

TE Vfgh Erkenntnis 2026/6/19 V43/2025

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.06.2026

Index

10/07 Verfassungs- und Verwaltungsgerichtsbarkeit

Norm

B-VG

Leitsatz

Auswertung in Arbeit

Spruch

Der Antrag wird abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe

I. Antragsrömisch eins. Antrag

1

Die Antragstellerin ist Eigentümerin der Liegenschaft Grundäckergasse *** bzw Oberlaaer Straße ***, in 1100 Wien, bestehend aus den Grundstücken Nr 57, 58 sowie 60/2 (im Folgenden: Projektliegenschaft.)

2

Mit dem vorliegenden, auf Art139 Abs1 Z3 B-VG gestützten Antrag begehrt die Antragstellerin, der Verfassungsgerichtshof möge

"1. die Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans, Plandokument Nr 8343, beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates der Stadt Wien am 23. März 2023, Pr. ZI 2417018-2022-GGI, soweit sich diese auf den Bereich der Liegenschaft Grundäckergasse *** bzw Oberlaaer Straße ***, 1100 Wien, bezieht, als gesetzwidrig aufheben;

in eventu

2. die Festsetzung jener Baufluchtlinie, die den als 'GB I 4,5 m g' definierten Bereich von dem als 'G' bezeichneten Bereich abgrenzt und die Ausweisung der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche, soweit diese Festsetzungen für den Bereich der Liegenschaft Grundäckergasse *** bzw Oberlaaer Straße ***, 1100 Wien, gelten, als gesetzwidrig aufheben; 2. die Festsetzung jener Baufluchtlinie, die den als 'GB römisch eins 4,5 m g' definierten Bereich von dem als 'G' bezeichneten Bereich abgrenzt und die Ausweisung der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche, soweit diese Festsetzungen für den Bereich der Liegenschaft Grundäckergasse *** bzw Oberlaaer Straße ***, 1100 Wien, gelten, als gesetzwidrig aufheben;

in eventu

3. die Festsetzung jener Baufluchtlinie, die den als 'GB I 4,5 m g' definierten Bereich von dem als 'G' bezeichneten Bereich abgrenzt in Verbindung mit der Festsetzung der Ausweisung der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche, sowie die Festsetzung jener Baufluchtlinie, die den als 'GB I 4,5 m g' definierten Bereich von dem als 'G BB6' bezeichneten Bereich abgrenzt in Verbindung mit der Festsetzung der Ausweisung der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche samt der damit in Zusammenhang stehenden besonderen Bestimmung BB6, soweit diese Festsetzungen für den Bereich der Liegenschaft Grundäckergasse *** bzw Oberlaaer Straße ***, 1100 Wien, gelten, als gesetzwidrig aufheben; 3. die Festsetzung jener Baufluchtlinie, die den als 'GB römisch eins 4,5 m g' definierten Bereich von dem als 'G' bezeichneten Bereich abgrenzt in Verbindung mit der Festsetzung der Ausweisung der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche, sowie die Festsetzung jener Baufluchtlinie, die den als 'GB I 4,5 m g' definierten Bereich von dem als 'G BB6' bezeichneten Bereich abgrenzt in Verbindung mit der Festsetzung der Ausweisung der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche samt der damit in Zusammenhang stehenden besonderen Bestimmung BB6, soweit diese Festsetzungen für den Bereich der Liegenschaft Grundäckergasse *** bzw Oberlaaer Straße ***, 1100 Wien, gelten, als gesetzwidrig aufheben;

in eventu

4. die Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe auf 4,5 m, soweit diese für den Bereich der Liegenschaft Grundäckergasse *** bzw Oberlaaer Straße ***, 1100 Wien, festgesetzt ist, als gesetzwidrig aufheben;

in eventu

5. die Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe auf 4,5 m sowie die Festsetzung jener Baufluchtlinie, die den als 'GB I 4,5 m g' definierten Bereich von dem als 'G' bezeichneten Bereich abgrenzt in Verbindung mit der Ausweisung jener gärtnerisch auszugestaltenden Fläche, für die nicht auch BB6 gilt, soweit dies für den Bereich der Liegenschaft Grundäckergasse *** bzw Oberlaaer Straße ***, 1100 Wien, festgesetzt ist, als gesetzwidrig aufheben;

