



# VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (43 01) 4000 DW 38700  
Telefax: (43 01) 4000 99 38700  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at  
DVR: 4011222

GZ: VGW-111/005/3475/2015-33  
B. KG

Wien, 11.7.2016  
Her

Wien, H.-straße ...  
Ansuchen um Abbruchbewilligung;  
Devolutionsantrag

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch die Richterin Dr. Hason über den Devolutionsantrag der B. KG, vertreten durch Rechtsanwälte OG, betreffend Abbruchbewilligung nach durchgeführter öffentlicher mündlicher Verhandlung zu Recht erkannt:

I. Gemäß § 28 Abs 1 VwGVG wird dem Devolutionsantrag (nunmehr Säumnisbeschwerde) stattgegeben und gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) die beantragte Erteilung der baubehördlichen Bewilligung zum Abbruch des Gebäudes auf der Liegenschaft in Wien, H.-straße ..., nach Maßgabe der zum Bescheidbestandteil erklärten Baupläne erteilt.

II. Vorgeschrieben wird:

- 1.) Vor Abbruchbeginn ist im Sinne des § 124 Abs 1 BO der Baubehörde der Bauführer namhaft zu machen. Dieser hat gemäß § 65 BO die genehmigten Pläne zu unterfertigen.
- 2.) Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der jeweiligen Bezirksstelle der MA 37 und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.
- 3.) Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist der Baubestand der eigenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften hinsichtlich gemeinsam

genutzter Feuermauern, Tragkonstruktionselementen und/oder Ver- und Entsorgungsleitungen zu kontrollieren.

- 4.) Mit dem Abbruch darf erst nach vollständiger Räumung des Gebäudes, nach Abschaltung der Wasser- und Stromanschlüsse und nach Trennung der Gaszuleitung begonnen werden.
- 5.) Mit der Anzeige des Abbruchbeginnes gemäß § 124 Abs 2 BO ist der Baubehörde eine Bestätigung der WIEN ENERGIE Gasnetz GmbH vorzulegen, aus der hervorgeht, dass entweder die ordnungsgemäße Trennung der Gaszuleitung erfolgt ist oder auf der Liegenschaft kein Gasanschluss vorhanden ist.
- 6.) Die Abbruchsarbeiten sind nach den Regeln der technischen Wissenschaften mit besonderer Rücksicht auf die auftretenden Gefahrenmomente durchzuführen. Auf den Bestand der Nachbarobjekte ist besondere Rücksicht zu nehmen. Gemeinsam genutzte Feuermauern, Tragkonstruktionen und/oder Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur dann (teilweise) abgebrochen bzw. entfernt werden, wenn die Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit der Nachbarobjekte erhalten bleibt.
- 7.) Treten im Zuge der Abbruchsarbeiten Setzungs- oder Senkungserscheinungen an Baulichkeiten auf, in denen Gasleitungen verlegt sind, ist die Wiener Netze GmbH unverzüglich zu verständigen.
- 8.) Unnötige Belästigungen und Staubentwicklungen sind zu vermeiden.
- 9.) Zur Verhinderung unnötiger Staubentwicklung sind sowohl abzubrechende Mauerwerksteile als auch staub entwickelnde Materialien wie Beschüttung etc. vor dem Abbruch als auch abgebrochenes Mauerwerk bzw. staub entwickelndes Abbruchmaterial vor dem Verladen auf Lastkraftwagen ausreichend mit Wasser zu durchfeuchten.  
 Entsprechende Wasserbehälter samt Pumpen zur Sicherung des notwendigen Sprühwassers auf der Baustelle sind vor Beginn des Abbruches bereitzustellen, wenn eine Entnahme des zum Besprühen erforderlichen Wassers aus öffentlichen Hydranten nicht möglich ist.
- 10.) Das Umwerfen ganzer Mauerteile ist nur bei erhöhter Vorsicht und unter fachkundiger Aufsicht zulässig.
- 11.) Falls nicht unmittelbar nach dem Abbruch mit einem Neubau begonnen wird, ist das Grundstück entsprechend einzufrieden.
- 12.) Gemäß § 129a Abs 1 BO ist der aufgelassene Hauskanal der ganzen Länge nach zu räumen, die Ausmündungen in den Straßenkanal sind flüssigkeitsdicht abzumauern und zu verputzen. Schließbare Hauskanäle sind entweder einzuschlagen und auszufüllen oder in Abständen von 2 m abzumauern und dazwischen auszufüllen. Rohrkanäle sind an ihren Einmündungen in die Putzkammern abzumauern; die Putzkammern sind auszufüllen.
- 13.) Auf denjenigen Teilen des Grundes, die nach den geltenden Fluchtlinien zur Verkehrsfläche entfallen, ist gemäß § 129a Abs 2 BO das Mauerwerk des abzutragenden Gebäudes bis auf eine Tiefe von mindestens 60 cm unter der künftigen Straßenoberfläche zu entfernen, sind die Kellergewölbe einzuschlagen, die Kellerräume mit einwandfreiem Material auszufüllen und ist die Ausfüllung fachgemäß zu verdichten.

14.) Allfällig vorhandene Senk- bzw. Sickergruben sind zu räumen und mit einwandfreiem Material zu verschütten.

15.) Die Vollendung der Abbrucharbeiten ist der Behörde schriftlich anzuzeigen.

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

### Entscheidungsgründe

Mit Eingabe vom 10. Mai 2011 beantragte die B. KG beim Magistrat der Stadt Wien die Erteilung einer Abbruchbewilligung für ein Gebäude (richtig: zwei Gebäude) auf der H.-straße ... in Wien. Dazu brachte sie u.a. vor, das Ansuchen gründe sich auf die gültige Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen mit Bescheid vom 15. Dezember 2009, die positiven Stellungnahmen der Magistratsabteilung 19 (Architektur und Stadtgestaltung) vom 14. Juli 2010 und 21. Jänner 2011 hinsichtlich des bewilligten Neubauprojektes sowie die Baubewilligung des Magistrates vom 18. Februar 2011 (gemeint: für das Neubauprojekt). Die B. KG sei der Auffassung, dass die nun verhängte Bausperre zur Abänderung des Bebauungsplanes lediglich die Wirkung habe, dass keine Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen stattfinden solle, weshalb dem Liegenschaftseigentümer aus rechtlicher Sicht die Abbruchbewilligung nicht verweigert werden könne.

Mit Bescheid des Magistrates (Magistratsabteilung 64) vom 15. Dezember 2009 war der B. KG gemäß § 9 BO bekanntgegeben worden, dass für die genannte Liegenschaft das Plandokument ...4 (Beschluss des Wiener Gemeinderates vom ... 1998) maßgebend sei.

Laut dem Plandokument ...8 beschloss der Wiener Gemeinderat in seiner Sitzung am ... 2011, für das (von ihm näher umschriebene) Gebiet, in dem die gegenständliche Liegenschaft gelegen ist, in Anwendung des § 8 Abs 2 BO eine zeitlich begrenzte Bausperre zu verhängen. Diesem Beschluss zufolge sollen folgende Ziele berücksichtigt werden:

- "Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes Wohnen.

- Angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge.
- Vorsorge für der Erholung dienende Grünflächen und deren Erhaltung.
- Vorsorge für zeitgemäße und auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft abgestimmte Verkehrsflächen.
- Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes und Gewährleistung des Bestandes von Gebieten, die wegen ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltenswert sind."

