

23. Bezirk, Fischingergasse ONr. 2
ident Fischingergasse ONr. 2A
ident Fischingergasse ONr. 2B
ident Gregorygasse ONr. 5
Gst.Nr. 1029/37 in
EZ 1612 der Kat. Gem. Atzgersdorf

Gebietsgruppe Süd
(Großvolumig)
Favoritenstraße 211, 5. Stock
A - 1100 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37650
Telefax: (+43 1) 4000-99-37650
ggs.grossvolumig@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/1408932/2021-1	Dipl.-HTL-Ing. Leregger Techn. Amtsrat	01/4000-37653	Wien, 4. Okt 2023

Neubau
Errichtung eines Wohnhauses

- I.) Baubewilligung
II.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt

B E S C H E I D

I.) Baubewilligung

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 54 BO in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), und auf Grund der mit Bescheid vom 14.9.2023, GZ: BV 23 – A-843.029/2023 erteilten Bewilligung für Abweichungen nach § 69 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Auf der Liegenschaft wird ein Wohnhaus mit 3 Wohnungen in der Schadensfolgeklasse CC2 errichtet. Im Außenbereich werden 3 offene Stellplätze vorgesehen. Das Wohnhaus besteht aus 3 oberirdischen Geschoßen. Die Erschliessung erfolgt über 3 jeweils eine im Wohnungsverband angeordnete Treppe. Die Ein- und Ausfahrt befindet sich in der Fischingergasse. Die erforderlichen Fahrradabstellräume und die Kinderwagenabstellräume werden im Keller vorgesehen. Die Beheizung des gesamten Wohnhauses erfolgt mittels Wärmepumpen in Verbindung mit einer Fotovoltaikanlage am Dach des Wohnhauses.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von 3 Stellplätzen wird zur Gänze entsprochen.

- Sämtliche 3 Stellplätze werden auf dem gegenständlichen Bauplatz geschaffen.

Der zwingenden Vorschrift des § 118 Abs. 3 BO zum Einsatz solarer Energieträger wird zur Gänze entsprochen.

II.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt

Gemäß § 54 Abs. 9 BO wird die Ausführung des Unterbaues einer Gehsteigauf- und -überfahrt an der Front Fischingergasse bekannt gegeben.

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

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Der/Die BauwerberIn hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer befugten Bauführerin bzw. eines Bauführers zu bedienen, die bzw. der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. Sofern der Bauführer die Baupläne nicht unterfertigt hat, hat der Bauwerber der Behörde vor Baubeginn der Bauführung schriftlich einen Bauführer bekanntzugeben und nachzuweisen, dass dieser die Baupläne, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, zur Kenntnis genommen hat. Unterbleibt der Nachweis, gilt die Bekanntgabe eines Bauführers als nicht erfolgt.
- 2.) Vor Baubeginn ist gemäß § 12 BO rechtzeitig die Aussteckung der Fluchtlinien durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten vorzunehmen.
- 3.) Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO vom/von der BauwerberIn der Behörde ein/e ZiviltechnikerIn oder ein/e gerichtlich beeidete/r Sachverständige/r für das einschlägige Fachgebiet (PrüfingenieurIn) schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist vom/von der PrüfingenieurIn gegenzuzeichnen. Er/Sie muss vom/n der BauwerberIn und vom/n der BauführerIn verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Ein Wechsel des/r Prüfingenieurs/in ist der Behörde vom/n der BauwerberIn unverzüglich anzuzeigen.
- 4.) Der/Die PrüfingenieurIn ist im Sinne des § 125 Abs. 2 BO neben der Überwachung der Bauausführung nach dem genehmigten Bauplan gleichzeitig verpflichtet, die Baulichkeit auch lage- und höhenmäßig auf Übereinstimmung mit dem genehmigten Bauplan zu überprüfen. **Allfällige Abweichungen sind unverzüglich der MA 37 anzuzeigen.**
- 5.) Der/Die BauführerIn hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der MA 37/Bauinspektion und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten elektronisch mittels Webanwendung per Baustellendatenbank (buak.at) anzuzeigen. Ist der Bauführer eine juristische Person oder eine sonstige Gesellschaft mit Rechtspersönlichkeit, hat diese vor Baubeginn der Bauführung der Behörde eine natürliche Person als baurechtlichen Geschäftsführer gemäß § 124 Abs. 1a BO zu benennen.
- 6.) Der/Die BauwerberIn hat bei Baubeginn eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Aufschließungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, aus der hervorgeht,
 1. um welches Bauvorhaben es sich handelt,
 2. das Datum des Baubeginns und
 3. die zuständige Behörde.