in eventu

6. die Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe auf 4,5 sowie die Festsetzung jener Baufluchtlinie, die den als 'GB I 4,5 m g' definierten Bereich von dem als 'G BB6' bezeichneten Bereich abgrenzt sowie die Festsetzung der Ausweisung der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche in Verbindung mit der damit im Zusammenhang stehenden besonderen Bestimmung BB6, soweit dies für den Bereich der Liegenschaft Grundäckergasse *** bzw Oberlaaer Straße ***, 1100 Wien, festgesetzt ist, als gesetzwidrig aufheben;

in eventu

7. die Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe auf 4,5 m sowie die Festsetzung sämtlicher Baufluchtlinien sowie die Festsetzung der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche 'G' sowie die Ausweisung der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche in Verbindung mit der besonderen Bestimmung BB6, soweit dies für den Bereich der Liegenschaft Grundäckergasse *** bzw Oberlaaer Straße ***, 1100 Wien, festgesetzt ist, als gesetzwidrig aufheben".

II. Rechtslager römisch zwei. Rechtslage

3

Die maßgeblichen Bestimmungen der Bauordnung für Wien (BO für Wien), LGBl 11/1930, idF LGBl 3/2026 lauten: Die maßgeblichen Bestimmungen der Bauordnung für Wien (BO für Wien), Landesgesetzblatt 11 aus 1930,, in der Fassung Landesgesetzblatt 3 aus 2026, lauten:

"Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der

Bebauungspläne

§1. (1) Die Flächenwidmungspläne und die Bebauungspläne dienen der geordneten und nachhaltigen Gestaltung und Entwicklung des Stadtgebietes. Sie sind Verordnungen. Ihre Festsetzung und Abänderung sowie die zusammenfassende Erklärung, wie Umwelterwägungen, insbesondere der Umweltbericht (§2 Abs1c), die Stellungnahmen zu Umweltauswirkungen sowie die Ergebnisse von Konsultationen nach §2 Abs3a, berücksichtigt wurden, beschließt der Gemeinderat. Jede Beschlussfassung ist im Amtsblatt der Stadt Wien kundzumachen. Danach kann jedermann die Ausfolgung der Beschlüsse und der dazugehörigen Planbeilagen sowie weiters gegebenenfalls der Erklärung über die Berücksichtigung der Umwelterwägungen verlangen.

(2) -(3) [...]

(4) Abänderungen dürfen nur aus wichtigen Rücksichten vorgenommen werden. Diese liegen insbesondere vor, wenn

bedeutende Gründe, vor allem auf Grund der Bevölkerungsentwicklung oder von Änderungen der natürlichen, ökologischen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten, für eine Abänderung sprechen, gegebenenfalls auch im Hinblick auf eine nunmehr andere Bewertung einzelner Ziele, auf die bei der Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne Bedacht zu nehmen ist.

(4a) - (5) [...]

[...]

Schutzzonen

§7. (1) In den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen können die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdigen Gebiete (Schutzzonen) ausgewiesen werden.

(1a) Bei der Festsetzung von Schutzzonen sind die prägende Bau- und Raumstruktur und die Bausubstanz sowie auch andere besondere gestaltende und prägende Elemente, wie die natürlichen Gegebenheiten oder Gärten und Gartenanlagen, zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind die Attribute zu berücksichtigen, die den außergewöhnlichen universellen Wert der Wiener UNESCO-Welterbestätten zum Ausdruck bringen und ihre Authentizität und Integrität festigen.

(2) Die Schutzzonen sind von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Die Grenzen der Schutzzonen können mit Fluchtlinien zusammenfallen.

(3) Für Schutzzonen können im Bebauungsplan über die Festsetzung gemäß §5 Abs4 hinaus die erforderlichen Bestimmungen über die Anordnung einzelner Baukörper (Brunnen, Säulen, Bildstöcke, Schuppen und dergleichen), die Anordnung und Ausgestaltung von Höfen und die Ausgestaltung und Ausstattung der öffentlichen Bereiche (Verkehrsflächen, Beleuchtungskörper und dergleichen) festgesetzt werden.

