OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at

Geschäftszeichen:
LVwG-153813/39/WP – 153817/2

Datum:
Linz, 7. Mai 2024

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seinen Richter Mag. Peterseil über die Beschwerde 1. der R L, 2. des Dr. W L, 3. der S V, 4. des DI G W und 5. des Mag. K S, alle in Linz, gegen den Bescheid des Magistrats der Landeshauptstadt Linz vom 13. Februar 2023, GZ: 0091954/2022 BBV N BBV/N220038, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben der K x E GmbH, vertreten durch x, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung unter Beiziehung eines bautechnischen Amtssachverständigen, den

B E S C H L U S S

I. Der in Beschwerde gezogene Bescheid des Magistrats der Landeshauptstadt Linz vom 13. Februar 2023 wird aufgehoben und der mit Schreiben vom 19. Jänner 2024 vorgelegte Baubewilligungsantrag (Projektunterlagen) an den Magistrat der Landeshauptstadt Linz gemäß §§ 17 VwGVG iVm 6 Abs 1 AVG weitergeleitet.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

1.1. Mit Eingabe (Baubewilligungsantrag) vom 29. März 2022, beim Magistrat der Landeshauptstadt Linz (belangte Behörde [bB]) am 30. März 2022 eingegangen, begehrte die K x E GmbH (Bauwerberin) die Erteilung der Baubewilligung für das Bauvorhaben „Neubau 2 Wohnhäuser mit 19 Wohnungen, Tiefgarage und Keller“ auf Grundstück Nr x1 der KG P, dargestellt im Einreichplan der „Arch. DI. B M“, S-straße x, x L mit Plandatum (Erstellungsdatum) 29. März 2022 und der Plannummer 2022-0110 sowie beschrieben in der Baubeschreibung vom 29. März 2022.

1.2. In der „Bebauungsplangrundlagenrechtliche[n] Beurteilung“ vom 6. April 2022 hält die bB fest: „Bebaubare Grundfläche max. 250 m² Lt Einreichplan wird dieses Limit bei weitem überschritten. Es wird angemerkt, dass das beantragte Bauvorhaben nicht als 2 Hauptgebäude gewertet werden kann, da zwischen beiden ein funktioneller Zusammenhang besteht, da das eine nur über das andere begangen werden kann“. Dieser Umstand wurde der Bauwerberin mit Schreiben vom 21. April 2022 mitgeteilt [ON22 und ON30 des verwaltungsbehördlichen Aktes].

1.3. Mit Einreichplänen vom 21. April 2022, 27. Oktober 2022 sowie vom 18. Jänner 2023, jeweils mit der Plannummer 2022-0110 samt Planklappen vom 20. Mai 2022 (auf den Plänen vom 21. April 2022), nahm die Bauwerberin Änderungen am eingereichten Bauvorhaben (Planänderungen) vor. Diese Einreichpläne lagen der Baubewilligung zugrunde (Stempel) [Pläne, alle einliegend im verwaltungsbehördlichen Akt].

1.4. Im Aktenvermerk „Projektbegutachtung von Bauvorhaben in ortsbild-technischer Hinsicht“ vom 20. Mai 2022 wird festgehalten, das Bauvorhaben „entspricht in Summe (s.o.) der Pl. Visite vom 20.10.2021“ und wird angeordnet, dass ein besonderer Hinweis hinsichtlich der Bedeutung des Ortsbildes in den Bescheid aufzunehmen ist (siehe dazu unten, Punkt 1.9.) [ON39 des verwaltungsbehördlichen Aktes]. Im „Protokoll der Planungsvisite 13/2021 vom 20.10.2021“ wird ua festgehalten: „Am unbebauten Grundstück x1, KG U, soll ein Wohnhaus bestehend aus zwei aneinandergebauten Häusern für insgesamt 20 Wohneinheiten unter Ausnutzung der baurechtlichen Möglichkeiten errichtet werden […] Die Aufteilung auf zwei Baukörper erfolgt auf Grund der Vorgabe des rws. BPl, der Hauptbaukörper mit einer bebaubaren Grundfläche von maximal 250 m² limitiert. Die beiden Baukörper werden durch Satteldächer, unregelmäßige Lochfassaden sowie Balkone an allen Seiten charakterisiert […] Nach Beurteilung der Planungsvisite wurde die Formenvielfalt an den Fassaden bereinigt. Die

Stirnseiten werden durch über die gesamte Gebäudebreite geführte Balkone bestimmt [Protokoll der Planungsvisite vom 20. Oktober 2021 (datiert mit 27. Oktober 2021), einliegend im verwaltungsbehördlichen Akt zur ON N220038].

1.5. Mit Erledigung vom 28. Dezember 2022 beraumte die bB für den 19. Jänner 2023 eine Bauverhandlung an [Kundmachung samt Rückscheinen, ON104f des verwaltungsbehördlichen Aktes].

1.6. Mit Eingaben vom 13. und 17. Jänner 2023 erhoben die Dritt- bis Fünftbeschwerdeführer Einwendungen gegen das Bauvorhaben (ua bebaubare Fläche – Errichtung von bloß einem Hauptgebäude, Geschossigkeit, Höhe, Abstand, Geschossausbildung, Immissionen [Lage Entlüftungsschacht]).

1.7. Am 19. Jänner 2023 führte die bB eine mündliche Bauverhandlung durch, an der die Bf (teilweise im Wege der Vertretung) teilnahmen und im Zuge derer insbesondere die Gutachten erstattet wurden. Die Erst- und der Zweitbeschwerdeführer schlossen sich im Rahmen der Verhandlung den Einwendungen des Viert-Beschwerdeführers an. Der bautechnische Amtssachverständige bezeichnet in seinem Gutachten im Rahmen der Bauverhandlung das Bauvorhaben durchgehend als (ein) (Wohn)Gebäude mit einem östlichen und einem westlichen Gebäudeteil [Niederschrift Bauverhandlung, ON128ff des verwaltungsbehördlichen Aktes].

1.8. In der „Ergänzende[n] Bebauungsplanrechtliche[n] Beurteilung“ vom 2. Februar 2023 hält die bB fest, das Bauvorhaben sei als „Neubau von 2 autarken Hauptgebäuden zu werten, da beide von einander unabhängig auf einer gemeinsamen Tiefgarage projektiert werden. Jedes Hauptgebäude ist vom jeweils anderen unabhängig funktionell realisierbar“ [ON144 des verwaltungsbehördlichen Aktes].

1.9. Mit nunmehr in Beschwerde gezogenem Bescheid vom 2. Februar 2023 erteilte die bB der Bauwerberin die Baubewilligung für den „Neubau von 2 Wohnhäusern mit 19 Wohneinheiten, Keller und Tiefgarage“ auf Grundstück Nr x1 der KG P unter näher bezeichneten Auflagen und folgendem Hinweis: „Ortsbildschutz – WICHTIGER Hinweis: Sollte Ihr Projekt in der Planvisite, im Beirat für Stadtgestaltung oder im Rahmen eines Wettbewerbes ortsbildmäßig begutachtet worden sein, wird auf Folgendes hingewiesen: Auf Grund der prominenten Lage und seiner Wichtigkeit für die Stadt muss die äußere Erscheinung des Projektes (insbesondere die hochqualitative Fassade und die Außenraumgestaltung) im Sinne der diesem Baubewilligungsbescheid zu Grunde liegenden Planunterlagen umgesetzt werden. Wesentliche Änderungen sind mit dem Magistrat […] abzustimmen, um eine Störung des Ortsbildes zu vermeiden“. Begründend geht die bB näher auf die erhobenen Einwendungen ein. Dieser

Bescheid wurde den Bf nachweislich zugestellt [Bescheid, Rückscheine, ON146ff des verwaltungsbehördlichen Aktes].

