Ausführungen in den Feststellungen des Sachverhaltes und in der Beweiswürdigung wird verwiesen).

Durch die gegenständlichen Gaupen werden die Beschwerdeführer E. daher in keinem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht verletzt.

Die Beschwerdeführer E. betrifft auch folgende Feststellung betreffend nicht raumbildende Dachaufbauten:

„Darüber hinaus wird dieser Umriss am Flachdach nur durch Geländer und Brüstungen um 1,12 m (+48,01 m ü.WN) und eine (skizzierte, projektierte) Pergola überschritten.“

Einschlägig ist hier die Bestimmung des § 81 Abs. 6 Bauordnung für Wien in der Fassung zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung des Bauvorhabens. Gemäß der zitierten Bestimmung des § 81 Abs. 6 Bauordnung für Wien in der Fassung zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung des Bauvorhabens darf der zulässige Gebäudeumriss durch einzelne, nicht raumbildenden Gebäudeteile

untergeordneten Ausmaßes überschritten werden. Die angeführten Geländer und Brüstungen mit einer Höhe von 1,12 m überschreitet nicht ein untergeordnetes Ausmaß und findet daher in der zitierten Bestimmung Deckung. Auch die Pergola überschreitet nicht den Umfang eines untergeordneten Ausmaßes. Eine Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts der Beschwerdeführer E. hinsichtlich der nicht raumbildenden Dachaufbauten liegt daher nicht vor.

Die Beschwerdeführer E. bringen unter der Randzahl 1.6 detailliert vor, aus welchen Gründen die Bewilligung des Bauausschusses für Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe und für ein Abweichen vom Verbot der Staffelung des Baukörpers ihrer Ansicht nach rechtswidrig sei. Dazu genügt es, festzuhalten, dass das Bauvorhaben in der Fassung der Einreichunterlagen dem Plandatum 02.02.2023 und dem Index 11 keine Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen mehr vorsieht und die beschwerdegegenständlichen Ausnahmebewilligungen durch den Bauausschuss damit obsolet sind. Das diesbezügliche Beschwerdevorbringen geht daher ins Leere.

Unter lit. c „Zur Garagenein- und -ausfahrt/Verkehrssituation“ gehen die Beschwerdeführer E. detailliert auf die vorgesehene Garagenein- und -ausfahrt sowie die damit verbundenen Auswirkungen auf die Verkehrssituation im Bereich des G. ein. Dazu genügt es, einerseits auszuführen, dass das Bauvorhaben in seiner aktuellen Fassung gemäß den Einreichplänen mit Datum 02.02.2023 und Index 11 eine Garagenein- und -ausfahrt sowie Stellplätze im Gebäudeinneren (in den Untergeschossen) nicht mehr beinhaltet. Das Beschwerdevorbringen bezieht sich insoweit auf einen nicht mehr aktuellen Projektinhalt. Zum anderen ist auszuführen, dass eine allfällige Zunahme des Fahrzeugverkehrs sowie eine allfällige Zunahme des Fußgängerverkehrs auf der öffentlichen Verkehrsfläche des G. kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht im Sinne des § 134a Abs. 1 Bauordnung für Wien in der zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung des Bauvorhabens geltenden Fassung darstellt. Das diesbezügliche Beschwerdevorbringen geht daher hinsichtlich der Gehsteigauf- und -überfahrt ins Leere und ist im Übrigen unbegründet.

Unter Punkt 2 „Zur Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften“ führen die Beschwerdeführer E. zunächst aus, dass der

Sachverhalt in wesentlichen Punkten ergänzungsbedürftig sei. Es seien im Zusammenhang mit der projektierten Tiefgarage Erhebungen und Feststellungen zur Verkehrssituation erforderlich. Es seien Nachforschungen über die Höhenlage anzustellen. Es seien sachverständige Feststellungen über die Immissionsbelastung eines Hotels nachzuholen.

Dazu ist auszuführen, dass die ursprünglich projektierte Tiefgarage nicht mehr Inhalt des Bauvorhabens in der Fassung der Einreichunterlagen mit dem Datum 02.02.2023 und dem Index 11 sind. Eine Ergänzungsbedürftigkeit des Sachverhalts in Bezug auf die Tiefgarage und auf damit verbundene Auswirkungen auf die Verkehrssituation besteht daher nicht. Darüber hinaus stellen die Verkehrssituation auf der öffentlichen Straße G. und eine allfällige Verschlechterung dieser Verkehrssituation kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht im Sinne des § 134a Bauordnung für Wien in der zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung des Bauvorhabens geltenden Fassung dar. Das diesbezügliche Vorbringen geht daher ins Leere.

Betreffend die Höhenlage ist auszuführen, dass der damit von den Beschwerdeführern E. relevierte Mangel der Einreichunterlagen im weiteren Verlauf des Beschwerdeverfahrens zunächst in die nächstfolgenden Austauschpläne übernommen, vom bautechnischen Amtssachverständigen mittels Anmerkungen zu seinem Gutachten bemängelt und mit der letzten Version der Einreichunterlagen, das sind die Einreichunterlagen mit dem Datum 02.02.2023 und dem Index 11, behoben worden sind. Für diesbezügliche nähere Details wird auf die eingangs erfolgten Feststellungen des entscheidungswesentlichen Sachverhaltes und auf die erfolgte Beweiswürdigung verwiesen. Das diesbezügliche Vorbringen der Beschwerdeführer hat daher mit den Einreichunterlagen mit dem Datum 02.02.2023 und dem Index 11 seine Begründung verloren.

Hinsichtlich der Frage der Immissionsbelastungen eines Hotels sind die Beschwerdeführer E. gemäß § 134a Abs. 2 Bauordnung für Wien in der zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung des Bauvorhabens geltenden Fassung auf den Immissionsschutz des gewerblichen Betriebsanlagenrechts zu verweisen. Das Bauvorhaben unterliegt als Hotel der Bewilligungspflicht für gewerbliche

Betriebsanlagen gemäß den §§ 74 ff Gewerbeordnung 1994, welche einen dem Baurecht zumindest gleichwertigen Schutz der Nachbarn vor Immissionen normieren. Die Beschwerdeführer E. haben somit im Baubewilligungsverfahren kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf Abwehr von Immissionen durch das gegenständliche Bauvorhaben.

Die Beschwerdeführer E. machen weiters Verletzungen des Parteiengehörs durch die Behörde im Baubewilligungsverfahren geltend. Insbesondere würde die Möglichkeit der Akteneinsicht für die Wahrung des Parteiengehörs nicht ausreichen und seien den Parteien die zu treffenden Feststellungen vorzuhalten und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Dazu ist zunächst auszuführen, dass die Beschwerdeführer zumindest im Beschwerdeverfahren die Gelegenheit zu einer vollständigen Akteneinsicht gehabt haben. Der Bescheid betreffend die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen war zwar im Behördenakt nicht enthalten und wurde erst vor der Erlassung des Erkenntnisses von der Bauwerberin zwecks Vervollständigung des Aktes angefordert und vorgelegt. Dieser Bescheid wurde aus dem Grund, weil in diesen Bescheid Akteneinsicht nicht genommen werden konnte, den Beschwerdeführer nachweislich und unter Setzung einer Frist von einer Woche zur Abgabe einer allfälligen Stellungnahme übermittelt. Nach Rechtsansicht des Verwaltungsgerichts ist es eine Obliegenheit der Beschwerdeführer, sich im Wege der Akteneinsicht über den vollständigen Sachverhalt zu informieren, und kann die Akteneinsicht nicht durch Vorhalte der Behörde oder des Gerichtes substituiert werden. Dies liegt daran, dass mit einem Vorhalt im Vergleich zur Akteneinsicht zwangsläufig ein erheblicher Informationsfluss verbunden wäre, zumal ein solcher Vorbehalt lediglich das beinhalten könnte, was sich mit Worten beschreiben lässt und aus einem wesentlich umfangreicheren Akteninhalt von der Behörde oder vom Gericht ausgewählt worden ist. Das Parteiengehör ist das diesem Grund in erster Linie durch die Gewährung und Inanspruchnahme von Akteneinsicht zu wahren.

Darüber hinaus hat das Gericht durch den bautechnischen Amtssachverständigen eine verbale Beschreibung des Bauvorhabens und seiner entscheidungsrelevanten Merkmale erstellen lassen. Diese verbale Beschreibung wurde den Beschwerdeführern nicht nur unter Einräumung der Möglichkeit einer

Stellungnahme vorgehalten, sondern darüber hinaus ein eigener Verhandlungstermin in erster Linie für den Zweck anberaumt, diese verbale Beschreibung des Amtssachverständigen mit den Beschwerdeführern und den anderen Parteien inhaltlich zu erörtern und sich gegebenenfalls ergebende Korrekturen oder Ergänzungen vorzunehmen. Da der bautechnische Amtssachverständige im Zuge der Erstellung dieser verbalen Beschreibung Anmerkungen zu der damals aktuellen Letztfassung der Einreichpläne gemacht und einzelne Mängel aufgezeigt hat, wurden die aufgezeigten Mängel mit Planwechsel (Vorlage der Einreichpläne mit dem Datum 02.02.2023 und dem Index 11) behoben, wobei dabei keine über diese Mängelbehebung hinausgehende Änderungen erfolgt sind. Für nähere Details wird auf die Feststellungen des entscheidungswesentlichen Sachverhalts und auf die erfolgte Beweiswürdigung verwiesen. Es wurde insoweit zumindest im Beschwerdeverfahren dem Anliegen der Beschwerdeführer E. entsprochen, dass ihnen über die gegebene Möglichkeit, Akteneinsicht zu nehmen, hinausgehend auch wesentliche Feststellungen in verbaler Form vorgehalten und dazu die Möglichkeit der Stellungnahme sowie der Erörterung in einer mündlichen Verhandlung (Verhandlungstermin 09.01.2023) eingeräumt wurde.

Betreffend den Verlauf des Baubewilligungsverfahrens ist den Beschwerdeführern E. zuzugestehen, dass die Entnahme des Verlaufs des Verfahrens einschließlich der jeweiligen Projektänderungen über die Möglichkeit der Akteneinsicht komplex und aufwendig ist. Es wurde daher so vorgegangen, dass zunächst die Bauwerber im Auftrag des Gerichts den Verlauf des Verfahrens aus ihrer Perspektive verschriftlicht haben und diese Verschriftlichung vorgehalten wurde. Die Beschwerdeführer haben daraufhin die Gelegenheit der Akteneinsicht gehabt und haben die aus ihrer Sicht wesentlichen Ergänzungen dieser Verschriftlichung vorgenommen. Für die Erörterung des Verlaufs des Baubewilligungsverfahrens mit den Verfahrensparteien wurde wiederum ein eigener Verhandlungstermin (Verhandlungstermin 27.02.2023) angesetzt. Darüber hinaus wurden vom Gericht die Ausführungen der Verfahrensparteien eingehend anhand des Akteninhalts überprüft. Betreffend das Vorbringen der Beschwerdeführer E. hinsichtlich Parteiengehör ist auszuführen, dass das Parteiengehör zum Verfahrensverlauf über die erfolgte Einräumung der Möglichkeit der Akteneinsicht, den Vorhalt einer verschriftlichen Darstellung des Verfahrensverlaufs und der Anberaumung eines

Verhandlungstermins in erster Linie für die Erörterung des Verfahrensverlaufs umfassend eingeräumt wurde.

