



Herrn
Mag. Bernhard Seitz
Karmelitergasse 9/Zi. 204
1020 Wien

Gaby Schwarz
Volksanwältin

Sachbearbeiter/-in:
Dr. Wolfgang Kleewein

Geschäftszahl:
2022-0.597.951 (VA/W-BT/B-1)

Datum:
24.01.2023

Sehr geehrter Herr Magister!

Ich kann Ihnen berichten, dass die Magistratsdirektion der Stadt Wien der Volksanwaltschaft eine Stellungnahme in Ihrer Beschwerdesache übersendet hat, welcher der zur Beurteilung erforderliche Bauakt beigeschlossen war. Die Volksanwaltschaft hat das Prüfverfahren nach der ORF-Fernsehsendung „Bürgeranwalt“ vom 21. Jänner 2023, die ihre bisherigen Ermittlungen bestätigte, abgeschlossen.

Die Volksanwaltschaft hat folgenden **Missstand** (Art. 148a B-VG) in der Verwaltung der Stadt Wien festgestellt:

Der Magistrat (MA 37) hat der WIP Wiener Infrastruktur Projekt GmbH mit Bescheid vom 13. Juni 2022 (ZI: MA37/BB/395178-2022-1) gemäß § 71 Bauordnung für Wien eine auf 5 Jahre befristete Baubewilligung für eine ca. 70 m lange, ca. 40 m breite und ca. 13 m hohe Sporthalle auf den im Eigentum der Stadt Wien stehenden Grundstücken 1488/19, 1488/21 und 1496/18, GB 01657 Leopoldstadt) im „Grünland – Erholungsgebiet, Sport- und Spielplätze“ erteilt, obwohl diese Halle nur zu etwa 6 % auf einer nach dem Bebauungsplan bebaubaren Fläche (BB2) errichtet werden und auf Dauer bestehen bleiben soll. Die MA 51 (Sport Wien) hat noch während des Baubewilligungsverfahrens um Änderung des geltenden Plandokuments 6538 angesucht.

Für dieses Prüfergebnis waren folgende Erwägungen maßgebend:

Sie haben in Ihrer Eigenschaft als stellvertretender Bezirksvorsteher des 2. Wiener Gemeindebezirks unter Beischluss von Listen mit insgesamt 110 Unterschriften von Bürgerinnen und Bürgern

sowie einem Kurzgutachten von Herrn RA Dr. Lorenz E. Riegler vom September 2022 bei der Volksanwaltschaft folgende Beschwerde eingebracht:

Der Magistrat habe mit dem mittlerweile rechtskräftigen Bescheid vom 13. Juni 2022 der Wiener Infrastruktur Projekt GmbH eine auf 5 Jahre befristete Baubewilligung für die ca. 70 x 40 m große und ca. 13 m hohe „Sport & Fun Halle Praterstern“ auf den Grundstücken 1488/19, 1488/21 und 1496/18 in der Venediger Au erteilt. Die Grundstücke stünden im Eigentum der Stadt Wien und seien im geltenden Plandokument 6538 als „Grünland – Erholungsgebiet, Sport- und Spielplätze“ ausgewiesen. Obwohl die Halle dauerhaft bestehen bleiben soll, habe der Magistrat eine befristete Baubewilligung erteilt. Die Wiener Infrastruktur Projekt GmbH habe sich dahingehend geäußert, dass sie eine Änderung des Plandokuments anregen werde.

In dem vom Gemeinderat am 23. Mai 2003 beschlossenen Plandokument 6538 ist die zu bebauende Fläche als Grünland – Erholungsgebiet, Sport- und Spielplätze“ (ESp) ausgewiesen (§ 4 Abs. 2 lit. A. b) Z 4). Nach der Wr. BO darf der Bebauungsplan Bestimmungen über die bauliche Ausnutzbarkeit von Sport- und Spielplätzen, bei Sportplätzen auch in Bezug auf Sporthallen, sowie eine höchstens zulässige bebaubare Fläche, bezogen auf eine durch Grenzlinien bestimmte Grundfläche enthalten (§ 5 Abs. 4 lit. e). Auf der mit BB1 bezeichneten Fläche der Grundstücke 1488/21 und 1496/18 dürfen laut Verordnungstext keine Gebäude errichtet werden, auf der mit BB2 bezeichneten etwas über 550 m² großen, das Grundstück 1488/19 umfassenden Fläche nur Gebäude bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 5,5 m, wobei der höchste Punkt des Daches nicht mehr als 2,0 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen darf.

