



Frau
Dr. Inge Streit
Greyledergasse 25
1230 Wien

Dr. Gertrude Brinek
Volksanwältin

Sachbearbeiter/-in:
Dr. Wolfgang Kleewein

Geschäftszahl:
VA-W-BT/0043-B/1/2014

Datum:
11. Juli 2014

Sehr geehrte Frau Doktor!

Ich kann Ihnen berichten, dass die Magistratsdirektion der Stadt Wien der Volksanwaltschaft eine Stellungnahme in Ihrer Beschwerdesache übersendet hat, welcher die Stellungnahme der MA 19 (Architektur und Stadtgestaltung) zur Errichtung von 6 Doppelhäusern mit Tiefgarage in 1230 Wien, Greyledergasse 22, 24 und 26 in Kopie beigegeben war.

Die Volksanwaltschaft hat nach Durchsicht sämtlicher Unterlagen ihr Prüfverfahren abgeschlossen und folgenden **Misstand** (Art. 148a B-VG) in der Verwaltung der Stadt Wien festgestellt:

Der Magistrat hat im vereinfachten Baubewilligungsverfahren zur Errichtung von 6 Doppelhäusern mit Tiefgarage auf den Grundstücken 1155/6, 1155/7 und 1155/10, EZ 3188, GB 01806 Mauer, nicht ausreichend geprüft, ob die Bestimmungen über die äußere Gestaltung von Bauwerken eingehalten sind (§ 70 Abs. 3 Z 7 iVm § 85 WBO). Die Stellungnahme der MA 19 (Architektur und Stadtgestaltung) vom 26. November 2012 lässt nicht erkennen, ob das Äußere der Bauwerke die einheitliche Gestaltung des örtlichen Stadtbildes stört und ob ihre Errichtung das mit dem Bebauungsplan beabsichtigte, allenfalls das gegebene örtliche Stadtbild stört oder beeinträchtigt.

Für dieses Prüfergebnis waren folgende Erwägungen maßgebend:

Eine Durchsicht Ihrer Unterlagen zeigt, dass die Nachbarn am 7. Dezember 2012 Einwendungen gegen die Errichtung von 6 Wohnhäusern mit je 2 Wohnungen über einer gemeinsamen Tiefgarage auf den Grundstücken 1155/6, 1155/7, 1155/10 erhoben und der Magistrat diese Einwendungen mit Bescheid vom 24. Jänner 2013 als unzulässig zurück- bzw. als unbegründet abgewiesen hat. Da die Nachbarn den für sie negativen Berufungsbescheid der Bauoberbehörde vom

26. Juni 2013 unter anderem wegen Verletzung von Bestimmungen über die Gebäudehöhe und über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen (§ 134a Abs. 1 lit. b und c WBO) beim Verwaltungsgerichtshof angefochten haben, konnte die Volksanwaltschaft nur prüfen, ob die Baubehörde die Einhaltung der Vorschriften über den Ortsbildschutz ordnungsgemäß berücksichtigt hat. Betroffen iSd Art. 148a Abs. 1 B-VG können auch Nachbarn sein, die nicht in einem subjektiv-öffentlichen Recht verletzt sind.

Die mit Schreiben vom 23. Oktober 2013 rechtzeitig innerhalb von drei Monaten ab Baubeginn vorgebrachten Einwendungen hat der Magistrat nach den Regeln über das vereinfachte Baubewilligungsverfahren (§ 70a WBO) mit Bescheid vom 13. Dezember 2013 als unbegründet abgewiesen. Ob die Nachbarn gegen diesen Bescheid eine Beschwerde beim Verwaltungsgericht Wien eingebracht haben, ist der Volksanwaltschaft nicht bekannt. Dies kann jedoch dahinstehen, weil Nachbarn die Einhaltung von Bestimmungen über die äußere Gestaltung von Gebäuden sowie über das örtliche Stadtbild im Verfahren vor den Verwaltungsgerichten nicht geltend machen können (vgl. VwGH 14.12.2007, 2006/05/0192; 29.3.1995, 95/05/0044).

