



**VERWALTUNGSGERICHT
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38730
Telefax: (43 01) 4000 99 38730
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/V/072/9550/2023-20
Walter Kutschera

Wien, 12.04.2024

GZ: VGW-111/V/072/9552/2023
Eva Kutschera

GZ: VGW-111/V/072/9553/2023
Verena Reichl

GZ: VGW-111/V/072/9554/2023
Mag. Elisabeth Stessl

GZ: VGW-111/V/072/9555/2023
Dr. Christian Husek

GZ: VGW-111/V/072/9557/2023
Thomas Hämmerle

GZ: VGW-111/V/072/9558/2023
Dr. Robert Rejlek

Geschäftsabteilung: VGW-R

Nicht korrigierter Ausdruck der Verhandlungsschrift!

**VERHANDLUNGSPROTOKOLL
(Fortsetzung der Verhandlung vom 01.12.2023)**

Ort der mündlichen Verhandlung:

1190 Wien, Muthgasse 62, ZNr. B 1.08 (Verhandlungssaal 12)

Verhandlung vom: 12.04.2024

Beginn: 09:30 Uhr

Die Sache wird aufgerufen.

Gegenstand:

Beschwerde des Herrn Walter Kutschera, der Frau Eva Kutschera, der Frau Verena Reichl, der Frau Mag. Elisabeth Stessl, des Herrn Dr. Christian Husek und des Herrn Thomas Hämmerle, beide vertreten durch Neumayer & Walter Rechtsanwälte KG, des Herrn Dr. Robert Rejlek, dieser vertreten durch Pflaum Karlberger Wiener Opetnik Rechtsanwälte, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe West, Großvolumige Bauvorhaben, vom 22.05.2023, Aktenzahl MA37/1194674-2020-1, mit welchem I.) gemäß § 70 Bauordnung für Wien (BO) iVm § 2 Wiener Bautechnikverordnung (WBTV) und iA Wiener Garagengesetz 2008 (WGarG 2008) die Baubewilligung erteilt wurde, II.) gemäß § 54 Abs. 9 BO die Ausführung einer Gehsteigauf- und-überfahrt bekannt gegeben wurde,

Anwesend:**Leiterin der mündlichen Verhandlung:** Dr. Lettner**Schriftführerin:** Zecevic**Parteien:**

Herr Walter Kutschera (BF1), bekannt

Frau Eva Maria Kutschera (BF2), bekannt

Frau Verena Reichl (BF3), bekannt

Frau Mag. Elisabeth Stessl (BF4), ausgewiesen durch ö. FS

Herr Dr. Christian Husek (BF5), bekannt

Herr Thomas Hämmerle (BF6), bekannt

beide vertreten durch Neumayer & Walter Rechtsanwälte Partnerschaft, für Herr
Mag. Ulrich Walter (BFV5+6), bekannt

Herr Dr. Robert Rejlek (BF7), bekannt

vertreten durch Pflaum, Karlberger, Wiener, Opetnik Rechtsanwälte, für diese
Herr Dr. Manfred Wiener (BFV7), bekanntMagistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe
West, Großvolumige Bauvorhaben, für diese Frau Dipl.-Ing. Selin Barmaksiz
(BehV), ausgewiesen durch Dienstausschuss und Herr Dipl.-Ing. Christian Töpfer,
ausgewiesen durch Dienstausschuss**Bauwerberin:**MIW Napo Immo GmbH & Co KG, für diese Herr Dipl.-Ing. Klaus Olbrich (wP),
bekannt, und Herr Stefan Moser, ausgewiesen durch Personalausweis
vertreten durch Weinrauch Rechtsanwälte GmbH, für diese Herr Mag. Patrick
Klaus Huttman (VwP), bekannt**Amtssachverständiger:**

Herr Dipl.-Ing. Dr. Rainald Löscher, amtsbekannt

Die Verhandlungsleiterin prüft die Stellung der Anwesenden sowie die etwaigen
Vertretungsbefugnisse.

Die Verhandlungsleiterin bezeichnet den Gegenstand der Verhandlung und fasst
den bisherigen Gang des Verfahrens zusammen.

Fortsetzung des Beweisverfahrens

Auf die Verlesung des Akteninhaltes wird mit Zustimmung der Parteien verzichtet; dieser gilt somit als verlesen.

Die Verhandlungsleiterin gibt Gelegenheit sich zum Gegenstand der Verhandlung zu äußern.

Die Parteien verweisen auf das bisherige Vorbringen.