1.10. Gegen diesen Bescheid wenden sich die vorliegenden Beschwerden vom 7. und 9. März 2023, mit der die Bf im Wesentlichen ihre Einwendungen wiederholen.

2.1. Mit Schreiben vom 26. April 2023 legte die bB die Beschwerden samt Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (Verwaltungsgericht) mit dem Hinweis, von der Möglichkeit zur Beschwerdevorentscheidung nicht Gebrauch zu machen, zur Entscheidung vor.

2.2. Mit Erledigung vom 15. Mai 2023 teilte das Verwaltungsgericht der Bauwerberin seine vorläufige Rechtsansicht hinsichtlich der baurechtlichen Beurteilung des Bauvorhabens (Vorliegen von Versagungsgründen) mit und gab der Bauwerberin Gelegenheit zur Stellungnahme.

2.3. Im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 29. August 2023 wurde im Beisein eines bautechnischen Amtssachverständigen (ASV) die Sach- und Rechtslage mit den Parteien erörtert und ersuchte die Bauwerberin abschließend um Einräumung einer Frist zur allfälligen Vornahme einer Projektänderung.

2.4. Mit Schriftsatz vom 10. Oktober 2023 legte die Bauwerberin Austauschpläne in digitaler Form (nachfolgend auch in physischer Form) vom 27. September 2023 mit der Plannummer 2023-001f vor.

2.5. In der Folge beauftragte das Verwaltungsgericht den bautechnischen ASV unter Anschluss der Austauschpläne vom 10. Oktober 2023 mit der Erstattung eines bautechnischen Gutachtens, insbesondere zur Frage, ob es sich aufgrund der „äußeren Gestaltung und einem allenfalls bestehenden funktionalen Zusammenhang zwischen den beiden Baukörpern, um ein oder zwei (selbstständige) Gebäude handelt“. Dieses Gutachten wurde dem Verwaltungsgericht mit Schreiben vom 21. November 2023 vorgelegt, den Parteien zur Kenntnis übermittelt und vom ASV im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 15. Dezember 2023 erörtert.

2.6. In der mündlichen Verhandlung am 15. Dezember 2023 wurde im Beisein des ASV die Sach- und Rechtslage auf Grundlage des geänderten Projektes erörtert und auf Antrag der Bauwerberin dieser (und auch den übrigen Parteien) eine Frist bis 15. Jänner 2024 zur Erstattung einer ergänzenden (rechtlichen) Stellungnahme eingeräumt.

2.7. Mit Schreiben vom 15. Jänner 2024 nahm die bB Stellung. Mit Schriftsatz vom 15. Jänner 2024 (E-Mail vom 18. Jänner 2024), eingelangt am 18. Jänner 2024, nahm die Bauwerberin Stellung und legte gleichzeitig Austauschpläne vom

14. Jänner 2024 mit der Plannummer 2023-01ff vor. Eine Darstellung der vorgenommenen Änderungen (zum verfahrenseinleitenden Antrag [Projekt] bzw zum Projekt im Planstand, wie er der Baubewilligung zugrunde gelegen ist), erfolgte dabei nicht.

2.8. Das Verwaltungsgericht übermittelte die Stellungnahmen und die Austauschpläne den Parteien mit der Gelegenheit, dazu wiederum Stellung zu nehmen.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1. Folgender Sachverhalt steht fest:

1.1. Mit Eingabe (Baubewilligungsantrag) vom 29. März 2022, bei der bB am 30. März 2022 eingegangen (Eingangsstempel) begehrte die Bauwerberin die Erteilung der Baubewilligung für das Bauvorhaben „Neubau 2 Wohnhäuser mit 19 Wohnungen, Tiefgarage und Keller“ auf Grundstück Nr x1 der KG P, dargestellt im Einreichplan der „Arch. DI. B M“, S-straße x, x L mit Plandatum (Erstellungsdatum) 29. März 2022 und der Plannummer 2022-0110 (Eingangsstempel bB vom 30. März 2022) und beschrieben in der Baubeschreibung vom 29. März 2022 (Eingangsstempel bB vom 30. März 2022) [Baubewilligungsantrag, Einreichplan, Baubeschreibung, alle einliegend im verwaltungsbehördlichen Akt].

Entsprechend den planlichen Darstellungen im Einreichplan vom 29. März 2022 soll ein Bauvorhaben mit einer unterirdischen Tiefgarage, Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, Dachgeschoss 1 und Dachgeschoss 2 zur Ausführung gelangen, wobei das Bauvorhaben aus einem Baukörper 1 und einem Baukörper 2 (Bezeichnungen laut Einreichplan, Anm) besteht und sich die Tiefgarage mit 21 Stellplätzen ohne bauliche Trennung über beide Baukörper und darüber hinaus erstreckt. Die äußere Erschließung der Tiefgarage erfolgt über eine überdachte Tiefgaragenabfahrt („Tiefgaragentrichter“, siehe Ansichten Nord und Ost; Gefälle: 16%, Wartebereich: 1%) im nördlichen Bereich des Baugrundstückes. Die innere Erschließung erfolgt über das darüber gelegene Kellergeschoss, einerseits mittels einer Stiegenanlage, andererseits mittels einer Liftanlage, jeweils ausschließlich in Baukörper 2.

Das Kellergeschoss wird über eine südlich gelegene Rampenanlage von außen („Eingang“) erschlossen. Die weitere innere Erschließung der Baukörper (also der über dem Kellergeschoss liegenden (Wohn-)Geschosse) erfolgt jeweils über eine Stiegenanlage in beiden Baukörpern sowie über eine Liftanlage in Baukörper 2, wobei die (aufgehende) Stiegenanlage von Baukörper 1 ausschließlich über Baukörper 2 erreicht werden kann (offenes Stiegenhaus). Die Erschließung der

Tiefgarage und der darin befindlichen (dem gesamten Bauvorhaben zuzurechnenden) Stellplätze erfolgt ausschließlich über die Stiegenhaus- und Liftanlage in Baukörper 2.

Das Erdgeschoss wird über eine Rampenanlage im südlichen Bereich des Baugrundstückes erschlossen, wobei sich Eingangsbereich und Eingangstür ausschließlich in Baukörper 2 befinden und der Zugang zur Stiegenanlage von Baukörper 1 über ein offenes Stiegenhaus in Baukörper 2 erfolgt. Die zentrale (äußere) Erschließung des Bauvorhabens erfolgt sowohl im Erd- wie auch im Kellergeschoss ausschließlich über Baukörper 2. Ebenso erfolgt die (innere) Erschließung der in Baukörper 1 gelegenen TOP 1 (Erdgeschoss), TOP 6 (1. Obergeschoss) und TOP 11 (2. Obergeschoss) ausschließlich über Baukörper 2.

