

Nach Ansicht des Kontrollamtes erfüllen diese Bücher nur bei weisungskonformer Verwendung ihren Zweck, was in dem angesprochenen Referat des Dezernates IV zumindest in drei von fünf Büchern festgestellt werden konnte. In diesem Zusammenhang war noch zu bemerken, dass in beiden überprüften Referaten Bedienstete des nichtmedizinischen Personals mit der Dokumentation der Dienstabwesenheitsevidenz betraut wurden, was nach Ansicht des Kontrollamtes auf Grund der hierarchischen Stellung eine gewisse Problematik enthält.

Der Magistratsabteilung 15 wurde daher empfohlen, alle Maßnahmen zu ergreifen, die gewährleisten, dass die vertraglich vereinbarten Stundenverpflichtungen auch eingehalten werden.

Die vier teilzeitbeschäftigten Ärzte sind nicht mehr in der Magistratsabteilung 15 tätig.

Anlässlich der Überprüfung der Gesundenuntersuchungsstellen durch die Magistratsdirektion – Interne Revision und Personalressourcensteuerung wurde von dieser angeregt, dass in jeder Gesundenuntersuchungsstelle nur ein Absenzenbuch – gemeinsam für das ärztliche und das nichtärztliche Personal – aufgelegt werden sollte. Die Führung dieses Absenzenbuches sollte der leitenden diplomierten Krankenpflegeperson obliegen.

Diese Empfehlung der Magistratsdirektion – Interne Revision und Personalressourcensteuerung zur Führung eines Absenzenbuches pro Untersuchungsstelle wurde dergestalt umgesetzt, dass die leitende Diplomkrankenschwester ein Absenzenbuch auflegt und für die Eintragung jeder Mitarbeiter selbst verantwortlich zeichnet. Die leitende Diplomkrankenschwester ist nur für das Vorhandensein des Absenzenbuches verantwortlich. Die endgültige Einhaltung der Dienstzeiten des Personals obliegt der stichprobenartigen Dienstzeitüberprüfung durch den Referatsleiter.

Die Dezernate und Referate der Magistratsabteilung 15 wurden per Dienstanweisung angehalten, regelmäßige stichprobenartige Anwesenheitskontrollen in ihrem Bereich vorzunehmen und diese auch zu dokumentieren. Im Übrigen wird auch weiterhin dafür gesorgt werden, dass Überprüfungen vorgenommen werden. Bei festgestellten Dienstzeitverletzungen werden die entsprechenden Maßnahmen getroffen.

Magistratsabteilung 21B, Prüfung des Verfahrens zur Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes im Bereich Wien 13, Königberggasse 42

Das Kontrollamt hat ein ihm übermitteltes Schreiben, in dem der Vorwurf erhoben worden war, die Magistratsabteilung 21B habe im Zuge eines im Jahre 1992 abgewickelten Verfahrens zur Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes im Bereich Wien 13, zwischen Würzburggasse und Lainzer Straße, einen einzelnen Grundstückseigentümer begünstigt, zum Anlass einer Prüfung genommen.

In diesem Zusammenhang wird angemerkt, dass im Bereich der sog. „Flächenwidmungsabteilungen“ im Jänner 2002 eine Organisationsänderung erfolgte und die im Zeitpunkt der Prüfungen des Kontrollamtes bestehende Magistratsabteilung 21B nicht mit jener nach der Organisationsänderung vergleichbar ist. Diese Anmerkung gilt auch für die folgenden Berichte des Kontrollamtes über Abänderungen bzw. Festsetzungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes durch die Magistratsabteilung 21B.

1. Allgemeines

In dem erwähnten Schreiben wurde das Kontrollamt darüber informiert, dass auf der rd. 853 m² großen Liegenschaft in Wien 13, Küniglberggasse 42, ehemals eine Gastwirtschaft betrieben worden sei. Nachdem diese im Jahre 1991 stillgelegt wurde, habe der Eigentümer das Grundstück samt dem Baubestand an Herrn Dipl.-Ing. W. veräußert, woraufhin die Magistratsabteilung 21B im darauf folgenden Jahr (1992) die Umwidmung dieses Grundstückes auf „Geschäftsviertel“ und die Festlegung der geschlossenen Bauweise veranlasst habe. Dem neuen Eigentümer des Grundstückes sei dadurch insofern eine Begünstigung zuteil geworden, als die Widmung „Geschäftsviertel“ eine wesentlich weitreichendere Ausnützbarkeit des Grundstückes ermögliche als sie den Eigentümern der umliegenden Grundstücke mit der Widmung „Bauland-Wohngebiet“, Bauklasse I in offener Bauweise, zugebilligt worden sei.

Im Gegensatz zum „Wohngebiet“ sehe die Bauordnung für Wien (BO) bei der Widmung „Geschäftsviertel“ nämlich keine Beschränkung der Bebaubarkeit der Liegenschaft auf ein Drittel der Gesamtfläche vor. Darüber hinaus sei gegenüber den umliegenden Grundstücken auch ein geringerer Seitenabstand zu den Nachbargrenzen von nur zwei Metern bestimmt worden.

Die Informanten hegten in ihrem Schreiben die Vermutung, dass es für die Widmung „Geschäftsviertel“, die sich ausschließlich auf das betreffende Grundstück beschränke, keine einwandfreie Begründung gegeben haben dürfte, weshalb die Anrufung des Verfassungsgerichtshofes als aussichtsreich angesehen werde.

Noch ehe seitens der Magistratsabteilung 21B im Juni 2000 der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan neuerlich abgeändert und damit die Zusatzwidmung „Geschäftsviertel“ wieder aufgehoben wurde, habe der neue Eigentümer des Grundstückes Küniglberggasse 42 seitens der Magistratsabteilung 37 die Bekanntgabe der Bauordnungsbestimmungen erwirkt und damit die rechtliche Basis für die Errichtung eines umfangreichen Büro- und Wohnhauses unter voller Ausnutzung der Widmung „Geschäftsviertel“ erlangt.

Inzwischen habe der Eigentümer der in Rede stehenden Liegenschaft auch um Baubewilligung für das erwähnte Büro- und Wohnhaus ange-sucht. Das Verfahren sei insofern noch nicht abgeschlossen, als das Projekt Staffelgeschosse aufweise, die im diesbezüglichen Plandokument als unzulässig erklärt wurden, wobei bei der Behörde Uneinigkeit über die Definition von Staffelgeschossen bestehe.

Aus den oben genannten Gründen stoße das Projekt auf massiven Widerstand der Nachbarn.