Nach dem unter <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/start> abrufbaren Luftbild steht auf dem laut Grundbuchsauszug 394 m² großen bebaubaren Grundstück 1488/19 ein Gebäude, dessen Umriss sich ungefähr mit den Grundstücksgrenzen decken. Die Grundstücke 1488/21 und 1496/18 sind unbebaut und werden sportlich genutzt.

Die mit dem Prater nicht verbundene Fläche der Venediger Au umfasst etwa 45.100 m². Laut dem vom Gemeinderat am 24. Juni 2020 beschlossenen „Leitbild Grünräume Wien 2020“ sind ca. 37.200 m² davon „Wiener Immergrün“. Diese Flächen sind für immer als hochwertige Grünräume geschützt. Es darf dort nicht gebaut werden. Ausgenommen sind Einrichtungen zur Erholung oder für die Forst- und Landwirtschaft. Im Flächenwidmungsplan sind diese Flächen als „Grünland – Parkschutzgebiete“ (Spk) ausgewiesen. Die übrige Fläche von ca. 7.900 m² ist im Leitbild als „Wandelbares Grün“ festgelegt. Das sind laut Erläuterungen Grünräume, deren Qualitäten auch in Zukunft erhalten werden. Ihre Lage oder ihr Zuschnitt können sich unter der Voraussetzung ändern, dass die Grünraumfunktion erhalten oder verbessert wird. Im Flächenwid-

mungsplan sind diese Flächen als „Grünland – Erholungsgebiet – Sport- und Spielplätze“ (Epk) ausgewiesen (Seite 7). Im Leitbild heißt es wörtlich:

- *Diese Flächen haben bereits jetzt eine Funktion als Grün- oder Freiraum, beinhalten aber auch andere Nutzungen.*
- *Voraussetzung für eine Nutzungsänderung, die eine Änderung im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan erfordern ist, dass die Grünraumfunktion erhalten oder verbessert wird. Dabei können die grünen Teilflächen in Lage und Zuschnitt verändert werden. Die Qualitäten werden jedoch erhalten oder verbessert.*

Am 17. Jänner 2022 bevollmächtigte die Stadt Wien, vertreten durch die MA 51, die WH Fernbus-Terminal Projektentwicklung GmbH mit der Realisierung der Sport & Fun Halle in der Venediger Au 11 im Namen und auf Rechnung der Stadt Wien. Die WH Fernbus-Terminal Projektentwicklung GmbH hatte bereits am 22. Dezember 2021 die WIP Wiener Infrastruktur Projekt GmbH mit der Projektabwicklung bevollmächtigt. Tätigkeitsbereich dieser Gesellschaft ist die Schaffung von Infrastruktur-, insbesondere von Bildungseinrichtungen.

Am 22. Dezember 2021 suchte die WIP Wiener Infrastruktur Projekt GmbH bei der MA 37 um Baubewilligung für die ca. 70 m lange, ca. 40 m breite und ca. 13 m hohe „Sport & Fun Halle Praterstern“ auf den im Eigentum der Stadt Wien stehenden Grundstücken 1488/19, 1488/21 und 1496/18 im „Grünland – Erholungsgebiet, Sport- und Spielplätze“ an. Das Bauansuchen langte am 14. Februar 2022 bei der MA 37 ein.

Aus den Einreichunterlagen ergibt sich, dass ca. 94 % der etwa 2.900 m² großen Halle auf der mit BB1 bezeichneten, nicht mit Gebäuden bebaubaren Fläche und nur ca. 6 % auf der mit BB2 bezeichneten, eingeschränkt bebaubaren Fläche errichtet werden soll. Die geplante Gebäudehöhe von 13 m (Flachdach) überschreitet die höchstzulässige Gebäudehöhe von 5,5 m eklatant.