Die Dachgeschosse 1 (Baukörper 1) und 2 (Baukörper 2) weisen jeweils im südlichen und im nördlichen Bereich einen gaupenartigen Dachaufbau mit einer Länge von jeweils 12,40m samt einer vorgelagerten und von den dahinterliegenden Räumen aus betretbaren Dachterrasse im Ausmaß von rund 32m² (Baukörper 2, Süden), rund 16m² (Baukörper 2, Norden), rund 21m² (Baukörper 1, Süden) und rund 22m² (Baukörper 1, Norden) auf.

An den östlichen und westlichen Giebelwänden (= Stirnseiten) sehen die planlichen Darstellungen im 1. Obergeschoss, im 2. Obergeschoss, in Dachgeschoss 1 und in Dachgeschoss 2 – die gesamte Gebäudebreite einnehmende – Balkone samt Geländer (Bezeichnung laut Einreichplan, Anm) auf Stahlbetonstützen mit einer Breite von 3m und einer Länge von 7,46m, somit einer Fläche von 22,24m² (1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss), mit einer Breite von 3m und einer Länge von 8m, somit einer Fläche von 24m² (Dachgeschoss 1, Dachgeschoss 2) vor. Dem Erdgeschoss sind an den Giebelwänden – die gesamte Gebäudebreite einnehmende – Terrassen samt Geländer mit einer Gesamtfläche von 45m² (15m x 3m laut Kotierung) vorgelagert, die im westlichen Bereich aufgrund des geplanten (künftigen) Geländeverlaufs seitlich durch eine Stützmauerkonstruktion begleitet werden und über das Gelände hinausragen. Die östliche Giebelseite (Stirnseite) ist der K-straße (öffentliche Straße) und damit dem öffentlichen Raum zugewandt.

An den Giebelwänden treten die Terrassen und Balkone insofern auffallend in Erscheinung, als durch diese die dahinterliegende Fassade optisch überlagert wird (siehe Ansichten). An den längsseitigen Gebäudeansichten treten die gaupenartigen Dachaufbauten samt den vorgelagerten Dachterrassen mit den entsprechenden Absturzsicherungen (Geländer) optisch deutlich in Erscheinung. Den Längsansichten lässt sich keine Trennung der Fassadengestaltung entnehmen, insbesondere folgt die Anordnung und Formenwahl der Fenster an den Längsseiten einem einheitlichen Konzept; lediglich durch die unterschiedliche Höhe der beiden Baukörper lässt das Bauvorhaben auf zwei Baukörper schließen.

Eine durchgängige konstruktive und funktionale Trennung der beiden (oberirdischen) Baukörper erfolgt nicht, insbesondere ist der Raum zwischen den beiden Stiegenanlagen („Stiegenhaus“) offen gestaltet (Öffnungsbreite jeweils 2,5m), der Zugang zur Tiefgarage sowie der (Haupt-)Zugang zum Bauvorhaben ausschließlich über Baukörper 2 gewährleistet und eine Liftanlage ausschließlich in Baukörper 2 vorgesehen.

Das Bauvorhaben weist unter Berücksichtigung der Außenwände im Erdgeschoss eine Länge von 33,3m und eine Breite von 15m, sohin eine Fläche von 499,5m² auf. Baukörper 1 und 2 weisen im Erdgeschoss unter Berücksichtigung der Außenwände jeweils eine Länge von 16,65m und eine Breite von 15m, sohin jeweils eine Fläche von 249,75m² auf. Unter Einbeziehung der westlichen Terrassenfläche von 45m² [Bautechnisches Gutachten, Seite 3f, ON16 des verwaltungsgerichtlichen Aktes, zum in dieser Hinsicht vergleichbaren Planstand] weist das Bauvorhaben eine Fläche von 544,5m², Baukörper 2 eine Fläche von 294,75m² auf.

1.2. Im Zuge des verwaltungsbehördlichen Verfahrens wurde das Bauvorhaben geändert, sodass dem Baubewilligungsbescheid das Bauvorhaben in der Fassung der Einreichpläne vom 21. April 2022, 27. Oktober 2022 sowie vom 18. (20.) Jänner 2023, jeweils mit der Plannummer 2022-0110 samt Planklappen vom 20. Mai 2022 (auf den Plänen vom 21. April 2022) zugrunde lag. Auch entsprechend diesem Planstand ist die Tiefgarage ausschließlich über Baukörper 2 (mittels Lift- bzw Stiegenanlage) zu erreichen. In der Tiefgarage wurde die Stellplatzzahl auf 20 reduziert. Das Kellergeschoss (wie auch die übrigen Geschosse) weist nunmehr eine Trennung des zuvor offenen Stiegenhauses mittels einer (einwandigen, nicht gedämmten, in Baukörper 2 gelegenen) Stahlbeton-mauer samt Verbindungstür auf; mit anderen Worten ist Baukörper 1 nicht durch eine eigenständige (Außen-)Wand geschlossen. Ein eigenständiger Eingang (Zugang) in Baukörper 1 ist – wie ursprünglich – nicht vorgesehen; der Zugang zu Baukörper 1 im Kellergeschoss erfolgt unverändert über Baukörper 2; lediglich der Allzweckraum samt Vor- und Abstellraum verfügen über einen äußeren Zugang. Die den einzelnen Wohneinheiten zugeordneten Kellerabteile befinden sich ausschließlich in Baukörper 2, die Fahrrad-Stellplätze, der Trocken- und der Müllraum ausschließlich in Baukörper 1. Das Erdgeschoss erfährt – analog zum Kellergeschoss – eine Trennung des zuvor offenen Stiegenhauses mittels (einwandiger, nicht gedämmter, in Baukörper 2 gelegener) Stahlbetonmauer samt Verbindungstür. Im Vergleich zum Ursprungsprojekt sieht dieser Planstand nunmehr einen eigenständigen Zugang (Eingangstür) in Baukörper 1 vor. Das um rund 7m² Wohnnutzfläche verkleinerte TOP 1 ist nunmehr über Baukörper 1 erschlossen. Im 1. und 2. Obergeschoss wird jeweils das offene Stiegenhaus mittels (einwandiger, nicht gedämmter, in Baukörper 2 gelegener) Trennmauer samt Verbindungstür geschlossen. Allerdings erfolgt die Erschließung des in

Baukörper 1 gelegenen TOP 6 (1. Obergeschoss) und TOP 11 (2. Obergeschoss) unverändert ausschließlich über Baukörper 2. Im Dachgeschoss 1 wird ebenso das offene Stiegenhaus einwandig (ungedämmt) geschlossen. Die in Baukörper 1 gelegenen gaupenartigen Dachaufbauten samt vorgelagerten Terrassenflächen bleiben unverändert. Dachgeschoss 2 (Bauteil 2) erfährt keine Veränderung. Die äußere Gestaltung des Bauvorhabens (Ansichten) bleibt im Wesentlichen unverändert (insbesondere hinsichtlich der Ausgestaltung der gaupenartigen Dachaufbauten, der vorgelagerten Dachterrassen und der giebelseitigen Terrassen- und Balkonkonstruktionen); lediglich in der „Ansicht Nord“ werden einzelne Fenster verändert. Das Erscheinungsbild des gesamten Bauvorhabens (Baukörper 1 und 2) stellt eine geschlossene Einheit dar [Ausführungen ASV, Niederschrift, Tonbandprotokoll, Seite 3, ON10; Gutachten des ASV (zum insofern vergleichbaren Planstand), Seite 2, ON16 jeweils des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