Laut Begründung des Bescheides vom 24. Jänner 2013 hat der für Stadtbildfragen zuständige Amtssachverständige der MA 19 in seiner Stellungnahme vom 26. November 2012 gegen das Bauvorhaben keinen Einwand erhoben. Die Stellungnahme lautet: „Gegen das Bauvorhaben wird im Sinne des § 85 BO kein Einwand erhoben, unter der **Voraussetzung**, dass die Einfriedungssockelhöhen z.B. im Schnitt A-A, etc. auf die im Außenanlagenplan dargestellten Höhen (50 cm) reduziert werden (dzt. Plandiskrepanzen).“ Der Stellungnahme beige-schlossen sind Lage- und Schnittpläne sowie ein kleiner Planausschnitt, in dem ohne nähere Angaben Grundrisse von Gebäuden in der Umgebung dargestellt sind.

Die Magistratsdirektion hat in ihrer Stellungnahme an die Volksanwaltschaft wörtlich ausgeführt:

„Für die gegenständliche Liegenschaft wurde mit Ansuchen vom 23. Dezember 2012 von der Bauwerberin, der RBM Rosenhügel Projekt GmbH, bei der MA 37, Gebietsgruppe Süd - Großvolumige Bauvorhaben das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäß § 70a der Bauordnung für Wien (BO) für die Errichtung von sechs Doppelhäusern mit Tiefgarage beantragt.

Die MA 37 hat in ihrem durchzuführenden Ermittlungsverfahren keinen Ausschließungsgrund für die gewählte Verfahrensart nach § 70a BO und auch keinen Untersagungsgrund für das Bauvorhaben festgestellt.

Das Beschwerdevorbringen, wonach bei dem Bauvorhaben auf der oben angeführten Liegenschaft sowohl das mit dem Bebauungsplan beabsichtigte als auch das gegebene örtliche Stadtbild gestört bzw. beeinträchtigt würde, lässt sich im konkreten Fall nur als subjektive Sichtweise

begründen und gestaltet sich mit Hinweis auf den objektiven Verlauf des bisherigen Verfahrens im Instanzenzug und die Judikatur des VwGH zu ähnlich gelagerten Fällen als nicht nachvollziehbar.

Wie im Schreiben der Volksanwaltschaft angeführt wurde, können AnrainerInnen zu Fragen des örtlichen Stadtbildes keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte geltend machen, da im Bauverfahren nur auf die Einhaltung der im § 134a BO taxativ aufgezählten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte ein Rechtsanspruch besteht.

Es darf bemerkt werden, dass auch in der ständigen Rechtsprechung des VwGH wiederholt festgestellt wurde, dass Fragen des örtlichen Stadtbildes (VwGH vom 29. März 1995, 95/5/0044), die Einhaltung von Bestimmungen über die äußere Gestaltung von Gebäuden bzw. Fragen des Ortsbildes (VwGH vom 14. Dezember 2007, 2006/05/0192) keine Nachbarrechte im Sinne der BO sind.

Im Rahmen des erstinstanzlichen Ermittlungsverfahrens wurde neben weiteren Anfragen an Amtssachverständige auch eine Stellungnahme der für Architektur und Stadtgestaltung zuständige MA19 hinsichtlich einer vermuteten Störung oder Beeinträchtigung des gegebenen örtlichen Stadtbilds angefordert.

Aus der übermittelten Stellungnahme vom 26. November 2012 geht hervor, dass von der MA19 im Sinne des § 85 BO gegen das Bauvorhaben kein Einwand erhoben wurde. Das Vorliegen einer Beeinträchtigung des mit dem Bauungsplan beabsichtigten als auch des gegebenen örtlichen Stadtbildes ist dieser Stellungnahme nicht zu entnehmen. ..."

Die Volksanwaltschaft merkt dazu an:

In vereinfachten Baubewilligungsverfahren nach § 70a Bauordnung für Wien hat die Behörde unter anderem insbesondere die Einhaltung der Bestimmungen über die äußere Gestaltung von Bauwerken zu prüfen (Abs. 3 Z 7 iVm § 85).

Gemäß § 85 Abs. 1 muss das Äußere der Bauwerke nach Bauform, Maßstäblichkeit, Baustoff und Farbe so beschaffen sein, dass es die einheitliche Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht stört. Überschreiten bauliche Anlagen die für Gebäude zulässige Höhe, ist unter Berücksichtigung der Art, der Gestaltung und des Zweckes der jeweiligen baulichen Anlage auf ihre Einfügung in das vom Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild besonders Bedacht zu nehmen.

Die Errichtung von Bauwerken sowie deren Änderung ist gemäß § 85 Abs. 2 nur zulässig, wenn das mit dem Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt wird. Darüber hinaus darf das gegebene örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt werden, sofern es mit dem vom Bebauungsplan beabsichtigten örtlichen Stadtbild vereinbar ist.

