



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38680
Telefax: (43 01) 4000 99 38680
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at
DVR: 4011222

GZ: VGW-111/082/12227/2015/E-26
F. B. und andere

Wien, 19.12.2016

Geschäftsabteilung: VGW-K

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch den Richter Dr. Trefil über die gemeinsame Berufung (nunmehr: Beschwerde) vom 20.2.2013 der F. B., der Su. He., des Pe. J., des Dr. H. Mi., der Dr. Sa. Mi., der Z. Ma., der M. S., des Dr. Re. K., der Dr. F. M., der C. R., der C. P. und der St. P., alle vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 (MA 37), ZI. MA 37-BB/28085-10/2010, vom 31.1.2013, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (Bauwerberin: H. KG, Sitz in Wien, Handelsgericht Wien, FN ...), nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 13.6.2016 und am 14.12.2016 durch Verkündung

zu Recht erkannt:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 und 2 VwGVG wird die gemeinsame Beschwerde der beschwerdeführenden Parteien als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass in seinem normativen Ausspruch im vierten Satz die Wortfolge "*eine dreigeschossige Tiefgarage mit insgesamt 456 Stellplätzen*" durch den ergänzenden Wortlaut "*eine dreigeschossige, gewerblich genutzte Tiefgarage mit insgesamt 456 Stellplätzen*" ersetzt wird.

II. Gemäß § 25a VwGG ist gegen dieses Erkenntnis eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

I. Gang des Verfahrens und Rechtssache dieses Beschwerdeverfahrens:

Zur Darstellung des Verfahrensgangs wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf das zwischen allen (im zweiten Rechtsgang noch) beschwerdeführenden Parteien ergangene Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofs (VwGH) vom 29.9.2015, Ro 2014/05/0056, verwiesen.

Mit dieser Entscheidung hat der VwGH (neben einer Verfahrenseinstellung wegen Gegenstandslosigkeit) den im Instanzenzug im ersten Rechtsgang erlassenen Berufungsbescheid der (ehemaligen) Bauoberbehörde für Wien (BOB) vom 4.9.2013, ZI. BOB-212732/2013, wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts aufgehoben, soweit damit über die Berufung vom 20.2.2013 der beschwerdeführenden Parteien gegen den (nunmehr) angefochtenen Bescheid vom 31.1.2013 im Umfang seines Spruchpunkts I. über die Erteilung einer Baubewilligung abgesprochen wurde (der VwGH verweist auf Punkt E.I des bei ihm bekämpften Berufungsbescheids der BOB). Die nach Ablehnung ihrer Behandlung durch den Verfassungsgerichtshof (VfGH) an den VwGH abgetretene Beschwerde(ergänzung, nunmehr Revision) vom 1.7.2014 richtete sich nach ihrem Inhalt demnach nur insofern gegen den (beim VwGH) angefochtenen Berufungsbescheid der BOB, als mit ihm die Berufung vom 20.2.2013 gegen den (hier) angefochtenen Bescheid der (hier) belangten Behörde vom 31.1.2013 abgewiesen (und die von der Bauwerberin beantragte Baubewilligung bestätigt) worden war.

Die Zurückweisung der Berufung der beschwerdeführenden Parteien gegen die Bescheide des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64 (MA 64), vom 26.11.2009 (betreffend Grundabteilung - Punkt A des Berufungsbescheids), vom 31.3.2010 (betreffend Bauplatzschaffung - Punkt B des Berufungsbescheids) und vom 13.9.2012 (betreffend neuerliche Bauplatzschaffung - Punkt D des Berufungsbescheids) durch die BOB sowie die Entscheidung der BOB über die Abweisung der Berufung gegen den Bescheid der MA 64 vom 19.8.2010 (betreffend Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen - Punkt C des Berufungsbescheids) wurde demnach nicht mit der an den VwGH erhobenen Beschwerde (bzw. nunmehr Revision) bekämpft.

Ebenso blieb die Abweisung der Berufung der beschwerdeführenden Parteien durch die BOB gegen den nunmehr angefochtenen Bescheid vom 31.1.2013 im Spruchpunkt II. betreffend Gebrauchserlaubnis und Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung (Punkt E.II des Berufungsbescheids), im Spruchpunkt III. betreffend Gebrauchsabgabe (Punkt E.III des Berufungsbescheids) und im Spruchpunkt IV. betreffend Herstellung

einer Garagenlüftungsanlage und einer Brandrauchverdünnungsanlage (Punkt E.IV des Berufungsbescheids) beim VwGH unbekämpft, weil diese (Spruch)Punkte die beantragte Baubewilligung nicht betrafen bzw. bestätigt hatten (Punkte E.II und E.III) bzw. eine (ersatzlose) Behebung der erstinstanzlichen Entscheidung erfolgt war (Punkt E.IV).

Für den nunmehr (im zweiten Rechtsgang) beim Verwaltungsgericht Wien angefochtenen Bescheid vom 31.1.2013 (soweit unbekämpft geblieben in der Fassung des Berufungsbescheids der BOB vom 4.9.2013) bedeutet dies, dass sowohl seine (übrigen beiden) Spruchpunkte II. und III. als auch sein (letzter) Spruchpunkt IV. aufgrund der im damaligen Berufungsverfahren erfolgten (als zulässig angesehenen) Änderung bzw. teilweisen Zurückziehung des verfahrenseinleitenden Antrags infolge seiner (ersatzlosen) Behebung (durch die BOB) in Rechtskraft erwachsen sind (eine abweichende Erklärung bzw. neuerliche Antragsänderung zu Spruchpunkt IV. hat die Bauwerberin im fortgesetzten Beschwerdeverfahren beim Verwaltungsgericht Wien nicht abgegeben bzw. die Antragsmodifikation mit "Herausnahme des Projektteils Lüftungsanlage" ausdrücklich bestätigt - Verhandlungsprotokoll vom 13.6.2016, Seite 3). Diese (soweit trennbaren) Spruchpunkte des angefochtenen Bescheids sind damit nicht (mehr) Gegenstand dieses Beschwerdeverfahrens.

Rechtssache dieses Beschwerdeverfahrens ist somit nur der Ausspruch der belangten Behörde im Spruchpunkt I. des nunmehr (wieder) angefochtenen Bescheids vom 31.1.2013, mit dem der Bauwerberin gemäß § 70 in Verbindung mit § 54, § 76 Abs. 10a sowie § 83 Abs. 2 Bauordnung für Wien - BO, LGBl. für Wien Nr. 11/1930, in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 - WGargG 2008, LGBl. für Wien Nr. 34/2009, nach Maßgabe der eingereichten Planunterlagen und unter Vorschreibung einer Reihe von Auflagen die Bewilligung erteilt worden war, ein Büro- und Geschäftsgebäude zu errichten und eine näher umschriebene Bauführung vorzunehmen.

II. Das Verwaltungsgericht Wien sieht folgenden Sachverhalt als erwiesen an:

II.1. Feststellungen zum Bauvorhaben

Mit Bescheid der MA 64 vom 19.8.2010, ZI. MA 64 - 3143/2009, wurden über Antrag der Bauwerberin die Bebauungsbestimmungen gemäß § 9 BO für den Bauplatz (die K. - siehe dazu weiter unten) des beantragten Bauvorhabens (für eine Dauer von achtzehn Monaten) auf Grundlage des Plandokuments Nr. ... vom 30.10.2008, Pr. ZI. 3486/2008-GSV (im Folgenden: PD...), bekannt gegeben. Dieser Bescheid wurde (der Vertreterin) der Bauwerberin (spätestens) am 24.8.2010 zugestellt.

Mit Eingabe vom 8.9.2011 suchte die Bauwerberin bei der belangten Behörde um die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines Büro- und Geschäftsgebäudes mit Tiefgarage (sowie einer in der Folge nicht mehr beantragten Garagenentlüftungsanlage) auf den Liegenschaften begrenzt durch die Sch.-straße, die S.-Straße, die (ehemalige) F.-gasse und die R. im ... Wiener Gemeindebezirk an (Gst.Nrn., alle EZ ...; sowie Gst.Nr. .../10, EZ ..., Gst.Nr. .../11, EZ ..., und Gst.Nr. .../12, EZ ..., vormals alle EZ ...; und Gst.Nr. .../13, EZ ... ehemals EZ ... bzw. davor EZ ...; alle KG ...; im Folgenden wird dieses Areal als K. bezeichnet).

Die Bauwerberin ist Eigentümerin der K. (konkret EZ ..., insoweit schon seit dem Jahr 2002), wobei einige zu den K. zählende Liegenschaften im Eigentum der mit der Bauführung einverständenen W. KG (Sitz in Wien, Handelsgericht Wien, FN ...) stehen (EZ ..., ...) oder öffentliches Gut sind (ehemals EZ ... bzw. nunmehr EZ ...).

Das projektierte Bauvorhaben ist ein Gebäudekomplex bestehend aus einem Sockelbau mit Erdgeschoß und bis zu acht Obergeschoßen sowie einem Hochhaus mit Erdgeschoß und sechzehn Obergeschoßen. Großteils erfolgt eine Unterbauung mit vier Untergeschoßen, im Teil des Hochhausbereiches dient ein weiteres fünftes Untergeschoß zur Unterbringung von Haustechnikräumen. Es werden drei Tiefgaragenebenen errichtet (zweites bis viertes Untergeschoß). Im ersten Untergeschoß sind ein Lebensmittelmarkt und Nebenräume vorgesehen. Die Bereiche vom Erdgeschoß bis zum zweiten Obergeschoß sollen im Wesentlichen als Einkaufszentrum, die darüber liegenden Geschoße als Büros (dieser Bauteil kurz als Bürohaus bezeichnet) genutzt werden.

II.2. Feststellungen zur bisherigen Nutzung der K.

In dem als "X." bekannten Einkaufshaus am Standort der K. betrieb G. Wo. eine gewerbliche Betriebsanlage (dieses mittlerweile abgerissene Bauwerk kurz als X.-Einkaufshaus bezeichnet).