Mit Schreiben vom 17. Mai 2011 teilte die Magistratsabteilung 37 der B. KG mit, dass, weil sich das Bauvorhaben in einem Gebiet, für das Bausperre bestehe, befinde, das Baubewilligungsverfahren gemäß § 70 BO durchgeführt werde.

Die B. KG legte das architekturhistorische Privatgutachten der Frau Dr. W. vom 27. Mai 2011 vor, in dem diese zusammenfassend zur Schlussfolgerung kam, dass der Abbruch des Bestandes aus architekturhistorischer und städtebaulicher Sicht zu bewilligen sei, weil er in "seiner Ausführung, seinem Charakter oder seinem Stil nach den benachbarten Bauwerken in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile nicht angeglichen" sei.

Ferner legte die B. KG die gutachterliche Stellungnahme der V. Ziviltechniker GmbH vom 24. Juni 2011 zur Beurteilung der wirtschaftlichen Situation der Gebäude auf der genannten Liegenschaft vor, worin von den Privatgutachtern die Auffassung vertreten wurde, dass eine Sanierung der beiden Gebäude als nicht wirtschaftlich zu beurteilen sei.

Die mit Schreiben der Magistratsabteilung 37 vom 15. Juni 2011 zur Stellungnahme darüber, ob der Abbruch dazu führen würde, dass die bei der Verhängung der Bausperre angestrebten Ziele der Stadtplanung für die Festsetzung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne nicht mehr erreicht werden könnten, aufgeforderte Magistratsabteilung 21 B übermittelte mit Schreiben vom 14. Juli 2011 ihren "Bericht und Stellungnahme" vom 9. Juni 2011 an den Wiener Gemeinderatsausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und Bürgerinnenbeteiligung, worin sie u.a. Folgendes ausführte:

Mit Beschlüssen des Gemeinderates aus den Jahren 2006 und 2007 sei über die Gebäude ab der H.-straße ..8 stadtauswärts eine Schutzzone gemäß § 7 Abs 1 BO festgesetzt worden. Im Zuge der zuletzt erfolgten Schutzzoneninventarisierung sei eine nahezu geschlossene Reihe von

erhaltenswerten Gebäuden der H.-straße ... bis ..6 festgestellt worden, die etwa zeitgleich im späthistorischen sezessionistischen Stil in den Jahren 1909 bis 1911 errichtet worden seien. Zur Sicherung dieses Ensembles solle die bestehende Schutzzone über diesen Bereich ausgedehnt werden. Der beabsichtigte Abbruch des Objektes sei daher mit den dargelegten Zielen der Stadtplanung nicht vereinbar, und die Magistratsabteilung 21 B stelle den Antrag, der Gemeinderatsausschuss wolle gemäß § 8 Abs 2 BO diese Stellungnahme beschließen.

Ferner übermittelte die Magistratsabteilung 21 B den Beschluss des Gemeinderatsausschusses für Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung vom 6. Juli 2011, mit dem der genannte Antrag der Magistratsabteilung 21 B angenommen wurde.

Die mit Schreiben der Magistratsabteilung 37 vom 15. Juni 2011 zur Bekanntgabe, ob an der Erhaltung der beiden bestehenden Gebäude ein öffentliches Interesse bestehe, aufgeforderte Magistratsabteilung 19 legte das Gutachten ihrer Amtssachverständigen vom 21. Juni 2011 vor, in dem diese zusammenfassend zum Schluss gelangte, dass dem Abbruchansuchen gemäß § 60 Abs 1 lit d BO nicht zugestimmt werden könne, weil an der Erhaltung des Objektes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild Interesse bestehe.

Mit Eingabe vom 22. Juni 2012 stellte die B. KG an die Bauoberbehörde für Wien den Antrag auf Übergang der Entscheidungspflicht.

Die mit Schreiben der Magistratsabteilung 37 vom 26. September 2011 zur Stellungnahme darüber, ob die Abbruchreife der beiden Wohngebäude wegen Unwirtschaftlichkeit der Instandsetzungsarbeiten vorliege, aufgeforderte Magistratsabteilung 25 legte ihre gutachterliche Stellungnahme vom 16. Juli 2012 vor, in der der Amtssachverständige (u.a.) die Auffassung vertrat, dass das Gebäude unter Berücksichtigung einer möglichen Förderung aus öffentlichen Mitteln, wobei unter der gegebenen Situation eine Totalsanierung die zweckmäßigste und zielführendste Variante einer Sanierung darstelle, aus technischer Sicht sanierbar sei und eine Sanierung unter den gegebenen Kriterien auch möglich sei.

Mit dem angefochtenen, im Devolutionsweg ergangenen Bescheid der Bauoberbehörde wurde gemäß § 70 BO iVm § 73 Abs 2 AVG die baubehördliche Bewilligung zum Abbruch des Gebäudes auf der Liegenschaft in Wien, H.-straße ..., versagt.

Dazu führte die Bauoberbehörde nach Hinweis auf § 8 Abs 1 und 2 sowie § 60 Abs 1 lit d BO aus, dass auf Grund der mit Beschluss des Wiener Gemeinderates vom 25. Februar 2011 gemäß § 8 Abs 2 BO verhängten zeitlich begrenzten Bausperre für den Abbruch gemäß § 60 Abs 1 lit d leg. cit. das Erwirken einer Abbruchbewilligung erforderlich sei. Dem Vorbringen der B. KG, dass dem Ansuchen um Abbruchbewilligung die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen mit Bescheid vom 15. Dezember 2009 zugrunde liege und die Baubewilligung für den Neubau bereits mit Bescheid vom 18. Februar 2011 erteilt worden sei, sei entgegenzuhalten, dass das Ansuchen um Baubewilligung für die Errichtung eines Neubaus bereits vor der genannten Beschlussfassung des Wiener Gemeinderates eingebracht worden sei. Das Ansuchen um Erteilung der Abbruchbewilligung sei jedoch erst am 11. Mai 2011, somit nach der Beschlussfassung des Wiener Gemeinderates, bei der Baubehörde erster Instanz eingebracht worden. Vor dem Zeitpunkt der Verhängung der Bausperre sei mangels Vorliegen einer Schutzzone im gegenständlichen Fall eine Abbruchbewilligung nach § 60 Abs 1 lit d BO nicht erforderlich gewesen. Gemäß § 10 Abs 1 leg. cit. sei das Rechtsinstitut der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen für Abbruchbewilligungen nicht vorgesehen, weshalb dem Bescheid über die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vom 15. Dezember 2009 keine rechtliche Wirkung zukomme. Gemäß § 10 Abs 2 leg. cit. gelangten daher für die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit des Abbruches die zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes zur Anwendung, sodass über das Ansuchen um Erteilung einer Abbruchbewilligung ein Verfahren gemäß § 60 Abs 1 lit d iVm § 8 Abs 2 leg. cit. durchzuführen sei.

Zwar sei vom Wortlaut des § 8 Abs 2 leg. cit. - im Gegensatz zu § 8 Abs 1 leg. cit. - der Abbruch von Gebäuden nicht umfasst. Diese Bestimmung könne jedoch im Hinblick darauf, dass auch § 60 Abs 1 lit d leg. cit. keine Voraussetzungen für Abbrüche in Gebieten mit Bausperre formuliere, sondern diesbezügliche Bestimmungen nur für Schutzzoneen vorsehe, nur so verstanden werden, dass sie auch auf Abbrüche in Gebieten mit Bausperre anzuwenden sei.

