



**VERWALTUNGSGERICHT
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38710
Telefax: (43 01) 4000 99 38710
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at
DVR: 4011222

GZ: VGW-111/026/30281/2014-24

J. H.

VGW-111/V/026/30282/2014

S. H.

VGW-111/V/026/30283/2014

C. F.

VGW-111/V/026/30284/2014

M. F.

Wien, 05. Oktober 2015

... Bezirk, H.-Straße
B.-gasse
Gst.Nr. ... in
EZ ... der Kat. Gem. ...

Geschäftsabteilung: VGW-N

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Mag^a. Ebner, LL.M. über die Beschwerde des Herrn J. H., der Frau S. H., des Herrn C. F. und der Frau M. F. gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei-Gruppe BB (Besondere Bauvorhaben) vom 27. Juni 2014, Zl. MA37-BB/470532-2014-58, nach öffentlicher mündlicher Verhandlung zu Recht erkannt:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

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

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE

Mit dem nunmehr bekämpften Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei-Gruppe BB (Besondere Bauvorhaben) vom 27. Juni 2014, Zl. MA37-BB/470532-2014-58, wurde der K. als Bauwerberin (im Beschwerdeverfahren mitbeteiligte Partei) nachfolgende Baubewilligung erteilt:

„Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 in Verbindung mit § 68 Abs. 1 der Bauordnung für Wien (BO) und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Im Bestandsgebäude an der B.-gasse erfolgen ein Umbau sowie Zubauten, welche ein Stiegenhaus, einen Müllraum sowie eine Waschküche und eine Sanitäreinheit beinhalten. Dabei werden Änderungen von Raumeinteilungen und Raumwidmungen vorgenommen. Im Dachgeschoß sind nunmehr sieben Beherbergungseinheiten und Nebenräume vorgesehen. Im Erdgeschoß werden Sanitäräumlichkeiten, Büros und ebenfalls Nebenräume situiert. Gartenseitig werden eine Stiege und eine Rampe zur barrierefreien Erschließung errichtet. Der Bestand wird durch einen Zubau erweitert. Dieser besteht aus Modulen, welche mit einer Flachdachkonstruktion verbunden und mit einem Vorraum an den Bestand angebunden ist. Dieser Zubau wird im südlichen Bereich der Liegenschaft errichtet und erhält einen vertikalen Abschluss an der östlichen als auch an der zur K.-Gasse gelegenen Baufluchtlinie. Der Zubau enthält 16 Heimeinheiten.

Des weiteren werden drei PKW-Stellplätze, davon einer als barrierefreier Stellplatz, errichtet. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die B.-gasse.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1 in Verbindung mit § 50 des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008) zur Schaffung von zwei Stellplätzen wird zur Gänze entsprochen. Die zwei Stellplätze werden auf dem gegenständlichen Bauplatz geschaffen.

[.....]

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

[.....]“

Rechtzeitig zur Bauverhandlung am 06.05.2013 wurden von den nunmehrigen Beschwerdeführern neben anderen hier nicht mehr beschwerdegegenständlichen Nachbarn nachstehende Einwendungen erhoben:

„[....]

Es wurden im Wesentlichen die Gründe, die zur Versagung vom 18.01.2011 zu Zahl MA 37-BB/05307-1/2009 des Ansuchens vom 19.02.2009 führten, nicht bereinigt.

(I) Es handelt sich nach wie vor um einzelne (nunmehr 7) freistehende Hauptgebäude, die durch Gänge oder Flugdächer miteinander verbunden sind. Diese Gänge entsprechen in ihrem Ausmaß und Erscheinungsbild Nebengebäude im Sinne des § 82 BO (das sind gesondert in Erscheinung tretende Teile eines Gebäudes mit einem oberirdischen Geschoß, die keine Aufenthaltsräume enthalten und eine Grundfläche von nicht mehr als 100 m² aufweisen).

Durch diese Bauteile wird, wie schon in der Versagung dargelegt, der Vorschrift des § 76 Abs. 8 BO hinsichtlich der geschlossenen Bauweise nicht entsprochen. Die geschlossene Bauweise wird auch bei der südöstlichen Baulinie nicht eingehalten.

(II) Weiter sieht der Bebauungsplan eine Beschränkung der Fläche aller Nebengebäude auf einem Bauplatz von 30 m² vor. Dieses Maß wird durch diese Gänge überschritten.

(III) Bei den nächst dem Hauptgebäude liegenden 2 Heimzimmereinheiten fehlen weiterhin die Sanitärräume, sodass der Bestimmung des § 121 Abs. 3 BO (Toilette und Waschgelegenheit im gleichen Geschoß) nicht entsprochen wird (Weg zur Toilette ins Freie und dann ins Hauptgebäude !). Wie schon beim vorigen versagten Projekt !

(IV) Die Raumhöhe in den Containern ist im Plan mit 2,40 m angegeben. Gemäß OIB-Richtlinie 3.11.2 – die durch die Wiener Bautechnikverordnung als verbindlich gilt, muss die lichte Raumhöhe von Aufenthaltsräumen mindestens 2,50 m betragen. Die Erleichterung auf 2,40 m gilt nur für Ein- und Zweifamilienhäuser, die aber hier nicht vorliegen. Ein Wohnheim ist auch keine Beherbergungsstätte im Sinne des § 121 Abs. 1 BO, für das Erleichterungen der Raumhöhe gemäß § 121 Abs. 2 BO zu gewähren sind.

(V) In den Nasszellen in den Containern ist die Eintragung von WC und Dusche, was aber räumlich nicht möglich ist.

(VI) Schutzzone auf Basis des Schutzzonenkataloges der Magistratsabteilung 19 zum besonderen Schutz wertvoller baulicher Objekte und historischer Struktur. Das Marianeum (eine Exerzitienhaus und Meditationszentrum) in der H.-straße ONr. ... mit der Klosterkapelle in der B.-gasse und mit der weitläufigen Gartenanlage mit der „Grotte“ bildet eine in sich geschlossene Kultstätte (Erläuterungsbericht der MA 21-B zum Plandokument Plan Nr. ... vom November 2004). Durch die beabsichtigte Aufstellung von freistehenden Wohnmodulen und Herstellung von Verbindungsgängen und Wege hofseitig, sowie die Flugdachkonstruktion an der Straßenbaulinie, um die geschlossene Bauweise zu gewährleisten, wird der Festsetzung einer Schutzzone-zum besonderen Schutz wertvoller baulicher Objekte und historischer Struktur, sowie auch die der kulturellen Verantwortung nicht entsprochen.

(VII) Das Hauptgebäude betreffend wird festgestellt, dass der baurechtlichen Sanierung des bereits vorschriftswidrig errichteten Heimes (rechtskräftige Bauaufträge liegen vor) unter anderen folgende im Plan feststellbare Vorschriftswidrigkeiten entgegenstehen:

Die Haupttreppe ist nur 1 m breit und widerspricht somit der verbindlichen OIB-Richtlinie 4.2.2.2-(lichte Treppenlaufbreite 1,20 m); ebenso die Podestbreite. Dieser Mangel wird auch durch die als 2. Fluchtweg vorgesehene Freitreppe nicht behoben.

Dachgeschoß

Die Raumhöhe im Dachgeschoß mit 2,34 m ist zu gering; der verglichene Luftraum durch die Schräge ist nicht feststellbar, aber offensichtlich zu gering. Für sämtliche Aborte im Dachgeschoß ist die Entlüftung nicht angegeben.

Erdgeschoß

Die Heizraumtür ist mit 90 cm Lichte eingetragen aber im Plan kleiner eingetragen und geht nach innen auf. Die Lüftung der Nassräume ist ebenfalls nicht angegeben. Die lichte Breite der Müllraumtüren scheint mit der MA 48 nicht akkordiert zu sein; für entsprechende Großgefäße ist 1,40 m erforderlich. Für

den Müllsammelraum ist auch ein Abfluss und eine Lüftung einzutragen. Das behinderten Damen-WC ist mit den eingetragenen Einrichtungsgegenständen nicht benützbar. Die Befahrbarkeit der Stellplätze konnte mangels Vorliegen eines Lageplanes betreffend Einfahrten nicht beurteilt werden. [....]"

Weitere Einwendungen erstatteten die Beschwerdeführer wie folgt:

„[.....]"

1. Ganz grundsätzlich ist gegen das gegenständliche Bauvorhaben einzuwenden, dass die Einreichung der nachträglichen Legalisierung eines illegal geführten Heimbetriebes in einem Schwarzbau dient. Die – nicht wesentlich abgeänderten – Einreichpläne sind mit großteils denselben Mängeln behaftet, die schon im Verfahren MA 37-BB/05307-1/2009 zur bescheidmäßigen Versagung der Bauführung geführt haben. So ist auch die Bezeichnung des BVH als Sanierung, Umbau und Erweiterung eines Heimbetriebes schon deshalb beschönigend, weil es für diesen derzeit keinen Rechtsgrundlage gibt.

2. Auch weiterhin gilt ganz grundsätzlich, dass aufgrund der Situierung in einer Schutzzone mit umliegenden Wohnhausanlagen, Kindergärten und Schulen das letztlich vom Bauwerber nach wie vor offenkundig verfolgte Ziel, nämlich die Unterbringung von nicht resozialisierbaren Alkoholkranken, abzulehnen ist. Durch dieses Projekt würde nicht nur die Lebensqualität der Anrainer, sondern ganz wesentlich auch die Gesundheit und Sicherheit der Kinder und Jugendlichen gefährdet. § 6 Abs. 6 BO

3. Der Bauwerber verfügt nach aktuellem Kenntnisstand nicht über die gewerberechtlichen Befugnisse für die entgeltliche Betreibung von Heimeinheiten.

4. Auch weiterhin wird die geschlossene Bauweise NICHT eingehalten. Wie schon im Vorprojekt durch die Hinzufügung eines – im Übrigen aufgrund seiner Flächenausmaße in der Schutzzone ohnedies nicht bewilligungsfähigen Flugdaches soll nun im Wege eines weiteren „Etikettenschwindels“, nämlich durch Verbindung der Container durch Verbindungsgänge, darüber hinweggetäuscht werden, dass die freistehenden Gebäude eben freistehend sind, und im Übrigen auch keine „Gebäude“ im Sinne einer festen Bauweise, sondern offenkundig auch weiterhin Container geplant sind, die durch die Anbringung von

Fassadenelementen getarnt werden sollen. Die Verbindungsgänge stellen gemäß BO keine Nebenräume/Nebenflächen dar. Zudem dürfen die Nebenflächen gemäß Bebauungsdokument nur max. 30 m² betragen. Sieben freistehende Hauptgebäude sollen mit Gängen verbunden werden. Die Gänge sind Nebengebäude mit rund 100 m². Laut Bebauungsplan dürfen diese Nebengebäude aber maximal 30 m² betragen. Generell fehlt die Aufstellung von Haupt- und Nebenflächen.

5. Die Pläne stellen möglicherweise den letzten genehmigten Zustand dar und den beantragten künftigen. Dies entspricht aber nicht der Realität vor Ort, weil der korrekte konsenslose Bauzustand in den Plänen nicht ist (z.B. derzeitige Eingangstür zur B.-gasse fehlt, Zimmer im EG fehlen) – der zum Abbruch vorgesehene Bestand ist in der Realität schon nicht mehr existent (z.B. Stalleinrichtungen).

6. Den Plänen ist nicht zu entnehmen, ob die gesetzlich angeordneten Brandschutzmaßnahmen vorgesehen sind.

7. Die Breite der Hauptstiege müsste 1,20 m lichte Breite sein, ist aber laut Einreichung nur 1,00 m, somit in dieser Form nicht bewilligungsfähig.

8. Die Raumhöhe in den Modulen müsste 2,50 m sein, dies ist augenscheinlich nicht eingehalten.

9. Die verglichene Raumhöhe im Altbestand ist zu gering. Die Pläne sind nicht ausreichend, um das überhaupt nachzuvollziehen, zumal nicht durchgängig gekennzeichnet ist, welche Widmung die Räume haben sollen. Im Schnitt BB ist auch die Dachneigung auf der Gartenseite nicht eingezeichnet, sodass zu befürchten ist, dass durch die Plangestaltung die fehlende lichte Raumhöhe verschleiert werden sollte.

10. Nicht nachvollziehbar ist die Planung von Duschen in den Büros im EG – es ist zu befürchten, dass diese Räume später ebenfalls als „Heimeinheiten“ genützt werden. Gegen die tatsächliche Nutzung als Büro spricht nämlich, dass keine Umkleieräume ausgewiesen sind und auch sonst Zweifel an der Einhaltung der einschlägigen ArbeitnehmerInnenschutzvorschriften bestehen.

11. Ein Doppelmodul hat keine Dusche/Sanitäreinrichtungen; das ist ein Verstoß gegen § 121 BO und widerspricht auch den Angaben zu den Wohnmodulen, wonach jede Wohneinheit über eine eigene Toilette verfügt. Auch die Heimeinheit 7 im OG verfügt über keine eigene Dusche/Toilette.

12. Innenliegende Bäder weisen keine mechanische Be- und Entlüftung auf; das entspricht nicht der Bauordnung.

13. Im EG ist ein unverhältnismäßig großer Anteil an Dusch-/WC-Anlagen für Herren vorgesehen, wohingegen es nur ein einziges WC für Damen gibt. Dies ist nach Ansicht der Einwendenden ein weiteres Indiz für die beabsichtigte Einrichtung eines Vinzi-Dorfes; zumal bei den WC's nicht angeführt ist, welche für Personal vorgesehen sind.

14. Die WC's sind zu klein (schmal) und entsprechen nicht der BO (OIB 2-Richtlinie nicht eingehalten, WC mindestens 1,8 m²). Die Türbreite bei WCs/Gemeinschaftsdusche im OG ist im Plan schmaler eingezeichnet als angegeben – Breitenangabe stimmt nicht (80/200 ist angegeben, aber lt. Abmessung ist es nur 70/200).

15. Die Nasszellen in Wohnmodulen (WC+Dusche) sind zu klein dimensioniert, entsprechen nicht § 121 BO. Die Wohnmodulbeschreibung (Waschgelegenheit) stimmt außerdem nicht mit der Planbeschreibung (Dusche) überein – anscheinend soll wieder einfach über einen Mangel hinwegkaschiert werden.