2. Feststellungen des Kontrollamtes

2.1 Feststellungen zur Rechtslage in der Zeit von 1983 bis 1992 (Plandokument 5752)

Das rd. 853 m² große Grundstück Küniglberggasse 42 (ident mit Würzburggasse 71) liegt in unmittelbarer Nähe des ORF-Zentrums am Südhang des Küniglberges in einem in der Zwischenkriegszeit angelegten

Siedlungsgebiet mit villenartiger Bebauung und durchgrünter Blockinnenflächen. Das Siedlungsgebiet wies von seiner Entstehung an die Widmung „Bauland/Wohngebiet“ aus, wobei die Bauklasse I in offener Bauweise (anfänglich noch optional in Gruppenbauweise) festgesetzt worden war. Der Widmung, die u.a. Gewähr leisten sollte, dass der vorwiegend villenartige Charakter des Wohnviertels unverändert erhalten bleibt, stand nach den Bestimmungen der BO nicht entgegen, dass auf der in Rede stehenden Liegenschaft eine Gastwirtschaft bestand, deren Betrieb im Jahre 1991, wie im obigen Schreiben dargestellt, eingestellt wurde.

In Fortführung der früheren Planungsintentionen wurde mit der Verordnung des Gemeinderates vom 30. Juni 1983 (PD 5752) bei dem in Rede stehenden Grundstück in Übereinstimmung mit dem übrigen Villenviertel die Widmung „Bauland/Wohngebiet“ in offener Bauweise beibehalten, wobei die Gebäudehöhe der Bauklasse I mit 7,5 m beschränkt wurde.

Nach den damaligen Bestimmungen der BO war bei derartigen Festlegungen das Ausmaß der bebaubaren Fläche mit höchstens einem Drittel der Gesamtbauplatzfläche begrenzt. Im Fall des gegenständlichen Grundstückes waren dies rd. 280 m², wobei die Bebaubarkeit auch dadurch beschränkt war, dass in der offenen Bauweise nicht zuletzt aus Gründen der Sicherstellung einer natürlichen Belichtung der Abstand der Gebäude von den Nachbargrenzen grundsätzlich mindestens 3 m zu betragen hatte. Die räumliche Ausnützbarkeit des Grundstückes war nach der damaligen Rechtslage mit rd. 2.900 m³ begrenzt.

Wie aus dem PD 5752 zu ersehen ist, war das gegenständliche Gebiet zwischen Würzburggasse und Pacassistraße einerseits und Malfattisteig und Dovskygasse andererseits durch weitgehend einheitliche Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen gekennzeichnet.

2.2 Feststellungen zur Rechtslage in der Zeit von 1992 bis 2000 (Plandokument 6299)

2.2.1 Mit Beschluss des Gemeinderates vom 25. Juni 1992 wurden die Flächenwidmung sowie die Bebauungsbestimmungen für das gegenständliche Plangebiet aufgehoben und neu festgesetzt, wobei für das oben beschriebene Villenviertel – mit Ausnahme des Grundstückes Königlberggasse 42 – die Baulandwidmung „Wohngebiet“ in Bauklasse I, beschränkt auf 7,5 m und offener Bauweise, grundsätzlich weiterhin beibehalten wurde. In Abweichung zur bisherigen Rechtslage wurde jedoch nunmehr die Bestimmung erlassen, dass in diesem Teilbereich des Planungsgebietes ausschließlich Kleinhäuser nach § 116 BO mit einer bebauten Fläche von höchstens 200 m² errichtet werden dürfen. Lt. dem Vorlagebericht war es Ziel dieser Bestimmung, die auf einigen Parzellen beobachtete unerwünschte Entwicklung zur umfassenden Ausnützung der Bebauungsbestimmungen hintanzuhalten.

Nach Meinung des Kontrollamtes wurde damit der verfolgte Zweck nicht erreicht, zumal die relativ großzügige Festlegung der Fluchtlinien insbesondere bei größeren Grundstücken auch die Errichtung zweier oder mehrerer Kleinhäuser mit einer Gesamtfläche von höchstens einem Drittel der Grundstücksfläche zuließ.

2.2.2 Ausgenommen von den Festlegungen dieses Teilbereiches war das Grundstück Königlberggasse 42, für das neben der Widmung „Wohngebiet“ nunmehr die Zusatzwidmung „Geschäftsviertel“ sowie die geschlossene Bauweise festgesetzt wurde. Wie im eingangs erwähnten Schreiben bereits ausgeführt, ist sowohl die Widmung „Ge-

schäftsviertel“ als auch die geschlossene Bauweise von jener Regelung der BO, nach der die Bebaubarkeit des Grundstückes auf ein Drittel der Gesamtgrundstücksfläche, höchstens jedoch auf 470 m² beschränkt ist, ausgenommen und erlaubt daher eine großzügigere Bebaubarkeit, was insbesondere für die betriebliche Nutzung von Vorteil sein kann. Aus diesem Grund fand bei diesem Grundstück auch die Sonderbestimmung bezüglich der Errichtung von Kleinhäusern keine Anwendung.

Im Unterschied zu den benachbarten Grundstücken wurde allerdings die Höhenbeschränkung der Bauklasse I von 7,5 m auf 4,5 m herabgesetzt und gleichzeitig der oberste Abschluss der errichteten Gebäude auf höchstens 4,5 m über der Deckenoberkante des obersten Hauptgeschosses beschränkt. Ebenso wurde die Errichtung von Staffelgeschossen an den zu den Baulinien gerichteten Schauseiten der Gebäude untersagt.

Bemerkenswert war weiters, dass mit der geschlossenen Bauweise seitliche Baufluchtlinien mit einem Abstand der Gebäude zu den Nachbargrenzen von nur 2 m festgelegt wurden, wogegen für alle übrigen Grundstücke des Villenviertels weiterhin der für die offene Bauweise gesetzlich normierte Seitenabstand von mindestens 3 m galt.

2.2.3 Was den Vorwurf der Bevorzugung des Grundeigentümers der berichtsgegenständlichen Liegenschaft anbelangt, stellte das Kontrollamt eine Vergleichsrechnung sowohl in Bezug auf die bebaubare Grundstücksfläche als auch hinsichtlich der möglichen Baukubaturen an. Dabei zeigte sich, dass in der offenen Bauweise – mit der Einschränkung der ausschließlichen Zulässigkeit von Kleinhäusern nach § 116 BO – eine bebaubare Fläche von insgesamt höchstens einem Drittel der Grundstücksfläche zulässig war. Auf dem Grundstück Königberggasse 42 ließen die Festlegungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes hingegen eine bebaubare Fläche von rd. zwei Drittel der Grundstücksfläche (d.s. rd. 550 m²) zu.