Aus der mit Beschluss des Gemeinderatsausschusses für Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung in der Sitzung vom 6. Juli 2011 angenommenen Stellungnahme der Magistratsabteilung 21 B vom 9. Juni 2011 gehe hervor, dass die Bausperre u.a. gerade deshalb verhängt

worden sei, um das erhaltungswürdige äußere Erscheinungsbild des Gebäudes zu schützen und dieses in weiterer Folge in die bereits für die angrenzenden Bereiche festgesetzte Schutzzone aufzunehmen. Der geplante Abbruch sei demnach im Hinblick auf die Erhaltungswürdigkeit des verfahrensgegenständlichen Gebäudes und die vorgesehene Schutzzonenfestsetzung mit den dargestellten Zielen der Stadtplanung nicht vereinbar. Die diesbezüglichen Ausführungen in der Stellungnahme des Gemeinderatsausschusses seien von der beschwerdeführenden Partei auch nicht konkret in Abrede gestellt worden.

Es ergebe sich somit schlüssig und nachvollziehbar, dass durch die Bewilligung des gegenständlichen Abbruches die bei der Verhängung der zeitlich begrenzten Bausperre angestrebten Zielsetzungen nicht mehr erreicht werden könnten. Der Bewilligung des Ansuchens stehe somit § 8 Abs 2 Z 2 BO entgegen, weshalb die beantragte Abbruchbewilligung zu versagen sei.

Das von der B. KG vorgelegte Gutachten über das Vorliegen der Voraussetzungen für die Erteilung einer Abbruchbewilligung in der Schutzzone könne am Umstand, dass die Voraussetzungen für die Erteilung einer Abbruchbewilligung nach § 8 Abs 2 Z 2 BO nicht erfüllt seien, nichts ändern. Die Frage, ob der Abbruch in der Schutzzone gemäß § 60 Abs 1 lit d leg. cit. zulässig sei, werde allenfalls in einem gesonderten Verfahren nach Aufhebung der Bausperre zu prüfen sein.

Dieser Bescheid wurde mit Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 24.2.2015, ZI. 2013/05/0121, wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben. Der Verwaltungsgerichtshof führte in diesem Erkenntnis u.a. Folgendes aus:

„Die Beschwerde bringt vor, dass § 8 Abs. 2 BO für den beantragten Abbruch ohne rechtliche Relevanz sei. Für den Neubau liege bereits eine rechtskräftige Baubewilligung vor, und diese inkludiere den Abbruch eines allfälligen Altbestandes. Die Bestimmung des § 60 Abs. 1 lit. d leg. cit. erkläre zwar den Abbruch in einem Bausperrgebiet für bewilligungspflichtig. Sie lege allerdings nur für Baulichkeiten in Schutzzonen nähere Voraussetzungen für die Bewilligungsmöglichkeit fest. Das Fehlen von Voraussetzungen für den Abbruch (in Bausperrgebieten) sei vom Gesetzgeber beabsichtigt gewesen, und die genannte Bestimmung sei als reine Ordnungsvorschrift anzusehen. Ziehe man die beiden Gutachten der Dr. W. und der V. Ziviltechniker GmbH sowie weiters den Umstand, dass die Abteilung für Stadtarchitektur (offenbar gemeint: Magistratsabteilung 19) keinen Einwand erhoben habe, heran, so stünden dem

Gemeinderatsbeschluss und der darauf fußenden Verweigerung des Abbruches schwere Verfahrensmängel entgegen. Das Gutachten der V. Ziviltechniker GmbH habe eine detaillierte Prognose über das Vorliegen der Abbruchvoraussetzungen geliefert, der die Bauoberbehörde in keiner Weise entgegengetreten sei.

Die renommierte Sachverständige Dr. W. habe in ihrem Gutachten detailliert Zeitpunkt, Wertigkeit und Veränderungen des Hauses beurteilt, ohne dass dem die Bauoberbehörde entgegengetreten wäre. Die Verordnung des Gemeinderates zur Bausperre (Plandokument ...8) ersetze kein Ermittlungsverfahren und sei kein Verwaltungsakt, der in einem Verfahren mit Parteiengehör ergangen sei. Der angefochtene Bescheid verletze daher die Parteienrechte. Des Weiteren wären die Fragen der zeitgemäßen Vorstellung des örtlichen Stadtbildes und der Erhaltungswürdigkeit des Objektes zu behandeln gewesen, seien doch im Gutachten der V. Ziviltechniker GmbH die mangelnde Deckung der Sanierungskosten durch Mietzinseingänge und damit schlüssig die wirtschaftliche Abbruchreife sowie im Gutachten der Dr. W. die mangelnde architektonische Qualität dargetan worden. Ferner sei der beschwerdeführenden Partei das Gutachten der Magistratsabteilung 19 vom 21. Juni 2011 und das Gutachten der Magistratsabteilung 25 vom 16. Juli 2012 nicht vorgehalten und ihr dazu keine Möglichkeit zur Stellungnahme eingeräumt worden. Dadurch sei sie in ihrem Recht auf Parteiengehör verletzt worden.

Zu diesem Vorbringen ist Folgendes auszuführen:

Die vom beabsichtigten Gebäudeabbruch betroffene Liegenschaft war im Zeitpunkt der Einbringung des gegenständlichen Ansuchens um Erteilung einer Baubewilligung (im Mai 2011) von den Bestimmungen eines Bebauungsplanes (Plandokument ...4) umfasst. Ferner war mit Bescheid des Wiener Gemeinderates vom 25. Februar 2011 für dieses Gebiet eine Bausperre gemäß § 8 Abs. 2 BO verhängt worden.

Die von der beschwerdeführenden Partei vertretene Auffassung, dass die mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 18. Februar 2011 für die Errichtung eines Neubaus erteilte Baubewilligung den Abbruch eines allfälligen Altbestandes inkludiere, weil die in § 8 Abs. 2 BO normierten Voraussetzungen für einen Abbruch ohne Relevanz seien, findet im Gesetz keine Deckung, ordnet doch § 60 Abs. 1 lit. d leg. cit. an, dass der Abbruch von Bauwerken in Gebieten mit Bausperre - ebenso wie von Bauwerken in Schutzzonen - einer vorangehenden Baubewilligung bedarf. Auch § 62a Abs. 1 Z 2 BO nimmt den Abbruch von Bauwerken (innerhalb von Schutzzonen und) in Gebieten mit Bausperre vom Katalog der bewilligungsfreien Bauvorhaben aus.

Schon aus diesen Regelungen erhellt die Absicht des Gesetzgebers, dass er die in § 8 Abs. 2 BO genannten besonderen Voraussetzungen auch für Abbrüche von Bauwerken in einem bereits von einem Bebauungsplan erfassten Stadtgebiet, für das eine Bausperre nach dieser Gesetzesbestimmung verhängt wurde, angewendet haben wollte. Darüber hinaus ist kein sachlich gerechtfertigter Grund erkennbar, im Anwendungsbereich des § 8 Abs. 2 leg. cit. Abbrüche von Bauwerken anders als Neu-, Zu- oder Umbauten zu behandeln, zumal gerade ein Abbruch von Bauwerken dazu führen kann, dass angestrebte Ziele der Stadtplanung für die Festsetzung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne nicht mehr erreicht werden könnten. Damit stellt der Umstand, dass der Gesetzgeber in § 8 Abs. 2 BO den Abbruch von Bauwerken nicht ausdrücklich genannt hat, eine echte (planwidrige) Gesetzeslücke dar, welche im Wege der Analogie dadurch zu schließen ist, dass auch der Abbruch von Bauwerken in einem von § 8 Abs. 2 leg. cit. erfassten Stadtgebiet nur unter den in dieser



Gesetzesbestimmung normierten besonderen Voraussetzungen zu bewilligen ist (vgl. in diesem Zusammenhang auch die in *Moritz*, BauO Wien4, Anm. zu § 60 Abs. 1 lit. d, 158, dargelegte Literaturmeinung).