Diese Tafel muss mindestens drei Monate ab Baubeginn belassen werden. Grenzt die von der Bauführung betroffene Liegenschaft an mehrere öffentliche Verkehrsflächen oder Aufschließungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen.

- 7.) BauwerberInnen haben gemäß § 127 Abs. 3 BO die Überprüfung der Bauausführung durch den/die PrüfmgenieurIn vornehmen zu lassen.
- 8.) Baugrubensicherungen sind nach dem Stand der Technik zu planen, zu bemessen und auszuführen. Befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Baugrube Bauwerke, so haben sich die statischen Berechnungen auch auf die Baugrubensicherung zu beziehen und es ist die Ausführung dieser durch den/die PrüfmgenieurIn und den/die BauführerIn im Rahmen der Beschau des Untergrundes zu überprüfen und abzunehmen.
- 9.) Gemäß § 127 Abs. 2 BO sind der/die Bauwerber/in und der/die Bauführer/in verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, sowie die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen aufzulegen. Weiters sind gemäß § 127 Abs. 2 BO die Nachweise der/s Prüfmgenieurs/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.
- 10.) Hinsichtlich der Gehsteigauf- und -überfahrt an der Front Fischingergasse wird bedungen:
 - 10.1.) Abschrägungen der Gehsteigbegrenzungssteine sind nicht zulässig.
 - 10.2.) Die Auffahrt zum Gehsteig ist auf die Breite der Einfahrt durch rampenartiges Hochziehen des Rinnsales (Neigungsverhältnis 1 : 3) aus Asphaltbeton herzustellen, wobei die ordnungsgemäße Rinnsalentwässerung nicht behindert werden darf.
 - 10.3.) Die Gehsteigüberfahrt ist auf die Breite der Einfahrt wie folgt herzustellen:
 - 2,5 cm dicker Asphaltbeton (AC 4 deck, 70/100, A1, G3) auf
 - 10 cm dicker bituminöser Tragschicht (AC 16 trag, 70/100, T2, G6) auf
 - 15 cm ungebundener oberer Tragschicht (Kantkorn)Der Asphaltbetonbelag ist durch Fugen vom angrenzenden Gehsteigbelag zu trennen.
- 10.4.) Von oberirdischen Einbauten (z.B. Hydranten, Masten, Werbeträger und dergleichen) ist ein Mindestabstand (lichte Weite) von 60 cm einzuhalten.
- 10.5.) Die derzeit bestehende Befestigung des Gehsteiges im Bereich der Auf- und Überfahrt kann vorläufig belassen werden.
Treten jedoch Schäden auf oder wird der Gehsteig umgebaut, so ist die in Pkt. c. angegebene Herstellungsart auszuführen.
- 11.) PV-Anlage
Für die PV-Anlage sind Übersichtspläne mit eingetragener Leitungsführung sowie mit allfälligen manuellen Betätigungseinrichtungen beim Vorhandensein von Schaltstellen gemäß Punkt 5.1. der ÖVE-Richtlinie R 11-1:2013-03-01 in einem Feuerwehrplankasten beim Hauptzugang

oder bei Vorhandensein einer Brandmeldeanlage im Feuerwehrplankasten beim Feuerwehrbedienfeld jederzeit bereit und für die Feuerwehr zugänglich zu halten. Der Feuerwehrplankasten ist mittels Innenvierkant, Druckknopfmelderschlüssel oder mittels Untersperre des Feuerwehrschrüsselsafeschlüssels versperrt zu halten.

12.) Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmteigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:

- eine Bestätigung eines/r Ziviltechniklers/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung einschließlich der Herstellung der Pflichtstellplätze sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen vollständig sind und die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden;
- wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung oder Kenntnisnahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr – in elektronischen Verfahren elektronisch – unterfertigt sein muss; darüber hinaus ist ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke vorzulegen;
- wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, die den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten, der Ausführung entsprechende Baupläne gemäß § 65 Abs. 1 sowie der Nachweis, dass der/die Bauerber/in diese zur Kenntnis genommen hat; weiters ist eine nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften gefertigte Bestätigung des/der Ziviltechniklers/in (Z 1) bzw. des/der Bauführers/in (Abs. 3 und 3a) anzuschließen, dass die Abweichungen den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten und entsprechend den Bauvorschriften ausgeführt worden sind; darüber hinaus ist ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke vorzulegen;
- die vom/von der Prüflingenieur/in aufgenommenen Überprüfungsberichte, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;
- ein positives Gutachten über den Kanal;
- ein Nachweis über die Erfüllung des Wärmeschutzes sowie des Schallschutzes, wenn das Gebäude anders, jedoch mindestens gleichwertig ausgeführt wurde.
- bei Neu-, Zu- und Umbauten ein positives Gutachten über die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage);
- eine Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung gemäß § 128b BO für jedes von der Bauführung betroffene Gebäude;

Auf die Vorlage der übrigen im § 128 Abs. 2 genannten Unterlagen wird gemäß § 128 Abs. 3 BO verzichtet.