Laut Baubeschreibung vom 7. Februar 2022 sollte wegen der Abweichungen vom geltenden Plandokument eine auf 5 Jahre befristete Baubewilligung nach § 71 BO erteilt und in enger Abstimmung mit der MA 21 das Plandokument überarbeitet werden. Diese Befristung wurde offenbar nachträglich (Rotdruck) in den Text eingefügt. Nach der Überarbeitung sollte voraussichtlich Ende 2022 um unbefristete Baubewilligung nach § 70 BO angesucht werden.

Die MA 42 (Wiener Stadtgärten) stimmte mit Schreiben vom 24. Februar 2022 namens der Stadt Wien als Eigentümerin des Baugrundstücks 1488/21 sowie des angrenzenden Grundstücks 1491 der Bauführung zu.

In einer Stellungnahme der MA 19 (Architektur und Stadtgestaltung) vom 7. März 2022 wird aus architektonischer und stadtgestalterischer Sicht ausgeführt:

„Die Fläche ist auch bisher für die Ausübung von Sport gewidmet. Auch wenn das Gebäude nicht völlig dem Plandokument entspricht, so verfolgt es diesen Grundgedanken dennoch in wesentlichen Grundzügen. Um das Gebäude in den umgebenden Grünraum einzufügen, wurde eine weitreichende Fassadenbegrünung vorgesehen.

Durch das Bauvorhaben wird das örtliche Stadtbild im Sinne der §§ 71 und 85 BO weder gestört noch beeinträchtigt. Da das Gebäude vorerst nur auf 2 Jahre bewilligt wird, wird anlässlich einer dauerhaften Bewilligung zu überprüfen sein, ob die eingereichte Fassadenbegrünung, welche zentrales Gestaltungselement des Bauwerkes ist, auch tatsächlich überzeugend umgesetzt werden konnte.“

Nach einem Schreiben der MA 37 (Besondere Bauvorhaben) vom 8. März 2022 wurde zunächst um Erteilung einer auf 3 Jahre befristeten Baubewilligung angesucht. Die MA 22 (Umweltschutz) sehe das Bauvorhaben grundsätzlich kritisch, da zentrumsnahe Grünflächen versiegelt würden. Diesen Bedenken habe sich die Umweltschutzbehörde angeschlossen. Sollte das Vorhaben im Widmungsgespräch positiv behandelt werden, stimme die MA 37 einer auf maximal 5 Jahre befristeten Bewilligung zu.

Laut einem Schreiben der Wiener Infrastruktur Projekt GmbH an die MA 37 vom 4. April 2022 suchte die MA 51 (Sport Wien) bei der MA 21 (Stadtteilplanung und Flächenwidmung Nordost) um Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans für den Neubau der Sporthalle an. Die MA 21 nahm zum Bauvorhaben mit Schreiben vom 16. Mai 2022 auszugsweise wie folgt Stellung:

*„ ... Die Notwendigkeit der Neuerrichtung der Sport- und Funhalle an diesem Ort entstand aus dem übergeordneten Interesse der Errichtung des Fernbus-Terminals am Handelskai und dem damit verbundenen Abriss der bestehenden Halle. Aufgrund der guten öffentlichen Erreichbarkeit und der Nähe zu den tatsächlichen Nutzer*innen (Wohnbevölkerung, Schulen, Kindergärten), scheint dieser Standort für die Neuerrichtung gut geeignet zu sein.*

Die Situierung des Gebäudes nimmt auf den Baumbestand und die bereits versiegelten bzw. bebauten Flächen (insg. ca. 650 m²) Rücksicht. Die vorliegenden Pläne zeigen eine sinnvolle Erschließung des Gebäudes und eine hohe Funktionalität. Die Funktion der Halle entspricht im Prinzip der bestehenden Widmung „Grünland - Erholungsgebiet, Sport- und Spielplätze“ und somit der Zielsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans „Vorsorge für Flächen für der

Öffentlichkeit dienende Einrichtungen“, insbesondere für Sportzwecke. Der Fokus wird in Zukunft hingegen bei Sportnutzungen im Indoor-Bereich liegen. Dies hat den Vorteil, dass die Fläche zu jeder Jahreszeit und witterungsunabhängig benutzt werden kann. Auch im Außenbereich soll es Sportmöglichkeiten geben. Als Kompensation für die verringerte unversiegelte Fläche kann die geplante Fassaden- und Dachbegrünung gesehen werden. Ebenso soll die bestehende versiegelte und eingezäunte Fläche im nordöstlichen Teil der Liegenschaft abgebrochen und begrünt werden. Somit wird dem Ziel „Vorsorge für der Erholung und dem Mikroklima dienende Grünflächen“ entsprochen. Im Prinzip wird somit die Grünraumfunktion „Sport“ erhalten und verbessert und die Funktion „Versickerung“ mit entsprechenden Maßnahmen kompensiert.