Gemäß § 8 Abs. 2 Z 2 BO darf das Vorhaben nicht dazu führen, dass die bei der Verhängung der zeitlich begrenzten Bausperre angestrebten Ziele der Stadtplanung für die Festsetzung der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne nicht mehr erreicht werden können, wobei vor der Entscheidung eine Stellungnahme des für die Stadtplanung zuständigen Gemeinderatsausschusses einzuholen ist.

Bei der in § 8 Abs. 2 leg. cit. genannten Stellungnahme des für die Stadtplanung zuständigen Gemeinderatsausschusses handelt es sich um ein Beweismittel, das von der Baubehörde im Sinn des § 45 Abs. 2 AVG einer sorgfältigen Würdigung zu unterziehen ist, zu dem von ihr gemäß § 45 Abs. 3 AVG Parteigehör einzuräumen ist und das durch ein (anderes) Beweismittel entkräftet werden kann.

Die Bauoberbehörde hat sich im angefochtenen Bescheid auf die mit Beschluss des Gemeinderatsausschusses für Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung vom 6. Juli 2011 angenommene und damit gebilligte Stellungnahme der Magistratsabteilung 21 B vom 9. Juni 2011 gestützt, der zufolge der geplante Abbruch im Hinblick auf die Erhaltungswürdigkeit des verfahrensgenständlichen Gebäudes und die vorgesehene Schutzzonenfestsetzung mit den dargestellten Zielen der Stadtplanung nicht vereinbar sei. Den von der beschwerdeführenden Partei vorgelegten Privatgutachten, insbesondere auch dem architekturhistorischen Gutachten der Dr. W., hat die Bauoberbehörde hingegen ohne nähere Begründung in Anbetracht der genannten Stellungnahme der Magistratsabteilung 21 B und des genannten Beschlusses des Gemeinderatsausschusses keine rechtserhebliche Bedeutung zugemessen. In diesem Zusammenhang führte die Bauoberbehörde aus, dass die Frage, ob der Abbruch in der Schutzzone gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO zulässig sein werde, allenfalls in einem gesonderten Verfahren nach Aufhebung der Bausperre zu prüfen sein werde.

Diese Ausführungen lassen erkennen, dass die Bauoberbehörde offensichtlich für die Dauer des Bestandes der verhängten Bausperre allein die in § 8 Abs. 2 BO vorgesehene Stellungnahme des für die Stadtplanung zuständigen Gemeinderatsausschusses für maßgeblich und diese Stellungnahme als durch ein (anderes) Beweismittel unwiderlegbar gehalten hat. Damit verkannte die Bauoberbehörde jedoch das Gesetz, handelte es sich doch bei dieser Stellungnahme lediglich um ein Beweismittel, das gegebenenfalls durch einen anderen Beweis entkräftet werden kann.

Der angefochtene Bescheid war daher bereits deshalb gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.“

Das Verfahren befindet sich somit wieder im Stadium vor Erlassung des Bescheides der Bauoberbehörde. Da gemäß Art 130 Abs 1 Z 3 B-VG in der Fassung BGBl. I Nr. 59/2013 die Verwaltungsgerichte über Beschwerden wegen Verletzung der Entscheidungspflicht durch eine Verwaltungsbehörde entscheiden,

ist nunmehr das Verwaltungsgericht Wien zur Entscheidung über den Antrag auf Abbruchbewilligung zuständig.

In der öffentlichen mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien wurde Beweis erhoben durch Einsicht in den vorgelegten Verwaltungsakt, durch Einsicht in die von der Antragstellerin vorgelegten Unterlagen und durch Einsicht in die Stellungnahmen der MA 19 vom 4.4.2016 und der MA 25 vom 22.4.2016.

Vorweg ist festzuhalten, dass das Verwaltungsgericht Wien an die Rechtsanschauung des Verwaltungsgerichtshofes in seinem Erkenntnis vom 24.2.2015, ZI. 2013/05/0121, gebunden ist und daher davon auszugehen ist, dass für den Abbruch der beiden Häuser in der H.-straße ... eine Bewilligung gemäß § 60 Abs 1 lit d BO erforderlich ist.

§ 60 Abs 1 lit d BO sieht Folgendes vor:

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

d) Der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre. In Schutzzonen darf die Abbruchbewilligung nur erteilt werden, wenn an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht und es seiner Ausführung, seinem Charakter oder seinem Stil nach den benachbarten Bauwerken in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile nicht angeglichen ist oder sein Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild nach nicht gerechtfertigt erscheint oder das Bauwerk nach der Instandsetzung technisch als ein anderes angesehen werden muss.“

Vom Verwaltungsgericht Wien war somit zu prüfen, ob an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht und es seiner Ausführung, seinem Charakter oder seinem Stil nach den benachbarten Bauwerken in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile nicht angeglichen ist oder ob sein Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild nach nicht gerechtfertigt erscheint.

Zur ersten Frage, ob an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild ein öffentliches Interesse besteht und es seiner

Ausführung, seinem Charakter oder seinem Stil nach den benachbarten Bauwerken in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile nicht angeglichen ist, existieren nunmehr zwei widersprechende Gutachten: Einerseits das architekturhistorische Gutachten von Frau Dr. W. vom 27.5.2011 und deren ergänzendes Gutachten vom 15.1.2016 und andererseits das Gutachten der Magistratsabteilung 19 vom 21.6.2011, ergänzt durch die gutachterliche Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 vom 4.4.2016. Zur zweiten Frage, nämlich inwiefern von einer „wirtschaftlichen Abbruchreife“ auszugehen ist, liegen wiederum zwei divergierende Meinungen vor, einerseits die gutachterliche Stellungnahme der V. Ziviltechniker GmbH vom 24.6.2011 und die darauf gestützte gutachterliche Stellungnahme des M. L. vom 28.1.2016, samt dessen ergänzenden Ausführungen in der mündlichen Verhandlung vom 18.5.2016 und andererseits die Stellungnahme der Magistratsabteilung 25 vom 16.7.2012 samt deren Ergänzung vom 22.4.2016.

