



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

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

GZ: VGW-111/072/13028/2023-38
MMag. A. B.

Wien, 28.11.2024

GZ: VGW-111/V/072/13029/2023
C. B.

GZ: VGW-111/V/072/14110/2023
Dipl.-Ing. D. E.

Geschäftsabteilung: VGW-R

..., F.-gasse 38
EZ ... KG G.

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr.ⁱⁿ Lettner über die Beschwerde der Frau MMag. A. B. und der Frau DI C. B., beide vertreten durch Rechtsanwältin GmbH, und des Herrn Dipl.-Ing. D. E., vertreten durch RA, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Großvolumige Bauvorhaben, vom 07.08.2023, Zl. ..., betreffend I.) die Errichtung einer Wohnhausanlage auf der im Betreff genannten Liegenschaft, II.) die Gehsteigbekanntgabe und III.) die Bekanntgabe der Gehsteigauf- und -überfahrt

zu Recht e r k a n n t :

I. Den gegen die Spruchpunkte I.), II.) und III.) des Bescheides des Magistrats der Stadt Wien, MA 37, vom 07.08.2023, Zl. ..., gerichteten Beschwerden wird gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hinsichtlich Spruchpunkt I.) keine Folge gegeben und der angefochtene Bescheid in diesem Spruchpunkt mit der Maßgabe bestätigt, dass er sich auf die zum Bestandteil dieses Erkenntnisses erklärten Einreichpläne vom 23.8.2024, Plannummern 200701_ER_225_TOP_01_100,

200701_ER_226_TOP_02_100 und 200701_ER _221_LP_01_200 bezieht. Hinsichtlich der Stiegen 1 und 2 bezieht sich dieses Erkenntnis auf die bereits dem angefochtenen Bescheid zu Grunde liegenden Einreichpläne.

Soweit sich die Beschwerden gegen Spruchpunkt II.) und III.) richten, werden sie als unzulässig zurückgewiesen.

II. 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 H. GmbH (in der Folge: Bauwerberin) suchte mit Schreiben vom 23.11.2021 um Bewilligung gemäß § 70 BO für 3 Wohngebäude (Stiegen 1, 2 und 3) mit 21 Wohneinheiten und einer Tiefgarage in Wien, F.-gasse 38, EZ ..., KG G., an. Die Bauwerberin ist ausweislich des aktenkundigen Grundbuchsauszuges auch Grundeigentümerin der zu bebauenden Liegenschaft.

Das Projekt sieht auch 30 Stellplätze vor, von denen 22 Pflichtstellplätze sind.

Am 22.12.2021 wurden u.a. eine Schalluntersuchung und eine Luftschadstoffuntersuchung der I. GmbH vorgelegt und von der MA 22-Lärm (Stellungnahme vom 4.5.2022) auf Plausibilität geprüft. Das human- bzw. umweltmedizinischen Gutachten des Herrn Dr. J. K. vom 1.6.2022 ergab, dass sich durch die in der schalltechnischen Untersuchung dargestellten Schallimmissionen aus dem Projektvorhaben keine gesundheitlich nachteiligen Wirkungen, erhebliche Belästigungen oder Gesundheitsgefährdungen ergeben. Mit Schreiben vom 19.7.2022 gab die MA 22-Luft eine positive Stellungnahme betreffend die von der Bauwerberin vorgelegte und ergänzte Luftschadstoffuntersuchung ab.

Mit Schreiben vom 5.7.2022 erfolgte die Verständigung der Anrainer gemäß § 70 Abs. 2 BO. Diese Verständigung wurde u.a. Frau Mag. A. B., Frau DI C. B. und Herrn DI D. E. nachweislich zugestellt.

Mit Schriftsatz vom 4.8.2022 erhob Herr DI D. E. (in der Folge: Beschwerdeführer E.) Einwendungen, die sich im Wesentlichen auf die Darstellung des Geländenniveaus im Einreichplan bzw. dessen Heranziehung bei der Berechnung der Gebäudehöhe, die Widmung der zu bebauenden Fläche als Grünland, die zu befürchtenden Immissionen durch die Tiefgarage, das Fehlen der erforderlichen

Anzahl an Garagenstellplätzen, die Verstellung der Zufahrt für Rettung und Feuerwehr, die Veränderung des Wasserhaushaltes und die Erhaltung der Nutzbarkeit des Servitutsweges „L.-weg“ bezogen.

Mit Schriftsatz vom 5.8.2022 erhoben Frau Mag. A. B. und Frau DI C. B. (in der Folge: Beschwerdeführerinnen B.) Einwendungen, die sich im Wesentlichen auf die Frage der weiteren ungehinderten Nutzung des Servitutsweges und Kulturgutes „L.-weg“, die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe, den Schutz der eigenen Liegenschaft vor Immissionen (Verschattung, Lärm und Abgase aus der Abluftanlage des Gebäudes, der Tiefgarage, der Wärmepumpe, Lichtimmissionen, Streusalz, Erschütterungen und Rutschungen im Zuge der Bauführung, Veränderungen des Wasserhaushaltes) und Baulärm beziehen.

Diese Einwendungen wurden mit Schriftsatz vom 8.11.2022 ergänzt. Dieser Schriftsatz enthält Ausführungen zur Historie der Liegenschaft der Beschwerdeführerinnen und zum Grundstück ...3/5 und den diesbezüglichen Nutzungsrechten.

Am 9.11.2022 wurde von der Behörde eine mündliche Verhandlung durchgeführt, an der die Beschwerdeführer durch deren Rechtsvertreter teilnahmen.

Mit Bescheid vom 7.8.2023 erging der nunmehr angefochtene Bescheid, mit dem in Spruchpunkt I.) die Baubewilligung für folgende Baumaßnahmen erteilt wurde:

„Auf der Liegenschaft wird eine unterkellerte Wohnhausanlage in Massivbauweise (...) bestehend aus drei Gebäuden (Stiege 1, Stiege 2, Stiege 3) mit bis zu vier oberirdischen Geschossen zur Schaffung von 21 Wohneinheiten sowie einer eingeschossigen Tiefgarage zur Schaffung 30 Stellplätzen (davon 22 Pflichtstellplätzen) errichtet.

Die vertikale Erschließung der Stiege 1 und Stiege 2 erfolgt über jeweils ein Treppenhaus in welches ein Aufzugsschacht zur Aufnahme eines behindertengerechten Personenaufzuges ohne gesonderten Triebwerksraum eingebaut wird, welcher über Haltestellen in allen Ebenen aufweist.

Räume zum Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern sowie Müllräume werden im Kellergeschoss hergestellt. Ein Kleinkinderspielplatz wird im Freien hergestellt. Die Beheizung der Anlage erfolgt über Wärmepumpen. Die Ableitung der anfallenden Schmutz- und Dachflächenwässer erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Auf den Dächern der Stiegen werden Photovoltaikanlagen mit einer Nennleistung von 2,1 kWp (Stiege 1), 2 kWp (Stiege 2) und 2 kWp Stiege 3, hergestellt. (...)“

In den Spruchpunkten II.) und III.) erfolgte die Gehsteigbekanntgabe und die Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und –überfahrt.

In der Bescheidbegründung wird über die Einwendungen der Beschwerdeführerinnen B. abgesprochen.

Die Beschwerdeführerinnen B. scheinen in der Zustellverfügung auf, nicht jedoch der Beschwerdeführer E..

Der Bescheid wurde den Beschwerdeführerinnen B. nachweislich am 30.8.2023 zugestellt.

Mit E-Mail vom 26.9.2023 erhoben die Beschwerdeführerinnen B. Beschwerde. Die Beschwerde ist rechtzeitig.

Nach Ausführungen zur Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs betreffend die nach der BO eingeschränkte Parteistellung der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren und zur Zulässigkeit bzw. Rechtzeitigkeit der Beschwerde bringen die Beschwerdeführerinnen folgende Beschwerdegründe vor:

Die Ausführungen der Behörde in der Begründung des angefochtenen Bescheides betreffend die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe seien nicht richtig. Das Baugrundstück und die geplanten Gebäude grenzten an die ins öffentliche Gut abgetretenen Verkehrsflächen an. Für die Berechnung der Gebäudehöhe sei daher § 81 Abs. 1 BO heranzuziehen. Im vorliegenden Fall sei jedoch § 81 Abs. 2 BO herangezogen worden, was falsch sei.

Die Auseinandersetzung der Behörde mit den Einwendungen der Beschwerdeführerinnen betreffend Lärm- und Luftimmissionen sei unzureichend. Insbesondere reiche es nicht aus, auf die Stellungnahmen der MA 22 zu verweisen, da sich die Baubehörde über die Einwendungen selbst absprechen müsse. Im Übrigen habe die Behörde keine Aussage zu den Einwendungen betreffend Immissionen durch geologische Rutschungen, Erschütterungen und damit einhergehende Beweissicherungserfordernisse, Baulärm und zu befürchtende Schäden an Wohngebäuden gemacht.

Beantragt werde daher die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien unter Beiziehung eines geologischen Sachverständigen, die Versagung der Baubewilligung in eventu die Zurückverweisung der Angelegenheit an die Behörde.

Laut aktenkundigem Rückschein wurde der Bescheid (in dessen Zustellverfügung der Beschwerdeführer E. weiterhin nicht aufschien) am 22.9.2023 an den Beschwerdeführer E. zugestellt.

Mit E-Mail vom 19.10.2023 erhob der Beschwerdeführer E. Beschwerde. Die Beschwerde ist rechtzeitig.

Der Beschwerdeführer bringt in seiner Beschwerde zusammengefasst vor, dass sich die Behörde nicht ausreichend mit den Einwendungen des Beschwerdeführers im behördlichen Verfahren auseinandergesetzt habe. Der angefochtene Bescheid weise Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften und inhaltliche Rechtswidrigkeit auf.

Die Behörde habe die Parteistellung des Beschwerdeführers weitgehend ignoriert. Der Beschwerdeführer sei zur mündlichen Verhandlung geladen worden, habe Einwendungen erhoben und durch seinen Rechtsvertreter an der mündlichen Verhandlung teilgenommen. Die Behörde habe sich jedoch mit den Einwendungen des Beschwerdeführers nicht auseinandergesetzt. Diese Einwendungen seien unerledigt geblieben. Es sei zunächst auch keine Zustellung des Bescheides an den Beschwerdeführer erfolgt. Eine solche Zustellung erfolgte erst aufgrund eines gesonderten Antrags des Beschwerdeführers.

Die Ausführungen der Behörde, wonach die Nachbarn nicht berechtigt wären, alle tatsächlichen oder vermeintlichen Verstöße gegen die Bauvorschriften geltend zu machen, seien falsch. Die Behörde sei vielmehr von Amts wegen verpflichtet, die Einhaltung sämtlicher Bauvorschriften zu prüfen. Dabei sei es unerheblich, ob dadurch subjektiv-öffentliche Rechte der Nachbarn berührt würden, oder nicht.

Indem die Behörde die Einwendungen des Beschwerdeführers nicht behandelt habe, habe sie ein unzureichendes Ermittlungsverfahren geführt. Sie habe folglich auch den angefochtenen Bescheid unzureichend begründet.

Der Beschwerdeführer erachte sich vor allem in seinem Recht auf Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe als verletzt. Im angefochtenen Bescheid fehlten

Feststellungen zum Geländenniveau, der Geländelinie und dem natürlichen Geländeverlauf. Es komme zu einer Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe.

Die Bauwerberin habe bereits begonnen, Geländeänderungen vorzunehmen, obwohl noch keine Baubewilligung vorliege und beabsichtige damit offenbar eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufs (siehe beiliegendes Lichtbild) und damit der Höhenlage. Erkennbar sei dadurch auch, dass die Bauwerberin beabsichtige, die höchstzulässige Gebäudehöhe zu überschreiten.

Die Gebäudehöhe sei unter Anwendung des § 81 Abs. 1 BO zu ermitteln, da das Bauvorhaben an die an das öffentliche Gut abgetretene Verkehrsfläche angrenze.

Die zu bebauende Liegenschaft sei teilweise als Grünland gewidmet. Die Bebauung von Grünland und die Einleitung von Garagenabluft auf Grünland seien jedoch unzulässig. Die Behörde habe sich mit diesem Aspekt nicht beschäftigt.

Ebenso wenig habe sich die Behörde mit dem Einwand beschäftigt, dass die Zufahrt für Feuerwehr und Rettung nicht gewährleistet sei, wodurch eine Gefährdung der umliegenden Gebäude nicht auszuschließen sei.

Weiters würde es durch die Projektumsetzung zu einer unzulässigen Veränderung des natürlichen Fließverhaltens des Oberflächen-, Niederschlags- und Grundwassers kommen, die eine Aufstauung, Austrocknung bzw. Hangrutschungen zur Folge haben würde. Auch damit habe sich die Behörde nicht auseinandergesetzt. Allerdings seien die Einreichunterlagen diesbezüglich so mangelhaft, dass eine abschließende Entscheidung ohnedies nicht möglich gewesen wäre.

Die Behörde habe sich auch mit dem Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach die Benützung des „L.-weg“ sichergestellt bleiben müsse, nicht beschäftigt. Dieser Weg verlaufe über die Grundstücke ...0/3, ...0/6, ...3/55 jeweils EZ ..., KG G.. Die Grundstücke seien der Stadt Wien abgetreten worden und stellten nunmehr öffentliches Gut dar. Es handle sich dabei um eine wesentliche bzw. die einzige direkte Verbindung vom M.-Weg zu den anliegenden Liegenschaften. Der „L.-weg“ sei weiters als Kulturgut anzusehen.