Obzwar in den als Wohngebiet ausgewiesenen Teilen des Villenviertels die zulässige Gebäudehöhe 7,5 m beträgt und diese beim gegenständlichen Einzelgrundstück mit nur 4,5 m begrenzt wurde, kommt der Flächenvorteil auch bei der räumlichen Ausnützbarkeit klar zum Ausdruck. So ergab sich unter Einbeziehung der Ausbaumöglichkeiten im Dachgeschoß beim Grundstück Königberggasse 42 mit rd. 4.000 m³ zwar etwa die gleiche zulässige Baukubatur wie beim östlichen Nachbargrundstück Königberggasse 40, zu berücksichtigen ist dabei aber, dass ersteres Grundstück flächenmäßig um rd. ein Drittel kleiner ist. Beim westlich angrenzenden Nachbargrundstück liegt die zulässige Baukubatur auf Grund seiner geringen Größe bei nur etwa 2.000 m³.

Für die hohe räumliche Ausnützbarkeit des Grundstückes Königberggasse 42 war u.a. auch die Bestimmung maßgebend, dass der oberste Abschluss der errichteten Gebäude höchstens 4,5 m über der oberen Deckenoberkante des obersten Hauptgeschosses liegen darf. Der Sinn und Zweck dieser Festlegung, der vor allem auf die Verhinderung mehrgeschossiger Dachausbauten bzw. dominanter Dachflächen abzielte, wurde im gegenständlichen Fall insofern nicht voll erfüllt, als der oberste Abschluss des Gebäudes von der Deckenoberkante des bergseitigen Hauptgeschosses aus zu bemessen ist und auf Grund der Geländeneigung und der Tiefe des Bauplatzes talseitig dennoch große Dachhöhen für den Einbau mehrerer Dachgeschosse möglich sind.

2.2.4 Die Magistratsabteilung 21B erklärte die Festsetzung der Zusatzwidmung „Geschäftsviertel“ damit, dass sie darauf bedacht gewesen sei, durch eine entsprechende Widmung den Bestand der auf dem

Grundstück befindlichen Gastwirtschaft langfristig sicherzustellen und dabei auch deren Modernisierung und vor allem deren Ausbau zu ermöglichen. Zu diesem Zweck sei vorgesehen gewesen, die Errichtung von Wohnungen, ausgenommen jene für die Betriebsaufsicht, zu untersagen, um damit den Spielraum für die Nutzung des Grundstückes möglichst auf den Betrieb des bestehenden Gasthofes einzuengen.

Dieses Verbot sei mit der Festlegung einer Gebäudehöhe von höchstens 4,5 m erreicht worden, zumal gem. § 6 Abs. 10 BO in den als Geschäftsvierteln ausgewiesenen Teilen des Wohngebietes Wohnungen erst ab einer Höhe von mindestens 5 m über dem anschließenden Gelände errichtet werden dürfen.

Die Festlegung der geschlossenen Bauweise sei ebenfalls von der Sicherung des Bestandes motiviert gewesen, wobei die Lage der Fluchtlinien sowie die 2 m breite Abstandsfläche zu den Nachbargrenzen dem damaligen Baubestand entsprochen habe.

2.2.5 Nach Ansicht des Kontrollamtes war die Argumentation der Magistratsabteilung 21B in mehrfacher Hinsicht nicht lückenlos nachvollziehbar. Zum einen war die Festlegung der Zusatzwidmung „Geschäftsviertel“ kaum geeignet, den Bestand des Gasthofes langfristig zu gewährleisten, zumal sich die nach der BO für diese Widmung zulässigen Nutzungen nicht in der Errichtung oder dem Betrieb von Gasthöfen erschöpfen, sondern dem Grundeigentümer wesentlich weitreichendere Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Der Betrieb bzw. der Bestand von Gasthöfen unterliegt vielmehr den Regeln der freien Marktwirtschaft, die mit den Mitteln der Stadtplanung aber kaum beeinflussbar sind.

Zum anderen hatte nach Meinung des Kontrollamtes ein Bemühen um Sicherung eines bestehenden Gasthofes sowie die Schaffung der Voraussetzungen für dessen Erweiterung nur dann Aussicht auf Erfolg, wenn auf Seiten des Betreibers bzw. des Grundstückseigentümers auch der entsprechende Wille zu einem solchen Handeln erkennbar ist.

Im gegenständlichen Fall schien eine diesbezügliche Absicht seitens des damaligen Grundeigentümers und Betreibers der Gastwirtschaft keineswegs vorhanden gewesen zu sein. Wie nämlich der Beilage 4 des Antragsaktes zu entnehmen war und daher auch der Magistratsabteilung 21B bekannt gewesen sein musste, waren die das Grundstück Küniglberggasse 42 betreffenden Besitzverhältnisse im Zeitraum des Widmungsverfahrens „in Veränderung“ begriffen, weshalb anzunehmen war, dass der Grundeigentümer nicht gewillt war, den Betrieb des Gasthofes langfristig weiterzuführen oder gar zu erweitern, sondern eher beabsichtigte, mit der Veräusserung des Grundstückes auch den Gaststättenbetrieb einzustellen.

Die Erhebungen des Kontrollamtes ergaben, dass Herr Dipl.-Ing. W. schon im Oktober 1991 – also rd. acht Monate vor der Beschlussfassung des neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes durch den Gemeinderat – das Eigentumsrecht an der Liegenschaft erworben hatte. Eine Äußerung des neuen Grundeigentümers, aus der die Magistratsabteilung 21B hätte ableiten können, dass an einem Weiterbestand bzw. einer Erweiterung des Gasthofes erhöhtes Interesse bestand, ist im gegenständlichen Antragsakt der Magistratsabteilung 21B jedenfalls nicht dokumentiert.

Die Untersagung von Wohnungen auf dem genannten Grundstück mochte für den Grundstückseigentümer wohl eine gewisse Motivation darstellen, eine betriebsorientierte Widmung, allenfalls in Form eines

Gasthofes, ins Auge zu fassen. Sie war nach Meinung des Kontrollamtes jedoch kein absolut wirksames Mittel, um die Ausnutzung der Bauungsbestimmungen auf die zulässige Gebäudehöhe von 4,5 m zu begrenzen, da die Nutzung der Dachgeschosse nicht auf Wohnungen allein beschränkt ist und, wie die Einschau des Kontrollamtes ergab, auch nicht beschränkt wurde.

Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang, dass mit der Bauordnungsnovelle vom 18. September 1996, LGBl.Nr. 44/1996, dieses Verbot insofern hinfällig wurde, als ab diesem Zeitpunkt die Errichtung von Wohnungen schon ab einer Höhe von 3,5 m anstatt früher 5 m über dem anschließenden Gelände für zulässig erklärt und damit die von der Magistratsabteilung 21B verfolgten Planungsintentionen zwangsläufig zunichte gemacht wurden.

2.2.6 Wie die Prüfung ergab, konkurrierten die Bestrebungen der Magistratsabteilung 21B um eine bestandsorientierte Widmung des in Rede stehenden Grundstückes als „Geschäftsviertel“ nicht nur mit dem Willen des Grundeigentümers, sondern widersprachen nach Meinung des Kontrollamtes auch den Bestimmungen des § 1 Abs. 4 BO, wonach Abänderungen der bestehenden Flächenwidmung nur aus wichtigen Rücksichten vorgenommen werden dürfen. Lt. diesen Bestimmungen liegen diese Rücksichten nur dann vor, wenn bedeutende Gründe auf Grund der Bevölkerungsentwicklung oder von Änderungen der natürlichen, ökologischen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten für eine Abänderung sprechen.

Das Kontrollamt konnte bei seiner Prüfung jedoch keine solchen wichtigen Gründe für eine Umwidmung der bestehenden Widmung auf „Geschäftsviertel“ erkennen. Die Eröffnung umfassender Möglichkeiten zur wirtschaftlichen Nutzung, wie sie dem Eigentümer des in Rede stehenden Einzelgrundstückes zuerkannt wurden, ist mit der vom Gesetz geforderten Wichtigkeit einer solchen Maßnahme offensichtlich nicht in Einklang zu bringen.

Ein öffentliches Interesse an der Umwidmung kann vor allem schon deshalb nicht bestanden haben, weil nach den Bestimmungen des § 6 Abs. 10 BO in Wohngebieten unter anderem auch die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versammlungs- und Vergnügungsstätten kleineren Umfanges ohnehin zulässig ist, sofern sichergestellt ist, dass sie nicht durch schädliche Emissionen Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeiführen. Außerdem ist darauf zu verweisen, dass der Gasthof in seiner damaligen Ausdehnung von rd. 250 m² bebauter Fläche ohnehin auf Bestandsdauer gesichert gewesen wäre, da diesem, wie die Einschau in den Baukonsens zeigte, eine rechtskräftige Baubewilligung zu Grunde lag.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 21B:
Die Festsetzungen im Plandokument 6299 erfolgten bestands- bzw. nutzungsorientiert mit den im Jahre 1992 zur Verfügung gestandenen Planungsinstrumenten und mit dem zu diesem Zeitpunkt üblichen Planungsspielraum. Die Intention war, an dem gegenständlichen Standort weiterhin einen gastgewerblichen Betrieb auf baulicher Basis des bislang dort existenten zu ermöglichen.

Grundsätzlich muss das Bestreben der Stadtplanung darin liegen, unter Berücksichtigung der stadträumlichen Verhältnisse Voraussetzungen für eine funktionierende Infrastruktur zu schaffen. In diesem Fall handelte es sich um eine Gastwirtschaft, die u.a. auch von den Mitarbeitern des nahe gelegenen ORF-Zentrums häufig frequentiert wurde und somit eine wichtige infrastrukturelle Einrichtung darstellte. Es war daher nur konsequent, widmungstechnisch eine Voraussetzung zu schaffen, die weiterhin – nach Maßgabe der vorhandenen, planungstechnischen Mittel – einen gastronomischen Betrieb ermöglicht bzw. sichert.

In diesem Zusammenhang sei bemerkt, dass selbst ein Wissen um eine mögliche Veränderung des Besitzstandes in diesem Zusammenhang völlig belanglos ist. Zum einen, da ein derartiger Wechsel a priori zu keiner Änderung der Nutzung führen muss und zum anderen die städtebauliche Intention, dort eine Gastwirtschaft zu ermöglichen, weiterhin bestand.

Ein anderes Instrument als die damals festgesetzten Ausweisungen gab es nicht. Diese stellten zum damaligen Zeitpunkt auch eine klare und übliche Willenserklärung der Stadtplanung dar. Somit wurde dem § 1 der BO für Wien – schon auf Grund der Art der Ausweisung – aus damaliger Sicht ausreichend Rechnung getragen.

Diese Willenserklärung wird in dem vorliegenden Prüfbericht negiert, da darauf hingewiesen wird, die Errichtung einer Gastwirtschaft im Wohngebiet wäre ohnehin möglich gewesen, sofern keine Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft gegeben gewesen wären. Daher hätte die Ausweisung von Bauland/Wohngebiet völlig genügt. Gleichzeitig hätte man aber dadurch die Errichtung eines Wohngebäudes geradezu provoziert, ein Umstand, der damals ganz und gar nicht beabsichtigt war.

Wie bereits erwähnt, sollte eine wichtige Infrastruktureinrichtung erhalten und keinen etwaigen Spekulationen durch Wohnbauträger Vorschub geleistet werden. Der Vorwurf des Kontrollamtes, es habe kein öffentliches Interesse an den Festsetzungen gegeben, erscheint daher unverständlich. Dass durch Novellierungen der BO (z.B. Veränderung der Bemessungsebene für die Festsetzung „Geschäftsviertel“) Planungsvorstellungen unterlaufen werden, steht außerhalb des Einflussbereiches der Planungsabteilungen, da Flächenwidmungs- und Bebauungspläne nicht permanent den Veränderungen von gesetzlichen Bestimmungen angepasst werden können.

Die Ausweisung größerer, bebaubarer Flächen war im Jahre 1992 durchaus Usus, da immer ein gewisses Maß an Flexibilität in der Planung gewährleistet sein sollte. Daher stellt der im vorliegenden Bericht vorgenommene Kubaturvergleich zwischen verschiedenen Liegenschaften eine unzulässige Kombination zweier Planungsinstrumente dar, nämlich jenem, in der die Kubatur den relevanten Faktor darstellt (Strukturwidmungen) und jenem der flächigen Widmung.