Zur Frage der Vorgangsweise bei Vorliegen einander widersprechender Gutachten hat der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 5.11.2015, ZI. 2013/06/0094, ausgeführt, dass die Behörde bei Vorliegen einander widersprechender Gutachten aufgrund eigener Überlegungen mit entsprechender Begründung einem Gutachten wegen dessen größerer Glaubwürdigkeit bzw. Schlüssigkeit den Vorzug geben kann. Ist die Behörde dazu nicht in der Lage, so kann sie den von ihr bestellten Sachverständigen auffordern, sich mit den Aussagen des anderen, insbesondere des (Privat-)Sachverständigen-gegebenenfalls unter neuerlicher Gewährung von Parteiengehör – im Detail auseinanderzusetzen. Diesfalls kann die Sache (beispielsweise) erst dann im Sinne des § 56 AVG spruchreif sein, wenn die Behörde den beigezogenen Amtssachverständigen dazu veranlasst hat, die gegen sein Gutachten vorgetragene Kritik in jedem einzelnen Punkt in einer auch dem nichtfachkundigen Rechtsanwender einleuchtenden Weise zu widerlegen (oder sein Gutachten dementsprechend zu adaptieren) und den Bescheidverfasser damit in die Lage zu versetzen, die Einsichtigkeit der von der Behörde getroffenen Sachverhaltsfeststellungen in ebenso einleuchtender Weise detailliert darzustellen. Die Aussagen von Amts- und Privatsachverständigen besitzen grundsätzlich den gleichen verfahrensrechtlichen Beweiswert (vgl dazu das Erkenntnis des VwGH vom 10.12.2013, ZI. 2010/05/0184).

Befund und Gutachten der MA 19 vom 21.6.2011 lautet wie folgt:

„Die H.-straße erstreckt sich zwischen den beiden alten Siedlungen H. im Osten und O. im Westen.

Die erstmals um 1120 genannte Ortschaft H. entwickelte sich als Gassendorf entlang der A.-gasse. Nach der ersten Türkenbelagerung wurde die kleine Ansiedlung auch Wallfahrtsort (... , Pfarrkirche).

Die früheste Nennung von O. erfolgte um 1195. Die Ortschaft, deren ursprüngliche Struktur bis heute weitgehend erhalten geblieben ist, bestand aus einem älteren Kirchweiler samt Burg um den W.-platz und einem gegen Ende des 11. Jahrhunderts angelegten ...dorf, das sich von ... bis ... erstreckte.

Von fundamentaler Bedeutung für die neuzeitliche Entwicklung des Gebiets war der Ausbau von Schloss Schönbrunn zur kaiserlichen Sommerresidenz. Die kaiserlichen Sommeraufenthalte in Schönbrunn waren Anlass für Adel und das wohlhabende Bürgertum, dem Kaiser auch im Sommer nahe zu sein, so dass einige in der Nähe ebenfalls Sommerresidenzen errichten ließen. Die umliegenden Ansiedlungen erfuhren somit eine gewaltige Aufwertung als Sommerfrischen. H. wurde ab etwa 1800 mit klassizistisch-biedermeierlichen Landhäusern erweitert. Aber auch in O., das zur Sommerresidenz der Wiener Erzbischöfe wurde, nahm die Bautätigkeit zu, etliche neue Wohn- und Sommerfrischehäuser entstanden.

In der Mitte des 19. Jahrhunderts wuchsen die Ortschaften ... allmählich zusammen. In der späten Gründerzeit entstand das ... Cottage über einem parallel zu den Hauptachsen des Schlossparks ausgerichteten Raster.

Entlang der H.-straße, ... wurde ab etwa 1810/20 der Bereich zwischen ... parzelliert, von Handwerkern besiedelt und bald darauf ... bezeichnet. Die Verbauung der H.-straße im Bereich zwischen ... setzte erst in der späten Gründerzeit ein.

Die H.-straße wurde in gegenständlichem Abschnitt relativ spät bebaut und beinhaltet in diesem Bereich eine relativ geschlossen erhaltene Reihe von Miethäusern aus dem späten Historismus/ Secessionismus. Diese wurden zum Großteil um 1910 errichtet, sind dreigeschossig und zeigen gut erhaltene, gegliederte Fassaden.

Gutachten:

Da die Verbauung der H.-straße im Bereich zwischen ... erst in der späten Gründerzeit einsetzte, ist eben dieser Abschnitt für das örtliche Stadtbild als relevant zu bezeichnen. Das sind die Häuser ONr. ... auf der gegenüberliegenden Straßenseite, die vorwiegend um 1910 errichtet wurden.

Insbesondere wurde auf die Gestaltung des Straßenraums mit der Anlage von Alleebäumen Bedacht genommen. Nur in diesem Abschnitt der H.-straße sind Alleebäume gepflanzt! Für eine Nebenfahrbahn in beiden Fahrtrichtungen wurde ebenfalls Raum zur Verfügung gestellt. Auch die neuen Gebäude lassen

erkennen, dass die H.-straße, die seit 1894 diesen Namen trägt (vorher ... Gasse) zu einer „Prachtstraße“ entwickelt werden sollte.

Es lässt sich feststellen, dass diese durchwegs mit Erdgeschoß und zwei Stockwerken sowie Dach errichtet wurden. Niedriger - also Erdgeschoß und erster Stock - sind die Gebäude H.-straße ... sowie gegenständliches Haus Nr. ..., errichtet im Jahr 1901.

Auch Doppelhäuser sind in diesem Straßenabschnitt öfters anzutreffen: H.-straße ....

Zu den ältesten Gebäuden in gegenständlichem Abschnitt der H.-straße zählen die Häuser Nr. ... - die jeweils die Endpunkte des für das örtliche Stadtbild relevanten Bereich markieren - sowie das gegenständliche Doppelhaus Nr. .... Eine Korrelation zwischen Höhe und Alter der Gebäude ist gegeben.

Ebenso stehen hier auch jüngere Gebäude, Häuser, die nach dem 2. Weltkrieg erbaut wurden: H.-straße ....

Aufgrund dieser unterschiedlichen Altersschichten der Gebäude lässt sich die Entwicklung des Gebiets ablesen. So sind speziell die älteren Gebäude von siedlungsgeschichtlicher Bedeutung, da sie anzeigen, wann die Bebauung in dem jeweiligen Abschnitt eingesetzt hat, hier mit Ende des 19. Jahrhunderts. Die Mehrzahl der Bauten stammt aus der Hauptbauphase, hier um 1910. Aufgrund von Grundstücksteilungen, Kriegsschäden oder Baufälligkeit wurden auch in späteren Jahrzehnten Gebäude errichtet.

H.-straße ...

Die Baupläne sind ausgefertigt von A. T., Baumeister, datiert: ... 1900, für den Eigentümer ....

Gegenständliches Gebäude ist ein zweigeschossiges Doppelhaus mit repräsentativem Eckerker, der turmartig überhöht wurde. Die Fassaden der beiden Häuser sind gleichartig gestaltet, so dass das Doppelhaus wie ein lang gestrecktes in Erscheinung tritt. Das Eingangstor von Nr. ... mit darüberliegendem dreiteiligem, übergiebeltem Fenster wirkt wie eine betonte Mittelachse der Fassade. Die Fassaden (einmal 8, einmal 5 Fensterachsen bzw. 3 an der Fassade M.-gasse) sind reich gegliedert, mit aufwendigen Fensterumrahmungen, Rustizierung des Erdgeschoßes und einem Eckrisalit, der durch Balustrade sowie turmartig überhöhtem Eckerker besonders hervorgehoben wird.

Die Betonung der Ecke ist ein im Wiener Stadtbild der Gründerzeit häufig verwendetes Gestaltungsmotiv. Hier ist es an der Ecke H.-straße zur M.-gasse ausgebildet.

Die gegenüber liegenden Häuser Nr. ... (Baujahr 1910) weisen ebenfalls derartige Eckerker auf.