Es mute seltsam an, wenn die Stadt Wien einen Weg, der als öffentliches Gut ausgewiesen sei, als reine Privatangelegenheit darstelle.

Beantragt werde daher die Durchführung einer mündlichen Verhandlung, die Versagung der Baubewilligung in eventu die Zurückverweisung der Angelegenheit an die Behörde.

Die Beschwerde der Beschwerdeführerinnen wurde der Bauwerberin zur Kenntnis gebracht und es wurde ihr Gelegenheit gegeben, dazu eine Stellungnahme abzugeben. Mit Schriftsatz vom 19.10.2023 gab die Bauwerberin zu den Beschwerden der o.a. Beschwerdeführerinnen eine Stellungnahme ab, in der sie zunächst festhält, dass die Beschwerdeführerinnen auf die Geltendmachung der in § 134a Abs.1 BO normierten Nachbarrechte beschränkt seien. Das entgegenstehende Vorbringen der Beschwerdeführerinnen sei im Hinblick auf die einschlägige Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs nicht nachvollziehbar.

In der Beschwerde würde das Vorbringen der Beschwerdeführerinnen aus dem behördlichen Verfahren zu den Themen Gebäudehöhe und Immissionen lediglich wiederholt. Eine Untermauerung der Argumente z.B. durch Gutachten, die den sachverständigen Ausführungen der Behörde auf fachlich gleichem Niveau entgegneten würden, sei bis dato nicht erfolgt.

Dem Vorbringen der Beschwerdeführerinnen betreffend die Gebäudehöhe entgegnet die Bauwerberin, dass die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten werde. Dies sei aus der Gebäudehöhenberechnung ersichtlich, die zu Recht gemäß § 81 Abs. 2 BO erfolgt sei. Auch die Abtretung der Grundflächen Gst.Nr. ...3/5 und ...3/4 an der sogenannten N.-straße bedinge keine Anwendung des § 81 Abs. 1 BO, zumal diese Grundflächen zwar abgetreten, aber noch nicht von der Stadt Wien übernommen seien und von den Beschwerdeführerinnen als Gartenflächen genutzt würden.

In der Folge verweist die Bauwerberin auf die Stellungnahmen der MA 22 aus dem behördlichen Verfahren, in denen dargestellt worden sei, dass die Lärm- und Luftschadstoffimmissionen auf der Liegenschaft der Beschwerdeführerinnen nicht relevant erhöht würden bzw. dadurch keine relevante Gefährdung der Gesundheit entstünde. Das Vorbringen, dass die MA 22 sich mit den Einwendungen nicht auseinandergesetzt habe, treffe nicht zu, da diese Magistratsabteilung zu den von der Bauwerberin vorgelegten Privatgutachten Stellungnahmen abgegeben hätte. Dem seien die Beschwerdeführerinnen nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegneten.

Beantragt werde daher die Zurück- bzw. Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung des angefochtenen Baubewilligungsbescheides.

Zur Beschwerde des o.a. Beschwerdeführers verweist die Bauwerberin im Schriftsatz vom 26.2.2024 auf ihr Vorbringen zur Beschwerde der o.a. Beschwerdeführerinnen. Ergänzend führt sie aus, dass weder in den Einwendungen des Beschwerdeführers noch anlässlich der mündlichen Verhandlung vor der Behörde eine Verletzung in subjektiv-öffentlichen Rechten nachgewiesen worden sei. Die Behörde habe sich mit dem gesamten Vorbringen des Beschwerdeführers im behördlichen Verfahren auseinandergesetzt. Es sei zwar zutreffend, dass der Bescheid zunächst dem Beschwerdeführer nicht zugestellt worden sei, die Zustellung sei aber nachgeholt worden und ein allfälliger damit verbundener Verfahrensfehler sei saniert worden.

Zum Beschwerdevorbringen betreffend Gebäudehöhe und Immissionen wiederholt die Bauwerberin ihr bereits zur Beschwerde der Beschwerdeführerinnen gemachtes Vorbringen. Sie ergänzt dieses Vorbringen betreffend die übrigen vom Beschwerdeführer eingewendeten Rechtsverletzungen (Feuerwehrezufahrt, Veränderung des natürlichen Fließverhaltens, L.-weg) und führt dazu aus, dass es sich dabei nicht um Nachbarrechte nach der BO handeln würde.

Sie beantragt, die Beschwerde zurück- bzw. abzuweisen und den angefochtenen Bescheid vollinhaltlich zu bestätigen.

Aufgrund der Beschwerde wurde am 26.4.2024 eine mündliche Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien durchgeführt. Die Verhandlung hatte folgenden Verlauf:

„(...) Der Vertreter des BF E. (BFV3) teilt mit, dass er den nunmehr angefochtenen Bescheid am 22.09.2023 zugestellt erhalten habe.
Die Parteien verweisen auf das bisherige Vorbringen.

Auf Frage der VL teilt der BFV Dr. O. (BFV1+2) mit, dass er in Kontakt mit dem Architekten Mag. P. Q. sei. Dieser habe sich mit der Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe und mit der Interpretation der Einreichunterlagen beschäftigt. Wie bereits telefonisch bekanntgegeben, sei er an der Abgabe eines Gutachtens vor der mündlichen Verhandlung bzw. an der Teilnahme an der mündlichen Verhandlung verhindert. Die Vorlage eines von ihm verfassten Gutachtens zum Thema Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe gemäß § 81 BO durch das verfahrensgegenständliche Projekt werde beantragt.

Der Vertreter des Herrn Dipl. Ing. E. schließt sich diesem Beweisantrag an.

Zum Vorbringen in den Beschwerden betreffend die Ermittlungen im behördlichen Verfahren, die Feststellungen und die Begründung im angefochtenen Bescheid wird auf das gegenständliche Beweisverfahren verwiesen.

Erörtert wird das Ausmaß der subjektiv öffentlichen Rechte der Nachbarn in der BO (§ 134 Abs. 3 iVm § 134a Abs. 1 BO).

Zum Beschwerdevorbringen betreffend die Einhaltung der Gebäudehöhe:

Vom BehV wird dargelegt, dass die projektgemäßen Geländeänderungen betreffend die einzelnen Bauteile („Stiegen“) in den einzelnen Einreichplänen unter dem Punkt „Nachweis Geländeänderungen“ dargestellt sind. Dabei sind die Abgrabungen gelb und die Anschüttungen rot dargestellt. Weiters befindet sich in den Einreichplänen eine Berechnung, in der die Abgrabungen und die Anschüttungen gegenübergestellt werden.

Der BFV des Dipl. Ing. E. bringt vor, dass offensichtlich mehr aufgeschüttet worden sei, als abgegraben worden sei. Im Übrigen weise die zu bebauende Liegenschaft eine Hanglage auf. Aus den Einreichplänen, die nur einen Schnitt in eine Richtung darstellen, seien die Geländeänderungen nicht ausreichend ersichtlich.

Die Fassadenabwicklung ist für jedes Gebäude („Stiege“) ebenfalls im Einreichplan Schnitte/Ansichten dargestellt, wobei jede Fassadenfront extra dargestellt ist. Daneben befindet sich jeweils eine Berechnung, die diese Fassadenflächen summiert und den Nachweis der Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe erbringen soll.

Die Bauwerberin teilt mit, dass das in den Einreichunterlagen dargestellte Gelände bzw. die dort ausgewiesenen Geländeänderungen auf dem Vermessungsplan (Lage- und Höhenplan) des Vermessungsbüros Z. GmbH vom 03.06.2022 beruhen.

Der BFV Dr. O. bringt zum Beschwerdevorbringen, wonach die Gebäudehöhe im vorliegenden Fall gemäß § 81 Abs. 1 BO zu berechnen sei, Folgendes vor:

Selbst für den Fall, dass die Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 2 zu berechnen sei, überschritten die projektierten Gebäude die mit 7,5 Metern festgelegte zulässige Gebäudehöhe. Dies ergebe sich aus den Einreichplänen.

Die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe werde beim Gebäude Stiege 1 und bei der Stiege 3 in Zweifel gezogen. Diesbezüglich wird auf § 81 Abs. 2 zweiter Satz BO verwiesen, wonach eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe an einzelnen Fronten nur im dort dargestellten Ausmaß zulässig sei.

Der Bauwerbervertreter entgegnete, dass dies nicht der Fall sei und verweist auf die Einreichunterlagen und auf die Begründung des angefochtenen Bescheides.

Den BF wird aufgetragen, binnen 3 Wochen ab der heutigen Verhandlung das beantragte Gutachten zum Thema Gebäudehöhe vorzulegen. Dieses wird den Parteien im Wege des Parteiengehörs zur Kenntnis gebracht werden. In der Folge wird zur Frage der Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe ein Amtssachverständiger bestellt werden. Auch dieses Gutachten wird den Parteien zur Kenntnis gebracht werden und es wird Gelegenheit gegeben werden, dazu eine Stellungnahme abzugeben.

Herr Dipl. Ing. R. führt zur Beurteilung der Lärm- und Luftemissionen durch das Ziviltechnikerbüro I. GmbH Folgendes aus: „Die Lärmemissionen aus der Garage wurden anhand der ÖAL Richtlinie 3 beurteilt. Es wurden die örtüblichen Schallemissionen erhoben. Weiters wurden die projektspezifischen Emissionen berechnet. Das Schallaufkommen wurde unter Berücksichtigung des Planungsrichtwertes der Flächenwidmung beurteilt und die Veränderung der örtüblichen Situation festgestellt. Im vorliegenden Fall ergab diese Begutachtung, dass an allen untersuchten Emissionspunkten der planungstechnische Grundsatz eingehalten war.

In diesem Fall ist nach der ÖAL Richtlinie 3 eine Bewilligungsfähigkeit des Projektes aus schalltechnischer Sicht gegeben. Da im vorliegenden Fall an einzelnen Punkten eine Erhöhung von über 1 dB aufgetreten ist, wurde eine humanmedizinische Beurteilung eingeholt.

Die Messpunkte wurden einerseits im Bereich F.-gasse 40 und für die Gartenseite im Bereich des Poolhauses des Altbaus angesetzt. Weiters wurden zusätzlich zum gemessenen Schallpegel die genehmigten Emissionen aus der Garage des Altbaus mitberücksichtigt. Diese konnten nicht gemessen werden, da der Altbau nicht mehr bewohnt war.

Betreffend die Luftemissionen wurden die zu erwartenden Emissionen anhand der zuvor festgestellten Verkehrserzeugung und Emissionsfaktoren berechnet. Die Berechnung wurde für die unmittelbare Umgebung der Be- und Entlüftungsöffnungen der Garage berechnet. Ein Vergleich mit den Grenzwerten des Immissionsschutzgesetzes Luft ergab, dass die Grenzwerte eingehalten werden. Da die Grenzwerte selbst in unmittelbarer Umgebung der Be- und Entlüftungsöffnungen eingehalten wurden, ist davon auszugehen, dass dies umso mehr auf die weiter entfernten Nachbarliegenschaften zutrifft.

Der Vertreter der MA 22 Lärm führt aus, dass Lärmgutachten wie das vorgelegte, geprüft werden und festgestellt wird, ob die dort ausgewiesenen Lärmemissionen unter Berücksichtigung der angenommenen Verkehrserzeugung plausibel sind. Dabei wird als Stand der Technik die Bayrische Parkplatzlärmstudie herangezogen. Für die Feststellung der Anzahl der Fahrzeugbewegungen besteht eine eigene Studie der Stadt Wien. Anhand der oben angeführten Aspekte wird mit Hilfe eines

Ausbreitungsberechnungsprogrammes die Lärmbelastung auf den Nachbargrundstücken beurteilt.

Im vorliegenden Fall hat die Beurteilung durch die MA 22 Lärm ergeben, dass das Schallgutachten nachvollziehbar war.

Der Vertreter der MA 22 Luft führt aus, dass auch hinsichtlich der Luftschadstoffe ähnlich vorgegangen wurde. Es wurde geprüft ob die vorgelegten Unterlagen vollständig und widerspruchsfrei waren und sich auf Normen gestützt haben, die dem Stand der Technik entsprechen haben. Die konnte im vorliegen Fall bejaht werden.

Herr Dr. K. führt zu seinem humanmedizinische Gutachten Folgendes aus:

Im vorliegenden Fall war eigentlich kein humanmedizinisches Gutachten erforderlich, da der planungstechnische Grundsatz eingehalten ist. Nachdem ich trotzdem mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt wurde, habe ich die Immissionsangaben aus dem schalltechnischen Gutachten in wirkungsbezogener Hinsicht beurteilt. Dabei habe ich beurteilt, ob die gesundheitsbezogenen Kriterien eingehalten werden und dabei die Veränderung der tatsächlichen Immissionen berücksichtigt.

An einem Messpunkt wurde eine Veränderung der tatsächlichen Immissionen um 1,2 dB festgestellt bzw. prognostiziert. Dabei handelt es sich um einen Wert, den das menschliche Ohr nur im Laborversuch, wenn überhaupt, unterscheiden kann. Eine Änderung der Lärmimmissionen wird vom menschlichen Ohr erst ab circa 3 dB wahrgenommen. Es ist daher davon auszugehen, dass die hier prognostizierte Veränderung in einer freien Umgebungssituation nicht differenzierbar ist.