Das Parteiengehör wurde somit zumindest im Zuge des Beschwerdeverfahrens ausreichend gewahrt. Das diesbezügliche Beschwerdevorbringen der Beschwerdeführer E. geht daher ins Leere.

Die Beschwerdeführer E. bringen schließlich vor, dass die beschwerdegegenständlichen Bescheide der Baubehörde und des Bauausschusses nicht ausreichend begründet seien. Dazu genügt es, darauf hinzuweisen, dass das Verwaltungsgericht aufgrund der gegen diese Bescheide erhobenen Beschwerden ein Ermittlungsverfahren durchzuführen und in der Sache zu entscheiden sowie die getroffene Entscheidung zu begründen hatte. Auf die von den Beschwerdeführern vorgebrachten Verletzungen subjektiv-öffentlicher Nachbarechte hatte das Verwaltungsgericht dabei inhaltlich einzugehen. Die von den Beschwerdeführern E. aufgezeigten Unklarheiten in der verbalen Umschreibung des Bauvorhabens sind insoweit obsolet, als die verbale Umschreibung des Bauvorhabens im beschwerdegegenständlichen Baubewilligungsbescheid durch nachfolgende Projektänderungen auch inhaltlich überholt war und seitens des Verwaltungsgerichts durch eine neue verbale Beschreibung des Bauvorhabens zu ersetzen war. Die Ausführungen der Beschwerdeführer E. zur Verletzung der Begründungspflicht durch die beschwerdegegenständlichen Bescheide ist daher mit der inhaltlichen Entscheidung durch das Verwaltungsgericht, welches eine umfassende Begründung enthält, obsolet.

Nicht zuletzt haben die Beschwerdeführer E. im Beschwerdeverfahren dahingehend argumentiert, dass es nicht sein könne, dass die Bauwerberin die Bebauungsbestimmungen des Gemeinderatsbeschlusses vom 30.06.1989, Pr.Z. ..., die mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 30.06.2005, Pr.ZI. ... außer Kraft gesetzt wurden, bis in das Jahr 2023 und somit nunmehr über einen Zeitraum von nahezu 18 Jahren perpetuieren würde. Das Bauvorhaben sei im Laufe dieser langen Zeitspanne wesentlich geändert worden und müsse nunmehr als ein neues Bauvorhaben auf der Grundlage der Bebauungsbestimmungen des Gemeinderatsbeschlusses vom 30.06.2005, Pr.ZI. ... beurteilt werden. Auch die

erfolgte Änderung der Betriebsart von einem Wohnheim auf ein Hotel würde - bereits für sich - eine wesentliche Projektänderung darstellen. Eine Perpetuierung der Bebauungsbestimmungen über einen so langen Zeitraum durch ein Bauvorhaben, das immer wieder abgeändert werde, sei rechtlich nicht möglich.

Dazu ist zunächst festzuhalten, dass das Bauvorhaben in der eingereichten Form auf der Grundlage der Bebauungsbestimmungen des Gemeinderatsbeschlusses vom 30.06.2005, Pr.ZI. ..., nicht genehmigungsfähig wäre. Das Bauvorhaben nutzt die im Vergleich zum Gemeinderatsbeschluss vom 30.06.2005, Pr.ZI. ..., weiterreichenden Möglichkeiten des Gemeinderatsbeschlusses vom 30.06.1989, Pr.Z. ..., hinsichtlich Kubatur und Gebäudehöhe.

Unstrittig sowie klar ist zunächst, dass sich die Bauwerberin mit der erfolgten Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen sowie mit deren Verlängerungen gemäß § 10 Bauordnung für Wien in der Fassung zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung des Bauvorhabens die Möglichkeit gesichert hat, dass für dieses Bauvorhaben in der Fassung der erstmaligen Einreichung die Bebauungsbestimmungen des Gemeinderatsbeschlusses vom 30.06.1989, Pr.Z. ..., weiterhin anzuwenden sind.

Diese aus § 10 Bauordnung für Wien in der zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung des Bauvorhabens geltenden Fassung abzuleitende Wirkung, dass das Bauvorhaben auf der Grundlage der Bebauungsbestimmungen des Gemeinderatsbeschlusses vom 30.06.1989, Pr.Z. ..., zu beurteilen ist, bleibt auch dann erhalten, wenn das Bauvorhaben im Zuge des Baubewilligungsverfahrens abgeändert wird. Eine Limitierung der Anzahl der zulässigen Projektänderungen besteht dabei nicht. Eine inhaltliche Grenze ist erst zu ziehen, sobald das Bauvorhaben so tiefgreifend geändert wird, dass dieses als ein anderes und damit als ein neues Bauvorhaben zu werten ist. Auf die zeitliche Dimension wird anschließend gesondert eingegangen.

Das Verwaltungsgericht vermag den erfolgten Projektänderungen nicht zu entnehmen, dass diese so umfassend wären, dass damit das Projekt als ein neues Projekt zu werten wäre. Der Vergleichsmaßstab umfasst dabei sämtliche Projektänderungen in ihrer Gesamtheit, zumal eine umfassende Projektänderung

auch dann vorliegen würde, wenn eine solche in mehrere einzelne Projektänderungen aufgeteilt würde, von denen jede für sich alleine noch nicht umfassend wäre. Doch auch bei einem solchen Maßstab ist eine umfassende Projektänderung nicht ersichtlich.

In diesem Zusammenhang ist zunächst hervorzuheben, dass die grundlegenden Charakteristika des Bauvorhabens über die gesamte Dauer des Baubewilligungsverfahrens erhalten geblieben sind. Es handelt sich durchgehend um das Projekt eines mehrgeschossigen Gebäudes, welches der Unterbringung von Gästen im Rahmen eines Beherbergungsbetriebes dient. Der Gebäudeumriss und die bautechnische Struktur des Gebäudes blieben in ihren Grundzügen jeweils unverändert. Auch die Wohnnutzfläche blieb weitgehend unverändert. Ebenso unverändert blieb die Anzahl der oberirdischen Geschosse.

Die Änderungen betreffen zum einen die vergleichsweise geringfügige Reduzierung der Gebäudehöhe (insbesondere im Dachbereich oberhalb des oberen Gebäudeabschlusses), um auf eine Ausnahmegewilligung gemäß § 69 Bauordnung für Wien in der Fassung zum Zeitpunkt der erstmaligen Baueinreichung verzichten zu können. Zum anderen sind wiederholte Projektänderungen schlicht darin begründet, architektonische Details nachzubessern, um das Bauvorhaben in das Ensemble mit den unmittelbaren Nachbargebäuden einzugliedern. Die vergleichsweise größten Projektänderungen gehen mit der Umstellung von einem Wohnheim ohne gewerbliche Nutzung auf ein Hotel mit gewerblicher Nutzung und die damit verbundene Vermehrung der Anzahl der Gästezimmer bzw. Gästeappartements bei gleichzeitiger Verringerung der Größe der Apartments einher.

Dazu ist zunächst auszuführen, dass § 119 Bauordnung für Wien in der Fassung zum Zeitpunkt der erstmaligen Baueinreichung nicht zwischen solchen Beherbergungsstätten und Heimen, die dem Gewerberecht unterliegen, und solchen, auf die das nicht zutrifft, unterscheidet. Ob ein Beherbergungsbetrieb dem Gewerberecht unterliegt oder nicht, hängt nicht von baurechtlich relevanten Kriterien ab, sondern hängt zum einen davon ab, ob die Beherbergung mit Gewinnerzielungsabsicht oder ohne Gewinnerzielungsabsicht betrieben wird, und zum anderen von Art und Umfang der gegebenenfalls an die Gäste erbrachten

Dienstleistungen, zumal im Hinblick auf § 2 Gewerbeordnung 1994 Ausnahmen vom Anwendungsbereich der Gewerbeordnung 1994 bestehen, wenn zu einer Nutzung des Gebäudeeigentums mittels Vermietung entweder keine gastgewerblichen Dienstleistungen hinzutreten oder sich solche im Rahmen einer häuslichen Nebenbeschäftigung halten. Eine häusliche Nebenbeschäftigung kommt dabei bei einer Gesellschaft von vornherein nicht in Betracht.

Wenn daher vor diesem Hintergrund die Bauwerberin zunächst beabsichtigt hat, den Beherbergungsbetrieb ohne das Erfordernis einer Gewerbeberechtigung und somit nicht gewerblich im Sinne der §§ 1 und 2 Gewerbeordnung 1994 zu betreiben, in der Folge aber einen Betrieb mit Gewerbeberechtigung und in der Betriebsart eines Hotels beabsichtigt, so begründet diese Änderung des beabsichtigten Betriebs keine wesentliche Änderung des Bauvorhabens.

Auch die erfolgte Umgestaltung im Inneren des geplanten Gebäudes, die darin besteht, dass die ehemals größeren Wohneinheiten aufgeteilt und an ihrer Stelle bei unveränderter Nutzfläche nahezu die doppelte Anzahl an kleineren Wohneinheiten geplant werden, lässt das Bauvorhaben in seinem Wesen unverändert. Hierfür gibt den Ausschlag, dass in bautechnischer Hinsicht nahezu unverändert das gleiche Gebäude mit nahezu unverändert dem gleichen Gebäudeumriss vorliegt und sich die erfolgten Änderungen im Wesentlichen auf die Einteilung im Gebäudeinneren bei unveränderter Anzahl der Geschosse und unveränderter Geschossfläche bezieht. Die gegenständliche Änderung ist damit in baurechtliche Hinsicht als Änderung auf der Detailsbene zu werten und begründet damit keine umfassende Projektänderung.

Wenn die Beschwerdeführer E. in der mündlichen Verhandlung vom 27.02.2023 die vermeintliche Änderung der Betriebsart von „Boardinghaus“ auf Hotel ansprechen, so geht dieses Vorbringen bereits deswegen ins Leere, weil die ursprüngliche Einreichung einen Beherbergungsbetrieb außerhalb des Gewerbebereiches umfasst hat und damit das Vorliegen einer Betriebsart beim ursprünglichen Projekt bereits begrifflich ausscheidet. Darüber hinaus unterscheiden sich die einzelnen Betriebsarten des Gastgewerbes, soweit diese die Beherbergung von Gästen beinhalten, darin, welche Dienstleistungen an die Gäste erbracht werden. Je nach Art und Ausmaß der Dienstleistungen liegt sodann

entweder ein Hotel oder ein anderer Beherbergungsbetrieb gastgewerblicher Art vor. Es wird nicht verkannt, dass Änderungen in den Dienstleistungen, die an die Gäste erbracht werden sollen, auch Änderungen der technischen Infrastruktur des Gebäudes erfordern können. So erfordert insbesondere ein weitgehender Verzicht auf die Erbringung von Serviceleistungen an die Gäste tendenziell größere Wohneinheiten, zumal in diesem Fall die Gäste in die Lage versetzt werden müssen, ohne derartige Serviceleistungen auszukommen (zum Beispiel Einrichtung von Küchen in den Wohneinheiten bei Verzicht auf eine Verpflegung der Gäste). Das Verwaltungsgericht vermag jedoch nicht zu erkennen, warum Änderungen in der Art und Umfang der Dienstleistungen sowie auch damit einhergehende Änderungen in der Größe und in der Ausstattung der Apartments bei der gegenständlichen Neuerrichtung eines Beherbergungsbetriebes im Sinne des § 119 Bauordnung für Wien in der zum Zeitpunkt der Baueinreichung geltenden Fassung eine wesentliche Änderung des eingereichten Bauprojektes darstellen soll. Eine wesentliche Projektänderung liegt insoweit nicht vor.