1.3. Mittels Austauschplänen vom 27. September 2023 mit der Plannummer 2023-001f nahm die Bauwerberin im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens wiederum eine Projektänderung vor. Folgende Änderungen ergeben sich im Vergleich zum bewilligten Projekt (Planstand): Die Tiefgaragenabfahrt weist nunmehr ein Gefälle von 15% (Wartebereich: 5%) auf. Die Trennungen der (ursprünglich offenen) Stiegenhäuser erfolgt nunmehr durchgängig (über alle Geschosse) zweiwandig (im Vergleich zur einwandigen [bloß einseitigen] Trennung im bewilligten Bauvorhaben). Im Kellergeschoss werden Raumfunktionen verändert und Baukörper 1 mit einem eigenen Eingang versehen. Im Erdgeschoss wird die Eingangssituation, in Baukörper 2 die Lage der Stiegenanlage und der Liftanlage verändert. Im 1. Obergeschoss kommt es zu einer baulichen Änderung, sodass TOP 5 (zuvor: TOP 6) nunmehr über Baukörper 1 erschlossen wird. Im 2. Obergeschoss (im Austauschplan vom 27. September 2023 mit der Plannnummer 2023-003 fälschlich als 1. Obergeschoss bezeichnet; siehe dazu insbesondere die Höhenkote) kommt es ebenso zu einer baulichen Änderung, sodass TOP 9 (zuvor: TOP 11) nunmehr über Baukörper 1 erschlossen wird. Die Gebäudeebenen „Dachraum 1“ (zuvor als Dachgeschoss 1 bezeichnet) und „Dachraum 2“ (zuvor als Dachgeschoss 2 bezeichnet) sehen anstelle eines durchgehenden gaupenartigen Dachaufbaus Einzelgaupen ohne vorgelagerte Außenflächen (Dachterrassen) vor. Anstelle von Terrassentüren gelangen stehende Fenster zur Ausführung.

1.4. Mit Eingabe vom 19. Jänner 2024 legte die Bauwerberin neuerlich Austauschpläne (Einreichplan vom 14. Jänner 2024 mit der Plannummer 2023-001ff) vor. Die Bauwerberin beabsichtigt nunmehr die Verwirklichung des Bauvorhabens „Neubau 2 getrennte Wohnhäuser mit 16 Wohneinheiten, Tiefgarage und Keller“. Im Vergleich zum verfahrenseinleitenden Antrag (Einreichpläne vom 29. März 2022) bzw zum bewilligten Planstand (siehe oben,

1.2.) ergeben sich – soweit mangels Darstellung der Änderungen in den Austauschplänen ersichtlich – folgende Änderungen:

Das Bauvorhaben weist nunmehr 16 Wohneinheiten (ursprünglich: 19) samt 17 Stellplätzen in der Tiefgarage (ursprünglich: 21 bzw 20) auf. Die äußere Erschließung der Tiefgarage erfolgt nunmehr über eine nicht überdachte und sohin nicht witterungsgeschützte (ursprünglich: überdachte) Tiefgaragenabfahrt, wobei das Garagentor um 9,80m nach Westen verschoben wurde. Die innere Erschließung der Tiefgarage erfolgt jeweils über eine Stiegen- und Liftanlage in Baukörper 1 und Baukörper 2. Die äußere Erschließung der Baukörper erfolgt – nunmehr ausschließlich – über das Kellergeschoss. Jeder Baukörper verfügt über einen eigenständigen Eingangsbereich samt Eingangstür und erfolgt die weitere (innere) Erschließung der über dem Kellergeschoss gelegenen (Wohn-)Geschosse über eine Stiegen- und Liftanlage im jeweiligen Baukörper. Die Gemeinschaftsräume (Kellerabteile und Fahrrad-Stellplätze) sind in jedem Baukörper angeordnet. Baukörper 1 und Baukörper 2 sind durchgängig baulich (zweiwandig mit Trennfuge) getrennt (Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, Dachraum 1 und 2), wobei insofern eine Verbindung zwischen beiden Baukörpern besteht, als im Kellergeschoss, im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss und im 2. Obergeschoss (im Einreichplan fälschlich als 1. Obergeschoss bezeichnet [insbesondere an der Höhenangabe erkennbar]) jeweils eine Verbindungstür vorgesehen ist. Die gaupenartigen Dachaufbauten in Dachgeschoss 1 und 2 (nunmehr: Dachraum 1 und 2) mit vorgelagerten Dachterrassen samt Geländern wurden durch mehrere Einzelgaupen ohne vorgelagerte Außenflächen (Dachterrassen) ersetzt, wobei nunmehr stehende Fenster und keine (Terrassen-)Türen mehr zur Ausführung gelangen sollen. Das Bauvorhaben weist nun keine giebelseitigen (stirnseitigen) Balkone und (erdgeschossigen) Terrassen (mehr) auf. Stattdessen tritt in den giebelseitigen Ansichten die Fassade der Giebelwand, insbesondere deren Fenster, optisch deutlich wahrnehmbar, in Erscheinung.

1.5. Aus bautechnischer Sicht handelt es sich beim Bauvorhaben sowohl in der bewilligten als auch in der Fassung der Projektänderung vom 27. September 2023 (Plannummer 2023-001f) um ein Gebäude. Von maßgeblicher Bedeutung ist dabei das Erscheinungsbild („gleichartige Gestaltung beider Bauteile“), der funktionale Zusammenhang (gemeinsame Aufzugsanlage, keine [barrierefreie] Erschließung der Tiefgarage über Baukörper 1) und die fehlende Möglichkeit der getrennten Errichtung/Abtragung (fehlende Wärmedämmung, Ortsbildproblematik) [Bautechnisches Gutachten vom 20. November 2023, ON16 des verwaltungsgerichtlichen Aktes; bautechnisches Gutachten, Niederschrift Bauverhandlung, ON128ff des verwaltungsbehördlichen Aktes].

1.6. „Die beiden Baukörper werden durch Satteldächer, unregelmäßige Lochfassaden sowie Balkone an allen Seiten charakterisiert […]. Nach Beurteilung

der Planungsvisite wurde die Formenvielfalt an den Fassaden bereinigt. Die Stirnseiten werden durch über die gesamte Gebäudebreite geführte Balkone bestimmt“ [Protokoll der Planungsvisite vom 20. Oktober 2021 (datiert mit 27. Oktober 2021), einliegend im verwaltungsbehördlichen Akt zur ON N220038].

„Auf Grund der prominenten Lage und seiner Wichtigkeit für die Stadt muss die äußere Erscheinung des Projektes (insbesondere die hochqualitative Fassade und die Außenraumgestaltung) im Sinne der diesem Baubewilligungsbescheid zu Grunde liegenden Planunterlagen umgesetzt werden. Wesentliche Änderungen sind mit dem Magistrat […] abzustimmen, um eine Störung des Ortsbildes zu vermeiden“ [Baubewilligungsbescheid, Hinweis, ON146ff des verwaltungsbehördlichen Aktes; AV „Projektbegutachtung von Bauvorhaben in ortsbildtechnischer Hinsicht“ vom 20. Mai 2022, ON39 des verwaltungsbehördlichen Aktes].

1.7. Der einschlägige Flächenwidmungsplan „Flächenwidmungsplan Nr. 4 Linz (Teil A)“ sieht für das Baugrundstück die Widmung „Bauland Wohngebiet“ vor [Auszug Flächenwidmungsplan, ON8f des verwaltungsbehördlichen Aktes; Einschau DORIS].