Ein immer stärker werdendes Profitdenken, das ausschließlich den zu erzielenden Ertrag durch ein Grundstück in den Vordergrund stellt, hat auch eine – wenn auch ganz und gar nicht wünschenswerte – Veränderung in der Stadtplanung zur Folge gehabt. Versuchte man vor 10 bis 15 Jahren noch, Freiraum in Sachen Planung zu gewährleisten, so werden heute, wie jederzeit aus nun erarbeiteten Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen leicht ersichtlich ist, die bebaubaren Flächen bis zu einem – aus planerischer Sicht – kaum mehr erträglichen Maß zisiert und damit beschränkt. Eben auf Grund der negativen Erfahrungen und Entwicklungen wird eine detaillierte Ausweisung auch von politischer Seite gefordert.

Im gegenständlichen Fall wurde – da eine Wohnbebauung nicht gewünscht und daher „Geschäftsviertel“ ausgewiesen worden war – eine flächigere Widmung, die das Ausmaß des bestehenden Gasthofes überschritt, festgesetzt. So war für jeden potenziellen Nutzer ein gewisser Spielraum für Veränderungen, Aus-, Zu- und Umbauten gegeben. Unter dem erwähnten Gesichtspunkt, wonach die Stadtplanung in diesem Bereich eine soziokulturelle Einrichtung wünschte, wie es eine Gastwirtschaft nun einmal darstellt, war dies eine durchaus mit den zur Verfügung stehenden Instrumenten logische und in sich selbst begründete Festsetzung.

Die Behauptung, dem Eigentümer der gegenständlichen Liegenschaft wurden dadurch wesentlich weitreichendere Rechte als den anrainenden Grundstückseignern gewährt, ist nicht einmal ansatzweise nachvollziehbar. Einerseits sind die Widmungen Bauland/Wohngebiet und Bauland/Wohngebiet/Geschäftsviertel schon auf Grund der Nutzungsmöglichkeiten nicht vergleichbar und daher völlig andere Voraussetzungen für eine Ausnützbarkeit gegeben. Andererseits würde diese Aussage bedeuten, dass im gesamten Wiener Stadtraum für alle Liegenschaftseigentümer grundsätzlich die gleichen Rechte hinsichtlich der Ausnützbarkeit bestehen müssten, das hieße nicht weniger als die Einführung einer Einheitswidmung, die auf städtebauliche Belange und Erfordernisse nicht mehr Rücksicht nehmen könnte.

Gegenäußerung des Kontrollamtes:

Das Bestreben der Magistratsabteilung 21B, mit einer entsprechenden Flächenwidmung unter Berücksichtigung der stadträumlichen Verhältnisse die Voraussetzungen für eine funktionierende Infrastruktur zu schaffen, entspricht durchaus den in der BO definierten Aufgaben und Zielsetzungen der Stadtplanung. Die ausschließliche Errichtung bzw. die Weiterführung der Gaststätte mit der Festsetzung der Widmung Wohngebiet/Geschäftsviertel erzwingen zu wollen, war nach Meinung des Kontrollamtes aber weder zweckmäßig noch zielführend. Da auf Seiten des Eigentümers der betroffenen Liegenschaft kein Interesse an einer derartigen Nutzung bestand, hatte dieser nur mehr die Wahl zwischen den übrigen

gem. BO in Geschäftsvierteln zulässigen Nutzungen, wobei neben Büro- und Geschäftshäusern auch Beherbergungs-, Versammlungs- und Vergnügungsstätten und sogar Lagerräume und Werkstätten kleineren Umfanges in Frage kamen. Wie aus der Stellungnahme der Magistratsabteilung 21B zu schließen ist, entsprachen aber insbesondere letztgenannte Nutzungen keineswegs den städtebaulichen Zielvorstellungen, wobei im gegenständlichen Teil-Planungsgebiet hierfür auch kein Bedarf bestand.

Die Errichtung von Wohnungen, die nach Meinung des Kontrollamtes mit dem Charakter des seit Jahrzehnten bestehenden (in seinem Erscheinungsbild noch weitgehend homogenen und von hohem Wohnwert geprägten) Villenviertels wohl am ehesten im Einklang gestanden wäre, wurde dem Eigentümer der in Rede stehenden Liegenschaft mit der Widmung „Geschäftsviertel“ und der Höhenbeschränkung auf 4,5 m hingegen verwehrt.

Die diesbezüglich in der Stellungnahme der Magistratsabteilung 21B ins Treffen geführte Argumentation, mit der vorgenommenen Widmung etwaigen Spekulationen durch Wohnbauträger keinen Vorschub leisten zu wollen, geht insofern ins Leere, als sich dieses Risiko nicht allein auf das Grundstück Königberggasse 42 beschränken lässt und allenfalls durch entsprechend restriktive Bebauungsbestimmungen durchaus abgewendet hätte werden können.

Die Vorgangsweise der Magistratsabteilung 21B, mit der Widmung „Geschäftsviertel“ den Spielraum für die Nutzung des Grundstückes bei gleichzeitiger Erweiterung der baulichen Ausnützbarkeit einzugrenzen, ergibt nur dann einen logischen Sinn, wenn diese Widmung tatsächlich im Interesse des Grundeigentümers gelegen wäre, was aber in den Aktenunterlagen, wie die Prüfung ergab, nicht dokumentiert ist.

Wie den folgenden Feststellungen des Kontrollamtes zum PD 7281 zu entnehmen ist, hob die Magistratsabteilung 21B mit der Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes im Juni 2000 die Widmung „Geschäftsviertel“ auf dem Grundstück Königberggasse 42 auf und passte sowohl die Flächenwidmung als auch die Bebauungsbestimmungen jenen des übrigen Teil-Planungsgebietes wieder an, woraus nach Meinung des Kontrollamtes zu ersehen ist, dass die Dienststelle ihre damaligen Festlegungen inzwischen selbst als korrekturbedürftig erkannt hatte.

Dem Einwand der Magistratsabteilung 21B, der vom Kontrollamt vorgenommene Vergleich zwischen verschiedenen Liegenschaften auf der Basis der zulässigen Baukubaturen sei unzulässig, ist entgegen zu halten, dass sich aus den Bebauungsbestimmungen (Bauweise und Bauklasse) unter Anwendung objektiver Maßstäbe jenes Bauvolumen ergibt, das vom Grundeigentümer im Rahmen der Bestimmungen der BO theoretisch in Anspruch genommen werden kann und das, wie eine Reihe von Beispielen aus jüngerer Zeit zeigt, aus wirtschaftlichen Überlegungen häufig auch tatsächlich voll ausgenutzt wird. Einer Beurteilung der Ausnützbarkeit nach räumlichen Gesichtspunkten kommt auch deshalb eine gewisse Bedeutung zu, weil die aus den festgelegten Bebauungsbestimmungen sich ergebende Baukubatur (bzw. deren äußere Hülle) jenen Parameter eines Gebäudes darstellt, der in der Umgebung optisch in Erscheinung tritt und als Beurteilungsmaßstab für seine Wirkung im örtlichen Stadtbild herangezogen wird.