Zur zeitlichen Dimension ist auszuführen, dass in baurechtliche Hinsicht eine zeitliche Grenze, wie lange die Bebauungsbestimmungen des Gemeinderatsbeschlusses vom 30.06.1989, Pr.Z. ..., perpetuiert werden können, nicht existiert. So lange das Baubewilligungsverfahren anhängig ist, so lange sind die Bebauungsbestimmungen des Gemeinderatsbeschlusses vom 30.06.1989, Pr.Z. ..., für das gegenständliche Baubewilligungsverfahren perpetuiert. Auch das seinerzeit zwischen der Bauoberbehörde für Wien und der Bauwerberin offenbar vereinbarte „Ruhe des Verfahrens“ vermag nichts daran zu ändern, dass das Baubewilligungsverfahren dabei weiterhin anhängig bleibt und die Geltung der Bebauungsbestimmungen des Gemeinderatsbeschlusses vom 30.06.1989, Pr.Z. ..., perpetuiert bleiben.

Auch sonst ist dem Verlauf des Baubewilligungsverfahrens und den während des Verlaufs des Baubewilligungsverfahrens erfolgten Projektänderungen kein Umstand zu entnehmen, der es rechtfertigen würde, von einer wesentlichen Änderung des eingereichten Bauvorhabens auszugehen. Es sind daher für das Bauvorhaben auch weiterhin die Bebauungsbestimmungen des Gemeinderatsbeschlusses vom 30.06.1989, Pr.Z. ..., maßgeblich.

Die Beschwerden der Beschwerdeführer E. erwiesen sich damit insgesamt in allen Punkten, soweit diese bei der Letztfassung des Bauvorhabens gemäß den Einreichplänen mit dem Datum 02.02.2023 und dem Index 11 nicht bereits ins Leere gehen, als unbegründet.

In die Verfahrensschritte betreffend die punktuelle Ergänzung des Sachverhaltes nach der mündlichen Verhandlung vom 27.02.2023 wurden die beiden Beschwerdeführer vollumfänglich eingebunden und haben von der ihnen ausdrücklich eingeräumten Möglichkeit des Parteiengehörs keinen Gebrauch gemacht. Insbesondere haben sie zu der ergänzenden Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen vom 25.05.2023 keine Stellungnahme abgegeben.

Die Beschwerde der Beschwerdeführer E. waren daher spruchgemäß als unbegründet abzuweisen und das Bauvorhaben nach Maßgabe der Einreichpläne mit dem Datum 02.02.2023 und dem Index 11 spruchgemäß zu genehmigen.

3. Beschwerde der C.

Vorweg ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin C. Eigentümer der Liegenschaft J.-Platz 2 ist, welche an die Liegenschaft der Bauwerberin, G. Nummer 21, hofseitig bzw. an die von der öffentlichen Verkehrsfläche G. abgewandten Seite des Gebäudes angrenzt. Es ist daher die vom G. aus betrachtet hintere Front des Bauvorhabens der Beschwerdeführerin C. zugewandt.

In den Randziffern 1 und 2 sowie in den jeweiligen Unterziffern dazu legt die Beschwerdeführerin C. den Sachverhalt so dar, wie sich dieser aus ihrer Sicht darstellt. Eine inhaltliche Rechtswidrigkeit wird mit diesen Sachverhaltsdarstellungen bereits in formeller Hinsicht nicht geltend gemacht. Inhaltliche Rechtswidrigkeiten werden erst unter IV. „Beschwerdegründe“ ausgeführt.

Der Vollständigkeit halber ist zu den Ausführungen der Beschwerdeführerin C. in ihren Sachverhaltsfeststellungen Folgendes auszuführen:

Unter Punkt 1.1 geht die Beschwerdeführerin C. insbesondere auf die Tiefgarage ein. Diese ist in der aktuellen Fassung des Bauvorhabens (Einreichpläne mit dem Datum 02.02.2023 und dem Index 11) nicht mehr Projektinhalt. Die Ausführungen zur Tiefgarage gehen daher nunmehr ins Leere.

Die Beschwerdeführerin C. bringt unter dieser Randziffer weiters vor, dass nicht ersichtlich sei, welche Fassung der Einreichunterlagen die Behörde ihre Beurteilung zugrunde gelegt habe. Dazu ist auszuführen, dass die Beurteilung der Einreichunterlagen insoweit verfahrensbegleitend gewesen ist, als sich im Zuge des Baubewilligungsverfahrens wiederholt Überarbeitungsbedarf der Einreichunterlagen gezeigt hat und diese dann jeweils überarbeitet wurden. In rechtlicher Hinsicht ist für die Beschwerdeführerin C. insoweit lediglich die Frage entscheidend, ob die Beschwerdeführerin in zumindest einem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht verletzt wird. Die Beschwerdeführer haben das Recht der Akteneinsicht und können etwaige Verletzungen von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten aufzeigen. Dies hat die Beschwerdeführerin im Verfahren auch versucht und diesbezügliches Vorbringen erstattet.

Unter Randziffer 1.2 führt die Beschwerdeführerin C. aus, dass das Bauvorhaben die zulässige Gebäudehöhe überschreite, der Erker am Eck G./K. eine Baufluchtlinie überrage und die Zahl der vorgesehenen Stellplätze die erforderlichen Pflichtstellplätze überschreiten würde.

Auf die Frage der Gebäudehöhe und auf den Erker wird später gesondert einzugehen sein. Festzuhalten ist hier jedoch, dass das Bauvorhaben der Fassung der aktuellen Einreichunterlagen (Datum der Einreichpläne 02.02.2023, Index 11) keine Stellplätze mehr beinhaltet.

Unter Randziffer 1.3 führt die Beschwerdeführerin C. unter anderem aus, dass das Bauvorhaben ihr Gebäude überragen würde.

In den Randziffern 2.1. bis 2.8 fasst die Beschwerdeführerin C. den Gang des Baubewilligungsverfahrens bis zur Erlassung der beschwerdegegenständlichen Bescheide des Bauausschusses und der Baubehörde kurz zusammen. Dabei geht die Beschwerdeführerin C. insbesondere auf die verkehrstechnische Beurteilung

betreffend die ursprünglich vorgesehene Tiefgarage in den Kellergeschossen sowie die Gehsteigauf- und –überfahrt ein.

Dazu genügt es an dieser Stelle, festzuhalten, dass die Ausführungen der Beschwerdeführerin C. hinsichtlich der ursprünglich vorgesehenen Tiefgarage in den Kellergeschossen sowie die Gehsteigauf- und –überfahrt nunmehr insoweit ins Leere gehen, als eine Tiefgarage in den Kellergeschossen sowie eine Gehsteigauf- und –überfahrt nicht mehr Projektinhalt der Letztfassung der Einreichunterlagen (Plandatum 02.02.2023, Index 11) sind.

Unter den Randziffern 3.1 bis 3.3 erläutert die Beschwerdeführerin C. den beschwerdegegenständlichen Baubewilligungsbescheid und die beschwerdegegenständliche Bewilligung des Bauausschusses von Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen.

Die Beschwerdeführerin C. knüpft an dieses Vorbringen in ihrer Beschwerde bei den von ihr geltend gemachten Rechtswidrigkeiten an. Auf diese Aspekte wird somit im Zuge des Eingehens auf die von der Beschwerdeführerin C. geltend gemachten Rechtswidrigkeiten zurückzukommen und einzugehen sein.

Die Beschwerdeführerin C. führt unter Punkt IV. Beschwerdepunkte, Unterpunkt 1. Zur inhaltlichen Rechtswidrigkeit in den Randziffern 1.1 bis 1.3 detailliert aus, dass das beabsichtigte Bauvorhaben als Hotel im Widerspruch zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan stünde. Insbesondere sei es unzulässig, in einer Wohnzone ein Hotel zu errichten. Ein Hotel würde der „gewerblichen Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke“ dienen und sei daher in einer Wohnzone unzulässig. Darüber hinaus sei die gemäß § 6 Abs. 8 Bauordnung für Wien erforderliche Betriebstypenprüfung nicht erfolgt und könne mangels Durchführung einer gesetzeskonformen Betriebstypenprüfung nicht davon ausgegangen werden, dass das gegenständliche Hotel in der bestehenden Flächenwidmung (gemischtes Baugebiet) zulässig sei.

Wenn die Beschwerdeführerin C. somit vorbringt, dass die Errichtung eines Hotels mit einer Wohnzone ihrer Ansicht nach baurechtlich nicht vereinbar sei, so ist dazu auszuführen, dass die Beschwerdeführerin damit kein subjektiv-öffentliches

Nachbarrecht angesprochen hat und es damit dem Verwaltungsgericht verwehrt ist, sich mit der Frage der Vereinbarkeit eines Hotels mit einer Wohnzone inhaltlich auseinander zu setzen. Eine solche inhaltliche Auseinandersetzung wäre möglich gewesen, wenn die Bauwerberin an einem Projekt festgehalten hätte, welches eine Bewilligung von Abweichungen von den Bauvorschriften erfordert und über das Bewilligungsverfahren für die Abweichungen von den Bauvorschriften Fragen der Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit der Widmung mit Fragen, die subjektiv-öffentliche Nachbarrechte berühren, inhaltlich verknüpft. Da die Bauwerberin ihr Bauvorhaben so reduziert hat, dass die ursprünglich verfahrensgegenständlichen Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen von ihr nicht mehr in Anspruch genommen werden, kann die Beschwerdeführerin die Frage der Vereinbarkeit eines Hotels mit der Widmung als Wohnzonen nicht mehr geltend machen.

Betreffend die von der Beschwerdeführerin angesprochenen Betriebstypenprüfung hat das Verwaltungsgericht erwogen, dass gemäß § 6 Abs. 8 Bauordnung für Wien in der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauvorhabens geltenden Fassung in gemischten Baugebieten keine Bauwerke oder Anlagen errichtet werden dürfen, die geeignet sind, durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen. Es ist insoweit eine Betriebstypenprüfung vorzunehmen.

Allerdings hat die Bauwerberin im Zuge des Baubewilligungsverfahrens insoweit eine Projektänderung vorgenommen, als an Stelle des im Jahr 2005 (mit 10.11.2005) eingereichten Projekts eines Wohnheims nicht gewerblicher Art nunmehr ein Hotel und somit ein dem Gewerberecht unterliegender Betrieb Projektgegenstand ist. Als Hotel unterliegen die Errichtung und der Betrieb gemäß den §§ 74 ff der Gewerbeordnung 1994 dem gewerblichen Betriebsanlagenrecht. Das gewerbliche Betriebsanlagenrecht beinhaltet einen der Bauordnung für Wien zumindest gleichwertigen Schutz der Nachbarn vor Immissionen durch die gewerbliche Betriebsanlage.