1.8. Der einschlägige Bebauungsplan „BPL NO 108/4 x-Nördl. H-str.“ (kundgemacht im Amtsblatt der Stadt Linz Nr. 9 vom 10. Mai 1982 und rechtswirksam ab 25. Mai 1982) sieht für das Baugrundstück die offene Bauweise („OB“), eine (maximale) Geschossanzahl von „1-2“ und eine zulässige „bebaubare Grundfläche pro Hauptgebäude einschliesslich Neu-u. Zubauten“ von „max 250m²“ vor [ON10ff des verwaltungsbehördlichen Aktes].

1.9. Die Bauwerberin ist Alleineigentümerin des Baugrundstückes Nr x1, EZ x der KG P [offenes Grundbuch].

1.10. Die Erst- und der Zweit-Bf sind Miteigentümer des südlich unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Grundstückes Nr x2, EZ x der KG P; die Dritt- und der Viert-Bf sind jeweils Miteigentümer des westlich unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Grundstückes Nr x3, EZ x der KG P; der Fünft-Bf ist Alleineigentümer des nördlich unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Grundstückes Nr x4, EZ x der KG P [offenes Grundbuch].

2. Beweiswürdigung:

Das Verwaltungsgericht hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten verwaltungsbehördlichen Akt, Durchführung einer (fortgesetzten) öffentlichen mündlichen Verhandlung und Einholung eines bautechnischen Gutachtens sowie insbesondere durch Einsicht in die von der Bauwerberin vorgelegten Einreichpläne (Austauschpläne). Der festgestellte Sachverhalt ergibt

sich maßgeblich aus den dem Bauvorhaben zugrundeliegenden Plänen, wobei dem verfahrenseinleitenden Antrag der Einreichplan vom 29. März 2022 mit der Plannummer 2022-0110 zugrunde lag. Dies ergibt sich insbesondere aus der Bezugnahme auf die Planverfasserin im verfahrenseinleitenden Antrag, dem Antrags-, Plan- und Eingangsdatum (Eingangsstempel) bei der bB (jeweils gleiches Datum hinsichtlich Antrag, Plan und jeweiliger Eingang) sowie der Bezugnahme auf diesen Einreichplan in diversen Beilagen (zB BAUPHYSIK Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes, Geotechnisches Gutachten, Technischer Bericht).

Die letztmalige Projektänderung erfolgte im Rahmen des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens durch Urkundenvorlage vom 19. Jänner 2024, dargestellt im Einreichplan vom 14. Jänner 2024 mit der Plannummer 2023-001ff.

Das vom Verwaltungsgericht eingeholte bautechnische Gutachten ist vor dem Hintergrund des Gutachtensauftrages (Beweisthemen) schlüssig und nachvollziehbar. Zudem hat der bautechnische Amtssachverständige sein Gutachten im Rahmen der mündlichen Verhandlung anhand der zugrunde liegenden Pläne erörtert und ist auf Fragen der Parteien eingegangen. Diesem Gutachten sind die Parteien nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten, weshalb dieses den Feststellungen zugrunde gelegt werden konnte. Der gutachterliche Schluss hinsichtlich des Vorliegens eines (Haupt-)Gebäudes lässt sich ohne Weiteres auf den von der Baubewilligung erfassten Planstand übertragen, zumal das Bauvorhaben in den zentralen gutachterlichen Bewertungsaspekten (Erscheinungsbild, funktionaler Zusammenhang, fehlende Möglichkeit der getrennten Errichtung/Abtragung) bloß eine geringfügige Änderung erfuhr. Das Vorliegen von einem „Wohngebäude“ bzw von einem „Gebäude“ beruht zudem auf den gutachterlichen Ausführungen des bautechnischen ASV der bB im Zuge der mündlichen Bauverhandlung (Gutachten). Diesen bautechnischen Befund vermag auch die bebauungs-plangrundlagenrechtliche Beurteilung vom 2. Februar 2023 nicht zu entkräften, zumal diese von einem aktenwidrigen Planstand ausgeht (siehe dazu unten).

III. Rechtliche Beurteilung:

1.1. Gemäß § 31 Abs 1 Oö. BauO sind Nachbarn bei Wohngebäuden einschließlich der zugehörigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der allenfalls vorge-schriebenen Neben- und Gemeinschaftsanlagen: die Eigentümer oder Eigen-tümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens zehn Meter entfernt sind (Z 1). Die Stellung als Nachbar besteht jedoch nur unter der Voraussetzung, dass diese Eigentümer und Miteigentümer durch das Bauvorhaben voraussichtlich in ihren subjektiven Rechten beeinträchtigt werden können.

1.2. Gemäß § 31 Abs 4 Oö. BauO 1994 sind öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechts oder eines Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans stützen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen. Dazu gehören insbesondere alle Bestimmungen über die Bauweise, die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, die Lage des Bauvorhabens, die Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden, die Gebäudehöhe, die Belichtung und Belüftung sowie jene Bestimmungen, die gesundheitlichen Belangen oder dem Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen dienen. Ein Schutz gegen Immissionen besteht jedoch insoweit nicht, als die Nachbargrundstücke oder die darauf allenfalls errichteten Bauwerke nicht für einen längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind und die Errichtung solcher Bauwerke auf Grund faktischer oder rechtlicher Umstände auch in Hinkunft nicht zu erwarten ist. Als längerer Aufenthalt gilt dabei jedenfalls nicht ein wenn auch mehrmaliger oder öfterer, jeweils aber nur kurzzeitiger vorübergehender Aufenthalt von Menschen. Überdies kann der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen nicht dazu führen, daß die Baubewilligung für ein Bauvorhaben, das nach der für das Baugrundstück geltenden Flächenwidmung zulässig ist, grundsätzlich versagt wird.

1.3. Nach der stRsp des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat. Der Nachbar kann daher nur eine Verletzung seiner ihm vom Gesetz eingeräumten subjektiv-öffentlichen Rechte geltend machen (VwGH 27.1.2016, 2012/05/0210; 11.12.2012, 2009/05/0269, mwN).

1.4. Die Grundstücke der Bf befinden sich weniger als 10m vom Baugrundstück entfernt, weshalb sie unstrittig Nachbarn iSd § 31 Abs 1 Z 1 Oö. BauO 1994 sind. Die Bf haben auch rechtzeitig (taugliche) Einwendungen erhoben, weshalb sie ihre Stellung als Nachbarn im Baubewilligungsverfahren prolongiert haben. Indem die Bf in ihren Beschwerden im Wesentlichen ihre Einwendungen wiederholen, erweisen sich diese auch als zulässig.

2.1. Der einschlägige Bebauungsplan setzt der Bebauung des Baugrundstückes in flächen- und lagemäßiger Hinsicht (Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, Lage des Bauvorhabens) enge Grenzen, zumal er einerseits die maximal bebaubare Fläche mit 250m^2 limitiert und andererseits die offene Bauweise anordnet; auch die Höhenentwicklung erfährt eine wesentliche Limitierung, zumal höchstens zwei Geschosse zur Ausführung gelangen dürfen, allerdings ausgebaute Dachräume und -geschosse ohne Anrechnung auf diese Höchstzahl unter Einhaltung der

Vorgaben der (hier einschlägigen) Ediktalverordnung zulässig sein sollen. Zudem kommt im gegenständlichen Fall der Frage (der Störung) des Ortsbildes erhebliche Bedeutung zu, liegt das Baugrundstück doch in prominenter Lage (siehe dazu den Hinweis im Bewilligungsbescheid) und bedurfte das Bauvorhaben einer Planungsvisite. An diesen Grenzen der Bebaubarkeit und der Gestaltung des Bauvorhabens – die in einem wechselseitigen Spannungsverhältnis stehen – bewegen sich die maßgeblichen Änderungen des Bauvorhabens im Zuge des gesamten verwaltungsbehördlichen und verwaltungsgerichtlichen Verfahrens. Insbesondere kommt dem Zusammenspiel zwischen maximal bebaubarer Fläche und der offenen Bauweise besondere Bedeutung zu.