16. Nicht erkennbar ist die Öffnungsrichtung der Türen ins Stiegenhaus und bei Fluchtstiegen und Stiegen.

17. Heimeinheit 7 verfügt über einen nur von der Heimeinheit begeharen Abstellraum. Der Bauwerber wäre aufzufordern, dessen Nutzung zu begründen.

18. Die vorgesehene Zufahrt liegt außerhalb der laut Flächenwidmungsplan bebaubaren Flächen, ist aber offenkundig als baulich befestigte Verkehrsfläche vorgesehen. Die widmungswidrige Bauführung ist abzulehnen.

19. Für die Stellplätze ist weder die Zufahrt noch die Abfahrt eingezeichnet. Der Bauwerber ist aufzufordern, ein Verkehrsführungskonzept vorzulegen, in dem auch dargestellt ist, wie die Zufahrt zu den eingezeichneten Stellplätzen vorstattengehen soll.

20. Die Anzahl der Schlafstellen ist nicht nachvollziehbar, weil im OG keine Belegung angegeben ist. Gemessen an der Größe und Anzahl der Räume werden dort vermutlich mehr als 1 Person je Einheit untergebracht (z. B. Heimeinheit 6a+6b; Größe und Beschaffenheit der als Bad definierten Räume 9,34 bzw. 9,38 m² = größer als die Wohnmodule insgesamt, was gleichzeitige Nutzung als Schlafräume nahelegt), was zusammen mit der sich aus der angeführten Belegung der 16 Heimeinheiten im EG ergebenden Bewohnerzahl von 16 Personen insgesamt somit wahrscheinlich weit mehr als die immer kommunizierten ca. 20 Personen ergibt !(nämlich eher 35+).

21. Die Heizraamtüre (vom Garten) müsste gem. BO 90 cm lichte Breite aufweisen. Lt. Plan hat sie das aber nicht. Sie ist einerseits kleiner gezeichnet (70 cm), andererseits sind bautechnisch die 90 cm auch nicht machbar. Die eingetragene Zahl ist aber fälschlicherweise 90/200. Zudem stimmt die Öffnungsrichtung der Tür nicht. Auch die zweite Tür (vom Heizraum ins Lager) ist falsch beschriftet – sie hat nur 80 cm, nicht 90 cm.

22. Zur Frage der Beheizung ist nunmehr statt wie im Vorverfahren eine Ölfeuerungsanlage mit Tankraum lediglich ein Heizraum mit Stückholzkessel vorgesehen. Die davon ausgehenden Lärmimmissionen (Holzlieferungen) sowie die Schadstoffimmissionen auf die anrainenden Liegenschaften werden zu untersuchen und entsprechende Auflagen erteilen zu sein.

23. Die Müllraamtür müsste 1,40 m betragen, was laut Plan nicht zutrifft. Hierzu wird von Seiten der MA 48 eine schriftliche Stellungnahme einzuholen sein.

24. Die Beschaffenheit des Zugangsweges zu den hinteren Wohnmodulen ist unklar, sodass hierzu Einwendungen vorbehalten bleiben müssen, weil der derzeitige Planstand die Geltendmachung subjektiv-öffentlicher Rechte nicht ermöglicht. Dasselbe gilt für den Schallschutz bei den vorgesehenen Verbindungsgängen (Nebenräume).

25. Die Türen von Lager zu Gang, Garten und WC sowie weitere Türen und Fenster weisen keine Bemaßungen auf, auch hierzu bleiben daher Einwendungen vorbehalten.

26. Anscheinend ist nur ein behindertengerechtes WC vorgesehen, welches gleichzeitig die einzige für Damen vorgesehene Toilette sein soll. Aufgrund der Planunterlagen ist aber zweifelhaft, ob dieses überhaupt barrierefrei zugänglich ist. [...]"

Ergänzend erhob die Beschwerdeführerin Frau M. F. noch folgende Einwendung:

„[.....] Die barrierefreie Kommunikation im Gebäude ist nicht möglich, insbesondere behindertengerechte Toilette und Speisesaal, würde dies aber Sinn machen. Der Lageplan weist Mängel gemäß § 64 (1)a BO für Wien auf (Flächenausmaße, Ausmaße der Höhenlage, maßgerechte Eintragung von Masten). [...]"

Die belangte Behörde sprach in ihrem nunmehr bekämpften Bescheid wie folgt über die Einwendungen der Beschwerdeführer ab:

„[.....]"

Zu den Einwendungen wird Folgendes ausgeführt:

Zunächst ist grundsätzlich zu bemerken, dass die Nachbarn/innen im Baubewilligungsverfahren nach der Bauordnung für Wien (BO) keineswegs berechtigt sind, schlechthin alle tatsächlichen oder vermeintlichen Verstöße gegen die Bauvorschriften geltend zu machen. Nur insoweit diese neben dem öffentlichen Interesse auch dem Interesse der Nachbarn dienen, begründen sie sogenannte subjektiv-öffentliche Rechte, gegen deren Verletzung sich der Nachbar im Baubewilligungsverfahren durch Erhebung von Einwendungen und Ergreifen von Rechtsmitteln wehren kann. Diese subjektiv-öffentlichen Rechte sind im § 134a BO erschöpfend aufgezählt:

Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer/innen (Miteigentümer/innen) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3 BO) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, werden durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutz dienen, begründet:

- a) Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerks zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche;
- b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;
- c) Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnutzbarkeit 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 Bauwerks ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerks zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden.
- f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

Dem Projekt liegt das Plandokument ... zugrunde. Durch dieses ist im Bereich des o.a. Projektes „Bauland Wohngebiet, Bauklasse I, geschlossene Bauweise, Schutzzone“ festgesetzt. Weiters dürfen pro Bauplatz Nebengebäude mit einer Gesamtfläche von maximal 30 m² errichtet werden.

Bemerkt wird, dass als Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 06.05.2013 Korrekturen und Ergänzungen der Einreichunterlagen erfolgten. Dabei sind die barrierefreien Module nun über einen Vorraum an den Bestand angebunden. Weiters wurde das Dach an der östlichen Baufluchtlinie durch vertikale Wandelemente ergänzt. Es wurde der Nachweis erbracht, dass das Ausmaß der Gesamtfläche des Flugdaches (Nebengebäude) unter den zulässigen 30 m² liegt, wobei jene Dachelemente im Bereich der Eingänge im Sinne des § 83 Abs. 1 lit. g BO als Teil des Gebäudes zu rechnen sind und damit kein Flugdach und somit auch kein Nebengebäude darstellen. Somit entspricht der Zubau den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, wonach pro Bauplatz Nebengebäude mit einer Gesamtfläche von maximal 30m² errichtet werden dürfen. Da diese Änderungen, insbesondere das Schließen von Verbindungswegen, zu einer Verbesserung hinsichtlich des Schutzes vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Bauwerkes ergeben können, führt, dadurch auch keinerlei Einfluss auf die Bebaubarkeit von Nachbarliegenschaften genommen wird, auch Beleuchtungsverhältnisse von Nachbarliegenschaften nicht verletzt werden, und damit die subjektiv-

öffentlichen Nachbarrechte nicht berührt werden, konnte von der Abhaltung einer neuerlichen Bauverhandlung abgesehen werden.

Zu den eingebrachten Einwendungen (I) bis (VII):

Zu (I), Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, geschlossene Bauweise:

In der geschlossenen Bauweise müssen Gebäude gemäß § 76 Abs. 8 BO an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn hiedurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt.

Im gegenständlichen Fall sollen Zubauten (einzelne Module) in Leichtbauweise errichtet werden. Diese werden durch eine Dachkonstruktion, die an der vorderen, als auch an der seitlichen Baufluchtlinie einen vertikalen Abschluss durch eine Wandkonstruktion vorsieht, miteinander verbunden. Somit wird der Festsetzung der geschlossenen Bauweise entsprochen.

Der Einwand ist daher als unbegründet abzuweisen.

Zu (II), Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Nebengebäude

Gemäß § 82 Abs. 1 BO sind Nebengebäude Gebäude oder gesondert in Erscheinung tretende Teile eines Gebäudes, wenn sie nicht mehr als ein über dem anschließenden Gelände liegendes Geschoß aufweisen, keine Aufenthaltsräume enthalten und eine bebaute Grundfläche von nicht mehr als 100 m², in Gartensiedlungsgebieten von nicht mehr als 5 m² haben.

Nach dem für die gegenständliche Liegenschaft gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Plandokument ... dürfen pro Bauplatz Nebengebäude mit einer Gesamtfläche von maximal 30 m² errichtet werden. Die barrierefreien Module werden über einen Vorraum an den Bestand angebunden. Es wurde der Nachweis erbracht, dass das Ausmaß der Gesamtfläche des Flugdaches (Nebengebäude) unter den zulässigen 30 m² liegt, wobei jene Dachelemente im Bereich der Eingänge in Analogie des § 83 Abs. 1 lit. g BO als Teil des Gebäudes zu rechnen sind und damit kein Flugdach und daher auch kein Nebengebäude im Sinne des § 82 Abs. 1 BO darstellen. Gemäß § 80 Abs. 2 BO sind solche Flächen daher auch nicht Teil der bebauten Fläche einer Liegenschaft.

Der Einwand ist daher als unbegründet abzuweisen.

Zu (III) Bestimmungen des § 121 Abs. 3 BO (Beherbergungsstätten und Heime)

Die nächst dem Bestandsgebäude liegenden Module werden durch geschlossene Gänge mit diesem verbunden, wodurch die beiden barrierefrei gestalteten Zimmer über eine barrierefrei gestaltete Toilette und Waschgelegenheit im gleichen Geschoß verfügen. Die übrigen Module beinhalten Sanitärzellen mit Toilette und Waschgelegenheit. Die Bestimmungen des § 121 BO sind somit als erfüllt anzusehen.

Im Übrigen begründen die Bestimmungen des § 121 BO sowie die barrierefreie Ausgestaltung von Heimen jedoch kein subjektiv-öffentliches Recht im Sinne des § 134a BO und somit sind die darauf abzielenden Einwendungen als unzulässig zurückzuweisen.

Zu (IV), Raumhöhen, OIB-Richtlinie 3:

Die beanstandeten Raumhöhen der Module wurden korrigiert und weisen nunmehr eine Raumhöhe von 2,50 m auf und entsprechen der OIB-Richtlinie 3.

Im Übrigen begründen die Bestimmungen hinsichtlich der Einhaltung der Raumhöhen jedoch kein subjektiv-öffentliches Recht im Sinne des § 134a BO und somit sind die darauf abzielenden Einwendungen als unzulässig zurückzuweisen.

Zu (V), Ausgestaltung der Nasszellen:

Die Plandarstellung der Nasszellen in den Modulen erscheint schlüssig und nachvollziehbar, den Anforderungen des § 121 BO ist aus Sicht der Behörde entsprochen.

Die Ausgestaltung von Sanitärräumen von Gebäuden begründet im Übrigen kein subjektiv-öffentliches Recht im Sinne des § 134a BO und somit sind die darauf abzielenden Einwendungen als unzulässig zurückzuweisen.

Zu (VI), Schutzzone:

Hinsichtlich der äußeren Gestaltung von Bauwerken ist § 85 BO maßgeblich. Ob dessen Bestimmungen eingehalten werden, ist mittels Stellungnahme der MA 19-Architektur und Stadtgestaltung- zu klären. Hierzu liegt der Behörde eine entsprechende positive Stellungnahme vor. Im Übrigen begründen Fragen des örtlichen Stadtbildes auch im Hinblick auf die festgesetzte Schutzzone kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht im Sinne des § 134a BO und somit sind die

darauf abzielenden Einwendungen als unzulässig zurückzuweisen.

Zu (VII), im Plan feststellbare Vorschriftswidrigkeiten:

Bestimmungen hinsichtlich der Einhaltung der Raumhöhen, Stiegenbreiten, Entlüftung von Aborten und Nassräumen, Türbreiten und Einrichtungsgegenständen in barrierefrei zu gestaltenden Sanitäreinheiten als auch erforderliche Rangierflächen bei Stellplätzen sind seitens der Behörde zu prüfen und begründen kein subjektiv-öffentliches Recht im Sinne des § 134a BO und somit sind die darauf abzielenden Einwendungen als unzulässig zurückzuweisen.

Zu den von RA ... i.V. [für die Beschwerdeführer] eingebrachten Einwendungen:

Zu 1. Die Baubehörde hat ein Projekt hinsichtlich dessen Übereinstimmung mit den Vorgaben des gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes sowie den Bestimmungen der Bauordnung zu prüfen. Bereits abgeschlossene Verfahren sind nicht mehr zu berücksichtigen. Grundlage für eine Beurteilung durch die Behörde sind grundsätzlich die in diesem Verfahren vorgelegten Unterlagen. Festgehalten wird, dass aus Sicht der Behörde das Projekt dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan entspricht und auch gemäß der Bauordnung für Wien genehmigungsfähig ist.

Im Übrigen begründen Fragen hinsichtlich bereits abgeschlossener Verfahren als auch des Konsenses kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht im Sinne des § 134a BO und somit sind die darauf abzielenden Einwendungen als unzulässig zurückzuweisen.

Zu 2. Schutzzone, Unterbringung von nicht resozialisierbaren Alkoholkranken:

Die Baubehörde hat ein Projekt hinsichtlich dessen Übereinstimmung mit den Vorgaben des gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes sowie den Bestimmungen der Bauordnung zu prüfen. Schutzzonen gemäß § 7 BO sind Gebiete, die aufgrund ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind. Zu berücksichtigen sind dabei die prägende Bau- und Raumstruktur und die Bausubstanz sowie auch andere besondere gestaltende und prägende Elemente, wie die natürlichen Gegebenheiten oder Gärten und Gartenanlagen. Schutzzonen gemäß BO zielen nicht auf Gesundheit und Sicherheit ab. Hinsichtlich der hier festgesetzten

Schutzzone ist festzuhalten, dass eine positive Stellungnahme der MA 19 hierzu vorliegt.

Das vorliegende Projekt sieht eine Nutzung als Heim und Beherbergungsstätte vor, welches damit Wohnzwecken dient und der festgesetzten Flächenwidmung – „Wohngebiet“- gemäß § 6 Abs. 6 BO entspricht. Einwendungen hinsichtlich des Personenkreises der Nutzer begründen keine subjektiv-öffentlichen Rechte im Sinne des § 134a BO und somit sind darauf abzielende Einwendungen als unzulässig zurückzuweisen, die Einwendungen hinsichtlich einer vermeintlichen widmungswidrigen Nutzung als unbegründet abzuweisen.