In Fortsetzung der letzten Verhandlung wird bekanntgegeben, dass Verhandlungsgegenstand der heutigen Verhandlung das Gutachten des bautechnischen ASV sein wird. Weiters wird die BW dahingehend befragt, in wie fern das Projekt eine Brandrauchverdünnungsanlage vorsieht. Festgestellt wird, dass eine Brandrauchverdünnungsanlage für die Schleusen im Zugang zwischen Garage und Stiegenhaus vorgesehen ist. Diese soll den Fluchtweg im Brandfall sichern. Die Entlüftung dieser Schleusen erfolgt in die Garage und aus dieser Garage über die statische Lüftung. Die Brandrauchverdünnungsanlage tritt nur im Brandfall in Aktion. Weiters hat alle 15 Monate ein Funktionstest zu erfolgen. Dies ist in den Auflagen zu Auflagen Punkt 11 des angefochtenen Bescheides (Auflagen Brandschutz) festgelegt und ergibt sich aus der ÖNORM H 6029.

Die BW verweist weiters auf die Auflage Punkt 11.3 der Auflagen zum Brandschutz, wo der Rauchabzug für Treppenhäuser normiert ist.

Erörtert wird weiters, dass auf das gegenständliche Projekt aufgrund der Einreichung im Jahr 2020 die Fassung der Bauordnung anzuwenden ist, wonach gemäß § 60 Abs. 1 Lit. j Fotovoltaik Anlagen nur dann eine baurechtliche Bewilligung benötigen, wenn sie auf Gebäuden angebracht waren, die ein Fluchtniveau von mehr als 11 m aufgewiesen haben. Da dies vorliegend nicht der Fall ist, ist eine baurechtliche Bewilligungspflicht der Fotovoltaik Anlage nach dem derzeitigen Einreichungsstand nicht gegeben. Ob eine Bewilligungspflicht nach dem Wiener Elektrizitätswirtschaftsgesetz gegeben ist, ist im vorliegenden Verfahren nicht zu prüfen.

Die anwesenden Parteien haben zum oben festgehaltenen kein ergänzendes Vorbringen.

In der Folge wird das Gutachten des bautechnischen ASV erörtert. Zur Frage, ob die Einreichpläne für die Beurteilung des Übereinstimmens des Projektes mit den Bauvorschriften ausreichen, hat der ASV in seinem Gutachten festgehalten, dass dies der Fall sei und die vorhandenen geringfügigen Kotenungenauigkeiten nicht dazu führen, dass das Bauvorhaben nicht beurteilbar wäre.

Zur Gebäudehöhe fasst der ASV folgendes zusammen:

Im Gutachten wird dargelegt, dass im Bereich des Zubaus im Norden des Gebäudes, der wesentlich niedriger ist, als der Rest des Gebäudes der 45 Grad Winkel gemäß § 81 Abs. 4 BO nicht korrekt angesetzt worden sei. Er sei nämlich nicht an der Front dieses Zubaus sondern im Gebäudeinneren angesetzt worden. Dadurch ergebe sich ein Gebäudeumriss, der eine höhere Gebäudehöhe zulasse. Weiters habe diese Vorgangsweise auch Auswirkungen auf die Frage, in wie fern Giebelflächen vorhanden sind bzw. ob die vorhandenen Giebelflächen das Ausmaß, dass nach der BO bei der Gebäudehöhenberechnung außer Acht bleiben darf, einhalten.

Im Übrigen seien in den im Gutachten dargestellten Bereiche Flächen bzw. Bauteile nicht eindeutig als Giebelflächen bzw. raumbildende Dachaufbauten erkennbar bzw. ausgewiesen. Die Zuordnung zu Giebelflächen bzw. Dachaufbauten sei architektonisch nicht begründbar.

Aus den angeführten Gründen überschreite das Gebäude den zulässigen Gebäudeumriss bzw. die zulässige Gebäudehöhe.

Die BW bringt dazu vor, dass sie dem Ansatz des ASV folgen könne. Allerdings habe man sich die in den Einreichplänen dargestellte Vorgangsweise gut überlegt und sei der Ansicht, dass auch diese Vorgangsweise bauordnungskonform sei. So sei man insbesondere davon ausgegangen, dass der zulässige Umriss des kleinen Bauteils und des großen Bauteils eigenständig zu betrachten seien. Im Hinblick darauf sei das Ansetzen des 45 Grad Winkels am höheren Gebäude nachvollziehbar. Im Übrigen habe auch die Behörde diese Vorgangsweise als zulässig erachtet.

Um Unklarheiten hinsichtlich der rechtlichen Beurteilung des Projektes zu vermeiden, habe man sich aber auch ein hinsichtlich der im bautechnischen Gutachten dargestellten Probleme betreffend Gebäudehöhe, Giebelflächen und Dachaufbauten modifiziertes Projekt überlegt.