Die rechtliche Grundlage hierfür war die Betriebsanlagengenehmigung des Magistrats der Stadt Wien vom 26.4.1976, Zl. MBA ... - Ba 7950/1/76. Die Betriebsanlage war in einem fünfgeschoßigen Gebäude untergebracht und umfasste im Kellergeschoß Lagerräume, einen Ausstellungsraum und technische Anlagenräume (Aufzugsmaschinenraum, Tankraum und Heizhaus). Im Erdgeschoß, Zwischengeschoß und im ersten Stock befanden sich Verkaufsräume, im zweiten Stock Büroräume und im dritten Stock Aufenthaltsräume. Jedes Geschoß verfügte über Sanitäräume. Alle Stockwerke waren mit einem Klimagerät mit über Dach liegendem Kühlwasserturm ausgestattet. Die drei Verkaufsgeschoße waren durch einen Aufzug verbunden. Diese Betriebsanlage wurde mehrfach geändert und im Lauf der Zeit von Gesellschaften mit beschränkter Haftung mit

Sitz in Wien betrieben (zuletzt durch die im Firmenbuch mittlerweile gelöschte "..."
Wo. Gesellschaft m.b.H., ehemals Sitz in Wien, Handelsgericht Wien, FN ...).

Die letzte wesentliche Änderung an dieser Betriebsanlage erfolgte mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wien vom 21.3.2005, ZI. MBA ... - 822/04. Die gewerberechtliche Änderungsbewilligung erging aufgrund neuer Verhältnisse im Vergleich zu der mit dem zuvor genannten Bescheid vom 26.4.1976 genehmigten Betriebsanlage am Standort der K.. Seit dieser Änderung nutzte die T. GmbH (Sitz in Wien, Handelsgericht Wien, FN ...) die weiterbestehende Betriebsanlage als Geschäft für den Verkauf von Sport- und Fitnessgeräten in Form eines Handels- und Handelsagentengewerbes. Mit der beantragten und genehmigten Änderung der Betriebsanlagenbewilligung wurde das bis dahin dort geführte Möbelhaus aufgelassen. Die T. GmbH als neue Betriebsinhaberin verwendete das Erdgeschoß als Verkaufsraum und Lagerraum. Das Kellergeschoß und die Obergeschoße wurden keiner Nutzung zugeführt, sodass sich die Betriebsanlage räumlich verkleinerte. Diese Bereiche waren aufgrund bescheidmäßiger Anordnung zu räumen und brandschutzmäßig zu trennen. Die Gesamtbodenfläche der geänderten Betriebsanlage betrug daraufhin zuletzt ca. 520m². Die T. GmbH unterhielt bis Ende Juni 2011 diesen Standort und verlegte schließlich im August 2011 auch ihre im Firmenbuch registrierte Geschäftsanschrift von der S.-Straße im ... Wiener Gemeindebezirk in die F.-straße im ... Wiener Gemeindebezirk. Der Geschäfts- und Handelsbetrieb mit Warenausstellung und -verkauf war bis dahin auffällig ausgeschildert und wurde bis zu diesem Zeitpunkt in üblicher Form betrieben.

Daneben unterhielt die C. Gesellschaft m.b.H. (ebenfalls Sitz in Wien, Handelsgericht Wien, FN ...) im X.-Einkaufshaus einen Standort für ihr Handelsgewerbe für den Verkauf von Vasen und Möbeln seit Mai 2003 bis einschließlich November 2013. Die geschäftliche Tätigkeit wurde in den letzten Jahren laufend eingeschränkt und Personal reduziert, jedoch nicht gänzlich eingestellt. Die C. Gesellschaft m.b.H. ist heute mit einem zweiten (verbliebenen) Standort (im ... Wiener Gemeindebezirk) weiterhin gewerblich tätig. Sie zahlte bis zum Auszug laufend Miete an die Bauwerberin als Vermieterin von Räumlichkeiten im X.-Einkaufshaus. Nach Vertragsbeendigung erfolgte der Abverkauf sowie Abtransport nicht verkaufter Waren und Möbel, wobei die endgültige Räumung - im Einvernehmen mit der Bauwerberin unter Fortzahlung der dann teilweise pauschal nachgelassenen Miete - erst im November 2013 erfolgte.

Bereits seit dem Jahr 1975 betrieb G. Wo. (als Inhaber der "Fa. X.") auf den hinteren zum Wi. weisenden Teilflächen der K. einen Parkplatz für das X.-Einkaufshaus. Mit baubehördlichem Bescheid des Magistrats der Stadt Wien vom 18.11.1975, ZI. MA37/.../1/75, wurde seine am 31.10.1975 eingelangte Anzeige über "Bauabänderungen geringerer Art" samt zugehörigem Plan (Gst.Nr. ..., EZ ..., KG ...)

baubehördlich zur Kenntnis genommen. In der Folge wurde G. Wo. (als Bauwerber und Grundeigentümer) mit baubehördlichem Bescheid des Magistrats der Stadt Wien vom 2.3.1989, ZI. MA37/.../3406/88, die Baubewilligung erteilt, den "Privatparkplatz" ("Gst.Nr. [...]... in EZ ...", KG ...) um 20 Stellplätze auf 82 Stellplätze zu erhöhen und die mobilen Kleingaragen an eine näher bezeichnete Liegenschaftsgrenze zu verlegen. Diese "Erweiterung des Parkplatzes für Kunden" wurde gemäß § 71 BO auf jederzeitigen Widerruf bewilligt. Die Baubewilligung ist heute in dieser Form aufrecht und nicht widerrufen. Derzeit wird der Parkplatz durch zwei Betreiber geführt, wobei bis zum Jahr 2013/2014 eine Vermietung an Kurzparker (mit Abrechnung der Parkdauer mit einem Kassaautomaten) erfolgte und seither von beiden Parkplatzbetreibern die Parkplatzvermietung auf Dauerparker ausgerichtet ist. Das Parkplatzangebot richtet sich dabei an die Öffentlichkeit bzw. an jedermann ohne besondere Anforderungen oder Einschränkungen für die Anmietung eines Stellplatzes.

In den letzten fünf Jahren (sowohl ab der vorliegenden Antragstellung am 8.9.2011 als auch in dem seither verstrichenen, mittlerweile fünf Jahre übersteigenden Zeitraum bis heute) wurden weder neue Stellplätze noch weitere Verkaufsflächen auf den K. beantragt, behördlich genehmigt oder sonst geschaffen. Die in der Vergangenheit bestehende Gesamtzahl an Stellplätzen auf den K. ist durch die bis 30.6.2007 befristete Baubewilligung eines (anderen) Parkplatzes auf den K. mit 72 ausgelaufenen Stellplätzen (Bescheid des Magistrats der Stadt Wien vom 6.6.2002, ZI. MA 37/.../663/02) von insgesamt 154 auf die genannten 82 Stellplätze gesunken. Ebenso wurden die genehmigten Verkaufsflächen im ehemaligen X.-Einkaufshaus durch Auflassen des Möbelhauses im Jahr 2005 vermindert (Bescheid des Magistrats der Stadt Wien vom 21.3.2005, ZI. MBA ... - 822/04) und seither nicht wieder erweitert.

Die Rechtsgrundlage der jeweiligen Nutzung des X.-Einkaufshauses bzw. des Parkplatzbetriebs durch die oben genannten Gewerbetreibenden waren Verträge mit der Bauwerberin. Wegen der geplanten Bautätigkeit waren die Mietverträge für die Nutzung von Flächen im X.-Einkaufshaus auf befristete Zeit abgeschlossen und sahen zusätzlich quartalsweise Beendigungs- bzw. Kündigungsmöglichkeiten vor. Die Bauwerberin hat nach der Antragstellung mit Eingabe vom 8.9.2011 und nach dem jeweiligen Ende der befristeten Vertragslaufzeit der Mietverträge über die Nutzung von Räumlichkeiten im X.-Einkaufshaus (Juni 2011 und November 2013) keine weiteren Vertragsverlängerungen oder neue Verträge über die Nutzung des Objekts abgeschlossen. Der Parkplatz mit 82 Stellplätzen besteht heute noch fort und wird in dieser Form gewerblich betrieben.

11.3. Feststellungen zur Realisierung bzw. Nichtrealisierung

Die Bauwerberin verfolgte in der Vergangenheit laufend die fortschreitende Umsetzung des nunmehr beantragten Bauvorhabens, wobei sich der Verlauf - chronologisch überschneidend - thematisch in Liegenschaftskäufe, Planungsarbeiten, Erlangung behördlicher Bewilligungen, Maßnahmen zur zukünftigen Vermietung von Büro- und Geschäftsflächen, Arrangieren der Finanzierung für die bauliche Errichtung sowie bereits erfolgte Arbeiten vor Ort am Baugelände (Abbrucharbeiten in Vorbereitung auf die Bauführung) unterteilen lässt.

Seit dem Inkrafttreten des PD ... am 30.10.2008 setzte die Bauwerberin konkrete Maßnahmen, die auf die Errichtung eines Einkaufszentrums in der nunmehr beantragten Form hinauslaufen. Sie erarbeitete eine Einreichplanung und erwirkte für die Umsetzung des Vorhabens im August 2010 die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen (zuvor genannter Bescheid der MA 64 vom 19.8.2010, ZI. MA 64 - 3143/2009). Zur Abklärung der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) beantragte die Bauwerberin kurz danach am 18.10.2010 einen Bescheid betreffend Feststellung der nicht bestehenden UVP-Pflicht nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 - UVP-G 2000, BGBl. Nr. 697/1993. Die Wiener Landesregierung verneinte etwa sechs Monate später mit Feststellungsbescheid vom 26.4.2011, Prz. ..., die UVP-Pflicht anhand der eingereichten und im UVP-Verfahren ergänzten Projektsbeschreibung. Weitere vier Monate später beantragte die Bauwerberin mit der vorliegenden Eingabe vom 8.9.2011 die Erteilung einer Baubewilligung bei der belangten Behörde auf Grundlage der bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen. Dieser Antrag wurde (nach eineinvierteljähriger Verfahrensdauer) mit dem angefochtenen Bescheid vom 31.1.2013 erstinstanzlich genehmigt, die dagegen erhobene Berufung etwa sechs Monate danach mit dem Berufungsbescheid der BOB vom 4.9.2013 abgewiesen. Seit der Behebung des Berufungsbescheids der BOB durch den Verwaltungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 29.9.2015 ist das Verfahren (nach Inkrafttreten der zweistufigen Verwaltungsgerichtsbarkeit) im zweiten Rechtsgang (nunmehr) beim Verwaltungsgericht Wien anhängig.