Aus den Ausführungen im vorhergehenden Absatz folgt in Verbindung mit § 134a Abs. 2 Bauordnung für Wien in der zum Zeitpunkt der erstmaligen Baueinreichung

geltenden Fassung, dass die Nachbarn kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf Immissionsschutz gemäß § 134a Abs. 1 lit. e Bauordnung für Wien in der zum Zeitpunkt der Baueinreichung geltenden Fassung betreffend das gegenständliche Hotelprojekt im gemischten Baugebiet haben. Die Beschwerdeführerin C. ist daher hinsichtlich des Immissionsschutzes betreffend das gegenständliche Hotelprojekt auf das gewerbliche Betriebsanlagenrecht und auf ein etwaiges Verfahren betreffend die Genehmigung des Hotels als gewerbliche Betriebsanlage zu verweisen.

Die Ausführungen der Beschwerdeführerin C. betreffend die ihrer Ansicht nach unterbliebene Prüfung der Vereinbarkeit der Betriebstypen mit der Widmung als gemischtes Baugebiet gehen und damit insoweit ins Leere, als bei dem gegenständlichen Hotelprojekt der Nachbarnschutz des gewerblichen Betriebsanlagenrechts hinsichtlich Immissionsschutz greift und deshalb kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf Einhaltung der Widmung des gemischten Baugebietes besteht.

Unter lit. b „Zur unzulässigen Überschreitung der Gebäudehöhe“ führt die Beschwerdeführerin C. unter den Randziffern 1.4. bis 1.6 aus, warum ihrer Ansicht nach die Einreichunterlagen so mangelhaft seien, dass die Einhaltung der Gebäudehöhe nicht ausreichend beurteilt werden könne, und warum ihrer Ansicht nach die zulässige Gebäudehöhe an der ihr zugewandten (vom G. aus betrachtet rückwertigen) Front des Bauvorhabens insbesondere durch eine ihrer Ansicht nach exzessiven Nutzung als Dachterrasse sowie durch Dachaufbauten überschritten werde. Darüber hinaus seien die durch den beschwerdegegenständlichen Bescheid des Bauausschusses erteilten Bewilligungen zur Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe sowie zur Staffelung der Baumassen rechtswidrig.

Betreffend die von den Beschwerdeführern gerügte Mangelhaftigkeit der Einreichunterlagen genügt es, darauf hinzuweisen, dass diese Mängel im Zuge des Beschwerdeverfahrens sukzessive behoben worden sind. Es ist insoweit auf die Sachverhaltsfeststellungen zu verweisen. Die Ausführungen der Beschwerdeführerin C. betreffend die Mangelhaftigkeit der Einreichunterlagen gehen somit für die Letztfassung der Einreichunterlagen (Einreichpläne mit dem Datum 02.02.2023 und dem Index 11) ins Leere.

Im Detail hat der bautechnische Amtssachverständige (wie aus dem entscheidungswesentlichen Sachverhalt und der erfolgten Beweiswürdigung ersichtlich ist) in seinem Gutachten ausgeführt:

„Zur unmittelbar anschließenden Nachbarliegenschaft J.-Platz ONr. 2 (EZ ... Kat. Gem. H.) wird das Gebäude in geschlossener Bauweise mit einer Feuermauer entlang der seitlichen Grundgrenze angebaut. Hofseitig wird das Gebäude in Fortsetzung dieser seitlichen Grundgrenze mit Feuermauern errichtet. Die Gebäudehöhe an der Baulinie J.-Platz beträgt 25,43 m (Höhenlage +14,7 m ü.WN, Giebelfläche +39,39 m ü.WN bis +40,87 ü.WN). Unmittelbar an der Grundgrenze bzw. am Beginn der Feuermauer am gemeinsamen Eckpunkt an der Baulinie beträgt die ausgewiesene Gebäudehöhe somit 26,17 m. Ab einer Tiefe von 15,0 m von der Baulinie wird auf eine Länge von 2,39 m die Gebäudehöhe an der zugewandten Außenwand mit 26,0 m ausgewiesen. Der oberste Abschluss des Daches liegt hier um 7,5 m (+46,89 m ü.WN) über der an der Baulinie K. ausgewiesenen zulässigen Gebäudehöhe. Die Dachform wird in Anwendung § 81 Abs. 4 BO unter 45° gebildet. Das Stiegenhaus 1 überschreitet straßenseitig raumbildend den Dachumriss durch eine Oberlichte in einem Abstand von 1,1 m zur Grundgrenze J.-Platz ONr. 2 um bis zu 0,9 m. An den Umriss überschreitenden nichtraumbildenden Aufbauten sind eine nichtraumbildende Außenstiege in Metallkonstruktion hofseitig vom 2.DG auf die Dachterrasse bis in das Niveau des obersten Dachabschlusses (+46,89 m ü.WN), Geländer und Brüstungen mit 1,12 m (bis +48,01 m ü.WN) und eine (skizzierte, projektierte) Pergola anzuführen.“

Dies hat der bautechnische Amtssachverständige mit der vom Verwaltungsgericht eingeholten ergänzenden Stellungnahme vom 25.05.2023 dahingehend ergänzt, dass die Wortfolge *„ (...) Das Stiegenhaus 1 überschreitet straßenseitig raumbildend den Dachumriss durch eine Oberlichte in einem Abstand von 1,1 m zur Grundgrenze J.-Platz ONr. 2 um bis zu 0,9 m. ...“* durch die Wortfolge *„Das Stiegenhaus 1 überschreitet straßenseitig raumbildend den Dachumriss durch eine Oberlichte in einem Abstand von ca. 1,1 m zur Grundgrenze J.-Platz ONr. 2 auf eine maximale Gesamtbreite von ca. 4,6 m um bis zu 1,2 m. (...)“* zu ersetzen ist.

Einschlägig ist hier die Bestimmung des § 81 Abs. 6 Bauordnung für Wien in der Fassung zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung des Bauvorhabens. Demnach darf der zulässige Gebäudeumriss unter anderem im unbedingt notwendige Ausmaß durch Stiegenhäuser überschritten werden.

Der bautechnische Amtssachverständige hat die technische Notwendigkeit der Dimensionierung dieses Stiegenhauses wie folgt begründet:

„Bei einer maximalen Gesamtbreite von ca. 4,6 m ragt das Treppenhaus 1 im 2. DG in einem Abstand von ca. 1,1 m zur Grundgrenze J.-Platz ONr. 2 um bis zu 1,2 m (SCHNITT 1) über den Gebäudeumriss. In der ANSICHT K. sind dazu auffällig diskrepant nur ca. 0,9 m dargestellt.

Für das Treppenhaus sind Belichtung, Belüftung, Breite, lichte Durchgangshöhe und spezielle Verwendung maßgeblich und zu beurteilen. Für den Fluchtweg sind entsprechend der Bauordnung zum Einreichstand (2005) die Mindestbreite der Gänge und der Stiege gem. § 106 Abs. 6 BO mit 1,2 m angegeben. Die Durchgangslichte beträgt für Stiegen und Gänge gem. § 106 Abs. 3 BO mindestens 2,1 m. Dies entspricht auch den mittlerweile geltenden, zeitgemäßen technischen Vorgaben der OIB-RL.

Laut Punkt 2.5 in OIB-RL 4 muss die lichte Durchgangshöhe von Treppen, gemessen an der Stufenvorderkante, sowie von Rampen und Gängen mindestens 2,10 m betragen.

Die Gänge des Hotels weisen in Hauptgeschoßen durchgehend eine Raumhöhe von 2,5 m aus. Da heißer Rauch aufsteigt und aufsteigender Rauch an der obersten Decke wie hier im 2. DG festzustellen sein würde, ist die lichte Ganghöhe mit 2,3 m zwar über einem technischen Mindestanfordernis, aber nachvollziehbar für die Verwendung als 2. Fluchtweg im Hotel unbedingt erforderlich. Die gewählte Massivbauweise stellt den erforderlichen Brandschutz sicher. Das Fensterband im auskragenden Bauteil des 2. DG kann für den Gangteil eine Verbesserung der Orientierung darstellen.

Aus Sicherheitsgründen für den Schutz von in der Regel ortsunkundigen Menschen im Hotel ist ein Treppenhaus in dieser Ausprägung und Ausführung als technisch im unbedingt erforderlichen Ausmaß und durchaus zeitgemäß anzusehen.“

Damit ist zwar einerseits eine gewisse Widersprüchlichkeit und damit Mangelhaftigkeit der Einreichunterlagen dargelegt. Andererseits ergibt sich unbeschadet dieser Mängel der Einreichunterlagen, dass dieses Stiegenhaus das aus Sicherheitsgründen für seine Funktion als Fluchtweg eines Hotels unbedingt notwendige Ausmaß nicht überschreitet. Die gesetzliche Anforderung des § 81 Abs. 6 Bauordnung für Wien in der Fassung zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung des Bauvorhabens, wonach Bauvorhaben das unbedingt erforderliche Ausmaß nicht überschreiten dürfen, ist damit erfüllt.

Zu der von der Beschwerdeführerin C. relevierten Dachterrasse ist auszuführen, dass diese in der Fassung des Bauvorhabens nach den Einreichplänen mit dem Datum 02.02.2023 und dem Index 11 innerhalb des zulässigen Gebäudeumrisses liegt. Auf die in den Feststellungen des entscheidungswesentlichen Sachverhaltes dargelegte Projekteinschränkung durch die Bauwerberin im Zuge des Beschwerdeverfahrens wird diesbezüglich hingewiesen. Die von der Beschwerdeführerin C. in ihrer Beschwerde relevierte Rechtsverletzung durch eine oberhalb des zulässigen Gebäudeumrisses situierte Dachterrasse liegt daher nach der aktuellen Fassung des eingereichten Bauvorhabens, das ist die Fassung gemäß den Einreichplänen mit dem Datum 02.02.2023 und dem Index 11, nicht vor. Das diesbezügliche Beschwerdevorbringen geht daher ins Leere.

Auf der Dachterrasse befinden sich Geländer und Brüstungen sowie eine Pergola. Die betrifft die folgende Feststellung betreffend nicht raumbildende Dachaufbauten:

„An den Umriss überschreitenden nichtraumbildenden Aufbauten sind eine nichtraumbildende Außenstiege in Metallkonstruktion hofseitig vom 2.DG auf die Dachterrasse bis in das Niveau des obersten Dachabschlusses (+46,89 m ü.WN), Geländer und Brüstungen mit 1,12 m (bis +48,01 m ü.WN) und eine (skizzierte, projektierte) Pergola anzuführen.“

Einschlägig ist hier die Bestimmung des § 81 Abs. 6 Bauordnung für Wien in der Fassung zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung des Bauvorhabens. Gemäß der zitierten Bestimmung 81 Abs. 6 Bauordnung für Wien in der Fassung zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung des Bauvorhabens darf der zulässige Gebäudeumriss durch einzelne, nicht raumbildenden Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes überschritten werden. Die nicht raumbildende Außenstiege sowie die angeführten Geländer und Brüstungen mit einer Höhe von 1,12 m überschreiten nicht ein untergeordnetes Ausmaß und finden daher in der zitierten Bestimmung Deckung. Auch die Pergola überschreitet nicht den Umfang eines untergeordneten Ausmaßes. Eine Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts der Beschwerdeführerin C. hinsichtlich der nicht raumbildenden Dachaufbauten liegt daher nicht vor.

