



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38740
Telefax: (+43 1) 4000 99 38740
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/093/10661/2020-90
A. GmbH

Wien, 25.6.2021

Geschäftsabteilung: VGW-S

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien erkennt durch seine Richterin Dr.ⁱⁿ Oswald, LL.M. über die Beschwerde der A. GmbH, vertreten durch Rechtsanwälte GmbH, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, vom 6.7.2020, ZI. MA37/...-2020-1, betreffend die Versagung einer baubehördlichen Bewilligung gemäß §§ 70 und 71 der Bauordnung für Wien (BO für Wien) nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 18.2.2021 und am 16.6.2021

zu Recht:

- I. Die Beschwerde wird gemäß § 28 Abs. 1 und 2 des Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetzes – VwGVG, BGBl. I Nr. 33/2013 idF BGBl. I Nr. 138/2017, iVm §§ 70 und 71 der Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 idF LGBl. Nr. 69/2018, abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass der Spruch lautet wie folgt:

„Gemäß §§ 70 und 71 der Bauordnung für Wien wird die baubehördliche Bewilligung für das am 23.1.2020 eingebrachte, am 20.4.2021 durch die mit Sichtvermerk des Verwaltungsgerichtes Wien versehenen, einen Bestandteil dieses Erkenntnisses bildenden Einreichpläne (Plannr.: ..., ..., ..., datiert mit 14.4.2021) modifizierte Ansuchen für die Errichtung von Zu- und Umbauten beim bestehenden Wohngebäude auf der Liegenschaft Wien, B.-Straße ONr. ..., GSt. Nr. ... in EZ ... der Katastralgemeinde C., versagt.“

- II. Gegen dieses Erkenntnis ist die Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang

1. Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, (im Folgenden: belangte Behörde) vom 6.7.2020 (der beschwerdeführenden Gesellschaft zugestellt am 13.7.2020), ZI. MA37/...-2020-1, wurde gemäß §§ 70 und 71 der Bauordnung für Wien (BO für Wien) die von der nunmehrigen beschwerdeführenden Gesellschaft mit Ansuchen vom 23.1.2020 beantragte baubehördliche Bewilligung für die Errichtung von Zu- und Umbauten beim bestehenden Wohngebäude auf der Liegenschaft Wien, B.-Straße ONr. ..., Gst. Nr. ... in EZ ... der Katastralgemeinde C. versagt.

Begründend führte die belangte Behörde aus, dass sich die gegenständliche Liegenschaft im Gebiet einer Bausperre gemäß § 8 Abs. 6 BO für Wien befinde und das Projekt mit den Zielen der Stadtplanung nicht vereinbar sei sowie das örtliche Stadtbild beeinträchtige. Durch das eingereichte Projekt würden daher die Bestimmungen der §§ 8 und 85 BO für Wien nicht eingehalten werden.

2. Gegen diesen Bescheid erhob die beschwerdeführende Gesellschaft mit am 7.8.2020 bei der belangten Behörde eingebrachtem Schriftsatz ihrer rechtsfreundlichen Vertretung Beschwerde, in der sie vorbringt, dass die von der belangten Behörde angenommenen Versagungsgründe nicht vorliegen würden.

Die beschwerdeführende Gesellschaft richtet sich im Wesentlichen dagegen, dass die Ausnutzung der nach dem zum Zeitpunkt der Antragstellung in Geltung stehenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zulässigen Gebäudehöhe von 16m als mit den Zielen der Stadtplanung aufgrund einer (zum Zeitpunkt der Antragstellung) geplanten Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unvereinbar anzusehen sei.

Maßstab für die Prüfung der Zulässigkeit des gegenständlichen Bauvorhabens sei eine Bausperre nach § 8 Abs. 2 BO für Wien (PD ...3), die zum Zeitpunkt der Antragstellung in Geltung gestanden sei. Diese sei lediglich mit der Festsetzung einer Schutzzone über das Planungsgebiet begründet worden. Eine geplante Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe sei hierbei nicht als Mittel zur Erreichung dieses Zieles genannt worden.

Der Planentwurf zur Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes (PD ...6) sei hingegen erst am 30.1.2020 kundgemacht worden und damit nicht

Maßstab für die Beurteilung des am 23.1.2020 zur Bewilligung eingereichten Bauvorhabens. Bis zu diesem Zeitpunkt habe es – abgesehen vom Ziel der Festsetzung einer Schutzzone – keinerlei öffentlich zugänglich Informationen zu den konkreten Zielen der geplanten Änderungen bzw. dazu, mit welchen Mitteln der Stadtplanung die geplante Schutzzone umgesetzt werden solle, gegeben. Insbesondere der Umstand, dass die Zielsetzungen der Schutzzone mit einer Beschränkung der maximal zulässigen Gebäudehöhen erreicht werden solle, sei der beschwerdeführenden Gesellschaft zum Zeitpunkt der Einreichung nicht bekannt gewesen.

Das Projekt könne mit einer Beschränkung der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf 13,5m, wie sie im nunmehr in Geltung stehenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD ...6 vorgesehen sei, nicht mehr umgesetzt werden. Alternative Varianten seien wirtschaftlich nicht sinnvoll und würden von der beschwerdeführenden Gesellschaft nicht verfolgt werden.

Die Bausperre PD ...3 sei gesetzwidrig, da die bloße Bekanntgabe, dass für das Planungsgebiet eine Schutzzone festgesetzt werden solle, die beabsichtigten Änderungen nicht soweit zum Ausdruck bringe, dass die Verordnung über die Bausperre einen tauglichen Maßstab für eine Entscheidung im Einzelfall liefere und eine nachprüfende Kontrolle ermögliche.

Auch die Bausperre gemäß § 8 Abs. 6 BO für Wien aufgrund der Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes PD ...6 sowie der nunmehr in Geltung stehende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD ...6 seien aus näher genannten Gründen gesetzwidrig sowie verfassungswidrig.

Das Straßenbild entlang der B.-Straße sei aufgrund unterschiedlicher Gebäudehöhen unruhig und zerrissen. Durch das gegenständliche Projekt werde das örtliche Stadtbild nicht gestört, da die Zierelemente des Bestandsgebäudes nicht überragt würden und der Zubau nicht überdimensioniert sei. Die geplante Ausführung des Projekts würde den Straßenraum eher beruhigen und eine Lücke schließen. Die Charakteristik des gegenständlichen Gebäudes werde durch den geplanten Zubau auch nicht verändert, zumal sich dieser vom Bestand klar und erkennbar abhebe.

Durch das gegenständliche Projekt würden andere Ziele der Stadtplanung gefördert werden, insbesondere durch die Errichtung von zwölf zusätzlichen Wohneinheiten und Arbeitsplätzen, den Austausch von Bestandsfenstern gegen

Schallschutzfenster, ökologische Verbesserungen des Heizsystems und der Wärmedämmung, die Begrünung des Flachdaches im Innenhof, die Ausstattung von Pflichtstellplätzen mit E-Ladestationen, die Erneuerung von Steigleitungen, den Einbau eines Personenaufzuges und eine Revitalisierung der Bausubstanz durch Mauerwerksertüchtigungen.

3. Die belangte Behörde sah von der Erlassung einer Beschwerdeentscheidung ab und legte die Beschwerde samt bezughabendem Verwaltungsakt (Zugang zum elektronischen Akt der Behörde) dem Verwaltungsgericht Wien zur Entscheidung vor.

4. Mit Schreiben vom 12.1.2021 erstattete der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 21B – Stadtteilplanung und Flächenwidmung ... auf Aufforderung des Verwaltungsgerichtes Wien eine Stellungnahme und legte auf Aufforderung des Verwaltungsgerichtes Wien die Verordnungsakten zu Plandokument ...3 und zu Plandokument ...6 vor.

5. Mit Schreiben vom 29.1.2021 erstattete der dem Verfahren beigezogene Amtssachverständige der Magistratsabteilung 19 – Architektur und Stadtgestaltung, Herr Dipl.-Ing. D. E. ein Gutachten aufgrund des Gutachtensauftrages des Verwaltungsgerichtes Wien.

6. Das Verwaltungsgericht Wien führte am 18.2.2021 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, an der der rechtsfreundliche Vertreter der beschwerdeführenden Gesellschaft, ein weiterer Vertreter der beschwerdeführenden Gesellschaft, der Planverfasser Herr Dipl.-Ing. F. G., eine Vertreterin der belangten Behörde, der Amtssachverständige der Magistratsabteilung 19, Herr Dipl.-Ing. D. E., und der dem Verfahren ebenfalls beigezogene Amtssachverständige der Magistratsabteilung 21B Magistratsabteilung 21B, Herr Dipl.-Ing. I. H., teilnahmen.

Die Verhandlung wurde mangels Entscheidungsreife vertagt.

7. Mit Schreiben vom 8.3.2021 erstattete der Amtssachverständige der Magistratsabteilung 21B, Herr Dipl.-Ing. H., auf Aufforderung des Verwaltungsgerichtes Wien ein ergänzendes Gutachten.

8. Auf Aufforderung des Verwaltungsgerichtes Wien erstattete der Gemeinderatsausschuss für Innovation, Stadtplanung und Mobilität mit Beschluss vom 15.4.2021 eine Stellungnahme zur Frage der Vereinbarkeit des

gegenständlichen Bauvorhabens mit den in der Bausperre PD ...3 zum Ausdruck kommenden Zielen der Stadtplanung (Genehmigung der von der Magistratsabteilung 21B ausgearbeiteten Stellungnahme vom 22.3.2021).

9. Mit Schreiben ihrer rechtsfreundlichen Vertretung vom 20.4.2021 erstattete die beschwerdeführende Gesellschaft eine weitere Stellungnahme und legte modifizierte Einreichpläne vor.

10. Mit Schreiben vom 18.5.2021 erstattete Herr Dipl.-Ing. H. eine Stellungnahme zu den Projektmodifikationen.

11. Mit Schreiben vom 25.5.2021 erstattete der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. E. auf Aufforderung des Verwaltungsgericht Wien ein ergänzendes Gutachten.

12. Mit Schreiben vom 2.6.2021 erstattete der dem Verfahren anstatt von Herrn Dipl.-Ing. H. (aufgrund von dessen Pensionierung) beigezogene Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. J. K., Magistratsabteilung 21B, auf Aufforderung des Verwaltungsgerichtes Wien ein ergänzendes Gutachten.

13. Auf Aufforderung des Verwaltungsgerichtes Wien erstattete der Gemeinderatsausschuss für Innovation, Stadtplanung und Mobilität mit Beschluss vom 8.6.2021 eine Stellungnahme zur Frage der Vereinbarkeit des gegenständlichen Bauvorhabens in seiner am 20.4.2021 modifizierten Form mit den in der Bausperre PD ...3 zum Ausdruck kommenden Zielen der Stadtplanung (Genehmigung der von der Magistratsabteilung 21B ausgearbeiteten Stellungnahme vom 14.5.2021).

14. Am 16.6.2021 führte das Verwaltungsgericht Wien eine fortgesetzte öffentliche mündliche Verhandlung durch, an der der rechtsfreundliche Vertreter der beschwerdeführenden Gesellschaft, ein weiterer Vertreter der beschwerdeführenden Gesellschaft, die Amtssachverständigen Herr Dipl.-Ing. D. E. und Herr Dipl.-Ing. J. K. sowie Herr Dipl.-Ing. F. G. als Auskunftsperson teilnahmen.

Am Schluss der fortgesetzten öffentlichen mündlichen Verhandlung wurde das Ermittlungsverfahren auf Grund von Entscheidungsreife gemäß § 39 Abs. 3 AVG iVm § 17 VwGVG geschlossen und der anwesende rechtsfreundliche Vertreter der beschwerdeführenden Gesellschaft verzichtete auf eine Fortsetzung der

öffentlichen mündlichen Verhandlung sowie auf eine mündliche Verkündung des Erkenntnisses.

II. Feststellungen

Für das Verwaltungsgericht Wien steht folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt als erwiesen fest:

1. Das gegenständliche Bauvorhaben ist auf der Liegenschaft Wien, B.-Straße ONr. .../L.-Platz ONr. ..., GSt. Nr. ... in EZ ... der Katastralgemeinde C. geplant. Die Liegenschaft steht im alleinigen Eigentum der beschwerdeführenden Gesellschaft.
2. Der Antrag zur Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für das geplante Bauvorhaben wurde am 23.1.2020 bei der belangten Behörde eingebracht. Dem Ansuchen ist keine Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen angeschlossen.
3. Beim bestehenden Gebäude handelt es sich in seiner derzeitigen Gestalt um ein dreigeschossiges Eckhaus (B.-Straße/L.-Platz). Das Gebäude wurde am Ende der sogenannten Gründerzeit, Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet. Es weist einen reich gegliederten vollständig erhaltenem Fassadendekor mit historistischen und Jugendstil- Elementen auf. Im Erdgeschoss finden sich Mauerquader, die teilweise durch den Einbau großer Geschäftsauslagen überformt sind. Auf der Beletage finden sich voluminöse Fensterüberdachungen und Sohlfriesen; darüber befindet sich durchgehendes Gebälk mit vorspringenden Putzfedern. Die Fassade ist durch vorspringende Mauerfelder und Attikahochzüge oberhalb des Abschlussgesimses dreifach gegliedert. Weiters erfolgt eine Betonung der Mitte und der Gebäudeecke durch Risaliten. Die Attikaaufbauten oberhalb des Traufgesimses, die im direkten Bezug zu den darunter befindlichen Risalitvorsprüngen stehen, sind eine gestalterische Besonderheit. Dadurch entfaltet die Fassade einen stark repräsentativen Charakter, insbesondere an der Front B.-Straße. Der bestehende unausgebaute Dachkörper ist ein flach geneigtes Ziegeldach, das auf Grund seiner geringen Dachneigung aus Sicht des Straßenraums kaum in Erscheinung tritt. Die Gebäudehöhe (oberste Schnittlinie der Außenwandfläche der Straßenfront) beträgt 12,5m.
4. Geplant ist u.a., am bestehenden Gebäude ein weiteres Vollgeschoss (3. Obergeschoss) zu errichten und darüber ein Dachgeschoss auszubauen sowie einen Aufzug einzubauen. Im Laufe des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens

erfolgte eine Projektmodifikation (Pläne datiert mit 14.4.2021, Plannr. ..., ..., ..., vorgelegt in dreifacher Ausführung).

Die Gebäudehöhe (lotrechter Abstand von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur obersten Schnittlinie der Außenwandfläche der Straßenfront) ist in den (ursprünglichen wie auch den modifizierten) Plänen mit 16,00m (= 20,06 ü. Wr. Null unter Berücksichtigung des Gehsteigniveaus von 4,06 ü. Wr. Null) geplant. Der Planverfasser geht bei der Bildung des zulässigen Dachumrisses von dieser zulässigen Gebäudehöhe aus. In den Bestandsgeschossen sind u.a. teilweise Umwidmungen von Räumen, der Einbau einer neuen Heizungsanlage und teilweise Mauerwerksverfestigungen vorgesehen.

Nach den ursprünglichen Einreichplänen waren im neu zu errichtenden 3. Obergeschoss straßenseitig Erker und hofseitig Balkone geplant. Im Dachgeschoss waren straßenseitig raumbildende Aufbauten vorgesehen.

Nach den modifizierten Plänen sind im 3. Obergeschoss an den Fronten der B.-Straße und des L.-Platzes keine Erker mehr vorgesehen. Dadurch liegt die gesamte Front des 3. Obergeschosses hinter den Attikahochzügen des Bestandsgebäudes. Die straßenseitigen raumbildenden Aufbauten im Dachgeschoss wurden um etwa eine Mauerstärke zurückversetzt und die Anordnung und Aufteilung der Fenster im 3. Obergeschoss und im Dachgeschoss wurde verändert.

Die Gesimselinien wurden dahingehend verändert, dass über die gesamte Front (auch vor den raumbildenden Dachaufbauten) eine Glasbrüstung verläuft.

Bei den Wohnungen Top 14, 16, 20 und 21 wurden gegenüber der ursprünglichen Einreichung kleinere Grundrissänderungen vorgenommen, ebenso bei den Grundrissen der Nassräume der Wohnungen Top 10, 11, 12 und 13.

5. Zum Zeitpunkt der Einbringung des Antrages auf baubehördliche Bewilligung des gegenständlichen Bauvorhabens am 23.1.2020 stand für die gegenständliche Liegenschaft der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument ...2, Beschluss des Gemeinderates vom 24.5.2005, Pr. Zl. .../2005-GSV, in Geltung. Darin war für die gegenständliche Liegenschaft B.-Straße ONr. ... die Widmung als Bauland – Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel, Bauklasse III und die geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. Im Plangebiet war keine Schutzzone ausgewiesen.

Das gegenständliche Bauvorhaben entspricht jedenfalls in Bezug auf die geplante Gebäudehöhe den Vorgaben dieses Plandokuments (Bauklasse III: höchstens 16m).

6. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 7.4.2017, Pr. ZI. .../2017/0001 – GSK, PD ...3, kundgemacht am 27.4.2017, wurde gemäß § 8 Abs. 2 BO für Wien über das im bezughabenden Plan mit einer schwarz vollgezogenen, mit Querstrichen versehenen Linie umrandete Gebiet zwischen B.-Straße, Linienzug ..., L.-Platz, Linienzug ... sowie B.-Straße, Linienzug ..., M.-Gasse und Linienzug ... im ... Bezirk, Kat. Gem. C. eine zeitlich begrenzte Bausperre verhängt.

Diesem Beschluss zufolge soll bei der Bearbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes auf folgende Ziele Bedacht genommen werden:

- „ - Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes und Gewährleistung des Bestandes von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind.
- Angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge.
- Vorsorge für die erforderlichen Flächen für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes, der Industrie und zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Entwicklung, auf räumlich funktionelle Nahebeziehungen und die zeitgemäßen Bedürfnisse der Bevölkerung.
- Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes Wohnen.“

Der Beschluss wurde am 27.4.2017 im Amtsblatt der Stadt Wien, ... wie folgt kundgemacht:

„(MA 21 – Plan Nr. ...3)

Gemäß § 8 Abs. 4 der Bauordnung für Wien wird bekannt gegeben, dass der Gemeinderat mit Beschluss vom 7. April 2017, PrZ .../2017-GSK, unter Anwendung des § 8 Abs. 2 BO für Wien entsprechend dem Magistratsantrag über die Verhängung einer Bausperre für das Gebiet zwischen B.-Straße, Linienzug ..., L.-Platz, Linienzug ... sowie B.-Straße, Linienzug ..., M.-Gasse und Linienzug ... im ... Bezirk, KatG C., die zeitlich begrenzte Bausperre verhängt hat.

Bei der Bearbeitung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sollen folgende Ziele berücksichtigt werden: § 1 Abs. 2 Ziffern 1, 2, 3 und 14.

Die vorgenannte Bausperre tritt mit dem Tag dieser Kundmachung in Kraft“.

Das Plangebiet liegt auf der B.-Straße und besteht aus zwei Teilbereichen: einem Bereich rund um den L.-Platz und einem südlicher gelegenen Bereich der B.-Straße (ONr. ...-... und ...-...).

Die Liegenschaft, auf der das gegenständliche Bauvorhaben geplant ist, liegt im von der genannten Bausperre erfassten Gebiet.

Hintergrund der Bearbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes im Gebiet dieser Bausperre war u.a. das rechtspolitische Ziel, im Zuge einer Gebietsüberarbeitung zu prüfen, welcher ortsbildprägende Bereich der B.-Straße zur Aufrechterhaltung und Stärkung der lokalen Identität erhalten werden solle. Grundlage dafür war ein vom Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 19, erstelltes Gutachten vom 22.4.2016 („Schutzonenuntersuchung ... Bezirk“) für die potentielle Ausweisung von Schutzonen für Ortskerne des ... Bezirkes. Dieses Gutachten identifizierte u.a. den Bereich B.-Straße ONr. ...-... als Bereich, der in eine Schutzzone aufzunehmen sei. Die Magistratsabteilung 19 schlug diesen Bereich zur Aufnahme in eine Schutzzone mit der folgenden Begründung vor:

„Die beiden spätgründerzeitlichen Gebäude begrenzen den L.-Platz in dessen Mitte die ... Pfarrkirche das kleinräumige Ortsbild charakterisiert. Von der B.-Straße her ergibt sich hier in vedutenhafter Blick in Erinnerung an die historische Situation der Jahrhundertwende.“.