Mein Gutachten hat ergeben, dass die Planungswerte der Flächenwidmung, die Grenze von 55 dB für eine Wohnnutzung laut WHO und das Schlafqualitätskriterium für den Innenraum von 35 bzw. 30 dB eingehalten wird (unter Einbeziehung der Dispositionsfreiheit der Nachbarn betreffend geöffnete Fenster). Die Schallsituation verändert sich nicht maßgeblich, mit einer gesundheitlichen Berechtigung (korrekt: Beeinträchtigung) ist nicht zu rechnen. (...)

Zum Beschwerdevorbringen betreffend den L.-weg wird Folgendes erörtert:

Nach dem Vorbringen der BF besteht auf der zu bebauenden Liegenschaft im Bereich unterhalb der Stiege 3 ein Weg, der durch die verfahrensgegenständlichen Baumaßnahmen abgesperrt werden soll und für die Beschwerdeführer nicht mehr nutzbar ist.

Die zu bebauende Liegenschaft steht zur Gänze im Eigentum der Bauwerberin. Ein Servitut, wonach eine Berechtigung zur Benützung eines Weges in diesem Bereich

bestünde, ist aus dem Grundbuch nicht ersichtlich. Im Flächenwidmungsplan ist ein Weg dargestellt, gesonderte Grundstücke oder Trennstücke wurde für diesen Weg jedoch nicht geschaffen.

Die Parteien teilen mit, dass hinsichtlich der Nutzung dieses Weges bereits ein zivilgerichtliches Verfahren anhängig ist.

Der BFV Dr. O. teilt zum Beschwerdevorbringen, wonach die zu bebauende Liegenschaft teilweise als Grünland gewidmet sei, mit, dass die Bezeichnung „Grünland“ untechnisch gemeint gewesen sei. Es sei damit die gärtnerisch auszugestaltende Fläche der Liegenschaft gemeint gewesen.

Der BehV bestätigt, dass das Projekt eine statische Garagenlüftung umfasst. Es umfasst nicht eine Wärmepumpe.

Die Parteien stellen keine weiteren Beweisanträge.

Die Parteien verzichten auf die Fortsetzung der mündlichen Verhandlung und auf die mündliche Verkündung der Entscheidung und stimmen einer schriftlichen Entscheidung zu.

Auf die Verlesung der Verhandlungsschrift wird verzichtet.

Ein unkorrigierter Ausdruck der Verhandlungsschrift wird verlangt und von den Verfahrensparteien übernommen. (...)"

Mit Schreiben vom 17.5.2024 legten die Beschwerdeführerinnen ein E-Mail des Herrn Arch. Q. betreffend die Einhaltung des zulässigen Gebäudeumrisses vor, in dem ausgeführt wird, dass die Gebäudehöhenberechnung, die am Plan mit den Ansichten und Schnitten nachgewiesen wird, in Ordnung sei. Der mögliche Umriss sei in den Ansichten und Schnitten richtig dargestellt. Die an der Nordseite ausgeführte Gebäudehöhe liege um 1,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe. Das sei laut Punkt 3.3 der Bebauungsbestimmungen vom 2.März 2007 möglich. Über den möglichen Umriss (Gebäudehöhe und Dach, hier dürfe der höchste Punkt nicht höher als 4,50 m über der mögl. Gebäudehöhe liegen) dürfe jedoch nichts hinausragen.

Im Schnitt sowie in den beiden Seitenansichten (Ost und West) rage jedoch ein kleines Dreieck über den möglichen Umriss hinaus, weiteres rage in der Ansicht Ost auch die Gaube über den möglichen Umriss hinaus, das sei nicht zulässig.

Dem E-Mail sind Skizzen angeschlossen, in denen das oben Ausgeführte planlich dargestellt wird.

Diese Stellungnahme wurde den anderen Parteien zur Kenntnis gebracht.

Der Beschwerdeführer schloss sich mit Schreiben vom 28.6.2024 dem Vorbringen der Beschwerdeführerinnen an und erstattete ein Vorbringen betreffend eine Stellungnahme des Geologen Mag. S. T. zu einem veränderten Ablauf der Hangwässer aufgrund der verfahrensgegenständlichen Baumaßnahmen.

Die Bauwerberin teilte zur o.a. Stellungnahme mit, dass Herrn Arch. Q. offenbar veraltete Einreichunterlagen zur Verfügung gestellt worden seien (Attikaoberkante von +101,22 m ü.W.N.). Tatsächlich befinde sich die Attikaoberkante auf einer Höhe von +101,07 m ü.W.N.. Der zulässige Dachumriss werde durch die Attika des Hauptdaches nicht überschritten. Der raumbildende Dachaufbau komme zur Gänze aus der unter 45° geneigten Dachfläche hervor und überschreite den First nicht.

Die Beschwerdeführerinnen legten mit Schriftsatz vom 16.8.2024 ein hydrogeologisches Gutachten des Sachverständigen Mag. S. T. vor und führte dazu aus, dass aufgrund der beabsichtigten Baumaßnahmen mit einem veränderten Ablauf der Hangwässer (Oberflächenwässer) zu rechnen sei und dadurch (zumindest partielle) Hang- bzw. Böschungsinstabilitäten nicht ausgeschlossen werden könnten. Außerdem trete durch die baulichen Eingriffe naturgemäß eine Schwächung der Hangstruktur ein, die Instabilitäten auslösen könne. Der angefochtene Bescheid enthalte keine dahingehenden Ausführungen und berücksichtige die Hanglage nicht bzw. nicht ausreichend. Darüberhinausgehend würden sich keine detaillierten Maßnahmen und Angaben zur Baugrubensicherung und auch keine Bodenkennwerte im angefochtenen Bescheid finden lassen. Aus diesem Grund müsse nachvollziehbar dargestellt werden, dass die Baugrubensicherung gesamtstandsicher geplant, bemessen und ausgeführt wird. Dazu müsse darauf abgestellt werden, wie die Sicherungsmaßnahmen im Detail aussehen sollen und ob allenfalls Fremdgrund berührt werde. Eine Beurteilung, ob Fremdgrund berührt werde, sei derzeit hingegen nicht abschließend möglich. Zusätzlich sei der geplante Bauablauf zu den Untergrundeingriffen nicht dargestellt und könne in weiterer Folge nicht ermittelt werden, ob für das Bauvorhaben die dafür erforderlichen Untergrunduntersuchungen bereits durchgeführt wurden. Dazu bedürfe es eines baugeologischen (geotechnischen) Gutachtens. Außerdem sei durch die

beabsichtigten Bauarbeiten und Abbrucharbeiten mit entsprechenden Erschütterungen (Vibrationen) zu rechnen, die zu Schäden an den benachbarten Gebäuden führen könnten.

Vom Gericht wurde ein bautechnischer Amtssachverständiger bestellt und es wurde um Abgabe eines Gutachtens zu folgenden Fragen ersucht:

„1. Sind die Einreichunterlagen, soweit sie für die Beantwortung der nachfolgenden Fragen benötigt werden, vollständig und widerspruchsfrei sowie für die Beantwortung der nachfolgenden Fragen ausreichend?

2. Ist das der Gebäudehöhenberechnung zu Grunde gelegte Niveau der zu bebauenden Liegenschaft in den Einreichunterlagen ausreichend genau dargestellt? Lässt sich die Berechnung der Gebäudehöhe auf die dargestellten Koten zurückführen?

3. Ist die in den Einreichunterlagen zu der jeweiligen Stiege ausgewiesene Berechnung der Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 2 BO nachvollziehbar?

4. Ist die zulässige Gebäudehöhe der Gebäude (Stiegen 1, 2 und 3) an der der Liegenschaft der Beschwerdeführer B. (EZ ...) zugewandten Nordfront dieser Stiegen eingehalten?

5. Ist die zulässige Gebäudehöhe der Gebäude (Stiegen 1, 2 und 3) an der der Liegenschaft des Beschwerdeführers E. (EZ ... und EZ ...) zugewandten Ostfront dieser Stiegen eingehalten?

6. Um Stellungnahme zu den im E-Mail vom 17.5.2024 (siehe Urkundenvorlage) des Herrn Arch. P. Q. aufgeworfenen Punkte (Überschreiten des zulässigen Gebäudeumrisses durch das Dreieck laut Skizze bzw. die Gaupe in Ansicht Ost) wird ersucht.

Sollten für die Beantwortung der o.a. Fragen weitere Unterlagen erforderlich sein, wird um Kontaktaufnahme ersucht.

Beilage: Einreichpläne Stiege 1 Ansicht, Schnitte; Stiege 3 Ansicht, Schnitte; Stiege 1 Grundrisse, Stiege 2 Grundrisse, Schnitte, Ansichten; Stiege 3 Grundrisse; Lageplan; Urkundenvorlage vom 17.5.2024 samt Beilagen, Verhandlungsprotokoll vom 26.4.2024;“

Der bautechnische Amtssachverständiger gab mit Schreiben vom 30.7.2024 folgendes Gutachten ab:

„Baupolizei

... Bezirk, F.-gasse ONr. 38
Gst.Nr. ...2/3, ...3/3, ...9/1, ...9/4 und ...9/5 in
EZ ... der Kat. Gem. G.

Gebietsgruppe ...
 (Stadterneuerung 2)
 U.-straße
 A - Wien
 Telefon: (+43 1) 4000-...
 Telefax: (+43 1) 4000-...-...
 ...@37.wien.gv.at
 bauen.wien.at

<u>Aktenzahl</u>	<u>Sachbearbeiter/in:</u>	<u>Durchwahl</u>	<u>Datum</u>
...	DI V. Oberstadtbaurat	01/4000-...	Wien, 30. Jul 2024

Baubewilligung
 Beschwerde
 Bautechnisches Gutachten

Zu GZ:
 VGW-111/072/13028/2023-34
 VGW-111/V/072/13029/2023
 VGW-111/V/072/14110/2023

Im Auftrag des Verwaltungsgerichtes Wien vom 26.6.2024 soll zu folgenden Fragen ein bautechnisches Gutachten erstattet werden:

1. Sind die Einreichunterlagen, soweit sie für die Beantwortung der nachfolgenden Fragen benötigt werden, vollständig und widerspruchsfrei sowie für die Beantwortung der nachfolgenden Fragen ausreichend?
2. Ist das der Gebäudehöhenberechnung zu Grunde gelegte Niveau der zu bebauenden Liegenschaft in den Einreichunterlagen ausreichend genau dargestellt? Lässt sich die Berechnung der Gebäudehöhe auf die dargestellten Koten zurückführen?
3. Ist die in den Einreichunterlagen zu der jeweiligen Stiege ausgewiesene Berechnung der Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 2 BO nachvollziehbar?
4. Ist die zulässige Gebäudehöhe der Gebäude (Stiegen 1,2 und 3) an der der Liegenschaft der Beschwerdeführer B. (EZ ...) zugewandten Nordfront dieser Stiege eingehalten?
5. Ist die zulässige Gebäudehöhe der Gebäude (Stiegen 1,2 und 3) an der der Liegenschaft der Beschwerdeführer E. (EZ ... und EZ ...) zugewandten Ostfront dieser Stiege eingehalten?
6. Um Stellungnahme zu den im E-Mail vom 17.5.2024 (siehe Urkundenvorlage) des Herrn Arch. P. Q. aufgeworfenen Punkte (Überschreiten des zulässigen Gebäudeumrisses durch das Dreieck laut Skizze bzw. die Gaube in Ansicht Ost) wird ersucht.

Grundlagen der Gutachtenerstellung:

- Einreichplan Parie C (6 Plane) Plannummern
 - o 200701_ER_221_LP_01_200
 - o 200701_ER_222_ST1_01_100
 - o 200701_ER_223_ST1_02_100
 - o 200701_ER_224_ST2_01_100
 - o 200701_ER_225_TOP_01_100
 - o 200701_ER_226_TOP_02_100
- Urkundenvorlage Arch.Mag. P. Q. vom 17.5.2024 samt 3 Beilagen

zu Frage 1) und 2)

- 1) Sind die Einreichunterlagen, soweit sie für die Beantwortung der nachfolgenden Fragen benötigt werden, vollständig und widerspruchsfrei sowie für die Beantwortung der nachfolgenden Fragen ausreichend?
- 2) Ist das der Gebäudehöhenberechnung zu Grunde gelegte Niveau der zu bebauenden Liegenschaft in den Einreichunterlagen ausreichend genau dargestellt? Lässt sich die Berechnung der Gebäudehöhe auf die dargestellten Koten zurückzuführen?

Befund:

Das gegenständliche Bauvorhaben umfasst den Neubau einer Wohnhausanlage bestehend aus drei Gebäuden (Stiege 1, Stiege 2 und Stiege 3). In den vorliegenden Bauplänen sind jeweils getrennt nach Stiegen Nachweise hinsichtlich der Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe ersichtlich, welche aus jeweils 4 kotierten Ansichten im Maßstab 1:200 bestehen, inklusive der hierfür erforderlichen Berechnungen der Gebäudehöhe im Sinne des § 81 Abs. 2 BO (Summe der einzelnen Frontflächen geteilt durch die Summe der Frontlängen) jeder Stiege.

Schlußfolgerung:

zu Stiege 1:

Der dargestellte Gebäudehöhenachweis ist an allen 4 Fronten ausreichend und nachvollziehbar kotiert, sowie rechnerisch nachgewiesen.