Vor der schmalen Seitenfassade in der M.-gasse ist ein Vorgarten gärtnerisch gestaltet, der darauf hinweist, dass die Villen- und Sommerfrischearchitektur Vorbild für dieses Wohnhaus war. Während in der M.-gasse diese "klassische"

Vorgartensituation anzutreffen ist, wurde in der H.-straße wohl zugunsten der für Wien seltenen, exklusiven Raumgestaltung mit öffentlichem Grünstreifen mit Alleebäumen zwischen Haupt- und Nebenfahrbahn auf einen Vorgarten in diesem Häuserblock verzichtet.

## Schluss

Da um 1900 der Bereich der H.-straße zwischen ... noch kaum bebaut war, markiert das Doppelhaus Nr. ... den Beginn dieser städtischen Bebauungsphase. An diesem Beispiel wird auch der architektonisch-stilistische Entwicklungssprung, der in den folgenden Jahren zu vermerken ist, besonders augenfällig.

Aus genannten Gründen ist gegenständliches Gebäude ein wesentlicher Teil des Ensembles der Bebauung zu Anfang des 20. Jahrhunderts in diesem Bereich der H.-straße.

Einem Abbruchansuchen für des Doppelhaus H.-straße ... kann gemäß § 60 (1) lit. d BO für Wien nicht zugestimmt werden, da an der Erhaltung des Gebäudes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild Interesse besteht.“

Die ergänzende Stellungnahme dazu vom 4.4.2016 lautet wie folgt:

### „1. Befund

#### 1.1. Zum örtlichen Stadtbild

Charakteristisch für das örtliche Stadtbild – im Abschnitt zwischen ... (vergleiche Gutachten der MA 19 vom 15.9.2011) – sind die eleganten Wohngebäude entlang der H.-straße. Die repräsentative Bebauung war als exklusives Wohnviertel mit großbürgerlichen Miethäusern und villenartigen Cottagebauten angelegt. Sie sollte der Achse zwischen ... am Ende des Straßenzugs die entsprechende Würde und Bedeutung verleihen.

Die Mehrzahl der Gebäude ist dreigeschossig und in geschlossener Bauweise zwischen 1906 und 1911 errichtet, sie sind auch heute noch beinahe durchgehend erhalten. Die Bebauung stammt aus dem späten Historismus in Form von villenartigen Cottagebauten und Wohnhausbauten. Stilistisch sind sowohl späthistoristische als auch secessionistische Formen und Motive an den Fassaden anzutreffen. So wie im gesamten Stadtbild von Wien wurden die historisierende und die Jugendstilformen zu dieser Zeit bis zum Ersten Weltkrieg parallel eingesetzt, je nach Vorliebe des Bauherrn oder Architekten.

Die jüngeren Gebäude weisen an den Fassaden oftmals auch Erker oder Balkone, also vorspringende Bauteile auf, wie auch Giebel oder Gaupen, die die Höhe der Bauten betonen. Wie die Verfasserin im Gutachten vom Jänner 2016 schreibt, haben die Häuser, die zwischen 1905 und 1912 erbaut wurden, Wohnungen mit höheren Raumhöhen, größeren Fensteröffnungen, Balkonen etc. All das trifft auf die Häuser Nr. ... nicht zu. Selbstverständlich nicht, sie wurden ja früher, um 1900 gebaut, zählen noch zu einer anderen Entwicklungsphase der H.-straße und zeigen somit die historische Entwicklung im gegenständlichen Abschnitt des Straßenzugs und damit einhergehend die architektonische Entwicklung auf.

Auffallend ist, dass an allen Eckgebäuden im örtlichen Stadtbild, die vor rund 100 Jahren errichtet wurden, die Gebäudeecken architektonisch betont sind, sei es durch Attiken, aber insbesondere durch Ecktürme. Diese sind an folgenden Eckhäusern anzutreffen: H.-straße ONr. ...bzw. auf der gegenüber liegenden Straßenseite bei ONr. ....

Eckbetonungen sind ein in Wien generell häufig anzutreffendes Motiv. Auch gegenständliches Gebäude hat einen Eckturm zur M.-gasse ausgebildet. Da das Gebäude niedriger ist als die umgebenden, tritt der Eckturm markant in Erscheinung, das Haus wird gewissermaßen zu einem Markierungspunkt entlang der H.-straße.

## 1.2. Zur bauhistorischen Entwicklung

Bemerkenswert ist, dass die freistehenden, villenartigen Cottagebauten auch zweigeschossig errichtet wurden, wie z.B. die Häuser H.-straße ... . Außerdem kann festgestellt werden, dass vor allem die Häuser, die vor 1900 errichtet wurden, zweigeschossig ausgeführt wurden, wie H.-straße ... . Das bedeutet, dass aufgrund der gegebenen Gebäudehöhe auch die unterschiedlichen Baualter abgelesen werden können. Je jünger die Häuser, umso höher wurden sie errichtet. Die ausgeführte Gebäudehöhe ist demgemäß ein wichtiger Beurteilungsfaktor.

Baujahre:

Auf der Straßenseite der H.-straße mit geraden Hausnummern sind folgende Baujahre zu verzeichnen:

Nr. ...: vor 1900

Nr. ...: – 1908

Nr. ...: – 1910

Nr. ...: 1900

Nr. ...: – 1910

Nr. ...: – 1910

Nr. ...: – 1910

Nr. ...: – 1910

Nr. ...: – 1913

Nr. ...: – 1909

Nr. ...: – 1910

Nr. ...: – 1910

Nr. ...: – 1910

Nr. ...: 1910

Nr. ...: – 1910

Nr. ...: 1910

Nr. ...: 1910

Nr. ...: – 1911

Nr. ...: 1910

Nr. ...: 1910

Nr. ...: – 1910

Nr. ...: – 1906

Nr. ...: – 1898

Auf der Straßenseite der H.-straße mit ungeraden Hausnummern (der gegenüberliegende Häuserblock) sind folgende Baujahre zu verzeichnen:

Nr. ...: – 1908

Nr. ...: – 1903  
 Nr. ...: – 1910  
 Nr. ...: – 1908  
 Nr. ...: – 1908  
 Nr. ...: – 1960  
 Nr. ...: – 1909  
 Nr. ...: – 1910  
 Nr. ...: – 1913  
 Nr. ...: – 1963  
 Nr. ...: – 1910  
 Nr. ...: – 2006

Aus der Auflistung lässt sich Folgendes ableiten:

Zweigeschossige Häuser: Die Häuser H.-straße ... wurde vor 1900 errichtet, Nr. ... 1906, die beiden frei stehenden Nr. ... 1910 und Nr. ... 1924.  
 Gegenständliche Häuser Nr. ... um 1900.

Daraus lässt sich feststellen, dass erst ab 1906 dreigeschossige Gebäude errichtet wurden. Außerdem kann festgestellt werden, dass gegenständliche die ersten beiden in dieser Häuserzeile errichteten Häuser sind. Sie markieren quasi den Startschuss der Bebauung westlich der M.-gasse. Zwischen 1900 und 1906 waren es die einzigen beiden Häuser zwischen M.- und R.-gasse.