Veröffentlicht wurden der Text der Bausperrenverordnung und der Plan des Bausperrengebietes, nicht jedoch der im Verordnungsakt enthaltene Vorlagebericht vom 13.2.2017 und die Schutzonenuntersuchung vom 22.4.2016.

7. Vom 30.1.2020 bis zum 12.3.2020 war für das Gebiet, in dem auch die gegenständliche Liegenschaft liegt, ein Entwurf zur Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes (Plandokument ...6) zur öffentlichen Einsicht aufgelegt. Zeit und Ort der Auflegung zur öffentlichen Einsicht wurden am 23.1.2020 im Amtsblatt der Stadt Wien ... veröffentlicht, am 16.1.2020 an der Amtstafel des Rathauses und am 23.1.2020 an der Amtstafel des Magistratischen Bezirksamtes für den ... Bezirk angeschlagen.

Der Antragsentwurf ... für die Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen N.-Straße, B.-Straße, O., P.-gasse, Q.-platz, R.-gasse, S.-gasse und Linienzug 1-2 (L.-Platz, T.-Gasse) im ... Bezirk, Kat. G. C. sowie Festsetzung einer Schutzzone gemäß § 7 (1) der BO für Wien für einen Teil des Plangebietes des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung

21B vom 27.11.2019 sah für die gegenständliche Liegenschaft B.-Straße ONr. ... die Widmung als Bauland – Gemischtes Baugebiet, Bauklasse III mit einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 13,5m und die geschlossene Bauweise (g) vor.

Nach dem vorgeschlagenen Pkt. 3.4. der Textbestimmungen sollte vorgeschrieben werden, dass die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12m² bis zu einer Dachneigung von 15 Grad entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen sind. Unter Pkt. 4.4. der vorgeschlagenen besonderen Bestimmungen (BB) sollte für die Grundflächen an der B.-Straße, also auch für die gegenständliche Liegenschaft, angeordnet werden, dass keine Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Erdgeschoss zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientiert werden dürfen (BB5).

Während der öffentlichen Auflage konnten der Plan, der Antragsentwurf, der Erläuterungsbericht und eine Zeichenerklärung auch online unter wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung eingesehen werden.

Hauptziel des Vorschlages zur Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes PD ...6 war die Festsetzung einer Schutzzone. Grundlage dafür war der Motivenbericht der Magistratsabteilung 19 „Schutzonenuntersuchung – Motivenbericht zur Schutzzone B.-Straße“ vom 21.1.2019, in dem die Schutzonenuntersuchung vom 22.4.2016 weiter konkretisiert wurde. Zum Zweck der Erreichung der genannten Zielsetzungen wurden u.a. Reduzierungen der Bauklassen bzw. Beschränkungen der zulässigen Gebäudehöhen im Bereich der künftigen Schutzzone vorgeschlagen. Die Neufestsetzung der zulässigen Gebäudehöhe erfolgte für die Gebiete der vorgeschlagenen Schutzzone in Orientierung an der vorhandenen Gebäudehöhe des Bestandes, wobei nicht immer exakt die Bestandshöhe festgesetzt wurde.

Dem in der öffentlichen Auflage der Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes PD ...6 zum Ausdruck kommenden Zielen der Stadtplanung widerspricht das gegenständliche Bauvorhaben schon aufgrund der geplanten Gebäudehöhe von 16m, die die im Antragsentwurf vom 27.11.2019 für die gegenständliche Liegenschaft vorgeschlagene höchstzulässige Gebäudehöhe von 13,5m um 2,5m überschreitet.

8. Das gegenständliche Bauvorhaben würde dazu führen, dass das bei der Verhängung der zeitlich begrenzten Bausperre PD ...3 oben festgestellte Ziel der Stadtplanung der Gewährleistung des Bestandes eines Gebietes, das wegen seines

örtlichen Stadtbildes in seinem äußeren Erscheinungsbild vom Verordnungsgeber als erhaltungswürdig eingestuft wurde (siehe oben Pkt. 6.), nicht mehr erreicht werden könnte.

Dies aus den folgenden Gründen:

8.1. Im Bereich der B.-Straße zwischen M.-Gasse und dem U.-Platz bzw. der N.-Straße sind noch einige Gebäude aus der Gründerzeit bzw. des beginnenden Jugendstils vorzufinden, deren äußeres Erscheinungsbild (Fassadendekor, evtl. Holzkastenfenster, Hauseingangstüren) und deren ursprüngliche Gebäudehöhe mit einem meist flach geneigten unausgebauten Dachkörper noch gut erhalten ist. Diese Objekte dokumentieren die bauliche Entwicklung entlang der B.-Straße bis zum ersten Weltkrieg. Sie wurden innerhalb einer Zeitspanne von etwa 50-60 Jahren errichtet. Sie weisen je nach Entstehungszeitpunkt unterschiedliche Gebäudehöhen auf, wobei die Gebäude rund um den L.-Platz etwas höher sind als die südlicher auf der B.-Straße gelegenen gründerzeitlichen Gebäude.

Wenngleich sich in der Umgebung des gegenständlichen Gebäudes unterschiedliche Gebäudehöhen und unterschiedliche Gebäudetypen finden, wird das örtliche Stadtbild rund um den L.-Platz, insbesondere aus der Blickrichtung der Ausfallsstraße B.-Straße, durch die gut erhaltenen, repräsentativen spätgründerzeitlichen Eckgebäude B.-Straße ONr. ... (das ist das gegenständliche Gebäude) und B.-Straße ONr. ... sowie die Kirche „V.“ am L.-Platz (12. Jahrhundert) geprägt. Die niedrigeren Bauten der Kirche (Sakristei) sind zur B.-Straße gerichtet; die höheren Bauten samt Turm befinden sich im hinteren Bereich des Platzes. Die Ansicht dieser beiden Gebäude samt Kirche entspricht in etwa der Ansicht des Platzes, wie er rund um die Jahrhundertwende zum 20. Jahrhundert bestand. Die meisten anderen Gebäude rund um den L.-Platz sind Neubauten. Diese prägen das äußere Erscheinungsbild des Gebietes rund um den Platz aber nicht so maßgeblich wie die beiden Eckgebäude B.-Straße ONr. ... und ... und die Kirche. Dies liegt daran, dass die beiden Gebäude als an der B.-Straße gelegene gründerzeitliche Eckgebäude optisch prägend sind und dem L.-Platz einen Rahmen geben und diesen begrenzen. Die Neubauten befinden sich in größerer räumlicher Distanz zur B.-Straße und bilden eine neutrale Platzfront.

Bei der Erlassung der Bausperre PD ...3 war stadtplanerisches Ziel, u.a. das Gebiet rund um den L.-Platz in seinem äußeren Erscheinungsbild zu erhalten. Die gegenständliche Liegenschaft wurde schon zum Zeitpunkt der Erlassung der

Bausperre PD ...3 als potentiell in eine Schutzzone aufzunehmendes Objekt angesehen.

8.2. Das geplante Bauvorhaben, das die Gebäudehöhe durch Errichtung eines Vollgeschosses von 12,5m auf 16m erhöht und zusätzlich einen Dachgeschossausbau vorsieht, verändert das äußere Gesamterscheinungsbild des Gebäudes derart, dass sein derzeitiges Gesamterscheinungsbild verfremdet und überformt wird.

Dies liegt insbesondere an der Dimension des Zubaus, auch in seinem Verhältnis zum Bestandsgebäude, zumal eine Aufstockung um ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss geplant ist. Anstatt der nunmehr drei Geschosse hätte das Gebäude nach Verwirklichung des gegenständlichen Bauvorhabens insgesamt fünf Geschosse (inklusive Dachgeschoss). Das Gebäude wirkt durch das gegenständliche Bauvorhaben daher insgesamt wesentlich höher als bisher. Durch das zusätzliche Vollgeschoss entstehen zusätzliche senkrechte Fassadenflächen. Das bestehende flach geneigte Ziegeldach wird durch die Aufstockung in seiner Wirkung im Straßenraum verändert.

Das geplante Bauvolumen wäre im Fall seiner Realisierung trotz Zurückversetzens hinter die Gesimselinie der Straßenfronten, aus dem Straßenraum auch gut einsehbar. Ein Zurückversetzen um einen relativ geringen Wert (Mauerstärke der Attikaaufbauten) führt nicht zu dem Effekt, dass die Aufstockung aus Sicht des öffentlichen Raums, nicht mehr dominant in Erscheinung tritt.

Im Bestand stehen zudem charakteristische Zierelemente in Form von Attikahochzügen an der B.-Straße und im Bereich des Eckkrisaliten solitär ca. einen Meter über der Fassade. Durch das geplante Bauvorhaben entsteht hinter ihnen eine ca. 2,5m höhere Fassadenfront und auch die geplante, die gesamte Front umgebende Brüstung ist gut sichtbar. Dadurch würden im Fall der Realisierung des Bauvorhabens die Attikaaufbauten ihre solitäre Wirkungskraft verlieren; der geplante Zubau würde dominanter wirken. Diese Zierelemente würden in ihrer Wirkungskraft auch bei einer Erhöhung des Gebäudes lediglich um einen Meter (d.h. auf eine – nach dem nunmehr in Geltung stehenden PD ...6 zulässige – Gebäudehöhe von 13,5m) in ihrer solitären Wirkung gestört werden. Allerdings sind die Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des gegenständlichen Gebäudes und insbesondere auf das Erscheinungsbild des Gebietes rund um den L.-Platz (dazu noch unten Pkt. 8.3.) durch das vorliegende Bauvorhaben stärker als im Fall

der Erhöhung der Gebäudehöhe um einen Meter. Dies liegt insbesondere daran, dass mit dem gegenständlichen Bauvorhaben hinter den genannten Zierelementen eine höhere senkrechte Fassadenfläche entsteht als bei der Erhöhung der Gebäudehöhe auf 13,5m. Zudem könnte die Veränderung des Erscheinungsbildes des Gebäudes durch eine Erhöhung der Gebäudehöhe um lediglich einen Meter durch eine entsprechende Gestaltung des Daches entschärft werden.

Ausschlaggebend für die Veränderung des Gesamterscheinungsbildes des Gebäudes ist nicht der Umstand alleine, dass die Bestandsgebäudehöhe überschritten wird oder der Umstand alleine, dass bauliche Veränderungen vorgenommen werden. Ausschlaggebend ist die beschriebene Gesamtdimension bzw. das Ausmaß der geplanten Erhöhung durch Aufstockung mit einem Vollgeschoss unter Ausnutzung einer Gebäudehöhe von 16m zuzüglich eines Dachgeschosses.

8.3. Die Veränderungen, die aufgrund des geplanten Bauvorhabens am äußeren Erscheinungsbild des gegenständlichen Gebäudes eintreten, führen dazu, dass das äußere Erscheinungsbild des Gebietes rund um den L.-Platz so verändert wird, dass das bei Verhängung der Bausperre PD ...3 angestrebte Ziel der Stadtplanung der Gewährleistung des Bestandes u.a. dieses Gebietes, das vom Verordnungsgeber als wegen seines örtlichen Stadtbildes in seinem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig angesehen wurde, nicht mehr erreicht werden könnte.

So würden im Fall der Projektrealisierung die festgestellten Veränderungen, die der geplante Zubau am äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes bewirkt (Pkt. 8.2.), das äußere Erscheinungsbild des gesamten von der B.-Straße aus einsehbaren Bereiches des L.-Platzes maßgeblich verändern. Das derzeitige Erscheinungsbild des Platzes ist nämlich aus der Blickrichtung der B.-Straße durch die Eckgebäude B.-Straße ONr. ... und B.-Straße ONr. ... sowie die Kirche „V.“ geprägt, wobei die beiden gründerzeitlichen Eckgebäude den Platz einrahmen (siehe näher oben Pkt. 8.1.). Im Fall der Projektrealisierung würde sich durch das nunmehr wesentlich höhere und in der festgestellten Weise in seinem Erscheinungsbild veränderte (siehe oben Pkt. 8.2.), für das Stadtbild um den L.-Platz prägende (siehe oben Pkt. 8.1.) gegenständliche Gebäude unweigerlich das äußere Erscheinungsbild des Platzes und seine Charakteristik entsprechend verändern. Die geplante Aufstockung der zur Kirche gerichteten Platzfront würde

im Fall ihrer Realisierung zudem bewirken, dass die Kirche im Verhältnis zum gegenständlichen Gebäude kleiner erscheinen würde als zuvor.

9. Mit Beschluss vom 6.5.2020 nahm der Gemeinderatsausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung eine von der Magistratsabteilung 21B ausgearbeitete Stellungnahme zur Frage der Vereinbarkeit des gegenständlichen Bauvorhabens mit den Zielen der Stadtplanung an. Nach der Stellungnahme unterlaufe das gegenständliche Bauvorhaben die Intention der nach dem damals in Planung befindlichen PD ...6 vorgesehenen zukünftigen Widmung einer bestandsgemäßen Gebäudehöhenfestlegung in einer Schutzzone.

Mit Beschluss vom 15.4.2021 nahm der Gemeinderatsausschuss für Innovation, Stadtplanung und Mobilität eine von der Magistratsabteilung 21B ausgearbeitete Stellungnahme zur Frage der Vereinbarkeit des gegenständlichen Bauvorhabens mit den stadtplanerischen Zielen der Bausperre PD ...3 an. Nach der Stellungnahme sei das vorliegende Bauvorhaben mit den in der Bausperre PD ...3 dargelegten Zielen der Stadtplanung nicht vereinbar und würde dazu führen, dass die bei der Verhängung der Bausperre PD ...3 angestrebten Ziele der Stadtplanung, insbesondere die Gewährleistung des Bestandes von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltenswürdig sind, für die Festsetzung der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne nicht mehr erreicht werden können.

Mit Beschluss vom 8.6.2021 nahm der Gemeinderatsausschuss für Innovation, Stadtplanung und Mobilität eine von der Magistratsabteilung 21B ausgearbeitete Stellungnahme zur Frage der Vereinbarkeit des gegenständlichen Bauvorhabens in seiner am 20.4.2021 modifizierten Form mit den in der Bausperre PD ...3 zum Ausdruck kommenden Zielen der Stadtplanung an. (Genehmigung der von der Magistratsabteilung 21B ausgearbeiteten Stellungnahme vom 14.5.2021). Nach der Stellungnahme würde auch das modifizierte Bauvorhaben dazu führen, dass die bei der Verhängung der Bausperre PD ...3 angestrebten Ziele der Stadtplanung, insbesondere die Gewährleistung des Bestandes von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltenswürdig sind, für die Festsetzung der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne nicht mehr erreicht werden können.

10. Im nunmehr in Geltung stehenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD ...6, Gemeinderatsbeschluss vom 24.6.2020, Pr. Zl. ...-2020-GSK, kundgemacht am 23.7.2020, ist für die gegenständliche Liegenschaft B.-Straße ONr. ... Bauland – Gemischtes Baugebiet, Bauklasse III mit einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 13,5m und die geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. Nach Pkt. 3.4. der Textbestimmungen sind die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12m² bis zu einer Dachneigung von 15 Grad entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen. Unter Pkt. 4.4. der besonderen Bestimmungen (BB) wird für die Grundflächen an der B.-Straße, also auch für die gegenständliche Liegenschaft, angeordnet, dass keine Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Erdgeschoss zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientiert werden dürfen (BB5).

11. Herr Dipl.-Ing. F. G. hat das Diplomstudium der Architektur an der Technischen Universität Wien abgeschlossen, in dessen Rahmen auch das Studienfach „Städtebau“ zu absolvieren war und ist staatlich befugter und beedeter Ziviltechniker für das Fachgebiet der Architektur.

III. Beweiswürdigung

Die Feststellungen gründen sich auf den gesamten Akteninhalt (Gerichts- und Behördenakt), an dessen Richtigkeit und Vollständigkeit kein Zweifel entstanden ist, insbesondere auf die Einreichunterlagen und vorgelegten Fotos und Visualisierungen, auf die im verwaltungsgerichtlichen Verfahren eingeholten (ergänzenden) Gutachten des Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. D. E., Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 19 – Architektur und Stadtgestaltung, und der Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. J. K. und Herrn Dipl.-Ing. I. H., beide Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 21B – Stadtteilplanung und Flächenwidmung ..., die eingeholten Stellungnahmen des Gemeinderatsausschusses für Innovation, Stadtplanung und Mobilität, die herbeigeschafften Verordnungsakten zur Bausperre Plandokument ...3, Pr. Zl. ...-2017/0001-GSK und zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument ...6, Pr. Zl. ...-2020-GSK, sowie auf die Erörterung des entscheidungswesentlichen Sachverhalts im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien am 18.2.2021 und am 16.6.2021, in der auch die fachlichen Ausführungen des Planverfassers Herrn Dipl.-Ing. F. G. behandelt wurden.

Das Verwaltungsgericht ist gemäß § 52 Abs. 1 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes – AVG, BGBl. Nr. 51/1991 idF BGBl. Nr. 471/1995, iVm § 24 des Gesetzes über das Verwaltungsgericht Wien – VGWG, LGBl. Nr. 83/2012, verpflichtet, die bei den Dienststellen der Gemeinde Wien tätigen Amtssachverständigen beizuziehen. Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes und des Verfassungsgerichtshofes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Heranziehung von Amtssachverständigen in einem verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren – selbst dann nicht, wenn ein Bediensteter der belangten Behörde, der bereits im Verfahren vor der Behörde als Sachverständiger tätig geworden ist, auch vom Verwaltungsgericht in derselben Sache als Sachverständiger beigezogen wird, wobei jedoch ein allfälliger Befangenheitsvorwurf gegenüber einem Amtssachverständigen im Einzelfall jeweils gesondert zu prüfen ist (VwGH 28.5.2019, Ra 2019/10/0008 mwH sowie VfSlg. 19.902/2014).

Dass die beigezogenen Amtssachverständigen Bedienstete der belangten Behörde sind, steht ihrer Beiziehung demnach ebensowenig entgegen wie der Umstand, dass der Amtssachverständige der Magistratsabteilung 19, Herr Dipl.-Ing. E., bereits im Verfahren vor der belangten Behörde ein Gutachten erstattete.

Ein spezifischer Befangenheitsvorwurf wurde nicht erhoben und auch sonst ist kein Grund hervorgekommen, an der Unbefangenheit der Amtssachverständigen zu zweifeln.

Die beschwerdeführende Gesellschaft gab an, dass ihre architektonisch-stadtgestalterischen und stadtplanerischen Ausführungen auf der fachlichen Expertise des Planverfassers Herrn Dipl.-Ing. F. G. beruhen. Den Feststellungen zufolge ist dieser ausgebildeter Architekt und staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker für das Fachgebiet der Architektur. Er ist somit als fachlich befugt zur Beurteilung von fachspezifischen Fragen im Bereich der Architektur, Stadtgestaltung und Stadtplanung anzusehen. Seinen Ausführungen kommt daher grundsätzlich derselbe Beweiswert zu wie jenen der Amtssachverständigen (siehe VwGH 21.1.2019, Ra 2018/03/0130 mwN). Soweit verschiedene gutachterliche Stellungnahmen zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen, hat nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes das Verwaltungsgericht im Rahmen der Beweiswürdigung darzulegen, aus welchen Gründen es einem der beiden – formal gleichwertigen – Beweismitteln den höheren Beweiswert zubilligt als dem anderen (siehe nur VwGH 11.9.2020, Ra 2018/04/0189 mit Hinweisen auf die

ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes; vgl. weiters VwGH 21.1.2019, Ra 2018/03/0130 und VwGH 3.10.2018, Ra 2017/12/0088). Im Folgenden wird im Einzelnen jeweils darauf eingegangen, aus welchen Gründen sich die Feststellungen auf die Ausführungen des jeweiligen Sachverständigen gründen.