2.2. Zur Beurteilung der Frage, ob zwei (Haupt-)Gebäude oder bloß ein Zubau (zu einem Hauptgebäude) und daher nur ein (Haupt-)Gebäude vorliegen, sind die bautechnischen Begriffsbestimmungen über den „Zubau“ und das „Nebengebäude“ heranzuziehen. Gemäß § 2 Z 32 Oö. BauTG 2013 bedeutet Zubau: die Vergrößerung eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung, ausgenommen die Errichtung von Gaupen sowie das nachträgliche Aufbringen von Wärmedämmungen an den Außenwänden oder beim Dach nach technischer Notwendigkeit. Gemäß § 2 Z 18 Oö. BauTG 2013 hängt die Frage, ob im Fall der Verbindung mit einem Hauptgebäude ein angebautes Nebengebäude oder eine bauliche Einheit mit dem Hauptgebäude, also ein Zubau zu diesem, vorliegt, von der baulichen Gestaltung und vom funktionalen Zusammenhang der als selbständige Gebäude oder als bloße Gebäudeteile zu qualifizierenden Baukörper ab. Diese maßgebliche Ergänzung in der Nebengebäudedefinition wurde mit der Oö. Bautechnikgesetz-Novelle 1998 eingeführt und sollte insbesondere die bis dahin ergangene Rsp des Verwaltungsgerichtshofes abbilden (BlgLT AB315/1998, 25. GP). Insbesondere entnimmt der Landesgesetzgeber der Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 17.11.1993, 90/17/0505, seinen Normtext, wonach die bauliche Gestaltung im engeren Sinne und der funktionale Zusammenhang der als selbständige Gebäude oder als bloße Gebäudeteile zu qualifizierenden Baukörpern zueinander, von entscheidender Bedeutung sei. In dieser Entscheidung führt das Höchstgericht zudem fallbezogen aus, die bauliche Gestaltung sei „durch ein Ineinandergreifen der beiden Baukörper gekennzeichnet und bewirkt, daß der ‚Garagenteil‘ ohne den Baukörper ‚Wohnhausteil‘ nicht selbständig bestehen könnte. Die Westwand des Geräteraumes ist nämlich die Wohnhausmauer, die südliche Wand ist die gemeinsame Trennwand zum Windfang […]“.

Vor diesem Hintergrund lässt sich auch die zum Oö. BauTG (1994) bzw zur Oö. BauO 1976 ergangene höchstgerichtliche Rsp auf die aktuelle Rechtslage grundsätzlich übertragen. Allerdings war nach der vor der zitierten Novelle ergangenen Rsp die Verbindung durch eine Verbindungstür (Zugang) oder in Form einer baulichen Integration (etwa wie im Fall eines gemeinsamen Daches, sodass zumindest optisch der Eindruck eines Gesamtbauwerkes entsteht), für die

Qualifizierung als Zubau ausreichend (VwGH 20.4.2001, 2000/05/0245 uHa VwGH 16.4.1998, 97/05/0245; VwGH 27.8.1996, 96/05/0080; in diesem Sinne ebenfalls VwGH 25.4.2005, 2004/17/0193). Seit Inkrafttreten der Bautechnikgesetz-Novelle 1998 schließt allein das Vorliegen einer Verbindung eines Gebäudes mit einem Hauptgebäude dessen Nebengebäudeeigenschaft nicht aus, sondern bedarf es dem Hinzutreten weiterer Merkmale, etwa einer sonstigen baulichen Integration (VwGH 27.1.2016, 2012/05/0210). In seiner Entscheidung vom 29.9.2016, 2013/05/0193, wiederholt der Verwaltungsgerichtshof seine bereits in der Entscheidung vom 17.11.1993, 90/17/0505, getroffene Aussage, wonach gerade dann eine bauliche Integration vorliegt, wenn das „Hauptgebäude […] ohne diese Garage ohne Vornahme wesentlicher baulicher Änderungen nicht bestehen“ könnte.

Auch die zum Oö. BauTG (1994) ergangene Rechtsprechung zum „Zubau“ lässt sich auf die aktuelle Rechtslage grundsätzlich übertragen, hat die (sonst unveränderte) Begriffsbestimmung doch lediglich hinsichtlich der (nachträglichen) Errichtung von Gaupen und Aufbringung von Wärmedämmungen eine Ergänzung erfahren.

2.3. Schon das erstinstanzliche Verfahren war geprägt von der mehrfachen Auseinandersetzung mit der Frage des Vorliegens von ein oder zwei Hauptgebäuden: Bereits in der „Bebauungsplangrundlagenrechtliche[n] Beurteilung“ vom 6. April 2022 (des ursprünglichen Bauvorhabens, siehe oben, Punkt I.1.1.) hat die bB Zweifel an der Übereinstimmung des Bauvorhabens mit seinen bebauungsplanmäßigen Grundlagen (Zahl der Hauptgebäude, maximal bebaubare Fläche), wenn sie festhält: „Bebaubare Grundfläche max. 250 m² Lt Einreichplan wird dieses Limit bei weitem überschritten. Es wird angemerkt, dass das beantragte Bauvorhaben nicht als 2 Hauptgebäude gewertet werden kann, da zwischen beiden ein funktioneller Zusammenhang besteht, da das eine nur über das andere begangen werden kann“. Dieser Umstand wurde der Bauwerberin mit Schreiben vom 21. April 2022 mitgeteilt. Auch nach entsprechender Projektänderung (siehe dazu ausführlich oben, Punkt I.1.2.) wird das Bauvorhaben vom bautechnischen Amtssachverständigen (ASV) im Rahmen der mündlichen Bauverhandlung trotz seiner formalen Bezeichnung als „Neubau von 2 Wohn-gebäuden […]“ aufgrund „der nur für ein Gebäude ausgelegten Gemeinschafts-anlagen und der Konstruktion der Gebäude (z. B. brandabschnittsbildende Wände, barrierefreier Zugang) […] bautechnisch als ein Wohngebäude beurteilt“. In der Folge bezeichnet der ASV das Bauvorhaben in seinem Gutachten durchgängig als „das Wohngebäude“ bzw „das Gebäude“. Unterstrichen wird dieser bautechnische Befund im Übrigen durch die Einordnung des Gebäudes im Gutachten des ASV in die Gebäudeklasse 5 (siehe dazu die OIB-Richtlinien 2019, Begriffsbestimmungen [OIB-330-001/19], Seite 6). Der ASV begründet dies insbesondere mit dem Fluchtniveau von 12,17m. Ginge man alleine von Baukörper 1 aus, läge das Fluchtniveau unter 11m (die Fußbodenoberkante [FBOK] des obersten Geschosses

liegt deutlich unter 11m [nämlich bei 9m]), was – bei isolierter Betrachtung dieses Baukörpers als eigenständiges Gebäude – zur Einordnung in die Gebäudeklasse 4 führen würde (Fluchtniveau von weniger als 11m).