Das Abstellen von Kraftfahrzeugen soll jedoch auf der Liegenschaft nicht möglich sein, um Freiraum zu erhalten bzw. weitere Versiegelung zu vermeiden.

Das Projekt etabliert eine standortadäquate, zeitgemäße Nutzung und trägt zur Verbesserung der Funktionalität der Sportnutzungen im dicht bebauten Gebiet bei, wodurch für die Nutzer*innen ein Mehrwert entsteht.

Einer **befristeten Bewilligung** gemäß § 71 BO für Wien für die Errichtung einer Sporthalle (nicht für die Stellplätze im Freien) kann daher **zugestimmt** werden. Die Nutzungsart und -intensität entspricht der beabsichtigten Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans. Die bestehende Nutzung (Grünland - Erholungsgebiet, Sport- und Spielplätze) wird nicht grundlegend anders. Aufgrund der ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist die Festsetzung eines Stellplatzregulativs vorstellbar. Die Errichtung von Stellplätzen im Freien soll aber nicht ermöglicht werden.

Mit einer Überarbeitung des derzeitigen Plandokumentes ist innerhalb der nächsten 3 - 5 Jahre zu rechnen. Ein entsprechendes Verfahren ist jedoch derzeit noch nicht anhängig. Es wird daher er-sucht, die Befristung auf 5 Jahre auszudehnen.“

Mit Bescheid vom 13. Juni 2022 erteilte der Magistrat gemäß § 71 BO eine auf 5 Jahre befristete Baubewilligung für eine ca. 70 m lange und 40 m breite Sporthalle mit einer Gebäudehöhe von ca. 13 m parallel zur Lassallestraße auf den im Eigentum der Stadt Wien stehenden Grundstücken 1496/18, 1488/19 und 1488/21 im „Grünland – Erholungsgebiet, Sport- und Spielplätze“. Abweichungen der Wand- und Deckenverkleidungen von der Wr. Bautechnikverordnung wurden für zulässig erklärt, da laut schlüssig begründetem Brandschutzkonzept das gleiche Schutzniveau wie bei Einhaltung der OIB-Richtlinien erreicht wird. Die Wiener Infrastruktur Projekt GmbH gab am 21. Juni 2022 einen Rechtsmittelverzicht ab.

In der Begründung des Baubewilligungsbescheides heißt es auszugsweise:

*„ ... Aufgrund der geplanten Errichtung des Fernbusterminals soll die derzeit in der Engerthstraße bestehende ca. 4.000 m² große Sport & Fun Halle abgerissen werden. Um jedoch das Sportangebot für die Bevölkerung im 2. Bezirk weiterhin aufrecht zu erhalten, wird als Ersatz die „Sport & Fun Halle Praterstern“ errichtet werden. Die in dem Gebäude vorgesehenen Räumlichkeiten und Funktionen dienen primär der Erholung und sportlichen Betätigung von Kindern und Erwachsenen und entsprechen damit hinsichtlich ihrer Nutzung grundsätzlich der im Plandokument Nr. 6538 festgesetzten Widmung „Erholungsgebiet Sport- und Spielplätze“. Im Übrigen soll sich die neue „Sport & Fun Halle Praterstern“ durch die Ausbildung von großflächigen Grünfassaden in die von wertvollem Baumbestand geprägte Umgebung einbetten. Im unmittelbaren Nahbereich der projektierten Halle befindet sich die Station Praterstern, wodurch für die Nutzer*innen eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben ist.*

Aufgrund der Dringlichkeit bei der Umsetzung des Projektes „Sport & Fun Halle Praterstern“ bis zum Sommer 2023 wurde um Erteilung einer Bewilligung gemäß § 71 befristet angesucht. Nach einer Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans im Sinne des geplanten Vorhabens soll eine Einreichung der „Sport & Fun Halle Praterstern“ gemäß § 70 BO erfolgen. Ein diesbezügliches Ansuchen wurde seitens der MA 51 als Liegenschaftseigentümerin bei der MA 21 eingebracht.