Um jedoch allfällige Bedenken der Magistratsabteilung 21B hinsichtlich des Vergleiches nach Baukubaturen zu zerstreuen, nahm das Kontrollamt nachträglich eine Vergleichsrechnung der Nutzflächen einiger Grundstücke vor, wobei sich herausstellte, dass diese Berechnungen noch deutlicher zu Gunsten des Grundstückes Königberggasse 42 ausfielen als der Vergleich der zulässigen Baukubaturen.

Mit dem in ihrer Stellungnahme geäußerten Standpunkt, die Bevorzugung des Eigentümers der Liegenschaft Königberggasse 42 sei nicht nachvollziehbar, ignoriert die Magistratsabteilung 21B offensichtlich das Faktum der unterschiedlichen Ausnützbarkeit, wobei die Bemerkung, eine gleiche Ausnützbarkeit der Grundstücke würde zu einer Einheitswidmung im gesamten Stadtgebiet führen, die Ausführungen des Kontrollamtes missinterpretiert. Der Verfassungsgerichtshof hat in einigen Erkenntnissen klar zum Ausdruck gebracht, dass bei Flächenwidmungsverfahren, welche Grundstücke betreffen, die sich in gleicher Lage bzw. in Gebieten befinden, und die hinsichtlich ihrer Bebauungsstruktur, ihres örtlichen Erscheinungsbildes bzw. ihrer historischen oder soziokulturellen Zusammengehörigkeit eine Einheit bilden, der Gleichheitsgrundsatz strikt zu beachten ist. Im gegenständlichen Fall treffen diese Merkmale auf den größtenteils in der Zwischen- und Nachkriegszeit mit Einfamilienhäusern bebauten Bereich am Südhang des Königlberges zwischen der Würzburggasse und der Pacassistraße eindeutig zu.

2.2.7 Abgesehen von diesen formalrechtlichen Aspekten vertrat das Kontrollamt den Standpunkt, dass mit der Widmung „Geschäftsviertel“ und der Schaffung von Möglichkeiten zur extensiven flächenmäßigen Bebaubarkeit des in Rede stehenden Einzelgrundstückes das sowohl in der BO als auch im Vorlagebericht definierte Planungsziel, wonach der Bestand von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind, zu gewährleisten ist, nicht umgesetzt wurde.

Bemerkenswert war in dem Zusammenhang, dass die Magistratsabteilung 19, deren Anliegen allein schon auf Grund der ihr nach der Geschäftseinteilung übertragenen Aufgaben primär auf Belange der Stadtgestaltung und Ortsbilderhaltung konzentriert sein müssten, im Zuge des gegenständlichen Widmungsverfahrens keinerlei Stellungnahme zu den oben geschilderten, das Einzelgrundstück betreffende Festlegungen der Magistratsabteilung 21B abgegeben hatte.

Erwähnt sei ferner, dass die Bezirksvertretung für den 13. Bezirk sowie der Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung im Rahmen der ihnen nach den Bestimmungen der BO eingeräumten Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen aus nicht mehr nachvollziehbaren Gründen nicht nachgekommen waren.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 21B:

Wie es zu der Annahme kommt, dass die Bezirksvertretung für den 13. Bezirk und der Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung ihren Möglichkeiten zur Abgabe von Stellungnahmen nicht nachgekommen sind, ist h.a. nicht fasslich, da kein Einwand zu einem Planentwurf wohl auch eine – positive – Stellungnahme darstellt. Vielmehr manifestiert gerade dieser Aspekt, dass die Planungsintentionen der Magistratsabteilung 21B als richtig angesehen wurden.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 19:

Lt. Geschäftseinteilung der Stadt Wien obliegt der Magistratsabteilung 19 u.a. „die Erstellung von Gestaltungskonzepten und Gestaltungsentwürfen zu Stadtteilplanungen und zu Bearbeitungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes“ sowie „die Erstellung von Konzepten für die Stadtgestaltung und die Ortsbilderhaltung“.

Im Zuge des magistratsinternen Verfahrens (Gründruckverfahren) zur Erstellung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen ist neben zahlreichen anderen Fachdienststellen auch die Magistratsabteilung 19 als Fachdienststelle für architektonisch-gestalterische Belange eingebunden. Die Magistratsabteilung 19 überprüft hiebei hauptsächlich die Auswirkungen der vorgeschlagenen Bebauungsbestimmungen auf die vorhandene Bebauung (wobei gegebenenfalls Abänderungen des Bestandschutzes im Sinne des § 7 BO eingebracht werden) bzw. die Auswirkungen aus stadtgestalterischer Sicht.

Die städtebaulichen und strukturellen Entwicklungsziele werden von den Flächenwidmungsabteilungen auf Basis der vorangehenden Gebietserhebungen, Detailgespräche bzw. Bezirksentwicklungszielsetzungen vorgegeben. In diesem Sinne wurden von der Magistratsabteilung 19 im gegenständlichen Verfahren Inhalte betreffend den Stadtbildschutz (Neuformulierung der Schutzzonenabgrenzung) eingebracht. Im Bereich Wien 13, Küniglberggasse 42 (Hintausbereich Würzburggasse), ist das gegenständliche Stadtbild vom sehr dominanten Gebäudekomplex des ORF (teilweise Bauklasse VI) sowie vom daran

anschließenden Siedlungsgebiet (Bauklasse I, offen) geprägt.

Die im Gründruck zum PD 6299 vorgeschlagenen, von den ursprünglichen Bebauungsbestimmungen abweichenden Festlegungen für das gegenständliche Grundstück (Geschäftsviertel und geschlossene Bauweise) wurden im damaligen magistratsinternen Verfahren als beabsichtigte bestandsorientierte Maßnahmen mit Spielräumen für eventuell notwendige bauliche Erweiterungsmaßnahmen zur Erhaltung des Betriebes unter gleichzeitiger Reduktion der maximalen Gebäudehöhe auf 4,5 m zur Kenntnis genommen.

Zu erwähnen ist, dass die im übrigen Siedlungsgebiet südlich des ORF-Zentrums festgelegten flächigen Baulandausweisungen (Wohngebiet, Bauklasse I, offen, welche sich auch über die begrünten Gartenbereiche erstrecken) durch die zum Teil sehr großen Grundstücke und die neu festgelegte Kleinhäuserbestimmung eine theoretisch höhere bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke (mehrere Kleinhäuser auf einem Grundstück realisierbar) zulassen.