Die Geländeänderungen sind an allen 4 Fronten ausreichend dargestellt und nachvollziehbar kotiert. Die Berechnung der Gebäudehöhe lässt sich auf die dargestellten Koten zurückzuführen.

zu Stiege 2:

Der dargestellte Gebäudehöhenachweis ist an allen 4 Fronten ausreichend und nachvollziehbar kotiert, sowie rechnerisch nachgewiesen. An der Front Süd befindet sich in der Gebäudehöhenaufstellung offenbar ein Schreibfehler da

45,05m²/10m richtigerweise 4,51m ergeben und nicht wie in der Aufstellung ersichtlich 4,91m. Dies hat für die gemittelte Gebäudehöhe an dieser Front jedoch keine Auswirkung da die Summe der Frontflächen und die Summe der Frontlängen richtig gerechnet wurden und somit die gemittelte Gebäudehöhe von 4,44m gemäß § 81 Abs. 2 BO ebenfalls richtig gerechnet wurde.

Die Geländeänderungen sind an allen 4 Fronten ausreichend dargestellt und nachvollziehbar kotiert. Die Berechnung der Gebäudehöhe lässt sich auf die dargestellten Koten zurückzuführen.

zu Stiege 3:

Der dargestellte Gebäudehöhenachweis ist nicht nachvollziehbar, da sowohl die Kotierungen an den 1:200 Ansichten, sowie die entsprechenden Werte der Flächen- und Längenangaben in der Aufstellung widersprüchlich sind und somit keine verglichene Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 2 BO überprüft werden kann.

Die Geländeänderungen sind an allen 4 Fronten ausreichend dargestellt und nachvollziehbar kotiert. Die Berechnung der Gebäudehöhe lässt sich auf die dargestellten Koten nicht zurückzuführen.

zu Frage 3)

3.) Ist die in den Einreichunterlagen zu der jeweiligen Stiege ausgewiesene Berechnung der Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 2 BO nachvollziehbar?

Befund:

Zu Stiege 1:

Aus dem Gebäudehöhenachweis der Stiege 1 ergibt sich eine Gesamtfläche der 4 Fronten von 598,98m² und eine Gesamtlänge der 4 Fronten von 79,84m und somit eine gemäß § 81 Abs. 2 BO gemittelte Gebäudehöhe von $598,98\text{m}^2/79,84\text{m}=7,50\text{m}$

Zu Stiege 2:

Aus dem Gebäudehöhenachweis der Stiege 2 ergibt sich eine Gesamtfläche der 4 Fronten von 195,72m² und eine Gesamtlänge der 4 Fronten von 44,14m und somit eine gemäß § 81 Abs. 2 BO gemittelte Gebäudehöhe von $195,72\text{m}^2/44,14\text{m}=4,44\text{m}$

Zu Stiege 3:

Aus dem Gebäudehöhenachweis der Stiege 3 kann mangels Nachvollziehbarkeit der Kotierung sowie Aufstellung der Flächen und Höhen keine nachvollziehbare Berechnung der Gebäudehöhe abgeleitet werden.

Schlußfolgerung:

Die Berechnung der gemittelten Gebäudehöhe gemäß §81 Abs. 2 BO ist auf der Stiege 1 und 2 nachvollziehbar.

Die Berechnung der gemittelten Gebäudehöhe gemäß §81 Abs. 2 BO ist auf der Stiege 3 nicht nachvollziehbar.

zu Frage 4)

4.) Ist die zulässige Gebäudehöhe der Gebäude (Stiegen 1,2 und 3) an der der Liegenschaft der Beschwerdeführer B. (EZ ...) zugewandten Nordfront dieser Stiege eingehalten?

Befund:

An der in der Fragestellung genannten der Beschwerdeführer B. (EZ...) zugewandten Nordfront (Stiege 3) ist laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan die Widmung Wohngebiet Bauklasse I, offene Bauweise, die zulässige Gebäudehöhe mit 4,5m festgesetzt.

Die gemäß § 81 Abs. 2 BO zu ermittelnde Gebäudehöhe ist im Nachweis der Gebäudehöhenberechnung mit 6,00m ausgewiesen. Dieser Wert ergibt sich durch Division der betroffenen Frontfläche von 195,36m² mit der betroffenen Frontlänge von 32,51m

Schlußfolgerung:

Die Gebäudehöhe der Stiege 3 an der der Liegenschaft der Beschwerdeführer B. (EZ ...) zugewandten Nordfront überschreitet somit die laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zulässige Gebäudehöhe von 4,50m um 1,50m, ist jedoch aufgrund der Ermittlung der Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 2 BO innerhalb der gesetzlich möglichen Überschreitung von 3,00m und hält auch den im Plandokument unter Punkt 3.3. festgesetzten Maximalwert einer Gebäudehöhenüberschreitung von 1,50m ein.

zu Frage 5)

5.) Ist die zulässige Gebäudehöhe der Gebäude (Stiegen 1,2 und 3) an der der Liegenschaft der Beschwerdeführer E. (EZ ... und EZ ...) zugewandten Ostfront dieser Stiege eingehalten?

Befund:

An der in der Fragestellung genannte der Beschwerdeführer E. (EZ ... und EZ ...) zugewandten Ostfront (Stiege 1) ist laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan die Widmung Wohngebiet Bauklasse I, offene Bauweise, die zulässige Gebäudehöhe mit 7,5m festgesetzt.

Die gemäß § 81 Abs. 2 BO zu ermittelnde Gebäudehöhe ist im Nachweis der Gebäudehöhenberechnung mit 6,90m ausgewiesen. Dieser Wert ergibt sich durch Division der betroffenen Frontfläche von 144,90m² mit der betroffenen Frontlänge von 21,00m

Schlußfolgerung:

Die zulässige Gebäudehöhe der Stiege 1 an der der Liegenschaft der Beschwerdeführer E. (EZ ... und EZ ...) zugewandten Ostfront von 7,50m ist somit eingehalten.

zu Frage 6)

6) Um Stellungnahme zu den im E-Mail vom 17.5.2024 (siehe Urkundenvorlage) des Herrn Arch. P. Q. aufgeworfenen Punkte (Überschreiten des zulässigen Gebäudeumrisses durch das Dreieck laut Skizze bzw. die Gaupe in Ansicht Ost) wird ersucht.

Befund:

Die in der Urkundenvorlage in der Beilage 2 dargestellten „Dreiecke“ als auch die Gauben welche laut Email des Herrn Arch. Q. unzulässige Überschreitungen des zulässigen Umrisses darstellen, sind der gebogenen hofseitigen Baufluchtlinien und somit der ebenfalls gebogenen Hoffassade der Stiege 3 geschuldet, und erheben in der Ansicht den Anschein als ob sie den zulässigen Umriss (rot stricklierte Linie) verlassen würden.

Schlußfolgerung:

Im Schnitt C1 ist zu erkennen, dass weder „Dreiecke“ noch die hofseitigen Gaupen den First oder die Baufluchtlinie überragen. Darüberhinaus sind in der Ansicht Ost jene Bauteile die aufgrund der gekrümmten Fassadenflucht in Erscheinung treten schattiert dargestellt. (...)“

Dieses Gutachten wurde der Bauwerberin zur Kenntnis gebracht.

Mit Schreiben vom 16.8.2024 nahmen die Beschwerdeführerinnen B. Bezug auf das bereits vom Beschwerdeführer E. vorgelegte hydrologische Gutachten des Herrn Mag. T. und erhoben das dazu erstattete Vorbringen zu ihrem eigenen Vorbringen. Sie legten weiters eine ergänzende hydrologische Stellungnahme des Herrn Mag. T. vom 8.8.2024 vor.

Mit Schriftsatz vom 30.8.2024 teilte die Bauwerberin dazu zusammengefasst mit, dass die vom Amtssachverständigen angesprochenen Unklarheiten hinsichtlich Stiege 3 ausgebessert und entsprechend korrigierte Pläne vorgelegt würden. Es seien die Gebäudehöhe präziser berechnet und Kotierungen ergänzt worden. Die Nord- und Südansicht seien als Abwicklung dargestellt und sowohl im Grundriss als auch der Ansicht als solche bemaßt worden (orthogonale Projektion auf alle Teile der Gebäudefronten). Die Geschosshöhe im EG und im 1. DG sei um 1 cm reduziert worden.

Der Terrassenaufbau im 1. DG und im 2. DG sei auf DA03 statt DA02 korrigiert worden.

Die Höhe der Nordfront betrage nunmehr 5,98 m und jene der Südfront 2,98 m. Der Dachumriss bleibe in seiner Konfiguration unverändert und werde lediglich in seiner Höhenlage um 2 cm abgesenkt.

Die Änderungen seien als unwesentlich anzusehen, da das Wesen des Projektes unverändert bleibe. Es handle sich nach wie vor um ein Wohngebäude, lediglich das Volumen und die Höhe des Bauteiles 3 würden geringer.

Mit Schreiben vom 2.9.2024 legte der Beschwerdeführer E. eine Stellungnahme des Herrn Baumeister DI W. betreffend die Gebäudehöhe und den Gebäudeumriss des projektierten Gebäudes und betreffend Brandschutzthemen vor. Beigelegt war ein E-Mail mit folgendem Inhalt:

„Sehr geehrter Herr Dr. X.!

Auf Grundlage der übermittelten Unterlagen, des diesbezüglichen Vorgesprächs sowie des heutigen Telefonates darf auf Grundlage der mit zur Verfügung stehenden Informationen nachstehend berichten:

In der Stellungnahme von Architekt P. Q. vom 17.05.2024 an Herrn Dr. O. betreffend Grundstücksnachbarn Familie B. und DI E. wird in den Beilagen (drei Seiten mit Schnitt- und Ansichtsdarstellung des nördlichen Gebäudes) die Überschreitung des zulässigen Umrisses dargestellt. Unter Berücksichtigung der Richtigkeit dieser Plangrundlage liegt augenscheinlich tatsächlich eine unzulässige Überschreitung des Gebäudeumrisses vor.

Anzumerken ist, dass in der Wiener Bauordnung der § 81 (2) „Gebäudehöhe und Gebäudeumrisse; Bemessung“ abgeändert wurde und eine Spezifizierung der Bauklasse I, welche für das Verfahrensgegenständliche Grundstück verordnet ist, vom Gesetzgeber beschlossen wurde. Nun ist die Bemessung der Giebelfläche in der Bauklasse I in der offenen, offenen oder gekuppelten sowie in der gekuppelten Bauweise und in Gartensiedlungsgebiet höchstens 25 m², je Gebäude höchstens 50 m². Aus fachlicher Sicht bedeutet das, i.d.R. ein Gebäude z.B. mit Ausführung eines Satteldaches zwei Giebelflächen aufweist und damit sich die zulässige Giebelfläche für die Fassadenabwicklung mit 50 m² beschränkt.

Die Frage, ob durch die Änderung der Gebäudehülle dies ein abgeändertes und somit ein neues Projekt darstellt wurde meines Wissenstandes nicht beurteilt bzw. keiner Klärung zugeführt. Änderungen der Gebäudehülle stellen aus fachlicher Sicht ein zu berücksichtigendes Indiz für eine Neubewertung des Projektes dar. Wäre das Projekt zu einem späteren Zeitpunkt eingereicht bzw. als neu zu beurteilendes Bauvorhaben, würde das Projekt nicht den Bestimmungen der

Wiener Bauordnung entsprechen und wäre damit keiner baupolizeilichen Bewilligung mehr zuführbar. Grundsätzlich wäre in diesem Zusammenhang festzustellen, ob bewilligungspflichtige Änderungen gegenüber der ursprünglichen Einreichung vorgenommen wurden und ob das Projekt auf Grund der Komplexität als neues Projekt zu bewerten ist.

Im Bescheid der MA37 vom 07.08.2023 werden u.a. in Pkt. 10 hinsichtlich der MA37-KSB Vorschriften gemacht, die sich auf Brandschutzeinrichtungen und eine vorgeschriebene Löschwasseranlage „trocken“ gern, den technischen Richtlinien für vorbeugenden Brandschutz (TRVB 128) beziehen. Augenscheinlich liegt ein brandschutztechnisches Gutachten, welches den tatsächlichen Brandangriff durch die Feuerwehr der Stadt Wien berücksichtigt, nicht vor. Im Falle des Versagens der Löschwasseranlage könnte im Brandfall voraussichtlich kein ausreichend effektiver Löschangriff durch die Feuerwehr erfolgen.

Aus dieser Thematik entsteht durchaus auch ein nicht unerhebliches Gefahrenpotenzial für die Nachbarliegenschaften der Anrainer. Ein Brandüberschlag auf Nachbargebäude entsteht auch dann, wenn die brandschutztechnischen Anforderungen im Sinne der Mindestanforderungen der Wiener Bautechnikverordnung zwar erfüllt werden, jedoch der Löschangriff ggf. trotz Einsatz der Feuerwehr nicht rasch genug erfolgen kann und somit ein Versagen der konstruktiven Brandschutzeinrichtungen nicht vollständig auszuschließen ist.

Diese Sicherheitsfrage wurde auf Basis der zur Verfügung stehenden Unterlagen im bisherigen Verfahren nicht erörtert bzw. geklärt. Die Einhaltung von brandschutztechnischen Bestimmungen in Sinne der Wiener Bautechnikverordnung und der zugehörigen OIB-RL 2 - Brandschutz, stellt für diese Fragen möglicherweise keine ausreichende Beantwortung dar und könnten als unberücksichtigtes Nachbarrecht interpretiert werden.