Im Einzelnen ist beweiswürdigend auszuführen:

1. Die Feststellungen zur in Rede stehenden Liegenschaft und zu den Eigentumsverhältnissen ergeben sich aus einem eingeholten aktuellen Grundbuchsauszug und einer Einschau in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien (BauGis) und sind im Verfahren unstrittig.
2. Das Datum der Einbringung des verfahrenseinleitenden Antrages auf Erteilung einer Baubewilligung für das gegenständliche Bauvorhaben ergibt sich aus dem im Behördenakt inliegenden Antrag, der den Eingangsstempel mit der Datumsangabe 23.1.2020 und den Vermerk über die persönliche Einbringung aufweist. Das Datum der Einreichung ist im Verfahren ebenso unstrittig wie der Umstand, dass dem Antrag keine Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen angeschlossen wurde.
3. Das festgestellte derzeitige äußere Erscheinungsbild des gegenständlichen Gebäudes im Bestandszustand ergeben sich aus dem Gutachten des Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E., Magistratsabteilung 19, vom 29.1.2021 (insb. S. 3 dieses Gutachtens), der diesem Gutachten beigelegten, von Herrn Dipl.-Ing. E. bearbeiteten, Schutzzonenuntersuchung der Magistratsabteilung 19 vom 21.1.2019 (S. 27), dem Ergänzungsgutachten vom 25.5.2021 (S. 2 dieses Gutachtens) und den Ausführungen des Amtssachverständigen in der mündlichen Verhandlung (Verhandlungsprotokoll vom 18.2.2021, S. 11 und Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 9). In den schriftlichen Gutachten wird eine befundartige und anhand von Fotos nachvollziehbare Beschreibung des Erscheinungsbildes des Gebäudes vorgenommen, die in der mündlichen Verhandlung auch näher erörtert wurde. Die Bestandsgebäudehöhe wurde vom Planverfasser Herrn Dipl.-Ing. G. in der mündlichen Verhandlung angesprochen (Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 11) und vom Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E. nicht in Frage gestellt. Sie ist auch in den Einreichplänen mit 12,5m kotiert. Es besteht kein Grund, an der Richtigkeit dieser Angaben zu zweifeln.

Den auf der fachlichen Expertise von Herrn Dipl.-Ing. G. basierenden Ausführungen der beschwerdeführenden Gesellschaft, wonach der Dachbereich des gegenständlichen Gebäudes optisch unbedeutsam sei, steht die nachvollziehbare und anhand der beim gegenständlichen Gebäude sichtbaren Zierelemente, wie etwa der Attikahochzüge, plausible Darlegung des Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E. entgegen, wonach das flachgeneigte, nicht besonders in Erscheinung tretende Ziegeldach eben ein Charakteristikum des Gebäudes darstelle (Gutachten vom 29.1.2021, S. 3).

Im Übrigen traten die beschwerdeführende Gesellschaft und Herr Dipl.-Ing. G. der befundmäßigen Beschreibung des Bestandgebäudes durch den Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E. nicht entgegen. Herr Dipl.-Ing. G. stimmte den Ausführungen von Herrn Dipl.-Ing. E. zum Erscheinungsbild des Gebäudes auch ausdrücklich zu (Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 9). Die fachlichen Ausführungen von Herrn Dipl.-Ing. G. divergieren lediglich hinsichtlich der Auswirkungen des gegenständlichen Bauvorhabens auf das Erscheinungsbild des gegenständlichen Gebäudes und seiner Wirkung im örtlichen Stadtbild von jenen des Amtssachverständigen (dazu näher unten Pkt. 8.).

4. Die Feststellungen zum Bauvorhaben gründen sich auf die (im verwaltungsgerichtlichen Verfahren modifizierten) Einreichpläne und ihre Erörterung in der mündlichen Verhandlung (siehe insb. das Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 4).

5. Der Inhalt des zum Zeitpunkt der Einbringung des Antrages auf baubehördliche Bewilligung des gegenständlichen Bauvorhabens am 23.1.2020 für die gegenständliche Liegenschaft in Geltung stehenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes PD ...2 ergibt sich aus dem PD ...2. Es ist nichts hervorgekommen, was daran zweifeln ließe, dass das gegenständliche Bauvorhaben – insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhe – den Vorgaben des PD ...2 entspricht. Dies wurde auch von der Vertreterin der belangten Behörde in der mündlichen Verhandlung vom 18.2.2021 bestätigt.

6. Die Feststellungen zur Kundmachung der Bausperre PD ...3 und zu den hinter der Bausperre stehenden rechtspolitischen Zielen ergeben sich aus dem beigeschafften Verordnungsakt, in dem auch der Vorlagebericht des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 21, vom 13.2.2017 und der Vorschlag der Magistratsabteilung 19 für die Ausweisung von Schutzzonen im ... Bezirk vom

22.4.2016 (Schutzzonenuntersuchung) enthalten sind, aus dem seitens der Magistratsabteilung 21B vorgelegten Kundmachungsnachweis (Auszug aus dem Amtsblatt der Stadt Wien) sowie aus den Angaben der Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 21B, Herrn Dipl.-Ing. H. und Herrn Dipl.-Ing. K., sowie den Angaben des Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 19, Herrn Dipl.-Ing. E..

Die Feststellung, dass bei der Erlassung der Bausperre PD ...3 die Gewährleistung des Bestandes von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind, stadtplanerisches Ziel war, ergibt sich aus dem Text der Bausperre. Dass lediglich der beschlossene Verordnungstext sowie der Plan, nicht jedoch weitere erläuternde Beilagen, insbesondere nicht der im Verordnungsakt inliegende Vorlagebericht vom 13.2.2017 und der Vorschlag der Magistratsabteilung 19 für die Ausweisung von Schutzzonen im ... Bezirk vom 22.4.2016 veröffentlicht wurden, folgt schon aus den übereinstimmenden Angaben der Amtssachverständigen Dipl.-Ing. H. und Dipl.-Ing. K. (Verhandlungsprotokoll vom 18.2.2021, S. 5 und Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 3) sowie aus dem Verordnungsakt insgesamt.

Dass hinter der Erlassung der Bausperre unter anderem das rechtspolitische Motiv stand, eine Schutzzone festzusetzen, ergibt sich aus dem Vorlagebericht vom 13.2.2017 und der Schutzzonenuntersuchung der Magistratsabteilung 19 22.4.2016 sowie aus den Ausführungen aller Amtssachverständigen (Verhandlungsprotokoll vom 18.2.2021, S. 5 f. und S. 9; Gutachten von Herrn Dipl.-Ing. H. vom 8.3.2021, S. 2; Gutachten von Herrn Dipl.-Ing. K. vom 2.6.2021, S. 2; Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 4 und S. 6). Die Ausführungen in der Stellungnahme des Gemeinderatsausschusses für Innovation, Stadtplanung und Mobilität vom 15.4.2021 (Beschluss zur Annahme der von der Magistratsabteilung 21B ausgearbeiteten Stellungnahme vom 22.3.2021) stimmen damit ebenfalls inhaltlich überein.

7. Die Feststellungen zur Kundmachung der öffentlichen Auflage des Entwurfes zur Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes PD ...6 ergeben sich aus den im beigeschafften Verordnungsakt inliegenden Kundmachungsnachweisen, an deren Richtigkeit kein Zweifel hervorgekommen ist und deren Richtigkeit auch von der beschwerdeführenden Gesellschaft nicht

bestritten wurde. Aus dem Verordnungsakt (AS 520) ergibt sich auch, dass der Entwurf samt Erläuterungsbericht im Internet zugänglich war.

Der Inhalt des Antragsentwurfes zur Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, Antragsentwurf ... des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 21B, vom 27.11.2019, ergibt sich aus dem Verordnungsakt zu PD ...6.

Die Feststellungen zu den Zielsetzungen der Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes PD ...6 gründen sich auf den im Verordnungsakt inliegenden Erläuterungsbericht des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 21B, vom 27.11.2019 (Erläuterungsbericht ...), auf die im verwaltungsgerichtlichen Verfahren eingeholte Stellungnahme der Magistratsabteilung 21B vom 12.1.2021, die Ausführungen des dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren ursprünglich beigezogenen Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 21B, Herrn Dipl.-Ing. H. in der mündlichen Verhandlung vom 18.2.2021, das Gutachten des Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 19, Herrn Dipl.-Ing. E., vom 29.1.2021 und dessen Erörterung in der mündlichen Verhandlung vom 18.2.2021 sowie auf die im Verordnungsakt inliegende Schutzzonenuntersuchung – Motivenbericht – SZ B.-Straße der Magistratsabteilung 19 vom 21.1.2019, zu welchem der Amtssachverständige der Magistratsabteilung 21B Herr Dipl.-Ing. K. ausführte, dass sie eine nähere Konkretisierung des Schutzzonenberichtes vom 22.4.016 darstelle (Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S.4). Dass als Mittel zur Zielerreichung eine bestandsorientierte Gebäudehöhenbeschränkung dienen sollte, ergibt sich übereinstimmend aus den Ausführungen der beiden Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. H., Magistratsabteilung 21B, und Herrn Dipl.-Ing. E., Magistratsabteilung 19, sowie aus dem Verordnungsakt zu PD ...6 (siehe insbesondere den Erläuterungsbericht des Magistrates der Stadt Wien vom 27.11.2019 sowie AS 196, 203, 205). Dass dabei nicht immer eine Gebäudehöhenfestsetzung anhand des exakten Bestandes erfolgte, ergibt sich schon aus der Diskrepanz zwischen der Bestandshöhe des gegenständlichen Gebäudes von 12,5m und der Festsetzung einer Gebäudehöhe von 13,5m für die gegenständliche Liegenschaft im PD ...6 (siehe dazu noch unten Pkt. 8.2.).

Dass das gegenständliche Bauvorhaben den Zielen der Bausperre nach § 8 Abs.6 BO für Wien aufgrund der öffentlichen Auflage der Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes schon deswegen entgegenstehen würde,

weil die vorgeschlagene höchstzulässige Gebäudehöhe um 2,5m überschritten wird, ergibt sich übereinstimmend aus den Ausführungen der Amtssachverständigen und liegt in Anbetracht der geplanten Gebäudehöhe auf der Hand.

Die beschwerdeführende Gesellschaft bzw. Herr Dipl.-Ing. G. traten dem Inhalt des Verordnungsaktes und den diesbezüglichen Ausführungen der Amtssachverständigen auf Sachverhaltsebene nicht entgegen. So stellten sie nicht in Frage, dass die Festsetzung einer Schutzzone und damit verbunden eine am Bestand orientierte Gebäudehöhe ein Ziel bzw. stadtplanerisches Mittel der gegenständlichen Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes PD ...6 darstellte. Ihr Vorbringen in diesem Zusammenhang betrifft vielmehr die faktischen Grundlagen dieses Zieles bzw. die Notwendigkeit des Mittels der Höhenbeschränkung und ist als rechtliches Vorbringen zur Frage der Gesetz- bzw. Verfassungskonformität des in Rede stehenden Vorschlages zur Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes PD ...6 anzusehen.

8. Die Feststellungen der Auswirkungen des gegenständlichen Bauvorhabens auf die stadtplanerischen Ziele der Bausperre PD ...3 im Hinblick auf die Gewährleistung der Erhaltung eines Gebietes, das als aufgrund seines örtlichen Stadtbildes in seinem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig angesehen wurde, gründen sich in erster Linie auf die Gutachten der beigezogenen Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 21B, Herrn Dipl.-Ing. K., der aufgrund der Pensionierung des ursprünglich beigezogenen Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. H. statt diesem beigezogen wurde, und der Magistratsabteilung 19, Herrn Dipl.-Ing. E..

Überdies wurden gemäß § 8 Abs. 2 Z 2 BO für Wien Stellungnahmen des Gemeinderatsausschusses für Innovation, Stadtplanung und Mobilität eingeholt und beweismäßig beachtet. Nach § 8 Abs. 2 Z 2 BO für Wien ist im Verfahren über die Bewilligung eines Bauvorhabens im Fall einer zum Zeitpunkt der Einreichung in Geltung stehenden Bausperre vor der Entscheidung eine Stellungnahme des für Stadtplanung zuständigen Gemeinderatsausschusses einzuholen, die im verwaltungsgerichtlichen Verfahren ein Beweismittel darstellt (vgl. VwGH 24.2.2015, 2013/05/0121). Da sich die im Behördenverfahren erstattete Stellungnahme des damaligen Gemeinderatsausschusses für Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und

BürgerInnenbeteiligung vom 6.5.2020 (Beschluss zur Annahme der von der Magistratsabteilung 21B ausgearbeiteten Stellungnahme vom 17.3.2020) explizit auf die Vereinbarkeit des gegenständlichen Bauvorhabens mit der ex lege gemäß § 8 Abs. 6 BO für Wien in Kraft getretenen Bausperre aufgrund der öffentlichen Auflage der Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes PD ...6 bezog und auch insbesondere eine Unvereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem im Erläuterungsbericht zu PD ...6 genannten Mittel der bestandsorientierten Höhenbeschränkung in der geplanten Schutzzone konstatierte (S. 2 dieser Stellungnahme), wurde im verwaltungsgerichtlichen Verfahren zunächst eine neue Stellungnahme des Gemeinderatsausschusses für Innovation, Stadtplanung und Mobilität zur Vereinbarkeit des gegenständlichen Bauvorhabens mit der Bausperre gemäß § 8 Abs. 2 BO für Wien PD ...3 (zum rechtlichen Maßstab der Beurteilung siehe im Detail unten unter Pkt. IV.2.) eingeholt (Beschluss des Gemeinderatsausschusses für Innovation, Stadtplanung und Mobilität vom 15.4.2021 zur Annahme der von der Magistratsabteilung 21B ausgearbeiteten Stellungnahme vom 22.3.2021). Im Gefolge der im verwaltungsgerichtlichen Verfahren vorgenommenen Projektmodifikation wurde eine weitere Stellungnahme des Gemeinderatsausschusses für Innovation, Stadtplanung und Mobilität zum modifizierten Projekt eingeholt (Beschluss des Gemeinderatsausschusses für Innovation, Stadtplanung und Mobilität vom 8.6.2021 zur Annahme der von der Magistratsabteilung 21B ausgearbeiteten Stellungnahme vom 14.5.2021).

Schließlich wurden auch die fachspezifischen Stellungnahmen von Herrn Dipl.-Ing. G. als mit den Ausführungen der beigezogenen Amtssachverständigen auf gleicher fachlicher Ebene stehende Ausführungen, somit als formal gleichwertiges Beweismittel wie die Amtssachverständigengutachten, gewürdigt.

Die Gutachten der Amtssachverständigen wurden im Laufe des Verfahrens auf Aufforderung des Verwaltungsgerichtes Wien mehrfach ergänzt, insbesondere auch im Hinblick auf die vorgenommene Projektmodifikation und die Stellungnahmen von Herrn Dipl.-Ing. G.. Die Amtssachverständigengutachten enthalten grundsätzlich schlüssige und nachvollziehbare – teilweise durch Fotos untermauerte – Ausführungen zu den im jeweiligen Gutachtens(ergänzungs)auftrag gestellten Fragen. Soweit die Gutachtensaufträge durch die schriftlichen Ausführungen der Amtssachverständigen nicht hinreichend beantwortet wurden, erfolgte dies im Rahmen der öffentlichen mündlichen

Verhandlung. Insbesondere verwies der Amtssachverständige der Magistratsabteilung 21B, Herr Dipl.-Ing. K., in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung vom 16.6.2021 darauf, dass spezifische im Gutachtensauftrag formulierte Fragen zu den Auswirkungen des gegenständlichen Projektes auf das Erscheinungsbild des Gebäudes und auf das umliegende Stadtbild fachlich vom Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 19, Herrn Dipl.-Ing. E., besser beurteilt werden könnten, wobei sich der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. K. insoweit den Ausführungen von Herrn Dipl.-Ing. E. inhaltlich anschloss (siehe das Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 5).

Die gutachterliche Stellungnahme der Magistratsabteilung 21B vom 12.1.2021, der sich der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. H. in der mündlichen Verhandlung vom 18.2.2021 anschloss, hatte die Vereinbarkeit des gegenständlichen Bauvorhabens mit der aufgrund der öffentlichen Auflage der Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes PD ...6 gemäß § 8 Abs. 6 BO für Wien ex lege in Kraft getretenen Bausperre zum Gegenstand. Maßgeblich für die Beurteilung war daher insbesondere das aus den Planbeilagen hervorgehende Mittel einer bestandsorientierten Gebäudehöhenbeschränkung zur Erreichung des Ziels der Festsetzung einer Schutzzone. Dasselbe gilt, abgesehen von der befundartigen Beschreibung des gegenständlichen Gebäudes und des umliegenden Gebietes, für das Gutachten des Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 19, Herrn Dipl.-Ing. E., vom 29.1.2021.

Aufgrund der rechtlichen Prämisse, dass Maßstab der Beurteilung im gegenständlichen Fall die durch Verordnung erlassene Bausperre gemäß § 8 Abs. 2 BO für Wien PD ...3 ist (siehe dazu im Detail unten unter Pkt. IV.2.) wurden der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. H. und im weiteren Verfahrensverlauf der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. K. aufgefordert, zur Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit den in dieser Bausperrenverordnung kundgemachten Zielen der Stadtplanung Stellung zu nehmen. Beide Amtssachverständige erstatteten jeweils ein Gutachten, wobei die Gutachten übereinstimmend zu dem Ergebnis kommen, dass die bei der Festsetzung der Bausperre PD ...3 angestrebten Ziele der Stadtplanung im Fall der Realisierung des Projekts nicht mehr hätten erreicht werden können (dazu im Detail noch unten Pkt. 8.1., 8.2. und 8.3.).

Aufgrund der von der beschwerdeführenden Gesellschaft eingereichten Projektmodifikation erging ein ergänzender Gutachtensauftrag an Herrn Dipl.-Ing. H. sowie in weiterer Folge an Herrn Dipl.-Ing. K. wie auch an Herrn Dipl.-Ing. E..

Herr Dipl.-Ing. H. erstattete mit Schreiben vom 18.5.2021 eine Stellungnahme, mit der im Wesentlichen die Aufrechterhaltung der bisherigen Ausführungen trotz der Modifikation des Projektes erklärt wird. Abgesehen von der darin erfolgten Bezugnahme auf eine dieser Stellungnahme zugrunde gelegte Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 vom 11.5.2021, auf die im weiteren Verfahren auch der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. K. Bezug nahm, kommt der Stellungnahme vom 18.5.2021 kein maßgeblicher Beweiswert zu, zumal außer dem Hinweis darauf, dass die vorgenommenen Projektmodifikationen nur gering seien, nicht näher begründet wird, weshalb sie die zuvor erstatteten gutachterlichen Stellungnahmen inhaltlich nicht beeinflussen können.

Mit Schreiben vom 25.5.2021 erstattete Herr Dipl.-Ing. E. und mit Schreiben vom 2.6.2021 Herr Dipl.-Ing. K. jeweils ein (ergänzendes) Gutachten. Die Gutachten wurden in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung vom 16.6.2021 erörtert und ergänzt (siehe im Detail unten Pkt. 8.1. 8.2. und 8.3.).