Zu 3. Gewerberechtliche Befugnis für entgeltliche Betreuung von Heimeinheiten: Die gewerberechtliche Befugnis des Bauwerbers zum etwaigen entgeltlichen Betrieb von Heim- und Beherbergungseinheiten ist nicht von der Baubehörde zu prüfen.

Im Übrigen begründen Fragen der gewerberechtlichen Befugnis von Betreibern kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht im Sinne des § 134a BO und somit sind die darauf abzielenden Einwendungen als unzulässig zurückzuweisen.

Zu 4. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, geschlossene Bauweise:

Hierzu wird auf die vorangegangenen Einwendungen unter Punkt (I) und (II) dieses Bescheides verwiesen, wobei ausgeführt wird, dass die Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes eingehalten werden.

Der Einwand ist daher als unbegründet abzuweisen.

Zu 5. Planinhalt-Darstellung der Realität vor Ort:

Der Plan bildet den zuletzt genehmigten Zustand und somit den Konsens des Gebäudes ab. Die darin farblich dargestellten Maßnahmen stellen den Umfang der Einreichung und damit dieser Projektgenehmigung dar. Es wird bemerkt, dass die Richtigkeit und Vollständigkeit der Planunterlagen zum Zeitpunkt einer Bauverhandlung nur soweit gegeben sein muss, dass die betroffenen Anrainer/innen ihre subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte wahrnehmen können. Die Darstellung in den Plänen sowie die Darstellung des Konsenses stellen kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht im Sinne des § 134a BO dar. Somit sind die darauf abzielenden Einwendungen als unzulässig zurückzuweisen.

Zu 6. Brandschutz:

Brandschutztechnische sowie sicherheitstechnisch relevante Prüfung eines Projekts erfolgt durch die Behörde. Es wird festgehalten, dass Fragen des Brandschutzes innerhalb des Gebäudes kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht im Sinne des § 134a BO darstellt. Sie sind als unzulässig zurückzuweisen.

Zu 7., 8., 9., 10.

Stiegenbreiten,

Raumhöhen,

Arbeitnehmerschutzbestimmungen:

Hierzu wird auf die Punkte (IV), (V) und (VII) der vorangegangenen Einwendungen hingewiesen. Bestimmungen hinsichtlich der Einhaltung der Raumhöhen, Stiegenbreiten, Arbeitnehmerschutzbestimmungen udgl. begründen kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht im Sinne des § 134a BO und somit sind die darauf abzielenden Einwendungen als unzulässig zurückzuweisen.

Zu 11. Module ohne Sanitäreinheit:

Hierzu wird auf Punkt (III) der vorangegangenen Einwendungen hingewiesen.

Im Übrigen begründen die Bestimmungen des § 121 BO sowie die barrierefreie Ausgestaltung von Heimen jedoch kein subjektiv-öffentliches Recht im Sinne des § 134a BO und somit sind die darauf abzielenden Einwendungen als unzulässig zurückzuweisen.

Zu 12. Be- und Entlüftung Bäder:

Bestimmungen hinsichtlich der Entlüftung von Bädern begründen kein subjektiv-öffentliches Recht im Sinne des § 134a BO und somit sind die darauf abzielenden Einwendungen als unzulässig zurückzuweisen. Bemerkt wird jedoch, dass diese im Plan ergänzt wurden.

Zu 13. Anteil an Dusch-/WC-Anlagen für Herren und Damen:

Der § 121 BO sieht für Beherbergungsstätten und Heime mindestens je angefangene 10 Schlafstellen mindestens eine Toilette und zwei Waschgelegenheiten im gleichen Geschoß vor. Dies ist durch das Vorsehen von je einer Toilette und einer Waschgelegenheit in der jeweiligen Schlafstelle bzw. durch das Zuordnen der barrierefrei gestalteten Sanitäreinheit zu den beiden barrierefrei gestalteten Schlafstellen erfüllt. Darüberhinaus werden zusätzliche Toiletten und auch Waschgelegenheiten bei den Büros als auch den Aufenthaltsräumen und beim Eingangsbereich im Erdgeschoß vorgesehen, dem steht die Bauordnung nicht entgegen. Weiters sieht die Bauordnung bzw. OIB-

Richtlinie keine erforderliche Anzahl von zusätzlichen WC-Anlagen, welche darüber hinaus auch Herren bzw. Damen zuzuordnen sind, vor.

Bestimmungen hinsichtlich der Anzahl von Sanitäreinheiten begründen jedoch kein subjektiv-öffentliches Recht im Sinne des § 134a BO und somit sind die darauf abzielenden Einwendungen als unzulässig zurückzuweisen.

Zu 14. Gestaltung Toilettenräume, Plandarstellung:

Die OIB-Richtlinie 4 - Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit - sieht keine Mindestbreiten oder Mindestflächen für Toiletten vor. Lediglich hinsichtlich der Aufgehrichtung von Türen bei Toiletten mit einer Raumgröße von unter 1,8 m² sieht die OIB-Richtlinie 4 vor, dass diese dann nicht nach innen öffnend ausgeführt sein dürfen. Dies wurde in den Planunterlagen korrigiert.

Hinsichtlich der Darstellung von Türbreiten wird festgehalten, dass auf Grund der Kleinteiligkeit des Planes beim erforderlichen Maßstab 1:100 der Kotierung gegenüber der planlichen Darstellung der Vorzug zu geben ist.

Bestimmungen hinsichtlich der barrierefreien Ausgestaltung von Sanitärräumen als auch der Bemaßung von innenliegenden Türbreiten begründen kein subjektiv-öffentliches Recht im Sinne des § 134a BO und somit sind die darauf abzielenden Einwendungen als unzulässig zurückzuweisen.

Zu 15. - 17., 19. - 21. und 23. - 26. planliche Darstellungen, allgemeine Inhalte der Bauordnung und OIB-Richtlinien:

Für diese Punkte wird zusammenfassend festgestellt, dass die Richtigkeit und Vollständigkeit von Planunterlagen zum Zeitpunkt einer Bauverhandlung nur soweit gegeben sein muss, dass die betroffenen Anrainer/innen ihre subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte wahrnehmen können. Die Maße der einzelnen Räume sowie die technischen Details in den Darstellungen sind durch die Baubehörde zu prüfen und stellen kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht im Sinne des § 134a BO dar. Somit sind die darauf abzielenden Einwendungen als unzulässig zurückzuweisen.

Zu 18. Zufahrt außerhalb bebaubarer Fläche:

Im Bereich der geplanten Zufahrt ist im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan „Bauland Wohngebiet-Gärtnerische Ausgestaltung“ festgesetzt, wobei unterirdische Gebäude untersagt sind. In gärtnerisch auszugestaltenden Flächen sind befestigte Wege und Zufahrten grundsätzlich zulässig. Darauf abzielende Einwendungen sind daher als unbegründet abzuweisen.

Zu 22. Immissionen durch Lieferung und Beheizung:

Der § 134a (1) lit. e BO beinhaltet, dass die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, nicht geltend gemacht werden kann. Da Heime und Beherbergungsstätten Wohnzwecken im Sinne des § 6 Abs. 6 BO dienen, sind die darauf abzielenden Einwendungen als unzulässig zurückzuweisen.

Ergänzende Einwendungen von Frau M. F., Miteigentümerin der Liegenschaft Wien, B.-gasse ..., EZ der Kat. Gem. ...:

Der Einwand hinsichtlich der barrierefreien Ausgestaltung und der Darstellung gemäß § 64 (1)a BO ist nicht durch den § 134a BO erfasst und begründet daher keine subjektiv-öffentlichen Rechte, somit sind die darauf abzielenden Einwendungen als unzulässig zurückzuweisen."

Der Bescheid der belangten Behörde wurde den Beschwerdeführern J. H. am 16.07.2014, Frau S. H. am 16.07.2014, Frau M. F. am 16.07.2014 und Herrn C. F. am 18.07.2014 zugestellt.

In ihrer am 11.08.2014 (Datum der Postaufgabe) und sohin rechtzeitig erhobenen Beschwerde führten die Beschwerdeführer zu ihren Beschwerdegründen wie folgt aus:

„[...]

Beschwerdegründe

Durch den angefochtenen Bescheid sind die Beschwerdeführer wie folgt in ihren Rechten verletzt worden.

- 1. Ganz grundsätzlich ist gegen das gegenständliche Bauvorhaben einzuwenden, dass die Einreichung der nachträglichen Legalisierung eines illegal geführten Heimbetriebes in einem Schwarzbau dient. Die – nicht wesentlich abgeänderten – Einreichpläne sind mit großteils denselben Mängeln behaftet, die schon im Verfahren MA 37-BB/05307-1/2009 zur bescheidmäßigen Versagung der Bauführung geführt haben. So ist auch die Bezeichnung des BVH als Sanierung, Umbau und Erweiterung eines Heimbetriebes schon deshalb beschönigend, weil es für diesen derzeit*

keine Rechtsgrundlage gibt. Der Standpunkt der belangten Behörde ist überschießend formaljuristisch und nicht begründet.

- 2. Auch weiterhin gilt ganz grundsätzlich, dass aufgrund der Situierung in einer Schutzzone mit umliegenden Wohnhausanlagen, Kindergärten und Schulen das letztlich vom Bauwerber nach wie vor ganz offenkundig verfolgte Ziel, nämlich die Unterbringung von nicht resozialisierbaren Alkoholkranken, abzulehnen ist. Durch dieses Projekt würde nicht nur die Lebensqualität der Anrainer, sondern ganz wesentlich auch die Gesundheit und Sicherheit der Kinder und Jugendlichen gefährdet. Die belangte Behörde führt nicht aus, in welcher Weise die Stellungnahme der MA 19 positiv sein soll. Die Begründung der belangten Behörde ist in diesem Punkt nicht nachvollziehbar.*

- 3. Der Bauwerber verfügt nach aktuellem Kenntnisstand nicht über die gewerberechtlichen Befugnisse für die entgeltliche Betreuung von Heimeinheiten. Der Standpunkt der belangten Behörde ist überschießend formaljuristisch und nicht begründet.*

- 4. Auch weiterhin wird die geschlossene Bauweise nicht eingehalten und somit gegen § 76 Abs. 8 BauO für Wien verstoßen. Wie schon im Vorprojekt durch die Hinzufügung eines – im Übrigen aufgrund seiner Flächenausmaße in der Schutzzone ohnedies nicht bewilligungsfähigen Flugdaches soll nun im Wege eines weiteren „Etikettenschwindels“, nämlich durch Verbindung der Container durch Verbindungsgänge, darüber hinweggetäuscht werden, dass die freistehenden Gebäude eben freistehend sind, und im Übrigen auch keine „Gebäude“ im Sinne einer festen Bauweise, sondern offenkundig auch weiterhin Container geplant sind, die durch die Anbringung von Fassadenelementen getarnt werden sollen.*

Die Nebengebäude bzw. die Flugdächer stellen teilweise nichtraumbildende Konstruktionen dar und sind keine Hauptgebäude. Der eingeschossige Verbindungsfußweg, als Verbindungsgang stellt nach den in § 60 Abs. 1 BauO für Wien enthaltenen Begriffsbestimmungen kein Gebäude dar. Unter „Gebäude“ ist ein nach den Regeln der Baukunst durch Umfassungsmauern oder Wänden umschlossener Raum anzusehen. Diese Voraussetzung ist durch freistehende Container, die lediglich durch

Flugdächer und Verbindungsgänge verbunden sind, nicht gegeben.

Es liegt auch kein Gutachten vor, in dem besagt wird, dass durch die Abweichung von der geschlossenen Bauweise keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes im Sinne des § 76 Abs. 8 BauO für Wien eintritt. Weiters liegt auch keine Bewilligung des Bauausschusses des zuständigen Bezirks, welcher über die Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes, bzw. hier über die Abweichung von der geschlossenen Bauweise zu entscheiden hat, vor. Die Vorgaben des Flächenwidmungsplanes W I, die geschlossene Bauweise, wurden nicht eingehalten: die Container wurden in offener Bauweise errichtet und weichen von den Baufluchtlinien ab. Die Beschwerdeführer sind in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht auf Einhaltung der Fluchtlinien im Sinne des § 134a BauO für Wien verletzt.

- 5. Die Verbindungsgänge stellen gemäß BauO für Wien keine Nebenräume/Nebenflächen dar. Zudem dürfen die Nebenflächen gemäß Bebauungsdokument nur max. 30 m² betragen. Sieben freistehende Hauptgebäude sollen mit Gängen verbunden werden. Die Gänge sind Nebengebäude mit rund 100 m². Laut Bebauungsplan dürfen diese Nebengebäude aber maximal 30 m² betragen. Generell fehlt die Aufstellung von Haupt- und Nebenflächen. Die belangte Behörde ist im angefochtenen Bescheid nicht auf die fehlende Aufstellung von Haupt- und Nebenflächen eingegangen.*
- 6. Die Verbindungsgänge in Form von Flugdächern erreichen nicht die in § 75 Abs. 2 BauO für Wien festgesetzte Mindestgebäudehöhe von 2,50 m der Bauklasse I. Die in den Plänen angeführte Höhe wird nur durch Anschüttung erreicht. Änderungen der Geländeverhältnisse sind nur dann zu bewilligen, wenn die Nachbarn nicht in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten beeinträchtigt werden. Ob die belangte Behörde eine Prüfung durchführte, ist nicht zu erkennen. Die Beschwerdeführer sind in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt, weil die Nichterrechung der Mindestgebäudehöhe unter die Bestimmungen über die Gebäudehöhe gemäß § 134a BauO für Wien fällt. Weiters ist es unklar, ob etwaige Aufschüttungen dazu führen, dass Abstände nicht eingehalten werden,*

womit die Beschwerdeführer in ihren Rechten auf Einhaltung des Abstandes eines Bauwerkes zu den Nachbargrundgrenzen in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt wären.

7. Die Pläne stellen möglicherweise den letzten genehmigten Zustand dar und den beantragten künftigen. Dies entspricht aber nicht der Realität vor Ort, weil der korrekte konsenslose Bauzustand in den Plänen nicht ist (z.B. derzeitige Eingangstür zur B.-gasse fehlt, Zimmer im EG fehlen) – der zum Abbruch vorgesehene Bestand ist in der Realität schon nicht mehr existent (z.B. Stalleinrichtungen).