Des Weiteren ist augenscheinlich der Flucht- u. Rettungsweg, bedingt durch die ungewöhnliche Länge (Rampenfürungen) innerhalb der Liegenschaft, für die späteren Nutzer der Anlage auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen als nicht ausreichend, bzw. nicht ausreichend gesichert zu verstehen. Aufgrund der geplanten Wegführung und komplexen Rampenanordnung (Plandarstellungen im Lageplan (dat. 17.11.2021, Plan-Nr.: 200701_ER_221_LP_01_200) ist sowohl der Flucht- u. Rettungsweg als auch die Länge des Brandangriffsweges der Feuerwehr für die Sicherheit von Personen und Sachen in Frage zu stellen.

Wenn man davon ausgeht, dass unter Berücksichtigung der o.a. Sachverhalte die Beurteilung des Projektes neu zu erfolgen hätte, ist der Einwand des unzulässigen Gebäudeumrisses auf Grundlage des aktuellen Rechtsstandes der Wiener Bauordnung im Verfahren ebenfalls neu durch die Baupolizei der Stadt Wien zu beurteilen.

Ich hoffe mit den Ausführungen eine technische Hilfestellung in der Argumentationsführung gemacht zu haben, eine verfahrensrechtliche und

technisch abschließende Beurteilung kann von meiner Seite aus dieser Stellungnahme natürlich nicht abgeleitet werden. (...)“

Das Schreiben der Bauwerberin und die modifizierten Einreichpläne wurden dem bautechnischen Amtssachverständigen weitergeleitet und er wurde um Beurteilung ersucht, ob der Nachweis der Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe durch die Modifikationen nunmehr auch für Stiege 3 erbracht sei. Der bautechnische Amtssachverständige teilte mit, dass unter Berücksichtigung der nachgereichten Unterlagen dieser Nachweis nunmehr erbracht sei.

Die Projektmodifikation und die Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen wurde den BeschwerdeführerInnen mit Schreiben vom 5.11.2024 zur Kenntnis gebracht. Das Schreiben hat folgenden Wortlaut:

„Sehr geehrte Damen und Herren!

In Angelegenheit der Beschwerden der Frau MMag. A. B., der Frau C. B., beide vertreten durch Rechtsanwälte GmbH und des Herrn Dipl.-Ing. D. E., vertreten durch RA X., gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 07.08.2023, Zl. ..., betreffend die Liegenschaft F.-gasse 38 in Wien, werden Ihnen die Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen vom 30.7.2024 und vom 22.10.2024 zur Kenntnis gebracht. Sie haben weiters die Möglichkeit, in die von der Bauwerberin vorgelegten modifizierten Einreichpläne betreffend Stiege 3 (Plandatum 23.8.2024) Einsicht zu nehmen und binnen zwei Wochen ab Zustellung dieses Schreibens zu den o.a. Unterlagen eine Stellungnahme abzugeben. Für die Akteneinsicht ist die telefonische Vereinbarung eines Termins erforderlich.

Beilagen (...)“

Die Beschwerdeführerinnen B. teilten mit Stellungnahme vom 21.11.2024 Folgendes mit:

„(...) Offenkundig überschreitet der geplante Baukörper nicht nur in Bezug auf den den Beschwerdeführerinnen nächststehenden Bauteil die zulässigen Gebäudeumrisse und -höhe, wie nunmehr auch die vom Beschwerdeführerinnen beigebrachte fachliche Stellungnahme des Bmstr. DI W. aufzeigt, sondern weist insgesamt schwerwiegende brandschutz- und sicherheitstechnische Mängel auf, da Seitens des Bmstr. DI W. die faktische Effektivität von Löschangriffen durch die Feuerwehr der Stadt Wien im Brandfall in Frage gestellt wird – und im bisherigen Verfahren offenkundig auch niemals fallbezogen einer fachlichen Beurteilung unterzogen wurde. Auch die Flucht- und Rettungswege, die ja durchwegs als sicherheitsrelevant bezeichnet werden müssen, werden als nicht ausreichend beurteilt.

Während nunmehr durch die Befassung des bautechnischen Amtssachverständigen auf den ersten in diesem Verfahren aufgezeigten Aspekt offenkundig reagiert wurde (dazu sogleich noch unten), fehlt eine ausreichende fachliche Auseinandersetzung mit Flucht- und Rettungswegsituation in diesem Bauverfahren bislang nach Ansicht der Beschwerdeführerinnen gänzlich.

Gleiches gilt im Übrigen zum Prozessvorbringen des DI E. zu den hydrogeologischen Verhältnissen welches nach Ansicht der Beschwerdeführerinnen ebenfalls einer fachlichen Auseinandersetzung und Würdigung harret.

Aus all diesen Gründen erlauben sich die Beschwerdeführerinnen daher die Aufnahme eines sachverständigen Beweises darüber zu beantragen, ob

- die Brandschutzvorkehrungen des gegenständlichen Bauvorhabens ausreichend dimensioniert und dem Stand der Technik entsprechend geplant sind und ein Löschangriffen durch die Feuerwehr der Stadt Wien im Brandfall effektiv und bestmöglich erfolgen kann (ist mit Ja oder Nein beantwortbar);
- die Flucht- und Rettungswege des gegenständlichen Bauvorhabens ausreichend dimensioniert und dem Stand der Technik entsprechend geplant sind (ist mit Ja oder Nein beantwortbar)?

Weiters ist zu den beiden Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen vom 30.7.2024 und vom 22.10.2024 nicht nur eine zeitliche Diskrepanz von rund drei Monaten zu konstatieren, sondern auch eine Art „Meinungsumschwung“ in der Beurteilung der Nachvollziehbarkeit der Gebäudehöhen (was freilich unmittelbare Auswirkungen auf die Genehmigungsfähigkeit an sich hat): In dem Gutachten aus dem Juli 2024 wurde festgehalten, dass die von Architekt Q. aufgezeigte Nicht-Nachvollziehbarkeit der Berechnung der Gebäudehöhe beim Bauteil Stiege 3 tatsächlich besteht und dazu keine fachliche Aussage getroffen werden könne. Ein wenig verwunderlich ist dann, dass der Amtssachverständige dann zu Frage 4 bereits im Juli zu dem Schluss gekommen ist, dass trotz der von ihm selbst konstatierten Nicht-Nachvollziehbarkeit der Gebäudehöhenberechnung die Maximalwerte für Gebäudehöhenüberschreitungen eingehalten werden können/konnten.

Scheinbar dürfte es im Nachgang zu dieser Stellungnahme aus dem Juli zu einer Nachreichung von Unterlagen gekommen sein, da in der (ergänzenden) Stellungnahme des bautechnischen Sachverständigen vom 22.10.2024 nunmehr die Rede davon ist, dass aufgrund von Austausch/Ergänzungsplänen vom 23.8.2024 nunmehr doch auch hinsichtlich der Stiege 3 die Gebäudehöhenberechnung nachvollzogen werden kann. Die Beschwerdeführerinnen weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass ihnen keine Austausch-/Ergänzungspläne zwischen Juli und dem heutigen Tag zur Kenntnis gebracht oder sie über deren Kenntnis informiert wurden.

Vor diesem Hintergrund wird daher um – fachlich untermauerte – Aussage begehrt, welche Änderungen zwischen der ursprünglichen Einreichung und der

Bescheiderlassung am 7.8.2023 bzw allenfalls dem heutigen Tag in den Plandokumenten vorgenommen worden sind; in jedem Fall wird um Übermittlung der erwähnten, beschwerdeführerseits unbekanntem aber nach sachverständiger Beurteilung offenkundig existenter Austausch-/Ergänzungspläne sowie Einräumung einer zur Beurteilung der Änderungen durch die Beschwerdeführerinnen selbst ausreichenden Äußerungsfrist gebeten. (...)“

Der Beschwerdeführer E. übermittelte zum Schreiben des Gerichtes vom 5.11.2024 einen Fristerstreckungsantrag, in dem er Folgendes ausführte:

„In umseits rubrizierter Rechtssache wurde dem Beschwerdeführer mit Note vom 05.11.2024, nicht zugestellt vor dem 08.11.2024, die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme zu den Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen vom 30.07. und 22.10.2024 eingeräumt.

Die in der Note vom 05.11.2024 angeführten modifizierten Einreichpläne (Plandatum 23.08.2024) wurden dem BF bisher nicht zur Kenntnis gebracht.

Der BF wurde auch nicht darüber in Kenntnis gesetzt, dass die Bauwerberin überhaupt modifizierte Einreichpläne eingereicht hat.

Die vom Gericht aufgetragene Stellungnahme setzt voraus, dass Einsicht in die modifizierten Einreichpläne genommen wird. Dafür ist die Einholung einer fachlichen Stellungnahme eines bautechnischen Sachverständigen erforderlich.

Innerhalb der vom Gericht gesetzten Frist ist weder die Beischaffung allfälliger modifizierter Einreichpläne durch Einsichtnahme in den Bauakt und noch viel weniger die Einholung einer unterstützenden fachlichen Stellungnahme möglich.

Aufgrund der vorgelegten Gutachten war eine abschließende Erörterung mit dem Beschwerdeführer bisher nicht möglich.

Es wird sohin höflichst ersucht, die gesetzte Frist um weitere drei Wochen, sohin bis zum 13.12.2024 zu erstrecken.“

Aufgrund des Akteninhalts und des Ergebnisses der mündlichen Verhandlung steht folgender Sachverhalt als erwiesen fest:

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde in Spruchpunkt I.) die Baubewilligung für die Errichtung von 3 Wohngebäuden (Stiegen 1, 2 und 3) mit 21 Wohneinheiten und einer Tiefgarage in Wien, F.-gasse 38, EZ ..., KG G., erteilt. Das Projekt sieht auch 30 Stellplätze vor, von denen 22 Pflichtstellplätze sind.

Auf dem Fahngrundstück sind ausweislich der Einreichpläne drei Baukörper mit einer Tiefgarage geplant: ein freistehendes, kubisches Wohnhaus mit drei Haupt- und einem Dachgeschoß im südlichen Bereich der Liegenschaft an der rechten Grundgrenze (Stiege 1), ein zweigeschoßiges, gekuppeltes Wohnhaus mit einem

Dachgeschoß innerhalb eines Steildachkörpers mit kubischen raumbildenden Dachaufbauten im nördlichen Teil der Liegenschaft an der linken Grundgrenze (Stiege 2) und Reihenhäuser im nördlichen Teil des Grundstückes mit zwei Haupt- und einem Dachgeschoß (Stiege 3).

Die Bauwerberin ist laut aktenkundigem Grundbuchsauszuges auch Grundeigentümerin der zu bebauenden Liegenschaft.

Beschwerde wurden erhoben von Herrn DI D. E., Eigentümer der Liegenschaft in Wien, Y.-Weg 3 ident F.-gasse 36b, EZ ... und EZ ..., beide KG G.. Diese Liegenschaften grenzen von der F.-gasse aus gesehen rechts unmittelbar an die zu bebauende Liegenschaft an. Der Beschwerdeführer ist daher Nachbar im Sinne des § 134 Abs. 3 BO.

Beschwerde wurde weiters erhoben von Frau Mag. A. B. und Frau DI C. B., Miteigentümerinnen der Liegenschaften in Wien, N.-straße 30, EZ ... und EZ ..., KG G..

Diese Liegenschaften befindet sich im Norden der zu bebauenden Liegenschaft jenseits der Grundstücke Nr. ...3/1, ...2/2, ...2/1, ...3/2, ...3/4 und ...3/5, alle EZ ..., KG G. (öffentliches Gut), die Teile eines im Bebauungsplan ausgewiesenen Fußweges sind. Diese öffentliche Verkehrsfläche hat eine Tiefe von ca. 12 m. Auch die o.a. Beschwerdeführerinnen sind daher Nachbarn im Sinne des § 134 Abs. 3 BO.

Die Eigentumsverhältnisse an der zu bebauenden Liegenschaft, an den Nachbarliegenschaften und an den Grundstücken der Verkehrsfläche im Norden der zu bebauenden Liegenschaft sind im offenen Grundbuch ersichtlich. Entsprechende Grundbuchsauszüge wurden dem Gerichtsakt angeschlossen.

Der o.a. geplante Fußweg verläuft ausweislich des Bebauungsplanes vom Y.-Weg zum M.-Weg. Weiters verläuft von der Nordgrenze der Liegenschaft des Beschwerdeführers E. ein (im Bebauungsplan nicht als solcher ausgewiesener, aber als doppelte Linie dargestellter) Fußweg quer über die zu bebauende Liegenschaft in Richtung des o.a. im Bebauungsplan ausgewiesenen Fußweges.

Die zu bebauende Liegenschaft weist die Widmung Wohngebiet Bauklasse I auf. Der bebaubare Bereich ist durch Baufluchtlinie ausgewiesen. Der dazwischenliegende Bereich der Liegenschaft ist gärtnerisch auszugestalten. Durch

Baufuchtlinien wird im südlichen an der rechten Grundgrenze gelegenen Teil der Liegenschaft ein bebaubarer Bereich mit der Widmung W I höchstzulässige Gebäudehöhe 7,5 m, offene Bauweise, ausgewiesen. Weiters wird im nördlichen Bereich der Liegenschaft an der linken Grundgrenze ein bebaubarer Bereich mit der Widmung W I höchstzulässige Gebäudehöhe 4,5 m, gekuppelte Bauweise, ausgewiesen. Schließlich wird im nördlichen Bereich der Liegenschaft mit einem Vorgarten von 4 m zur Grundgrenze ein 12 m tiefer Bereich mit der Widmung W I, höchstzulässige Gebäudehöhe 4,5 m, offene Bauweise, ausgewiesen.