Diese Ausnutzbarkeit wurde im weiteren Planungsverfahren (Rotdruck) von der Magistratsabteilung 21B allen zuständigen Stadtplanungsdienststellen, dem Bezirk, dem Fachbeirat für Stadtplanung und auch dem Gemeinderatsausschuss zur Stellungnahme vorgelegt und zur Kenntnis genommen.

Die Bebauungsbestimmungen für das gegenständliche Grundstück unterscheiden sich zwar von den im Umfeld gewidmeten Bebauungsbestimmungen durch die Ausweisung der geschlossenen Bauweise und der Festlegung „Geschäftsviertel“, bei Betrachtung der Ausnutzbarkeit von größeren Grundstücken im selben Siedlungskörper relativiert sich jedoch die zum Vorwurf erhobene Begünstigung eines einzelnen Grundstückseigentümers.

Gegenäußerung des Kontrollamtes:

Dem von der Magistratsabteilung 19 geäußerten Hinweis, die Bevorzugung relativiere sich bei verschiedenen großen Liegenschaften, ist entgegenzuhalten, dass sich die Kritik des Kontrollamtes hinsichtlich der Bevorzugung des in Rede stehenden Grundeigentümers auf Vergleichsrechnungen unter Berücksichtigung etwa gleich großer Liegenschaften bezog.

2.3 Feststellungen zur Rechtslage ab Juni 2000 (Plandokument 7281)

2.3.1 Wie die Prüfung ferner ergab, wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 29. Juni 2000 der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für das vorliegende Stadtgebiet neuerlich abgeändert, wobei beim Grundstück Königberggasse 42 die Zusatzwidmung „Geschäftsviertel“ aufgehoben und damit wieder ausschließlich die Baulandwidmung „Wohngebiet“, nunmehr in offener Bauweise, festgesetzt wurde.

So wie für die umliegenden Grundstücke des Villenviertels wurde mit dem Plandokument 7281 nunmehr auch für das gegenständliche Grundstück die ausschließliche Errichtung von Kleinhäusern nach § 116 BO mit einer bebaubaren Fläche von höchstens 200 m² für zulässig erklärt und damit die Bebaubarkeit dieses Bereiches des Villenviertels weitgehend vereinheitlicht. Die vertikale Ausnützbarkeit des Grundstückes wurde mit der Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe von 4,5 m auf 6,5 m verbessert und dadurch ebenfalls der Umgebung angepasst.

2.3.2 Besonders erwähnenswert erscheint dem Kontrollamt der Umstand, dass im Rahmen der vom 25. November 1999 bis 7. Jänner 2000 dauernden öffentlichen Auflegung des Plandokumentes 7281 zum diesbezüglichen Entwurf der Magistratsabteilung 21B u.a. auch eine Stellungnahme eines Anrainers eingebracht wurde.

Unter Hinweis auf einen Vorvertrag für den Kauf des Grundstückes Künigberggasse 42 richtete dieser an die Magistratsabteilung 21B das Ersuchen, die der bisher geltenden Rechtslage entsprechende Widmung „Wohngebiet/Geschäftsviertel“ zu belassen, um ihm damit die Möglichkeit zu schaffen, auf dem genannten Grundstück ein Ziviltechnikerbüro samt angeschlossenem Forschungslabor mit einer voraussichtlichen Nutzfläche von rd. 300 m² einzurichten.

Die Magistratsabteilung 21B kam diesem Ersuchen nicht nach, wobei sie in ihrem an den Gemeinderat gerichteten Bericht vom 25. Februar 2000 diesbezüglich ins Treffen führte, dass die Widmung „Bauland-Wohngebiet“ – auch unter Erfüllung der besonderen Bestimmungen für Kleinhäuser – neben der Wohnnutzung ohnedies die Einrichtung von Werkstätten und Lagerräumen ermögliche und diese Widmung sogar mehr Nutzungsoptionen offen halte als die Widmung „Geschäftsviertel“.

Das Verlangen des erwähnten Anrainers um Beibehaltung der Widmung „Geschäftsviertel“ ist insofern bemerkenswert, als es sich bei diesem um jenen Beschwerdeführer handelt, der in dem eingangs erwähnten Schreiben auf bestimmte Ungereimtheiten bei der Abwicklung der Widmungsverfahren hinwies und die Rechtmäßigkeit der Widmung des betreffenden Grundstückes insgesamt in Frage stellte.

2.4 Ansuchen um Baubewilligung auf der Grundlage des Plandokumentes 6299

2.4.1 Die Prüfung des Kontrollamtes ergab ferner, dass der Grundeigentümer, Herr Dipl.-Ing. W., kurz vor der öffentlichen Auflegung des Entwurfes zum neuen Plandokument, mit dem die Widmung „Geschäftsviertel“ aufgehoben werden sollte, bei der Magistratsabteilung 37/V ein Ansuchen um Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen eingebracht hatte, welchem seitens der Behörde mit Bescheid vom 6. August 1999 entsprochen wurde.

In der Folge brachte der genannte Grundeigentümer am 27. Juli 2000 bei der Magistratsabteilung 37 ein Ansuchen um Baubewilligung für die Errichtung eines Büro- und Wohnhauses ein. Obgleich in diesem Zeitpunkt der am 29. Juni 2000 beschlossene neue Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bereits Gültigkeit erlangt hatte, waren dem Ansuchen noch die alten Bebauungsbestimmungen des PD 6299 aus dem Jahre 1992 zu Grunde zu legen, da die mit Bescheid der Magistratsabteilung 37 vom 6. August 1999 bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen nach § 11 BO für die Dauer eines Jahres ihre Gültigkeit be-

Stellungnahme der Magistratsabteilung 21B:
Zu dem indirekten Hinweis, die Magistratsabteilung 21B habe die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen auf Basis des PD 6299 nicht verhindert, sei bemerkt, dass einem Ansuchen um Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen in einer vorgegebenen Frist nachzukommen ist und der Magistratsabteilung 21B daher gar nichts anderes übrig

hielten und daher für das innerhalb dieses Zeitraumes eingebrachte Ansuchen um Bewilligung des Büro- und Wohnhauses maßgebend waren.

blieb, als der Eingabe zuzustimmen, obwohl gerade zu dem Zeitpunkt, als dies geschah, bereits der neue Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sich in Ausarbeitung befand, der ein Bauvorhaben wie das nun angestrebte hätte unterbinden können. Aus diesem Grunde wäre es wünschenswert, bei einer zukünftigen Novellierung der BO für Wien Voraussetzungen zu schaffen, die derartige Vorkommnisse verhindern helfen. Es sei auch noch bemerkt, dass Projekte von der Magistratsabteilung 19 gem. § 85 der BO für Wien begutachtet werden müssen, um eine Kompatibilität mit dem urbanen Umraum zu prüfen. Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan kann und sollte auch gar nicht – außer durch die Festlegung übergeordneter Parameter – Einfluss auf die Architektur nehmen.