Es mag schon sein, dass die Richtigkeit und Vollständigkeit von Planunterlagen zum Zeitpunkt einer Bauverhandlung nur soweit gegeben sein muss, dass die betroffenen Nachbarn ihre subjektiv-öffentlichen Rechte wahrnehmen können. Es geht aber nicht darum, dass Nachbarn ihre Rechte wahrnehmen können, sondern vielmehr darum, dass die Behörde diese Rechte zu wahren hat. Weiters gilt die Vermutung der Vollständigkeit von Planunterlagen nur so lange, als keine gegenteiligen Anhaltspunkte bestehen. Die Einwendungen der Beschwerdeführer enthielten solche Anhaltspunkte, auf welche die belangte Behörde aber nicht näher einging.

8. Den Plänen ist nicht zu entnehmen, ob die gesetzlich angeordneten Brandschutzmaßnahmen vorgesehen sind. Der Standpunkt der belangten Behörde ist überschießend formaljuristisch und nicht begründet.
9. Das BauO-konforme Erfordernis der Fluchtstiegen und die Breite der Stiegen sind zu überprüfen.
10. Die Breite der Hauptstiege müsste 1,20 m lichte Breite sein, ist aber laut Einreichung nur 1,00 m, somit in dieser Form nicht bewilligungsfähig. Der Standpunkt der der belangten Behörde ist überschießend formaljuristisch und nicht begründet.
11. Die Raumhöhe in den Modulen müsste 2,50 m sein, dies ist augenscheinlich nicht eingehalten. Der Standpunkt der belangten Behörde ist auch in diesem Punkt überschießend formaljuristisch und nicht begründet.

12. *Die verglichene Raumhöhe im Altbestand ist zu gering. Die Pläne sind nicht ausreichend, um das überhaupt nachzuvollziehen, zumal nicht durchgängig gekennzeichnet ist, welche Widmung die Räume haben sollen. Im Schnitt BB ist auch die Dachneigung auf der Gartenseite nicht eingezeichnet, sodass zu befürchten ist, dass durch die Plangestaltung die fehlende lichte Raumhöhe verschleiert werden sollte. Der Standpunkt der belangten Behörde ist ebenfalls überschießend formaljuristisch und nicht begründet.*

13. *Nicht nachvollziehbar ist die Planung von Duschen in den Büros im EG – es ist zu befürchten, dass diese Räume später ebenfalls als Heimeinheiten genützt werden. Gegen die tatsächliche Nutzung als Büro spricht nämlich, dass keine Umkleieräume ausgewiesen sind und auch sonst Zweifel an der Einhaltung der einschlägigen ArbeitnehmerInnen-schutzvorschriften bestehen. Der Standpunkt der belangten Behörde ist überschießend formaljuristisch und nicht begründet.*

14. *Ein Doppelmodul hat keine Dusche/Sanitäreinrichtungen; das ist ein Verstoß gegen § 121 BO und widerspricht auch den Angaben zu den Wohnmodulen, wonach jede Wohneinheit über eine eigene Toilette verfügt. Auch die Heimeinheit 7 im OG verfügt über keine eigene Dusche/Toilette. Der Standpunkt der belangten Behörde ist wieder überschießend formaljuristisch und nicht begründet.*

15. *Innenliegende Bäder weisen keine mechanische Be- und Entlüftung auf; das entspricht nicht der Bauordnung. Der Standpunkt der belangten Behörde ist überschießend formaljuristisch und nicht begründet.*

16. *Im EG ist ein unverhältnismäßig großer Anteil an Dusch-/WC-Anlagen für Herren vorgesehen, wohingegen es nur ein einziges WC für Damen gibt. Dies ist nach Ansicht der Beschwerdeführer ein weiteres Indiz für die beabsichtigte Einrichtung eines Vinzi-Dorfes; zumal bei den WC's nicht angeführt ist, welche für Personal vorgesehen sind. Der Standpunkt der belangten Behörde ist auch in diesem Punkt überschießend formal-juristisch und nicht begründet.*

17. *Die WC's sind zu klein (schmal) und entsprechen nicht der BO (OIB 2-Richtlinie nicht eingehalten, WC mindestens 1,8 m²). Die Türbreite bei WCs/Gemeinschaftsdusche im OG ist im Plan schmaler eingezeichnet als angegeben – Breitenangabe stimmt nicht (80/200 ist angegeben, aber lt. Abmessung ist es nur 70/200). Der Standpunkt der belangten Behörde ist ebenfalls überschießend formaljuristisch und nicht begründet.*
18. *Die Nasszellen in Wohnmodulen (WC+Dusche) sind zu klein dimensioniert, entsprechen nicht § 121 BauO für Wien. Die Wohn-modulbeschreibung (Waschgelegenheit) stimmt außerdem nicht mit der Planbeschreibung (Dusche) überein – anscheinend soll wieder einfach über einen Mangel hinwegkaschiert werden. Der Standpunkt der belangten Behörde ist überschießend formaljuristisch und nicht begründet.*
19. *Nicht erkennbar ist die Öffnungsrichtung der Türen ins Stiegenhaus und bei Fluchtstiegen und Stiegen. Der Standpunkt der belangten Behörde ist wieder überschießend formaljuristisch und nicht begründet.*
20. *Heimeinheit 7 verfügt über einen nur von der Heimeinheit begehbaren Abstellraum. Der Bauwerber wäre aufzufordern, dessen Nutzung zu begründen. Der Standpunkt der belangten Behörde ist überschießend formaljuristisch und nicht begründet.*
21. *Die vorgesehene Zufahrt liegt außerhalb der laut Flächenwidmungsplan bebaubaren Flächen, ist aber offenkundig als baulich befestigte Verkehrsfläche vorgesehen. Die widmungswidrige Bauführung ist abzulehnen. Wenn die belangte Behörde meint, dass in gärtnerisch auszugestaltenden Flächen befestigte Wege und Zufahrten grundsätzlich zulässig sind, übersieht sie wohl, dass dies nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß der Fall ist. Die Nachweisführung ist hier überhaupt unterblieben.*
22. *Für die Stellplätze ist weder die Zufahrt noch die Abfahrt eingezeichnet. Der Bauwerber ist aufzufordern, ein Verkehrsführungs-konzept vorzulegen, in dem auch dargestellt ist, wie die Zufahrt zu den eingezeichneten Stellplätzen vonstattengehen soll. Der Standpunkt der belangten Behörde ist*

überschießend formaljuristisch und nicht begründet.

23. *Die gesetzliche Vorgabe über die Breite der Stellplätze ist bei den Stellplätzen nicht eingehalten worden. Der Stellplatz 1 ist 3,30 m breit, wobei das Wiener Garagengesetz aber eine Breite von 3,50 m vorschreibt. Für den Stellplatz 3 ist zudem kein Nachweis über die Nutzbarkeit erbracht worden. Dieser Stellplatz kann nur sinnvoll benutzt werden, wenn das Fahrzeug rückwärts über den Gehsteig den Parkplatz erreichen könnte. Für den Nachweis, dass die Fußgänger nicht durch das rückwärts Einparken beeinträchtigt werden, ist aus dem Akt kein Gutachten zu entnehmen. Ein solches Gutachten ist zu erstellen.*
24. *Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände zu den Aufenthaltsräumen werden nicht eingehalten.*
25. *Die Anzahl der Schlafstellen ist nicht nachvollziehbar, weil im OG keine Belegung angegeben ist. Gemessen an der Größe und Anzahl der Räume werden dort vermutlich mehr als 1 Person je Einheit untergebracht (z. B. Heimeinheit $6a+6b$; Größe und Beschaffenheit der als Bad definierten Räume $9,34$ bzw. $9,38$ m^2 = größer als die Wohnmodule insgesamt, was gleichzeitige Nutzung als Schlafräume nahelegt), was zusammen mit der sich aus der angeführten Belegung der 16 Heimeinheiten im EG ergebenden Bewohnerzahl von 16 Personen insgesamt somit wahrscheinlich weit mehr als die immer kommunizierten ca. 20 Personen ergibt !(nämlich eher 35+). Der Standpunkt der belangten Behörde ist überschießend formaljuristisch und nicht begründet.*
26. *Die Heizraamtüre (vom Garten) müsste gem. BO 90 cm lichte Breite aufweisen. Lt. Plan hat sie das aber nicht. Sie ist einerseits kleiner gezeichnet (70 cm), andererseits sind bautechnisch die 90 cm auch nicht machbar. Die eingetragene Zahl ist aber fälschlicherweise 90/200. Zudem stimmt die Öffnungsrichtung der Tür nicht. Auch die zweite Tür (vom Heizraum ins Lager) ist falsch beschriftet – sie hat nur 80 cm und nicht 90 cm. Der Standpunkt der belangten Behörde ist auch in diesem Punkt überschießend formaljuristisch und nicht begründet.*

27. Zur Frage der Beheizung ist nunmehr statt wie im Vorverfahren eine Ölbefeuerungsanlage mit Tankraum lediglich ein Heizraum mit Stückholzkessel vorgesehen. Die davon ausgehenden Lärmimmissionen (Holzlieferungen) sowie die Schadstoffimmissionen auf die anrainenden Liegenschaften werden zu untersuchen und entsprechende Auflagen erteilen zu sein. Der Standpunkt der belangten Behörde ist ebenfalls überschießend formaljuristisch und nicht begründet.
28. Die Müllraumtür müsste 1,40 m betragen, was laut Plan nicht zutrifft. Hierzu wird von Seiten der MA 48 eine schriftliche Stellungnahme einzuholen sein. Der Standpunkt der belangten Behörde ist überschießend formaljuristisch und nicht begründet.
29. Die Beschaffenheit des Zugangsweges zu den hinteren Wohnmodulen ist unklar, sodass hierzu Einwendungen vorbehalten bleiben müssen, weil der derzeitige Planstand die Geltendmachung subjektiv-öffentlicher Rechte nicht ermöglicht. Dasselbe gilt für den Schallschutz bei den vorgesehenen Verbindungsgängen (Nebenräume). Der Standpunkt der belangten Behörde ist wieder überschießend formaljuristisch und nicht begründet.
30. Die Türen von Lager zu Gang, Garten und WC sowie weitere Türen und Fenster weisen keine Bemaßungen auf, auch hierzu bleiben daher Einwendungen noch vorbehalten. Der Standpunkt der belangten Behörde ist überschießend formaljuristisch und nicht begründet.
31. Anscheinend ist nur ein behindertengerechtes WC vorgesehen, welches gleichzeitig die einzige für Damen vorgesehene Toilette sein soll. Aufgrund der Planunterlagen ist aber zweifelhaft, ob dieses überhaupt barrierefrei zugänglich ist. Der Standpunkt der belangten Behörde ist auch in diesem Punkt überschießend formaljuristisch und nicht begründet.
32. Zudem geht aus den Plänen nicht eindeutig hervor, ob die behördlich vorgeschriebenen Abstände eingehalten wurden, weshalb auch diese beanstandet werden und die Beschwerdeführer auf ihr subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der Abstände zurückgreifen. [.....]"

Die Beschwerdeführer beantragten, gemäß § 24 VwGVG eine mündliche Verhandlung durchzuführen, ihrer Beschwerde Folge zu geben und die Baubewilligung zu versagen, in eventu den Bescheid der Baubehörde aufzuheben und zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückzuverweisen.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und verwies in ihrem Vorlageschreiben auf die Begründung des angefochtenen Bescheides.

Das erkennende Gericht stellte die Beschwerde im Rahmen des rechtlichen Gehörs der mitbeteiligten Partei zu und räumte ihr die Gelegenheit zur Äusserung ein. Durch ihren ausgewiesenen Rechtsfreund nahm die mitbeteiligte Partei wie folgt Stellung:

„[...]

Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer/Innen (Miteigentümer/Innen) benachbarter Liegenschaften im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, sind im vorliegenden Fall nicht verletzt. Das dem gegenständlichen Bauprojekt zu Grunde liegende Plandokument ... setzt im Bereich des verfahrensgegenständlichen Projektes ausdrücklich „Bauland-Wohngebiet Bauklasse I, geschlossene Bauweise, Schutzzone“ fest. Pro Bauplatz dürfen Nebengebäude mit einer Gesamtfläche von maximal 30m² errichtet werden.

Die Beschwerdeführer haben die nunmehr vorgebrachten Beschwerdegründe bereits als Einwendungen in der mündlichen Bauverhandlung am 06.05.2013 erhoben. Aufgrund dieser Einwendungen hat die Bauwerberin Korrekturen und Ergänzungen der Einreichunterlagen durchgeführt. Insbesondere wurden die barrierefreien Module über einen Vorraum an den Bestand angebunden. Das Dach an der östlichen Baufuchtlinie wurde durch vertikale Wandelemente ergänzt. Schließlich wurde von der Bauwerberin der Nachweis erbracht, dass das Ausmaß der Gesamtfläche des Flugdaches (Nebengebäude) unter den zulässigen 30 m² liegt. Nach den durchgeführten Korrekturen und Ergänzungen der Einreichunterlagen entspricht der Zubau den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, der pro Bauplatznebengebäude eine Grundfläche von maximal 30 m² vorsieht.

Die Beschwerdeführer vermeinen, dass auch weiterhin die geschlossene Bauweise nicht eingehalten und gegen § 76 Abs. 8 Bauordnung für Wien verstoßen werde.

Da jedoch im gegenständlichen Fall Zubauten (einzelne Module) in Leichtbauweise errichtet werden sollen und diese durch eine Dachkonstruktion, die an der vorderen als auch der seitlichen Bauflichtlinie einen vertikalen Abschluss durch eine Wandkonstruktion vorsieht, miteinander verbunden werden, liegt – entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer – eine geschlossene Bauweise vor. Diesen von den Beschwerdeführern bereits in der Bauverhandlung am 06.05.2013 vorgebrachten Einwendungen kommt daher keine Berechtigung zu.

Die Beschwerdeführer vermeinen, dass auf Grund der Situierung in einer Schutzzone mit umliegenden Wohnhausanlagen, Kindergärten und Schulen das letztlich vom Bauwerber ganz offensichtlich verfolgte Ziel, eine Nutzung als Heim- und Beherbergungsstätte, abzulehnen sei.