In einer nochmaligen „Ergänzende[n] Bebauungsplanrechtliche[n] Beurteilung“ vom 2. Februar 2023 hält die bB fest, das Bauvorhaben sei als „Neubau von 2 autarken Hauptgebäuden zu werten, da beide voneinander unabhängig auf einer gemeinsamen Tiefgarage projektiert werden. Jedes Hauptgebäude ist vom jeweils anderen unabhängig funktionell realisierbar“. Diese Rechtsansicht legt die bB in der Folge auch dem Baubewilligungsbescheid zugrunde, ohne sich freilich näher mit der Frage des Vorliegens von einem oder zwei Hauptgebäuden auseinanderzusetzen.

2.4. Auf Grundlage des der Kundmachung der Bauverhandlung zugrundeliegenden Planstandes erweist sich die „Ergänzende Bebauungsplanrechtliche Beurteilung“ vom 2. Februar 2023 als aktenwidrig, ist also nicht mit den Projektunterlagen in Einklang zu bringen; dies insbesondere, da nach den diesbezüglich unzweifelhaften Projektunterlagen (siehe dazu oben, Punkt I.1.2.) die in Baukörper 1 gelegenen TOP 6 (1. Obergeschoss) und TOP 11 (2. Obergeschoss) sowie die Tiefgarage samt Nebenräumen (Abstellraum, Haustechnik, Elektrotechnik, Kaltwasser) ausschließlich über Baukörper 2 erschlossen werden bzw zu erreichen sind. Im Übrigen verfügen die beiden Baukörper über keine eigenständigen Gemeinschaftsräume (Kellerabteile, Fahrrad-Stellplätze, Müllraum, Trockenraum), sondern sind diese jeweils in einem der beiden Baukörper – funktional für beide Baukörper – im Kellergeschoss untergebracht. Zudem weist lediglich Baukörper 2 im Bereich des Stiegenhauses einen (aber nicht als Außenwand tauglichen) äußeren Gebäudeabschluss auf (einwandige Trennung des Stiegenhauses). Im Ergebnis hätte Baukörper 1 bei Nichtrealisierung von Baukörper 2 im Bereich des Stiegenhauses keinen äußeren Abschluss, die übrigen (Baukörper 2 zugewandten) Wände entsprächen nicht den Anforderungen an Außenwände (siehe dazu die Ausführungen des ASV, Niederschrift, Tonbandprotokoll, Seite 3, ON10 des verwaltungsgerichtlichen Aktes), zumal die übrigen Außenwände beider Baukörper über einen Wandaufbau mit Wärmedämmung verfügen. Was die äußere Gestaltung (Erscheinungsbild) des Bauvorhabens (beider Baukörper) betrifft, stellt sich diese als geschlossene Einheit dar.

Im Ergebnis ist die bauliche Gestaltung des Bauvorhabens durch ein Ineinandergreifen der beiden Baukörper gekennzeichnet und bewirkt, dass bautechnisch Baukörper 1 nicht ohne Baukörper 2, in funktionaler Hinsicht aber auch Baukörper 2 ohne Baukörper 1 nicht selbständig bestehen könnte und es jedenfalls wesentlicher baulicher Änderungen bedürfte, um eine solche Selbstständigkeit herzustellen. Entgegen der Rechtsansicht der bB handelt es sich (beim bewilligten Bauvorhaben) daher nicht um „2 autarke[n] Hauptgebäude[n]“, sondern um ein Hauptgebäude, das – entsprechend der insofern mit der

Rechtslage übereinstimmenden bebauungsplanrechtlichen Beurteilung der bB vom 6. April 2022 – die maximal bebaubare Fläche bei weitem überschreitet und damit in eklatantem Widerspruch zum Bebauungsplan steht (stand).

2.5. Mit der letzten Projektänderung (Planstand 14. Jänner 2024) wurde die bauliche Integration und der innere funktionale Zusammenhang aufgegeben. Nunmehr erfolgt insbesondere die innere und äußere Erschließung der maßgeblichen Gebäudeebenen im jeweiligen Baukörper. Im Ergebnis steht daher nunmehr die Frage des Vorliegens von zwei (Haupt-)Gebäuden im Raum, zumal lediglich (noch) die äußere (einheitliche) Gestaltung auf das Vorliegen von einem (Haupt-)Gebäude hindeutet. Eine ganz maßgebliche Änderung erfuhr das Bauvorhaben allerdings auch durch die Änderung der äußeren Gestaltung, insbesondere durch den Austausch der gaupenartigen Dachaufbauten durch Einzelgaupen, der Entfernung der diesen Dachaufbauten vorgelagerten Dachterrassen sowie der gänzlichen Entfernung der giebelseitigen (stirnseitigen) Balkone, mit deren maßgeblichem Einfluss auf das äußere (insbesondere straßenseitige, aus dem öffentlichen Raum wahrnehmbare) Erscheinungsbild (siehe dazu den Hinweis im Baubewilligungsbescheid: „Auf Grund der prominenten Lage und seiner Wichtigkeit für die Stadt muss die äußere Erscheinung des Projektes (insbesondere die hochqualitative Fassade und die Außenraumgestaltung) im Sinne der diesem Baubewilligungsbescheid zu Grunde liegenden Planunterlagen umgesetzt werden“; siehe dazu auch das „Protokoll der Planungsvisite 13/2021 vom 20.10.2021“: „Die Stirnseiten werden durch über die gesamte Gebäudebreite geführte Balkone bestimmt“).

2.6. Steht aber das Vorliegen von zwei Hauptgebäude (erstmals) zur Debatte, ist das Bauvorhaben – insofern erstmals – anhand der Vorgaben über die offene Bauweise („allseits freistehend“) zu beurteilen. Dabei handelt es sich um eine Vorschrift hinsichtlich der „Lage des Bauvorhabens“. Gemäß § 31 Abs 4 Oö. BauO 1994 liegt die Prüfung und Einhaltung dieser Vorschrift nicht bloß in der Amtspflicht der Baubehörde (öffentliches Interesse), sondern kommt auch den Nachbarn – wie die bB unter Verweis auf einschlägige Rsp ausführt – diesbezüglich ein Mitspracherecht zu. Es handelt sich daher um ein subjektiv-öffentliches Recht, das nunmehr aufgrund der Projektänderung erstmals in dieser Form zu prüfen ist. Durch das potentielle Vorliegen von zwei Hauptgebäuden wird zudem das subjektiv-öffentliche Recht der Nachbarn auf Einhaltung der maximal bebaubaren Fläche sowie die damit im Zusammenhang stehende Frage, ob bzw in welchem Abstand zueinander („allseits freistehend“) auf dem Bauplatz im Lichte der Auslegung des Bebauungsplanes zwei Hauptgebäude errichtet werden dürfen, völlig neu betroffen. Ebenso wird durch die Projektänderung das Erscheinungsbild des Bauvorhabens maßgeblich verändert (Dachaufbauten, Dachterrassen, stirnseitige Balkone) und damit die Frage der Störung des Ortsbildes neu aufgeworfen; diesbezüglich wird in der Planungsvisite auf den sensiblen öffentlichen Raum, die Bedeutung der projektkonformen Errichtung und auf die