(4) Umfassen Kataloge oder planliche und bildliche Darstellungen (Fassadenpläne, Fotos u. dgl.) zur Präzisierung der gemäß §5 Abs4 und §7 Abs3 festgesetzten Bestimmungen einzelner Bauwerke und Bauwerksteile, wie Brunnen, Säulen, Bildstöcke, Dachaufbauten, Ein- und Abfriedungen, Fenster- und Türverzierungen, Hauszeichen, Inschriften u. dgl. einer Schutzzone, bilden diese einen Bestandteil des Bebauungsplanes.

(5) Durch die Verhängung einer zeitlich begrenzten Bausperre über ein Stadtgebiet, das in einer Schutzzone liegt, werden die aus der Schutzzone erfließenden Verpflichtungen nicht berührt."

III. Antragsvorbringen und Vorverfahrenrömisches drei. Antragsvorbringen und Vorverfahren

4

1. Zur Zulässigkeit ihres Antrages bringt die Antragstellerin vor, dass sie auf der Projektliegenschaft die Errichtung eines Wohnbauprojekts plane und bereits im Zeitpunkt des Ankaufs der Projektliegenschaft geplant habe. Sie habe die Projektliegenschaft im Mai 2019 mit der Absicht erworben, dort ein Wohnbauprojekt entsprechend den damals gültigen Bebauungsbestimmungen, Plandokument Nr 7364, zu verwirklichen. Sie habe die Liegenschaft im Hinblick auf eine vom Voreigentümer beauftragte Bebauungsstudie erworben. Basierend auf den Festsetzungen des (alten) Flächenwidmungs- und Bebauungsplans, Plandokument Nr 7364, sollten auf der Projektliegenschaft zwei Baukörper mit drei bzw (teilweise) vier Geschoßen zur Errichtung gelangen, die der Wohnnutzung dienen. Auf einer Grundstücksfläche von 1.030,59 m² hätte bei einer bebauten Fläche von 730 m² eine Wohnnutzfläche von 1.570,23 m² realisiert werden können. Auf Grundlage der mit dem geänderten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr 8343, getroffenen Festsetzungen sei eine Bebauung der Projektliegenschaft nur noch sehr eingeschränkt möglich. So können für weite Teile der Projektliegenschaft nicht mehr als zwei Geschoße (Erdgeschoß und Dachgeschoß) errichtet werden, die erzielbare Wohnnutzfläche belaufe sich auf lediglich 1.144 m², was eine Reduktion der erzielbaren Wohnnutzfläche um etwa 30 % bedeute.

5

2. Inhaltlich erachtet sich die Antragstellerin durch die neuen Festsetzungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans, Plandokument 8343, in ihren verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Eigentumsfreiheit gemäß Art5 StGG bzw Art1 1. ZPEMRK und dem aus dem Gleichheitsgrundsatz abgeleiteten Vertrauensschutz verletzt und behauptet einen Verstoß gegen §1 Abs4 BO für Wien.

6

2.1. Durch die Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans, Plandokument Nr 8343, seien im gesamten Plangebiet Schutzzonen massiv ausgeweitet worden, zulässige Gebäudehöhen dem Bestand nicht entsprechend massiv (teilweise von 7,5 m auf 3,5 m) reduziert und bisher bebaubare, aber nicht bebaute Flächen als gärtnerisch auszugestaltende Flächen definiert worden. Im Speziellen sei für den bebaubaren Bereich der Projektliegenschaft eine massive Einschränkung der höchstzulässigen Gebäudehöhe vorgenommen worden. Die zulässige Gebäudehöhe sei von 6,0 m bzw 7,5 m auf lediglich 4,5 m reduziert worden. Im Innenhof des Grundstücks Nr 58 sei anstelle einer bisher bebaubaren Fläche nunmehr eine gärtnerisch auszugestaltende Fläche festgesetzt worden. Durch die Reduktion der zulässigen Gebäudehöhe vermindere sich die Bebauungsmöglichkeit nahezu der gesamten Projektliegenschaft um zumindest ein Geschoß.