Begründung

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet. Etwaige privatrechtliche Vereinbarungen waren im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

Im Zuge der Anrainerverständigung wurden von der Anrainerin der Nachbarliegenschaft EZ 1201 der KatGem.: Atzgersdorf am 27.3.2023 nachfolgende Einwände gegen das Bauvorhaben erhoben: *"Im Sinne des § 134 Abs. 3 in Verbindung mit § 134a BO erhebe ich Einspruch gegen die Errichtung von Erkern, die über die gesetzliche Baulinie hinausgehen, weil dadurch die soziale Distanz zu meinem Grundstück verringert wird. Der Bauplan sieht ohnehin eine dichte Verbauung des Grundstückes vor, die durch die Erker unnötig maximiert werden soll. Die ortsübliche Gartengröße im Verhältnis zum Wohnhaus ist nicht gewährleistet. Auf dem Grundstück befinden sich schöne alte Bäume, die in dem Bebauungsplan überhaupt nicht berücksichtigt werden – siehe Fotos im Anhang."*

Bei der daraufhin am 16.6.2023 abgehaltenen Bauverhandlung wurden die Einwendungen aufrecht erhalten.

Über die vorgebrachten Einwendungen wurde erwogen:

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

- a. Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerks zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführung unterhalb der Erdoberfläche;
- b. Bestimmungen über die Gebäudehöhe;
- c. Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten;
- d. Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;
- e. Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Bauwerks ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerks zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden;
- f. Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

Für die gegenständliche Liegenschaft ist für das am 26.11.2021 h.a. eingereichte Ansuchen um Baubewilligung zufolge der Stellungnahme der MA 64 vom 21.12.2021 der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Plandokument (PD) 7370, Gemeinderatsbeschluss vom 25.10.2001 maßgebend. Die Liegenschaft ist mit keinem Bauverbot behaftet. Mit der Erteilung der Baubewilligung ist die Schaffung eines Bauplatzes gemäß § 66 BO nicht erforderlich. Auch ist derzeit kein Grundabteilungsansuchen anhängig. Die gegenständliche Liegenschaft wurde mit Bescheid vom 5.6.2007, Zl.: MA 64-1895/2007 als Bauplatz genehmigt.

Demzufolge ist für die Liegenschaft an der Front Fischingergasse hinter einem 3m tiefen Vorgarten die Widmung Wohngebiet, Bauklasse I (eins), zulässige Gebäudehöhe höchstens 7,5m und die offene oder gekuppelte Bauweise festgesetzt. Die bebaubare Fläche ist durch eine festgesetzte Baufluchtlinie begrenzt. An der Front Gregorygasse ist ein 5m tiefer Vorgarten festgesetzt. Darüber hinaus sind noch textlich beschriebene Bebauungsbestimmungen einzuhalten.

Die zwei Grundvoraussetzungen für das Bebauen einer Liegenschaft, nämlich das Vorliegen eines gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes und das Vorliegen eines Bauplatzes selbst liegen vor. Die Liegenschaft kann unter Einhaltung der baubehördlichen Bestimmungen zweifelsfrei bebaut werden. Es stellt sich im gegenständlichen Fall also nicht die Frage bzw. ist eine solche nicht zu beantworten, ob die Liegenschaft überhaupt bebaut werden darf, sondern ob das gegenständlich eingereichte und zu beurteilende Bauvorhaben den einschlägigen baubehördlichen Bestimmungen entspricht.