Weiters ist auf folgende Feststellung des entscheidungswesentlichen Sachverhalts, die auf dem Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen vom 30.09.2022 beruht, zurückzukommen:

„Über Dach und teilweise über dem Dachumriss ist auf dem Dach ein Glasaufbau (Pool) im Abstand von 0,1 m zur Grundgrenze G. ONr. 19 über der Giebelfläche auf eine Länge von ca. 1,1 m bis ins Niveau des obersten Dachabschlusses (+46,89 m ü.WN) ausgewiesen.“

Dazu ist rechtlich auszuführen, dass gemäß § 81 Abs. 7 Bauordnung für Wien in der zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung des Bauvorhabens geltenden Fassung der zulässige Gebäudeumriss auch durch Verglasungen untergeordneten Ausmaßes überschritten werden darf. Gegenständlich liegt eine solche Überschreitung untergeordneten Ausmaßes durch die gegenständlichen Verglasungen vor. Die gegenständliche Überschreitung durch die in Rede stehenden Verglasungen findet daher in § 81 Abs. 7 Bauordnung für Wien in der zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung des Bauvorhabens geltenden Fassung Deckung.

Zur Gebäudehöhe an der der Beschwerdeführerin C. zugewandten Front ist den Feststellungen des entscheidungswesentlichen Sachverhalts Folgendes zu entnehmen:

„Zur unmittelbar anschließenden Nachbarliegenschaft J.-Platz ONr. 2 (EZ ... Kat. Gem. H.) wird das Gebäude in geschlossener Bauweise mit einer Feuermauer entlang der seitlichen Grundgrenze angebaut. Hofseitig wird das Gebäude in Fortsetzung dieser seitlichen Grundgrenze mit Feuermauern errichtet. Die Gebäudehöhe an der Baulinie J.-Platz beträgt 25,43 m (Höhenlage +14,7 m ü.WN, Giebelhöhe +39,39 m ü.WN bis +40,87 ü.WN). Unmittelbar an der Grundgrenze bzw. am Beginn der Feuermauer am gemeinsamen Eckpunkt an der Baulinie beträgt die ausgewiesene Gebäudehöhe somit 26,17 m. Ab einer Tiefe von 15,0 m von der Baulinie wird auf eine Länge von 2,39 m die Gebäudehöhe an der zugewandten Außenwand mit 26,0 m ausgewiesen.“

Dazu ist rechtlich auszuführen, dass gemäß § 75 Abs. 1 Bauordnung für Wien in der zum Zeitpunkt der Baueinreichung geltenden Fassung für die Bauklasse V eine Gebäudehöhe von mindestens 16 m und höchstens 26 m gilt. Abweichungen davon sind im Plandokument ... (Gemeinderatsbeschluss vom 30. Juni 1989, Pr.Z. ...) nicht festgelegt. Die Gebäudehöhe bis zum oberen Gebäudeabschluss darf damit maximal 26,0 m betragen.

Die Gebäudehöhe ist bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m gemäß § 81 Abs. 1 Bauordnung für Wien in der zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung des Bauvorhabens geltenden Fassung und ab einer Gebäudetiefe von 15 m gemäß § 81 Abs. 2 Bauordnung für Wien in der zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung des Bauvorhabens geltenden Fassung zu ermitteln. Innerhalb der jeweiligen Ermittlungsart gemäß § 81 Abs. 1 leg. cit. oder § 81 Abs. 2 leg. cit. erfolgt daher ein rechnerischer Ausgleich der Gebäudehöhe. Wenn daher am gemeinsamen Eckpunkt an der Baulinie die ausgewiesene Gebäudehöhe 26,17 m beträgt, so liegt darin noch keine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe, wenn dies durch ein Abfallen der Gebäudehöhe auf unter 26,00 m an den von diesem Eckpunkt weglaufenden Gebäudeteilen ausgeglichen wird. Ein solcher Ausgleich liegt, wie die Begutachtung durch den bautechnischen Amtssachverständigen ergeben hat (auf die Feststellungen des entscheidungswesentlichen Sachverhalts und die erfolgte Beweiswürdigung wird verwiesen), gegenständlich vor. Das Gebäude überschreitet daher mit dem oberen Gebäudeabschluss an der der Beschwerdeführerin C. zugewandten Front die zulässige Gebäudehöhe von insgesamt 26,0 m nicht. Eine

Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe, durch die die Beschwerdeführerin in einem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht verletzt sein könnte, liegt somit durch das Gebäude bis zu seinem oberen Gebäudeabschluss nicht vor.

Einzugehen ist weiters auf folgende Feststellung aus den Feststellungen des entscheidungswesentlichen Sachverhalts:

„Das Stiegenhaus 1 überschreitet straßenseitig raumbildend den Dachumriss durch eine Oberlichte in einem Abstand von ca. 1,1 m zur Grundgrenze J.-Platz ONr. 2 auf eine maximale Gesamtbreite von ca. 4,6 m um bis zu 1,2 m. (...)“

Einschlägig ist hier die Bestimmung des § 81 Abs. 6 Bauordnung für Wien in der Fassung zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung des Bauvorhabens. Demnach darf der zulässige Gebäudeumriss unter anderem im unbedingt notwendige Ausmaß durch Stiegenhäuser überschritten werden.

Der bautechnische Amtssachverständige hat die technische Notwendigkeit der Dimensionierung dieses Stiegenhauses wie folgt begründet:

„Bei einer maximalen Gesamtbreite von ca. 4,6 m ragt das Treppenhaus 1 im 2. DG in einem Abstand von ca. 1,1 m zur Grundgrenze J.-Platz ONr. 2 um bis zu 1,2 m (SCHNITT 1) über den Gebäudeumriss. In der ANSICHT K. sind dazu auffällig diskrepant nur ca. 0,9 m dargestellt.“

Für das Treppenhaus sind Belichtung, Belüftung, Breite, lichte Durchgangshöhe und spezielle Verwendung maßgeblich und zu beurteilen. Für den Fluchtweg sind entsprechend der Bauordnung zum Einreichstand (2005) die Mindestbreite der Gänge und der Stiege gem. § 106 Abs. 6 BO mit 1,2 m angegeben. Die Durchgangslichte beträgt für Stiegen und Gänge gem. § 106 Abs. 3 BO mindestens 2,1 m. Dies entspricht auch den mittlerweile geltenden, zeitgemäßen technischen Vorgaben der OIB-RL.

Laut Punkt 2.5 in OIB-RL 4 muss die lichte Durchgangshöhe von Treppen, gemessen an der Stufenvorderkante, sowie von Rampen und Gängen mindestens 2,10 m betragen.

Die Gänge des Hotels weisen in Hauptgeschoßen durchgehend eine Raumhöhe von 2,5 m aus. Da heißer Rauch aufsteigt und aufsteigender Rauch an der obersten Decke wie hier im 2. DG festzustellen sein würde, ist die lichte Ganghöhe mit 2,3 m zwar über einem technischen Mindestanforderung, aber nachvollziehbar für die Verwendung als 2. Fluchtweg im Hotel unbedingt erforderlich. Die gewählte Massivbauweise stellt den erforderlichen Brandschutz sicher. Das Fensterband im auskragenden Bauteil des 2. DG kann für den Gangteil eine Verbesserung der Orientierung darstellen.

Aus Sicherheitsgründen für den Schutz von in der Regel ortsunkundigen Menschen im Hotel ist ein Treppenhaus in dieser Ausprägung und Ausführung als technisch im unbedingt erforderlichen Ausmaß und durchaus zeitgemäß anzusehen.“

Damit ist zwar einerseits eine gewisse Widersprüchlichkeit und damit Mangelhaftigkeit der Einreichunterlagen dargelegt. Andererseits ergibt sich unbeschadet dieser Mängel der Einreichunterlagen, dass dieses Stiegenhaus das aus Sicherheitsgründen für seine Funktion als Fluchtweg eines Hotels unbedingt notwendige Ausmaß nicht überschreitet. Die gesetzliche Anforderung des § 81 Abs. 6 Bauordnung für Wien in der Fassung zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung des Bauvorhabens, wonach Bauvorhaben das unbedingt erforderliche Ausmaß nicht überschreiten dürfen, ist damit erfüllt.

Zur Pergola ist auszuführen, dass die Einreichunterlagen dazu ebenfalls widersprüchlich und daher insoweit mangelhaft sind.

Der bautechnische Amtssachverständige hat dazu ausgeführt:

„Die Pergola wird in Ansichten und Schnitten schemenhaft angeführt und als solche bezeichnet. Im Grundriss der Dachdraufsicht (Flachdach über dem 2.DG) kann einmal der Wortlaut Pergola, einmal Pflanztrog erkannt werden. Weder in Länge, noch in Breite oder Materialität wird aber eine zahlenmäßig exakte Aussage getroffen. Nur der oberste Abschluss der Pergola ist mit 3,0 m über der Attikahöhe (+46,89 m) also mit + 49,89 m unmittelbar in den Plänen angegeben; widersprüchlich dazu ist aber Ansicht K. mit 2,795 m über +46,89 m. Die dargestellte Pergola ist als nicht raumbildend im Sinne § 81 Abs. 6 BO anzusehen.

Aus den Plänen ist eine Gesamtlänge von ca. 9,8 m (Ansicht G.) bei einer Breite von ca. 3,6 m aus korrespondierenden Darstellungen herauszumessen. Die Angaben des – „informierten Planers“ (Dachdraufsicht 10,1 m) lassen sich dazu nicht im Detail bestätigen. Der oberste Abschluss der Pergolakonstruktion wird mit 3,0 m über +46,89 m angegeben.“

Das Verwaltungsgericht hat dazu erwogen, dass gemäß § 62a Abs. 1 Z 14 Bauordnung für Wien in der zum Zeitpunkt der Baueinreichung geltenden Fassung Pergolen bewilligungsfreie Bauführungen sind. Die erfolgte Darstellung der Pergola in den Einreichunterlagen bewirkt daher nicht, dass die Pergola von der Bewilligung des Bauvorhabens umfasst ist. Die Pergola wird somit nicht Teil des Baukonsenses. Aus der Tatsache, dass die Pergola nicht Teil des Baukonsenses wird, ist aber auch rechtlich abzuleiten, dass die mangelhafte und widersprüchliche Darstellung der Pergola in den Einreichunterlagen rechtlich unschädlich ist. Die bestehenden Mängel der Einreichunterlagen, die die Pergola betreffen, stehen somit der Genehmigung des Bauvorhabens nicht entgegen. Die Pergola ist rechtlich nicht Inhalt des Baubewilligungsverfahrens, wodurch ihre fehlerhafte Darstellung in den Einreichunterlagen auch keine Auswirkungen auf die im Baubewilligungsverfahren zu wahren subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte haben kann.

Betreffend die Erker ist auszuführen, dass gemäß Punkt 4.1 des Plandokumentes Nr. ..., welches vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 30.06.1989, Pr.Z. ..., beschlossen wurde, die Ausbildung der Schauseiten und Dachformen mit den Erfordernissen der Schutzzone und mit dem örtlichen Erscheinungsbild abzustimmen ist, sowie Bauelemente, die der Gliederung und Gestaltung der Schauseiten der Gebäude dienen, in diesem Zusammenhang über die Baulinie vorragen dürfen. Die im Bauvorhaben vorgesehenen Erker gehen auf das Erfordernis zurück, das Bauvorhaben in das bestehende Ensemble einzugliedern, und finden in der gegenständlichen Bestimmung der Bebauungsbestimmungen Deckung.