### 1.3. Zur Feststellung der Schutzzone

Im Zuge der Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am ... 2014 auch für gegenständliches Gebäude festgesetzt, dass es Teil der Schutzzone O. (die auch einzelne Häuser der KG ... umfasst) ist. Für den Bereich Zwischen H.-straße ONr. ... war eine zeitlich befristete Bausperre gem. § 8 Abs. 2 der BO für Wien verhängt. Für den im Schutz der Bausperre ausgearbeiteten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wurde u.a. die Ausweisung einer Schutzzone für die Liegenschaften H.-straße Nr. ... – ... vorgeschlagen. Damit soll die Erhaltung des charakteristischen örtlichen Stadtbildes und der Ensemblewirkung der Liegenschaften gewährleistet werden. Somit sind nun entlang der gesamten H.-straße (manchmal nur auf einer Straßenseite) – bis auf die drei Häuser ONr. ... – Schutzzone festgesetzt. Zur Erhaltung des charakteristischen örtlichen Stadtbildes ist es auch wesentlich, dass im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan die Bestandshöhen der Gebäude in den Bauklassenbeschränkungen berücksichtigt werden. Das ist in gegenständlichem Fall geschehen.

### 2. Gutachten im engeren Sinn

In ihrem Ergänzungsgutachten vom 15.1.2016 bemängelt die Autorin auf S. 7, dass die MA 19 auf ... und die alten Ortskerne von H., ... hinweist. Sie vergisst zu erwähnen, dass seitens der MA 19 auf S. 2 sehr wohl steht, „Da die Verbauung der H.-straße im Bereich zwischen ... erst in der späten Gründerzeit einsetzte, ist eben dieser Abschnitt für das örtliche Stadtbild als relevant zu bezeichnen.“ Die Autorin hingegen verabsäumt, ihrerseits jenes Gebiet für ihre Beurteilung einzubeziehen, das für sie das charakteristische Erscheinungsbild des Ortes bzw. den Ortsteil von Bedeutung darlegt (vgl. VwGH 25.6.1996, VwGH 21.7.2005).



Im Gutachten vom 15.1.2016 wird die Bedeutung der Bauten der großen Wiener Architekten wie Otto Wagner hervorgehoben, die die historisierende Fassadengestaltung zu Gunsten einer zeitgemäßen Formensprache überwandern. Dazu ist zu bemerken, dass Otto Wagner im ... Bezirk außer den Stationsgebäuden der Stadtbahn keine Gebäude errichtet hat. Und Adolf Loos, zum Beispiel, hat im „... Cottage“ wie auch in der KG ... Gebäude errichtet, diese sind jedoch nicht im örtlichen Stadtbild erlebbar. Dies ist eine wesentliche Feststellung, die die Bedeutung von Gebäuden in Schutzzonen gegenüber jenen, die unter Denkmalschutz stehen, unterscheidet.

Die unterschiedlichen Gebäude sind nicht als besser oder schlechter zu werten, sie sind Produkte unterschiedlicher Ansprüche und Voraussetzungen. Die im Gutachten vom Jänner 2016 auf Seite 3 angeführte „ganz andere Rückseite des Hauses Nr. ...“, ohne Dekor, entspricht allerdings dem Usus der gesamten Gründerzeit. Auch die Rückseiten der Nachbarhäuser sind ohne Dekor und somit „anspruchlos“ gestaltet. Die gegenständlichen Gebäude wie auch ihre Nachbarstaaten zählen nicht zur „Architektur-Avantgarde“, die jüngeren erscheinen uns heute lediglich moderner.

Gebäude in Schutzzonen müssen nicht den Status eines Denkmals aufweisen. Hier kommt es viel mehr auf den Genius Loci an, auf die Stellung im Ensemble, in der örtlichen Entwicklung. Eine Reihe architektonisch anspruchsloser Häuser kann in Summe sehr wohl einen historisch bedeutenden Ortskern oder eine Siedlung ausmachen. Für solch ein Ensemble ist jedes einzelne Haus von Bedeutung, ungeachtet einer künstlerischen Sonderstellung. (Auch die unten angeführten rund 30 Häuser wurden von Architekten geplant, die in der Architekturgeschichte bislang keine Bedeutung aufweisen).

Für den Ensembleschutz ist allerdings die Entwicklung eines Ortes wesentlich, die auch an der architektonischen Entwicklung der unterschiedlichen Gebäude ablesbar ist bzw. bleiben sollte. In gegenständlichem Abschnitt der H.-straße erfolgte die Bebauung erst in der späten Gründerzeit. Damit war schließlich die Achse zwischen ... geschlossen bebaut.

### 3. Schluss

Bei der Festlegung von Schutzzonen werden bestimmte Kriterien herangezogen. Diese sind im Unterschied zu den im Gutachten vom 15.1.2016 dargelegten:

- a) Die Gebäude H.-straße ... sind authentisch erhaltene Gebäude, die um 1900 errichtet wurden.
- b) Historische Ensembles müssen nicht homogen sein. Die historische Entwicklung kann/soll nachvollziehbar erhalten bleiben.
- c) Um ein historisches Gebäude im Sinne des § 7 BO für Wien authentisch zu erhalten, müssen Stadtentwicklungsaspekte – wie die Vorsorge für erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung – im Hintergrund bleiben.

Die bauhistorische Bedeutung gegenständlicher Gebäude liegt sowohl im Hinblick auf die Altersstruktur wie auch auf baukünstlerischen Aspekten in Bezug auf die historistische Fassadengestaltung und deren Wirkung im örtlichen Stadtbild.

Aus oben genannten Gründen besteht gemäß § 60 (1) lit. d BO für Wien an der Erhaltung des Gebäudes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild

Interesse, es ist seiner Ausführung, seinem Charakter und Stil nach den benachbarten Gebäuden angeglichen.“

Das architekturhistorische Gutachten von Frau Dr. W. vom 27.5.2011 hat folgenden Inhalt:

Architekturhistorisches Gutachten (Grafik) – nicht anonymisierbar

Das ergänzende Gutachten von Frau Dr. W. vom 15.1.2016 hat folgenden Inhalt:

Ergänzendes architekturhistorisches Gutachten (Grafik) – nicht anonymisierbar

Vom Verwaltungsgericht Wien wurde dazu erwogen:

Das Verwaltungsgericht Wien hat die erste vom Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 5.11.2015, Zl. 2013/06/0094, angeführte Lösung gewählt und aufgrund eigener Überlegungen den von der Antragstellerin vorgelegten Gutachten wegen deren größerer Schlüssigkeit den Vorzug gegeben. Dies wird nunmehr wie folgt begründet:

Festzuhalten ist zunächst, dass die MA 19 - wie von der Antragstellerin zutreffend vorgebracht wurde – anlässlich der Erteilung der Baubewilligung für das gegenständliche Projekt keine Einwände dahingehend erhoben hat, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild ein öffentliches Interesse besteht und die MA 19 sich im gegenständlichen Verfahren, obwohl sie mit dem diesbezüglichen Vorbringen konfrontiert wurde, nicht dazu geäußert hat, wie es zu der Meinungsänderung kam.

Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien stellt das Gutachten von Frau Dr. W. ein fundiertes Fachgutachten dar, welches nach detaillierter Ortsbeschreibung - anhand von Plänen und Lichtbildern - überzeugend darlegt, dass die Häuser H.-straße ... ihrer Ausführung, ihrem Charakter und ihrem Stil

nach den benachbarten Bauwerken in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile nicht angeglichen sind, weil

- 1.) die Häuser keinen integrativen Teil eines geschlossenen Stadtbildes ausmachen, da sie keine das Stadtbild prägende dreigeschoßige Höhe, keine secessionistische Formensprache und auch keinen - an den Fassaden ablesbaren – Anspruch einer gehobenen Wohnkultur aufweisen,
- 2.) es sich dabei um standardisierte Gründerzeit - Miethäuser handelt, wie sie den Großteil der Wiener Bausubstanz in Bezirken außerhalb des Gürtels ausmachen,
- 3.) massive Divergenzen zwischen den ursprünglichen Einreichplänen und dem heutigen Zustand bestehen, indem z.B. der Turmaufsatz über dem Erker Ecke M.-gasse unproportional hoch geraten ist,
- 4.) in der M.-gasse keine Straßenfront ausgebildet ist, das Haus nach drei Fensterachsen (abrupt) endet und den Blick auf die Hinterseite des anschließenden Baus freigibt,
- 5.) die Häuser keine erhaltenswerten Innenräume enthalten.