Die Bauwerberin hat die gezielte Absicht, das eingereichte Bauvorhaben zu errichten und anschließend zu verwerten und daraus Einnahmen zu lukrieren. Es bestand und besteht keine Absicht, lediglich Liegenschaften in interessanter Lage zu erwerben, ohne das beantragte Bauvorhaben tatsächlich umzusetzen. Dieses Bestreben wird neben ihrem oben dargestellten Vorgehen anhand mehrerer bisher gesetzter Maßnahmen erkennbar. Es gibt einen verhandelten Vorvertrag mit einer Supermarktkette über den Einzug ins erste Untergeschoß. Seit 18.9.2012 besteht ein Alleinvermittlungsauftrag für die Vermietung von Büroflächen mit zwei Immobilienmaklerunternehmen (schon vor 2012

gab es einen Vermittlungsvertrag mit einem anderen Unternehmen, der jedoch nicht verlängert wurde). Am 30.4.2013 wurde ein Vertrag betreffend das geplante Einkaufszentrum mit drei Leistungsbereichen, nämlich Beratung, Vermittlung von Mietern für Shops und Gastronomie-/Dienstleistungsflächen und das zukünftige Center-Management nach Inbetriebnahme der gesamten Gewerbeimmobilie abgeschlossen. Für den Betrieb der Tiefgarage wurden Gespräche mit zwei branchenbekannten Garagenbetreibern angebahnt. Derzeit wird der Ausgang des Betriebsanlagengenehmigungsverfahrens abgewartet. Ein fertig ausverhandeltes Vertragspaket mit einem deutschen Fitnesscenterbetreiber wird voraussichtlich noch dieses Jahr unterzeichnet, der mehrere (näher konkretisierte) Obergeschoße anzumieten beabsichtigt. Weiters gibt es Vertragsverhandlungen in der Endphase mit einer Drogeriemarktkette. Generell gibt es für jede freie Geschäftsfläche des Einkaufszentrums einen prospektiven Mieter. Schließlich werden seit längerem Gespräche mit der ... über die Vermietung von Flächen für ein Kundenbetreuungscenter (mit zwei näher vorgesehenen Informationsschwerpunkten) geführt. Dazu wurden unverbindliche schriftliche Absichtserklärungen (Letter of Intent) unterzeichnet. Parallel laufen Gespräche zur Finanzierung der Errichtung des Bauvorhabens mit Banken.

Zwischenzeitig erwarb die Bauwerberin für die Projektrealisierung weitere (an die K. angrenzende) Liegenschaften innerhalb der betroffenen Struktureinheiten des PD ... und stellte einen weiteren neuen Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung für ein insoweit erweitertes Projekt auf dem Areal der K. und der zuletzt zugekauften Liegenschaft. Insgesamt wendete die Bauwerberin bis Oktober 2014 einen zweistelligen Millionenbetrag (in Euro) für Liegenschaftskäufe und Entwicklung des Projekts auf.

Es gibt keine Vorgaben oder Weisungen auf Gesellschafterebene der Bauwerberin an ihre Leitungsorgane, die Umsetzung des Bauvorhabens nicht weiter zu betreiben. Den Bauarbeiten steht nicht die fehlende Absicht der Bauwerberin entgegen, mit den Bautätigkeiten zu beginnen, oder die fehlenden (Möglichkeiten für die Aufbringung der) erforderlichen finanziellen Mittel zur vollständigen Umsetzung des Projekts, sondern die bisher nicht vorliegende (rechtskräftige) rechtliche Grundlage für die Projektverwirklichung aufgrund laufender Genehmigungsverfahren.

11.4. Feststellungen zum geplanten Bauvorhaben: Bauplatz, Kubatur, Gebäudehöhe und Flächenausnutzung

Die K. haben eine Fläche von 9.399 m² (bzw. 0,9399 ha). Die Bruttogeschosßfläche (über und unter Niveau) beträgt 94.737 m². Davon entfallen 10.704 m² auf die für das Einkaufszentrum vorgesehene Verkaufsfläche.

Die verbaute Kubatur weist ein Bauvolumen von insgesamt 236.880 m³ auf (Struktureinheit StrE1 mit 165.893 m³ und Struktureinheit StrE1 mit 71.507 m³ - alle Angaben kaufmännisch auf ganze Zahlen gerundet).

An der (zur Liegenschaft der beschwerdeführenden Parteien zugewandten) Front Sch.-straße (Struktureinheit StrE1) beträgt die Gebäudehöhe 23,40 m, das entspricht einer Höhe von +51,80 m über Wiener Null. Der weitere bauliche Höhenverlauf wird mit einer Neigung von 45 Grad zur Innenseite rückläufig ausgeführt, ohne im Verlauf die vorgegebene Höhe bzw. an der höchsten Stelle die Höhe von 42,20 m zu überschreiten, was einer Höhe von +70,60 m über Wiener Null entspricht. Diese Höhenvorgabe wird auch an der (von den beschwerdeführenden Parteien abgewandten) Front R. mit einem durchgehend deutlich unter +60 m über Wiener Null liegenden Gebäudeumriss nicht erreicht.

Das Hochhaus mit Erdgeschoß und sechzehn Obergeschoßen (Struktureinheit StrE2) tritt durch zwei elliptisch bzw. halbkreisförmig einander zugewandte turmartigen Baukörper mit (abgesehen von Aufbauten) gleicher Höhe von 60 m an der höchsten Stelle in Erscheinung, das entspricht einer Höhe von unter +80 m über Wiener Null.

Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 5 Grad werden in einem Ausmaß von annähernd 40% (ca. 1.037 m² von 2.662 m²) sowie zusätzlich 937 m² Dachfläche mit einer Neigung von mehr als 5 Grad begrünt. Weiters werden auch Dachflächen begrünt, die unterhalb des Niveaus +50 m über Wiener Null liegen. Auf diesen Flächen wird ein erhöhter Substrataufbau mit teilweiser intensiver Begrünung verwendet, um den Wasserrückhalt zu erhöhen. Insgesamt werden somit ca. 2.500 m² Dachfläche begrünt, das entspricht in etwa 30% der Bauplatzfläche.

11.5. Feststellungen zum geplanten Bauvorhaben: Tiefgarage, Stellplatzanzahl und Stellplatznutzung

In den Untergeschoßen liegt eine dreigeschoßige Tiefgarage mit insgesamt 456 Stellplätzen, konkret jeweils 107 Stellplätze in der ersten, 169 Stellplätze in der zweiten und 180 Stellplätze in der dritten Garagenebene (zweites bis viertes Untergeschoß). Die Stellplatzanzahl unterteilt sich in 280 Pflichtstellplätze und 176 freiwillige Stellplätze.

Die Tiefgarage wird zur Gänze gewerblich genutzt und durch einen beauftragten Garagenbetreiber bewirtschaftet werden, und zwar sämtliche drei Garagenebenen unabhängig von der (im Folgenden dargestellten) weiteren Zuordnung der Stellplätze zur Nutzung für bestimmte Personengruppen wie die Allgemeinheit einschließlich Kunden,

Bedienstete und sonstiges Personal des Einkaufszentrums einschließlich seiner Freizeiteinrichtungen oder eingeschränkt auf die dem Bürohaus zugehörigen Personen.

Von der gesamten Stellplatzanzahl haben 204 Stellplätze keine Zugangsbeschränkung für die Allgemeinheit und sind in erster Linie für die Besucher des Einkaufszentrums einschließlich seiner Freizeiteinrichtungen und das Personal seiner Geschäfte und Betriebe gedacht. Die verbleibenden 252 Stellplätze sind demgegenüber ausschließlich den Mitarbeitern des Bürohauses vorbehalten. Eine Park- and Rideanlage oder ein vergleichbares Konzept für Dauerparker ist nicht projektiert. Die für die Allgemeinheit vorgesehenen, öffentlich zugänglichen Stellplätze sind von den dem Bürohaus zugeteilten Stellplätzen durch Schranken, ein Ampelsystem und elektronische Zugangsbeschränkungen getrennt, die an der Einfahrt zur Tiefgarage installiert sind. Zusätzlich trennt eine Schrankenanlage die zweite (gemischt genutzte) Tiefgaragenebene von der dritten, für die Allgemeinheit nicht zugänglichen Garagenebene. Die Anlage zur Trennung der Stellplatzkontingente verhindert die Einfahrt von mehr als 204 Fahrzeugen (das für die Allgemeinheit bestimmte Kontingent) in die Tiefgarage, wie etwa die Zufahrt von Fahrzeugen von Besuchern des Einkaufszentrums und seiner Freizeiteinrichtungen, des Personals oder der Beschäftigten seiner Shops, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe. Insbesondere zählen Stellplätze für Bedienstete oder Besucher und Kunden von Freizeiteinrichtungen, die räumlich nicht in den Geschoßen des Einkaufszentrums sondern in den darüber liegenden Obergeschoßen angesiedelt sind, ebenfalls zu den 204 Stellplätzen für die Allgemeinheit und sind nicht dem Kontingent der Dauerparker des Bürohauses zugeordnet.

Die Bauwerberin setzt die durch Zugangsbeschränkungen getrennte zweigeteilte Nutzung der Tiefgarage für das Einkaufszentrum bzw. die Allgemeinheit und für das Bürohaus durch eine konkrete Prüfung jedes zu vergebenden Parkplatzes bei Abschluss des Mietvertrags für einen (Dauer)Parkplatz um, sodass die beiden Parkplatzkontingente bei überschneidender Flächennutzung in ihrer Ausnutzung durch Fahrzeuge bei Betrieb der Tiefgarage getrennt bleiben. Dies wird durch vertragliche Überbindung entsprechender Nutzungsvorgaben an den gewerblich tätigen prospektiven Garagenbetreiber erreicht und durch entsprechende vertragliche Vorgaben und Einflussrechte sichergestellt. Die vorgesehene Kontingentierung (45% der Stellplätze für die Allgemeinheit und das Einkaufszentrum, 55% der Stellplätze ausschließlich für das Bürohaus) entspricht den geplanten kommerziellen Erfordernissen der Bauwerberin. Nach der Projektsbeschreibung des nachfolgend eingereichten (baulich) vergrößerten Projekts wurde die Zahl der Stellplätze daher weder erhöht noch das Verhältnis der Stellplatzzahlen zueinander geändert.

Die Garagenein- und -ausfahrt erfolgt für den stadtauswärts führenden Verkehr über eine Zufahrtsrampe an der F.-brücke, für den stadteinwärts führenden Verkehr über eine Einfahrtsrampe an der Sch.-straße. An dieser Stelle wird auch eine zweispurige Ausfahrtsrampe errichtet. Für den Lieferverkehr ist die Zufahrt zum Ladehof über eine überdachte Lieferzone im Erdgeschoß von der Sch.-straße aus vorgesehen, die Abfahrt über die R. parallel zum Wi. zur F.-brücke.