Gem. § 85 (1) und (2) der BO für Wien muss überprüft werden, was durch die Magistratsabteilung 19 wahrgenommen werden sollte:

„... Das Äußere der Gebäude und baulichen Anlagen muss nach Bauform, Maßstäblichkeit, Baustoff und Farbe so beschaffen sein, dass es die einheitliche Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht stört ...“

Sollten diese gesetzlichen Bestimmungen, die eine Gestaltungskontrolle gewährleisten sollen, nicht ausreichend sein, so ist dieser Umstand wohl kaum der Magistratsabteilung 21B anzulasten.

Der Magistratsabteilung 21B wird unterstellt, bei den Ausweisungen im PD 6299 nicht sorgfältig genug vorgegangen zu sein, obwohl aus den Festsetzungen die Intentionen für jedermann klar ablesbar sind. Im Prüfbericht des Kontrollamtes wird eindeutig nachgewiesen, dass jene Person, die auf so genannte Ungereimtheiten bei der Abwicklung des Verfahrens hingewiesen hat, ursprünglich selbst größtes Interesse (belegt durch eine Stellungnahme im Zuge der öffentlichen Auflage) an der Beibehaltung der Widmung „Geschäftsviertel“ hatte.

2.4.2 Das eingereichte Vorhaben sieht die Errichtung eines Büro- und Wohnhauses unter nahezu vollständiger Ausnutzung der Bebauungsbestimmungen vor, wobei sowohl im Erdgeschoß als auch im ausgebauten Dachgeschoß Büros und entgegen den seinerzeitigen Intentionen der Magistratsabteilung 21B auch vier Wohnungen vorgesehen sind.

Die Zulässigkeit von Wohnungen im Dachgeschoß war in diesem Zeitpunkt insofern rechtskonform, als einerseits in „Geschäftsvierteln“ die Errichtung von Wohnungen für den Betriebsinhaber und die Betriebsaufsicht generell zulässig ist und die BO andererseits, wie bereits er-

wähnt, im Jahre 1996 dahingehend geändert wurde, dass Wohnungen schon ab einer Höhe von 3,5 m über dem anschließenden Gelände errichtet werden dürfen.

Die für die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens zuständige Magistratsabteilung 37 vermeinte im eingereichten Projekt aber insofern einen Widerspruch zu den Bebauungsbestimmungen zu erkennen, als aus den Einreichplänen die Ausbildung von Staffelgeschossen an der Front Küniglberggasse hervorging, die nach den Bebauungsbestimmungen an den zu den Baulinien orientierten Schauseiten der Gebäude untersagt sind.

Die Magistratsabteilung 37 räumte dem Bauwerber mit Schreiben vom 5. Jänner 2001 eine zweiwöchige Frist für die Modifizierung der Einreichpläne ein, woraufhin dieser ein von Hon.Prof.Dr. G. erstelltes rechts- und fachspezifisches Gutachten beibrachte. Die Gutachterin geht darin davon aus, dass es sich bei der in den Einreichplänen ersichtlichen Staffelung nicht um Staffelgeschosse im Sinne der Bauordnung handle, sondern um eine Gliederung bzw. Abstufung von Bau-massen, die sich bedingt durch das ansteigende Gelände und die Länge des Baukörpers von rd. 29 m zwangsläufig ergab.

Da sich legistisch kein Anhaltspunkt für die exakte Definition von Staffelgeschossen fand, richtete die Magistratsabteilung 37 im April 2001 an die Magistratsabteilung 64 ein Ersuchen um Beurteilung, ob es sich beim gegenständlichen Vorhaben um Staffelgeschosse handle und daher von einer wesentlichen Abweichung von den Bebauungsvorschriften gesprochen werden könne, für die keine Ausnahme möglich ist. Im Zeitpunkt der Überprüfung durch das Kontrollamt war das Gutachten der Magistratsabteilung 64 noch in Bearbeitung.

2.4.3 Die Einreichpläne bzw. die dem Ansuchen beiliegenden Fotomontagen zeigten nach Meinung des Kontrollamtes die mit dem Bauvorhaben verbundene Beeinträchtigung des Siedlungscharakters des gegenständlichen Stadtbereiches.

Zu diesem Schluss gelangte auch die Magistratsabteilung 19, die in ihrer im Rahmen des gegenständlichen Baubewilligungsverfahrens am 1. März 2001 abgegebenen Stellungnahme nicht unkritisch bemerkte, dass die bestehende Flächenwidmung (Geschäftsviertel) sowie die Bebauungsbestimmungen krass aus dem im Umfeld gewidmeten Wohngebiet herausragen würden. Sie bedauerte in dem Zusammenhang, dies auf Grund der Rechtslage zur Kenntnis nehmen zu müssen.

2.5 Das Kontrollamt ging zusammenfassend davon aus, dass die Festsetzung der Widmung „Wohngebiet/Geschäftsviertel“ sowie der geschlossenen Bauweise im PD 6299 für das Grundstück 13, Küniglberggasse 42, den Erfordernissen des § 1 BO nicht Rechnung trug, zumal ihr keine nachvollziehbare Begründung, die eine Abänderung der im davor gültigen PD 5752 enthaltenen Bestimmungen gerechtfertigt hätten, zu Grunde lagen. Vielmehr wurden dem Eigentümer der in Rede stehenden Liegenschaft im Vergleich zu anderen Grundstücken des betreffenden Plangebietes hinsichtlich der baulichen Ausnützbarkeit wesentlich weitreichendere Rechte eingeräumt als den Eigentümern der umliegenden Liegenschaften. Dass der Grundeigentümer diese Rechte im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten nunmehr in vollem Umfang in Anspruch nehmen kann, vermochte auch dadurch nicht mehr abgewendet werden, dass diese Festlegungen im Juni 2000 mit dem Plandokument 7281 wieder in einen dem örtlichen Stadtbild gerecht werdenden Zustand übergeleitet wurden.