Soweit die beschwerdeführende Gesellschaft allgemein eine unzureichende Grundlagenermittlung seitens der Amtssachverständigen bemängelt, kann ihr nicht gefolgt werden. Die gutachterlichen Äußerungen der Amtssachverständigen beziehen sich durchwegs auf das in den Einreichplänen und von der beschwerdeführenden Gesellschaft vorgelegten Visualisierungen dargestellte Projekt, auf die den Gutachten angeschlossenen oder sonst in das Verfahren eingebrachten Fotos, auf von den Amtssachverständigen durchgeführte Augenscheine und soweit relevant auf die Verordnungsakten zu den in Rede stehenden Bausperren (PD ...3 und PD ...6). Es ist kein Grund hervorgekommen, an der Richtigkeit der Angaben der Amtssachverständigen, wonach sie die gegenständliche Örtlichkeit in Augenschein genommen haben (dazu Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S.- 4 und S. 14) zu zweifeln. Dass darüber hinaus weitere Grundlagen für die Erstellung der Gutachten notwendig gewesen wären oder auch vom seitens der beschwerdeführenden Gesellschaft beigezogenen Architekten Herrn Dipl.-Ing. G. für seine Stellungnahmen herangezogen worden wären, ist nicht ersichtlich. Von der Durchführung einer Ortsaugenscheinverhandlung wurde abgesehen, da nicht ersichtlich ist und auch nicht konkret geltend gemacht wurde, welche über die auf der Grundlage der Sachverständigengutachten, Fotos, Visualisierungen und Einreichunterlagen hinausgehenden entscheidungsrelevanten Feststellungen auf dieser Grundlage zu treffen wären. Soweit die beschwerdeführende Gesellschaft vorbringt, dass die

Darstellung des Bauvorhabens auf Fotovisualisierungen das tatsächliche Erscheinungsbild verzerre (siehe dazu Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 13), wird damit nicht aufgezeigt, dass die gutachterlichen Stellungnahmen noch weiterer Grundlagen bedurft hätten. Es ist Wesen eines Projektgenehmigungsverfahrens, ein (noch nicht errichtetes) Bauvorhaben anhand von Plänen, Fotos, Visualisierungen und sonstigen Unterlagen zu beurteilen. Dass es sich beim gegenständlichen Verfahren um die nachträgliche Einholung einer Bewilligung für einen bereits errichteten Bau handle, wurde zu keinem Zeitpunkt behauptet.

Im Einzelnen ist zu den Feststellungen der Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Erscheinungsbild des Gebäudes und auf das Stadtbild sowie auf die in der Bausperre PD ...3 zum Ausdruck kommenden Ziele der Stadtplanung beweiswürdigend Folgendes auszuführen:

8.1. Als Grundlage für die Feststellung, ob die Ziele der Stadtplanung, die bei Erlassung der Bausperre PD ...3 intendiert waren, noch erreicht werden können (siehe dazu Pkt. II.8.2. und 8.3.), war die Feststellung zu treffen, ob und in welchem Bereich aus welchen Gründen die Gewährleistung des Bestandes von Gebieten, die nach Auffassung des Verordnungsgebers wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind, vom Verordnungsgeber der Bausperre PD ...3 bezweckt war. Die für diese Feststellung notwendigen Grundlagen (Bestehen einiger gut erhaltener gründerzeitlicher Bauten im von der Bausperre PD ...3 erfassten Gebiet mit den festgestellten architektonischen Eigenschaften) konnten auf Grundlage der schlüssigen und nachvollziehbaren Ausführungen des Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E., denen sich auch der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. K. anschloss, festgestellt werden.

So beschrieb der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. E. in seinen Gutachten vom 29.1.2021 und vom 25.5.2021 sowie in der mündlichen Verhandlung, dass entlang der B.-Straße einige Gebäude mit gut erhaltenen typischen gründerzeitlichen Architekturmerkmalen bestehen und führte aus, dass aus diesem Grund bereits bei der Erlassung der Bausperre PD ...3 die Festlegung einer Schutzzone intendiert war bzw. näher geprüft werden sollte (siehe dazu insb. das Gutachten vom 29.1.2021, S. 3, das Verhandlungsprotokoll vom 18.2.2021, S. 10, das Gutachten vom 25.5.2021, S. 1 und das Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 6). Diese Ausführungen sind anhand von in den Gutachten und sonst im Akt enthaltenen

Fotos nachvollziehbar und in Anbetracht des im Verordnungsakt der Bausperre PD ...3 enthaltenen Erläuterungsberichtes vom 13.2.2017 (S. 3 f.) und der ebenfalls im Verordnungsakt inliegenden Schutzzonenuntersuchung für den ... Bezirk vom 22.4.2016 samt Fotodokumentationen (insb. S. 41-43 des Verordnungsaktes), schlüssig. Dies stimmt auch mit den Angaben aller Amtssachverständigen, wonach ein rechtspolitisches Motiv der Bausperre PD ...3 die Festsetzung einer Schutzzone war, überein (siehe Verhandlungsprotokoll vom 18.2.2021, S. 5 f. und S. 9; Gutachten von Herrn Dipl.-Ing. H. vom 8.3.2021, S. 2; Gutachten von Herrn Dipl.-Ing. K. vom 2.6.2021, S. 2; Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 4 und S. 6).

In der fortgesetzten mündlichen Verhandlung führte Herr Dipl.-Ing. E. auch aus, dass im Bereich des L.-Platzes die beiden an der B.-Straße gelegenen nach wie vor bestehenden gründerzeitlichen Gebäude ONr. ... und ONr. ... sowie die Kirche am L.-Platz das Stadtbild prägen (Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 5 f. und S. 14). Die Begründung, dass das vor allem an der Einsehbarkeit aus der Blickachse der B.-Straße und daran liege, dass es sich bei den beiden Gebäuden um Eckgebäude handle, und dass die Neubauten rund um den Platz aufgrund ihrer Situierung weniger prägend in Erscheinung treten, ist schlüssig und anhand von Fotos nachvollziehbar. Die Ausführungen des Amtssachverständigen decken sich auch mit den Ausführungen im Erläuterungsbericht zur Bausperre PD ...3 (S. 3 f. des Erläuterungsberichtes vom 13.2.2017) und der im Verordnungsakt enthaltenen Schutzzonenuntersuchung für den ... Bezirk vom 22.4.2016, an deren Erstellung Herr Dipl.-Ing. E. beteiligt war (S. 41 des Verordnungsaktes).

Die (auf der fachlichen Expertise von Herrn Dipl.-Ing. G. beruhenden und durch eine Fotodokumentation und eine Visualisierung des Bauvorhabens untermauerten) Ausführungen der beschwerdeführenden Gesellschaft, wonach das örtliche Stadtbild im gegenständlichen Bereich kein charakteristisches Erscheinungsbild aufweise und kein wegen seines örtlichen Stadtbildes erhaltungswürdiges Gebiet bestehe, zeigen aus folgenden Gründen nicht die Unschlüssigkeit oder mangelnde Nachvollziehbarkeit der Ausführungen der beigezogenen Amtssachverständigen, soweit diese für die hier entscheidungsrelevanten Feststellungen notwendig sind, auf:

Dem Vorbringen in der Beschwerde, wonach ein charakteristisches Erscheinungsbild des örtlichen Stadtbildes in der B.-Straße nicht bestehe bzw. allenfalls darin zu erblicken sei, dass es dem einer Vorstadt mit kleinteiliger und

kleinräumiger Bebauung entspreche und das Straßenbild der B.-Straße aufgrund unterschiedlicher Höhen extrem unruhig und zerrissen wirke, stehen die bereits gewürdigten schlüssigen und nachvollziehbaren Ausführungen des Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E. entgegen, wonach das Gebiet rund um den L.-Platz durch die beiden gründerzeitlichen Eckgebäude an der B.-Straße und durch die Kirche am L.-Platz geprägt wird. Diesen Ausführungen trat Herr Dipl.-Ing. G. im Ergebnis auch nicht entgegen. Auch er führte aus, dass die beiden Eckgebäude prägend seien und dem L.-Platz einen Rahmen geben (Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 6).

Die Ausführungen von Herrn Dipl.-Ing. G., wonach die beiden Gebäude B.-Straße ONr. ... und ... nur für den lokalen Bereich rund um den L.-Platz, nicht jedoch für das größere örtliche Stadtbild typisch seien (Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 6), widersprechen den Ausführungen von Herrn Dipl.-Ing. E. ebenfalls nicht. Dieser war ebenfalls der Auffassung, dass dem gegenständlichen Gebäude für das Stadtbild etwa im gesamten ... Bezirk oder in ganz Wien keine herausragende Wirkung zukomme (Verhandlungsprotokoll vom 18.2.2021, S. 11 und Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 7). Schlüssig dazu betonte er in weiterer Folge, dass die Auswirkungen des gegenständlichen Bauvorhabens auf das örtliche Stadtbild etwa nicht das südlicher an der B.-Straße gelegene Gebiet betreffen (Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 10). Die von Herrn Dipl.-Ing. G. geäußerte Kritik ist aber, da die stadtplanerischen Ziele für das von der Bausperre PD ...3 erfasste Gebiet in Rede stehen, nicht entscheidungsrelevant. Bei der Beurteilung der Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 Z 2 BO für Wien geht es nicht um die Auswirkungen des gegenständlichen Bauvorhabens auf jenes (Teil-)Stadtbild, das nicht vom örtlichen Geltungsbereich der Bausperre PD ...3 erfasst ist.

Die Ausführungen von Herrn Dipl.-Ing. G., wonach historische Authentizität nicht bestehe, weil etwa die Kirche aus dem 12. Jahrhundert stamme und sich bis zum Anfang des 20. Jahrhunderts an der Stelle des Platzes ein Friedhof befunden habe und wonach die „Zerstörung“ des Stadtbildes schon vor Jahrzehnten durch die Errichtung von Neubauten begonnen habe (Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 5 f.) vermögen die Ausführungen von Herrn Dipl.-Ing. E. ebenfalls nicht in den entscheidungswesentlichen Punkten in Frage zu stellen. So kommt es für die Beurteilung der Auswirkungen des gegenständlichen Bauvorhabens auf das äußere Erscheinungsbild des von der Bausperre PD ...3 erfassten Gebietes nicht darauf

an, wie sich das Stadtbild im Laufe der Geschichte verändert hat, sondern wie es sich heute visuell wahrnehmbar darstellt. Dasselbe gilt für die Frage, ob der L.-Platz historisch ein dörfliches Zentrum darstellte oder nicht. In Bezug auf das heutige Erscheinungsbild des Gebietes rund um den L.-Platz und der dafür prägenden Elemente waren sich Herr Dipl.-Ing. E. und Herr Dipl.-Ing. G., wie bereits dargelegt, einig.

Weiters kann aus dem Vorbringen der beschwerdeführenden Gesellschaft in ihrem Schreiben vom 20.4.2021, wonach der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. E. selbst gesagt habe, dass die gegenständliche Schutzzone teilweise „zu spät“ gekommen sei, weil einige Gebäude noch rechtzeitig vor ihrer Festsetzung abgerissen worden seien, nicht abgeleitet werden, dass das Gebiet rund um den L.-Platz nicht die festgestellten Charakteristika habe. So stellte der Amtssachverständige diesbezüglich klar, dass im Gebiet rund um den L.-Platz keine Abrisse mehr stattfanden (Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 5). Dem traten weder die beschwerdeführende Gesellschaft noch Herr Dipl.-Ing. G. entgegen und es ist auch kein Grund hervorgekommen, an der Richtigkeit dieser Angabe zu zweifeln.

Die Ausführungen von Dipl.-Ing. G. zur mangelnden Erhaltungswürdigkeit des Bestandes des gegenständlichen Gebietes in seinem Erscheinungsbild, zur mangelnden Authentizität des Gebietes und zur mangelnden Begründetheit der Zuordnung der gegenständlichen Liegenschaft zu diesem Gebiet (siehe insb. die Stellungnahme vom 20.4.2021, S. 10-12 und S. 16 f.) sind für die hier entscheidungswesentlichen Feststellungen nicht relevant. Denn fest steht aufgrund des Textes der Verordnung PD ...3, dass die gegenständliche Liegenschaft vom Verordnungsgeber einem Gebiet zugeordnet wurde, dessen äußeres Erscheinungsbild nach dem Willen des Verordnungsgebers erhalten werden sollte. Die Frage, ob die faktischen bzw. fachlichen Grundlagen dieser Zielsetzung des Verordnungsgebers schlüssig und nachvollziehbar sind oder nicht, ist allenfalls für die Beurteilung der Sachlichkeit der Entscheidung des Verordnungsgebers relevant (dazu unten bei der rechtlichen Beurteilung Pkt. IV.4. und 5.). Dies betrifft jedoch nicht die sachverhältnismäßige Grundlage der Entscheidung, ob ein Bauvorhaben mit der in der Verordnung zum Ausdruck kommenden Zielsetzung vereinbar ist oder nicht.

Im Übrigen wurden keine Feststellungen dahingehend getroffen, dass das örtliche (Teil-)Stadtbild bereits durch andere Elemente gestört werde. Zum

entsprechenden, auf die Feuermauer des Gebäudes B.-Straße ONr. ... gerichteten Vorbringen der beschwerdeführenden Gesellschaft führte der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. E. nachvollziehbar und schlüssig aus, dass eine freiliegende Feuermauer in der Dimension wie die vorliegende (nicht sehr hohe) nicht per se ästhetisch störend sei (siehe Verhandlungsprotokoll vom 26.6.2021, S. 8).

8.2. Die festgestellten Auswirkungen des gegenständlichen Bauvorhabens auf das äußere Erscheinungsbild des gegenständlichen Gebäudes stützen sich insbesondere auf die gutachterlichen Ausführungen des Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 19, Herrn Dipl.-Ing. E..

Insbesondere in seinem Gutachten vom 25.5.2021 und in der mündlichen Verhandlung erläuterte der Amtssachverständige, dass durch das gegenständliche Bauvorhaben eine Verfremdung bzw. Überformung des Gebäudes eintrete, der im Bestand flach geneigte und kaum in Erscheinung tretende Dachraum des Gebäudes durch die Aufstockung um ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss stark verändert würde, das Gebäude insgesamt wesentlich höher wirke und die charakteristischen Zierelemente, insb. die Attikahochzüge, in ihrer gestalterischen Wirkung beeinträchtigt würden (Gutachten vom 25.1.2021, S. 2-3, Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 8-10). Der Amtssachverständige erläuterte auch, dass der Charakter des Gebäudes verändert werde, wenn es anstatt derzeit drei Stockwerke mit abgeschlossener Fassade ein zusätzliches Vollgeschoss sowie ein Dachgeschoss habe. Rechne man die Firsthöhe zur Gebäudehöhe dazu, würde das Gebäude gegenüber dem Bestand eine Erhöhung von ca. 50% erfahren (Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 13). Diese Ausführungen sind vor dem Hintergrund der Bestandshöhe von 12,5m und dem bestehenden flachgeneigten, unausgebauten Dachraum nachvollziehbar und schlüssig.

In Beantwortung der von der beschwerdeführenden Gesellschaft auf Grundlage der Fachexpertise von Herrn Dipl.-Ing. G. geäußerten Kritik, wonach die Einschätzung des Amtssachverständigen, dass das geplante Bauvorhaben am konkreten Gebäude eine Veränderung der Proportionen bewirke, nicht konkret begründet sei, erläuterte der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. E., dass damit die Veränderung von derzeit drei Geschossen auf insgesamt fünf Geschosse (inklusive Dachgeschoss) sowie das Entstehen zusätzlicher Fassadenfronten gemeint sei (Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 8 und 9 sowie S. 13). Dies

ist nachvollziehbar und schlüssig, zumal klar ist, dass der Amtssachverständige damit das Verhältnis zwischen Bestand und Zubau meint.

Den Ausführungen des Amtssachverständigen hält die beschwerdeführende Gesellschaft gestützt auf die fachliche Expertise von Herrn Dipl.-Ing. G. weiters entgegen, dass der Bestand des Gebäudes durch den Dachaufbau überhaupt nicht verändert werde. Dies ist jedoch nicht nachvollziehbar. Schon die (im verwaltungsgerichtlichen Verfahren modifizierten) Einreichpläne und die von der beschwerdeführenden Gesellschaft selbst vorgelegte Projektvisualisierung zeigen, dass die Außenansicht und die optische Gesamtwirkung des Gebäudes durch das Bauvorhaben stark verändert werden. Dass an den Bestandsgeschossen des Gebäudes nichts verändert wird, ändert diesen Eindruck nicht. Dies bestätigte auch der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. E. nachvollziehbar, indem er ausführte, dass durch den Zubau zweier Geschosse sehr wohl eine Veränderung der visuellen Wirkung des Gebäudes eintrete (Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 10).

In seinem im Behördenverfahren erstatteten Gutachten vom 27.3.2020 führte der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. E. noch aus, dass der ursprünglich geplante Dachzubau überdimensioniert wirke und die Gestaltung der gründerzeitlichen Fronten des Gebäudes dominiere. Begründet wurde dies insbesondere auch damit, dass die gestaltprägenden Zierelemente der Straßenfronten überragt werden. Im Anschluss an die von der beschwerdeführenden Gesellschaft im verwaltungsgerichtlichen Verfahren vorgenommene Projektmodifikation ging der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. E. aber ausdrücklich auf die Modifikationen ein und begründete schlüssig und nachvollziehbar, aus welchen Gründen die Modifikationen keine Veränderung des Ergebnisses seiner Beurteilung bewirkten. Aus seinen Ausführungen im Gutachten vom 25.5.2021 und in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung vom 16.6.2021 ergibt sich nachvollziehbar, dass die Projektmodifikation, die im Wesentlichen in der Verringerung der Kubatur durch Wegfall der Erker und in einem Zurückrücken der raumbildenden Dachaufbauten (im Folgenden auch: Gaupen) besteht, nicht dazu führt, dass das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes durch das Bauvorhaben nun nicht mehr wesentlich verändert werde. So führte der Amtssachverständige aus, dass durch den Wegfall der Erker und eine Zurückversetzung der Gaupen zwar eine bessere Vereinbarkeit mit dem örtlichen Stadtbild bewirkt werde, dass aber das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes dennoch stark verändert werde (Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S.10). Das ist vor dem Hintergrund der

übrigen Ausführungen des Amtssachverständigen zur Höhe des Bauvorhabens und zum geplanten Vollgeschoss mit senkrechter Fassadenfläche schlüssig. Diese Ausführungen sind auch insofern schlüssig, als der Amtssachverständige bereits vor Vornahme der Projektmodifikation seine architektonische Beurteilung des Bauvorhabens in nachvollziehbarer Weise danach differenzierte, ob Maßstab die Wirkung des Projekts auf ein in seinem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdiges Gebiet (Schutzzone) oder aber die Wirkung des Projekts auf das örtliche Stadtbild generell, ohne dass das umliegende Gebiet als erhaltungswürdig im Sinne einer Schutzzone anzusehen sei, ist. So führte er zum ursprünglichen Projekt aus, dass (nur) bei einer Beurteilung unter „Ausblendung“ der Schutzzonenplanung, eine Verringerung der Erker- und Gaupenkubatur zur Vereinbarkeit mit dem örtlichen Stadtbild führen könnte (Verhandlungsprotokoll vom 18.2.2021, S. 12; dies bestätigte der Amtssachverständige in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung, siehe Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 10 und S. 14). Diese Ausführungen des Amtssachverständigen sind anhand der in seinem Gutachten vom 25.5.2012 enthaltenen Gegenüberstellung der von der beschwerdeführenden Gesellschaft vorgelegten Projektvisualisierung mit einem Bestandsfoto nachvollziehbar. Aus der Gegenüberstellung ist klar ersichtlich, dass der visuelle Gesamteindruck des Gebäudes nach Durchführung des gegenständlichen (modifizierten) Bauvorhabens schon aufgrund der Dimension der Aufstockung ein gänzlich anderer ist als im Bestand.

Im Gutachten vom 25.5.2021 legte der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. E. auch dar, dass die Modifikationen des Einreichprojekts insofern eine Verbesserung bewirken, als die bestehenden Attikaaufbauten nicht so stark in ihrer Wirkung beeinträchtigt würden. Allerdings würden die Attikaaufbauten auf Grund ihrer solitären Lage oberhalb des Traufgesimses ohne Aufstockung stärker zur Geltung kommen als mit der geplanten Aufstockung, weshalb trotz der gestalterischen Verbesserung gegenüber dem Ursprungsprojekt immer noch eine Beeinträchtigung ihrer gestalterischen Wirkung bestehe (S. 2-3 des genannten Gutachtens). Auch diese Ausführungen sind anhand der im Gutachten enthaltenen Gegenüberstellung der Projektvisualisierung mit einem Bestandsfoto nachvollziehbar.