II.6. Feststellungen zur Nachbarschaft der beschwerdeführenden Parteien

Die beschwerdeführenden Parteien haben alle Wohnungseigentum an dem gegenüber dem Bauvorhaben in südlicher Richtung liegenden Objekt auf der Liegenschaft an der Adresse S.-Straße (übereinstimmend Sch.-straße) im ... Wiener Gemeindebezirk (Gst.Nr. ..., EZ ..., KG ...). Diese Liegenschaft befindet sich im als Wohngebiet gewidmeten Bauland.

III. Das Verwaltungsgericht Wien hat sich bei der Beweiswürdigung von folgenden Erwägungen leiten lassen:

Der festgestellte Sachverhalt gründet sich auf dem in den mündlichen Verhandlungen beim Verwaltungsgericht Wien am 13.6.2016 und am 14.12.2016 erörterten Akteninhalt (einschließlich der beige-schafften Akten bzw. Aktenbestandteile), den jeweiligen Stellungnahmen der Parteien dieses Beschwerdeverfahrens sowie den im Zuge dessen vorgelegten Unterlagen und Urkunden.

IV. Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

IV.1. Rechtlicher Rahmen

IV.1.1. Rechtslage betreffend UVP-Pflicht

Die §§ 2 bis 3a des UVP-G 2000 (in der heute geltenden Fassung nach der zuletzt kundgemachten Novelle durch BGBl. I Nr. 4/2016) lauten samt Überschrift auszugsweise wie folgt:

"Begriffsbestimmungen

§ 2. (1) ...

(2) Vorhaben ist die Errichtung einer Anlage oder ein sonstiger Eingriff in Natur und Landschaft unter Einschluss sämtlicher damit in einem räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehender Maßnahmen. Ein Vorhaben kann eine oder mehrere Anlagen

oder Eingriffe umfassen, wenn diese in einem räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen.

(3) Als Genehmigungen gelten die in den einzelnen Verwaltungsvorschriften für die Zulässigkeit der Ausführung eines Vorhabens vorgeschriebenen behördlichen Akte oder Unterlassungen, wie insbesondere Genehmigungen, Bewilligungen oder Feststellungen. Davon ist auch die Einräumung von Dienstbarkeiten nach § 111 Abs. 4 erster Satz des Wasserrechtsgesetzes 1959, nicht jedoch die Einräumung sonstiger Zwangsrechte erfasst.

(4) ...

(5) Kapazität ist die genehmigte oder beantragte Größe oder Leistung eines Vorhabens, die bei Angabe eines Schwellenwertes im Anhang 1 in der dort angegebenen Einheit gemessen wird. Anlage ist in diesem Zusammenhang eine örtlich gebundene Einrichtung oder eine in engem räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehende Gesamtheit solcher Einrichtungen, die einem im Anhang 1 angeführten Zweck dient.

Gegenstand der Umweltverträglichkeitsprüfung

§ 3. (1) Vorhaben, die in Anhang 1 angeführt sind, sowie Änderungen dieser Vorhaben sind nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen. Für Vorhaben, die in Spalte 2 und 3 des Anhanges 1 angeführt sind, ist das vereinfachte Verfahren durchzuführen. Im vereinfachten Verfahren sind § 3a Abs. 2, § 6 Abs. 1 Z 1 lit. d und f, § 7 Abs. 2, § 12, § 13 Abs. 2, § 16 Abs. 2, § 20 Abs. 5 und § 22 nicht anzuwenden, stattdessen sind die Bestimmungen des § 3a Abs. 3, § 7 Abs. 3, § 12a und § 19 Abs. 2 anzuwenden.

(2) Bei Vorhaben des Anhanges 1, die die dort festgelegten Schwellenwerte nicht erreichen oder Kriterien nicht erfüllen, die aber mit anderen Vorhaben in einem räumlichen Zusammenhang stehen und mit diesen gemeinsam den jeweiligen Schwellenwert erreichen oder das Kriterium erfüllen, hat die Behörde im Einzelfall festzustellen, ob auf Grund einer Kumulierung der Auswirkungen mit erheblichen schädlichen, belästigenden oder belastenden Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung für das geplante Vorhaben durchzuführen ist. Eine Einzelfallprüfung ist nicht durchzuführen, wenn das beantragte Vorhaben eine Kapazität von weniger als 25% des Schwellenwertes aufweist. Bei der Entscheidung im Einzelfall sind die Kriterien des Abs. 4 Z 1 bis 3 zu berücksichtigen, Abs. 7 ist anzuwenden. Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Die Einzelfallprüfung entfällt, wenn der Projektwerber/die Projektwerberin die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung beantragt.

...

(8) Der Bundesminister/die Bundesministerin für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft kann durch Verordnung jene Gebiete (Kategorie D des Anhanges 2) des jeweiligen Bundeslandes festlegen, in denen die Immissionsgrenzwerte des Immissionsschutzgesetzes-Luft, BGBl. I Nr. 115/1997, wiederholt oder auf längere Zeit überschritten werden.

Änderungen

§ 3a. ...

(3) Für Änderungen sonstiger in Spalte 2 oder 3 des Anhanges 1 angeführten Vorhaben ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem vereinfachten Verfahren durchzuführen, wenn

1. der in Spalte 2 oder 3 festgelegte Schwellenwert durch die bestehende Anlage bereits erreicht ist oder durch die Änderung erreicht wird und durch die Änderung eine Kapazitätsausweitung von mindestens 50% dieses Schwellenwertes erfolgt oder

2. eine Kapazitätsausweitung von mindestens 50% der bisher genehmigten Kapazität des Vorhabens erfolgt, falls in Spalte 2 oder 3 kein Schwellenwert festgelegt ist,

und die Behörde im Einzelfall feststellt, dass durch die Änderung mit erheblichen schädlichen, belästigenden oder belastenden Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des § 1 Abs. 1 Z 1 zu rechnen ist.

(4) ...

(5) Soweit nicht eine abweichende Regelung in Anhang 1 getroffen wurde, ist für die Beurteilung der UVP-Pflicht eines Änderungsprojektes gemäß Abs. 1 Z 2 sowie Abs. 2 und 3 die Summe der Kapazitäten, die innerhalb der letzten fünf Jahre genehmigt wurden einschließlich der beantragten Kapazitätsausweitung heranzuziehen, wobei die beantragte Änderung eine Kapazitätsausweitung von mindestens 25% des Schwellenwertes oder, wenn kein Schwellenwert festgelegt ist, der bisher genehmigten Kapazität erreichen muss.

(6) Bei Änderungen von Vorhaben des Anhanges 1, die die in Abs. 1 bis 5 angeführten Schwellenwerte nicht erreichen oder Kriterien nicht erfüllen, die aber mit anderen Vorhaben in einem räumlichen Zusammenhang stehen und mit diesen gemeinsam den jeweiligen Schwellenwert oder das Kriterium des Anhanges 1 erreichen oder erfüllen, hat die Behörde im Einzelfall festzustellen, ob auf Grund einer Kumulierung der Auswirkungen mit erheblichen schädlichen, belästigenden oder belastenden Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung für die geplante Änderung durchzuführen ist. Eine Einzelfallprüfung ist nicht durchzuführen, wenn das beantragte Vorhaben eine Kapazität von weniger als 25% des Schwellenwertes aufweist. Bei der Entscheidung im Einzelfall sind die Kriterien des § 3 Abs. 4 Z 1 bis 3 zu berücksichtigen, § 3 Abs. 7 ist anzuwenden. Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

(7) ..."

Die Einleitung zu Anhang 1 sowie die Spalte 3 der Z 19 und Z 21 (samt der dort jeweils verwiesenen Fußnoten) des UVP-G 2000 haben folgenden Wortlaut:

"Der Anhang enthält die gemäß § 3 UVP-pflichtigen Vorhaben.

In Spalte 1 und 2 finden sich jene Vorhaben, die jedenfalls UVP-pflichtig sind und einem UVP-Verfahren (Spalte 1) oder einem vereinfachten Verfahren (Spalte 2) zu unterziehen sind. Bei in Anhang 1 angeführten Änderungstatbeständen ist ab dem angeführten Schwellenwert eine Einzelfallprüfung durchzuführen; sonst gilt § 3a Abs. 2 und 3, außer es wird ausdrücklich nur die 'Neuerrichtung', der 'Neubau' oder die 'Neuerschließung' erfasst.

In Spalte 3 sind jene Vorhaben angeführt, die nur bei Zutreffen besonderer Voraussetzungen der UVP-Pflicht unterliegen. Für diese Vorhaben hat ab den angegebenen Mindestschwellen eine Einzelfallprüfung zu erfolgen. Ergibt diese Einzelfallprüfung eine UVP-Pflicht, so ist nach dem vereinfachten Verfahren vorzugehen.

Die in der Spalte 3 genannten Kategorien schutzwürdiger Gebiete werden in Anhang 2 definiert. Gebiete der Kategorien A, C, D und E sind für die UVP-Pflicht eines Vorhabens jedoch nur dann zu berücksichtigen, wenn sie am Tag der Antragstellung ausgewiesen sind.

...

Z 19

[Spalte 3]

- b) Einkaufszentren⁴⁾ in schutzwürdigen Gebieten der Kategorien A oder D mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 5 ha oder mindestens 500 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge.

Bei lit. a und b ist § 3a Abs. 5 mit der Maßgabe anzuwenden, dass die beantragte Änderung eine Kapazitätsausweitung von 25% des Schwellenwertes nicht erreichen muss.

...

Z 21

[Spalte 3]

b) Errichtung öffentlich zugänglicher Parkplätze oder Parkgaragen^{4a)} für Kraftfahrzeuge in schutzwürdigen Gebieten der Kategorie A, B oder D mit mindestens 750 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge.

...

4) Einkaufszentren sind Gebäude und Gebäudekomplexe mit Verkaufs- und Ausstellungsräumen von Handels- und Gewerbebetrieben samt den damit in Zusammenhang stehenden Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen, die in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und eine betriebsorganisatorische oder funktionelle Einheit bilden. Zur Berechnung der Flächeninanspruchnahme ist die gesamte Fläche heranzuziehen, die mit dem Vorhaben in einem funktionellen Zusammenhang steht, insbesondere die überdachte Grundfläche und die Flächen für Kfz-Parkplätze oder Parkgaragen.