Fr. Dr. W. hat weiters klar ausgeführt – und zeigt sich das ganz besonders an den Lichtbildern – dass die beiden Häuser mit ihrer zweigeschoßigen Höhe einen Fremdkörper im Bild des Straßenzuges H.-straße darstellen.

Zu diesem Schluss kommt zwar auch die Magistratsabteilung 19 in ihrem Gutachten vom 4.4.2016, in dem ausgeführt wird, dass „charakteristisch für das örtliche Stadtbild im Abschnitt zwischen ... die eleganten Wohngebäude entlang der H.-straße sind. Die repräsentative Bebauung ist als exklusives Wohnviertel mit großbürgerlichen Miethäusern und villenartigen Cottagebauten angelegt gewesen. Diese sollte der Achse zwischen ... am Ende des Straßenzugs die entsprechende Würde und Bedeutung verleihen.“ Die Mehrzahl der Gebäude sei dreigeschossig und in geschlossener Bauweise zwischen 1906 und 1911 errichtet, sie seien auch heute noch beinahe durchgehend erhalten. Die jüngeren Gebäude würden an den Fassaden oftmals auch Erker und Balkone aufweisen. All dies treffe auf die Häuser Nr. ... nicht zu. Die MA 19 meint dazu, dass dies selbstverständlich nicht zutreffe, da diese Häuser ja früher, nämlich um 1900,

gebaut worden seien und daher zu einer anderen Entwicklungsphase der H.-straße zählen würden.

Wenn die MA 19 ausführt, dass gerade die älteren Gebäude von siedlungsgeschichtlicher Bedeutung seien, da sie anzeigen, wann die Bebauung in dem jeweiligen Abschnitt eingesetzt habe, ist dazu zu sagen, dass allein der Umstand, dass die Häuser H.-straße ... vor 1906, nämlich um 1900 errichtet wurden, nicht bedeutet, dass sie automatisch aus Gründen des Ortsbildschutzes erhalten werden müssen. So sind gerade die Häuser Nr. ..., die - laut Gutachten der MA 19 - vor 1900 errichtet wurden, nicht Teil der Schutzzone.

Soweit die MA 19 in Ihrem Gutachten ausführt, dass auch die gegenüberliegenden Häuser Nr. ... Eckerker aufweisen, die charakteristisch für das Stadtbild seien, ist zu entgegnen, dass auf dem von Fr. Dr. W. verwendeten Foto von Nr. ... klar ersichtlich ist, dass es sich infolge der Gebäudehöhe und dem unmittelbaren Bezug zur Straßenkreuzung dabei um eine „Rahmung“ und „Markierung“ einer Straßensituation handelt, die ja gerade den Häusern Nr. ... fehlt.

Auch kann nicht nachvollzogen werden, wie die MA 19 zu dem Schluss kommt, dass Frau Dr. W. nicht dargelegt hätte, welches für sie das charakteristische Erscheinungsbild des Ortes bzw. des Ortsteiles von Bedeutung (im Sinne der Erkenntnisse des VwGH vom 21. Juli 2005, ZI. 2005/05/0119, und vom 25. Juni 1996, ZI. 95/05/0326) ist, da Frau Dr. W. immer wieder auf den „städtebaulichen Entwicklungssprung“, den die H.-straße zwischen 1905 und 1912 gemacht hat, hinweist, und ausführt, wieso die Häuser Nr.... so gar nicht zur übrigen „konsequenten großstädtischen Bebauung“ der H.-straße passen, die um 1905 begann.

Aus diesen angeführten Gründen steht auch fest, dass an der Erhaltung der Häuser H.-straße ... infolge ihrer Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht.

Da das Verwaltungsgericht Wien zu dem Schluss kommt, dass die Abbruchbewilligung zu erteilen ist, weil an der Erhaltung der Häuser H.-straße

Nr. ... infolge ihrer Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht und sie ihrer Ausführung, ihrem Charakter und ihrem Stil nach den benachbarten Bauwerken in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile nicht angeglichen sind, war auf die Frage, ob „wirtschaftliche Abbruchreife“ vorliegt und die Abbruchbewilligung (auch) aus diesem Grund zu erteilen ist, nicht weiter einzugehen und der diesbezügliche Beweisantrag der MA 37 abzuweisen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

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

#### H i n w e i s   a u f   R e c h t s v o r s c h r i f t e n

Es wird aufmerksam gemacht, dass die einschlägigen rechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Normen), sofern im Bewilligungsbescheid nicht anders bestimmt, auch dann Anwendung finden, wenn sie im Bescheid nicht angeführt sind.

Für die Gehsteigauf- und -überfahrt durch Baufahrzeuge aller Art ist im Zuge der Abbrucharbeiten bei der MA 28 eine gesonderte Bewilligung zu erwirken.

Die Bewilligung für die Wasserentnahme aus Hydranten ist vom Bauführer bei der Magistratsabteilung 31 – Wiener Wasserwerke, Wien 6, Grabnergasse 6, rechtzeitig vor Bedarf zu erwirken. Es dürfen für die Wasserentnahme nur Armaturen der MA 31 verwendet werden, die dem Bauführer leihweise zur Verfügung gestellt werden.

Das Verunreinigen von im öffentlichen Gut stehenden Grundstücken, insbesondere der Straßen und Plätze, Gehwege, Unterführungen und Brücken, durch Schutt, Erde, Aushubmaterial und dergleichen ist insbesondere im Zusammenhang mit dem Verlassen der Baustelle durch Kraftfahrzeuge verboten.

Nach den Bestimmungen des Abfallwirtschaftsgesetzes, bzw. der Baurestmassentrenn-Verordnung in der jeweils geltenden Fassung, besteht die Verpflichtung, beim Abbruch von Baulichkeiten verwertbare Materialien, soweit dies nicht mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist oder technisch nicht möglich ist, einer Verwertung zuzuführen und nicht verwertbare Abfälle in einer für die Umwelt und die Gesundheit von Menschen ungefährlichen Weise zu entsorgen. Ist beim Abbruch der Baulichkeit das Auftreten von gefährlichen Abfällen nicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszuschließen, sind geeignete Maßnahmen zur Abwehr der Gefahren zu treffen, die beim Umgang (Abfallaufnahme, Transport, Lagerung usw.) mit solchen Gefahrstoffen entstehen können.

Vom Beginn bis zur Vollendung der Abtragungsarbeiten ist die Firmentafel mit genauer Bezeichnung, Adresse und Telefonnummer des Bauführers, von der Verkehrsfläche aus deutlich sicht- und lesbar auszuhängen.

### Belehrung

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 des Erkenntnisses durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je 240 Euro beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Verwaltungsgericht Wien

Dr. Hason  
Gerichtsabteilung 5