7

2.2. Die gärtnerische Ausgestaltung sei für etwa ein Drittel des direkt an der Laaer-Berg-Straße bzw an der als Kreisverkehr ausgestalteten Kreuzung Laaer-Berg-Straße/Grundäckergasse/Friedhofstraße liegenden Grundstücks Nr 57 sowie für die gesamte Fläche des ebenso im Eigentum der Antragstellerin stehenden Grundstücks Nr 60/2 festgesetzt worden. Für die gärtnerisch auszugestaltende Fläche auf diesen Grundstücken gelte nunmehr außerdem "GBB6" (Punkt 4.6. der textlichen Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans), wonach auf diesem Teil der Projektliegenschaft unterirdische Gebäude bzw Gebäudeteile mit einer bebauten Fläche von höchstens 20 v.H. des jeweiligen Teils des Bauplatzes und im Ausmaß von maximal 100 m² errichtet werden dürfen. Damit werde etwa die Errichtung einer Tiefgarage erheblich erschwert.

8

2.3. Für die gesamte Projektliegenschaft sei (neuerlich) eine Schutzzone festgesetzt worden, obwohl zum Zeitpunkt der Festsetzung des Plandokuments Nr 8343 bereits ein rechtskräftiger Bescheid vorgelegen sei, mit dem die Bewilligung für den Abbruch sämtlichen Gebäudebestandes auf der Projektliegenschaft erteilt worden sei. Es ergeben sich erhebliche Einschränkungen der Bebaubarkeit der Projektliegenschaft neben dem erhöhten Anspruch des §85 Abs5 BO für Wien an Gebäude in der Schutzzone insbesondere aus der Festsetzung des Punktes 3.6. des PD 8343. Damit gehe ein weitreichendes Verbot der Belichtung der Dachgeschoße von den Straßenseiten einher. So seien etwa nicht bloß raumbildende Dachaufbauten, sondern auch "normale" Dachflächenfenster und Fenster in den Wänden der Dachgeschoße straßenseitig nicht zulässig. Aus dem Erläuterungsbericht 2 – ÖA/BV, MA 21 A – Plan Nr 8343 vom 4. August 2022, S 23, gehe hervor, dass die Schutzzone festgesetzt werden sollte, um Teile des Ortskerns unter Schutz zu stellen. Es dürfe dem Ordnungsgeber unterstellt werden, lediglich Teile des bestehenden Ortskerns unter Schutz stellen zu wollen – dieses Ziel könne jedenfalls nicht erreicht werden, wenn eine Schutzzone für eine Liegenschaft festgesetzt werde, die mit Gebäuden bebaut sei, für deren Abbruch eine aufrechte Abbruchbewilligung vorliege. Aus S 17 des Erläuterungsberichts lasse sich ein weiteres Motiv feststellen, nämlich die Erhaltung alten Baubestandes. Ob der Gebäudebestand auf der Projektliegenschaft, dessen Abbruch rechtskräftig bewilligt worden sei, aus Stadtbildgründen schützenswert sei, ergebe sich aus den Ausführungen im Erläuterungsbericht nicht.

9

2.4. Die Planunterlagen seien mit Mängeln behaftet, weil sie weder die vom Gesetz geforderte Begründung noch die Interessenabwägung mit hinreichender Deutlichkeit enthielten. Es liege ein eklatanter Verstoß gegen die Bestimmung des §1 Abs4 BO für Wien und hiedurch ein unzulässiger Eingriff in die verfassungsrechtlich garantierte Eigentumsfreiheit der Antragstellerin sowie eine Verletzung des verfassungsrechtlich gewährleisteten Vertrauensgrundsatzes vor. Wie im Erläuterungsbericht, S 23, angeführt, sei Grundlage für die Schutzzone ein Motivenbericht der Magistratsabteilung 19, Teile des Ortskerns unter Schutz zu stellen. Dieser Motivenbericht sei weder den Auflageunterlagen beigelegt noch in sonstiger Weise öffentlich einsehbar. Aus dem Erläuterungsbericht gehe nicht hervor, (i) warum die im Erläuterungsbericht angeführten wichtigen Rücksichten (S 18) mit der Ausweisung bzw Beibehaltung der Schutzzone überhaupt verwirklicht werden können und (ii) warum die für eine Ausweisung bzw Beibehaltung der Schutzzone sprechenden wichtigen Rücksichten und Interessen gewichtiger als die für eine Beibehaltung der bisherigen Widmung und Nichtausweisung einer Schutzzone sprechenden Rücksichten seien. Durch die Untersagung der Errichtung von vorspringenden Gebäudeteilen sowie Fenstern, Dachflächenfenstern und Knickfenstern zu öffentlichen Verkehrsflächen werde jegliche zeitgemäße Bebauung und Bewohnbarkeit auf der Projektliegenschaft sowie eine ausreichende straßenseitige Belichtung auch im Neubaufall aus sachlich nicht nachvollziehbaren Gründen verunmöglicht. Es sei in keiner Weise nachvollziehbar, warum durch diese Einschränkung die offenbar angestrebte wichtige Rücksicht der Erhaltung der dörflichen Bebauungs- und Nutzungsstruktur bzw die