4a) Öffentlich zugängliche Parkplätze sind solche, die ausschließlich für Parkzwecke (wie Parkhaus, Park- and Rideanlage) oder im Zusammenhang mit einem anderen Vorhaben errichtet werden (wie Kundenparkplätze zu einem Einkaufszentrum, Besucherparkplätze eines Freizeitparks etc.), und ohne weitere Zugangsbeschränkung der Allgemeinheit zugänglich sind (auch beispielsweise wenn eine Parkgebühr zu entrichten ist oder Parkplätze auf Dauer an jedermann vermietet werden). Parkplätze, die hingegen nur einem von vornherein eingeschränkten Nutzerkreis zugänglich sind (etwa für Lieferanten/Lieferantinnen oder Beschäftigte des Betriebes - d.h. es muss eine Zugangsbeschränkung vorgesehen sein, die die Allgemeinheit von der Benutzung dieses Parkplatzes ausschließt), sind demnach nicht öffentlich zugängliche Parkplätze."

Anhang 2 des UVP-G 2000 enthält eine dreispaltige Tabelle mit einer "Einteilung der schutzwürdigen Gebiete in ... Kategorien", wobei in der Kategorie D in der Gruppe "schutzwürdiges Gebiet" die als "belastetes Gebiet (Luft)" gemäß § 3 Abs. 8 UVP-G 2000 festgelegten Gebiete bestimmt werden.

Die verwiesene, auf Grundlage der Verordnungsermächtigung des § 3 Abs. 8 UVP-G 2000 erlassene Verordnung über belastete Gebiete (Luft) zum UVP-G 2000, BGBl. II Nr. 166/2015 (in dieser seit 25.6.2015 in Kraft stehenden Stammfassung), enthält folgende Bestimmungen:

"Belastete Gebiete

§ 1. (1) Die in Abs. 2 genannten Gebiete sind Schutzgebiete der Kategorie D des Anhanges 2 zum UVP-G 2000 (belastetes Gebiet - Luft).

(2) Die Gebiete, in denen die Immissionsgrenzwerte des Immissionsschutzgesetzes - Luft, BGBl. I Nr. 115/1997, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 77/2010, wiederholt oder auf längere Zeit überschritten werden, und jene Luftschadstoffe, hinsichtlich deren diese Überschreitungen gemessen wurden, sind in den Bundesländern:

...

9. Wien:

- a) das Stadtgebiet von Wien mit Ausnahme der Katastralgemeinden Josefsdorf, Kahlenbergdorf, Kaiserebersdorf Herrschaft, Landjägermeisteramt und Sa.nnsdorf (Stickstoffdioxid),
- b) das gesamte Stadtgebiet (PM₁₀)."

IV.1.2. Materienrechtliche Bestimmungen

Die relevanten Bestimmungen der BO samt Überschrift in der heute geltenden Fassung (zuletzt nach der Novelle dieses Landesgesetzes durch das LGBI. für Wien Nr. 21/2016) lauten samt Überschrift wie folgt:

"Parteien

§ 134. (1) Partei im Sinne des § 8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes ist in allen Fällen, in denen dieses Gesetz ein Ansuchen oder eine Einreichung vorsieht, der Antragsteller oder Einreicher.

(2) ...

(3) Im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes sind 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 spätestens, unbeschadet Abs. 4, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134a gegen die geplante Bauführung erheben; 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.

...

Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte

§ 134a. (1) Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, werden 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.

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

(3) ..."

Das PD ... enthält im schriftlichen Teil - auszugsweise ab Punkt II. - folgende Festlegungen (Hervorhebungen des Originals durch Unterstreichungen wiedergegeben):

"4. Gemäß § 5 (4) der Bauordnung für Wien, in Verbindung mit § 7c der Bauordnung für Wien und § 36 (2) des Wiener Garagengesetzes wird für Teile des Plangebietes mit eigener Kennzeichnung im Plan (BB) bestimmt:

4.1. Auf den mit BB2 bezeichneten Grundflächen ist die Errichtung von Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen zur Sch.-straße bis zu einer Höhe von 45,0 m über Wiener Null nicht zulässig.

4.2. ...

4.3. Für die mit BB10 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt, dass die Stellplatzverpflichtung 75 v.H. der nach dem Wiener Garagengesetz erforderlichen Stellplatzzahl beträgt. Insgesamt dürfen höchstens 510 Stellplätze errichtet werden.

4.4. Auf den mit EKZ bezeichneten Grundflächen sind Räume, die überwiegend für das Ausstellen und den Verkauf von Waren bzw. für das Erbringen von Dienstleistungen bestimmt sind, bis zu einer Gesamtfläche von 12.000 m² zulässig.

4.5. ...

5. ...

6. Gemäß § 77 der Bauordnung für Wien wird in Verbindung mit § 5 (4) der Bauordnung für Wien bestimmt:

Die mit StrE1 bezeichneten Grundflächen bilden zusammen eine Struktureinheit und dürfen unmittelbar bebaut werden. Die zur Errichtung gelangenden Gebäude dürfen insgesamt eine Kubatur von maximal 191.000 m³ nicht überschreiten, wobei diese Kubatur im Falle der Abteilung auf mehrere Bauplätze im Verhältnis zur jeweiligen Bauplatzfläche aufzuteilen ist. Auf den mit BB1 bezeichneten Grundflächen sind die Baumassen so zu gliedern, dass an den Bauplatzgrenzen angebaut wird.

Die zur Errichtung gelangenden Gebäude dürfen die in den Schnitten S1-S2 bzw. S3-S4 dargestellten Umrisse nicht überragen. Aufbauten, wie Ausstiege, Antennen und für die Versorgung des Objektes technisch notwendige Einrichtungen, sowie deren allfällige Einhausungen dürfen diese Umrisse im unbedingt erforderlichen Ausmaß überragen.

Alle Dachflächen, die bis zu einer Höhe von 50,0 m über Wiener Null zur Ausführung gelangen, müssen zu 70 v.H. entweder als Glasdächer oder als begrünte Dächer ausgeführt werden. Alle anderen Dachflächen müssen bis zu einer Neigung von 5 Grad zu 30 v.H. als begrünte Dachflächen ausgeführt werden.

Die mit StrE2 bezeichneten Grundflächen bilden zusammen eine Struktureinheit und dürfen unmittelbar bebaut werden. Die zur Errichtung gelangenden Gebäude dürfen insgesamt eine Kubatur von maximal 90.000 m³ nicht überschreiten. Der oberste Abschluss der zur Errichtung gelangenden Gebäude darf die im Plan angegebenen Höhen von 89,0 m bzw. 102,0 m über Wiener Null nicht überragen. Aufbauten, wie Ausstiege, Antennen und für die Versorgung des Objektes technisch notwendige Einrichtungen, sowie deren allfällige Einhausungen dürfen diese Höhen im unbedingt erforderlichen Ausmaß überragen.

7. Im Falle der Nichtrealisierung des dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu Grunde liegenden Projektes endet für die mit Gemischtes Baugebiet, Struktureinheit 1 und 2 bezeichneten Flächen die Gültigkeit aller für diesen Bereich festgesetzten Widmungen und Bestimmungen am 31. Oktober 2013."

Nach dem PD... sind die K. als "Gemischtes Baugebiet" unter Festlegung weiterer besonderer Bestimmungen ("BB1-BB11, Einkaufszentrum") gewidmet. Für die mit Strukturgebiet StrE1 und StrE2 bezeichneten Grundflächen werden nähere Bestimmungen über die Gebäudehöhe durch vorgegebene Schnittführungen mit einem zulässigen Gebäudeumriss der StrE1 von maximal +51,80 m über Wiener Null an der Front Sch.-straße und maximal +70,60 m über Wiener Null an der Front R. festgelegt. Die Gebäudehöhe des Hochhauses der StrE2 mit +89,00 m bzw. +102,00 m über Wiener Null ergibt sich aus dem wiedergegebenen letzten Absatz des Punktes 6 des Textteils des PD

IV.2. Umweltverträglichkeitsprüfung

IV.2.1. Behördenzuständigkeit

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs ist die (Fach-)Behörde verpflichtet, ihre Zuständigkeit von Amts wegen unter Berücksichtigung einer allfälligen UVP-Pflicht des eingereichten Vorhabens zu prüfen und aufgrund nachvollziehbarer Feststellungen im angefochtenen Bescheid darzulegen, warum sie vom Fehlen einer UVP-Pflicht und damit von ihrer Zuständigkeit ausgeht (vgl. das in dieser Rechtssache ergangene Erkenntnis des VwGH vom 29.9.2015, Ro 2014/05/0056, mit weiteren Rechtsprechungshinweisen).

Die konkrete Prüfung der UVP-Pflicht nach dem UVP-G 2000 und der daraus resultierenden Zuständigkeit der belangten Behörde erfolgt sowohl im Fall einer Neuerrichtung (Neuvorhaben im Sinne des § 3 UVP-G 2000) als auch im Fall der Änderung eines bestehenden Projekts (Änderungsprojekt im Sinne des § 3a UVP-G 2000)

anhand der jeweiligen Kapazität(sausweitung) nach den jeweils in Betracht kommenden Schwellenwerten des Anhanges 1 UVP-G 2000.

IV.2.2. Schwellenwerte und Vorhabenskapazität

Das geplante Vorhaben auf den K. im ... Wiener Gemeindebezirk gehört zur Kategorie D des Anhanges 2 zum UVP-G 2000, die gemäß § 1 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Z 9 der Verordnung über belastete Gebiete (Luft) zum UVP-G 2000 als Schutzgebiet festgelegt ist. Daher sind (für die hier in Betracht kommenden Vorhabenstatbestände) die niedrigeren Schwellenwerte der Spalte 3 des Anhanges 1 UVP-G 2000 maßgeblich.

Maßgeblich für die Feststellung bzw. Beurteilung der Pflicht zur Durchführung einer UVP für ein Vorhaben bzw. für eine geplante Vorhabensänderung sind die eingereichten Projektunterlagen und der Wille auf Projektwerberseite, ein Vorhaben in einer gewissen Weise auszuführen (vgl. das Erkenntnis des VwGH vom 17.12.2014, Ro 2014/03/0066, insbesondere unter Punkt 1.2.4 der Entscheidungsgründe). Entscheidend ist die "Kapazität", das ist nach § 2 Abs. 5 UVP-G 2000 die genehmigte oder beantragte Größe oder Leistung eines Vorhabens, die bei Angabe eines Schwellenwertes im Anhang 1 UVP-G 2000 in der dort genannten Einheit gemessen wird. Abgestellt wird also entweder auf den Antrag oder auf eine (in § 2 Abs. 3 UVP-G 2000 definierte) Genehmigung (vgl. das Erkenntnis des VwGH vom 21.7.2005, 2004/05/0156, im Zusammenhang mit der nicht als rechtswidrig erkannten Verneinung einer Einzelfallprüfung mangels Erreichens einer dafür erforderlichen Kapazitätsausweitung von 250 Stellplätzen bei einer beabsichtigten Schaffung von 249 Stellplätzen für ein Einkaufszentrum).