Notwendigkeit der Abstimmung jedweder Projektänderung mit der bB (Planungsvisite) hingewiesen. Zuletzt hat nicht unerwähnt zu bleiben, dass die bautechnische Beurteilung (erforderliche KFZ-Stellplätze, erforderliche Fahrradabstellplätze, Gemeinschaftsräume, Brandschutz [siehe dazu ausführlich die OIB-Richtlinie 2, beispielsweise Punkt 4.6., wonach bei Gebäuden auf demselben Grundstück, die einen Abstand von weniger als vier Meter zueinander einhalten, „erforderlichenfalls zusätzliche brandschutztechnische Maßnahmen zu treffen [sind], die auf die baulichen Gegebenheiten der Außenwände abzustimmen sind“], Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Schallschutz) auf einem maßgeblich anders gestalteten Bauvorhaben beruht. Insbesondere ist im Hinblick auf die bautechnische Beurteilung nach den OIB-Richtlinien (zu deren Anwendbarkeit siehe die entsprechenden Geltungsanordnungen in der Oö. BauTV 2013, LGBl 36 idF LGBl 14/2024) mit Auswirkungen auf die Einordnung in die jeweilige Gebäudeklasse zu rechnen (Baukörper 1 weist nunmehr ein geringeres Fluchtniveau auf und ist daher – bei Eigenständigkeit – voraussichtlich in Gebäudeklasse 4 einzuordnen) und wurden insbesondere durch die Änderung der vertikalen und horizontalen Erschließung Fluchtweglängen verändert. In diesem Zusammenhang ist zudem auf die neue Liftanlage (Baukörper 1) hinzuweisen, die bislang keiner bautechnischen Beurteilung unterzogen wurde (zur Frage des Vorliegens neuer Gefährdungen bei Einbau einer zusätzlichen Liftanlage vgl VwGH 26.4.2006, 2003/04/0190).

3.1. Nach der gemäß § 17 VwGVG von den Verwaltungsgerichten anzuwendenden Bestimmung des § 13 Abs 8 AVG kann der verfahrenseinleitende Antrag in jeder Lage des Verfahrens bis zu einer allfälligen Schließung des Ermittlungsverfahrens (§ 39 Abs 3) geändert werden, wobei durch die Antragsänderung die Sache ihrem Wesen nach nicht geändert werden und die sachliche und örtliche Zuständigkeit nicht berührt werden darf (siehe etwa VwGH 16.2.2017, Ra 2016/05/0026). Projektänderungen sind somit auch im Beschwerdeverfahren zulässig, allerdings nur so weit, als nicht der Prozessgegenstand, der den Inhalt des Spruchs des verwaltungsbehördlichen Bescheides dargestellt hat, ausgewechselt wird (vgl etwa VwGH 16.2.2017, Ra 2016/05/0026 sowie VwGH 13.12.2022, Ra 2018/06/0074 mwN). Das Verwaltungsgericht hat also die Angelegenheit zu entscheiden, die von der Verwaltungsbehörde zu entscheiden war (vgl auch VwGH 26.5.2021, Ra 2019/04/0071), bei Parteibeschwerden im Sinne des Art 132 Abs 1 Z 1 B-VG von Parteien mit nur einzelnen subjektiv-öffentlichen Rechten aber stets nur im Rahmen dieser Bestimmung, also nur insoweit, als die Frage einer Verletzung derartiger subjektiv-öffentlicher Rechte Gegenstand ist (siehe VwSlg 18.912 A/2014).

Durch die Beschränkung der Prüfbefugnis des Verwaltungsgerichts auf die „Sache“ des erstinstanzlichen Verfahrens, die den Inhalt des bescheidmäßigen Spruchs der bB gebildet hat, sind Projektänderungen im Beschwerdeverfahren folglich engere Grenzen gezogen. Dabei wird die „Sache“ des unterinstanzlichen Verfahrens, weil

sie durch die jeweils zur Anwendung kommende Verwaltungsvorschrift bestimmt wird, jedenfalls durch Antragsänderungen verlassen, welche die Anwendbarkeit einer anderen Norm zur Folge haben (vgl etwa VwGH 28.5.2019, Ra 2016/22/0011; 9.9.2021, Ra 2020/22/0112; vgl auch *Hengstschläger/Leeb*, AVG § 13 Rz 47 [Stand 1.1.2014, rdb.at]).

3.2. Mit den im Rahmen des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens vorgenommenen Projektänderungen liegt das nunmehr zu beurteilende Bauvorhaben (der „Baubewilligungsantrag“) außerhalb der Sache des in Beschwerde gezogenen Baubewilligungsbescheides. Maßgebliche subjektiv-öffentliche Rechte der Nachbarn (offene Bauweise, bebaubare Fläche = Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, Lage des Bauvorhabens) wie auch (bloß) öffentliche Rechte in Form öffentlicher Interessen (bautechnische Ausführung zum Schutz der Bewohner, insbesondere Brandschutz sowie das Ortsbild) werden durch die Projektänderung neu oder maßgeblich anders betroffen. Damit überschreitet die Änderung auch die funktionelle Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts in einem Verfahren betreffend Parteien mit nur einzelnen subjektiv-öffentlichen Rechten. In Summe liegt daher eine nach § 13 Abs 8 AVG maßgebliche Änderung des verfahrenseinleitenden Antrages bzw der Sache des verwaltungsbehördlichen Verfahrens vor, weshalb nach stRsp des Verwaltungsgerichthofes (*Hengstschläger/Leeb*, aaO, Rz 43 uHa die einschlägige höchstgerichtliche Rsp und das Schrifttum) die Vorlage der letztmaligen Projektänderung als Stellung eines neuen Antrages unter konkludenter Zurückziehung des ursprünglichen Antrags zu werten ist.

3.3. Im Ergebnis war daher der in Beschwerde gezogene Bescheid wegen Zurückziehung des verfahrenseinleitenden (Baubewilligungs-)Antrages ersatzlos zu beheben und der neue Baubewilligungsantrag (die zuletzt vorgelegte Projektänderung) iSd § 6 AVG an die bB zu verweisen (*Hengstschläger/Leeb*, aaO Rz 47).

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die zu klärenden Rechtsfragen anhand der in der Entscheidung zitierten höchstgerichtlichen stRsp beantwortet werden konnten. Insbesondere das Vorliegen einer iSd § 13 Abs 8 AVG im Beschwerdeverfahren maßgeblichen Projektänderung ist anhand eines Vergleiches der jeweiligen Vorhaben (VwGH 23.4.1987, 86/06/0253) vorzunehmen und zwangsläufig einzelfallbezogen, dh anhand der konkreten Ausgestaltung des dem Vergleich zugrundeliegenden Projektes anhand der vorliegenden Projektunterlagen vorzunehmen (zur durch den Gesetzgeber bewusst in Kauf

genommenen Einzelfallbezogenheit („Wertungsfrage“) siehe *Hengstschläger/Leeb*, aaO Rz 45). Es liegt daher keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vor.

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

Gegen diese Entscheidung besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 240 Euro zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden kann. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. 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.

H i n w e i s

Verfahrenshilfe ist einer Partei zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

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; das Gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.

Für das Beschwerdeverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Für das Revisionsverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag ist, soweit zumutbar, kurz zu begründen, warum die Revision entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes für zulässig erachtet wird.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Peterseil