im Erläuterungsbericht definierten Ziele verwirklicht würden bzw warum diese gewichtiger sein sollten als die wichtigen Rücksichten der Antragstellerin an einer Beibehaltung der bisherigen Bebauungsbestimmungen und somit der Möglichkeit einer zeitgemäßen Bebauung auf der Projektliegenschaft. Durch die Ausweisung bzw Beibehaltung der Schutzzone konterkarierte der Verordnungsgeber vielmehr seine sich selbst auferlegte Zielsetzung und wichtige Rücksicht der Erhaltung der dörflichen Bebauungs- und Nutzungsstruktur.

10

2.5. Im Übrigen gehe der Verordnungsgeber von unrichtigen Grundlagen aus, wenn er im Erläuterungsbericht anführe, dass die Oberlaaer Straße fast ausschließlich ein- bis zweigeschossige Gebäude aufweise. Es seien aber in unmittelbarer Nähe zur Projektliegenschaft in der Oberlaaer Straße *** bzw Grundäckergasse *** – noch auf Grundlage des Plandokuments Nr 7364 – vor Kurzem großvolumige Wohnbauvorhaben zur Errichtung gelangt. Durch die nunmehr erfolgte massive Einschränkung der Bebauungsmöglichkeit auf der Projektliegenschaft werde die Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden homogenen örtlichen Stadtbildes konterkariert und eine maßvolle und einheitliche Weiterentwicklung der Ortskernbebauung verunmöglicht.

11

2.6. Verstärkt werde der unzulässige Eingriff in die verfassungsrechtlich garantierte Eigentumsfreiheit der Antragstellerin durch die erfolgte Ausweisung der gärtnerischen Ausgestaltung im Innenhofbereich des Grundstücks Nr 58, über das gesamte Grundstück Nr 60/2 sowie über weite Teile der Fläche des Grundstücks Nr 57. Weiter verschärft werde dies durch die Festsetzung der besonderen Bestimmung "BB6" (Punkt 4.6. der textlichen Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans) über etwa ein Drittel der Fläche des Grundstücks Nr 57, wonach die Errichtung unterirdischer Gebäude in der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche weitgehend eingeschränkt werden soll. Vor dem Hintergrund, dass unterirdische Bebauung in diesen Bereichen zwar stark eingeschränkt, jedoch nicht gänzlich untersagt sei, scheine das Ziel der Sicherung des vorhandenen Wurzelraums von stockendem Baumbestand durch diese Festsetzung nicht erreichbar. Vielmehr handle es sich bei den Erwägungen für die Festsetzung dieser Besonderen Bestimmung um eine Scheinbegründung. Insbesondere die Ausweisung der gärtnerischen Ausgestaltung auf weiten Teilen des Grundstücks Nr 57 komme im Vergleich zur bisherigen Bebauungsmöglichkeit auf diesem Teil der Projektliegenschaft faktisch einer Enteignung gleich. Durch diese Einschränkungen werde der Verkehrswert stark reduziert. Wenn sich nun die Voraussetzungen für die Bewertung dramatisch verändern, werde in weiterer Folge der Verkehrswert und Bekehrungswert stark reduziert werden, was Auswirkungen auf zahlreiche Liegenschaften im Planungsgebiet habe, weil diese mit Hypotheken belastet seien.