Der höchste Punkt des Daches darf nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Bauhöhe liegen (Punkt 3.2. des Bebauungsplanes). Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 BO zu ermitteln ist, wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf (Punkt 3.3. des Bebauungsplanes). Nicht bebaute jedoch bebaubare Flächen sind gärtnerisch auszugestalten (Punkt 3.5. des Bebauungsplanes).

Die Widmung bzw. die Bebaubarkeit der Grundstücke ist aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD ... ersichtlich.

Den Einreichunterlagen wurde der Lage- und Höhenplan der Vermessung Z. GmbH vom 3.6.2020 zu Grunde gelegt. Die Höhenlage des Geländes, auf dem die verfahrensgegenständlichen Gebäude errichtet werden sollen, ist aus den Grundrissen der jeweiligen Stiege 1 bis 3 und aus der „Abwicklung Garage“ im Einreichplan „Lageplan“ ersichtlich. Diese Höhenlage wurde der Berechnung der Gebäudehöhe der einzelnen Gebäude zu Grunde gelegt und ist in den Einreichplänen (pro Gebäude bzw. Stiege) ausreichend dargestellt. Dies wurde vom bautechnischen Amtssachverständigen in seinem Gutachten vom 30.7.2024 bestätigt.

Aus der Darstellung „Abwicklung Rampe“ im Lageplan geht hervor, dass das Gelände (im Bereich der Tiefgaragenzufahrt) an der F.-gasse ein Niveau von +77,85 (WN) aufweist und bis zur Stiege 1 auf +83,00 (WN) ansteigt. Es steigt weiters bis zur Stiege 2 auf +89,5 (WN) und bis zur Stiege 3 auf ca.+92 (WN) an.

Die Abgrabungen (26,37 m²) bzw. Anschüttungen (26,09 m²) im Bereich der Stiege 1 (Siehe Einreichplan „Schnitte Ansichten Stiege 1“) halten sich in etwa die

Waage. Im Bereich der Stiege 2 erfolgen ausweislich des Einreichplanes „Grundriss, Schnitte, Ansichten Stiege 2“ nur geringfügige Abgrabungen (4,82 m²) und Anschüttungen (4,61 m²). Im Bereich der Stiege 3 erfolgen Anschüttungen von insgesamt 12,05 m² und Abgrabungen von insgesamt 15,07 m².

Ein konkretes Vorbringen, inwiefern diese Angaben unrichtig bzw. unvollständig wären und inwiefern die Beschwerdeführer dadurch in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten beeinträchtigt würden, haben diese nicht erstattet.

Den Liegenschaften der Beschwerdeführer B. sind die Nordfronten der Stiegen 1,2 und 3 zugewandt. Den Liegenschaften des Beschwerdeführers E. sind die Ostfronten der Stiegen 1 und 2 und die Südfront der Stiege 3 zugewandt.

Ausweislich der Gebäudehöhenberechnung im Einreichplan „Stiege 3 Ansichten, Schnitte“ beträgt die Gebäudehöhe der Nordfront der Stiege 3 5,98 m. Die zulässige Gebäudehöhe ist 4,5 m. Punkt 3.3. des Plandokuments ist damit eingehalten.

Ausweislich der Gebäudehöhenberechnung im Einreichplan „Stiege 3 Ansichten, Schnitte“ beträgt die Gebäudehöhe der Südfront der Stiege 3 2,98 m. Die zulässige Gebäudehöhe ist 4,5 m. Punkt 3.3. des Plandokuments ist damit eingehalten.

Ersichtlich ist auch, dass die zulässigen Giebelflächen von 2 x 50 m² (Ansicht Ost 25,81 m² + Ansicht West 25,38 m²) für Stiege 3 eingehalten sind.

Ausweislich der Gebäudehöhenberechnung im Einreichplan „Stiege 2 Grundrisse, Schnitte, Ansichten“ beträgt die Gebäudehöhe der Nordfront der Stiege 2 4,5 m. Die zulässige Gebäudehöhe ist 4,5 m. Punkt 3.3. des Plandokuments ist damit eingehalten.

Ausweislich der Gebäudehöhenberechnung im Einreichplan „Stiege 2 Grundrisse, Schnitte, Ansichten“ beträgt die Gebäudehöhe der Ostfront der Stiege 2 4,34 m. Die zulässige Gebäudehöhe ist 4,5 m. Punkt 3.3. des Plandokuments ist damit eingehalten.

Ersichtlich ist auch, dass die zulässigen Giebelflächen von 2 x 50 m² (Ansicht Nord 28,07 m² + Ansicht West 33,09 m²) für Stiege 2 eingehalten sind.

Ausweislich der Gebäudehöhenberechnung im Einreichplan „Stiege 1 Schnitte, Ansichten“ beträgt die Gebäudehöhe der Nordfront der Stiege 1 5,94 m. Die zulässige Gebäudehöhe ist 7,5 m. Punkt 3.3. des Plandokuments ist damit eingehalten.

Ausweislich der Gebäudehöhenberechnung im Einreichplan „Stiege 1 Schnitte, Ansichten“ beträgt die Gebäudehöhe der Ostfront der Stiege 1 6,95 m. Die zulässige Gebäudehöhe ist 7,5 m. Punkt 3.3. des Plandokuments ist damit eingehalten.

Ersichtlich ist auch, dass die zulässigen Giebelflächen von $2 \times 50 \text{ m}^2$ (Ansicht Ost $49,86 \text{ m}^2$ + Ansicht West $49,86 \text{ m}^2$) für Stiege 1 eingehalten sind.

Die Bauwerberin hat den Gebäudehöhenachweis gemäß § 81 Abs. 2 BO (sowie den Nachweis der Einhaltung der zulässigen Giebelflächen, der zulässigen Erkerkubatur und der Balkonbreite bzw. -tiefe) im Einreichplan „Schnitte, Ansichten“ zu der jeweiligen Stiege dargestellt.

Zu Stiege 1 geht daraus hervor, dass die zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m ($598,98 \text{ m}^2 / 79,84 \text{ m} = 7,50 \text{ m}$) eingehalten wird.

Ebenso geht daraus zu Stiege 2 hervor, dass die zulässige Gebäudehöhe von 4,5 m ($195,72 \text{ m}^2 / 44,14 \text{ m} = 4,44 \text{ m}$) eingehalten wird.

Im Zuge der Projektmodifikation betreffend die Gebäudehöhe des Gebäudes „Stiege 3“ erfolgten insbesondere Änderungen betreffend die Geschoßhöhe im Erdgeschoß und im 1. Dachgeschoß (diese wurden um 1 cm reduziert) und den Terrassenaufbau im 1. Dachgeschoß und im 2. Dachgeschoß. Die Höhe der Nordfront beträgt nunmehr 5,98 m, die Höhe der Südfront beträgt 2,98 m. Der Dachumriss bleibt in seiner Konfiguration unverändert und wird in seiner Höhenlage um 2 cm abgesenkt. Diese Modifikationen sind im modifizierten Einreichplan ersichtlich. Aus dem modifizierten Einreichplan „Stiege 3, Ansichten, Schnitte“ geht u.a. auch hervor, dass die zulässige Gebäudehöhe von 4,5 m ($388,47 \text{ m}^2 / 86,34 \text{ m} = 4,40 \text{ m}$) eingehalten wird.

Die o.a. Gebäudehöhenberechnungen wurden vom bautechnischen Amtssachverständigen geprüft und im Ergebnis bestätigt.

Die Bauwerberin hat in den Einreichplänen „Ansichten, Schnitte“ zur jeweiligen Stiege auch die Einhaltung der zulässigen Erkerkubatur und der zulässigen Balkonbreite nachgewiesen. Dazu wurde von den Beschwerdeführern kein Beschwerdevorbringen erstattet.

Von der Bauwerberin wurde im Zusammenhang mit den Schall- und Abgasemissionen aus der Tiefgarage die „Verkehrliche Stellungnahme“ der I. GmbH vom 18.11.2021 vorgelegt, in der die Anzahl der zu erwartenden Fahrten pro Tag mit 66 (nähere Aufgliederung im Behördenakt) ermittelt wurde. Darauf gestützt wurde die Luftschadstoffuntersuchung desselben Ziviltechnikerbüros vom 9.12.2021 erstellt. Weiters wurde die Schalluntersuchung desselben Ziviltechnikerbüros vom 16.12.2021 vorgelegt. Daraus ergeben sich folgende Feststellungen:

Die Lärmemissionen aus der Garage wurden anhand der ÖAL Richtlinie 3 beurteilt. Es wurden die ortüblichen Schallemissionen erhoben. Weiters wurden die projektspezifischen Emissionen berechnet. Das Schallaufkommen wurde unter Berücksichtigung des Planungsrichtwertes der Flächenwidmung beurteilt und die Veränderung der ortüblichen Situation festgestellt. Im vorliegenden Fall ergab diese Begutachtung, dass an allen untersuchten Emissionspunkten der planungstechnische Grundsatz eingehalten war.

In diesem Fall ist nach der ÖAL Richtlinie 3 eine Bewilligungsfähigkeit des Projektes aus schalltechnischer Sicht gegeben. Da im vorliegenden Fall an einzelnen Punkten eine Erhöhung von über 1 dB aufgetreten ist, wurde zusätzlich eine humanmedizinische Beurteilung eingeholt.

Die Messpunkte wurden einerseits im Bereich F.-gasse 40 und für die Gartenseite im Bereich des Poolhauses des Altbaus angesetzt. Weiters wurden zusätzlich zum gemessenen Schallpegel die genehmigten Emissionen aus der Garage des Altbaus mitberücksichtigt. Diese konnten nicht gemessen werden, da der Altbau nicht mehr bewohnt war.

Betreffend die Luftemissionen wurden die zu erwartenden Emissionen anhand der zuvor festgestellten Verkehrserzeugung und Emissionsfaktoren berechnet. Die Berechnung wurde für die unmittelbare Umgebung der Be- und Entlüftungsöffnungen der Garage berechnet. Ein Vergleich mit den Grenzwerten des Immissionsschutzgesetzes Luft ergab, dass die Grenzwerte eingehalten

werden. Da die Grenzwerte selbst in unmittelbarer Umgebung der Be- und Entlüftungsöffnungen eingehalten wurden, ist davon auszugehen, dass dies umso mehr auf die weiter entfernten Nachbarliegenschaften zutrifft.

Die vorgelegten Privatgutachten wurde den zuständigen Magistratsdienststellen zur Beurteilung übermittelt, ob die darin angegebenen Ergebnisse nachvollziehbar sind.

Der Vertreter der MA 22 Lärm führte in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien aus, dass Lärmgutachten wie das vorgelegte, geprüft werden und festgestellt wird, ob die dort ausgewiesenen Lärmemissionen unter Berücksichtigung der angenommenen Verkehrserzeugung plausibel sind. Dabei wird als Stand der Technik die Bayrische Parkplatzlärmstudie herangezogen. Für die Feststellung der Anzahl der Fahrzeugbewegungen besteht eine eigene Studie der Stadt Wien. Anhand der oben angeführten Aspekte wird mit Hilfe eines Ausbreitungsberechnungsprogrammes die Lärmbelastung auf den Nachbargrundstücken beurteilt.

Im vorliegenden Fall hat die Beurteilung durch die MA 22 Lärm vom 4.5.2022 ergeben, dass das Schallgutachten nachvollziehbar ist. Eine lärmmedizinische Beurteilung wurde empfohlen. Ebenso hat die Beurteilung der MA 22 Luft vom 19.7.2022 ergeben, dass trotz der zusätzlichen Immissionen an konventionellen Luftschadstoffen die relevanten Grenz- und Richtwerte in den dargestellten Immissionsaufpunkten eingehalten bzw. nicht relevant erhöht werden.

Schließlich wurde die humanmedizinische Beurteilung der Schallimmissionen vom 1.6.2022 vorgelegt, die das zusammengefasste Ergebnis erbrachte, dass sich durch die in der schalltechnischen Untersuchung dargestellten Schallimmissionen aus dem Projektvorhaben keine gesundheitlich nachteiligen Wirkungen, erheblichen Belästigungen oder Gesundheitsgefährdungen ergeben.

Alle diese Privatgutachten befinden sich im Behörden- bzw. Gerichtsakt.

Die o.a. Unterlagen wurden, wie aus dem Verhandlungsprotokoll ersichtlich, in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien in Anwesenheit des Verfassers und von Vertretern der MA 22 erörtert und die von den Beschwerdeführern gestellten Frage wurden von den jeweiligen Fachleuten erschöpfend beantwortet.

Die Beschwerdeführer sind diesen Gutachten nicht auf der gleichen fachlichen Ebene entgegengetreten.

Eine mechanische Garagenlüftung bzw. eine Wärmepumpe sind ausweislich der Einreichunterlagen nicht bewilligungsgegenständlich.

In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes festzuhalten:

Die Beschwerdeverfahren wurden gemäß § 39 Abs. 2 AVG zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbunden, da sich die Beschwerden gegen denselben Bescheid richten.

Auf das Beschwerdeverfahren ist die Rechtslage vor der Novelle LGBl. für Wien Nr. 70/2021 anzuwenden, da der Antrag am 23.11.2021 gestellt wurde.