Betreffend die Dachaufbauten wurde in den Feststellungen des entscheidungswesentlichen Sachverhaltes weiters ausgeführt, dass die Bauwerberin im Zuge des Beschwerdeverfahrens auf das Erfordernis von

Ausnahmen für die Überschreitung der Gebäudehöhe verzichtet und über eine „klassische Sargdeckeldachkonstruktion“ mit der Ausformung von Dachflächen unter 45° eine Staffelung von Baumassen entbehrlich wurde. Raumbildende Dachaufbauten, die den zulässigen Gebäudeumriss überragen, sind damit weitgehend entfallen.

Beim entscheidungswesentlichen Sachverhalt wurde unter anderem Folgendes festgestellt:

„Allerdings konnte der raumbildende (vorher gebäudehöhenrelevante) Dachkerker zumindest auf einem Drittel der Gebäudefront als zweigeschossige Dachgaupe volumsbildend ausgeformt werden.“

Einschlägig ist hier die Bestimmung des § 81 Abs. 6 Bauordnung für Wien in der Fassung zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung des Bauvorhabens. Die gegenständlichen Gaupen weisen weniger als ein Drittel der Frontlänge auf und überschreiten damit nicht das im § 81 Abs. 6 Bauordnung für Wien in der Fassung zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung des Bauvorhabens angeführte Höchstmaß. Wie festgestellt wurde, stand außer Zweifel, dass die in der zitierten Bestimmung angeführte Proportionalität erfüllt ist (auf die diesbezüglichen Ausführungen in den Feststellungen des Sachverhaltes und in der Beweiswürdigung wird verwiesen).

Durch die gegenständlichen Gaupen wird die Beschwerdeführerin C. daher in keinem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht verletzt.

Die Beschwerdeführerin C. bringt unter der Randzahl 1.6 detailliert vor, aus welchen Gründen die Bewilligung des Bauausschusses für Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe und für ein Abweichen vom Verbot der Staffelung des Baukörpers ihrer Ansicht nach rechtswidrig sei. Dazu genügt es, festzuhalten, dass das Bauvorhaben in der Fassung der Einreichunterlagen dem Plandatum 02.02.2023 und dem Index 11 keine Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen mehr vorsieht und die beschwerdegegenständlichen Ausnahmebewilligungen durch den Bauausschuss damit obsolet sind. Das diesbezügliche Beschwerdevorbringen geht daher ins Leere.

Unter lit. c „Zur Garagenein- und –ausfahrt/Verkehrssituation“ geht die Beschwerdeführerin C. detailliert auf die vorgesehene Garagenein- und –ausfahrt sowie die damit verbundenen Auswirkungen auf die Verkehrssituation im Bereich der öffentlichen Straße ein. Dazu genügt es, einerseits auszuführen, dass das Bauvorhaben in seiner aktuellen Fassung gemäß den Einreichplänen mit Datum 02.02.2023 und Index 11 eine Garagenein- und –ausfahrt sowie Stellplätze im Gebäudeinneren (in den Untergeschossen) nicht mehr beinhaltet. Das Beschwerdevorbringen bezieht sich insoweit auf einen nicht mehr aktuellen Projektinhalt. Zum anderen ist auszuführen, dass eine allfällige Zunahme des Fahrzeugverkehrs sowie eine allfällige Zunahme des Fußgängerverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht im Sinne des § 134a Abs. 1 Bauordnung für Wien in der zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung des Bauvorhabens geltenden Fassung darstellt. Das diesbezügliche Beschwerdevorbringen geht daher hinsichtlich der Gehsteigauf- und –überfahrt ins Leere und ist im Übrigen unbegründet.

Unter Punkt 2 „Zur Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften“ führt die Beschwerdeführerin C. zunächst aus, dass der Sachverhalt in wesentlichen Punkten ergänzungsbedürftig sei. Es seien im Zusammenhang mit der projektierten Tiefgarage Erhebungen und Feststellungen zur Verkehrssituation erforderlich. Es seien Nachforschungen über die Höhenlage anzustellen. Es seien sachverständige Feststellungen über die Immissionsbelastung eines Hotels nachzuholen.

Dazu ist auszuführen, dass die ursprünglich projektierte Tiefgarage nicht mehr Inhalt des Bauvorhabens in der Fassung der Einreichunterlagen mit dem Datum 02.02.2023 und dem Index 11 sind. Eine Ergänzungsbedürftigkeit des Sachverhalts in Bezug auf die Tiefgarage und auf damit verbundene Auswirkungen auf die Verkehrssituation besteht daher nicht. Darüber hinaus stellen die Verkehrssituation auf öffentlichen Straßen und eine allfällige Verschlechterung dieser Verkehrssituation kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht im Sinne des § 134a Bauordnung für Wien in der zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung des Bauvorhabens geltenden Fassung dar. Das diesbezügliche Vorbringen geht daher ins Leere.

Betreffend die Höhenlage ist auszuführen, dass der damit von der Beschwerdeführerin C. relevierte Mangel der Einreichunterlagen im weiteren Verlauf des Beschwerdeverfahrens zunächst in die nächstfolgenden Austauschpläne übernommen, vom bautechnischen Amtssachverständigen mittels Anmerkungen zu seinem Gutachten bemängelt und mit der letzten Version der Einreichunterlagen, das sind die Einreichunterlagen mit dem Datum 02.02.2023 und dem Index 11, behoben worden sind. Für diesbezügliche nähere Details wird auf die eingangs erfolgten Feststellungen des entscheidungswesentlichen Sachverhaltes und auf die erfolgte Beweiswürdigung verwiesen. Das diesbezügliche Vorbringen der Beschwerdeführerin C. hat daher mit den Einreichunterlagen mit dem Datum 02.02.2023 und dem Index 11 seine Begründung verloren.

Hinsichtlich der Frage der Immissionsbelastungen eines Hotels ist die Beschwerdeführerin C. gemäß § 134a Abs. 2 Bauordnung für Wien in der zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung des Bauvorhabens geltenden Fassung auf den Immissionsschutz des gewerblichen Betriebsanlagenrechts zu verweisen. Das Bauvorhaben unterliegt als Hotel der Bewilligungspflicht für gewerbliche Betriebsanlagen gemäß den §§ 74 ff Gewerbeordnung 1994, welche einen dem Baurecht zumindest gleichwertigen Schutz der Nachbarn vor Immissionen normieren. Die Beschwerdeführerin C. hat somit im Baubewilligungsverfahren kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf Abwehr von Immissionen durch das gegenständliche Bauvorhaben.

Die Beschwerdeführerin C. macht weiters Verletzungen des Parteiengehörs durch die Behörde im Baubewilligungsverfahren geltend. Insbesondere würde die Möglichkeit der Akteneinsicht für die Wahrung des Parteiengehörs nicht ausreichen und seien den Parteien die zu treffenden Feststellungen vorzuhalten und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Dazu ist zunächst auszuführen, dass die Beschwerdeführerin zumindest im Beschwerdeverfahren die Gelegenheit zu einer vollständigen Akteneinsicht gehabt hat. Der Bescheid betreffend die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen war zwar im Behördenakt nicht enthalten und wurde erst vor der Erlassung des

Erkenntnisses von der Bauwerberin zwecks Vervollständigung des Aktes angefordert und vorgelegt. Dieser Bescheid wurde aus dem Grund, weil in diesen Bescheid Akteneinsicht nicht genommen werden konnte, der Beschwerdeführerin nachweislich und unter Setzung einer Frist von einer Woche zur Abgabe einer allfälligen Stellungnahme übermittelt. Nach Rechtsansicht des Verwaltungsgerichts ist es eine Obliegenheit der Beschwerdeführerin, sich im Wege der Akteneinsicht über den vollständigen Sachverhalt zu informieren, und kann die Akteneinsicht nicht durch Vorhalte der Behörde oder des Gerichtes substituiert werden. Dies liegt daran, dass mit einem Vorhalt im Vergleich zur Akteneinsicht zwangsläufig ein erheblicher Informationsverlust verbunden wäre, zumal ein solcher Vorbehalt lediglich das beinhalten könnte, was sich mit Worten beschreiben lässt und aus einem wesentlich umfangreicheren Akteninhalt von der Behörde oder vom Gericht ausgewählt worden ist. Das Parteiengehör ist aus diesem Grund in erster Linie durch die Gewährung und Inanspruchnahme von Akteneinsicht zu wahren.

Darüber hinaus hat das Gericht durch den bautechnischen Amtssachverständigen eine verbale Beschreibung des Bauvorhabens und seiner entscheidungsrelevanten Merkmale erstellen lassen. Diese verbale Beschreibung wurde der Beschwerdeführerin nicht nur unter Einräumung der Möglichkeit einer Stellungnahme vorgehalten, sondern darüber hinaus ein eigener Verhandlungstermin in erster Linie für den Zweck anberaumt, diese verbale Beschreibung des Amtssachverständigen mit der Beschwerdeführerin und den anderen Parteien inhaltlich zu erörtern und sich gegebenenfalls ergebende Korrekturen oder Ergänzungen vorzunehmen. Da der bautechnische Amtssachverständige im Zuge der Erstellung dieser verbalen Beschreibung Anmerkungen zu der damals aktuellen Letztfassung der Einreichpläne gemacht und einzelne Mängel aufgezeigt hat, wurden die aufgezeigten Mängel mit Planwechsel (Vorlage der Einreichpläne mit dem Datum 02.02.2023 und dem Index 11) behoben, wobei dabei keine über diese Mängelbehebung hinausgehende Änderungen erfolgt sind. Für nähere Details wird auf die Feststellungen des entscheidungswesentlichen Sachverhalts und auf die erfolgte Beweiswürdigung verwiesen. Es wurde insoweit zumindest im Beschwerdeverfahren dem Anliegen der Beschwerdeführerin C. entsprochen, dass ihr über die gegebene Möglichkeit, Akteneinsicht zu nehmen, hinausgehend auch wesentliche Feststellungen in

verbaler Form vorgehalten und dazu die Möglichkeit der Stellungnahme sowie der Erörterung in einer mündlichen Verhandlung (Verhandlungstermin 09.01.2023) eingeräumt wurde.