Maßgebend ist also das beabsichtigte örtliche Stadtbild, das vorhandene (konsentiert) ist zusätzlich, aber nur insoweit relevant, als es mit dem beabsichtigten vereinbar ist. Das vorhandene Ortsbild ist jedenfalls anhand des konsentierten Bestandes zu beurteilen, soweit ihm ein Mindestmaß an gemeinsamer Charakteristik (wenn auch nicht vollständiger Einheitlichkeit) eigen ist, welche den (notwendigen) Maßstab dafür bildet, ob ein Bauvorhaben dieses Ortsbild beeinträchtigt (VwGH 20.12.2002, 2002/05/1017).

Zur Frage, ob eine projektierte bauliche Anlage das Stadtbild beeinträchtigt, hat die Behörde ein Sachverständigengutachten einzuholen und dieses auf seine Vollständigkeit und Schlüssigkeit zu überprüfen (VwGH 15.9.1992, 92/05/0123). Der Sachverständige hat in seiner Beurteilung jenes Gebiet einzubeziehen, das für das charakteristische (maßgebliche) Erscheinungsbild des Ortes bzw. Ortsteiles von Bedeutung ist (VwGH 25.6.1996, 95/05/0326; 21.07.2005, 2005/05/0119).

Die im Verfahren eingeholte Stellungnahme der MA 19 (Architektur und Stadtgestaltung) erfüllt nicht die an ein Sachverständigengutachten zu stellenden Anforderungen. Sie enthält weder einen Befund, in dem das vom Bebauungsplan beabsichtigte und das gegebene örtliche Stadtbild beschrieben sowie jenes Gebiet bezeichnet wird, welches für das charakteristische örtliche Stadtbild von Bedeutung ist, noch ein Gutachten, aus dem Schlussfolgerungen gezogen werden können, ob das Äußere der geplanten Bauwerke die einheitliche Gestaltung des örtlichen Stadtbildes stört und ob ihre Errichtung das mit dem Bebauungsplan beabsichtigte, allenfalls das gegebene örtliche Stadtbild stört oder beeinträchtigt.

Der Stellungnahme der MA 19 ist nicht zu entnehmen, weshalb gegen das Bauvorhaben unter Aspekten des Ortsbildschutzes prinzipiell kein Einwand erhoben wird. Sollte das Baubewilligungsverfahren aufgrund einer Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs oder des Landesverwaltungsgerichts Wien fortzusetzen sein, wird der Magistrat von Amts wegen ein Gutachten zur Klärung der offenen Fragen einholen müssen, das auf seine Schlüssigkeit und Nachvollziehbarkeit überprüft werden kann.

Angesichts des auf Grund von Beschwerden der Nachbarn beim Verwaltungsgerichtshof anhängigen Verfahrens sieht die Volksanwaltschaft von weiteren Veranlassungen in dieser Sache ab. Im Übrigen können Bescheide, die zwingenden Vorschriften des 8. und 9. Teils der BauO für Wien widersprechen (§ 85 gehört zum 8. Teil) nur bis zur Beendigung des Rohbaus als nichtig erklärt werden (§ 137 Abs. 1 iVm § 68 Abs. 4 Z 4 AVG).

Ich kann Ihnen abschließend berichten, dass ich auch den Herrn Bürgermeister der Stadt Wien über das dargestellte Prüfergebnis informiert habe.

Die Volksanwaltschaft beabsichtigt ferner, den gegenständlichen Fall in ihrem nächsten Bericht an den Wiener Landtag in anonymisierter Form darzustellen.

In diesem Sinne verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen

Volksanwältin Dr. Gertrude Brinek e.h.

Signaturwert	BEpgT9IDi/QlwyE38osEqAGpDNE+Z391krFN9fKhZNIhGfY+XYlxLebF0vFwMzUfuGxmZj/0Cp/rw/L+x9E+cbnXzMDz6Oi+sAM461akqsEeSXHli07QIXdGsRUO1+xUukCdADT0dKtim6C+bLNTFd2BvFCox0oe3XhpWwVh8=	
	Unterzeichner	Volksanwaltschaft
	Datum/Zeit-UTC	2014-07-11T14:41:29+02:00
	Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-light-02,OU=a-sign-corporate-light-02,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT
	Serien-Nr.	532570
	Parameter	etsi-bka-moa-1.0
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.	
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: http://www.signaturpruefung.gv.at	