Ein Einwand zielt auf die geplanten Erker an der Front Fischingergasse – für die eine Ausnahmegewilligung gemäß § 69 BO erforderlich ist - ab, da diese nach Auffassung der beschwerdeführenden Anrainerin einerseits über die gesetzliche Baulinie hinausgehen und andererseits die ohnehin schon dichte Verbauung des Grundstückes durch die Erker unnötig maximiert werden soll. Im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (PD 7370) wird im Pkt. 3.1.2 festgelegt, *„dass Erker die Baufluchtlinien nicht überragen dürfen. Über die Baufluchtlinie in die Vorgärten ragenden Erker, Balkone und vorragende Loggien müssen einen Abstand von mindestens 3,0m von der Baulinie einhalten.“* Zunächst ist festzuhalten, dass die Erker nicht – wie von der beschwerdeführenden Anrainerin angeführt – über die Baulinie sondern die von der Baulinie im Abstand von 3m dahinterliegende Baufluchtlinie überschreiten. Wie aus den Einreichplänen ersichtlich wird dadurch die vorhin zitierte Bebauungsbestimmung Pkt. 3.1.2. in der Form nicht eingehalten, dass die über die Baufluchtlinie in die Vorgärten ragenden Erker den zwingend einzuhaltenden Abstand von mindestens 3m zur Baulinie nicht einhalten, gegenständlich reichen die Erker davon abweichend bis zu einem Abstand von 2,05m an die Baulinie heran. Hiezu ist eine Ausnahmegewilligung gemäß § 69 BO (Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes) erforderlich um eine solche auch angesucht wurde. Gemäß § 69 Abs. 4 BO sind die Gründe, die für die Abweichung sprechen, mit den Gründen die dagegen sprechen, abzuwägen. Insbesondere ist auf den konsensgemäßen Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften sowie auf den Umstand, dass die Ausnahmegewilligung nur für die Bestandsdauer des Baues gilt, Bedacht zu nehmen. In diese Abwägung sind alle Gründe mit einzubeziehen, nicht nur die in dieser Bestimmung demonstrativ genannten Umstände (vgl dazu Moritz, BauO für Wien (2009), Anm zu § 69 Abs. 4, S 195). Grundsätzlich kann die Aussage getroffen werden, dass bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Entscheidung nicht in das Ermessen der Behörde gestellt ist, sondern auf die Bewilligung der Abweichungen ein Rechtsanspruch besteht. Diese im § 69 Abs. 4 BO zwingend vorzunehmende Abwägung hat im Baubewilligungsverfahren intensiv stattgefunden. In der Stellungnahme der MA 21 (Stadtteilplanung und Flächenwidmung Innen-Südwest) führt diese u.a. aus, *„dass die Abweichung nicht den Zielrichtungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterläuft. Durch den Umstand der Aufklappung (Anm. Erker) zeigt die Widmung auf den Vorgarten keine negativen Ausformungen, da die Auskragung nicht auf die gesamte Länge die gleiche Tiefe aufweist, sondern durch seine dreieckige Grundstücksform keine volumsbezogene Dominanz entwickelt. Das bauliche Gefüge des Objekts entspricht nach wie vor den Intentionen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, der eine Blockrandbebauung mit Vorgärten vorsieht. Diese städtebauliche Struktur ist nach wie vor ablesbar. Die*

beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschliessung werden nicht grundlegend anders. Das Vorhaben entspricht daher den Intentionen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes."

Die MA 19 (Architektur und Stadtgestaltung) führt in ihrer Stellungnahme aus, "dass die im Grundriss dreieckigen Erker im Mittel diesen 3m Abstand einhalten. Hierdurch wird die Bestimmung sinngemäß erfüllt und es entsteht zugleich eine lebendige markante Gliederung und Fassadengestaltung. Durch die Abweichung von den Vorschriften des Bebauungsplanes – laut Einreichplan – wird das gegebene und das vom Flächenwidmungs und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild gemäß § 69 Abs. 1 Z 3 aus diesem Grund nicht störend beeinflusst und die Abweichung dient, durch die Ablesbarkeit der 3 Einheiten, gemäß Abs. 2 Z 3 der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes."

Grundsätzlich kann selbst durch die Ausnahmegewilligung gemäß § 69 BO für die Erker bzw. durch die Erker selbst keine subjektiv-öffentliche negative Beeinträchtigung der der Straße etwas seitlich gegenüberliegenden Anrainerliegenschaft (Baulinienabstand = Straßenbreite beträgt 8m, Abstand der Baufluchtlinien beträgt 14m (2 x 3m Vorgarten + 8m Straßenbreite)) von h.a. Seite erkannt werden. Eine Verminderung der Bebaubarkeit der beschwerdeführenden Nachbarliegenschaft ist somit nicht gegeben, auch nicht durch Verschmälerung des Lichteinfalles oder dergleichen. Den von der beschwerdeführenden Anrainerin vorgebrachte durch die Erker verringerte "soziale Distanz" ist dieser Begriff der Bauordnung fremd. Letzendlich wird hinsichtlich der Erker noch angeführt, dass diese trotz Abweichung von der bezughabenden Bauordnungsbestimmung die Bestimmungen des § 84 BO hinsichtlich des Ausmaßes der Überschreitung eingehalten werden. Eine diesbezügliche schlüssig nachvollziehbare Berechnung befindet sich in den Einreichplänen. Eine Maximierung der Verbauung (bebaute Fläche) findet durch die Erker nicht statt, weil diese bei Einhaltung der Bestimmungen des § 84 BO – wie im gegenständlichen Fall zutreffend – gemäß § 80 Abs. 2 BO bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht bleiben, gleichgültig, ob sie über die Baufluchtlinie ragen oder nicht.