Aus der Stellungnahme der MA 19 vom 10.06.2011 ergibt sich, dass der Zubau im vorliegenden Fall in gestalterischer Hinsicht als ein Gebäude anzusehen ist und daher die Anforderungen an eine geschlossene Bauweise im Sinne des § 76 Abs. 8 erfüllt. Seitens der MA 19 wird ausdrücklich festgehalten, dass eine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes nicht eintritt. Das gegenständliche Bauprojekt dient durch die Nutzung als Heim- und Beherbergungsstätte Wohnzwecken und entspricht dadurch der festgesetzten Flächenwidmung „Wohngebiet“ gemäß § 6 Abs. 6 Bauordnung für Wien. Die belangte Behörde hat gut nachvollziehbar und schlüssig dargelegt, dass Einwendungen hinsichtlich des Personenkreises der Nutzer keine subjektiv-öffentlichen Rechte im Sinne des § 134a Bauordnung für Wien begründen und darauf abzielende Einwendungen als unzulässig zurückzuweisen sind.

Die Beschwerdeführer bringen vor, die Bauwerberin würde nach aktuellem Kenntnisstand nicht über die gewerberechtlichen Befugnisse für die entgeltliche Betreuung von Heimstätten verfügen. Hierbei übersehen die Beschwerdeführer, dass eine gewerberechtliche Befugnis zum Betrieb von Heim- und Beherbergungseinheiten nicht von der Baubehörde zu prüfen ist. Darüber hinaus ist aus Fragen die gewerberechtliche Befugnis von Betreibern betreffend kein

subjektiv-öffentliches Nachbarrecht im Sinne der § 134a Bauordnung für Wien abzuleiten, weshalb das diesbezügliche Vorbringen der Beschwerdeführer ins Leere geht.

Die Beschwerdeführer bemängeln weiters, dass die Pläne den letzten genehmigten Zustand sowie den beantragten künftigen darstellen würden, jedoch würde dies nicht der Realität vor Ort entsprechen, da der korrekte konsenslose Bauzustand in den Plänen nicht enthalten sei. Faktum ist, dass der Einreichplan der Bauwerberin den zuletzt genehmigten Zustand und damit in weiterer Folge den Konsens des Gebäudes abbildet. Die Richtigkeit und Vollständigkeit von Planunterlagen muss zum Zeitpunkt einer Bauverhandlung nur so weit gegeben sein, dass betroffene Anrainer ihre subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte wahrnehmen können. Aus der Darstellung in den Einreichplänen können daher von den Nachbarn keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte abgeleitet werden.

Schließlich übersehen die Beschwerdeführer, dass ihnen hinsichtlich allfälliger Fragen des Brandschutzes innerhalb des Gebäudes kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht zusteht. Die brandschutztechnische sowie sicherheitstechnisch relevante Prüfung eines Projekts wird durch die Behörde vorgenommen.

Die beschwerdeführenden Parteien versuchen darüber hinaus aus Stiegenbreiten, Raumhöhen sowie Arbeitnehmerschutzbestimmungen subjektiv-öffentliche Nachbarrechte zu konstruieren. Tatsächlich begründen Bestimmungen hinsichtlich der Einhaltung der Raumhöhen, Stiegenbreiten, Arbeitnehmerschutzbestimmungen keine derartigen Nachbarrechte.

Auch wollen die Beschwerdeführer aus § 121 Bauordnung für Wien, insbesondere betreffend die Dusch-, WC-Anlagen und Sanitäreinrichtungen, subjektiv-öffentliche Nachbarrechte ableiten. § 121 Bauordnung für Wien sowie die Bestimmungen betreffend die barrierefreie Ausgestaltung von Heimen sehen jedoch subjektiv-öffentliche Rechte von Nachbarn nicht vor, weshalb die geltend gemachten Beschwerdegründe unzulässig sind.

Die Beschwerdeführer vermeinen, dass die Anzahl der Schlafstellen nicht nachvollziehbar sei, weil im Obergeschoss keine Belegung angegeben sei. Hierzu ist auszuführen, dass Einwendungen bzw. Beschwerdegründe hinsichtlich des

Personenkreises der Nutzer keine subjektiv-öffentlichen Rechte im Sinne des § 134a Bauordnung für Wien begründen.

Schließlich führen die Beschwerdeführer aus, dass zur Frage der Beheizung nunmehr statt wie im Vorverfahren eine Ölbefeuerungsanlage mit Tankraum lediglich ein Heizraum mit Stückholzkessel vorgesehen sei. Die davon ausgehenden Lärmemissionen (Holzlieferungen) sowie die Schadstoffemissionen auf die anrainenden Liegenschaften seien zu untersuchen und entsprechende Auflagen zu erteilen. Hierbei übersehen die Beschwerdeführer, dass der Bauwerberin in dem Baubewilligungsbescheid vom 27.06.2014 ausdrücklich aufgetragen worden ist, einen Nachweis über die Erfüllung des Wärmeschutzes sowie des Schallschutzes, wenn das Gebäude anders, jedoch mindestens gleichwertig ausgeführt wurde, sowie eine Bestätigung von ZiviltechnikerInnen über die Durchführung baulicher Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen vorzulegen.

[...]"

Demgemäß beantragte die mitbeteiligte Partei der Beschwerde nicht Folge zu geben und den angefochtenen Bescheid vollinhaltlich zu bestätigen.

Der vom erkennenden Gericht beigezogene Amtssachverständige Dipl. Ing. Z. erstattete hinsichtlich der Beschwerdepunkte nachfolgendes bautechnisches Gutachten:

„[...]"

Befund

Folgende Bebauungsbestimmungen sind in dem betroffenen Teil der Liegenschaft entsprechend dem gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD ... festgesetzt:

An der B.-gasse ist hinter der Baulinie ein 15 m breiter und ca. 40,5 m bzw. 38 m langer bebaubarer trapezförmiger Streifen mit der Widmung „W I, 7,5 m, g“ festgelegt.

An der als Fußweg gewidmeten K.-Gasse ist nach der Baulinie ein 5 m breiter gärtnerisch auszugestaltender Vorgarten vorgesehen, wobei eine Ein- und Ausfahrtsperre verhängt ist. Dahinter ist ein ebenfalls 15 m breiter und ca. 56 m bzw. 54 m langer bebaubarer trapezförmiger Streifen mit der Widmung „W I, g“ festgelegt.

Für den restlichen Bereich dieses Liegenschaftsteils ist die „gärtnerische Ausgestaltung“ („G“) vorgesehen.

An den Gebäudefronten, die unmittelbar an einer Baulinie liegen, ist die Errichtung von Erkern und vorragenden Loggien mit einer Ausladung von mehr als 0,8 m untersagt.

Der oberste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht mehr als 4,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.

Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überragen.

Pro Bauplatz dürfen Nebengebäude mit einer Gesamtfläche von maximal 30 m² errichtet werden.

In den mit BB3 bezeichneten Bereichen ist die Errichtung von unterirdischen Gebäuden untersagt.

*Beantragt ist im Bestandsgebäude Trakt B.-gasse die Baubewilligung für einen Umbau sowie gartenseitig das Herstellen einer Rampe, von Stiegenanlagen sowie eines Zubaus, enthaltend ein Stiegenhaus und Nebenräume.
Für den bebaubaren Bereich an der K.-Gasse sind Zubauten, enthaltend Aufenthaltsräume, Nebenräume sowie Verbindungsgänge geplant.*

Die MA 37/BB hat am 27.06.2014 einen Baubewilligungsbescheid zur Zahl MA 37-BB/470532-2014-58 erlassen. Gegen diesen Bescheid wurde am 11.08.2014 von den oben genannten Anrainern, vertreten durch Rechtsanwalts-GmbH Beschwerde eingebracht.

Gutachten

Bezüglich der Beschwerdepunkte Nr. 3.1 bis 3.32 der Anrainer J. H., S. H., C. F. und M. F. wird Folgendes festgestellt:

Grundsätzlich wird angemerkt, dass die AnrainerInnen im Baubewilligungsverfahren nach der Bauordnung für Wien (BO) keinesfalls berechtigt sind, schlechthin alle tatsächlichen oder vermeintlichen Verstöße gegen die Bauvorschriften geltend zu machen. Nur soweit diese neben dem öffentlichen Interesse auch dem Interesse der Nachbarn dienen, begründen sie sogenannte subjektiv-öffentliche Rechte, gegen deren Verletzung sich der Nachbar im Baubewilligungsverfahren durch Erhebung von Einwendungen und Ergreifen von Rechtsmitteln wehren kann. Diese subjektiv-öffentlichen Rechte sind im § 134a BO erschöpfend aufgezählt, und zwar:

- a) Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerks 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 Bauwerks ergeben können, zum Inhalt haben.

Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerks zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden.

f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

Zu 3.1, 3.7, 3.13 und 3.25:

Beim Baubewilligungsverfahren (auch bei einer nachträglichen Bewilligung) handelt es sich um ein Projektgenehmigungsverfahren. Gegenstand ist das in den Einreichplänen und sonstigen Unterlagen dargestellte Projekt.

Zu 3.3, 3.8 bis 3.12, 3.14 bis 3.20, 3.22 bis 3.24, 3.26, 3.28, 3.30 und 3.31:

Die Richtigkeit und Vollständigkeit von Planunterlagen muss zum Zeitpunkt einer Bauverhandlung nur soweit gegeben sein, dass die betroffenen AnrainerInnen ihre subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte wahrnehmen können. Die Maße der einzelnen Räume sowie die technischen Details in den Darstellungen sind durch die Baubehörde zu prüfen und stellen kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht im Sinne des § 134a BO dar.

Zu 3.2:

Ebenso wurde bereits im Bescheid der MA 37-BB/470532-2014-58 festgestellt, dass die Baubehörde ein Projekt hinsichtlich dessen Übereinstimmung mit den Vorgaben des gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes sowie den Bestimmungen der Bauordnung überprüft und Folgendes festgestellt hat: „Schutzzonen gem. § 7 BO sind Gebiete, die aufgrund ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind. Zu berücksichtigen sind dabei die prägende Bau- und Raumstruktur und die Bausubstanz sowie auch andere besondere gestaltende und prägende Elemente, wie die natürlichen Gegebenheiten oder Gärten und Gartenanlagen. Schutzzonen gem. BO zielen nicht auf Gesundheit und Sicherheit ab. Hinsichtlich der hier festgesetzten Schutzzone ist festzuhalten, dass eine positive Stellungnahme der MA 19 hierzu vorliegt.

Hinsichtlich der Einwendungen bzgl. dem Personenkreis der Nutzer und hinsichtlich einer vermeintlich widmungswidrigen Nutzung ist festzuhalten, dass das vorliegende Projekt eine Nutzung als Heim und Beherbergungsstätte vorsieht, also Wohnzwecken dient und der festgesetzten Flächenwidmung – „Wohngebiet“ - gemäß § 6 Abs. 6 BO entspricht.

Zu 3.4

Auf der bebaubaren Fläche, parallel zur K.-Gasse, soll anschließend an den Baubestand (Trakt B.-gasse) ein ebenerdiger Zubau, bestehend aus sieben containerartigen Gebäuden, enthaltend insgesamt 16 Heimeinheiten samt jeweils einer Nasszelle, sowie einer, zur K.-Gasse orientierten Gangkonstruktion entlang

der südlichen Baufluchtlinie errichtet werden. Die Heimeinheiten sind an manchen Stellen mit einem ein Meter breiten Dachvorsprung versehen. In Teilbereichen sind die Gebäude durch durchgehende Dachkonstruktionen verbunden, wobei diese keine eigene Stützkonstruktion haben, sondern kraftschlüssig mit dem Dach, mit dem „Wohnmodul“ bzw. mit den gartenseitigen Zubauten verbunden sind. An der östlichen Gebäudefront des Altbaus soll ein Zubau in Massivbauweise, enthaltend Nebenräume und ein Stiegenhaus, errichtet werden, die an den oben genannten Gebäudekomplex anschließen.

Die Gebäudehöhe des Gebäudekomplexes parallel zur K.-Gasse beträgt 3,33 m bzw. in einem Teilbereich bis zu 4,8 m.

Da die Gangkonstruktion in Verbindung mit der südlichsten Heimeinheit direkt an der südlichen Baufluchtlinie situiert ist, links an den östlichen Gebäudeteil des Bestandes lückenlos anschließt und auch sonst die zur K.-Gasse gerichtete Fassade einen geschlossenen Eindruck vermittelt, ist die geschlossene Bauweise gemäß § 76 Abs. 8 BO jedenfalls eingehalten. Die MA 19 hat in ihrer Stellungnahme vom 14.11.2014 ebenfalls festgehalten, dass der gemeinsame Dachkörper, unter dem sämtliche Wohnmodule angeordnet sind, als ein Baukörper beurteilt wird, und aus gestalterischer Sicht als bauliche Einheit in Erscheinung tritt.

Im rechten Drittel ist diese sonst geschlossene Front auf eine Länge von ca. 4 m um ca. 2 m nach hinten versetzt, um den dort stockenden Baumbestand zu schützen. Gemäß § 76 Abs. 8 hat die Behörde ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn hiedurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt. Da die MA 19 in ihrer Stellungnahme keine diesbezügliche Beeinträchtigung konstatiert hat, ist dieses (geringfügige) Zurückrücken jedenfalls zulässig.

Zu 3.5:

Wie im Punkt 3.4 bereits beschrieben, handelt es sich bei dem Gebäudeteil an der K.-Gasse um einen mit dem Bestandsgebäude zusammenhängenden einheitlichen Baukörper, enthaltend sowohl Aufenthalts- als auch Nebenräume sowie Verbindungswege, ebenso wie im bestehenden Trakt an der B.-gasse. Deswegen kann man bei einzelnen Gebäudeteilen nicht von Haupt- und Nebengebäude sprechen.

Zu einer allfälligen Frage über die Zulässigkeit und maximale Größe von Nebengebäuden wird zunächst die Begriffsbestimmung und Beschränkungen gemäß § 82 BO zitiert:

Nebengebäude

§ 82. (1) Nebengebäude sind Gebäude oder gesondert in Erscheinung tretende Teile eines Gebäudes, wenn sie nicht mehr als ein über dem anschließenden Gelände liegendes Geschoß aufweisen, keine Aufenthaltsräume enthalten und eine bebaute Grundfläche von nicht mehr als 100 m², in Gartensiedlungsgebieten von nicht mehr als 5 m² haben.

(2) Die Errichtung eines Nebengebäudes setzt das Vorhandensein oder das gleichzeitige Errichten eines Hauptgebäudes voraus. Die Fläche aller Nebengebäude auf demselben Bauplatz darf nicht mehr als ein Zehntel seiner Fläche betragen.