Die beschwerdeführende Gesellschaft führte, gestützt auf die Fachexpertise von Herrn Dipl.-Ing. G., nach der Modifizierung der Pläne aus, dass sich der geplante Zubau geradezu hervorragend in den Bestand einfüge und aufgrund der

Farbgestaltung auch nur dezent in Erscheinung trete. Überdies sei das geplante Vollgeschoss hinter das Gesimse der Straßenfronten zurückversetzt, sodass es, wenngleich in einer Höhe von 3,5m geplant, lediglich mit einer Höhe von ca. 2,2m sichtbar sei und aus einer typischen Betrachtungsperspektive auch perspektivisch verkleinert wahrgenommen werde. Begründet wird dies durch den Effekt der „real perspektivisch verkleinerten Wahrnehmung“, wobei es – so Herr Dipl.-Ing. G. bzw. gestützt auf seine Expertise die beschwerdeführende Gesellschaft – den allgemein anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspreche, auf diese Faktoren bei der Planung Bedacht zu nehmen. Aufgrund der hinter die Straßenfassade zurückversetzten Bauführung werde auch die Wirkung der Risaliten nicht gestört, da die räumliche Tiefe des Objektes ausgenutzt werde (Stellungnahme vom 20.4.2021, S. 14 f. und 16).

Der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. E. merkte in diesem Zusammenhang aber an, dass die Front des geplanten Aufbaus nur in etwa im Ausmaß der Mauerstärke der Attikaaufbauten zurückversetzt werde, und dass der geplante Aufbau trotz Zurückversetzens sehr wohl aus dem Straßenraum gut einsehbar sei (Gutachten vom 25.5.2021, S. 3). Es ist plausibel und schlüssig, dass ein derart geringes Zurückversetzen nicht zu dem Effekt führt, dass die Aufstockung wesentlich kleiner in Erscheinung tritt. So legte der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. E. auch dar, dass auch bei einem Zurückbleiben hinter den Zierelementen der Zubau dominant wirke, was dazu führe, dass die genannten Zierelemente ihre solitäre gestalterische Wirkung verlieren (Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S 9 und 10). Auch das ist anhand der Gegenüberstellung eines Bestandfotos mit der Projektvisualisierung (Gutachten vom 25.5.2021, S. 3) nachvollziehbarer als die gegenteiligen Ausführungen von Herrn Dipl.-Ing. G., zumal bei Betrachtung der Projektvisualisierung die Zurückversetzung des geplanten Aufbaues nicht besonders auffällt, sondern vielmehr gegenüber dem Bestand schlicht der Eindruck eines wesentlich höheren Gebäudes entsteht und etwa die Attikaaufbauten als solche optisch wesentlich weniger auffallen als im Bestand.

Die Ausführungen von Herrn Dipl.-Ing. G., wonach aus einer typischen Betrachtungsperspektive eine perspektivisch verkleinerte Wahrnehmung bestehe, sind anhand der Einreichunterlagen – und nur anhand dieser kann im Projektbewilligungsverfahren die Beurteilung erfolgen – gegenüber den Ausführungen des Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E. schwerer

nachvollziehbar. So zeigt gerade die vorgelegte Visualisierung nicht nur Frontalansichten, sondern enthält auch Darstellungen aus einer Perspektive aus dem Straßenraum (siehe z.B. S. 5 und 6 der Visualisierung). Anhand dieser Visualisierung ist, wie bereits erläutert, nachvollziehbar, dass der geplante Zubau aus dem Straßenraum gut einsehbar ist.

Die beschwerdeführende Gesellschaft führte, wiederum gestützt auf die fachliche Expertise von Herrn Dipl.-Ing. G., aus, dass nicht ersichtlich sei, warum ein Schutz des Bestandes des Gebäudes nur gewährleistet sei, wenn daran keinerlei Veränderungen vorgenommen würden. Vielmehr sei es maßgeblich, dass Eingriffe in die Bestandsstruktur klar erkennbar seien (Schreiben vom 20.4.2021, S. 12 f., Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 3).

In diesem Zusammenhang wies der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. E. zunächst nachvollziehbar darauf hin, dass mit dem Projekt keine klare Abgrenzung vom Bestand, sondern eher eine Vereinheitlichung beabsichtigt sei (Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 12). Dem Gegenargument von Herrn Dipl.-Ing. G., wonach insbesondere aufgrund der Farbgestaltung intendiert sei, dass der Zubau weniger stark in Erscheinung trete als das Bestandsgebäude (Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 13), kann nur schwer gefolgt werden, zumal der Farbunterscheid auf den vorgelegten Visualisierungen allenfalls nuanciert ersichtlich ist.

Entgegen der Annahme von Herrn Dipl.-Ing. G. war der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. E. aber auch nicht der Auffassung, dass keinerlei Veränderungen vorgenommen werden dürften, damit das äußere Erscheinungsbild des gegenständlichen Gebäudes in seiner Charakteristik nicht wesentlich verändert werde. Aus den Äußerungen des Amtssachverständigen insbesondere im Gutachten vom 25.5.2021 und in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung kann der Schluss gezogen werden, dass das geplante Bauvorhaben insgesamt aufgrund seiner Dimension zu einer starken Veränderung des äußeren Gesamterscheinungsbildes des gegenständlichen Gebäudes führt. Dass keinerlei Veränderungen am Bestandsgebäude mit dem Ziel der Erhaltung des Erscheinungsbildes des Gebäudes bzw. des Gebietes rund um den L.-Platz vereinbar wäre, führte der Amtssachverständige nicht aus. In der mündlichen Verhandlung legte der Amtssachverständige zudem dar, dass das gegenständliche Bauvorhaben insofern „grenzwertig“ sei, als eine Vereinbarkeit mit dem Ziel der Erhaltung des Erscheinungsbildes des Gebäudes möglicherweise in Einklang zu

bringen sein könnte, wenn anstatt eines Voll- und eines Dachgeschosses zwei Dachgeschosse geplant würden (Verhandlungsprotokoll vom 18.2.2021, S. 11). In der fortgesetzten mündlichen Verhandlung stellte der Amtssachverständige ausdrücklich klar, dass er nicht der Auffassung sei, dass keinerlei Veränderungen vorgenommen werden dürften und erläuterte erneut, dass etwa der Ausbau eines Dachgeschosses ohne zusätzlichem Vollgeschoss das Erscheinungsbild des Gebäudes weniger verändern würde (Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 9 f.). Diese Aussagen des Amtssachverständigen sind nicht in sich widersprüchlich, wie die beschwerdeführende Gesellschaft gestützt auf die Fachexpertise von Herrn Dipl.-Ing. G. vermeint (Stellungnahme vom 20.4.2021, S. 16). Vielmehr zeigen sie auf, dass der Amtssachverständige gerade nicht davon ausgeht, dass am Gebäude keinerlei Veränderungen vorgenommen werden dürften. Damit begründet der Amtssachverständige auch auf das konkrete Gebäude bezogen, weshalb eine Aufstockung wie die geplante eine stärkere Veränderung des Erscheinungsbildes des Gebäudes bewirkt als weniger starke Veränderungen im Dachraum.

Der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. E. stellte weiters klar, dass er mit der in einer Stellungnahme vom 11.5.2021, die dem Gutachten von Herrn Dipl.-Ing. K. vom 2.6.2021 zugrunde gelegt wurde, enthaltenen Aussage, wonach „das historische Erscheinungsbild der Schutzzonenobjekte nicht durch mehrgeschoßige Zubauen verfremdet bzw. überformt“ werden solle und das „Erscheinungsbild der Schutzzonenobjekte [...] nach Möglichkeit dem Original entsprechend erhalten bleiben“ solle nicht gemeint habe, dass keinerlei Veränderungen vorgenommen werden dürften (Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 10).

Die Ausführungen des Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E. sind auch nicht dahingehend zu verstehen, dass eine Überschreitung der Bestandsgebäudehöhe oder einer Gebäudehöhe von 13,5m alleine ausschlaggebend für seine Beurteilung sei. Vielmehr bezieht sich seine Beurteilung, wie bereits ausgeführt, auf die Gesamtdimension des Bauvorhabens. Damit stehen auch die Ausführungen des Amtssachverständigen in seinem Gutachten vom 29.1.2021, in dem er u.a. darauf abstellte, dass das Bauvorhaben die mit dem im nunmehr in Geltung stehenden PD ...6 auf 13,5m beschränkte Gebäudehöhe überschreite, nicht im Widerspruch. Diese Ausführungen haben nämlich den Hintergrund, dass auch aufgrund mancher im gerichtlichen Gutachtensauftrag vom 22.12.2020 gestellten Fragen Maßstab seiner damaligen Beurteilung offenkundig die Bausperre aufgrund der öffentlichen

Auflage der Festsetzung des PD ...6 gemäß § 8 Abs. 6 BO für Wien war und im Verfahren zur Festsetzung des PD ...6 der Neufestsetzung der Gebäudehöhe eine wesentliche Bedeutung zukam. Nach der Vorgabe des für die vorliegende Entscheidung maßgeblichen rechtlichen Maßstabes der Beurteilung (Bausperre PD ...3, dazu näher unten Pkt. IV.2.) im gerichtlichen Gutachtensauftrag vom 21.4.2021 und in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung vom 16.6.2021 beurteilte der Amtssachverständige das Bauvorhaben insgesamt und stellte nicht auf den bloßen Umstand ab, ob eine Überschreitung der später im PD ...6 festgesetzten Gebäudehöhe vorliegt oder nicht. Dies zeigen schon die bisherigen beweiswürdigenden Ausführungen. Die (zusätzlich zu anderen Argumenten erfolgte) Bezugnahme auf die nunmehr in Kraft stehende Gebäudehöhenbeschränkung im Gutachten vom 25.5.2021 lässt die Ausführungen des Amtssachverständigen somit im Ergebnis nicht unschlüssig erscheinen.

Dass sich die Ausführungen des Amtssachverständigen zur Dimension des Bauvorhabens inhaltlich auch auf die Gebäudehöhe beziehen, steht damit nicht im Widerspruch. Vielmehr ist dies schlüssig. Denn der Amtssachverständige rekurriert damit auf die Gesamtdimension des Bauvorhabens und den Umstand, dass nicht nur etwa ein Dachgeschoss, sondern ein Vollgeschoss mit einer senkrechten Fassade in der geplanten Höhe vorgesehen ist. Dass damit auch die Gebäudehöhe angesprochen wird, liegt auf der Hand. Allerdings geht es dem Amtssachverständigen dabei, wie bereits ausgeführt, erkennbar nicht um die Überschreitung einer gewissen Grenze, also um den Umstand alleine, dass die Gebäudehöhe erhöht wird, sondern um die Gesamtdimension des Zubaus. Das erhellt schon aus seinen Ausführungen in der mündlichen Verhandlung, wonach es sich bei den von ihm verwendeten Begriffen der Verfremdung und Überformung um qualitative Begriffe handle und eine quantitative Grenze, bis zu welcher eine solche Verfremdung bzw. Überformung nicht eintrete, nicht genannt werden könne (Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 13). Die Beurteilung der Dimension des Bauvorhabens auch anhand der geplanten Gebäudehöhe ist auch vor dem Hintergrund der Ausführungen des Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. K., wonach eine Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe ein gängiges Mittel der Stadtplanung im Zusammenhang mit Schutzzonen darstellt (Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 11, siehe dazu schon die Ausführungen von Herrn Dipl.-Ing. E. in der Verhandlung vom 18.2.2021, Verhandlungsprotokoll vom 18.2.2021, S. 12), schlüssig und nachvollziehbar.

In der fortgesetzten mündlichen Verhandlung wies Herr Dipl.-Ing. G. zurecht darauf hin, dass die im nunmehr in Geltung stehenden PD ...6 für die gegenständliche Liegenschaft festgesetzte höchstzulässige Gebäudehöhe von 13,5m nicht der Bestandsgebäudehöhe von 12,5m entspricht (Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 11). Der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. E. bestätigte daraufhin, dass auch eine – nach dem derzeit in Geltung stehenden PD ...6 zulässige – Erhöhung des Bestandsgebäudes um einen Meter die gestalterische Wirkung der für das Gebäude charakteristischen Zierelemente verringern würde und nannte diese Widmung aus stadtgestalterischer Sicht nicht optimal (Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 12). Dies zeigt aber im Ergebnis nicht auf, dass das gegenständliche Bauvorhaben mit den stadtplanerischen Zielen der Bausperre PD ...3 vereinbar wäre. Zwar war der Amtssachverständige der Auffassung, dass die nunmehr im PD ...6 festgesetzte Gebäudehöhe von 13,5m nicht exakt sei und das Erscheinungsbild des Gebäudes (maßgeblich) verändernde Bauführungen zulasse, weil die Zierelemente in ihrer Wirkung gestört werden könnten. Jedoch erläuterte er in der Folge, dass zwischen der Erhöhung des Gebäudes um einen Meter (und allenfalls einer entsprechend an die Charakteristik des Gebäudes angepasste Gestaltung des Daches) und der geplanten Erhöhung um ein Vollgeschoss mit einer sich hinter den Zierelementen erstreckenden senkrechten Fassade, die diese um 2,5m überragt, ein wesentlicher Unterschied bestehe, zumal bei einer Erhöhung der Gebäudehöhe auf 13,5m hinter den Zierelementen nur eine relativ niedrige Fassade in Erscheinung treten würde (Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 14). Dazu führte er auch aus, dass man bei einer Erhöhung der Gebäudehöhe auf 13,5m die Veränderung des Erscheinungsbildes durch eine entsprechende Gestaltung des Daches entschärfen könnte (Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 12). Der Amtssachverständige betonte weiters, dass eine Erhöhung der Gebäudehöhe auf 13,5m keine derart wesentliche Veränderung des Erscheinungsbildes des L.-Platzes bewirke wie das gegenständliche Projekt (Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 12). Diese Ausführungen sind schlüssig und – wiederum anhand von insbesondere der von der beschwerdeführenden Gesellschaft vorgelegten Projektvisualisierung – nachvollziehbar. Sie stehen auch nicht im Widerspruch mit den davor getätigten Ausführungen des Amtssachverständigen, in denen er die Veränderung der bisher solitären Wirkung der Attikaaufbauten betonte. Denn der Amtssachverständige führte auch in diesem Zusammenhang nicht aus, dass jegliche Erhöhung des

Gebäudes zu einer solchen Beeinträchtigung der Wirkung der Zierelemente führen würde, dass sie aus stadtgestalterischer Sicht nicht mehr mit dem Planungsziel der Schutzzone vereinbar wäre. Die Ausführungen des Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E. zeigen vielmehr auf, dass gerade nicht davon ausgegangen wird, dass am gegenständlichen Gebäude gar keine Veränderungen vorgenommen werden dürften, damit das in Rede stehende stadtplanerische Ziel nicht konterkariert werde.

In diesem Zusammenhang ist auch nicht zu beanstanden, dass der Amtssachverständige eine von Herrn Dipl.-Ing. G. vorgelegte Skizze (Einzeichnungen auf einem Auszug der Einreichplanung mit Leuchtstift und Fineliner, siehe Beilage ./.2 zum Verhandlungsprotokoll) einer Planung einer Erhöhung des Gebäudes um einen Meter nicht als gleichwertigen Vergleich zum eingereichten Bauvorhaben beurteilen konnte. Nachvollziehbar verwies der Amtssachverständige darauf, dass er nur ein konkret und detaillierter geplantes Bauvorhaben prüfen könne und anhand einer schematischen Skizze keine gesicherten Aussagen treffen könne (Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 14).

Zur Kritik der beschwerdeführenden Gesellschaft bzw. von Herrn Dipl.-Ing. G., wonach das gegenständliche Gebäude aufgrund seines Errichtungszeitpunktes ca. 1902/1903 nicht mehr als gründerzeitlich anzusehen sei (Stellungnahme vom 20.4.2021 S. 11 f. und S. 15), hielt der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. E. schließlich fest, dass das Gebäude aus der Zeit im Übergang zum Jugendstil stamme, dass dies aber nichts an seinem äußeren Erscheinungsbild ändere (Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 9). Das ist schlüssig und wurde auch von Herrn Dipl.-Ing. G. nicht weiter in Frage gestellt.

Entgegen den Ausführungen der beschwerdeführenden Gesellschaft in ihrem Schreiben vom 20.4.2021 (S. 13 f.) stütze sich die Beurteilung der Wirkungen des Bauvorhabens auf das Erscheinungsbild des Gebäudes durch den Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E. auch nicht maßgeblich auf eine vom damaligen Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. H. in der mündlichen Verhandlung vom 18.2.2021 getätigte Äußerung, dass eine Aufstockung generell dem der „Charakteristik des typischen dreigeschossigen Gründerzeithauses“ widerspreche. Diesbezüglich stellte der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. E. in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung auch klar, dass es eine solche generelle

Charakteristik von Gründerzeithäusern nicht gebe (Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 10).

Im Ergebnis ist den Ausführungen des Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E. zu den Auswirkungen des Bauvorhabens auf das äußere Erscheinungsbild des gegenständlichen Gebäudes gegenüber den Ausführungen von Herrn Dipl.-Ing. G. der Vorzug zu geben, da sie aus den dargelegten Gründen nachvollziehbarer sind und der Amtssachverständige die von Herrn Dipl.-Ing. G. geäußerten Kritikpunkte jeweils auf anhand der Einreichunterlagen und der Projektvisualisierung nachvollziehbare und schlüssige Art entkräftete.

8.3. Dass die Veränderungen, die aufgrund des geplanten Bauvorhabens am äußeren Erscheinungsbild des gegenständlichen Gebäudes eintreten, dazu führen, dass das äußere Erscheinungsbild des Gebietes rund um den L.-Platz so verändert wird, dass das bei Verhängung der Bausperre PD ...3 angestrebte Ziel der Stadtplanung der Gewährleistung des Bestandes u.a. dieses Gebietes, das vom Verordnungsgeber als wegen seines örtlichen Stadtbildes in seinem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig angesehen wurde, nicht mehr erreicht werden könnte, folgt in erster Linie aus den Ausführungen der dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren beigezogenen Amtssachverständigen, insbesondere aus jenen von Herrn Dipl.-Ing. E..

So legte der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. E. – aufgrund der im Akt befindlichen Fotos und Visualisierungen nachvollziehbar – dar, dass die beschriebenen Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes unweigerlich Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des von der B.-Straße aus einsehbaren Bereich des L.-Platzes haben und dieses stark verändern (Gutachten vom 25.5.2021, S. 4, Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 10 f.). Der Amtssachverständige erläuterte, dass das gegenständliche Gebäude gemeinsam mit dem Gebäude B.-Straße ONr. ... den Platz einrahme und sich durch die beschriebenen Veränderungen am Erscheinungsbild des Gebäudes auch die Platzfront wesentlich verändere. Dies insbesondere auch im Verhältnis zur am Platz befindlichen Kirche, die im Verhältnis zum Gebäude durch das geplante Bauvorhaben kleiner wirken würde (Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 14). Diese Darlegungen sind anhand der von der beschwerdeführenden Gesellschaft vorgelegten Projektvisualisierung nachvollziehbar.

Weiters führte der Amtssachverständige in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung angesprochen auf die Diskrepanz zwischen der Neufestsetzung der zulässigen Gebäudehöhe mit 13,5m im nunmehr in Geltung stehenden PD ...6 und der Bestandsgebäudehöhe von 12,5m aus, dass auch eine nunmehr zulässige Erhöhung der Gebäudehöhe um einen Meter das Erscheinungsbild des Gebäudes verändern könnte, dass er aber in seiner Beurteilung nicht so weit gehe, dass es für das äußere Erscheinungsbild des Gebietes rund um den L.-Platz keinen Unterschied mache, ob eine Erhöhung um einen Meter vorgenommen oder aber das gegenständliche Bauvorhaben realisiert würde (Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 12). Das ist anhand der übrigen Ausführungen des Amtssachverständigen zur Abgrenzung zwischen dem gegenständlichen Bauvorhaben und einer Erhöhung der Gebäudehöhe um einen Meter (siehe dazu im Detail oben Pkt. 8.2.) schlüssig.

Der seitens der beschwerdeführenden Gesellschaft grundsätzlich geäußerten Kritik, dass es bei der Festsetzung einer Schutzzone nicht um die Erhaltung des Bestandes einzelner Gebäude, sondern eines Gebietes gehe, entgegnete der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. E. schlüssig, dass sich ein Gebiet aus einzelnen Liegenschaften zusammensetze und die Beurteilung letztlich immer auf die einzelne Liegenschaft „herunterzubrechen“ sei (Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 8). Darüber hinaus sind die Ausführungen von Herrn Dipl.-Ing. E. zu den Auswirkungen des Bauvorhabens auf das äußere Erscheinungsbild nicht nur des Gebäudes, sondern auch des Gebietes rund um den L.-Platz, wie bereits dargelegt, schlüssig und nachvollziehbar.