Betreffend den Verlauf des Baubewilligungsverfahrens ist der Beschwerdeführerin C. zuzugestehen, dass die Entnahme des Verlaufs des Verfahrens einschließlich der jeweiligen Projektänderungen über die Möglichkeit der Akteneinsicht komplex und aufwendig ist. Es wurde daher so vorgegangen, dass zunächst die Bauwerber im Auftrag des Gerichts den Verlauf des Verfahrens aus ihrer Perspektive verschriftlicht haben und diese Verschriftlichung vorgehalten wurde. Die Beschwerdeführerin hat daraufhin die Gelegenheit der Akteneinsicht gehabt und hat die aus ihrer Sicht wesentlichen Ergänzungen dieser Verschriftlichung vorgenommen. Für die Erörterung des Verlaufs des Baubewilligungsverfahrens mit den Verfahrensparteien wurde wiederum ein eigener Verhandlungstermin (Verhandlungstermin 27.02.2023) angesetzt. Darüber hinaus wurden vom Gericht die Ausführungen der Verfahrensparteien eingehend anhand des Akteninhalts überprüft. Betreffend das Vorbringen der Beschwerdeführerin C. hinsichtlich Parteiengehör ist auszuführen, dass das Parteiengehör zum Verfahrensverlauf über die erfolgte Einräumung der Möglichkeit der Akteneinsicht, den Vorhalt einer verschriftlichen Darstellung des Verfahrensverlaufs und der Anberaumung eines Verhandlungstermins in erster Linie für die Erörterung des Verfahrensverlaufs umfassend eingeräumt wurde.

Das Parteiengehör wurde somit zumindest im Zuge des Beschwerdeverfahrens ausreichend gewahrt. Das diesbezügliche Beschwerdevorbringen der Beschwerdeführerin C. geht daher ins Leere.

Die Beschwerdeführerin C. bringt schließlich vor, dass die beschwerdegegenständlichen Bescheide der Baubehörde und des Bauausschusses nicht ausreichend begründet seien. Dazu genügt es, darauf hinzuweisen, dass das Verwaltungsgericht aufgrund der gegen diese Bescheide erhobenen Beschwerden ein Ermittlungsverfahren durchzuführen und in der Sache zu entscheiden sowie die getroffene Entscheidung zu begründen hatte. Auf die von der Beschwerdeführerin C. vorgebrachten Verletzungen subjektiv-öffentlicher Nachbarechte hatte das Verwaltungsgericht dabei inhaltlich einzugehen. Die von

der Beschwerdeführerin C. aufgezeigten Unklarheiten in der verbalen Umschreibung des Bauvorhabens sind insoweit obsolet, als die verbale Umschreibung des Bauvorhabens im beschwerdegegenständlichen Baubewilligungsbescheid durch nachfolgende Projektänderungen auch inhaltlich überholt war und seitens des Verwaltungsgerichts durch eine neue verbale Beschreibung des Bauvorhabens zu ersetzen war. Die Ausführungen der Beschwerdeführerin C. zur Verletzung der Begründungspflicht durch die beschwerdegegenständlichen Bescheide ist daher mit der inhaltlichen Entscheidung durch das Verwaltungsgericht, welches eine umfassende Begründung enthält, obsolet.

Nicht zuletzt hat die Beschwerdeführerin C. im Beschwerdeverfahren dahingehend argumentiert, dass es nicht sein könne, dass die Bauwerberin die Bebauungsbestimmungen des Gemeinderatsbeschlusses vom 30.06.1989, Pr.Z. ..., die mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 30.06.2005, Pr.ZI. ... außer Kraft gesetzt wurden, bis in das Jahr 2023 und somit nunmehr über einen Zeitraum von nahezu 18 Jahren perpetuieren würde. Das Bauvorhaben sei im Laufe dieser langen Zeitspanne wesentlich geändert worden und müsse nunmehr als ein neues Bauvorhaben auf der Grundlage der Bebauungsbestimmungen des Gemeinderatsbeschlusses vom 30.06.2005, Pr.ZI. ... beurteilt werden. Auch die erfolgte Änderung der Betriebsart von einem Wohnheim auf ein Hotel würde - bereits für sich - eine wesentliche Projektänderung darstellen. Eine Perpetuierung der Bebauungsbestimmungen über einen so langen Zeitraum durch ein Bauvorhaben, das immer wieder abgeändert werde, sei rechtlich nicht möglich.

Dazu ist zunächst festzuhalten, dass das Bauvorhaben in der eingereichten Form auf der Grundlage der Bebauungsbestimmungen des Gemeinderatsbeschlusses vom 30.06.2005, Pr.ZI. ..., nicht genehmigungsfähig wäre. Das Bauvorhaben nutzt die im Vergleich zum Gemeinderatsbeschluss vom 30.06.2005, Pr.ZI. ..., weiterreichenden Möglichkeiten des Gemeinderatsbeschlusses vom 30.06.1989, Pr.Z. ..., hinsichtlich Kubatur und Gebäudehöhe.

Unstrittig sowie klar ist zunächst, dass sich die Bauwerberin mit der erfolgten Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen sowie mit deren Verlängerungen gemäß § 10 Bauordnung für Wien in der Fassung zum Zeitpunkt der erstmaligen

Einreichung des Bauvorhabens die Möglichkeit gesichert hat, dass für dieses Bauvorhaben in der Fassung der erstmaligen Einreichung die Bebauungsbestimmungen des Gemeinderatsbeschlusses vom 30.06.1989, Pr.Z. ..., weiterhin anzuwenden sind.

Diese aus § 10 Bauordnung für Wien in der zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung des Bauvorhabens geltenden Fassung abzuleitende Wirkung, dass das Bauvorhaben auf der Grundlage der Bebauungsbestimmungen des Gemeinderatsbeschlusses vom 30.06.1989, Pr.Z. ..., zu beurteilen ist, bleibt auch dann erhalten, wenn das Bauvorhaben im Zuge des Baubewilligungsverfahrens abgeändert wird. Eine Limitierung der Anzahl der zulässigen Projektänderungen besteht dabei nicht. Eine inhaltliche Grenze ist erst zu ziehen, sobald das Bauvorhaben so tiefgreifend geändert wird, dass dieses als ein anderes und damit als ein neues Bauvorhaben zu werten ist. Auf die zeitliche Dimension wird anschließend gesondert eingegangen.

Das Verwaltungsgericht vermag den erfolgten Projektänderungen nicht zu entnehmen, dass diese so umfassend wären, dass damit das Projekt als ein neues Projekt zu werten wäre. Der Vergleichsmaßstab umfasst dabei sämtliche Projektänderungen in ihrer Gesamtheit, zumal eine umfassende Projektänderung auch dann vorliegen würde, wenn eine solche in mehrere einzelne Projektänderungen aufgeteilt würde, von denen jede für sich alleine noch nicht umfassend wäre. Doch auch bei einem solchen Maßstab ist eine umfassende Projektänderung nicht ersichtlich.

In diesem Zusammenhang ist zunächst hervorzuheben, dass die grundlegenden Charakteristika des Bauvorhabens über die gesamte Dauer des Baubewilligungsverfahrens erhalten geblieben sind. Es handelt sich durchgehend um das Projekt eines mehrgeschossigen Gebäudes, welches der Unterbringung von Gästen im Rahmen eines Beherbergungsbetriebes dient. Der Gebäudeumriss und die bautechnische Struktur des Gebäudes blieben in ihren Grundzügen jeweils unverändert. Auch die Wohnnutzfläche blieb weitgehend unverändert. Ebenso unverändert blieb die Anzahl der oberirdischen Geschosse.

Die Änderungen betreffen zum einen die vergleichsweise geringfügige Reduzierung der Gebäudehöhe (insbesondere im Dachbereich oberhalb des oberen Gebäudeabschlusses), um auf eine Ausnahmegewilligung gemäß § 69 Bauordnung für Wien in der Fassung zum Zeitpunkt der erstmaligen Baueinreichung verzichten zu können. Zum anderen sind wiederholte Projektänderungen schlicht darin begründet, architektonische Details nachzubessern, um das Bauvorhaben in das Ensemble mit den unmittelbaren Nachbargebäuden einzugliedern. Die vergleichsweise größten Projektänderungen gehen mit der Umstellung von einem Wohnheim ohne gewerbliche Nutzung auf ein Hotel mit gewerblicher Nutzung und die damit verbundene Vermehrung der Anzahl der Gästezimmer bzw. Gästeappartements bei gleichzeitiger Verringerung der Größe der Apartments einher.

Dazu ist zunächst auszuführen, dass § 119 Bauordnung für Wien in der Fassung zum Zeitpunkt der erstmaligen Baueinreichung nicht zwischen solchen Beherbergungsstätten und Heimen, die dem Gewerberecht unterliegen, und solchen, auf die das nicht zutrifft, unterscheidet. Ob ein Beherbergungsbetrieb dem Gewerberecht unterliegt oder nicht, hängt nicht von baurechtlich relevanten Kriterien ab, sondern hängt zum einen davon ab, ob die Beherbergung mit Gewinnerzielungsabsicht oder ohne Gewinnerzielungsabsicht betrieben wird, und zum anderen von Art und Umfang der gegebenenfalls an die Gäste erbrachten Dienstleistungen, zumal im Hinblick auf § 2 Gewerbeordnung 1994 Ausnahmen vom Anwendungsbereich der Gewerbeordnung 1994 bestehen, wenn zu einer Nutzung des Gebäudeeigentums mittels Vermietung entweder keine gastgewerblichen Dienstleistungen hinzutreten oder sich solche im Rahmen einer häuslichen Nebenbeschäftigung halten. Eine häusliche Nebenbeschäftigung kommt dabei bei einer Gesellschaft von vornherein nicht in Betracht.

Wenn daher vor diesem Hintergrund die Bauwerberin zunächst beabsichtigt hat, den Beherbergungsbetrieb ohne das Erfordernis einer Gewerbeberechtigung und somit nicht gewerblich im Sinne der §§ 1 und 2 Gewerbeordnung 1994 zu betreiben, in der Folge aber einen Betrieb mit Gewerbeberechtigung und in der Betriebsart eines Hotels beabsichtigt, so begründet diese Änderung des beabsichtigten Betriebs keine wesentliche Änderung des Bauvorhabens.

Auch die erfolgte Umgestaltung im Inneren des geplanten Gebäudes, die darin besteht, dass die ehemals größeren Wohneinheiten aufgeteilt und an ihrer Stelle bei unveränderter Nutzfläche nahezu die doppelte Anzahl an kleineren Wohneinheiten geplant werden, lässt das Bauvorhaben in seinem Wesen unverändert. Hierfür gibt den Ausschlag, dass in bautechnischer Hinsicht nahezu unverändert das gleiche Gebäude mit nahezu unverändert dem gleichen Gebäudeumriss vorliegt und sich die erfolgten Änderungen im Wesentlichen auf die Einteilung im Gebäudeinneren bei unveränderter Anzahl der Geschosse und unveränderter Geschossfläche bezieht. Die gegenständliche Änderung ist damit in baurechtliche Hinsicht als Änderung auf der Detailebene zu werten und begründet damit keine umfassende Projektänderung.