(3) Nebengebäude dürfen auf allen kraft des Bebauungsplanes unbebaut zu belassenden Flächen des Bauplatzes errichtet werden, wenn für diese Flächen nicht die gärtnerische Ausgestaltung gemäß § 5 Abs. 4 lit. p angeordnet ist. In Vorgärten und auf Abstandsflächen sind Nebengebäude unbeschadet des Abs. 4 und der Bestimmungen über die Errichtung von Garagen unzulässig.

(4) Beträgt die Gebäudehöhe von Nebengebäuden nicht mehr als 2,50 m und die Firsthöhe nicht mehr als 3,50 m und werden sie in einer Tiefe von mindestens 10 m ab der Vorgartentiefe errichtet, dürfen sie auch auf den kraft Gesetzes oder des Bebauungsplanes ansonsten unbebaut zu belassenden Flächen des Bauplatzes errichtet werden; die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung von Grundflächen nach § 5 Abs. 4 lit. p steht dem nicht entgegen.

(5) Die durch Nebengebäude in Anspruch genommene Grundfläche ist auf die nach den gesetzlichen Ausnutzbarkeitsbestimmungen bebaubare Fläche und die nach § 5 Abs. 4 lit. d durch den Bebauungsplan beschränkte bebaubare Fläche des Bauplatzes anzurechnen. Im Gartensiedlungsgebiet ist die mit einem Nebengebäude bebaute Grundfläche auf die Ausnutzbarkeitsbestimmungen eines Bauloses dann anzurechnen, wenn die bebaubare Fläche im Bebauungsplan mit mindestens 100 m² festgesetzt ist.

(6) Den Bestimmungen der Abs. 2 bis 5 unterliegen auch Flugdächer jeder Größe.

In die „gärtnerisch auszugestaltende Fläche“ („G“) ragen lediglich zwei Vordächer mit einer Ausladung von max. 1,0 m. Gemäß § 84 Abs. 1 dürfen die im § 83 Abs. 1 genannten Vorbauten in diesem Ausmaß über Baufluchtlinien vorragen. Somit sind diese Bauteile in „G“ zulässig.

Die Verbindungsgänge zum Erreichen der einzelnen Räume bzw. Module stellen notwendige Erschließungen von Aufenthaltsräumen dar, weshalb sie funktionale Bestandteile eines Hauptgebäudes sind. Sie können daher keine Nebengebäude sein, auch wenn sie selbst keine Aufenthaltsräume enthalten. Hauptgebäude beinhalten in der Regel immer neben Aufenthaltsräumen auch Nebenräume wie Sanitäreinrichtungen, Abstellräume und auch Erschließungsflächen.

Die Dachkonstruktion ist als einheitliche Überdeckung des gegenständlichen Gebäudekomplexes zu werten. Einzelne „Dachzwickel“, die sich in Bereichen ergeben, wo die Ausladung mehr als 1 m beträgt, können nicht als eigenständiges „Flugdach“ gewertet werden, zumal die Beschränkung von max. 1 m Ausladung für Vordächer nur gilt, wenn diese über Baulinien oder Baufluchtlinien ragen.

In diesem konkreten Fall sollen die Vordächer auf einer bebaubaren Fläche hergestellt werden und können auch weit mehr als 1 m vor die Gebäudefront vorstehen. Diese Vordächer werden auch zur bebauten Fläche dazugerechnet. Ein Flugdach ist ein auf Säulen ruhendes Dach, was hier nicht der Fall ist. Somit ist die Frage, ob die Beschränkung, wonach Nebengebäude max. 30 m² groß sein dürfen, eingehalten wird, obsolet.

Zu 3.6:

Die Gebäudehöhe des gesamten Neubaukomplexes beträgt zwischen 3,33 m und 4,80 m. Warum die Mindestgebäudehöhe nach Ansicht der Beschwerdeführer nicht erreicht werde, kann nicht schlüssig nachvollzogen werden. Die „in den Plänen angeführte Höhe“ wird nicht erst durch die „Anschüttungen“ - die übrigens in dem vorliegenden Einreichplan eindeutig als „bestehende Böschung“ gekennzeichnet ist - erreicht. Vielmehr wird die Gebäudehöhe vom (bestehenden bzw. bei allfälligen Anschüttungen vom zukünftigen) Gelände bemessen. Wie in Punkt 3.4 bereits ausgeführt, wird sowohl die Mindestgebäudehöhe nicht unter- und auch die maximal zulässige Gebäudehöhe bei diesem Projekt nicht überschritten. Daher können die Beschwerdeführer in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten nicht verletzt sein, zumal eine allfällige Unterschreitung der Mindestgebäudehöhe kein Anrainerrecht berührt, sondern ein im örtlichen Stadtbild in Erscheinung tretendes öffentliches Recht betrifft.

Außerdem sind die Fronten dieses Gebäudekomplexes den Liegenschaften der Beschwerdeführer nicht unmittelbar zugewandt, da der bestehende Trakt an der B.-gasse dazwischen liegt.

Weiters ist nicht nachvollziehbar, welche „Abstände“ durch „etwaige Aufschüttungen“ nicht eingehalten werden sollen und wodurch die Beschwerdeführer in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt sein könnten.

Zu 3.21:

Die im Einreichplan (Grundriss Erdgeschoß) dargestellte Oberfläche der Zufahrt ist mit Rasensteinen vorgesehen und widerspricht somit nicht der vorgeschriebenen „gärtnerischen Ausgestaltung“, wobei gemäß § 79 Abs. 6 BO sogar befestigte Wege und Zufahrten im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig wären.

Zu 3.27:

Im Bescheid der MA 37-BB/470532-2014-58 wurde bereits Folgendes festgestellt: „Der § 134a(1) lit e) BO beinhaltet, dass die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerks zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, nicht geltend gemacht werden kann.“

Heime und Beherbergungsstätten dienen wie bereits ausgeführt Wohnzwecken im Sinne des § 6 Abs. 6 BO.

Zu 3.29:

Was an der „Beschaffenheit des Zugangsweges zu den hinteren Wohnmodulen“ unklar sein soll, kann nicht nachvollzogen werden, Die Wege sind eindeutig eingezeichnet und mit „Weg Beton“ beschriftet. Die Wege sollen auf einer bebaubaren Fläche hergestellt werden und sind somit zulässig. Der Schallschutz eines Gebäudeteils berührt kein im § 134a BO taxativ aufgezähltes subjektiv-öffentliches Nachbarrecht.

Zu 3.32:

Was die Beschwerdeführer unter „die behördlich vorgeschriebenen Abstände“ meinen und wodurch diese durch eventuelles Nichteinhalten in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt sein sollen, kann nicht nachvollzogen werden, zumal die Bebauungsbestimmungen (auch im Hinblick auf allfällige „Abstände“) eingehalten werden.

Bezüglich der Stellungnahme der Bauwerberin vom 4.11.2014 ergeben sich (bis auf die Bewertung der Flugdächer als Nebengebäude und der Emissionen der Holzheizung) keine divergierenden Einschätzungen der Beschwerdepunkte der Anrainer gegenüber dem Amtssachverständigen

Schlussfolgerung:

Das beschwerdegegenständliche Bauvorhaben entspricht bezüglich der geltend gemachten Einwendungen den Bestimmungen der Bauordnung für Wien sowie den Vorschriften des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans.“

Dieses Gutachten wurde den Parteien des Beschwerdeverfahrens gemeinsam mit der Ladung zur mündlichen Verhandlung zur Kenntnis gebracht.

In der mündlichen Verhandlung vom 03.07.2015 – die Beschwerdeführer und ihre Rechtsvertretung hatten entgegen ihrem in der Beschwerde angeführten Antrag schließlich auf die Teilnahme daran verzichtet (siehe den im hg. Beschwerdeakt erliegenden Aktenvermerk vom 23.06.2015) – wurde Nachfolgendes vorgebracht:

„[....]“

Gegenstand:

Beschwerden des Herrn 1) des Herrn J. H., 2) der Frau S. H., 3) des Herrn C. F. und 4) der Frau M. F. gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 27.06.2014, Zl. MA37-BB/470532-2014-58

Anwesend:

Leiter der mündlichen Verhandlung: Mag. Ebner

Schriftführerin: ...

Parteien:

J. H. (Bf) persönlich nicht erschienen – Verzicht auf Teilnahme – laut Telefonat mit BfV-Kanzlei vom 23.06.2015

S. H. (Bf) persönlich nicht erschienen – Verzicht auf Teilnahme – laut Telefonat mit BfV-Kanzlei vom 23.06.2015

C. F. (Bf) persönlich nicht erschienen – Verzicht auf Teilnahme – laut Telefonat mit BfV-Kanzlei vom 23.06.2015

M. F. (Bf) persönlich nicht erschienen – Verzicht auf Teilnahme – laut Telefonat mit BfV-Kanzlei vom 23.06.2015

alle Beschwerdeführer vertreten durch Rechtsanwalts GmbH (BfV), nicht erschienen – Verzicht auf Teilnahme – laut Telefonat mit BfV-Kanzlei vom 23.06.2015

Magistrat der Stadt Wien für diese DI S., ausgewiesen durch FS d. BPD Wien/VA vom 26.05.2009, Nr. 09101759

Mitbeteiligte Partei:

K. (Bw) vertreten durch Hrn. P., ausgewiesen durch Europäische Gemeinschaft Rep. Österreich Zulassungsbescheinigung Teil 1, Nr. ...
vertreten durch RA (BwV), ausgewiesen durch Leg. d. RA Kammer Wien ...

Amtssachverständiger:

OStBR Dipl.-Ing. Z. (ASV, gerichtsbekannt)

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

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

Gegen die Verlesung der Akteninhalte besteht kein Einwand.

Verlesen werden die gesamten Akteninhalte (Behördenakten- und VGW-Akten und Amtssachverständigengutachten).

Eröffnung des Beweisverfahrens in allen vier Verfahren

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

Die RichterIn

- befragt den Amtssachverständigen über die für die Vernehmung maßgebenden persönlichen Verhältnisse: Dem Beschwerdeführer nicht angehörig.
- weist auf die gerichtliche Strafbarkeit einer falschen Befund- oder falschen Gutachtenserstattung hin.

Der ASV OStBR Dipl.-Ing. Z. führt nach Wahrheitserinnerung und Hinweis auf die Folgen einer falschen Aussage wie folgt aus:

Es werden die Pläne ausgebreitet und anhand des ASV-Gutachtens erörtert.

Keine weiteren Fragen und keine weiteren Anträge der anwesenden Parteien.

Schluss des Beweisverfahrens in allen vier Verfahren

Der Vertreter des Magistrates der Stadt Wien verzichtet auf Schlussausführungen und schließt sich den Ausführungen des Amtssachverständigen an.

Der BwV verzichtet auf Schlussausführungen und schließt sich ebenfalls den Ausführungen des Amtssachverständigen an.

Gemäß § 29 Abs. 3 VwGVG findet die Verkündung der Entscheidung nicht im

Anschluss an die öffentliche mündliche Verhandlung statt. Gemäß Abs. 4 leg. cit. ergeht die Entscheidung über die Beschwerdesache schriftlich.

Die schriftliche Ausfertigung des Erkenntnisses mit ausführlicher Begründung wird den Parteien zugestellt werden.

[.....]"

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen.

Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG hat das Verwaltungsgericht über Beschwerden gemäß Art 130 Abs. 1 Z 1 B-VG dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn

1. der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder
2. die Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

Gemäß § 134 Abs. 3 BO sind im Baubewilligungsverfahren außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien. Die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften sind dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134a BO erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Abs. 4, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134a BO gegen die geplante Bauführung erheben. 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 gleichzuhaltenden 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 gegenüber liegen.

Im gegenständlichen Beschwerdeverfahren besteht aufgrund der Aktenlage kein Zweifel, dass die Beschwerdeführer und Beschwerdeführerinnen Nachbarn im Sinne der zitierten Gesetzesstelle sind. Sie haben ebenfalls nach der Aktenlage rechtzeitig neben anderen auch solche Einwendungen erhoben, die unter den abschließend aufgezählten Katalog des § 134a BO subsumierbar sind, und sohin Parteistellung im gegenständlichen Bauverfahren erlangt.

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

- a) Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerks 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 Bauwerks ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerks zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden;
- f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen."

Das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist somit in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat.

Im § 134a BO sind die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte taxativ aufgezählt. Die hier genannten Nachbarrechte werden durch die Tatbestandsvoraussetzung "sofern sie ihrem" (gemeint: der Nachbarn) "Schutze dienen" eingeschränkt.

Dies bedeutet, dass trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter § 134a BO subsumierbare baurechtliche Vorschrift auch die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht vorliegt, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte des Nachbarn nicht eingegriffen werden kann (vgl. hierzu VwGH vom 21. September 2007, ZI. 2006/05/0042, mwN).

Daraus ergibt sich eine Reihe von Vorschriften, die keine Nachbarrechte begründen, wie etwa Vorschriften hinsichtlich der Bauausführung oder solche sanitätspolizeilichen oder feuerpolizeilichen Inhalts oder betreffend bestimmter Interessen, wie zum Beispiel einer Energieersparnis oder der beschwerdegegenständlich angezogenen Barrierefreiheit (vgl. zum Ganzen Geuder/Fuchs, Bauordnung für Wien², Anmerkung 2 zu § 134a BO). Der Verwaltungsgerichtshof selbst hat in seinem Erkenntnis vom 28.04.2006, ZI. 2005/05/0272 ausgesprochen, dass hinsichtlich der Bauausführung gemäß § 134a BO keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte bestehen.

Dazu kommt, dass der technische Vorgang der Errichtung des Gebäudes selbst in der Regel nicht Gegenstand des baubehördlichen Baubewilligungsverfahrens ist und die Vorschriften über die Ausführung von Bauten – dazu zählen nach Ansicht des erkennenden Gerichts in systematischer Interpretation die Vorschriften des 9. Teils der Wiener Bauordnung in seinen Abschnitten 1 bis 9 – begründen keinerlei Parteienrechte der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren (vgl. VwGH 16.10.1990, ZI. 90/05/0039, mwN).