Den Ausführungen in der Beschwerde bzw. von Herrn Dipl.-Ing. G., wonach das gegenständliche Bauvorhaben insofern zu einer Verbesserung der Wirkung des örtlichen Stadtbildes führe als eine Lücke geschlossen werde, hielt der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. E. entgegen, dass dies voraussetzen würde, dass die neben dem gegenständlichen Gebäude befindlichen Gebäude höher seien (Verhandlungsprotokoll vom 18.2.2021, S. 12). Anhand der in der mündlichen Verhandlung vom 18.2.2021 vorgelegten Fotos (Beilage ./1 zum Verhandlungsprotokoll) ist nachvollziehbar, dass das nicht der Fall ist, zumal das Gebäude rechts neben dem gegenständlichen Gebäude am L.-Platz augenscheinlich sogar eine etwas niedrigere Gebäudehöhe aufweist als das gegenständliche Gebäude. Folglich ist den Ausführungen des

Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E., wonach eine das örtliche Stadtbild positiv beeinflussende Lückenschließung nicht vorliegt, der Vorzug zu geben.

Auch die auf der fachlichen Expertise von Herrn Dipl.-Ing. G. beruhenden Ausführungen der beschwerdeführenden Gesellschaft, wonach das gegenständliche Bauvorhaben die Umrisse der davorliegenden Gebäude aufnehmen und weiterführe, sodass die Gebäudehöhe nur durch den Platz vor der ...-Kirche unterbrochen werde (Stellungnahme vom 20.4.2021, S. 10) sind im Ergebnis nicht überzeugend. Die Ausführungen des Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E., wonach die Gebäudehöhe des Nachbargebäudes (gemeint: auf der B.-Straße) zwar fortgesetzt werde, sich aber die Platzfront zum L.-Platz wesentlich erhöhe, weshalb die Wirkung des Platzes eine andere sei (Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 11) sind nachvollziehbar. Maßgeblich für die Beurteilung ist schließlich das von der Bausperre PD ...3 erfasste nördlichere Gebiet der B.-Straße rund um den L.-Platz. Eine Fortsetzung der Gebäudehöhe des Gebäudes auf der Liegenschaft B.-Straße ONr. ... ist für das Erscheinungsbild des Gebietes um den L.-Platz nicht ausschlaggebend. Dies belegen schon die Ansichten des Platzes in der vorgelegten Projektvisualisierung.

Dass der Amtssachverständige der Magistratsabteilung 21B, Herr Dipl.-Ing. K., bei der Frage der Vereinbarkeit des Projekts mit den Zielen der Stadtplanung, die bei Verhängung der Bausperre PD ...3 angestrebt waren, in weiten Teilen auf die Ausführungen des Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 19, Herrn Dipl.-Ing. E., verwies, ist nicht zu beanstanden. Zwar ist Herr Dipl.-Ing. K. dem Verfahren als Sachverständiger aus dem Gebiet der Stadtplanung beigezogen worden. Schon der Inhalt des Verordnungsaktes zur Bausperre PD ...3, insbesondere die Schutzzonenuntersuchung der Magistratsabteilung 19 vom 22.4.2016, macht aber deutlich, dass bei der Frage der Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem hier in Rede stehenden stadtplanerischen Ziel der Gewährleistung des Bestandes von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind, der fachlichen Expertise des Amtssachverständigen aus dem Gebiet der Architektur und Stadtgestaltung der Magistratsabteilung 19, Herrn Dipl.-Ing. E., der auch an der Erstellung der genannten Schutzzonenuntersuchung beteiligt war, die maßgeblichere Rolle zukommt. Überdies schloss sich der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. K. den Ausführungen des Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E. inhaltlich an (Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 5).

Schließlich gab der Amtssachverständige Herr Dipl.-Ing. K. in der fortgesetzten mündlichen Verhandlung unter Vorhalt, dass entgegen seiner Ausführung im Gutachten vom 2.6.2021 eine bestandsorientierte Höhenbeschränkung per se nicht Gegenstand der Bausperre PD ...3 war, an, dass eine am Bestand orientierte Höhenbeschränkung (auch wenn diese nicht exakt am Bestand festgesetzt wird) ein gängiges Mittel der Stadtplanung im Zusammenhang mit Schutzzonen sei (Verhandlungsprotokoll vom 16.6.2021, S. 11; siehe dazu schon die Ausführungen von Herrn Dipl.-Ing. E. in der Verhandlung vom 18.2.2021, Verhandlungsprotokoll vom 18.2.2021, S. 12). Das ist vor dem Hintergrund des Zwecks einer Schutzzone, den Bestand von bestimmten Gebieten zu erhalten, nachvollziehbar. Vor diesem Hintergrund bewirkt auch die Bezugnahme auf eine bestandsorientierte Höhenbeschränkung nicht die Unschlüssigkeit der übrigen Aussagen des Amtssachverständigen (der wie erörtert in weiten Teilen ohnehin auf die Ausführungen des Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E. verwies).

Dass durch das gegenständliche Projekt das bei Erlassung der Bausperre PD ...3 angestrebten stadtplanerischen Ziel der Gewährleistung des Bestandes von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind, nicht mehr erreicht werden könnte, folgt schließlich auch aus den eingeholten Stellungnahmen des Gemeinderatsausschusses für Innovation, Stadtplanung und Mobilität. In seiner Stellungnahme vom 15.4.2021 (Beschluss zur Annahme der von der Magistratsabteilung 21B ausgearbeiteten Stellungnahme vom 22.3.2021) führte der Gemeinderatsausschuss gestützt auf eine wiedergegebene Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 aus, dass Ziel der Bausperre die Erhaltung des ursprünglichen Charakters der Objekte des gegenständlichen Gebietes sei und dass insbesondere die historischen Zieraufbauten des gegenständlichen Gebäudes aufgrund des geplanten Zubaus mit seinen aus dem Umriss herausragenden Kubaturen ihre gestaltprägende Wirkung verlieren würden und der Zubau insgesamt überdimensioniert wirke. Die Stellungnahme vom 8.6.2021 (Beschluss zur Annahme der von der Magistratsabteilung 21B ausgearbeiteten Stellungnahme vom 14.5.2021) kommt zum Ergebnis, dass auch unter Beachtung der Projektmodifikation eine solche Verfremdung des gegenständlichen Gebäudes eintrete, dass das bei der Verhängung der Bausperre PD ...3 angestrebte Ziel der Gewährleistung des Bestandes von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind, nicht mehr erreicht werden könnte.

Soweit die letztgenannte Stellungnahme gestützt auf Ausführungen der Magistratsabteilung 19 auch auf eine geplante Neufestsetzung der Gebäudehöhe Bezug nimmt, ist auf die bereits ausführlich gewürdigten nachvollziehbaren und schlüssigen Ausführungen des Amtssachverständigen Herrn Dipl.-Ing. E. zu verweisen, wonach die Gesamtdimension des geplanten Bauvorhabens und nicht etwa die Überschreitung einer bestimmten Gebäudehöhengrenze zur Feststellung der Unvereinbarkeit mit dem genannten Ziel der Stadtplanung führt.

8.4. Die von der beschwerdeführenden Gesellschaft vorgelegte Unterlage zur Praxis der Denkmalpflege in der Schweiz und die ebenfalls der Beschwerde beigelegte Internationale Charta über die Konservierung und Restaurierung von Denkmälern und Ensembles vermögen im Übrigen zu den Feststellungen betreffend die Auswirkungen des gegenständlichen Bauvorhabens auf die stadtplanerischen Ziele der Bausperre PD ...3 nichts beizutragen. Diese Dokumente wurden daher als Grundlage für die entscheidungswesentlichen Feststellungen nicht berücksichtigt.

9. Die Feststellungen zur Stellungnahme des Gemeinderatsausschusses für Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung vom 6.5.2020 und zu den Stellungnahmen des Gemeinderatsausschusses für Innovation, Stadtplanung und Mobilität vom 15.4.2021 und vom 8.6.2021 gründen sich auf die im Behördenakt inliegenden bzw. dem Verwaltungsgericht Wien vorgelegten Stellungnahmen samt jeweiligem Beschlussbogen.

10. Die Festsetzungen des nunmehr in Geltung stehenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes ergeben sich aus dem Plandokument ...6.

11. Die festgestellte fachliche Befugnis von Herrn Dipl.-Ing. G. ergibt sich aus den vorgelegten Unterlagen (Diplomprüfungszeugnis, Bescheid über den Studienabschluss, Bescheid über die Erteilung der Befugnis als Ziviltechniker). Es ist kein Grund hervorgekommen, an der Richtigkeit dieser Unterlagen zu zweifeln.

IV. Rechtliche Beurteilung

1. Im vorliegenden Fall ist die Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 in der Fassung vor der Bauordnungsnovelle 2020, LGBl. Nr. 61/2020, anzuwenden (siehe die Übergangsbestimmungen des Art. V. Abs. 1

der Bauordnungsnovelle 2020, LGBl. Nr. 61/2020, sowie Art. IV der Novelle LGBl. Nr. 60/2020).

1.1. Welchem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan das gegenständliche Bauansuchen entsprechen muss, ergibt sich aus § 10 BO für Wien idF LGBl. Nr. 25/2009. Gemäß § 10 Abs. 2 BO für Wien sind in dem Fall, dass einem Ansuchen betreffend Neu-, Zu- und Umbauten eine gemäß § 9 BO für Wien erteilte rechtswirksame Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen nicht angeschlossen ist (vgl. § 10 Abs. 1 lit. a BO für Wien), die im Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Bestimmungen des Bebauungsplanes einzuhalten, sofern in der BO für Wien keine Ausnahmen vorgesehen sind.

1.2. Bausperren sind in § 8 BO für Wien idF LGBl. Nr. 69/2018 geregelt. Gemäß § 8 Abs. 2 BO für Wien kann der Gemeinderat über Stadtgebiete, für die der Bebauungsplan abgeändert werden soll, eine zeitlich begrenzte Bausperre mit der Wirkung verhängen, dass keine Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen stattfindet. Grundabteilungen, Neu-, Zu- oder Umbauten oder Abbrüche von Bauwerken sind nur der Voraussetzung zu bewilligen, dass der bestehende Bebauungsplan eingehalten wird (§ 8 Abs. 2 Z 1 BO für Wien) und dass das Vorhaben nicht dazu führt, dass die bei der Verhängung der zeitlich begrenzten Bausperre angestrebten Ziele der Stadtplanung für die Festsetzung der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne gemäß § 1 BO für Wien nicht mehr erreicht werden können (§ 8 Abs. 2 Z 2 BO für Wien). Vor der Entscheidung ist eine Stellungnahme des für die Stadtplanung zuständigen Gemeinderatsausschusses einzuholen.

Die Beschlussfassung über die Verhängung der zeitlich begrenzten Bausperre ist gemäß § 8 Abs. 4 BO für Wien unter Angabe der verfolgten Planungsziele und genauer Abgrenzung des von ihr betroffenen Gebietes im Amtsblatt der Stadt Wien kundzumachen.

Gemäß § 8 Abs. 5 BO für Wien wird die zeitlich begrenzte Bausperre mit dem Tag der Kundmachung rechtswirksam und tritt, sofern sie nicht früher aufgehoben wird, nach drei Jahren außer Kraft. Eine Verlängerung der Bausperre bis zu weiteren drei Jahren sowie die neuerliche Verhängung einer Bausperre über dieselben Liegenschaften innerhalb von fünf Jahren nach Ablauf ist nur zur Festsetzung einer bedeutenden Verkehrsader zulässig.

Gemäß § 8 Abs. 6 BO für Wien tritt eine Bausperre iSd § 8 Abs. 2 BO für Wien ferner mit der Kundmachung der öffentlichen Auflage eines Entwurfes für die Festsetzung oder für Abänderungen des Flächenwidmungs- oder des Bebauungsplanes in Kraft. Sie tritt spätestens sieben Monate nach diesem Zeitpunkt wieder außer Kraft.

1.3. § 2 BO für Wien idF LGBl. Nr. 69/2018 regelt das Verfahren der Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne.

Gemäß § 2 Abs. 5 BO für Wien hat der Magistrat die Entwürfe für die Festsetzung und für Abänderungen der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne unter Anschluss einer eingeholten gutächtlichen Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung, des Umweltberichtes nach § 2 Abs. 1c BO für Wien oder einer Begründung für eine Entscheidung, keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 1b BO für Wien durchzuführen, durch sechs Wochen zur öffentlichen Einsicht aufzulegen und in einem der örtlich zuständigen Bezirksvertretung mit der Einladung zu übermitteln, innerhalb einer gleichzeitig festzusetzenden Frist, die zwei Monate, im Falle unwesentlicher Abänderungen der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne vier Wochen, nicht überschreiten darf, dazu Stellung zu nehmen. Bei unwesentlichen Abänderungen der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne kann die öffentliche Auflage auf vier Wochen verkürzt werden; eine solche verkürzte Auflage ist in der Zeit vom 15. Juli bis 25. August und vom 24. Dezember bis 6. Jänner nicht zulässig.

Nach § 2 Abs. 6 BO für Wien sind Zeit und Ort der Auflegung zur öffentlichen Einsicht durch einmalige Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Wien sowie durch Anschlag an den Amtstafeln des Rathauses und des in Betracht kommenden Bezirkes kundzumachen. Diese Veröffentlichungen und Kundmachungen sind für das rechtmäßige Zustandekommen des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes notwendig und ausreichend. Darüber hinaus soll nach § 2 Abs. 6 BO für Wien die Bevölkerung des betroffenen Plangebietes in geeigneter Weise über die Auflegung informiert werden. Innerhalb der Auflagefrist können schriftlich Stellungnahmen beim Magistrat eingebracht werden. Zugleich mit der Auflegung zur öffentlichen Einsicht sind die Entwürfe der Wirtschaftskammer Wien, der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland und der Wiener Landwirtschaftskammer sowie der Wiener Umweltschutzkommission zur Kenntnis zu bringen; den Kammern und der Wiener Umweltschutzkommission steht es frei, zu den

Entwürfen innerhalb der Auflagefrist beim Magistrat schriftlich Stellung zu nehmen.

1.4. Die Ziele, auf die bei der Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne insbesondere Bedacht zu nehmen ist, regelt § 1 Abs. 2 BO für Wien idF LGBl. Nr. 69/2018. Gemäß § 1 Abs. 2 Z 14 BO für Wien liegen solche Ziele etwa in der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes und der Gewährleistung des Bestandes von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind.

In den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen können die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdigen Gebiete nach den näheren Bestimmungen des § 7 BO für Wien idF LGBl. Nr. 37/2018 als Schutzzonen ausgewiesen werden.

1.5. Nach den Bestimmungen des § 85 BO für Wien idF LGBl. Nr. 69/2018 darf durch das Äußere von Bauwerken die einheitliche Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht gestört und durch ihre Errichtung oder Änderung das mit dem Bebauungsplan beabsichtigte und das gegebene örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt werden; im Nahebereich von Schutzzonen ist auf diese besonders Bedacht zu nehmen (§ 85 Abs. 1 und 2 BO für Wien). Baumaßnahmen an einzelnen Bauwerken von geschichtlicher, kultureller oder künstlerischer Bedeutung sowie die Errichtung von Bauwerken und Baumaßnahmen in der Umgebung solcher Bauwerke sind unzulässig, wenn deren Eigenart oder künstlerische Wirkung oder das örtliche Stadtbild beeinträchtigt würde (§ 85 Abs. 3 BO für Wien).

Strengere Vorgaben bestehen für Bauführungen in Schutzzonen. So sind diese über die übrigen Vorgaben hinaus auf zeitgemäße Weise in das Stadtbild einzuordnen, oder es sind hinsichtlich des Baustils, der Bauform, der Gebäudehöhe, der Dachform, des Maßstabes, des Rhythmus, der Proportion, der technologischen Gestaltung beziehungsweise der Farbgebung die benachbarten Gebäude in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile zu berücksichtigen. Bei Änderungen bestehender Gebäude in Schutzzonen kommt überdies der Bewahrung der äußeren Gestaltung, des Charakters und des Stils des Gebäudes, insbesondere des Maßstabes, des Rhythmus, der Proportion, der technologischen Gestaltung und der Farbgebung, besonderes Gewicht zu (§ 85 Abs. 5 BO für Wien).

Durch die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung baulicher Ziergegenstände in Schutzzonen darf weiters die äußere Gestaltung, der Charakter und Stil des betroffenen Gebäudes beziehungsweise des dem baulichen Ziergegenstand benachbarten örtlichen Bereiches in seiner Wirkung im örtlichen Stadtbild nicht verändert werden (§ 85 Abs. 6 BO für Wien).

2. Zunächst ist zu prüfen, am Maßstab welcher bebauungsrechtlichen Bestimmungen das gegenständliche Bauvorhaben zu messen ist. Zum gemäß § 10 Abs. 2 BO für Wien dafür maßgeblichen Zeitpunkt der Einbringung des verfahrenseinleitenden Antrages stand für die gegenständliche Liegenschaft der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD ...2, Beschluss des Gemeinderates vom 24.5.2005, Pr. ZI. .../2005-GSV, in Geltung. Darin war für die gegenständliche Liegenschaft die Widmung als Bauland – Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel, Bauklasse III und die geschlossene Bauweise (g) festgesetzt.

Der bestehende Bebauungsplan wird in seiner Wirksamkeit durch eine zeitlich begrenzte Bausperre nach § 8 Abs. 2 BO für Wien modifiziert (siehe Moritz, BauO für Wien⁶ [2019] Anm. zu § 8 Abs. 2, 96).

Zum Zeitpunkt der Antragstellung stand die mit Beschluss des Gemeinderates vom 7.4.2017, Pr. ZI. .../2017/0001 – GSK, PD ...3, verhängte zeitlich begrenzte Bausperre gemäß § 8 Abs. 2 BO für Wien in Kraft, die die festgestellten Planungsziele beinhaltete (siehe dazu oben Pkt. II.6.).

Am 23.1.2020 – also am Tag der Einbringung des verfahrenseinleitenden Antrages – wurde die öffentliche Auflage des Entwurfes für die Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes PD ...6 im Amtsblatt der Stadt Wien sowie durch Anschlag an der Amtstafel der Bezirksvertretung des ... Bezirkes kundgemacht. Der Anschlag an der Amtstafel des Rathauses war bereits am 16.1.2020 erfolgt. Die öffentliche Auflage fand vom 30.1.2020 bis zum 12.3.2020 statt.

Die beschwerdeführende Gesellschaft ist der Auffassung, dass Maßstab für ihr Bauansuchen (lediglich) die mit Beschluss des Gemeinderates vom 7.4.2017, Pr. ZI. .../2017/0001 – GSK, PD ...3, verhängte zeitlich begrenzte Bausperre gemäß § 8 Abs. 2 BO für Wien ist und führt als Begründung dafür an, dass die öffentliche Auflage des Entwurfes für die Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes PD ...6 erst am 30.1.2020 begann. Nach dem Beschwerdevorbringen sei die Bausperre PD ...3 nur mit der geplanten Festsetzung

einer Schutzzone begründet worden. Weitere Informationen, insbesondere, dass dieses Ziel durch eine am Bestand orientierte Gebäudehöhenbeschränkung erreicht werden sollte, seien nicht veröffentlicht worden. Das Bauansuchen widerspreche daher den in der Verordnung PD ...3 zum Ausdruck kommenden Planungszielen nicht.

Entgegen der Auffassung der beschwerdeführenden Gesellschaft trat die Bausperre aufgrund der öffentlichen Auflage des Entwurfes für die Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes PD ...6 gemäß § 8 Abs. 6 BO für Wien nicht erst am Tag des Beginns der öffentlichen Auflage am 30.1.2020 in Kraft. Nach dem insoweit klaren Wortlaut des § 8 Abs. 6 BO für Wien tritt die Bausperre nämlich mit der Kundmachung der öffentlichen Auflage in Kraft. Gemäß § 2 Abs. 6 BO für Wien sind Zeit und Ort der öffentlichen Auflage durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Wien sowie durch Anschlag an den Amtstafeln des Rathauses und des in Betracht kommenden Bezirkes kundzumachen. Nach dem zweiten Satz der Bestimmung sind diese Kundmachungen für das rechtmäßige Zustandekommen des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes notwendig und ausreichend.