Als weiterer Anrainereinwand wird allgemein in den Raum geworfen, "das die ortsübliche Gartengröße im Verhältnis zum Wohnhaus nicht gewährleistet wird", ohne konkret vorzubringen, welche Bestimmungen seitens der Anrainerin nicht eingehalten werden. Das Bauvorhaben soll in offener Bauweise errichtet werden. So werden die (Ausnützbarkeits-) Bestimmungen des § 75 Abs. 2, 4, 76 Abs. 4, 10 und § 79 Abs. 1, 4 iVm 3 und 6 BO eingehalten.

Es wird angemerkt, dass zwischenzeitlich neue diesbezüglichen Bestimmungen des LGBI für Wien Nr. 70 vom 13.12.2021 in Kraft getreten sind. Gemäß Artikel II (Inkrafttreten) des LGBI für Wien Nr. 70 tritt dieses Gesetz mit dem seiner Kundmachung folgenden Tag in Kraft; gemäß Artikel III Abs. 1 (Übergangsbestimmungen) wurde festgesetzt, dass für alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren die bisherigen Bestimmungen gelten. Das gegenständlich zu beurteilende Bauvorhaben wurde am 26.11.2021 eingereicht – also vor Gültigkeit des LGBI für Wien Nr. 70 – somit alle damals vorher zum Zeitpunkt der Einreichung geltenden Bestimmungen zur Beurteilung des Bauvorhabens heranzuziehen sind. Dies bezieht sich auch auf sämtliche – etwaig hier nicht ausdrücklich angeführten - Gesetzesstellen.

Einwände, die auch auf Bäume begründen stellen keine subjektiv öffentliche Nachbarrechte iSd des § 134a BO dar. Auf die Bestimmungen des Wiener Baumschutzgesetzes wird verwiesen.

Ein bei der Bauverhandlung am 16.6.2023 in den Raum gestellte Vergleichsversuch blieb erfolglos, die beschwerdeführende Anrainerin begründete diese überdies mündlich in einer Nebenbemerkung, dass die Gesetze doch eingehalten werden mögen; dabei übersieht die Anrainerin – wie bereits vorher ausgeführt – dass eine Bewilligung zur Abweichung von Bebauungsvorschriften gemäß § 69 BO keine gesetzliche Abweichung an sich darstellt, (dies wäre auch gar nicht zulässig) sondern nach ständiger Rechtsprechung bei Vorliegen den in den Bestimmungen des § 69 BO angeführten Voraussetzungen sogar ein Rechtsanspruch für eine solche Ausnahmegewilligung besteht.

Die vorgebrachten Einwendungen sind nicht geeignet eine anderslautende Entscheidung herbeizuführen, das Bauvorhaben entspricht den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, weshalb die Baubewilligung spruchgemäß zu erteilen war. Die Einwendungen waren aus den oben genannten Gründen als unzulässig bzw. als im Gesetz nicht begründet zurück- bzw. abzuweisen und allenfalls auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

Die Bedingungen betreffend der Gehsteigerstellung und der Gehsteigauf- und -überfahrt wurden auf Grund der Bauordnung für Wien § 54 Absatz 9 und 13 und der Verordnung der Wiener Landesregierung, LGBl.Nr. 14/1981, i.d.g.F., vorgeschrieben.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

Die Beschwerde kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die Pauschalgebühr für die Beschwerde beträgt EUR 30,-. Dieser Betrag ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck auf beleghaften Zahlungsanweisungen das betreffende Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) und der Betrag anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtzahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE – Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum/Periode und der Betrag anzugeben.

Der Beschwerde ist als Nachweis der Entrichtung der Gebühr der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und die darin verbindlich erklärten Normen), sofern im Baubewilligungsbescheid nicht anders bestimmt, auch dann auf den Bau Anwendung finden, wenn sie im Bescheid nicht angeführt oder in den Einreichunterlagen anders dargestellt sind. Im Einzelnen wird auf die Bestimmungen der BO und auf die Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB) verwiesen.