Rechtlich folgt daraus, dass die belangte Behörde schon im Baubewilligungsverfahren sämtliche Einwendungen, die auf die Bauausführung und insbesondere auf die innere Gestaltung des Bauprojekts abzielen, zu Recht als unzulässig zurückzuweisen hatte, ohne darauf inhaltlich in irgendeiner Weise eingehen zu müssen. Ebenso wenig hatte die belangte Behörde im Baubewilligungsverfahren auf Einwendungen hinsichtlich Vorschriften gewerberechtllicher Natur – gegenständlich auf den Einwand einer allfällig fehlenden gewerberechtllichen Befugnis der Bauwerberin – einzugehen, wie auch die Einhaltung von Arbeitnehmerschutzvorschriften nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist.

Demgemäß sind sämtliche Beschwerdepunkte im hg. Beschwerdeverfahren, die sich inhaltlich ausdrücklich oder schlüssig gegen die Zurückweisung dieser Einwendungen richten – also insbesondere die Beschwerdepunkte 3.1, 3.3, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, 3.19, 3.20, 3.22, 3.23, 3.24, 3.25, 3.26, 3.28, 3.30 und 3.31 – zu verwerfen. Dass der belangten Behörde eine „überschießend formaljuristische“ Tendenz bei der Zurückweisung dieser Beschwerdepunkte unterlaufen sei, wie die Beschwerde vielfach vorbringt, vermag das erkennende Gericht nicht festzustellen. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes und den oben angestellten Erwägungen ist die Zurückweisung von Einwendungen, die nicht Gegenstand subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte im Sinne des §134a BO sein können oder nicht sind, als unzulässig, die von der herrschenden höchstgerichtlichen Praxis gebotene rechtsrichtige Vorgangsweise.

Im Übrigen ist den Beschwerdeführern und Beschwerdeführerinnen zu entgegnen, dass gerade Ausführungen, worin der „überschießend formaljuristische“ Standpunkt der belangten Behörde denn genau bestehen soll, in ihrer Beschwerde fehlen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in ständiger Rechtsprechung ausgeführt, dass es sich beim Baubewilligungsverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren handelt. Gegenstand des Verfahrens ist somit die Beurteilung des in den Einreichplänen und den sonstigen Projektunterlagen dargestellten Projekts, für das der in den Einreichplänen und den Baubeschreibungen zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers entscheidend ist. Die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den gesetzlichen Bestimmungen ist somit anhand des konkreten Projekts (z. B. Baubeschreibung, Pläne, etc.) zu prüfen (vgl. VwGH vom 08.04.2014, Zl. 2012/05/0138 mwN).

Der Verwaltungsgerichtshof hat zu diesem Thema auch ausgesprochen, dass in einem Projektgenehmigungsverfahren nur das in den Einreichplänen ausgewiesene Bauvorhaben einschließlich der geplanten Geländeänderungen für die Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit maßgebend ist und nicht der tatsächliche Baubestand bzw. der tatsächliche – allenfalls eigenmächtig veränderte – Geländeverlauf (vgl. VwGH vom 16.12.2008, Zl. 2007/05/0155).

Schließlich ist an dieser Stelle auf die einschlägige ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hinzuweisen, gemäß der der Nachbar kein Recht darauf hat, dass die Planunterlagen und sonstigen Belege vollständig der Rechtslage entsprechend der Baubehörde vorgelegt wurden. Notwendig ist nur, dass die Planunterlagen ausreichen, dem Nachbarn jene Information zu vermitteln, die er zur Verfolgung seiner subjektiven-öffentlichen Nachbarrechte im Verwaltungsverfahren braucht (vgl. hierzu Geuder/Fuchs, Bauordnung für Wien², E 45 zu § 134a BO und die dort genannte Rechtsprechung).

Soweit die Beschwerdeführer und Beschwerdeführerinnen daher in ihrer Beschwerde die Vollständigkeit der Baupläne bemängeln beziehungsweise rügen, dass die Einreichpläne nicht den Stand der Realität vor Ort wiedergeben würden, zeigen sie damit keine Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte auf. Eine solche wäre nach der zitierten höchstgerichtlichen Judikatur nur gegeben, wenn die von der Bauwerberin vorgelegten Einreichpläne so mangelhaft gewesen wären, dass die Nachbarn daraus keine Grundlage für die Erhebung der ihnen in § 134a BO gesetzlich verbürgten Einwendungen hätten gewinnen können. Dass dies gegenständlich nicht der Fall ist, zeigt schon der Umstand, dass die Beschwerdeführer als Nachbarn bereits im Baubewilligungsverfahren äußerst umfangreiche und teils sehr detaillierte Einwendungen erhoben haben. Überdies hat der Amtssachverständige in seinem Gutachten ausgeführt, dass die Einreichpläne den gesetzlichen Vorschriften entsprechen und auch das erkennende Gericht sieht aufgrund der Aktenlage keinen Anlass an dieser Feststellung zu zweifeln.

Demgemäß können die insbesondere zu Beschwerdepunkt 3.7 und 3.32 erhobenen Einwendungen nicht zu einem Erfolg der Beschwerde führen, wobei zu Beschwerdepunkt 3.32 anzumerken ist, dass dieser insofern nicht gesetzmäßig ausgeführt ist, als nicht vorgebracht wird, durch welche konkrete Verletzung der Abstandsvorschriften subjektiv-öffentliche Nachbarrechte der Beschwerdeführer verletzt sind oder verletzt sein könnten. Wesensmäßig stellt sich dieser Beschwerdepunkt vielmehr als (unzulässiger) Erkundungsbeweis dar.

Die Beschwerdeführer haben sich unter Beschwerdepunkt 3.2 erkennbar gegen das Projekt an sich und dessen zugrundeliegenden Zweck gewandt, wie sie auch unter Beschwerdepunkt 3.27 das Entstehen von Lärm- und Schadstoffimmissionen aus dem bewilligten Projekt gerügt haben.

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

Bestimmungen, die den Schutz von Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Bauwerks ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden.

Gemäß § 6 Abs. 6 BO dürfen in Wohngebieten nur Wohngebäude und Bauwerke, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden. Die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftsgebäuden sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten oder Pferdestallungen kleineren Umfanges und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind.

Gemäß dem für das Bauprojekt maßgeblichen Plandokument PD ... ist auf der von der Bauführung berührten Liegenschaft die Widmung „Wohngebiet“ verordnet.

Für das erkennende Gericht besteht aufgrund der Aktenlage diesbezüglich kein Zweifel, dass das eingereichte Projekt der Betreuung (Pflege) obdachloser und/oder kranker Menschen dienen soll, wie auch kein Zweifel des erkennenden Gerichts darüber besteht, dass die Betreuung (Pflege) obdachloser und/oder kranker – auch alkoholkranker Menschen – sozialen Zwecken dient. Dies ergibt sich nicht nur aus der bloßen Lebenserfahrung, sondern auch aus einem Größenschluss zur einschlägigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Errichtung von Krankenanstalten, die, weil sie der Betreuung von Kranken gewidmet sind, sozialen Zwecken dienen, im Wohngebiet jedenfalls zulässig sind

(vgl. VwGH 27.11.1990, Zl. 89/05/0026, mwN).

Es besteht daher auch kein Widerspruch zur Widmung des Plandokuments PD

Der Verwaltungsgerichtshof hat in diesem Zusammenhang zu § 6 Abs. 6 BO ausgesprochen, dass es unbestritten ist, dass die Errichtung eines Kindergartens für seelenpflegebedürftige Kinder sozialen Zwecken dient. Die rechtspolitische Begründung dafür, dass bei den gemäß § 6 Abs. 6 erster Satz BO zulässigen Nutzungen keine Immissionsprüfung stattfinden soll, erblickt der Verwaltungsgerichtshof darin, dass ein öffentliches Interesse an derartigen Einrichtungen besteht und diese im Hinblick auf ihre Zweckbestimmung nur in Wohngebieten errichtet werden sollten. Ein Mitspracherecht dahingehend, dass in den gemäß § 6 Abs. 6 erster Satz BO zulässigen Gebäuden nur Bewohner oder Pfleglinge untergebracht werden, die keinen Lärm durch Schreien, Lachen usw. hervorrufen, ist den Nachbarn nicht eingeräumt (vgl. VwGH 27.05.1997, Zl. 97/05/0098, mwN).

Der Verwaltungsgerichtshof hat in diesem Zusammenhang auch ausgesprochen, dass selbst ein im Zusammenhang mit einer Schule stehender Turnsaal ein Gebäude ist, das sozialen Zwecken im Sinne des § 6 Abs. 6 BO dient. Dies auch dann, wenn dieser Turnsaal auch von Vereinen benützt werden sollte, woran auch der behauptete Umstand nichts zu ändern vermag, dass dies der vierte Turnsaal für eine Schule mit insgesamt 523 Schülern wäre, womit dieser Turnsaal nicht mehr nur ausschließlich sozialen, sondern überwiegend finanziellen Zwecken dienen würde. Davon ausgehend sind die von diesem Turnsaal ausgehenden Immissionen als widmungskonform hinzunehmen (vgl. VwGH 22.05.2001, Zl. 2000/05/0281 mwN).

Durch die Anführung bestimmter Gebäudetypen im ersten Satz des § 6 Abs. 6 BO hat der Gesetzgeber eine klare Wertung dahingehend vorgenommen, dass er diese als nicht immissionsträchtig ansieht, sodass sie (sogar) im Wohngebiet jedenfalls errichtet werden dürfen (vgl. VwGH 24.06.2009, Zl. 2007/05/0018 und die dort angeführte Rspr).

Es war daher im Baubewilligungsverfahren von der belangten Behörde auch nicht zu prüfen, ob durch das Bauwerk Gefahren oder den Wohnzweck

beeinträchtigende Immissionen für die Nachbarn entstehen, da die belangte Behörde von einer Zulässigkeit des eingereichten Projekts im Sinne des Gebäudetypenkatalogs des § 6 Abs. 6 erster Satz BO ausgehen konnte.

Die von dem eingereichten Projekt ausgehenden Immissionen sind sohin als widmungskonform hinzunehmen und kann sich der Nachbar bei einem Projekt nach § 6 Abs. 6 erster Satz BO auf keine Bestimmungen stützen, die dem Schutz vor Immissionen dienen (vgl. VwGH 22.05.2001, ZI. 2000/05/0281 mwN).

Die diesbezüglichen Beschwerdepunkte 3.2 und 3.27 der Beschwerdeführer erweisen sich sohin vor dem Hintergrund dieser höchstgerichtlichen Rechtsprechung als inhaltlich unbegründet und waren daher zu verwerfen.

Die Beschwerdeführer haben weiters unter Beschwerdepunkt 3.4 gerügt, dass die durch das Plandokument PD ... verordnete geschlossene Bauweise nicht eingehalten sei.

Gemäß § 76 Abs. 8 BO müssen in der geschlossenen Bauweise die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn hiedurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt.

Nach den Feststellungen des Amtssachverständigen, die dieser aufgrund des Inhalts der vorgelegten Verwaltungsakten, insbesondere anhand der darin einliegenden Einreichpläne, getroffen hat, soll auf der bebaubaren Fläche anschließend an den Baubestand (Trakt B.-gasse) ein mit dem Bestandsgebäude zusammenhängender einheitlicher Baukörper (ebenerdiger Zubau, bestehend aus „sieben containerartigen Gebäuden“, enthaltend insgesamt 16 Heimeinheiten samt jeweils einer Nasszelle, sowie eine zur K.-Gasse orientierte Gangkonstruktion entlang der südlichen Baufluchtlinie) errichtet werden. Weiters soll an der östlichen Gebäudefront des Altbaus ein Zubau in Massivbauweise, enthaltend Nebenräume und ein Stiegenhaus, errichtet werden, die an den vorgenannten Gebäudekomplex anschließen.

Die Gebäudehöhe des Gebäudekomplexes parallel zur K.-Gasse beträgt 3,33 m bzw. in einem Teilbereich bis zu 4,8 m. Diese Feststellung des Amtssachverständigen hat auch Relevanz auf den Beschwerdepunkt 3.6 und wird dort noch gesondert abzuhandeln sein.

Da die Gangkonstruktion in Verbindung mit der südlichsten Heimeinheit direkt an der südlichen Baufluchtlinie situiert ist, links an den östlichen Gebäudeteil des Bestandes lückenlos anschließt und auch sonst die zur K.-Gasse gerichtete Fassade einen geschlossenen Eindruck vermittelt, ist die geschlossene Bauweise gemäß § 76 Abs. 8 BO jedenfalls eingehalten. Die MA 19 hat in ihrer Stellungnahme vom 14.11.2014 ebenfalls festgehalten, dass der gemeinsame Dachkörper, unter dem sämtliche Wohnmodule angeordnet sind, als ein Baukörper beurteilt wird, und aus gestalterischer Sicht als bauliche Einheit in Erscheinung tritt.

Im rechten Drittel ist diese sonst geschlossene Front auf eine Länge von ca. 4 m um ca. 2 m nach hinten versetzt, um den dort stockenden Baumbestand zu schützen. Gemäß § 76 Abs. 8 BO hat die Behörde ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn hiedurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt. Da die MA 19 in ihrer Stellungnahme keine diesbezügliche Beeinträchtigung konstatiert hat, ist dieses (geringfügige) Zurückrücken jedenfalls zulässig.

Aus diesen vom erkennenden Gericht als unbedenklich übernommenen Feststellungen des Amtssachverständigen folgt, dass die von der gegenständlichen Widmung des PD ... geforderte geschlossene Bauweise jedenfalls eingehalten ist, wobei es bei der von der Bauwerberin gewählten projektgegenständlichen Ausführung keinen wesensmäßigen Unterschied macht, ob die einzelnen Module als Container in Leichtbauweise geplant und errichtet werden oder als jeweils einzeln aufzumauernde Gebäude in fester Bauweise, da auch Containerwohnmodule unzweifelhaft dem Raum- und Gebäudebegriff des § 60 BO entsprechen.

Soweit die Beschwerdeführer mit ihrem Beschwerdepunkt auch auf eine Einhaltung des örtlichen Stadtbildes abzielen, sind sie auf die ständige

Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, gemäß der die Nachbarn kein subjektiv-öffentliches Recht auf die Einhaltung eines bestehenden Ortsbildes haben. Im Übrigen liegt im Verwaltungsakt eine positive Stellungnahme der MA 19 dahingehend vor, dass das konstatierte Zurückrücken der geschlossenen Gebäudefront keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes darstellt. Unter Bedachtnahme darauf, dass durch dieses Zurückrücken der an dieser Stelle stockende Baumbestand erhalten werden soll, erscheint dieses nicht nur gerechtfertigt, sondern auch geboten.