Es mag zutreffen, dass in einem Fall wie dem vorliegenden, in dem zwischen der Kundmachung der öffentlichen Auflage und dem Beginn der öffentlichen Auflage ein gewisser Zeitraum besteht, den Rechtsunterworfenen der Inhalt der geplanten Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes noch nicht bekannt ist und sie daher auch ihre Einreichplanung nicht daran orientieren können. Die Kundmachung der öffentlichen Auflage und damit auch des Zeitpunktes des Beginns der öffentlichen Auflage verschafft potentiellen Bauwerbern aber jedenfalls Kenntnis darüber, dass ihr Bauvorhaben nunmehr an den Zielen der geplanten Neufestsetzung oder Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes orientiert sein muss. Wenn – wie im vorliegenden Fall – der Zeitraum zwischen der Kundmachung der öffentlichen Auflage und dem Beginn der öffentlichen Auflage kein beträchtlicher ist, bestehen nach Auffassung des erkennenden Verwaltungsgerichtes auch keine Bedenken ob der Sachlichkeit der Auswahl des Termins für den Beginn der öffentlichen Auflage durch die verordnungserlassende Behörde.

Die Kundmachung der öffentlichen Auflage erfolgte im vorliegenden Fall durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Wien sowie Anschlag an der Amtstafel des Rathauses und des Magistratischen Bezirksamtes für den ... Bezirk. Am 23.1.2020

waren alle drei Kundmachungsformen gemäß § 2 Abs. 6 BO für Wien durchgeführt; an diesem Tag war die Kundmachung daher abgeschlossen. Der 23.1.2020 war auch der Tag der Einbringung des verfahrenseinleitenden Antrages, auf den gemäß § 10 Abs. 2 BO für Wien abzustellen ist.

Dies führt aber nicht dazu, dass die Bausperre aufgrund der Kundmachung der öffentlichen Auflage der Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes PD ...6 gemäß § 8 Abs. 6 BO für Wien am 23.1.2020 in Kraft trat. Denn § 8 Abs. 6 BO für Wien ordnet nicht etwa das Inkrafttreten der Bausperre „mit dem Tag der Kundmachung“ an, wie dies in § 8 Abs. 5 BO für Wien für zeitlich begrenzte Bausperren nach § 8 Abs. 2 BO für Wien normiert ist. Vielmehr tritt die Bausperre nach § 8 Abs. 6 BO für Wien „mit der Kundmachung“ in Kraft. Aus den Gesetzesmaterialien zur Stadtgestaltungsnovelle, LGBl. 44/1996, mit der § 8 Abs. 6 BO für Wien eingefügt wurde (siehe Beilage 27/1996, PRZ 11/1996-GPS zur Novelle LGBl 44/1996), ist nicht ableitbar, dass in Bezug auf den vom Landesgesetzgeber intendierten Zeitpunkt des Inkrafttretens einer Bausperre nach § 8 Abs. 6 BO eine planwidrige Lücke vorliegen könnte. Aus dem Wortlaut der Bestimmung und dem Vergleich des Wortlautes mit jenem des § 8 Abs. 5 BO für Wien folgt daher, dass nicht auf den „Tag der Kundmachung“ abzustellen ist. Die Bestimmung ist daher nicht dahingehend auszulegen, dass die gegenständliche Bausperre aufgrund der öffentlichen Auflage der Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes PD ...6 gemäß § 8 Abs. 6 BO für Wien am 23.1.2020 um 00:00 Uhr in Kraft trat (vgl. idZ VwSlg. 8438 A/1973, wo demgegenüber der Tag der Kundmachung ausschlaggebend für das Inkrafttreten einer Bausperre gemäß § 8 Abs. 2 BO für Wien war).

Daraus, dass § 8 Abs. 6 BO für Wien zeitlich auf die Kundmachung abstellt, kann weiters nicht geschlossen werden, dass damit konkret die Minute oder Sekunde der abgeschlossenen Kundmachung gemeint ist (vgl. zum Inkrafttreten eines Halte- und Parkverbots „mit Anbringung“ eines Verkehrszeichens: VwGH 5.6.1991, 90/18/0176). Folglich war auch nicht festzustellen, zu welcher Uhrzeit das Amtsblatt der Stadt Wien vom 23.1.2020 veröffentlicht wurde, zu welcher Uhrzeit der Anschlag an der Amtstafel der Bezirksvertretung erfolgte und zu welcher Uhrzeit der verfahrenseinleitende Antrag bei der belangten Behörde eingebracht wurde.

Nach allgemeinen, in § 903 ABGB positivierten Rechtsgrundsätzen wird ein Recht, dessen Erwerbung an einen bestimmten Tag gebunden ist, mit dem Anfang dieses

Tages erworben. Die Rechtsfolgen der Nichterfüllung einer Verbindlichkeit oder eines Versäumnisses treten nach dem zweiten Satz dieser Bestimmung erst mit dem Ablauf des letzten Tages der Frist ein. In Bezug auf Verbote hat der Verwaltungsgerichtshof gestützt auf diese Bestimmung bereits ausgesprochen, dass, wenn das Inkrafttreten einer Verordnung nur mit einem Tag angegeben ist, der allgemeinen, in § 903 ABGB positivierten Rechtsgrundsätze, die Rechtsfolgen aufgrund des Verstoßes gegen die kundgemachte Verordnung erst mit Ablauf dieses Tages eintreten (VwGH 5.6.1991, 90/18/0176). In Bezug auf den Erwerb von Rechten stellte der Verwaltungsgerichtshof wiederum auf den ersten Satz des § 903 ABGB ab und legte materiell-rechtliche verwaltungsrechtliche Bestimmungen vor diesem Hintergrund aus (VwSlg. 16.829 A/2006 zum Entstehen eines Anspruches auf Ruhegenuss).

Mit dem Inkrafttreten einer Bausperre nach § 8 Abs. 6 BO für Wien gelten für die Erlangung einer baubehördlichen Bewilligung (zusätzliche) Beschränkungen insofern, als eine Bewilligung (abgesehen von den übrigen Vorgaben der BO für Wien) nur unter den Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 Z 1 und 2 BO für Wien, insbesondere nur, wenn das Vorhaben nicht dazu führt, dass die angestrebten Ziele der Stadtplanung nicht mehr erreicht werden können, erteilt werden darf. Eine solche gesetzlich angeordnete Einschränkung der aus dem Eigentumsrecht erfließenden Baufreiheit (vgl. bspw. VwGH 28.5.2019, Ro 2019/05/0012 mwN; VfSlg. 15.577/1999; 16.113/2001; jeweils mwN) stellt kein Recht, dessen Erwerb an einen bestimmten Tag gebunden ist, iSd § 903 erster Satz ABGB dar. Zwar sind die Rechtswirkungen einer Bausperre nicht als Rechtsfolge der Nichterfüllung einer Verbindlichkeit oder eines Versäumnisses anzusehen und unterscheiden sich auch von den Rechtswirkungen eines strafbewehrten Verbots (siehe VwGH 5.6.1991, 90/18/0176). Dennoch bewirkt das Inkrafttreten der Bausperre die Beschränkung eines Rechts – der Baufreiheit – und gerade nicht den Erwerb eines Rechts. Folglich ist nach allgemeinen, in § 903 zweiter Satz ABGB positivierten Rechtsgrundsätzen davon auszugehen, dass eine Bausperre nach § 8 Abs. 6 BO für Wien erst mit Ablauf des Tages der Kundmachung der öffentlichen Auflage des Entwurfes der Festsetzung oder Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes ex lege in Kraft tritt. Eine solche Auslegung entspricht im Übrigen auch dem vom Verfassungsgerichtshof (implizit) zum Ausdruck gebrachten Verständnis des Zeitpunktes des Inkrafttretens von Bausperren nach § 8 Abs. 6 BO für Wien (siehe VfGH 2.10.2013, V 19/2011, Rz 27, wonach eine Bausperre nach § 8 Abs. 6 BO

für Wien mit Ablauf des Tages außer Kraft tritt, der sieben Monate nach dem Tag der Kundmachung liegt) und von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen nach § 1 Abs. 1 BO für Wien (siehe VfSlg. 15.939/2000, wonach die Verordnung erst mit Ablauf des Tages der Kundmachung erlassen ist).

Die Bausperre nach § 8 Abs. 6 BO für Wien aufgrund der Kundmachung der öffentlichen Auflage des Entwurfes für die Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes PD ...6 trat somit mit Ablauf des Tages ihrer Kundmachung, somit mit Ablauf des 23.1.2020 in Kraft. Zum Zeitpunkt der Antragstellung am 23.1.2020 war diese Bausperre daher noch nicht in Kraft.

Gemäß § 10 Abs. 2 BO für Wien stellt den Maßstab für das gegenständliche Bauvorhaben daher die zum Antragszeitpunkt in Kraft stehende zeitlich begrenzte Bausperre PD ...3 dar.

3. Sache des gegenständlichen Verfahrens ist das im verwaltungsgerichtlichen Verfahren modifizierte Projekt. Der verfahrenseinleitende Antrag kann nach § 13 Abs. 8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes – AVG, BGBl. Nr. 51/1991 idF BGBl. I Nr. 57/2018, in jeder Lage des Verfahrens bis zu einer allfälligen Schließung des Ermittlungsverfahrens gemäß § 39 Abs. 3 AVG geändert werden, sofern durch die Antragsänderung die Sache ihrem Wesen nach nicht geändert und die sachliche und örtliche Zuständigkeit nicht berührt werden.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist ein in den Bauplänen dargestelltes konkretes Projekt insbesondere dann nicht als ein anderes (aliud) zu bewerten, wenn im Zuge des Rechtsmittelverfahrens Modifikationen im Sinn einer Einschränkung (Reduktion) des Antrages erfolgen (vgl. VwGH 28.4.2015, 2012/05/0108). Eine solche Reduktion erfolgte durch die gegenständliche, im verwaltungsgerichtlichen Verfahren vorgenommene Projektmodifikation. Durch die Projektänderung wurde das Bauvorhaben seinem Wesen nach nicht geändert, da lediglich Reduktionen des Bauvorhabens, insbesondere hinsichtlich der Erker und die Ausgestaltung der raumbildenden Dachaufbauten vorgenommen wurden und im Übrigen nur geringfügige Veränderungen der Grundrisse vorgesehen wurden (siehe dazu die Feststellungen oben Pkt. II.4.).

4. Eine Bewilligung des gegenständlichen modifizierten Bauvorhabens wäre gemäß § 8 Abs. 2 Z 1 und Z 2 BO für Wien nur dann zulässig, wenn der zum Zeitpunkt der Antragstellung bestehende Bebauungsplan PD ...2 eingehalten wird und wenn das Vorhaben nicht dazu führt, dass die bei der Verhängung der zeitlich

begrenzten Bausperre angestrebten Ziele der Stadtplanung für die Festsetzung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne nicht mehr erreicht werden können. Die Versagung einer baubehördlichen Bewilligung wegen Widerspruches zu einer Bausperre setzt voraus, dass das Bauvorhaben dem im Wortlaut der Bausperre angeführten oder aus einer Planbeilage (für jedermann) ersichtlichen Zweck widerspricht. Ist das nicht der Fall, hat die Bauwerberin – unter Voraussetzung der Einhaltung der sonstigen einschlägigen Bestimmungen – einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baubewilligung (vgl. VwSlg. 8438 A/1973 und VwGH 11.12.2012, 2009/05/0308).

Ob das Bauvorhaben dazu führt, dass die Ziele der Stadtplanung für die Festsetzung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne nicht mehr erreicht werden können, ist eine Sachverhaltsfrage, die im Ermittlungsverfahren zu klären ist (vgl. VwSlg. 8438 A/1973; VwGH 24.3.1998, 96/05/0201; vgl. auch VwGH 22.9.1998, 97/05/0200).

4.1. Das Ermittlungsverfahren hat ergeben, dass eines der in der Bausperre PD ...3 genannten stadtplanerischen Ziele die Gewährleistung des Bestandes von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind, darstellt (siehe oben II.6).

Wenn die beschwerdeführende Gesellschaft vorbringt, dass aus dem Text der Verordnung nicht das Ziel der Festsetzung einer Schutzzone herauszulesen sei, da im Wortlaut der Verordnung die Festsetzung einer Schutzzone nicht explizit genannt wird, ändert dies nichts am nach § 8 Abs. 2 Z 2 BO für Wien heranzuziehenden Maßstab. Zu prüfen war im Verfahren, ob die stadtplanerischen Ziele der Bausperre PD ...3 durch das geplante Bauvorhaben konterkariert werden. Eines der in der Bausperre genannten Ziele ist die Gewährleistung des Bestandes von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind (siehe § 1 Abs. 2 Z 14 BO für Wien). Ob dieses Ziel als „Schutzzone“ bezeichnet oder aber durch den Wortlaut des § 1 Abs. 2 Z 14 (zweiter Teil) BO für Wien beschrieben wird, ändert den Maßstab der Beurteilung nicht. Denn die Rechtsfolgen, die die BO für Wien an die Festsetzung einer Schutzzone knüpft, unterscheiden sich nicht von den Rechtsfolgen, die an die Festsetzung eines Gebietes, das wegen seines örtlichen Erscheinungsbildes erhaltungswürdig ist, anknüpfen. Dies erhellt schon aus § 7 Abs. 1 BO für Wien, der die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdigen Gebiete als Schutzzone definiert. Im Übrigen dürfte der

beschwerdeführenden Gesellschaft ohnehin klar gewesen sein, dass mit dem Ziel der Gewährleistung des Bestandes von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind, die geplante Festsetzung einer Schutzzone gemeint ist. So führt sie im Beschwerdeschriftsatz selbst aus, dass im Zusammenhang mit der Bausperre PD ...3 abgesehen vom Ziel der Festsetzung der Schutzzone keine weiteren Informationen veröffentlicht worden seien.

Grundlage für die Beurteilung der Zulässigkeit des gegenständlichen Bauvorhabens nach § 8 Abs. 2 Z 2 BO für Wien ist somit die auf der Grundlage von nachvollziehbaren und schlüssigen Ausführungen der beigezogenen Amtssachverständigen getroffene Feststellung (siehe oben Pkt. II.8.1. und die beweismäßigenden Erwägungen unter Pkt. III.8.1.), dass aufgrund des Vorliegens mehrerer gut erhaltener gründerzeitlicher Gebäude mit typischen gründerzeitlichen architektonischen Elementen bzw. auch solchen des Jugendstils bei der Erlassung der Bausperre PD ...3 angestrebtes Ziel der Stadtplanung u.a. war, den Bestand des Gebiets, zu dem auch die gegenständliche Liegenschaft zählt, das aufgrund seines örtlichen Stadtbildes in seinem äußeren Erscheinungsbild als erhaltungswürdig eingestuft wurde, zu gewährleisten.

Wie festgestellt wurde, wurde bei der Verordnungserlassung ein nicht zusammenhängendes Gebiet zweier Bereiche der B.-Straße als erhaltungswürdig erachtet. Im nördlicher gelegenen Gebiet rund um den L.-Platz prägen, wie ebenfalls festgestellt wurde, die beiden, den Platz einrahmenden Eckgebäude auf den Liegenschaften B.-Straße ONr. ... und ONr. ... und die Kirche auf dem L.-Platz das örtliche (Teil-)Stadtbild.

Soweit die beschwerdeführende Gesellschaft bestreitet, dass die Charakteristika des Gebietes rund um das gegenständliche Gebäude dazu führen, dass das Gebiet aufgrund des örtlichen Stadtbildes in seinem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sei, bringt sie damit der Sache nach Argumente gegen die Gesetz- bzw. Verfassungskonformität der Bausperre vor (siehe dazu unten Pkt. 5.). Dasselbe gilt für das Vorbringen, wonach die Aufnahme der gegenständlichen Liegenschaft in eine Schutzzone nicht notwendig sei, weil mit der Bewilligungspflicht von Abbrüchen von vor 1.1.1945 errichteten Gebäuden nach § 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien (und der nach Auffassung der beschwerdeführenden Gesellschaft mangelnden Bewilligungsfähigkeit des Abbruches des gegenständlichen Gebäudes) ein gelinderes Mittel zum Schutz des

Bestandes des Gebäudes bestehe. Am durch den Verordnungstext zum Ausdruck kommenden Maßstab für die Prüfung der Bewilligungsfähigkeit des Projekts ändern diese Ausführungen nichts. Die Rechtmäßigkeit der Bausperre hängt nämlich von der Zulässigkeit der Änderungsabsichten nicht ab, ist es doch Sinn der Bausperre, baurechtliche Bewilligungen und damit das Unterlaufen der Änderungsabsicht durch Bebauungen der von der Bausperre betroffenen Grundstücke zu verhindern, soweit eine solche Bebauung nicht ausnahmsweise mit der beabsichtigten Planänderung vereinbar ist (vgl. VwGH 22.9.1998, 97/05/0200; 3.4.2003, 2002/05/0080; 6.11.2013, 2010/05/0072; anders als etwa bei der für das Erkenntnis des VwGH vom 2.2.1993, 92/05/0274, maßgeblichen Rechtslage [§ 60 Abs. 1 lit. d BO für Wien in der damals maßgeblichen Fassung] ist das Vorliegen eines erhaltungswürdigen Gebietes bei § 8 Abs. 2 Z 2 BO für Wien auch nicht ein vom Verwaltungsgericht zu prüfendes Tatbestandsmerkmal).

4.2. Das Ermittlungsverfahren hat auf der Grundlage vollständiger, schlüssiger und nachvollziehbarer Amtssachverständigengutachten, ergeben, dass sich durch das geplante Bauvorhaben das äußere Erscheinungsbild des gegenständlichen Gebäudes insbesondere aufgrund seiner Gesamtdimension in Form der Aufstockung um ein Vollgeschoss zuzüglich eines Dachgeschosses und der damit verbundenen Erhöhung des Gebäudes insgesamt sowie der Veränderung der Wirkung der charakteristischen gründerzeitlichen Architekturelemente, die nun durch eine senkrechte Fassade in Höhe des zusätzlichen Vollgeschosses überragt werden, maßgeblich verändert (siehe Pkt. II.8.2.). Weiters wurde festgestellt, dass sich dadurch im Fall der Realisierung des Projektes auch das Erscheinungsbild des örtlichen Stadtbildes rund um den L.-Platz maßgeblich verändern würde. Denn die festgestellte maßgebliche Änderung des Gesamterscheinungsbildes des gegenständlichen Gebäudes, dem für diesen Platz als den Platz einrahmendendes Eckgebäude prägende Wirkung zukommt, verändert unweigerlich auch das äußere Erscheinungsbild des Gebietes rund um den L.-Platz maßgeblich (siehe dazu im Detail die Feststellungen oben unter Pkt. II.8.3.; dazu, dass in einer Schutzzone, wie sie hier geplant war und schlussendlich auch festgesetzt wurde, der Bewahrung der äußeren Gestaltung, des Charakters und des Stils des Gebäudes besonderes Gewicht zukommt vgl. VwGH 21.7.2005, 2005/05/0119).

Folglich wurde auf Grundlage der Amtssachverständigengutachten und unter Berücksichtigung der gemäß § 8 Abs. 2 Z 2 BO eingeholten, eines von mehreren Beweismitteln darstellenden, Stellungnahme des Gemeinderatsausschusses für

Innovation, Stadtplanung und Mobilität sowie unter Beachtung der von der beschwerdeführenden Gesellschaft auf gleicher fachlicher Ebene erstatteten Gegenargumente (siehe dazu ausführlich die Beweiswürdigung unter Pkt. III.8.) festgestellt, dass eine Bewilligung des geplanten Bauvorhabens dazu führen würde, dass das bei der Verhängung der Bausperre PD ...3 u.a. angestrebte Ziel der Gewährleistung des Bestandes von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind, nicht mehr erreicht werden könnte. Die festgestellte Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes des L.-Platzes wäre nämlich mit dem stadtplanerischen Ziel der Gewährleistung des Bestandes des Gebietes rund um den L.-Platz, das vom Ordnungsgeber als wegen seines örtlichen Stadtbildes in seinem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig eingestuft wurde und daher von der Bausperre PD ...3 erfasst war, nicht vereinbar.