12

2.7. Zudem werde unsachlich zwischen Wohn- und Betriebsgebäuden unterschieden. Die erhebliche Beschränkung der Bebaubarkeit infolge der Festsetzung der (für die Projektliegenschaft nicht relevanten) "BB2" und "BB3" auch für betrieblich genutzte Flächen stelle eine sachlich nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung von Wohnnutzung und betrieblicher Nutzung dar. Die in diesen Bestimmungen "BB2" und "BB3" herangezogene Beschränkung der Wohnnutzfläche gemäß § 29 WWFG 1989 könne definitionsgemäß nur für Wohnhäuser gelten. Umgekehrt gelte diese Beschränkung für Betriebsgebäude demnach nicht. Dies führe zum einen dazu, dass Betriebserweiterungen gegenüber einer Wohnentwicklung deutlich bevorzugt würden. Zum anderen widerspreche gerade dieses Ergebnis der Intention des neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplans, Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes und leistbares Wohnen zu erreichen. Überdies bildeten die erfolgten Festsetzungen auch keinesfalls das Ergebnis des Bürgerbeteiligungsverfahrens und somit auch nicht den Willen der ortsansässigen Bevölkerung (Wohnbevölkerung und arbeitenden Bevölkerung) ab. Ziel des Bürgerbeteiligungsverfahrens sei gewesen, sehr großvolumigen Wohnbau im Bereich des Süd-Einganges des Kurparks Oberlaa zu verhindern, nicht aber erforderliche Weiterentwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für die nachhaltige Nutzung und Bewohnung der Liegenschaften im Plangebietsbereich zu verhindern.

13

3. Der Wiener Gemeinderat lege die Verordnungsakten vor und erstattete eine Äußerung, der sich die Wiener Landesregierung anschloss.

14

3.1. In seiner Äußerung bestreitet der Wiener Gemeinderat die aktuelle Planungsabsicht der Antragstellerin. Es sei nicht nachvollziehbar, inwiefern die Bebauungsstudie dem Erwerb der Liegenschaft im Hinblick auf das Bauprojekt

zugrunde gelegt werden konnte, wenn die Studie vom November 2019, also erst nach dem Erwerb der Liegenschaft erstellt worden sei. Außerdem habe die Antragstellerin von der Möglichkeit, eine bescheidmäßige Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen gemäß §9 BO für Wien zu beantragen, trotz ihrer mehrfach angeführten Behauptung, bereits seit dem Erwerb der Liegenschaft im Jahr 2019 konkrete Bauabsichten für das maßgebliche Grundstück zu verfolgen, zu keinem Zeitpunkt Gebrauch gemacht. Durch dieses Rechtsinstrument werde für die Dauer von 18 Monaten die Sicherheit erteilt, dass die seinerzeitigen Bebauungsbestimmungen einer Einreichung zugrunde gelegt werden dürfen. Es seien keine näher konkretisierten Planungsunterlagen ? ohne dass es hiebei eines im Baubewilligungsverfahren notwendigen Detailgrades bedürfe ? vorgelegt worden, die eine konkrete Bauabsicht der Antragstellerin bzw zumindest eine konkret weiterverfolgte Planungsabsicht seit dem Jahr 2019 darzulegen vermögen. Der Umstand, dass nach Kundmachung des neuen Planungsdokumentes im Jahr 2023 eine neue Studie im Jahr 2023 in Auftrag gegeben worden sei, die sich mit dem Bauprojekt befasse, lasse vor dem Hintergrund der dazwischenliegenden Dauer von drei Jahren keine konkrete Bauabsicht erkennen.

15

3.2. In der Sache bringt der Wiener Gemeinderat vor, dass der Verordnungsgeber sein Ermessen nicht überschritten habe, zumal dem maßgeblichen Plandokument eine sachliche Abwägung und Auseinandersetzung mit bestehenden (öffentlichen) Interessen zugrunde gelegt worden sei. Im Einzelnen wird dargelegt:

"3.1. Zur behaupteten Unsachlichkeit der Ausweisung einer Schutzzone:

Im Antrag wird behauptet, dass im Hinblick auf das Vorliegen einer rechtskräftigen Bewilligung für den Abbruch sämtlicher Gebäude jegliche Schutzzonenausweisung unsachlich und obsolet sei. Tatsächlich können gemäß §7 Abs1 BO für Wien in den Bebauungsplänen die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdigen Gebiete (Schutzzonen) ausgewiesen werden. Dies schließt jedoch nicht aus, dass Schutzzonen auch einzelne unbebaute bzw künftig unbebaute Grundflächen umfassen. Gerade der von der Antragstellerin zitierte §85 Abs5 BO für Wien regelt auch die Errichtung eines neuen Gebäudes in einer Schutzzone. Ziel einer solchen Festsetzung ist, dass sich auch neue Gebäude auf zeitgemäße Weise in das Stadtbild einordnen bzw die benachbarten Gebäude berücksichtigen.