Damit ist auch dem Einwand der beschwerdeführenden Parteien begegnet, wonach bei einem "Vorbeischrammen" im Sinne einer knappen Unterschreitung relevanter Kapazitätsschwellen dieselben Rechtsfolgen wie bei einer UVP-relevanten tatsächlichen (bzw. beantragten) höheren Kapazität einzutreten hätten. Im Übrigen ist die Bauwerberin (rechtlich) nicht gehindert, ihr Vorhaben anhand gesetzlicher Grenzwerte auszulegen und zu planen und diese auch weitestgehend auszureizen. Eine im vorliegenden Kontext naheliegende Umgehungsabsicht der Bauwerberin konnte auch anhand der äußeren Gegebenheiten nicht als erwiesen festgestellt werden, die abweichend von den beantragten Kapazitäten des Vorhabens letztlich auf die Durchführung einer Einzelfallprüfung hinauslaufen würde (etwa weil eine Aufsplitterung von Maßnahmen im Gange sei bzw. Kapazitäten zu kumulieren seien - vgl. dazu das Erkenntnis des VwGH vom 29.9.2015, 2013/05/0077; sowie das zu "multifunktionalen Fachmärktezentren" ergangene Erkenntnis des VwGH vom 25.9.2007, 2006/06/0095, mit Hinweis auf die Gesetzesmaterialien zur Novellierung der Z 19 des Anhanges 1 UVP-G 2000 durch BGBl. I Nr. 89/2000 und nachfolgenden Änderungen dieser Bestimmung; sowie zur Vermeidung

von Umgehungen durch mehrere Anträge jeweils unterhalb der 25%-Grenze *Ennöckl/Raschauer/Bergthaler*, UVP-G³ (Juni 2013), § 3a Rz. 22).

IV.2.3. Neuvorhaben oder Änderungsprojekt

Unter einer Änderung im Sinne des § 3a UVP-G 2000 ist eine Veränderung in Relation zu einem bestehenden Genehmigungskonsens zu verstehen. Darunter fallen alle Abweichungen von den Vorgaben bestehender Bewilligungen ebenso wie von den Festlegungen der zur Genehmigung eingereichten Projektunterlagen, bei denen nicht auszuschließen ist, dass sie zu einer Erhöhung von erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt führen. Ob eine Maßnahme eine nach den anzuwendenden Materiengesetzen bewilligungspflichtige Änderung darstellt, ist aus Sicht des UVP-G 2000 unerheblich. Bezüglich einer bestehenden Anlage ist daher darauf abzustellen, in welchem Ausmaß der Konsenswerber berechtigt ist, das Vorhaben zu errichten und zu betreiben. Für die Abgrenzung zwischen Neuerrichtung und Änderung ist eine umfassende Beurteilung der bestehenden Anlage und des neuen Projekts in ihrem Zusammenhang anzustellen. Wenn die bereits genehmigte Anlage und das neu eingereichte Projekt im Falle ihrer gemeinsamen Neuplanung als ein einziges Vorhaben im Sinne des § 2 Abs. 2 UVP-G 2000 anzusehen wären, ist auch das neue Projekt als Änderung der bestehenden Anlage zu qualifizieren (vgl. *Ennöckl/Raschauer/Bergthaler*, UVP-G³ (Juni 2013), § 3a Rz. 6 und Rz. 7).

Dabei ist der Vorhabensbegriff nach § 2 Abs. 2 UVP-G 2000 weit zu verstehen. Es ist auf den räumlichen und sachlichen Zusammenhang der einzubeziehenden Anlagen oder Eingriffe abzustellen. Auf eine Personenidentität der Projektwerber kommt es nicht an. Liegt ein räumlicher und sachlicher Zusammenhang vor, ist von einem einheitlichen Vorhaben auszugehen. Ob der solcherart geforderte Zusammenhang vorliegt, kann nicht allgemein, sondern nur individuell von Fall zu Fall beurteilt werden, weswegen stets auf die Umstände des Einzelfalls Bedacht zu nehmen ist. Grundsätzlich ist aber die Frage, welche Maßnahmen zu einer Änderung (Erweiterung) eines Vorhabens gehören, ebenso zu beurteilen wie die Frage, welche Maßnahmen einem Vorhaben im Sinne des § 2 Abs. 2 UVP-G 2000 zuzurechnen sind. Eine unionsrechtskonforme Auslegung gebietet es, auch die in § 3a UVP-G 2000 (in Verbindung mit Anhang 1 UVP-G 2000) normierte UVP-Pflicht für die Änderung von Vorhaben nicht restriktiv zu interpretieren (vgl. das Erkenntnis des VwGH vom 17.12.2014, Ro 2014/03/0066, insbesondere unter Punkt 1.2.1 und 1.2.3 der Entscheidungsgründe).

IV.2.4. Einkaufszentrum

Auf den K. befand sich das X.-Einkaufshaus samt Parkanlage mit (zuletzt) 82 Stellplätzen für dessen Kunden. Nunmehr soll dort ein Gebäudekomplex bestehend aus Einkaufszentrum, Bürohaus und Tiefgarage errichtet werden.

Ein zeitlicher Zusammenhang besteht, weil bei der vorliegenden Antragstellung (Eingabe vom 8.9.2011) das X.-Einkaufshaus mit seinen (verbundenen) Einheiten (Handelsbetriebe und Parkplätze) noch im Bestand vorhanden war und konsensgemäß betrieben wurde und jetzt durch das beantragte Vorhaben seine Umgestaltung bezweckt ist. Ein räumlicher Zusammenhang ist aufgrund der örtlichen Lage jeweils auf den K. gegeben, zumal das beantragte Vorhaben den Bestand ersetzen soll. Der sachliche Zusammenhang kann ausgehend von der Legaldefinition des "Einkaufszentrums" gemäß der Fußnote 4 zu Z 19 des Anhanges 1 UVP-G 2000 nicht verneint werden, weil die als funktionelle Einheit aufzufassende Summe der genehmigten Betriebsanlagen im X.-Einkaufshaus und das nunmehr beantragte Vorhaben bei einer typisierenden Betrachtung ähnliche Merkmale aufweisen (vgl. zum - alternativ zu beurteilenden - Aspekt der "betriebsorganisatorischen oder funktionellen Einheit" das zu "multifunktionalen Fachmärktezentren" ergangene Erkenntnis des VwGH vom 25.9.2007, 2006/06/0095).

Das vorliegende Vorhaben ist daher als Änderungsvorhaben eines Einkaufszentrums im Sinne des § 3a UVP-G 2000 in Verbindung mit Z 19 des Anhanges 1 UVP-G 2000 anzusehen.

Die Flächeninanspruchnahme liegt bei einer gesamten Fläche der K. bei 9.399 m² (umgerechnet also 0,94 ha). Gemäß § 3a Abs. 3 Z 1 UVP-G 2000 werden weder der Schwellenwert gemäß Z 19 lit. b des Anhanges 1 UVP-G 2000 von 5 ha noch 50% dieses Schwellenwerts für die Kapazitätsausweitung von 2,5 ha überschritten. In den letzten fünf Jahren wurden keine Kapazitäten im Sinne des § 3a Abs. 5 UVP-G 2000 genehmigt, die zur Flächeninanspruchnahme von 0,94 ha hinzuzurechnen wären. Da das beantragte Vorhaben mit 0,94 ha eine Kapazität von 25% des genannten gesetzlichen Schwellenwerts von demnach 1,25 ha nicht erreicht, ist gemäß § 3a Abs. 6 zweiter Satz UVP-G 2000 keine Einzelfallprüfung durchzuführen.

Zur Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge liegt im Bestand ein konsensgemäß betriebener oberirdischer Parkplatz mit 82 Stellplätzen vor, der in der Vergangenheit dem X.-Einkaufshaus als Kundenparkplatz diente. Künftig sollen 456 Stellplätze für Kraftfahrzeuge in drei Tiefgaragenebenen geschaffen werden. Davon haben 204 Stellplätze keine Zugangsbeschränkung und sind in erster Linie für die Kunden und das Personal des Einkaufszentrums und seiner Freizeiteinrichtungen gedacht. Die

verbleibenden 252 Stellplätze sind demgegenüber ausschließlich Dauerparkern des Bürohauses vorbehalten und werden vom Einkaufszentrum sowohl in der Zuweisung an Parkplatzmieter als auch durch technische Sperren getrennt geführt (vgl. zum Erfordernis wirksamer Zugangsbeschränkungen das Erkenntnis des VwGH vom 25.9.2007, 2006/06/0095). Unter Berücksichtigung des bestehenden Parkplatzes auf den K. mit 82 Stellplätzen und den künftig bestehenden 204 Stellplätzen für das Einkaufszentrum beträgt die relevante Kapazitätsausweitung 122 Stellplätze (vgl. zur Maßgeblichkeit der Kapazitätsausweitung das Erkenntnis des VwGH vom 29.9.2015, 2013/05/0077). Die nicht für das Einkaufszentrum (sondern für das Bürohaus) gedachten 252 Stellplätze sind bei der Berechnung der Kapazitätsausweitung nicht heranzuziehen (vgl. abermals das Erkenntnis des VwGH vom 25.9.2007, 2006/06/0095, insbesondere im Hinblick auf den unterschiedlichen Stellplatzbegriff in Fußnote 4 zu Z 19 und Fußnote 4a zu Z 21 des Anhanges 1 UVP-G 2000; ebenso *Ennöckl/Raschauer/Bergthaler*, UVP-G³ (Juni 2013), § 3 Rz. 10 dritter Aufzählungspunkt, insoweit im Kontext der nicht vorzunehmenden Kumulierung von Parkplätzen für Wohnhausanlagen oder ähnliche Bauten).