Da der Maßstab für die Prüfung des Bauvorhabens auf seine Vereinbarkeit mit dem angestrebten Ziel der Stadtplanung die Bausperre PD ...3 war, waren bei dieser Beurteilung nur die in dieser Verordnung zum Ausdruck kommenden Ziele zu berücksichtigen (siehe dazu oben Pkt. II.6.). In dieser Verordnung war – im Unterschied zum späteren Verfahren zur Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes PD ...6 – eine bestandsorientierte Gebäudehöhenbeschränkung noch nicht explizit als Ziel der Stadtplanung oder als Mittel zur Erreichung des auf die Festsetzung einer Schutzzone gerichteten Ziels genannt. Zurecht wies die beschwerdeführende Gesellschaft gestützt auf die Ausführungen von Dipl.-Ing. G. darauf hin, dass dem Ordnungsgeber der Bausperre PD ...3 nicht unterstellt werden kann, dass jegliche Überschreitung der Bestandsgebäudehöhe mit den stadtplanerischen Zielen der Bausperre PD ...3 unvereinbar wäre, wenn im später erlassenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD ...6 eine die Bestandshöhe von 12,5m um einen Meter überschreitende höchstzulässige Gebäudehöhe von 13,5m festgesetzt wurde. Es kann daher nicht gesagt werden, dass eine Festsetzung exakt der authentischen Gebäudehöhe stadtplanerisches Ziel hinter der Bausperre PD ...3 war. Dies kommt auch, wie bereits erörtert, in der Bausperrenverordnung PD ...3 nicht zum Ausdruck.

Das Ermittlungsverfahren hat aber ergeben, dass die mit dem vorliegenden Projekt geplante Gebäudehöhe von 16m bzw. deren Ausnutzung durch Ausgestaltung eines Vollgeschosses zuzüglich eines Dachgeschosses insgesamt mit ein Grund

dafür ist, dass die festgestellten wesentlichen Veränderungen im äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes und damit in seiner Wirkung im örtlichen Stadtbild im von der Bausperre PD ...3 erfassten Gebiet eintreten. So wurde vom beigezogenen Amtssachverständigen des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 19, Herrn Dipl.-Ing. E. nachvollziehbar dargelegt, dass eine geplanten Gebäudehöhe von 16m, wobei ein Vollgeschoss zugebaut und darüber das Dachgeschoss ausgebaut werden soll, insbesondere im Hinblick auf das Erscheinungsbild des gesamten L.-Platzes eine wesentlich stärkere Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes mit sich bringt als eine Erhöhung lediglich um einen Meter. Folglich war die geplante Gebäudehöhe von 16m und der Umstand, dass diese durch Errichtung eines weiteren Vollgeschosses ausgenutzt werden soll, mit ein Grund für die Feststellung, dass durch das Bauvorhaben das hinter der Bausperre PD ...3 u.a. stehende stadtplanerische Ziel der Erhaltung des Bestandes des Gebietes in einem äußeren Erscheinungsbild nicht mehr erreicht werden könnte.

Zum Vorbringen der beschwerdeführenden Gesellschaft im Zusammenhang mit der im späteren PD ...6 festgesetzten Gebäudehöhe von 13,5m ist zudem anzumerken, dass gerade der Umstand, dass im neuen Bebauungsplan nicht exakt die Gebäudehöhe des Bestandes festgesetzt wurde, ein Indiz dafür ist, dass nicht – wie die beschwerdeführende Gesellschaft mehrfach vorbrachte – jegliche Veränderung am Bestandsgebäude mit den Zielen der Bausperre PD ...3 unvereinbar wäre.

Das auf die Ausführungen von Herrn Dipl.-Ing. G. gestützte Vorbringen der beschwerdeführenden Gesellschaft, wonach eine Beeinträchtigung bzw. Veränderung des weiteren örtlichen Stadtbildes über den L.-Platz hinaus nicht vorliege, ist nicht entscheidungsrelevant. Denn schon nach § 7 BO für Wien in der zum Antragszeitpunkt maßgeblichen Fassung LGBl. Nr. 37/2018 müssen erhaltungswürdige Gebiete im Sinne dieser Bestimmung nicht mehr wie nach der Rechtslage vor der Novelle LGBl. Nr. 37/2018 ein in sich geschlossenes Ganzes bilden. Folglich war für die Beurteilung des vorliegenden Bauvorhabens am Maßstab des § 8 Abs. 2 Z 2 BO für Wien die Feststellung der Veränderung des lokalen örtlichen Stadtbildes des Gebietes rund um den L.-Platz, das u.a. von der Bausperre PD ...3 erfasst war, ausreichend.

Das Vorbringen der beschwerdeführenden Gesellschaft, wonach auch andere Elemente in der Umgebung des gegenständlichen Gebäudes das Stadtbild stören,

ändert nichts an der Beurteilung. Zunächst konnten solche störenden Elemente nicht festgestellt werden. Abgesehen davon hätte aber auch eine bereits bestehende Störung des Stadtbildes durch andere Elemente nicht die Vereinbarkeit des gegenständlichen Bauvorhabens mit den stadtplanerischen Zielen des PD ...3 zur Folge. In diesem Zusammenhang ist auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu § 85 BO für Wien zu verweisen, wonach das Bestehen von das Stadtbild störenden Elementen nicht zur Folge hat, dass nicht durch weitere Elemente eine weitere Störung des Stadtbildes eintreten kann (VwGH 21.7.2005, 2005/05/0119; 6.9.2011, 2009/05/0095; 30.10.2018, Ra 2016/05/0071 mwN).

4.3. Die Voraussetzung des § 8 Abs. 2 Z 2 BO für Wien ist somit schon im Hinblick auf das Ziel der Gewährleistung des Bestandes von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind (§ 1 Abs. 2 Z 14 BO für Wien) nicht erfüllt. Folglich kann dahingestellt bleiben, ob die von der beschwerdeführenden Gesellschaft vorgebrachte Vereinbarkeit mit anderen bei Verhängung der Bausperre angestrebten Zielen der Stadtplanung gegeben ist oder nicht.

Dem in diesem Zusammenhang erstatteten Vorbringen der beschwerdeführenden Gesellschaft, wonach das gegenständliche Bauvorhaben insbesondere eine zeitgemäße Nutzung des Gebäudes fördere und somit dem Bestand des Gebäudes diene, ist überdies entgegenzuhalten, dass den Feststellungen zufolge gerade nicht jegliche, möglicherweise auch Wohnraum schaffende, Veränderung des Gebäudes als mit dem genannten Planungsziel unvereinbar anzusehen wäre. Maßgeblich für die Beurteilung der Unvereinbarkeit mit dem genannten Planungsziel war vielmehr die Dimension der geplanten Veränderungen.

Eine Änderung des Projekts dahingehend, dass etwa nur ein Ausbau des Dachgeschosses anstatt der Aufstockung durch ein weiteres Regelgeschoss vorgenommen werde, wurde von der beschwerdeführenden Gesellschaft abgelehnt.

4.4. Auch die Prüfung, ob das gegenständliche Bauvorhaben dem zum Zeitpunkt der Einreichung bestehenden Bebauungsplan in jeder Hinsicht entsprochen hätte (§ 8 Abs. 2 Z 1 BO für Wien) erübrigt sich mangels Vorliegens der Voraussetzung nach § 8 Abs. 2 Z 2 BO für Wien.

4.5. Im Übrigen wäre die gegenständliche Baubewilligung aber auch dann zu versagen, wenn Maßstab für ihre Zulässigkeit nicht die Bausperre PD ...3, sondern die durch Kundmachung der öffentlichen Auflage der Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes PD ...6 ex lege in Kraft getretene Bausperre gemäß § 8 Abs. 6 BO für Wien wäre. Dies ergibt sich schon daraus, dass mit dem gegenständlichen Projekt eine Gebäudehöhe erreicht werden soll, die 2,5m über jener Gebäudehöhe liegt, die zum Zweck der Erhaltung der Substanz und des historischen Erscheinungsbildes orientiert am Bestand (wenngleich diesen, wie die Feststellungen zeigen, nicht exakt festschreibend) mit 13,5m vorgeschlagen wurde. Erklärtes und im öffentlich aufgelegenen Erläuterungsbericht zum Vorschlag der Festsetzung eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes explizit angeführtes Ziel der Stadtplanung war es, den Bestand von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind, durch Festlegung einer am Bestand orientierten (wenn auch diesen nicht exakt festschreibenden) höchstzulässigen Gebäudehöhe zu gewährleisten. Es liegt auf der Hand, dass im Fall einer Ausbildung eines weiteren Vollgeschosses und eines Dachgeschosses sowie der Überschreitung der vorgeschlagenen bestandsorientierten Gebäudehöhe um ca. 2,5m das Ziel der Bewahrung des Bestandes des Erscheinungsbildes der Schutzzonenobjekte durch Festsetzung einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 13,5m in Bezug auf das gegenständliche Gebäude nicht mehr erreicht werden könnte.

5. Verfassungsrechtliche Bedenken in Bezug auf der im vorliegenden Fall anzuwendende Bausperre PD ...3 sind indes beim Verwaltungsgericht Wien nicht entstanden.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes müssen anlässlich der Verhängung einer Bausperre die beabsichtigten Änderungen des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes in der kundgemachten Verordnung zum Ausdruck gebracht werden (siehe etwa VfSlg. 7287/1974, 10.953/1986, 14.271/1995, 14.376/1995, 17.325/2004, 16.233/2001; siehe auch VfGH 22.9.2020, V 67/2019 mwN). Die Ziele müssen derart in der Verordnung zum Ausdruck kommen, dass diese den Maßstab für die Entscheidung im Einzelfall liefern kann und die nachprüfende Kontrolle der Entscheidung durch die Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts ermöglicht (VfSlg. 10.953/1986, 14.376/1995, 16.233/2001; siehe auch VfSlg. 7287/1974). Dabei kommt es nur

auf die im Verbordnungstext kundgemachten Ziele an (vgl. VfSlg. 15.779/2000). Diesen Vorgaben entsprechen nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes Bausperren, in denen die beabsichtigten Änderungen gar nicht genannt werden (vgl. VfSlg. 7287/1974, 10.953/1986, 14.376/1995; VfGH 23.2.2017, V 73/2016) ebensowenig wie Bausperren, in denen die beabsichtigten Änderungen nur so unzureichend zum Ausdruck kommen, dass eine Beurteilung, ob die Erteilung einer konkreten Baubewilligung damit in Einklang zu bringen ist, nicht möglich ist (vgl. VfSlg. 17.325/2004, 16.233/2001, siehe auch VfSlg. 15.779/2000).

In der gegenständlichen Bausperre PD ...3 wurden die verfolgten Planungsziele wie festgestellt genannt (siehe Pkt. II.6.). Aus der Benennung der Ziele bzw. der Bezugnahme auf die entsprechenden in der BO für Wien normierten Ziele (§ 1 Abs. 2 Z 1, 2, 3 und 14 BO für Wien) werden nach Auffassung des erkennenden Verwaltungsgerichtes die Planungsabsichten mit der in dieser Planungsphase möglichen Deutlichkeit zum Ausdruck gebracht. Insbesondere aus der Zielsetzung der Gewährleistung des Bestandes von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind, nach § 1 Abs. 2 Z 14 BO für Wien geht hervor, dass die Festsetzung einer Schutzzone intendiert ist, zumal mit diesem Ziel auf den Wortlaut des § 7 BO für Wien rekuriert wird, der die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdigen Gebiete als Schutzzone definiert. Dass die Bausperre PD ...3 auf den Gesetzestext von u.a. § 1 Abs. 2 Z 14 BO für Wien verweist und die Ziele nicht spezifischer formuliert, ändert nach Auffassung des erkennenden Verwaltungsgerichtes nichts daran, dass die beabsichtigten Stadtplanungsziele in der Verordnung genannt werden. Mit der Benennung der stadtplanerischen Ziele genügt die Bausperre nach Auffassung des erkennenden Verwaltungsgerichtes aber den oben ausgeführten Anforderungen (vgl. VfSlg 14.271/1995).

In der Bausperre werden die beabsichtigten Ziele der Stadtplanung auch so hinreichend zum Ausdruck gebracht, dass diese einen Maßstab für die Beurteilung, ob das zur Bewilligung eingereichte Bauvorhaben dazu führt, dass die Ziele nicht mehr erreicht werden können, darstellen können. Dies zeigt schon das gegenständliche Ermittlungsverfahren, in dessen Rahmen (auch seitens der beschwerdeführenden Gesellschaft) Sachverständigengutachten bzw. gutachterliche Stellungnahmen zur Prüfung der Vereinbarkeit des Bauvorhabens

mit dem genannten Planungsziel abgegeben, im Verfahren umfassend erörtert und schließlich seitens des erkennenden Verwaltungsgerichtes gewürdigt wurden (vgl. idZ etwa auch das dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 24.2.2015, 2013/05/0121 zugrunde liegende Verfahren, in dem eine Bausperre mit ähnlich formulierten Zielen Beurteilungsmaßstab war).

Die Bausperre PD ...3 ist nach Auffassung des erkennenden Verwaltungsgerichtes auch nicht unbestimmt, weil die genannten Planungsziele widersprüchlich seien. Die Amtssachverständigen der Magistratsabteilung 21B wiesen in diesem Zusammenhang zurecht darauf hin, dass Stadtplanung immer mit der Abwägung von miteinander in einem Spannungsfeld stehenden Zielen einhergeht und dass sich die Ziele des PD ...3 auf das gesamte Planungsgebiet und nicht nur auf die konkrete Liegenschaft beziehen.

Wenn sich die beschwerdeführende Gesellschaft insofern gegen das Ziel der Gewährleistung des Bestandes von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind, richtet, als ihrer Auffassung nach ein wegen des örtlichen Stadtbildes in seinem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdiges Gebiet gar nicht vorliege, vermag sie damit nach Auffassung des erkennenden Verwaltungsgerichtes ebenfalls nicht aufzuzeigen, dass die Bausperre PD ...3 gesetz- oder verfassungswidrig war. Denn nach ständiger Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes ist es ausreichend, dass in der Verordnung über die Bausperre die beabsichtigten Widmungsänderungen benannt werden, ohne dass die Rechtmäßigkeit der Bausperre von der Zulässigkeit der Änderungsabsichten abhängt. Dies ist erst Gegenstand des nachfolgenden Verfahrens zur Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes. Ob die Voraussetzungen für eine Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes vorliegen, braucht bei Erlassung der Verordnung über die Bausperre noch nicht geprüft zu werden (vgl. VfSlg. 14.271/1995; vgl. auch VfSlg. 17.325/2004). Die diesbezüglichen Einwände müssten daher anstatt gegen die Bausperre PD ...3 gegen den geänderten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD ...6 erhoben werden.

Aus Anlass des gegenständlichen Beschwerdeverfahrens sind beim erkennenden Verwaltungsgericht aus den genannten Gründen keine Bedenken ob der Gesetz- bzw. Verfassungskonformität der Bausperre PD ...3 entstanden. Das Verwaltungsgericht Wien sieht sich daher nicht veranlasst, einen Antrag gemäß

Art. 139 Abs. 1 Z 1 iVm Art. 89 Abs. 3 B-VG an den Verfassungsgerichtshof zu stellen.

6. Auf die von der beschwerdeführenden Gesellschaft gegen den nunmehr in Geltung stehenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD ...6 bzw. die aufgrund der Kundmachung der öffentlichen Auflage seines Entwurfes gemäß § 8 Abs. 6 BO für Wien ex lege in Kraft getretenen Bausperre vorgetragenen verfassungsrechtlichen Bedenken ist nicht einzugehen, da, wie erörtert, diese Bausperre nicht den Maßstab für die gegenständliche Entscheidung darstellt. Folglich braucht auch nicht beurteilt zu werden, ob die Sachlichkeit der damals geplanten Festlegungen im Rahmen einer Anfechtung einer Kundmachung der öffentlichen Auflage eines Entwurfes für einen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beim Verfassungsgerichtshof überhaupt geltend gemacht werden könnte (siehe idZ VfSlg. 14.045/1995). Das nunmehr in Kraft stehende PD ...6 ist gemäß § 10 Abs. 2 BO für Wien im vorliegenden Fall jedenfalls nicht anzuwenden.

7. Für das gegenständliche Projekt kommt auch die Erteilung einer Bewilligung gemäß § 71 BO für Wien nicht in Frage, da das gegenständliche Bauvorhaben ganz offensichtlich dauerhaft bestehen soll und von vorneherein kein Grund für den Widerruf einer solchen Bewilligung denkbar wäre (VwGH 23.2.2010, 2008/05/0176; 27.6.2017, Ra 2017/05/0022 mwN). Außerdem wurden von der beschwerdeführenden Gesellschaft keine besonderen Gründe für die Erteilung einer solchen Bewilligung ins Treffen geführt; solche Gründe sind auch nicht erkennbar (vgl. VwGH 21.7.2005, 2005/05/0119).

8. Im Ergebnis erfolgte die Versagung der Bewilligung gemäß §§ 70 und 71 BO für Wien zu Recht. Die Beschwerde war als unbegründet abzuweisen. Die Spruchmodifikation betrifft die Bezugnahme auf die modifizierten Pläne.

9. Die vorliegende Entscheidung wurde aufgrund der Komplexität der Sach- und Rechtslage und aufgrund der Notwendigkeit der umfassenden Würdigung der Sachverständigengutachten nicht sogleich nach Schluss der öffentlichen mündlichen Verhandlung verkündet. Die beschwerdeführende Gesellschaft verzichtete im Übrigen auf eine mündliche Verkündung des Erkenntnisses.

10. Im vorliegenden Fall war zwar eine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, da – soweit ersichtlich – noch keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Frage besteht, ob eine Bausperre gemäß § 8 Abs. 6 BO für Wien am Tag der

Kundmachung der öffentlichen Auflage eines Entwurfes für die Festsetzung oder für Abänderungen des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes in Kraft tritt oder, wie nach der oben begründeten Auffassung des erkennenden Verwaltungsgerichtes, erst mit Ablauf des Tages der Kundmachung. Allerdings hängt die Rechtmäßigkeit der Versagung der gegenständlichen Baubewilligung im Ergebnis nicht von dieser Frage ab. Denn, wie dargelegt wurde, wäre die Bewilligung auch unter Anwendung des Maßstabes der Bausperre gemäß § 8 Abs. 6 BO für Wien aufgrund der öffentlichen Auflage der Festsetzung des PD ...6 gemäß § 8 Abs. 2 Z 2 BO für Wien zu versagen. Die Revision ist daher trotz Vorliegens einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung nicht zulässig (vgl. VwGH 20.11.2018, Ro 2018/12/0002 mwN). Im Übrigen weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen, oben zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Prüfung der Vereinbarkeit von Bauvorhaben mit den bei der Erlassung einer Bausperre angestrebten Zielen der Stadtplanung weder ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung. Auch ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Die Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens war in dieser Hinsicht im Wesentlichen von der Beweiswürdigung im Einzelfall abhängig, der jedoch regelmäßig als nicht über den Einzelfall hinausreichend keine grundsätzliche Bedeutung im Sinn von Art. 133 Abs. 4 B-VG zukommt (vgl. etwa VwGH 18.8.2017, Ra 2017/11/0218).

B e l e h r u n g

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 der Entscheidung durch eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabengebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten.

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen. Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens

erforderlichen Mittel weder von ihr (ihm) noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint. Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für ein außerordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Dies in beiden Fällen jeweils innerhalb der oben genannten sechswöchigen Beschwerde- bzw. Revisionsfrist.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht, bei einem Verzicht auf die Beschwerde bis zur Zustellung der Entscheidung dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung der Entscheidung dem Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde nicht mehr zulässig ist. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

Verwaltungsgericht Wien

Dr.ⁱⁿ Melina Oswald, LL.M.