Die BF bringen dazu vor, dass zur Projektmodifikation zum heutigen Zeitpunkt noch keine Aussage gemacht werden könne. Es müsse erst abgewartet werden, wie das modifizierte Projekt aussehen werde. Es sei jedoch darauf hinzuweisen, dass eine Projektmodifikation nicht dazu führen dürfe, dass ein Aliud vorliege. Dies insbesondere im Hinblick auf die äußere Ausgestaltung des Gebäudes. Es sei zu überlegen, ob eine neuerliche Beiziehung der MA 19 erforderlich sei.

Weiters wird erörtert, in wie fern es im Zuge des Projektes zu Geländeänderung kommt bzw. in wie fern die BF durch diese Geländeänderungen in ihren subjektiv öff. Rechten insbesondere in ihrem Recht auf Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe beeinträchtigt sein können.

Der ASV führt dazu aus, dass eine genaue Berechnung der Abgrabungen bzw. Aufschiebungen mangels entsprechender Daten zwar nicht möglich sei, eine solche jedoch auch nicht als erforderlich erscheine. Er habe Überschlagsmäßig geprüft, in welchem Rahmen Abgrabungen bzw. Aufschüttungen projiziert seien und sei zu dem Ergebnis gelangt, dass die Abgrabungen die Aufschüttungen, wie im Gutachten dargestellt, wesentlich überstiegen. Das Gelände werde abgesenkt.

Von den BF wird entgegengehalten, dass sich Abgrabungen und Aufschüttungen nicht die Waage halten würden.

Erörtert werden weiters die Punkte 5. bis 9. des Gutachtens.

Von den BF wird darauf hingewiesen, dass, abweichend von der Darstellung im bautechnischen Gutachten, die Felixgasse im Süden und die Jaunerstraße im Norden der zu bebauenden Liegenschaft liegen.

Zur Frage der Einhaltung der bebaubaren Fläche (Punkt 10 des Gutachtens) wird erörtert, dass nach Rechtsansicht des Gerichtes für die Ausnützbarkeit des Bauplatzes die Widmung der Liegenschaft (hier: Geschlossene Bauweise) relevant ist, auch wenn (zulässigerweise) von dieser abgewichen wird.

Zum Einwand, dass ein Teil der zu bebauenden Liegenschaft ein Naturdenkmal sei, wird erörtert, dass Naturschutzrechtliche Erwägungen im Baubewilligungsverfahren nicht gegenständlich sind. Allerdings hat das Projekt die gärtnerische Ausgestaltung laut Bebauungsplan einzuhalten.

Zum Einwand, dass laut Gutachten Punkt 2 auch die zulässige Fassadenfläche überschritten werde, führt der ASV aus, dass vorliegend die Gebäudehöhenberechnung gemäß § 81 Abs. 2 BO zu erfolgen habe. Es sei folglich eine Fassadenabwicklung durchzuführen und die Mantelfläche des Gebäudes zu berechnen. Aufgrund der bereits oben ausgeführten Annahme der BW zum Ansatz des 45 Grad Winkels sei es zu einer Abweichung hinsichtlich dieser Flächen gekommen. Dadurch werde auch die zulässige Gebäudehöhe überschritten.

Die Parteien stellen keine weiteren Beweisanträge.

Die BW wird binnen 6 Wochen ab der heutigen Verhandlung modifizierte Einreichpläne (3 Parien, bauordnungskonform unterfertigt) an das Gericht übermitteln. Diese werden in der Folge dem bautechnischen ASV übermittelt werden. Den Parteien wird das Ergebnis im Wege des Parteiengehörs zur Kenntnis gebracht werden.

Auf die Verlesung der Verhandlungsschrift wird verzichtet.

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

Ende: 11:05 Uhr.

Unterschriften:

Leiterin der mündlichen Verhandlung

Schriftführerin

Herr Walter Kutschera (BF1)

Frau Eva Kutschera (BF2)

Frau Verena Reichl (BF3)

Frau Mag. Elisabeth Stessl (BF4)

Herr Dr. Christian Husek (BF5)

Neumayer & Walter Rechtsanwälte Partnerschaft (BFV5+6)

Herr Dr. Robert Rejlek (BF7)

Pflaum, Karlberger, Wiener, Opetnik Rechtsanwälte (BFV7)

MIW Napo Immo GmbH & Co KG (wP)

Weinrauch Rechtsanwälte GmbH (VwP)

Vertreter der belangten Behörde

Amtssachverständiger