Gemäß § 3a Abs. 3 Z 1 UVP-G 2000 erreichen die bestehenden 82 Stellplätze oder die sich aus der Änderung ergebenden 204 Stellplätze nicht den Schwellenwert gemäß Z 19 lit. b des Anhanges 1 UVP-G 2000 von 500 Stellplätzen, wobei durch die Änderung mit 122 Stellplätzen auch keine Kapazitätsausweitung von mindestens 50% dieses Schwellenwertes von 250 Stellplätzen erfolgt. In den letzten fünf Jahren wurden keine Kapazitäten im Sinne des § 3a Abs. 5 UVP-G 2000 genehmigt, die zur nunmehrigen Änderung von 122 Stellplätzen hinzuzurechnen wären. Da das beantragte Vorhaben mit 122 Stellplätzen eine Kapazitätserweiterung von 25% des genannten gesetzlichen Schwellenwertes von demnach zumindest 125 Stellplätzen nicht erreicht, ist gemäß § 3a Abs. 6 zweiter Satz UVP-G 2000 keine Einzelfallprüfung durchzuführen.

Als Änderungsprojekt betrachtet werden im Ergebnis die (prozentuellen) Kapazitätskennzahlen für Einkaufszentren gemäß § 3a Abs. 3 Z 1, Abs. 5 und Abs. 6 in Verbindung mit Z 19 lit. b des Anhanges 1 UVP-G 2000 weder hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme noch hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze überschritten, sodass keine Einzelfallprüfung unter diesem Vorhabenstatbestand durchzuführen ist.

IV.2.5. Öffentlich zugängliche Parkplätze oder Parkgaragen

Auf den K. betreibt die Bauwerberin konsensgemäß eine Parkanlage mit 82 Stellplätzen für die Öffentlichkeit. Ihr nunmehr geplantes Vorhaben sieht 456 Stellplätze für Kraftfahrzeuge in drei Tiefgaragenebenen vor, davon 204 Stellplätze ohne Zugangsbeschränkung für die Allgemeinheit, die an jedermann vermietet werden und im

Wesentlichen für kurzzeitiges Parken für Kunden und Besucher des Einkaufszentrums und seiner Freizeiteinrichtungen gedacht sind.

Es kommt daher zu einer kapazitätserweiternden Änderung eines öffentlich zugänglichen Parkplatzes der Bauwerberin durch eine von ihr geplante Parkgarage als Bestandteil ihres Vorhabens im Sinne der Z 21 des Anhanges 1 UVP-G 2000. Die maßgebliche "Kapazitätseinheit" sind nach der Fußnote 4a zu Z 21 des Anhanges 1 UVP-G 2000 öffentlich zugängliche Parkplätze ausschließlich zu Parkzwecken oder (beispielsweise) Kunden- oder Besucherparkplätze zu einem Einkaufszentrum oder Freizeitpark, die ohne weitere Zugangsbeschränkung der Allgemeinheit zugänglich sind, nicht hingegen Parkplätze, die nur einem von vornherein eingeschränkten Nutzerkreis zur Verfügung stehen. Von den insgesamt 456 Stellplätzen weisen 204 Stellplätze keine Zugangsbeschränkung für die Allgemeinheit auf, sind demnach öffentlich zugänglich und insbesondere dem Einkaufszentrum und seinen Freizeiteinrichtungen zuzuordnen, die verbleibenden 252 Stellplätze sind durch Zugangsbeschränkungen getrennt und einem eingeschränkten Benutzerkreis, den (Dauer)Parkern des Bürohauses, vorbehalten. Unter Berücksichtigung des bestehenden öffentlichen Parkplatzes auf den K. mit 82 Stellplätzen und den neu zu schaffenden, ebenfalls öffentlichen 204 Stellplätzen beträgt die relevante Kapazitätsausweitung daher 122 Stellplätze.

Gemäß § 3a Abs. 3 Z 1 UVP-G 2000 erreichen die bestehenden 82 Stellplätze oder die sich aus der Änderung ergebenden 204 Stellplätze nicht den Schwellenwert gemäß Z 21 lit. b des Anhanges 1 UVP-G 2000 von 750 Stellplätzen, wobei durch die Änderung mit 122 Stellplätzen auch keine Kapazitätsausweitung von mindestens 50% dieses Schwellenwertes von 375 Stellplätzen erfolgt. In den letzten fünf Jahren wurden keine Kapazitäten im Sinne des § 3a Abs. 5 UVP-G 2000 genehmigt, die zur nunmehrigen Änderung von 122 Stellplätzen hinzuzurechnen wären. Da das beantragte Vorhaben mit 122 Stellplätzen eine Kapazitätserweiterung von 25% des genannten gesetzlichen Schwellenwerts von demnach zumindest 188 Stellplätzen nicht erreicht, ist gemäß § 3a Abs. 6 zweiter Satz UVP-G 2000 keine Einzelfallprüfung durchzuführen.

Als Änderungsprojekt betrachtet werden im Ergebnis die (prozentuellen) Kapazitätskennzahlen für öffentlich zugängliche Parkplätze und Parkanlagen gemäß § 3a Abs. 3 Z 1, Abs. 5 und Abs. 6 in Verbindung mit Z 21 lit. b des Anhanges 1 UVP-G 2000 hinsichtlich Anzahl der Stellplätze nicht überschritten, sodass keine Einzelfallprüfung unter diesem Vorhabenstatbestand durchzuführen ist.

IV.2.6. Zwischenergebnis UVP-Pflicht bzw. Einzelfallprüfung

Eine vom Verwaltungsgericht Wien aufzugreifende Unzuständigkeit der belangten Behörde aufgrund UVP-Pflicht des beantragten Bauvorhabens (bzw. zur Durchführung einer Einzelfallprüfung) liegt daher nicht vor.

IV.3. Flächenwidmung

IV.3.1. Gültigkeitsdauer festgelegter Widmungen

Punkt 7 des PD ... sieht vor, dass im Fall der Nichtrealisierung des dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu Grunde liegenden Projekts für die mit Gemischtes Baugebiet, Struktureinheit 1 und 2 bezeichneten Flächen die Gültigkeit aller für diesen Bereich festgesetzten Widmungen und Bestimmungen am 31.10.2013 endet.

Der in diesem Punkt verwendete Begriff "Nichtrealisierung", dessen Auslegung für das Außerkrafttreten hier relevanter Regelungen des PD ... maßgeblich ist und der das Gültigkeitsende vom Eintritt eines bestimmten Ereignisses abhängig macht, ist nicht unbestimmt im Sinne des Art. 18 B-VG. Daher ist unter Heranziehung sämtlicher Interpretationsmethoden sein Regelungsgehalt im Einzelfall zu beurteilt. Die Auslegung dieser Norm hat nicht nur nach ihrem Wortlaut, sondern auch nach ihrer Entstehungsgeschichte und ihrem Gegenstand und Zweck zu erfolgen und die verfassungs- bzw. gesetzeskonforme Interpretation einzuschließen. Vor dem Hintergrund der Judikatur des VfGH einerseits und der höchstgerichtlichen Judikatur des VwGH zum Begriff der Bauvollendung des § 74 BO andererseits ist der Begriff der "Nichtrealisierung eines Projektes" einer Interpretation zugänglich (vgl. den in dieser Rechtssache ergangenen Beschluss des VfGH vom 24.2.2014, B 1213/2013, Hervorhebung hinzugefügt, mit weiteren Hinweisen zur Rechtsprechung des VfGH und auf die Erkenntnisse des VwGH vom 3.9.1999, 98/05/0082; und 27.2.2002, 99/05/0146).

IV.3.2. Außerkrafttreten bei Nichtrealisierung

Der verwendete Begriff "Realisierung" bzw. "Nichtrealisierung" ist in der BO nicht definiert. Eine vergleichbare Wortwahl kommt im Gesetz auch an anderer Stelle nicht vor. Sie findet sich auch in den Bauordnungen und Baugesetzen anderer Länder nicht wieder. Wird die Bedeutung des Begriffs der "Nichtrealisierung" mit derjenigen des Begriffs der "Nichtvollendung des Baus" im Sinne des § 74 Abs. 1 BO verglichen, so lässt sich der Regelungsgehalt des Punktes 7 des PD ... im vorliegenden Einzelfall nicht dahingehend deuten, dass bis zum 31.10.2013 die Bauvollendung im Sinne einer (nahezu) schlüsselfertigen baulichen Errichtung hätte erfolgen müssen (allenfalls

vorbehaltlich geringfügiger Restarbeiten - vgl. die vom VfGH verwiesenen Erkenntnisse des VwGH vom 3.9.1999, 98/05/0082; und 27.2.2002, 99/05/0146):

Nach § 74 Abs. 1 BO werden Baubewilligungen bei unterbliebener Bauführung binnen vier Jahren nach Rechtskraft unwirksam, wobei nach Abs. 3 leg. cit. durch die Anrufung des VfGH oder des VwGH der Fristlauf gehemmt wird. Im vorliegenden Beschwerdefall liegt seit Antragstellung noch keine rechtskräftige Baubewilligung vor, sodass die Baubeginnsfrist noch nicht zu laufen begonnen hat (aufgrund der ex-tunc Wirkung des in dieser Rechtssache ergangenen aufhebenden Erkenntnisses des VwGH vom 29.9.2015, Ro 2014/05/0056).

Punkt 7 des PD ... scheint ein ganz ähnliches Regelungsanliegen vor Augen zu haben. Er legt eine fünfjährige Frist durch einen bestimmten Kalendertag bis zum 31.10.2013 fest und sieht zusätzlich eine Bedingung "im Falle der Nichtrealisierung des Projekts" vor. Zur "Realisierung" des Bauvorhabens hat die Bauwerberin den Antrag auf Baubewilligung während der mit 31.10.2013 (bedingt) festgelegten Geltungsdauer der Regelungen über die Widmungen und Bestimmungen über die Struktureinheit 1 und 2 gestellt. Die erstinstanzliche Baubewilligung wurde vor dem 31.10.2013 mit dem angefochtenen Bescheid vom 31.1.2013 erteilt. Die dagegen erhobene Berufung wurde ebenfalls vor dem 31.10.2013 mit Berufungsbescheid der BOB vom 4.9.2013 abgewiesen. Nachbarn haben weiter ihre Rechte weiter geltend gemacht und sämtliche Rechtsmittel durch Anrufung des VfGH und VwGH ausgeschöpft. Die Bauwerberin konnte in diesem Stadium eines anhängigen höchstgerichtlichen Verfahrens nur unter Inkaufnahme erheblicher Risiken mit der "realisierenden" Bauführung beginnen. Ungeachtet dessen hat sie aufgrund der Verfahrensdauer ihre subjektive Bauabsicht nicht aufgegeben.