Gemäß § 28 Abs. 1 und 2 VwGVG hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist. Über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG hat das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

Gemäß § 60 Abs. 1 lit a BO ist für Neu-, Zu- und Umbauten vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken.

Gemäß § 79 Abs. 6 BO sind Vorgärten, Abstandsflächen und sonstige gärtnerisch auszugestaltende Flächen sowie jene Flächen von Baulosen, die innerhalb der in Abs. 5 genannten Abstände liegen, soweit auf diesen Flächen zulässige Bauwerke oder Bauwerksteile nicht errichtet werden, gärtnerisch auszugestalten und in gutem Zustand zu erhalten. Befestigte Wege und Zufahrten, Stützmauern, Stufenanlagen, Rampen uä. sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. (...)

Gemäß § 81 Abs. 2 BO Bei darf 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 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 nicht an Verkehrsflächen liegenden Grundgrenzen und bis zu einem Abstand von 3 m von diesen Grundgrenzen überhaupt nicht und an den übrigen Fronten an keiner Stelle um mehr als 3 m überschritten werden; im Gartensiedlungsgebiet tritt an die Stelle dieser Maße jeweils ein Maß von 2 m. Bei dieser Ermittlung sind die Wände an der Bauplatz- oder Baulosgrenze (Feuermauern) ab 15 m hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie wie Fronten in Rechnung zu

stellen. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit; jedoch bleiben je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m², je Gebäude höchstens 100 m² außer Betracht. Der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt.

Gemäß § 134 Abs. 3 BO sind im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind wie Eigentümer der Liegenschaften zu behandeln. Die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften sind dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134a erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie, unbeschadet Abs. 4, gemäß § 70 Abs. 2 bzw. spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134a gegen die geplante Bauführung erheben. Nachbarn erlangen keine Parteistellung, wenn sie der geplanten Bauführung auf den Bauplänen oder unter Bezugnahme auf diese ausdrücklich zugestimmt haben. Das Recht auf Akteneinsicht (§ 17 AVG) steht Nachbarn bereits ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde zu. Alle sonstigen Personen, die in ihren Privatrechten oder in ihren Interessen betroffen werden, sind Beteiligte (§ 8 AVG). Benachbarte Liegenschaften sind im Bauland jene, die mit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft eine gemeinsame Grenze haben oder bis zu einer Breite von 6 m durch Fahnen oder diesen gleichzuhaltende Grundstreifen oder eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche von dieser Liegenschaft getrennt sind und im Falle einer Trennung durch eine öffentliche Verkehrsfläche der zu bebauenden Liegenschaft gegenüberliegen. In allen übrigen Widmungsgebieten sowie bei Flächen des öffentlichen Gutes sind jene Liegenschaften benachbart, die in einer Entfernung von höchstens 20 m vom geplanten Bauwerk liegen.

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

- a) Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerkes 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 Bauwerkes ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken, für Schulen oder Kinderbetreuungseinrichtungen

oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden;

f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

Im vorliegenden Fall wurde Folgendes erwogen:

Der Behörde ist dahingehend zuzustimmen, dass das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs in zweifacher Weise beschränkt ist: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat. Die genannten Nachbarrechte werden durch die Tatbestandsvoraussetzung "sofern sie ihrem" (gemeint: der Nachbarn) "Schutze dienen" eingeschränkt. Dies bedeutet, dass trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter § 134a BO subsumierbare baurechtliche Vorschrift die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht vorliegt, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte des Nachbarn nicht eingegriffen werden kann.

Themenbereiche, die sich in § 134a Abs. 1 BO nicht wiederfinden, sind zwar, so die Bauvorschriften dies vorsehen, durch die Behörde zu prüfen, Nachbarn können diese Themenbereiche jedoch nicht erfolgreich einwenden. Für Themenbereichen, die keine subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn gemäß § 134a Abs. 1 BO darstellen, besteht für diese folglich auch kein Anspruch auf Einholung des Gutachtens eines (Amts)-Sachverständigen. Aus diesem Grund war den Anträgen der Beschwerdeführer auf Einholung von Gutachten zum Fachgebiet des Brandschutzes bzw. der Veränderung des Wasserhaushaltes auf den betroffenen Liegenschaften keine Folge zu geben.

Soweit von den Beschwerdeführern Verfahrensmängel des behördlichen Verfahrens geltend gemacht werden, ist darauf hinzuweisen, dass nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs auch die Relevanz des behaupteten Mangels für den Verfahrensausgang dargetan werden muss, das heißt, dass dieser abstrakt geeignet sein muss, im Falle eines mängelfreien Verfahrens zu einer anderen - für den Beschwerdeführer günstigeren - Sachverhaltsgrundlage zu führen. Der Beschwerdeführer hat daher die Entscheidungswesentlichkeit des

Mangels konkret zu behaupten. Er darf sich nicht darauf beschränken, einen Verfahrensmangel (bloß) zu relevieren, ohne die Relevanz für den Verfahrensausgang durch ein konkretes tatsächliches Vorbringen aufzuzeigen. Die Relevanz der geltend gemachten Verfahrensfehler ist in konkreter Weise, also fallbezogen, darzulegen (VwGH Ra 2021/01/0181). Aus diesem Grund kann ein Verfahrensmangel von einer Partei mit beschränktem Mitspracherecht auch nur soweit geltend gemacht werden, als materiell rechtliche Ansprüche der Partei dahinterstehen. Im Baubewilligungsverfahren sind diese subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn, wie bereits oben ausgeführt, in § 134 Abs. 3 iVm § 134a Abs. 1 BO abschließend geregelt.

Das Verwaltungsgericht Wien hat im Beschwerdeverfahren somit darüber abzusprechen, ob die von den Beschwerdeführern rechtzeitig geltend gemachte Verletzung in subjektiv-öffentlichen Rechten gemäß § 134a Abs. 1 BO durch den angefochtenen Bescheid vorliegt und die Beschwerde, soweit sie sich auf Themen bezieht, die keine subjektiv-öffentlichen Rechte darstellen, als unzulässig zurückzuweisen.

Dem Beschwerdeführer E. ist darin zuzustimmen, dass er trotz seiner rechtzeitigen Einwendungen (er hat bereits am 4.8.2022 Einwendungen erhoben, die mündliche Verhandlung fand am 9.11.2022 statt) im behördlichen Bescheid offenbar irrtümlich nicht in die Zustellverfügung aufgenommen wurde. Da es sich gegenständlich um ein Mehrparteienverfahren handelt und der Bescheid unbestritten anderen Parteien ordnungsgemäß zugestellt wurde, hatte er als Partei im behördlichen Verfahren trotzdem das Recht, Beschwerde zu erheben. Dieses Recht hat er genützt.

Die Beschwerdeführer haben zunächst ein Beschwerdevorbringen dahingehend erstattet, dass die Berechnung der Gebäudehöhe im vorliegenden Fall zu Unrecht gemäß § 81 Abs. 2 BO erfolgt sei. Begründet wird dies im Wesentlichen damit, dass das zu bebauende Grundstück an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt.

Dazu ist festzuhalten, dass die BO zur Frage, ob die Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 1 oder gemäß § 81 Abs. 2 zu berechnen ist, nicht darauf abstellt, ob die zu bebauende Liegenschaft an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt. Entscheidend ist vielmehr, ob das Gebäude, dessen Gebäudehöhe berechnet werden soll, an einer Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie liegt. Ist dies nicht der

Fall, hat die Berechnung der Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 2 BO durch Fassadenabwicklung zu erfolgen.

Vorliegend befindet sich keines der bewilligungsgegenständlichen Gebäude an einer Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie. Sie befinden sich vielmehr im Liegenschaftsinneren in den durch Baufluchtlinien im engeren Sinn abgegrenzten Bereichen. Die Anwendung des § 81 Abs. 2 BO bei der Berechnung der Gebäudehöhe erfolgte daher zu Recht.

Ergänzend ist auf die Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen und die damit im Einklang stehenden Einreichunterlagen zu verweisen, wonach die jeweils zulässige Gebäudehöhe von allen drei geplanten Gebäuden (hinsichtlich Stiege 3 nach der vorgenommenen Projektmodifikation) eingehalten wird.

Wie aus der Darstellung in den Sachverhaltsfeststellungen hervorgeht, ist Punkt 3.3. hinsichtlich aller den Liegenschaften der Beschwerdeführer zugewandten Fronten eingehalten. Ebenso ist das Ausmaß der Giebelflächen gemäß § 81 Abs. 2 BO eingehalten, sodass diese der Gebäudehöhe nicht zugerechnet werden müssen.

Die Beschwerdeführer haben ihr Vorbringen u.a. auf die Aussagen des Herrn Arch. DI P. Q. gestützt, in dem dieser die Gebäudehöhenberechnung zwar grundsätzlich als zutreffend bezeichnet hat, jedoch eine (von ihm verbal und planlich näher dargestellte) Überschreitung des zulässigen Gebäudeumrisses der Stiege 3 vermutet hat. Diese Frage hat der Amtssachverständige in seinem Gutachten vom 30.7.2024 dahingehend beantwortet, dass eine Überschreitung des zulässigen Gebäudeumrisses nicht gegeben sei. Er hat dazu ausgeführt, dass diese Annahme vermutlich auf die gekrümmte Fassadenflucht zurückzuführen sei.

Die Bauwerberin hat dazu in ihrer Stellungnahme vom 13.6.2024 ausgeführt, dass den Annahmen des Herrn Arch. DI Q. alte Einreichunterlagen zu Grunde lägen, in denen die Attikaoberkante noch auf einer Höhe von +101,22 m über WN gelegen sei. Tatsächlich liege sie aber auf einer Höhe von +101,07 m über WN (dies traf auf das Projekt vor der Projektmodifikation zu, danach liegt die Attikaoberkante, wie aus den Schnittdarstellungen im Einreichplan „Stiege 3 Ansichten, Schnitte“ ersichtlich, auf +101,05 m über WN).

Die vorgelegte Stellungnahme des Herrn Baumeister DI W. bezieht sich hinsichtlich der Gebäudehöhe auf die Stellungnahme des Herrn Arch. DI Q. und damit auf die

dieser Stellungnahme zu Grunde liegenden (veralteten) Einreichpläne. Sie wirft hinsichtlich des Umfangs der Projektmodifikationen (Aliud?) bzw. der anzuwendenden Rechtslage Fragen auf, ohne diese konkret und unter Bezugnahme auf das modifizierte Projekt zu beantworten. Sie ist daher nicht geeignet, die Begutachtung des Amtssachverständigen zur Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe in Zweifel zu ziehen.

Die von der Bauwerberin im Beschwerdeverfahren vorgenommene Projektmodifikation hat jedenfalls keinen solchen Umfang, dass das modifizierte Projekt als Aliud angesehen werden müsste. Vielmehr wurde den Bedenken der Beschwerdeführer Rechnung getragen, indem das Projekt verkleinert wurde (so wurde insbesondere die Gebäudehöhe (zu Stiege 3) geringfügig verringert und die Einhaltung der Mindestdurchgangshöhe unter den Balkonen sichergestellt. Das modifizierte Projekt überschreitet somit nicht die Sache des Beschwerdeverfahrens und ist nach den zum Zeitpunkt der Einreichung geltenden Rechtsvorschriften zu beurteilen.

Die Beschwerdeführer haben weiters vorgebracht, dass das Gelände der zu bebauenden Liegenschaft nicht korrekt dargestellt bzw. bei der Berechnung der Gebäudehöhe nicht korrekt berücksichtigt worden sei. Insbesondere sei die Hanglage der Liegenschaft nicht miteinbezogen worden.

Der Berechnung der Gebäudehöhe ist nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs das Gelände zu Grunde zu legen, wie es sich nach Umsetzung des Bauvorhabens darstellen wird, und nicht das ursprüngliche Gelände. Die Darstellung dieses Geländes in den Einreichunterlagen wurde vom bautechnischen Amtssachverständigen als für die Berechnung der Gebäudehöhe ausreichend beurteilt.

In den Einreichunterlagen ist auch nachvollziehbar dargestellt, inwiefern Geländeänderungen vorgenommen werden sollen. Den Einreichplänen wurde der im Behördenakt aktenkundige Vermessungsplan des Ziviltechnikerbüros Z. GmbH vom 03.06.2022 zu Grunde gelegt, der den Beschwerdeführern zur Akteneinsicht zur Verfügung stand. Ein diesbezügliches Vorbringen haben sie nicht erstattet.

Zum Ausmaß dieser Geländeänderungen ist auf die Sachverhaltsfeststellungen zu verweisen. Solche Geländeänderungen sind nach der BO nicht unzulässig,

sie sind allerdings bewilligungspflichtig, wenn dadurch subjektiv-öffentliche Rechte der Nachbarn berührt werden können. Vorliegend sind sie in den Einreichunterlagen dargestellt, womit sie mitbewilligt sind.

Im vorliegenden Fall sind die Geländeänderungen nachvollziehbar mit der Hanglage der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft (von der F.-gasse aufwärts) begründbar, wodurch die Schaffung einer ebenen Grundfläche für das jeweilige Gebäude sowie eine Anpassung der gärtnerisch auszugestaltenden Flächen (z.B. für Wege, etc.) erforderlich ist. Abgrabungen und Aufschüttungen halten sich in etwa die Waage. Inwiefern die geplanten Geländeänderungen unzulässig sein sollen bzw. die Beschwerdeführer in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten beeinträchtigen, haben die Beschwerdeführer nicht fundiert dargelegt.