Mit ihrem Beschwerdepunkt 3.4 zeigen die Beschwerdeführer daher keine Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte auf.

An dieser Stelle ist anschließend an die Feststellung des Amtssachverständigen, dass die Gebäudehöhe des gesamten Neubaukomplexes zwischen 3,30 m bis 4,80 m beträgt, auf den Beschwerdepunkt 3.6 der Beschwerdeführer einzugehen, unter dem die Beschwerdeführer rügen, dass die Mindestgebäudehöhe der Bauklasse I nicht erreicht werde.

Dieser Beschwerdepunkt wird bereits durch die amtssachverständigen Feststellungen zur Gebäudehöhe, die sich aus den Einreichplänen des vorliegenden Projektgenehmigungsverfahrens nachvollziehbar ablesen lassen, inhaltlich widerlegt. Festzuhalten bleibt, dass durch das gegenständliche Bauvorhaben weder die vorgeschriebene Mindestgebäudehöhe unterschritten noch die maximal zulässige Gebäudehöhe überschritten wird.

Überdies besteht kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf die Einhaltung der Mindestgebäudehöhe und hat der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung zum subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht auf Einhaltung der Gebäudehöhe ausgesprochen, dass der Nachbar auf die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe nur in Bezug auf die ihm zugewandten Seiten der Außenflächen des Gebäudes einen Rechtsanspruch hat (vgl. z.B. VwGH 13.04.1993, Zl. 92/05/0327 oder VwGH 04.09.20014, Zl. 2001/05/0154, mwN). Einwendungen zu den anderen Gebäudefronten können die Beschwerdeführer daher nicht zielführend vorbringen (vgl. VwGH 20.12.2005, Zl. 2005/05/0129, mwN). Da die im Beschwerdepunkt 3.4 in Rede stehenden Fronten des Gebäudekomplexes den Liegenschaften der Beschwerdeführer nicht unmittelbar

zugewandt sind, weil der bestehende Trakt an der B.-gasse dazwischenliegt, kann es im Lichte dieser höchstgerichtlichen Judikatur hier zu einer Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte nicht kommen.

Der Beschwerdepunkt 3.6 geht daher ebenfalls ins Leere.

Unter Beschwerdepunkt 3.5 rügen die Beschwerdeführer, dass die Verbindungsgänge Nebenräume/Nebenflächen darstellen würden und die Bestimmungen des Bebauungsplanes, gemäß dem Nebengebäude maximal eine Fläche von 30 m² aufweisen dürfen, verletzt seien.

§ 82 BO lautet:

§ 82. (1) Nebengebäude sind Gebäude oder gesondert in Erscheinung tretende Teile eines Gebäudes, wenn sie nicht mehr als ein über dem anschließenden Gelände liegendes Geschoß aufweisen, keine Aufenthaltsräume enthalten und eine bebaute Grundfläche von nicht mehr als 100 m², in Gartensiedlungsgebieten von nicht mehr als 5 m² haben.

(2) Die Errichtung eines Nebengebäudes setzt das Vorhandensein oder das gleichzeitige Errichten eines Hauptgebäudes voraus. Die Fläche aller Nebengebäude auf demselben Bauplatz darf nicht mehr als ein Zehntel seiner Fläche betragen.

(3) Nebengebäude dürfen auf allen kraft des Bebauungsplanes unbebaut zu belassenden Flächen des Bauplatzes errichtet werden, wenn für diese Flächen nicht die gärtnerische Ausgestaltung gemäß § 5 Abs. 4 lit. p angeordnet ist. In Vorgärten und auf Abstandsflächen sind Nebengebäude unbeschadet des Abs. 4 und der Bestimmungen über die Errichtung von Garagen unzulässig.

(4) Beträgt die Gebäudehöhe von Nebengebäuden nicht mehr als 2,50 m und die Firsthöhe nicht mehr als 3,50 m und werden sie in einer Tiefe von mindestens 10 m ab der Vorgartentiefe errichtet, dürfen sie auch auf den kraft Gesetzes oder des Bebauungsplanes ansonsten unbebaut zu belassenden Flächen des Bauplatzes errichtet werden; die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung von Grundflächen nach § 5 Abs. 4 lit. p steht dem nicht entgegen.

(5) Die durch Nebengebäude in Anspruch genommene Grundfläche ist auf die nach den gesetzlichen Ausnutzbarkeitsbestimmungen bebaubare Fläche und die die nach § 5 Abs. 4 lit. d durch den Bebauungsplan beschränkte bebaubare Fläche des Bauplatzes anzurechnen. Im Gartensiedlungsgebiet ist die mit einem Nebengebäude bebaute Grundfläche auf die Ausnutzbarkeitsbestimmungen eines Bauloses dann anzurechnen, wenn die bebaubare Fläche im Bebauungsplan mit mindestens 100 m² festgesetzt ist.

(6) Den Bestimmungen der Abs. 2 bis 5 unterliegen auch Flugdächer jeder Größe.

Gemäß dem für das Bauprojekt maßgeblichen Plandokument PD ... II. 3.4 gilt auf der von der Bauführung berührten Liegenschaft, dass pro Bauplatz Nebengebäude mit einer Gesamtfläche von maximal 30 m² errichtet werden dürfen.

Der Amtssachverständige hat nun zu diesem Beschwerdepunkt ausgehend vom Inhalt des Verwaltungsaktes und seinen Feststellungen zu Beschwerdepunkt 3.4 ausgeführt, dass es sich bei dem Gebäudeteil an der K.-Gasse um einen mit dem Bestandsgebäude zusammenhängenden einheitlichen Baukörper handelt, enthaltend sowohl Aufenthalts- als auch Nebenräume sowie Verbindungswege, ebenso wie im bestehenden Trakt an der B.-gasse. Deswegen kann man bei einzelnen Gebäudeteilen nicht von Haupt- und Nebengebäude sprechen.

Daraus folgt in technischer wie in baurechtlicher Hinsicht, dass von einer Aufstellung von Haupt- und Nebenflächen nicht gesprochen werden kann und die Bauwerberin eine solche auch nicht vorzulegen hatte.

Zur Einhaltung der im Plandokument PD ... verordneten Beschränkung der Fläche für Nebengebäude hat der Amtssachverständige festgestellt, dass in die „gärtnerisch auszugestaltende Fläche“ („G“) lediglich zwei Vordächer mit einer Ausladung von max. 1,0 m ragen.

Gemäß § 84 Abs. 1 BO dürfen die im § 83 Abs. 1 BO genannten Vorbauten in diesem Ausmaß über Baufluchtlinien vorragen. Somit sind diese Bauteile in „G“ zulässig.

Die Verbindungsgänge zum Erreichen der einzelnen Räume bzw. Module stellen notwendige Erschließungen von Aufenthaltsräumen dar, weshalb sie funktionale Bestandteile eines Hauptgebäudes sind. Sie können daher keine Nebengebäude sein, auch wenn sie selbst keine Aufenthaltsräume enthalten. Hauptgebäude beinhalten in der Regel immer neben Aufenthaltsräumen auch Nebenräume wie Sanitäreinrichtungen, Abstellräume und auch Erschließungsflächen.

Die Dachkonstruktion ist als einheitliche Überdeckung des gegenständlichen Gebäudekomplexes zu werten. Einzelne „Dachzwickel“, die sich in Bereichen ergeben, wo die Ausladung mehr als 1 m beträgt, können nicht als eigenständiges „Flugdach“ gewertet werden, zumal die Beschränkung von max. 1 m Ausladung für Vordächer nur gilt, wenn diese über Baulinien oder Baufluchtlinien ragen.

In diesem konkreten Fall sollen die Vordächer auf einer bebaubaren Fläche hergestellt werden und können auch weit mehr als 1 m vor die Gebäudefront vorstehen. Diese Vordächer werden auch zur bebauten Fläche dazugerechnet. Ein Flugdach ist ein auf Säulen ruhendes Dach, was hier nicht der Fall ist.

Ausgehend von diesen nach dem Akteninhalt unbedenklichen Konstatierungen des Amtssachverständigen, die das erkennende Gericht seiner Entscheidung zugrundelegt, ist somit die Frage, ob die Beschränkung, wonach Nebengebäude max. 30 m² groß sein dürfen, eingehalten wird, obsolet und folgt in rechtlicher Hinsicht daraus, dass die Beschwerdeführer in ihren subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten nicht verletzt sein können.

Daher führt auch Beschwerdepunkt 3.5 nicht zum Erfolg dieser Beschwerde.

Weiters rügen die Beschwerdeführer unter Beschwerdepunkt 3.21, dass die vorgesehene Zufahrt außerhalb der laut Flächenwidmungsplan bebaubaren Fläche liege und eine widmungswidrige Bauführung darstelle und überdies in gärtnerisch auszugestaltenden Flächen befestigte Wege und Zufahrten nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig seien.

Gemäß § 79 Abs. 6 BO sind Vorgärten, Abstandsflächen und sonstige gärtnerisch auszugestaltende Flächen sowie jene Flächen von Baulosen, die innerhalb der in Abs. 5 genannten Abstände liegen, soweit auf diesen Flächen zulässige Bauwerke

oder Bauwerksteile nicht errichtet werden, gärtnerisch auszugestalten und in gutem Zustand zu erhalten. Befestigte Wege und Zufahrten, Stützmauern, Stufenanlagen, Rampen uä. sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. Darüber hinaus sind Schwimmbecken bis zu einem Gesamtausmaß von 60 m³ Rauminhalt zulässig; diese müssen von Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens 3 m haben, sofern der Nachbar nicht einem geringeren Abstand zustimmt.

Nach der Darstellung in den Einreichplänen wird die Oberfläche der Zufahrt durch Rasensteine gebildet, sodass im Gegensatz zur gesetzlichen Regelung, gemäß der befestigte Wege im unbedingt erforderlichen Ausmaß in der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche zulässig sind, in Hinsicht auf die projektierte Ausführung der Befestigung sogar ein qualitatives „Weniger“ (im Vergleich zu einer nach dieser Gesetzesstelle ebenfalls zulässigen Oberflächengestaltung, wie etwa Pflasterung) errichtet werden soll.

Die gegenständliche Verlegung von Rasensteinen steht im Einklang mit der diesbezüglichen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, welche besagt, dass durch das Anbringen von Betongittersteinen bzw. Rasensteinen der Verpflichtung zur gärtnerischen Gestaltung gemäß § 79 Abs. 6 BO entsprochen wird (vgl. VwGH 26.03.1996, ZI. 94/05/0184, mwN).

Was nun das „unbedingt erforderliche Ausmaß“ der zitierten Bestimmung betrifft, so hat der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung judiziert, dass die Worte "im unbedingt erforderlichen Ausmaß" im § 79 Abs 6 Wr BauO nicht so ausgelegt werden dürfen, dass befestigte Wege und Zufahrten, Stützmauern, Stufenanlagen, Rampen uä im Seitenabstand nur dann errichtet werden dürfen, wenn ihre Errichtung an anderer Stelle des Bauplatzes unmöglich, weil technisch undurchführbar ist, da die Vorschrift des § 79 Abs 6 zweiter Satz Wr BauO auch im Falle einer derartigen Betrachtungsweise im Hinblick darauf gegenstandslos wäre, dass die Errichtung dieser erwähnten Anlagen außerhalb der Abstandsflächen bei entsprechendem finanziellen Aufwand fast immer möglich sein wird (VwGH 16.04.1998, ZI. 96/05/0142, mwN).

§ 79 Abs. 6 BO dient dabei nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft. Seine Verletzung kann der Nachbar jedoch nur

dann geltend machen, wenn er nachweist, dass die Zufahrt in einem größeren als dem unbedingt notwendigen Ausmaß vorgesehen ist (vgl. VwGH 03.07.2001, ZI. 2000/05/0021, mwN).

Rechtlich folgt zusammengefasst daraus, dass die gegenständliche Planung der Zufahrt zulässig ist und von einem im Sinne des § 79 Abs. 6 BO unbedingt erforderlichen Ausmaß der dargestellten Zufahrtswege auszugehen ist und die belangte Behörde davon auch zulässiger Weise ausgehen konnte. Dies auch deshalb, da die Beschwerdeführer im Verwaltungsverfahren und auch im Beschwerdeverfahren nicht nachgewiesen haben, dass die geplante Zufahrt in einem größeren als dem unbedingt notwendigen Ausmaß vorgesehen ist. Aus der hiezu ergangenen und zitierten ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist zu folgern, dass beweispflichtig für die behauptete Verletzung dieses subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts der Nachbar ist (argumentum „wenn er nachweist“), sodass der allgemein gehaltene Verweis in Einwendungen auf diese Bestimmung beziehungsweise die unsubstantiierte Behauptung, dass die Zufahrtswege nicht im unbedingt erforderlichen Ausmaß errichtet würden, als nicht ausreichend für eine gesetzmäßige Ausführung dieser Einwendung angesehen werden können. Eine Nachweisführung durch die belangte Behörde, wie dies in der Beschwerde auch gerügt wird, hat nach dieser Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes daher auch nicht zu erfolgen.

Auch mit Beschwerdepunkt 3.21 wird sohin keine Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte aufgezeigt.

Soweit die Beschwerdeführer unter Beschwerdepunkt 3.29 ausführen, dass die Beschaffenheit des Zugangsweges zu den hinteren Wohnmodulen unklar sei und hier Einwendungen vorbehalten bleiben müssen, verkennen sie, dass bedingte oder vorbehaltene Einwendungen unzulässig und daher schon deshalb zurückzuweisen sind. Ebenso berührt der Schallschutz von Gebäudeteilen keine Nachbarrechte gemäß § 134a BO, zumal der Nachbar kein Mitspracherecht bei der Ausführung eines Baues hat. Die Zurückweisung dieser Einwendungen durch die belangte Behörde erfolgte daher zu Recht. Nur der Vollständigkeit halber ist anzuführen, dass der Amtssachverständige auch die inhaltliche Zulässigkeit des in Rede stehenden Zugangsweges festgestellt hat.

Sohin können auch diese Einwendungen in Beschwerdepunkt 3.29 die Beschwerde nicht zum Erfolg führen.

Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet und war gemäß § 28 Abs. 1 VwGGV abzuweisen.

Zur Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd 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 diesbezüglichen Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenso liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

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 oder 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. Revision ist jeweils eine Eingabegebühr von je 240,-- Euro beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Verwaltungsgericht Wien:

Mag^a. Ebner, LL.M.
Richterin