Während der Bauführung ist jede unnötige, das zumutbare Maß übersteigende Lärm- und Staubbelastung zu vermeiden und insbesondere im Hinblick auf die Einhaltung der Bestimmungen des Baulärmgesetzes, LGBl. für Wien Nr. 16/1973 in der dzt. geltenden Fassung in Verbindung mit der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 30. Apr. 1973, LGBl. für Wien Nr: 20/1973 zu achten.

Bauwerke, insbesondere Aufenthaltsräume, müssen in allen ihren Teilen so geplant und ausgeführt sein, dass keine die Gesundheit der BenutzerInnen gefährdende Immission aus Bauprodukten auftritt.

Auf die Bestimmungen des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes wird hingewiesen.

Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen des Arbeitnehmerschutzes und des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes - BauKG wird hingewiesen. Auskünfte zum BauKG erhalten Sie zum Beispiel bei der Landesinnung Bau Wien, Wolfengasse 4, 1010 Wien.

Bei Baubeginn ist jedenfalls zu überprüfen, ob die der Berechnung zugrundeliegenden statischen Sachverhalte den Tatsachen vor Ort entsprechen. Die Auswirkungen aller früheren und/oder gleichzeitigen Baumaßnahmen sind zu berücksichtigen.

Leitfaden der MA 42: Baumschutz auf Baustellen
(wien.gv.at/umwelt/parks/pflanzenschutz/baumschutz-baustelle.html)

Zum Fällen von Bäumen nach dem Wiener Baumschutzgesetz ist eine gesonderte Bewilligung erforderlich, um die beim Magistratischen Bezirksamt des betroffenen Bezirkes anzusuchen ist.

Für die Wärmepumpe ist gemäß § 61 BO eine gesonderte Bewilligung zu erwirken.

Fällt ein Stellplatz, der an die Verpflichtung angerechnet wurde, weg und kann die Verpflichtung nicht in anderer Art und Weise erfüllt werden, so ist die dementsprechende Ausgleichsabgabe in der zum Zeitpunkt des Wegfalls geltenden Höhe vorzuschreiben und zu entrichten. Der Wegfall des Stellplatzes und jede andere Änderung in der Art der Erfüllung der Verpflichtung ist der Baubehörde gemäß § 48 Abs. 6 WGarG 2008 vorher schriftlich zur Kenntnis zu bringen.

Falls im öffentlichen Gut Maßnahmen (z.B. Überschreiten der Baulinie im unterirdischen Straßenraum durch Keller, Arbeiten im Gehsteig, Errichtung eines Kanals) erforderlich sind, wird darauf aufmerksam

gemacht, dass zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten vom Bauwerber oder dem ausführenden Unternehmen beim Magistrat der Stadt Wien, MA 28 - Gruppe Aufgrabung (Lienfeldergasse 96, 1170 Wien), eine privatrechtliche Einzelvereinbarung für diese Maßnahme abzuschließen ist. Betroffene Einbautenträger/innen - bei der MA 28 liegt ein Verzeichnis solcher in Betracht kommenden Einbautenträger z.B. MA 33 (öffentliche Beleuchtungseinrichtungen), Telekom Austria AG (Telefonkabel), usw. auf - sind zwei Wochen vor Baubeginn zu verständigen.

Wird ein Gehsteig im Zuge der Baumaßnahmen beschädigt, so ist er im Einvernehmen mit der MA 28 (Lienfeldergasse 96, 1170 Wien) wiederherzustellen.

Hingewiesen wird auf die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Aufgrabungen und Wiederinstandsetzungen“ der Magistratsabteilung 28 (MA 28) Straßenverwaltung- und Straßenbau Lienfeldergasse 96, 1170 Wien wonach für alle die Straßenbaukonstruktion beeinträchtigenden Maßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen, die im Eigentum oder in der Verwaltung der Stadt Wien (MA 28) stehen, eine privatrechtliche Einzelvereinbarung bei der MA 28 abzuschließen ist.

Die Einbautenstellen sind zwei Wochen vor Beginn der Gehsteigherstellung zu verständigen. Bei der MA 28 liegt ein Verzeichnis der in Betracht kommenden Einbautenstellen, z. B. MA 33 (öffentliche Beleuchtung) auf.

Sollte die Einhaltung des Mindestabstandes der Gehsteigauf- und -überfahrt von Bäumen bzw. von oberirdischen Einbauten (z.B. Hydranten, Masten, Werbeträger und dergleichen) nicht möglich sein, sind die Bäume bzw. Einbauten auf Kosten und Veranlassung des Antragstellers zu entfernen bzw. zu verlegen.