Wenn die Beschwerdeführerin C. in der mündlichen Verhandlung vom 27.02.2023 die vermeintliche Änderung der Betriebsart von „Boardinghaus“ auf Hotel anspricht, so geht dieses Vorbringen bereits deswegen ins Leere, weil die ursprüngliche Einreichung einen Beherbergungsbetrieb außerhalb des Gewerberechtes umfasst hat und damit das Vorliegen einer Betriebsart beim ursprünglichen Projekt bereits begrifflich ausscheidet. Darüber hinaus unterscheiden sich die einzelnen Betriebsarten des Gastgewerbes, soweit diese die Beherbergung von Gästen beinhalten, darin, welche Dienstleistungen an die Gäste erbracht werden. Je nach Art und Ausmaß der Dienstleistungen liegt sodann entweder ein Hotel oder ein anderer Beherbergungsbetrieb gastgewerblicher Art vor. Es wird nicht verkannt, dass Änderungen in den Dienstleistungen, die an die Gäste erbracht werden sollen, auch Änderungen der technischen Infrastruktur des Gebäudes erfordern können. So erfordert insbesondere ein weitgehender Verzicht auf die Erbringung von Serviceleistungen an die Gäste tendenziell größere Wohneinheiten, zumal in diesem Fall die Gäste in die Lage versetzt werden müssen, ohne derartige Serviceleistungen auszukommen (zum Beispiel Einrichtung von Küchen in den Wohneinheiten bei Verzicht auf eine Verpflegung der Gäste). Das Verwaltungsgericht vermag jedoch nicht zu erkennen, warum Änderungen in der Art und Umfang der Dienstleistungen sowie auch damit einhergehende Änderungen in der Größe und in der Ausstattung der Apartments bei der gegenständlichen Neuerrichtung eines Beherbergungsbetriebes im Sinne des § 119 Bauordnung für Wien in der zum Zeitpunkt der Baueinreichung

geltenden Fassung eine wesentliche Änderung des eingereichten Bauprojektes darstellen soll. Eine wesentliche Projektänderung liegt insoweit nicht vor.

Zur zeitlichen Dimension ist auszuführen, dass in baurechtliche Hinsicht eine zeitliche Grenze, wie lange die Bebauungsbestimmungen des Gemeinderatsbeschlusses vom 30.06.1989, Pr.Z. ..., perpetuiert werden können, nicht existiert. So lange das Baubewilligungsverfahren anhängig ist, so lange sind die Bebauungsbestimmungen des Gemeinderatsbeschlusses vom 30.06.1989, Pr.Z. ..., für das gegenständliche Baubewilligungsverfahren perpetuiert. Auch das seinerzeit zwischen der Bauoberbehörde für Wien und der Bauwerberin offenbar vereinbarte „Ruhe des Verfahrens“ vermag nichts daran zu ändern, dass das Baubewilligungsverfahren dabei weiterhin anhängig bleibt und die Geltung der Bebauungsbestimmungen des Gemeinderatsbeschlusses vom 30.06.1989, Pr.Z. ..., perpetuiert bleiben.

Auch sonst ist dem Verlauf des Baubewilligungsverfahrens und den während des Verlaufs des Baubewilligungsverfahrens erfolgten Projektänderungen kein Umstand zu entnehmen, der es rechtfertigen würde, von einer wesentlichen Änderung des eingereichten Bauvorhabens auszugehen. Es sind daher für das Bauvorhaben auch weiterhin die Bebauungsbestimmungen des Gemeinderatsbeschlusses vom 30.06.1989, Pr.Z. ..., maßgeblich.

In die Verfahrensschritte betreffend die punktuelle Ergänzung des Sachverhaltes nach der mündlichen Verhandlung vom 27.02.2023 wurde die Beschwerdeführerin vollumfänglich eingebunden und hat von der ihr ausdrücklich eingeräumten Möglichkeit des Parteiengehörs keinen Gebrauch gemacht. Insbesondere hat sie zu der ergänzenden Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen vom 25.05.2023 keine Stellungnahme abgegeben.

Die Beschwerde erwies sich damit insgesamt in allen Punkten, soweit diese bei der Letztfassung des Bauvorhabens gemäß den Einreichplänen mit dem Datum 02.02.2023 und dem Index 11 nicht bereits ins Leere gehen, als unbegründet.

Die Beschwerde der Beschwerdeführerin C. war daher spruchgemäß als unbegründet abzuweisen und das Bauvorhaben nach Maßgabe der Einreichpläne mit dem Datum 02.02.2023 und dem Index 11 spruchgemäß zu genehmigen.

4. Zu den Projektänderungen und zum Bescheid des Bauausschusses:

Die Bauwerberin hat im Zuge des Baubewilligungsverfahrens von ihrem Recht, das eingereichte Projekt ändern und insbesondere einschränken zu dürfen, mehrfach Gebrauch gemacht. Die erfolgten Projektänderungen durch die Bauwerberin wurden zum einen bereits im Zusammenhang mit den jeweiligen Nachbarbeschwerden im Rahmen des jeweiligen Beschwerdevorbringens behandelt und ist insoweit zunächst auf die jeweiligen Ausführungen zu den einzelnen Beschwerden zu verweisen.

Die erfolgten Projektänderungen haben jedoch über das Beschwerdevorbringen der Nachbarn hinausgehend auch amtswegig wahrzunehmende Aspekte, auf die kurz einzugehen ist.

Zunächst ist rechtlich auszuführen, dass gemäß § 69 Bauordnung für Wien in der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauvorhabens geltenden Fassung Abweichungen von Bebauungsvorschriften unter den in dieser Gesetzesstelle genannten Voraussetzungen zu bewilligen sind. Das eingereichte Projekt hat mit dem Projektstand bei Erlassung des baubehördlichen Bescheides eine Bewilligung gemäß § 69 Bauordnung für Wien in der Fassung zum Zeitpunkt der Einreichung des Projekts geltenden Fassung benötigt, die durch den Bauausschuss auch erteilt wurde und gegen die sich die Beschwerden gerichtet haben.

Die Bauwerberin hat ihr Bauvorhaben im Zuge des Beschwerdeverfahrens so eingeschränkt, dass die beschwerdegegenständliche Bewilligung gemäß § 69 Bauordnung für Wien in der genannten Fassung für das eingereichte Projekt ab der Projekteinschränkung nicht mehr erforderlich war. Die beschwerdegegenständliche Bewilligung des Bauausschusses für Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen war daher gegenstandslos und spruchgemäß zu beheben.

Die erfolgte Einschränkung des Bauvorhabens durch die Bauwerberin mit der Zielsetzung, die beschwerdegegenständliche Bewilligung gemäß § 69 Bauordnung für Wien in der genannten Fassung nicht mehr zu benötigen, ist mit nicht unbeträchtlichen Schwierigkeiten einhergegangen, die Projekteinschränkung mit dem örtlichen Stadtbild in Einklang zu bringen. Von Amtswegen wahrzunehmende Rechtsgrundlage ist insoweit § 85 Bauordnung für Wien in der genannten Fassung, wonach das Bauvorhaben so beschaffen sein muss, dass die einheitliche Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht gestört wird. Dieser amtswegig wahrzunehmende Aspekt konnte von der Bauwerberin durch mehrfache Überarbeitung der Einreichunterlagen gelöst werden. Im Detail wird dazu auf die Feststellungen betreffend den Gang des Baubewilligungsverfahrens und die erfolgten Projektänderungen (Teil der Feststellungen des entscheidungswesentlichen Sachverhalts) verwiesen. Es lag somit für das Projekt in seinem Letztstand ein amtswegiger Versagungsgrund wegen Störung des örtlichen Stadtbildes (§ 85 Abs. 1 Bauordnung für Wien in der genannten Fassung) nicht vor.

Ebenfalls auch amtswegig wahrzunehmen wäre eine etwaige Gesamtänderung des eingereichten Projekts in dem Sinne, dass das eingereichte Projekt nach der erfolgten Projektänderung als ein neues Projekt anzusehen wäre. Wie den Feststellungen des entscheidungswesentlichen Sachverhalts zu entnehmen ist, wurde das eingereichte Projekt in bautechnischer Hinsicht lediglich auf der Detailebene geändert und betreffen die Änderungen in der angestrebten Nutzung in baurechtliche Hinsicht lediglich Nuancen, wie im Folgenden kurz auszuführen ist:

Die Außenumrisse des Gebäudes bleiben bis auf erfolgte Projekteinschränkung gleich. Insbesondere vermögen die Reduzierung der Höhe des gesamten Gebäudes einschließlich des Dachbereichs und der Verzicht auf die zunächst vorgesehene Garage in den Kellergeschossen den Charakter des eingereichten Projekts nicht grundlegend zu ändern.

Im Inneren des Gebäudes ist insoweit eine Projektänderung erfolgt, als an Stelle des ursprünglichen Wohnheims mit vergleichsweise größeren und damit in Summe weniger Wohneinheiten ein Hotel mit vergleichsweise kleineren und damit in

Summe mehr Wohneinheiten errichtet werden soll. Diese Projektänderung geht mit Änderungen des Wirtschaftskonzepts einher, weil der höhere Anteil an Selbstversorgung im Wohnheim durch einen höheren Anteil an Service im Hotel ersetzt wird. Aus baurechtlicher Sicht bleibt dabei der Charakter als Beherbergungsbetrieb im Sinne des § 119 Bauordnung für Wien in der zum Zeitpunkt der Baueinreichung geltenden Fassung jedoch unverändert. Eine amtswegig wahrzunehmende Gesamtänderung des eingereichten Projekts liegt durch diese Umstellung von einem Wohnheim mit weniger und dafür größeren Wohneinheiten auf ein Hotel mit mehr und dafür kleineren Wohneinheiten nicht vor.

Eine amtswegig wahrzunehmende Gesamtänderung des eingereichten Projekts liegt daher nicht vor. Darüber hinaus wurde auf diesen Aspekt auch bereits im Zuge des jeweiligen Beschwerdevorbringens soweit eingegangen, als dieser Aspekt vom jeweiligen Beschwerdevorbringen umfasst war.

Die Projektbeschreibung im beschwerdegegenständlichen Bescheid war durch die erfolgten Projektänderungen im Zuge des Beschwerdeverfahrens obsolet. Es war daher von Amtswegen die Projektbeschreibung im beschwerdegegenständlichen Bescheid durch eine aktualisierte Beschreibung zu ersetzen. Wie aus den Feststellungen des entscheidungswesentlichen Sachverhalts im Detail entnommen werden kann, entspricht diese Projektbeschreibung den Einreichplänen mit dem Letztstand 02.02.2023. Diese Projektbeschreibung geht zwar auf frühere Versionen der Einreichunterlagen zurück (im Detail ist dazu wiederum auf den entscheidungswesentlichen Sachverhalt betreffend Verfahrensgang und Projektänderungen zu verweisen), jedoch wurde vom bautechnischen Amtssachverständigen zuletzt in der mündlichen Verhandlung vom 27.02.2023 und in seiner Stellungnahme vom 25.05.2023 auf die Aktualität der Projektbeschreibung des bautechnischen Amtssachverständigen geachtet und im erforderlichen Ausmaß Ergänzungen vorgenommen.

Die Beschreibung des Projekts war daher spruchgemäß zu ergänzen.

Soweit sich Vorschreibungen der Baubehörde auf die bei Erlassung des Bescheids der Baubehörde vorgesehene Tiefgarage bezogen haben, waren diese

Vorschreibungen durch die erfolgte Projekteinschränkung obsolet und spruchgemäß zu beheben.

Die Einreichpläne, auf die sich der beschwerdegegenständliche Bescheid der Baubehörde bezogen hat, waren durch die mehrfache Überarbeitung der Einreichpläne im Zuge des Beschwerdeverfahrens obsolet. An Stelle der obsoleten Fassung der Einreichunterlagen waren daher spruchgemäß die Einreichpläne mit dem Datum 02.02.2023 zu einem Bestandteil dieses Erkenntnisses zu erklären.

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, sofern gesetzlich nicht anderes bestimmt ist.

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.

Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr (ihm) noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können 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.