Im Arbeitsgespräch Nr. 403 ... am 23. März 2022 wurde dem Bauvorhaben, unter der Voraussetzung einer positiven Beurteilung im Widmungsgespräch, zugestimmt. Vormals geplanten Pflichtstellplätzen wurde nicht zugestimmt.

Das Widmungsgespräch am 5. Mai 2022 verlief positiv.

Die MA 21 hat in ihrer Stellungnahme vom 16. Mai 2022 der Errichtung der Sporthalle zugestimmt. ... “

In ihrer Stellungnahme an die Volksanwaltschaft führte die Magistratsdirektion aus:

„Für den gegenständlichen Hallenbau, die „Sport & Fun Halle Praterstern“, wurde um Bewilligung gemäß § 71 der Bauordnung für Wien (BO) auf die Dauer von fünf Jahren bei der MA 37 - Baupolizei angesucht.

Bewilligungen gemäß § 71 BO werden unterschieden zwischen Bauten, die dem bestimmungsgemäßen Zweck des Grundes der Flächenwidmung widersprechen und Bauten, die den Bestimmungen der Bauordnung nicht oder nicht zur Gänze entsprechen.

Im gegenständlichen Fall widerspricht die Flächenwidmung (Grünland – Erholungsgebiet „Sport- und Spielplätze“) dem geplanten Bauwerk. Die Baubehörde hat bei Vorliegen einer sachlichen Rechtfertigung für eine Ausnahme gemäß § 71 BO eine Bewilligung zu erteilen.“

Nach Wiedergabe von Teilen der Begründung der Baubewilligung heißt es auszugsweise:

„Die MA 21 - Stadtteilplanung und Flächenwidmung hat in ihrer Stellungnahme vom 16. Mai 2022 aufgrund der angeführten Begründungen einer befristeten Bewilligung gemäß § 71 BO auf die Dauer von fünf Jahren zugestimmt und angegeben, dass mit einer eventuellen Überarbeitung des Plandokumentes in drei bis fünf Jahren zu rechnen ist.

Um das Gebäude in den umgebenden Grünraum einzufügen, wurde eine weitreichende Fassadenbegrünung vorgesehen, welche zentrales Gestaltungselement ist (siehe Stellungnahme der MA 19 vom 7. März 2022). Diese Fassadenbegrünung wurde auch als Auflage im Bescheid angeführt. ...

Nach derzeitigem Wissensstand der MA 37 wird zukünftig eine Bewilligung nach § 70 BO für die „Sport & Fun Halle Praterstern“ angestrebt. Dafür wäre eben eine Anpassung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes bzw. eine Umwidmung erforderlich. Sollte eine solche Bewilligung rechtmäßig innerhalb dieser fünf Jahre erwirkt werden, müsste das Bauwerk nicht abgetragen werden.

Der Beschwerdeführer Herr Mag. Bernhard Seitz gibt an, dass aufgrund der gesetzlichen Bestimmung § 134 Abs. 3 BO den Nachbarinnen ihre Beteiligungsrechte sinnwidrig versagt wurden, da auf Flächen der Widmung „Grünland“ nur Nachbarinnen, deren Liegenschaft höchstens 20 m vom geplanten Bauwerk entfernt liegen, als Parteien ins Bauverfahren miteinzubeziehen sind. Laut Beschwerde von Herrn Mag. Seitz erscheint diese Vorgehensweise nur für größere Bauführungen gerechtfertigt.

Im § 134 Abs. 3 BO ist geregelt, wer als Partei im Bewilligungsverfahren zu behandeln ist ... Die Größe bzw. der Umfang einer Bauführung hat demnach keinerlei Einfluss auf die Gewährung einer Parteistellung in einem Baubewilligungsverfahren.