Jedem Eigentümer bzw. jeder Eigentümerin der Liegenschaft obliegt die dauernde Instandhaltung der Auffahrt und der Überfahrt.

Die Behörde ist berechtigt, die Beseitigung der Anlage zu verlangen, wenn diese dauernd unbenützt bleibt.

Bezüglich der eventuellen Festlegung bzw. Anpassung von Fahrbahnmarkierungen ist die MA 46, Niederhofstraße 21-23, 1120 Wien zu kontaktieren. Nähere Informationen können im Internet unter (wien.gv.at/amtshelfer/verkehr/organisation/verkehrsflaeche/bodenmarkierungen.html) abgerufen werden.

Die Hauskanalanlage ist nach den Bestimmungen den ÖNORMen B 2501, B 2503 und EN 1610 auszuführen. Vor Herstellung der Einmündung der Hauskanalanlage in den öffentlichen Kanal ist vom/von der Auftraggeber/in (oder dem von ihm/ihr bestellten Planverfasser/in oder Bauführer/in) das Einvernehmen mit Wien-Kanal herzustellen.

Gemäß § 15 Kanalräumungs- und Kanalgebührengesetz – KKG ist binnen 2 Wochen nach Herstellung des Hauskanalanschlusses die MA 31 - BA 9, Grabnergasse 4-6, 1060 Wien durch eine schriftliche Anzeige zu verständigen.

G e b ü h r e n h i n w e i s

Die Kanaleinmündungsgebühr wird mit gesondertem Bescheid vorgeschrieben.

Ausstehende Gebühren und Abgaben werden gesondert vorgeschrieben. Sie erhalten in den nächsten Tagen einen Zahlschein. Sie können aber auch unter Vorlage des Zahlscheines bei einer Kassa der Stadt Wien bar oder mittels Bankomat einzahlen. Weiters haben Sie die Möglichkeit die Bezahlung mittels Internet, über das „Bezahlservice“ der Stadt Wien (wien.at/bezahlen) vorzunehmen.

Ergeht an: siehe Verteilerliste im Anhang

Für den Abteilungsleiter:
DI Schmalzbauer

Wichtige Informationen und Formulare im Internet:
bauen.wien.at

Anhang

Verteilerliste zur Zahl 1408932-2021-1

Ergeht an:

Einbringer/Bauwerber, Grund(mit)eigentümer	Mijailović Željko unter Anschluß der Pläne A und B und des Bauausschußbescheides
Nachbarin EZ 1201 Kat.Gem. Atzgersdorf	Dr. Krupitza Brigitte unter Anschluß des Bauausschußbescheides

In Abschrift an:

Planverfasser	Arch. DI Urban Michael
---------------	------------------------

Behörden/Verwaltung:

Finanzamt Österreich - 03 AV03
MA 21 - Bauausschuss § 69 unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
MA 28 - Straßenverwaltung und Straßenbau - Bereich Bau- und Erhaltungsmanagement
MA 37 - Bauinspektion, Gehsteigreferat (Registrierung Gehsteigdatenbank)
MA 37 - Bauinspektion, Überwachungsarchiv unter Anschluss des analogen Planes C, Bauausschussbescheid
MA 37 - Gruppe GWR (Bewilligung/Pläne-retour/Baubeginn)

Bezirksvertretung für den 23. Bezirk

Bauausschuss

DVR: 0000191

GZ

BV 23 - A-843.029/2023

Datum

Wien, 14.9.2023

23., Fischingergasse 2

Gst. Nr. 1029/37 in

EZ 1612, KG. Atzgersdorf (01801)

Abweichung von Vorschriften des Bebauungsplanes gemäß § 69 der Bauordnung für Wien (BO)

B E S C H E I D

Der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 23. Bezirk hat in seiner Sitzung vom 14.9.2023, in Anwesenheit der in der Anlage genannten Mitglieder, wie folgt beschlossen:

Für das beim Magistrat der Stadt Wien - Baupolizei, zur Zahl: MA 37/1408932-2021-1 anhängige Bauvorhaben, ist nach Maßgabe der diesem Baubewilligungsverfahren zu Grunde liegenden Pläne gemäß § 69 BO folgende Abweichung von den Vorschriften des Bebauungsplanes zulässig:

- Abweichung von der Bebauungsbestimmung, dass über die Baufluchtlinie in die Vorgärten ragende Erker, Balkone und vorragende Loggien einen Abstand von mindestens 3,0m von der Baulinie einhalten müssen, durch Erker an der Front Fischingergasse.