Das "im Falle der Nichtrealisierung" des Projekts vor dem 31.10.2013 angeordnete Gültigkeitsende kann fallbezogen bei einem in die gleiche Richtung weisenden Regelungsgehalt der Begriffe "Bauvollendung" (§ 74 BO) und "Realisierung" (Punkt 7 des PD ...) und eines erkennbar vergleichbaren Regelungskonzepts bei weiterbestehender Bauabsicht der Bauwerberin daher auch nach dem 31.10.2013 nicht angenommen werden.

Aus der Entstehungsgeschichte des - erst in der 38. Sitzung des Wiener Gemeinderats am 30.10.2008 beschlossenen - Punktes 7 des PD ... wird zudem der mit dieser Regelung verbundene subjektive (historische) Wille des Verordnungsgebers erkennbar, mit der zeitlichen Beschränkung primär den Schutz vor "Spekulation" in Zeiten einer "Finanzkrise" angesichts der "Gefahr einer Rezession" sicherzustellen und den Ankauf von Projektgrundstücken ohne Realisierungsabsicht zu unterbinden, nicht jedoch die bauliche Errichtung bei einer nicht zu vertretenden Verzögerung aufgrund der Dauer des

Baubewilligungsverfahrens (im Instanzenzug) nach dem 31.10.2013 per se zu unterbinden (vgl. das Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 30.10.2008, insbesondere Seite 103 f).

Dieses Auslegungsergebnis deckt sich mit dem Gegenstand und Zweck der Regelung, eine mit einem konkreten Kalendertag für jedermann ersichtliche Frist festzulegen, diese jedoch an die weitere (negativ auflösende) Bedingung zu knüpfen, dass ihr Ablauf nur "im Falle der Nichtrealisierung" und nicht auch im Fall einer (von der Bauwerberseite nicht verschuldeten) Verzögerung der "Realisierung" wirksam wird. Solange die - aus den äußeren Gegebenheiten zu erschließende, nachhaltig und zügig verfolgte - subjektive Bauabsicht gegeben ist, liegt der gesetzlich vorzubeugende Nichtrealisierungsfall gerade nicht vor.

Schließlich gebietet in diesem Fall eine verfassungs- bzw. gesetzeskonforme Interpretation, dass im Sinne eines Interessenausgleichs zwischen der wirksamen Verfolgung von Nachbarrechten einerseits und den genuinen Bauabsichten auf Bauwerberseite andererseits der mit einem Behörden- und Gerichtsverfahren verbundene Zeitablauf die jeweilige Rechtsposition nicht (wesentlich) beeinträchtigt oder (gänzlich) zunichtemacht.

IV.3.3. Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen

Dieses Interpretationsergebnis (zur Außerkrafttretensregelung des Punktes 7 des PD ...) ist auch dem Einwand der beschwerdeführenden Parteien entgegenzuhalten, wonach ein Bescheid über die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen Bauwerber vor zukünftigen Änderungen schützen soll, nicht aber vor solchen Änderungen, die in den bekannt gegebenen Bestimmungen - wie hier Punkt 7 des PD ... - selbst enthalten sind.

Das Verwaltungsgericht Wien vermag sich der in diesem Zusammenhang (explizit geäußerten) Rechtsauffassung der beschwerdeführenden Parteien nicht anzuschließen, dass die in Punkt 7 des PD ... festgelegte Frist das Risiko der Bauwerberin sei, die sich auf die (damals fünfjährige) Frist des Bebauungsplanes hätte einstellen müssen. Einerseits definiert Punkt 7 des PD ... die (ab seinem Inkrafttreten fünfjährige) Frist bis 31.10.2013 nicht absolut sondern unter einer zusätzlichen Bedingung, nämlich "im Falle der Nichtrealisierung des Projekts". Andererseits ist der Wortlaut dieses Punktes 7 für die dem Institut der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen immanente Wertung im Sinne der §§ 9 und 10 BO zugänglich, wonach insbesondere der letztgenannte § 10 BO eine Perpetuierung der Rechtslage bewirkt, sodass spätere (wohl auch von seinen Bestimmungen selbst angeordnete) Änderungen des Plandokuments in Verfahren bis zur

rechtskräftigen Erledigung unbeachtlich sind (vgl. allgemein *Moritz*, Bauordnung für Wien⁵ (2014), Anm. zu § 10 BO (Seite 87)).

IV.3.4. Zwischenergebnis

Das Verwaltungsgericht Wien ist daher der Auffassung, dass bei Anwendung aller Interpretationsmethoden der Tatbestand der "Nichtrealisierung des Projekts" nicht erfüllt ist und die "im Falle der Nichtrealisierung" angeordnete Rechtsfolge nicht eingetreten ist, die das Außerkrafttreten hier relevanter Regelungen des PD ... vorsieht. Maßgeblich ist demnach das PD ..., dessen Punkt 7 diesfalls keine Einschränkung bedeutet.

IV.4. Materiellrechtliche Einwendungen

Dem Einwand der beschwerdeführenden Parteien betreffend Immissionen aus der projektierten Tiefgarage ist (mit den Ausführungen des Berufungsbescheids der BOB) zunächst entgegenzuhalten, dass das beantragte Bauvorhaben nicht der Widmungskategorie "Bauland - Gemischtes Baugebiet" des Flächenwidmungsplanes widerspricht, wobei die Widmung des zu bebauenden Grundstücks (und nicht der Nachbar- bzw. Anrainergrundstücke, diesfalls "Bauland - Wohngebiet" bzw. "Bauland - Wohngebiet-Geschäftsviertel") maßgeblich ist (vgl. das Erkenntnis des VwGH vom 8.4.2014, 2011/05/0016). Gemäß § 134a Abs. 2 BO dienen die Bestimmungen gemäß Abs. 1 lit. e leg. cit. dem Schutz der Nachbarn nur insoweit, als nicht ein gleichwertiger Schutz bereits durch andere Bestimmungen gegeben ist. Ein solcher gleichwertiger Schutz ist jedenfalls bei Immissionen aus Gebäuden, Gebäudeteilen oder baulichen Anlagen mit gewerblicher Nutzung (unter anderem) im gemischten Baugebiet gegeben, sofern auf sie das gewerberechtliche Betriebsanlagenrecht zur Anwendung kommt. Da die Tiefgarage (projektgemäß) einer gewerblichen Nutzung zugeführt wird und von der gesetzlich angeordneten Gleichwertigkeit des Schutzes vor Immissionen durch das Gewerberecht auszugehen ist, können sich die beschwerdeführenden Parteien im Baubewilligungsverfahren nicht erfolgreich auf die Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte nach § 134a Abs. 1 lit. e BO berufen (vgl. zu alldem das Erkenntnis des VwGH vom 24.4.2007, 2006/05/0005).

Ausgehend vom uneingeschränkt anwendbaren PD ... sind die geltend gemachten materiellrechtlichen Einwendungen der beschwerdeführenden Parteien nicht berechtigt: Die Kubaturvorgaben der beiden Struktureinheiten StrE1 und StrE2 gemäß Punkt 6 des PD ... werden nicht überschritten. Ebenso hält die Gesamtfläche des Einkaufszentrums die vorgegebene Flächenbegrenzungen gemäß Punkt 4.4 des PD ... ein. Das Bauvorhaben verletzt keine Höhendvorgaben oder Abstandsbestimmungen. Der Grundwasserhaushalt bzw. die "Fließwassersituation", das Verkehrsaufkommen bzw. die Verkehrs- und

Lärmverhältnisse auf öffentlichen Verkehrsflächen, Fragen des Ortsbilds bzw. der Bedarfsprüfung für ein Einkaufszentrum stellen keine subjektiv-öffentlichen Rechte von Nachbarn dar, die die beschwerdeführenden Parteien geltend machen können (vgl. nur *Moritz*, Bauordnung für Wien⁵ (2014), Anm. zu § 134a Abs. 1 BO (Seite 402 bis 404)).

IV.5. Abweisung der Beschwerde

Zusammengefasst lag eine vom Verwaltungsgericht Wien aufzugreifende Unzuständigkeit der belangten Behörde aufgrund UVP-Pflicht des beantragten Bauvorhabens (bzw. zur Durchführung einer Einzelfallprüfung) nicht vor. Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich (jeweils) um ein Änderungsvorhaben. Die (relevanten Prozentsätze der) Schwellenwerte für eine (Einzelfallprüfung hinsichtlich) UVP-Pflicht nach der Spalte 3 des Anhanges 1 Z 19 lit. b und Z 21 lit. b UVP-G 2000 werden nicht überschritten. Maßgeblich ist das Plandokument PD ..., dessen Punkt 7 diesfalls keine Einschränkung bedeutet. Materiengesetzliche Einwendungen der beschwerdeführenden Parteien sind nicht berechtigt und ihre Zurück- bzw. Abweisung durch den angefochtenen Bescheid somit zu Recht erfolgt.

Die als Beschwerde anzusehende (gemeinsame) Berufung der beschwerdeführenden Parteien ist daher zur Gänze als unbegründet abzuweisen.

Aufgrund Entscheidungsreife der Rechtssache bei Verkündung war den gestellten Anträgen der beschwerdeführenden Parteien keine Folge zu geben, insbesondere dem zuletzt gestellten Antrag auf Vorlage von (trotz Ladungshinweis für die mündliche Verhandlung nicht beigebrachten) Fotos zur tatsächlichen historischen Situation der Führung eines Verkaufsbetriebs im X.-Einkaufshaus, weil der konkrete Umfang der im Allgemeinen nicht bestrittenen gewerblichen Tätigkeit für die rechtliche Beurteilung (anhand der konsensgemäß genehmigten Situation) nicht relevant ist.

IV.6. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision (Spruchpunkt II)

Die ordentliche Revision ist unzulässig, weil im Zusammenhang mit der UVP-Pflicht oder den erhobenen materien- bzw. baurechtlichen Einwendungen keine über diesen Einzelfall hinausgehende, von der Rechtsprechung des VwGH noch nicht beurteilte Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese verwaltungsgerichtliche Entscheidung kann Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder eine außerordentliche Revision beim Verwaltungsgerichtshof erhoben werden. Die Beschwerde bzw. Revision ist durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin abzufassen. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem, die Revision an den Verwaltungsgerichtshof jedoch beim Verwaltungsgericht Wien innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung dieser Entscheidung einzubringen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabegebühr von jeweils 240 Euro beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten. Der entsprechende Zahlungsbeleg ist der Beschwerde bzw. Revision im Original anzuschließen.

Verwaltungsgericht Wien

Dr. Trefil
Richter