Außerdem ist festzuhalten, dass benachbarte Liegenschaften im Bauland jene sind, die mit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft eine gemeinsame Grenze haben oder durch eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche von dieser Liegenschaft getrennt sind und der zu bebauenden Liegenschaft gegenüberliegen. Nachdem sowohl die Lassallestraße als auch die Venediger Au über 20 m Breite aufweisen, wären, selbst wenn das Gebäude im Bauland errichtet

werden würde, keine weiteren Nachbarinnen in das Bewilligungsverfahren einzubeziehen gewesen. Darüber hinaus muss erwähnt werden, dass bei der MA 37 zum gegenständlichen Projekt auch kein Antrag auf Parteistellung eingegangen ist.“

Die Volksanwaltschaft merkt dazu an:

§ 71 BO für Wien trägt die Überschrift „Bewilligung für Bauten vorübergehenden Bestandes“. Nach dieser Bestimmung kann die Behörde Bauwerke, die vorübergehenden Zwecken dienen oder nicht dauernd bestehen bleiben können, sei es wegen des bestimmungsgemäßen Zweckes der Grundfläche, sei es, weil in begründeten Ausnahmefällen die Bauwerke den Bestimmungen dieses Gesetzes aus sachlichen Gegebenheiten nicht voll entspricht, auf eine bestimmte Zeit oder auf Widerruf bewilligen. Für sie gelten die Bestimmungen dieses Gesetzes sowie des Wiener Garagengesetzes 2008 insofern nicht, als nach Lage des Falles im Bescheid auf die Einhaltung dieser Bestimmungen verzichtet worden ist. Der Bewilligung dürfen durch dieses Gesetz gegebene subjektiv-öffentliche Rechte nicht entgegenstehen und es darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen nicht vermindert werden, es sei denn, dass der Berechtigte der Bewilligung ausdrücklich zugestimmt hat oder keine Parteistellung erlangt hat.

§ 71 BO erlaubt es der Behörde, Bauwerke, die vorübergehenden Zwecken dienen, auf eine bestimmte Zeit oder auf Widerruf zu bewilligen. Bauwerke, die vorübergehenden Zwecken dienen, sind z. B. Tribünen bei großen Sportveranstaltungen (vgl. *Geuder/Fuchs*, Wr. Baurecht⁸ § 71 BO Anm. 1), nicht aber Sporthallen, die auf Dauer bestehen bleiben sollen. Mit Ablauf der auf bestimmte Zeit erteilten Bewilligung tritt nämlich ein konsensloser Zustand ein, der zum Abbruch des Bauwerks verpflichtet (VwGH 27.11.1928 VwSlg 15.428/A).

Ist bei einem auf Dauer angelegten Projekt von vornherein erkennbar, dass kein sachlicher Grund für eine Befristung oder einen Widerruf denkbar ist, darf eine Baubewilligung auf eine bestimmte Zeit oder auf Widerruf nicht erteilt werden (vgl. VwGH 25.1.1971, 1056/69 VwSlg 7950/A; 2.7.1985, 85/05/0010 VwSlg 11.818/A; 20.3.1990, 84/05/0231; 29.1.2008, 2005/05/0276; 23.2.2010, 2008/05/0176; 27.6.2017, Ra 2017/05/0022). Eine solche Bewilligung kommt nur bei erkennbarem Fehlen der Belassungsabsicht in Frage (VwGH 23.7.2009, 2006/05/0027).

Die Behörde kann nach § 71 BO ferner Bauwerke, die wegen des bestimmungsgemäßen Zweckes der Grundfläche, also wegen der im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan enthaltenen Festlegungen, nicht dauernd bestehen bleiben können, auf eine bestimmte Zeit oder auf Widerruf bewilligen. Im konkreten Fall sollen ca. 94 % auf der mit BB1 bezeichneten, nicht mit Gebäuden bebaubaren Fläche und nur ca. 6 % auf der mit BB2 bezeichneten, eingeschränkt bebaubaren Fläche errichtet werden. Da der Bebauungsplan für Sporthallen keine entsprechende bauliche

Ausnutzbarkeit festlegt (§ 5 Abs. 4 lit. e), durfte für die ca. 2.900 m² große Halle mit einer Gebäudehöhe von ca. 13 m keine unbefristete Baubewilligung erteilt werden. Die Bewilligung ist zu versagen, wenn das Vorhaben den geltende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterläuft (VwGH 17.3.2006, 2005/05/0165; 24.6.2009, 2008/05/0240) bzw. von der vorgegebenen Bebaubarkeit wesentlich abweicht (VwGH 19.1.1999, 98/05/0195).