Darüberhinausgehende Bedenken gegen die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe bzw. des zulässigen Gebäudeumrisses haben die Beschwerdeführer nicht vorgebracht.

Im Hinblick auf diese Erwägungen und die positive Beurteilung des nunmehrigen Projektes (zu Stiege 3 nach der o.a. Projektmodifikation) durch den bautechnischen Amtssachverständigen war den Befürchtungen der Beschwerdeführer, die geplanten Gebäude (insbesondere Stiege 3) würden die zulässige Gebäudehöhe nicht einhalten bzw. den zulässigen Gebäudeumriss überschreiten, nicht zu folgen.

Soweit der Antrag der Beschwerdeführerinnen auf Vorlage eines Gutachtens des Herrn DI Arch. Q. noch offen sein sollte, ist festzuhalten, dass von diesen diverse Unterlagen vorgelegt wurden, denen sich auch der Beschwerdeführer E. angeschlossen hat. Im Übrigen stand den Beschwerdeführern aufgrund der Verfahrensdauer ausreichend Zeit zur Verfügung, ein solches Gutachten bzw. ergänzende Unterlagen vorzulegen.

Soweit sich das Vorbringen darauf bezieht, dass bereits vor der Erteilung einer rechtskräftigen Baubewilligung Erdarbeiten durchgeführt wurden, ist darauf zu verweisen, dass die Bauausführung nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens ist und den Nachbarn diesbezüglich kein subjektiv-öffentliches Recht zukommt. Soweit sich das Beschwerdevorbringen daher darauf bezieht, ist es als unzulässig zurückzuweisen.

Der Beschwerdeführer E. brachte weiters vor, dass „eine Bebauung von Grünland und die Einleitung von Garagenabluft in Grünland“ unzulässig sei. In der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien hat er dazu näher ausgeführt, dass er den Begriff „Grünland“ im Sinne von „gärtnerisch auszugestaltenden Flächen“ verwendet hat. Nähere Angaben dazu, in welcher Weise bzw. in welchem Umfang vorliegend eine Bebauung von gärtnerisch auszugestaltenden Flächen erfolgen soll, durch die der Beschwerdeführer in seinem subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der Vorschriften zur Bebaubarkeit der Liegenschaft beeinträchtigt würde, hat er jedoch nicht gemacht und hat das Beweisverfahren eine solche Beeinträchtigung auch nicht ergeben.

Die Beschwerdeführerinnen beziehen sich in ihrer Beschwerde weiters auf ihre Einwendungen betreffend Lärm- und Luftimmissionen und führen aus, dass ihre diesbezüglichen Einwendungen von der Behörde nicht ordnungsgemäß geprüft und erledigt worden seien.

Selbst unter der Annahme, dass das Beschwerdevorbringen, das zum Thema Immissionen im Wesentlichen nur auf die Einwendungen verweist, diese jedoch in der Beschwerde nicht näher ausführt, zulässig ist, ist es nicht berechtigt.

Allfällige Immissionen aus von den Beschwerdeführerinnen nicht näher bezeichneten „Abluftanlagen aus dem Gebäude“, wie z.B. Luftschächte, etc. begründen gemäß § 134a Abs. 1 lit e BO keine subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn, da sich eine allfällige Beeinträchtigung aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken ergibt. Eine mechanische Lüftungsanlage für Wohnräume oder Garage ist, ebenso, wie eine Wärmepumpe, nicht projektgegenständlich.

Die Tiefgarage soll eine statische Lüftung erhalten. Da die Tiefgarage nicht nur Pflichtstellplätze aufweist (30 Stellplätze sind geplant, 22 davon sind Pflichtstellplätze), können die Nachbarn Immissionen durch Lärm und Abgase grundsätzlich einwenden.

Im Baubewilligungsverfahren wurden die o.a. Gutachten einschlägiger Ziviltechnikerbüros betreffend die zu erwartenden Lärm- und Abgasemissionen aus der Tiefgarage vorgelegt, da nicht nur Pflichtstellplätze geplant sind und die Bestimmung des § 134a Abs. 1 lit e BO, wonach Beeinträchtigungen durch Immissionen, die sich aus Stellplätzen im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß

ergeben, nicht geltend gemacht werden können, nicht anzuwenden ist. Diesen Gutachten wurde eine Studie über die durch das Projekt zu erwartende Verkehrserzeugung zu Grunde gelegt. Vorgelegt wurde auch ein humanmedizinisches Gutachten zur Auswirkung des zu erwartenden Lärms aus der Tiefgarage.

Die Unterlagen wurden von Mitarbeitern der einschlägigen Magistratsdienststelle (MA 22) geprüft und als plausibel und nachvollziehbar eingestuft. Die Gutachten und ihre Beurteilung im behördlichen Verfahren wurden in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien ausführlich erörtert. Die Darstellungen der mit den Gutachten betrauten Mitarbeiter des Ziviltechnikerbüros und der Mitarbeiter der MA 22 waren nachvollziehbar. Die Beschwerdeführer sind den o.a. Gutachten nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten.

Das Beweisverfahren hat somit hinsichtlich der projektgemäß zu erwartenden Lärm- und Abgasemissionen keine unzumutbare Beeinträchtigung der Beschwerdeführer ergeben, weshalb den diesbezüglichen Bedenken der Beschwerdeführer nicht gefolgt wurde. Auch, dass Garagenabluft in unzulässiger Weise „auf Grünland“ ausgeblasen würde, trifft nicht zu. Vielmehr sieht das Projekt eine statische Lüftung vor. Wie bereits oben ausgeführt, wurde in der mündlichen Verhandlung weiters geklärt, dass der Beschwerdeführer den Begriff „Grünland“ im Sinne von „gärtnerisch auszugestaltender Fläche“ verwendet hat.

Soweit die Beschwerdeführer (in ihren Einwendungen im behördlichen Verfahren) Immissionen durch die Beeinträchtigung des Lichteinfalls relevieren, ist darauf hinzuweisen, dass diesbezüglich kein subjektiv-öffentliches Recht der Nachbarn besteht. Eingewendet werden kann lediglich eine Verletzung im Recht auf Einhaltung der Abstandsvorschriften bzw. der Vorschriften über die Gebäudehöhe. Einwendungen hinsichtlich der Abstandsvorschriften haben die Beschwerdeführer nicht erhoben. Das Beweisverfahren hat diesbezüglich auch keine Bedenken ergeben. Das Vorbringen betreffend die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe wurde im Beschwerdeverfahren geprüft und die Ergebnisse im vorliegenden Erkenntnis dargestellt sowie über dieses Beschwerdevorbringen abgesprochen.

Soweit sich das Beschwerdevorbringen auf befürchtete Hangrutschungen, Baulärm und Schäden an bestehenden Gebäuden im Zuge oder in der Folge der projektierten Baumaßnahmen bezieht, bestehen diesbezüglich keine subjektiv-

öffentlichen Rechte gemäß § 134a Abs. 1 BO. Dasselbe gilt für das Beschwerdevorbringen, soweit es sich auf geologische Themen bzw. auf eine befürchtete Beeinträchtigung des natürlichen Fließverhaltens des Oberflächen-, Niederschlags- und Grundwassers kommen werde, bezieht.

Auch Brandschutzerwägungen sowie das Beschwerdevorbringen, eine Feuerwehr- und Rettungszufahrt sei nicht gewährleistet, wodurch es zu einer Gefährdung für umliegende Gebäude komme, bzw. der projektierte Flucht- und Rettungsweg sei nicht ausreichend können sich nicht auf § 134a Abs. 1 BO stützen. Dasselbe gilt für Einwendungen dahingehend, dass nicht ausreichend Stellplätze vorgesehen seien.

Auf das Beschwerdevorbringen betreffend die Erhaltung des L.-weg war im Beschwerdeverfahren nicht näher einzugehen. Das verfahrensgegenständliche Projekt befindet sich ausschließlich auf der Liegenschaft EZ ..., Gst.Nr. ...9/5, KG AA., die im Eigentum der Bauwerberin steht. Die Grundstücke zwischen der zu bebauenden Liegenschaft und den Liegenschaften der Beschwerdeführerinnen B. stehen im Eigentum der Stadt Wien und sind Teil einer (geplanten) öffentlichen Verkehrsfläche. Sie werden vom Bauprojekt nicht betroffen. Der Fußweg quer über die zu bebauende Liegenschaft ist Teil dieser Liegenschaft und befindet sich folglich im Eigentum der Bauwerberin. Sollte hinsichtlich dieses Fußweges ein Servitut des Beschwerdeführers E. oder der Beschwerdeführerinnen B. bestehen, so wäre dieses im Zivilrechtsweg durchzusetzen; im Baubewilligungsverfahren bzw. im Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht Wien ist es nicht gegenständlich.

Wenn die Beschwerdeführer einwenden, im behördlichen Verfahren seien keine ausreichenden Ermittlungen zu den verfahrensgegenständlichen Themenbereichen erfolgt, der behördliche Bescheid enthalte keine ausreichenden Feststellungen bzw. keine ausreichende Begründung, so ist diesbezüglich auf das Beschwerdeverfahren zu verweisen, in dem die entscheidungswesentlichen Ermittlungen, soweit sie nicht ohnedies im behördlichen Verfahren durchgeführt wurden, nachgeholt wurden. Auch enthält das vorliegende Erkenntnis des Verwaltungsgericht Wien die erforderlichen Sachverhaltsfeststellungen und eine darauf gestützte rechtliche Beurteilung.

Soweit die BO hinsichtlich des Vorbringens der Beschwerdeführer allerdings kein subjektiv-öffentliches Recht der Nachbarn vorsieht, ist ein Beschwerdevorbringen unzulässig und daher zurückzuweisen. Es waren zu diesen Themenbereichen keine Ermittlungen anzustellen. Auch auf zu diesen Themenbereichen vorgelegte Gutachten ist im Beschwerdeverfahren nicht näher einzugehen. Dies betrifft insbesondere die von den Beschwerdeführern im Beschwerdeverfahren vorgelegten Unterlagen zu geologisch-hydrogeologischen und geotechnischen Fragestellungen bzw. zum Brandschutz. Zu diesen Themenbereichen waren mangels Entscheidungsrelevanz auch keine Gutachten durch das Gericht einzuholen.

Zur abschließenden Stellungnahme der Beschwerdeführerinnen B. vom 21.11.2024 bleibt zu ergänzen, dass die Frage der Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe an den den Liegenschaften der Beschwerdeführerinnen zugewandten Fronten der Projektgebäude bereits weiter oben positiv beantwortet und dargestellt wurde, auf welchen Erwägungen dieses Ergebnis beruht. Die Beurteilung durch den bautechnischen Amtssachverständigen hat alle vom Gericht an ihn gestellten Fragen nachvollziehbar und vollständig beantwortet, wobei die Projektmodifikation betreffend Stiege 3 berücksichtigt wurde.

Die von den Beschwerdeführerinnen im o.a. Schreiben angeführten brandschutz- und sicherheitstechnischen Aspekte stellen, wie ebenfalls weiter oben dargelegt, kein subjektiv-öffentliches Recht der Nachbarn gemäß § 134a Abs. 1 BO dar.

Den Beschwerdeführern wurde mit Schreiben des Gerichtes vom 5.11.2024 hinsichtlich der Projektmodifikation nachweislich Parteiengehör gewährt und sie wurden darin ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass die Bauwerberin modifizierte Einreichpläne vorgelegt hat. Den Beschwerdeführern wurde Gelegenheit gegeben, in die modifizierten Einreichpläne Einsicht zu nehmen. Durch eine solche Akteneinsicht wäre es den BeschwerdeführerInnen bzw. ihren Vertretern möglich gewesen, sich über die Projektmodifikationen Kenntnis zu verschaffen, zumal ihnen ja aus dem ebenfalls übermittelten (ersten) Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen die Problempunkte bekannt waren und im (ergänzenden) Gutachten des Amtssachverständigen dargestellt wurde, wie sich die Gebäudehöhe hinsichtlich Stiege 3 nach der Projektmodifikation darstellt. Eine Übermittlung der modifizierten Einreichpläne (die dem Gericht nur in Papierform und im Original vorliegen) an die Beschwerdeführer war dazu nicht

erforderlich. Aus den dargelegten Erwägungen war auch dem vom Beschwerdeführer E. gestellten Fristerstreckungsantrag keine Folge zu geben.

Ob eine Fristerstreckung zur Abgabe einer Stellungnahme zu den modifizierten Plänen nach Einsichtnahme in diese bei Gericht aufliegenden Pläne zu gewähren gewesen wäre, kann dahingestellt bleiben, da eine solche Akteneinsicht durch die Beschwerdeführerinnen bzw. ihrer Vertreter nicht erfolgte.

Den Beschwerden war, soweit sie sich gegen Spruchpunkt I. des angefochtenen Bescheides richten, aus den dargestellten Erwägungen keine Folge zu geben und der Bescheid in diesem Punkt (unter Berücksichtigung der Projektmodifikation) zu bestätigen. Soweit sich die Beschwerden gegen die Spruchpunkte II. und III. des Bescheides richten, waren sie als unzulässig zurückzuweisen, da hinsichtlich der Gehsteigbekanntgabe und der Bekanntgabe der Gehsteigauf- und -überfahrt kein subjektiv-öffentliches Recht der Nachbarn besteht.

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.