Die Gründe, die für die Abweichung sprechen, überwiegen.

B e g r ü n d u n g

Gemäß § 69 Abs. 1 der BO hat die Behörde nach Maßgabe des § 69 Abs. 2 BO über die Zulässigkeit der dort näher genannten Abweichung von Vorschriften des Bebauungsplanes für das einzelne Bauvorhaben zu entscheiden.

Die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes wird durch die Abweichung im Sinne des § 69 Abs. 1 BO nicht unterlaufen.

Bei der Entscheidung für die Bewilligung der Abweichung war weiters nach Abs. 1 leg cit Folgendes zu berücksichtigen:

- Die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen wird nicht vermindert.
- Es ist an Emissionen nicht mehr zu erwarten, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entstehen.
- Das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild wird nicht störend beeinflusst.
- Die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung wird nicht grundlegend anders.

Nach Abs. 2 leg cit ist die Abweichung zulässig, da Folgendes nachvollziehbar ist:

- Es wird eine zweckmäßigere Flächennutzung bewirkt (Abs. 2 Z 1).
- Es wird eine zweckmäßigere und zeitgemäße Nutzung von Bauwerken bewirkt (Abs. 2 Z 2).
- Es wird der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden Stadtbildes gedient (Abs. 2 Z 3).

Weiters war bei der Entscheidung zu berücksichtigen:

- Der konsensgemäße Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften wird nicht beeinträchtigt.
- Es wird eine zeitgemäße Ausstattung des geplanten Baues erreicht.

Gegen die Bewilligung der Abweichung sprechen keine maßgeblichen Gründe.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Gegen die Bewilligung der Abweichung wurden im Zuge des Ermittlungsverfahrens von der Eigentümerin der benachbarten Liegenschaft EZ 1201 der Kat. Gem. Atzgersdorf Einwendungen erhoben.

Über diese Einwendungen wird im zugehörigen Baubewilligungsbescheid mit der Aktenzahl MA 37/1408932-2021-1, welcher gemeinsam mit diesem Bescheid ergeht, abgesprochen.

Da somit jene Gründe, die für die Bewilligung der Abweichung sprechen, gegenüber jenen die dagegen sprechen überwiegen, war spruchgemäß zu entscheiden.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diesen Bescheid ist gemäß § 133 Abs. 7 BO eine abgesonderte Beschwerde nicht zulässig. Eine Beschwerde kann nur mit der Beschwerde gegen einen Bescheid, der sich auf die Bewilligung oder Versagung von Abweichungen nach § 133 Abs. 1 Z 1 BO stützt, verbunden werden.

Beilage: Anwesenheitsliste der Mitglieder des Bauausschusses

Der Vorsitzende des Bauausschusses der
Bezirksvertretung für den 23. Bezirk:

Alois FREITAG (Bezirksrat)

An die MA 37 zur elektronischen
Abfertigung der Ausfertigungen

Ergeht an:

Einbringer/Bauwerber, Grund(mit)eigentümer	Mijailović Željko
---	-------------------















Nachbarin EZ 1201 Kat.Gem. Atzgersdorf	Dr. Krupitza Brigitte
--	-----------------------

Behörden/Verwaltung:

Bauausschuss für den 23. Bezirk
MA 21 - Bauausschuss § 69

ANWESENHEITSLISTE BAUAUSSCHUSS

Sitzung am: 14. September 2023

BV Gerald BISCHOF					
BVStV Harald GRUBER					
BVStV Mag. Patrick GASSELICH					
Mitglieder	Unterschrift	Ersatzmitglieder	Unterschrift	stimmberchtigt für	
BARTOK Christian (S)		BÜLBÜL Zeyd	E		
FREITAG Alois (V)		HIRTENFELDER Thomas (X)		BR Kainper	
KAMPER Elisabeth (X)	E	IVIC Sladana	E		
PRENNER Maria		MAIDL Gabriele	E		
RAUSCHER Markus		SCHAUHUBER Hans-Werner (X)		BR Rosenberger	
ROSENBERGER Bettina Ba Ba	(X) E	SEIDL Gerhard	E		
HIERMANN-FOCHTA Petra Dr. ⁱⁿ	E	HERZIG Marcell (X)		BR Rodner	
ROTHEN Fabian (S)	(X) E	STOCK Tatjana			
STADLER-SIMBÜRGER Philipp		TANASESCU Brianna			
SCHLITZ Elke Ba		EIZINGER Christian			
WALTER Michael		MACHACEK Georg			
LLNAR Christoph		HANDL Maximilian			



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Information zur Prüfung des elektronischen Siegels
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>