Laut Begründung des Baubewilligungsbescheides wurde aufgrund der Dringlichkeit, das Projekt bis zum Sommer 2023 umzusetzen, um befristete Bewilligung angesucht. Nach Änderung des geltenden Plandokuments soll eine unbefristete Bewilligung erteilt werden. Wie die Stellungnahmen der MA 19 (Architektur und Stadtgestaltung) vom 7. März und MA 37 (Besondere Bauvorhaben) vom 8. März 2022 zeigen, war ursprünglich eine Befristung auf 2 bzw. 3 Jahre geplant. Erst die MA 21 (Stadtteilplanung und Flächenwidmung Nordost) ersuchte in ihrer Stellungnahme vom 16. Mai 2022, die Befristung auf 5 Jahre zu verlängern, da innerhalb der nächsten 3 bis 5 Jahre mit einer Überarbeitung des Plandokuments zu rechnen sei. Da das „Widmungsgespräch“ positiv verlief und die MA 21 in ihrer Stellungnahme der Errichtung der Sporthalle zustimmte, erteilte die MA 37 die befristete Baubewilligung.

Aus dem Umstand, dass das Gesetz nur bei Abweichungen von der BO das Vorliegen eines begründeten Ausnahmefalles fordert, darf nicht abgeleitet werden, dass bei Abweichungen vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan kein Ausnahmegrund erforderlich ist. Wäre ein Ausnahmegrund nicht notwendig, würde der Gesetzgeber keine Ermessensentscheidung, sondern eine willkürliche Entscheidung zulassen (vgl. *Geuder/Fuchs*, Wr. Baurecht⁸ § 71 BO Anm. 2). Die Behörde muss daher prüfen, ob für die befristete Baubewilligung erkennbar besondere Gründe vorliegen (vgl. VwGH 27.6.1997, 97/05/0002; 18.5.2004, 2003/05/0138; 28.4.2006, 2005/05/0186; 29.4.2015, Ra 2015/05/0021).

Im konkreten Fall wird die befristete Bewilligung für die ca. 2.900 m² große „Sport & Fun Halle Praterstern“ im Wesentlichen damit begründet, dass das Sportangebot für die Bevölkerung des 2. Bezirks nach dem Abriss der ca. 4.000 m² großen Sport & Fun Halle in der Engerthstraße weiterhin aufrechterhalten werden soll. Dies würde der im Plandokument 6538 festgesetzten Widmung „Erholungsgebiet Sport- und Spielplätze“ prinzipiell entsprechen. Die neue Halle mit großflächigen Grünfassaden werde sich in die Umgebung mit wertvollem Baumbestand einfügen. Da sich in unmittelbarer Nähe die Station Praterstern befinde, sei sie hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Dabei wird jedoch außer Acht gelassen, dass anstelle des ca. 394 m² großen bestehenden Gebäudes in der Venediger Au eine Halle von ca. 2.900 m² auf der zu etwa 94 % nicht und zu etwa

6% nur eingeschränkt bebaubaren Fläche errichtet werden soll. Ziel der auf 5 Jahre befristeten Bewilligung ist es, die Zeit bis zum Inkrafttreten eines neuen Bebauungsplans zu überbrücken. Indem die Baubehörde die prinzipielle Vereinbarkeit mit der Flächenwidmung „Grünland - Erholungsgebiet Sport- und Spielplätze“ betont, greift sie der Entscheidung der Planungsbehörde vor, durch Festlegung einer bestimmten baulichen Ausnutzbarkeit die Errichtung der Sporthalle zu ermöglichen.

Die von der MA 21 im Baubewilligungsverfahren abgegebene Stellungnahme, wonach die Sporthalle eine standortadäquate zeitgemäße Nutzung etabliert, zur Verbesserung der Sportnutzungen im dicht bebauten Gebiet beiträgt, die Nutzung von „Grünland - Erholungsgebiet, Sport- und Spielplätze“ nicht grundlegend ändert und der beabsichtigten Überarbeitung des Plandokuments entspricht, ist nach ihrer Intention ein Vorlagebericht zur Änderung des Bebauungsplanes an den Gemeinderat. Nach dem „Leitbild Grünräume Wien 2020“ ist es zwar zulässig, das „Wandelbare Grün“ in Lage und Zuschnitt zu verändern, doch sollen die Qualitäten der Grünraumfunktion erhalten oder verbessert werden. Wird im Bebauungsplan nachträglich die Errichtung einer ca. 2.900 m² großen Sporthalle ermöglicht (§ 5 Abs. 4 lit. e BO), ist dies mit dem Leitbild schwer vereinbar, weil dann von ca. 7.900 m² „Wandelbares Grün“ etwa 37 % bebaut werden dürften. Wie damit die Grünraumfunktion erhalten und verbessert werden soll, ist nicht nachvollziehbar.

Im Ergebnis nimmt die Baubehörde mit der Erteilung der befristeten Baubewilligung die Entscheidung des Gemeinderates über die Änderung des geltenden Plandokuments vorweg. Es kann nach Ansicht der Volksanwaltschaft aber nicht Sinn und Zweck der Bewilligung von Bauten vorübergehenden Bestandes nach § 71 BO sein, auf Dauer angelegte Vorhaben, die dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan widersprechen, so lange befristet zu bewilligen, bis für sie nachträglich die widmungsrechtliche Grundlage geschaffen ist. Da es sich bei der „Sport & Fun Halle Praterstern“ um kein Bauwerk handelt, das nur vorübergehenden Zwecken dient, hätte eine befristete Baubewilligung nicht erteilt werden dürfen. Nach Ansicht der Volksanwaltschaft hat die Baubehörde den ihr durch § 71 BO eingeräumten Ermessensspielraum überschritten.

Einerseits widerspricht die auf § 71 BO gestützte Baubewilligung den Intentionen des geltenden Plandokuments, andererseits müsste die Baubehörde in gleichen oder ähnlich gelagerten Fällen eine Ausnahmegewilligung erteilen, wollte sie sich nicht dem Vorwurf einer willkürlichen Handhabung des Ermessens aussetzen. Dies liefe letztlich auf eine Unvollziehbarkeit des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes hinaus (vgl. dazu VwGH 4.9.2001, 2000/05/0070; 17.3.2006, 2005/05/0165).

Was die Voraussetzung anlangt, dass der befristeten Bewilligung keine subjektiv-öffentlichen Rechte entgegenstehen dürfen, ist Folgendes anzumerken:

Gemäß § 134 Abs. 3 BO sind benachbarte Liegenschaften im Bauland unter anderem jene, die durch eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche von dieser Liegenschaft getrennt sind und der zu bebauenden Liegenschaft gegenüberliegen. In allen übrigen Widmungsgebieten sowie bei Flächen des öffentlichen Gutes sind jene Liegenschaften benachbart, die höchstens 20 m vom geplanten Bauwerk entfernt sind.

Die Lasallestraße (Parzelle 4022/1) ist vor den Grundstücken 1488/21 und 1496/18 etwa 32 m breit. Die Straßenparzelle 1473/225 der Venediger Au, die sich zwischen dem Grundstück 1496/18 und dem „Bauland – Wohngebiet“ befindet, ist etwa 19,5 m breit. Da die öffentliche Verkehrsfläche Venediger Au jedoch laut Plandokument 6538 insgesamt ca. 22 m breit ist, also ein Teil des Grundstücks 1496/18 in die Verkehrsfläche fällt und ins öffentliche Gut abgetreten werden muss (§ 18 Abs. 1 BO), hatten die Eigentümer der gegenüberliegenden Grundstücke im „Bauland – Wohngebiet“ im Baubewilligungsverfahren für die Sporthalle keine Parteistellung als Nachbarn. Von der geplanten Halle sind diese Grundstücke ca. 76 m entfernt.

Da die Stadt Wien (MA 42 – Wiener Stadtgärten) als Eigentümerin des an das Grundstück 1488/21 direkt angrenzenden Grundstücks 1491 dem Vorhaben ausdrücklich zustimmte, war es im vorliegenden Fall auch nicht von Bedeutung, ob der Bewilligung Nachbarrechte entgegenstehen oder die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen vermindert wird.

Ich kann Ihnen abschließend berichten, dass ich den Herrn Bürgermeister der Stadt Wien über das dargelegte Prüfergebnis informiert habe.

Die Volksanwaltschaft beabsichtigt ferner, den gegenständlichen Fall im nächsten Bericht an den Wiener Landtag darzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

Volksanwältin Gaby Schwarz e.h.