Die mit dem angefochtenen Plandokument Nr 8343 erneut ausgewiesene Schutzzone für die gegenständliche Liegenschaft entspricht der vorherigen Rechtslage und besteht seit dem Jahr 1979. Die Liegenschaft bzw die auf ihr vorhandenen Gebäude sind aufgrund ihrer Positionierung im Kreuzungsbereich Grundäckergasse/Laaer-Berg-Straße besonders weit hin sichtbar und im Stadtbild präsent.

Es wurde daher trotz des Vorliegens einer rechtskräftigen Abbruchbewilligung eine Schutzzone ausgewiesen und wurden damit verbunden Bebauungsstrukturen, Gebäudehöhen und bauliche Ausnutzbarkeiten festgesetzt, die sich am Bestand des (größeren) erhaltungswürdigen Gebietes orientieren.

3.2. Zur behaupteten Unsachlichkeit des teilweisen Fensterverbots innerhalb der Schutzzone:

Die Antragstellerin wendet ein, dass durch das (nur für das Dachgeschoß geltende) Verbot von zur öffentlichen Verkehrsfläche gerichteten Fenstern, Dachflächenfenstern und Knickfenstern jegliche zeitgemäße Bebauung verunmöglicht werde. Sie erklärt dabei nicht, warum etwa Gebäude mit moderater Trakttiefe, deren Dachgeschoß durch hofseitige Fenster belichtet wird, nicht zeitgemäß wären. Das von ihr kritisierte teilweise Fensterverbot, welches im Zuge der erneuten Ausweisung einer Schutzzone für die gegenständliche Liegenschaft festgesetzt wurde, entspricht im Übrigen weitestgehend jenem Verbot, das für die als Schutzzone ausgewiesenen Teile von Oberlaa seit dem Jahr 2001 in Kraft steht und sich am Bestand dieses Gebietes orientiert.

3.3. Zur behaupteten Unsachlichkeit der Einschränkung unterirdischer Gebäude(-teile):

Zum Vorbringen, dass durch das weitgehende Verbot unterirdischer Gebäude(-teile) auf den gärtnerisch auszugestaltenden Teilen der Liegenschaft die Errichtung einer Tiefgarage zur Schaffung der erforderlichen Pflichtstellplätze ohne sachliche Rechtfertigung erschwert werde, zumal auch bei einer vollflächigen (unterirdischen) Bebauung der Wurzelraum von Bäumen gesichert werden könne, ist darauf hinzuweisen, dass die Antragstellerin zunächst erkennt, dass eine vollflächige (unterirdische) Bebauung der gegenständlichen Liegenschaft bereits gemäß §76 Abs10a BO für Wien grundsätzlich unzulässig ist. Die im angefochtenen Plandokument festgesetzte Beschränkung unterirdischer Gebäude(-teile) dient der Verbesserung des Mikroklimas und somit der Erhaltung bzw Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen sichern (§1 Abs2 Z4 BO für Wien). Angemerkt wird, dass

gemäß §53 des Wiener Garagengesetzes 2008 dann, wenn Pflichtstellplätze auf dem Bauplatz nach den Grundsätzen einer wirtschaftlichen Bebauung nicht hergestellt werden können, die Stellplatzverpflichtung auch durch Entrichtung einer Ausgleichsabgabe erfüllt werden kann.

3.4. Zur behaupteten Unsachlichkeit der Differenzierung zwischen Wohn- und Betriebsgebäuden:

Wenn im Antrag behauptet wird, dass die durch die Besonderen Bestimmungen BB 2 und BB 3 festgesetzte Beschränkung der zulässigen Wohnnutzfläche, bezogen auf die jeweiligen Teile bestimmter Grundflächen, eine sachlich nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung zwischen Wohnnutzung und (nicht in gleicher Weise beschränkter) Betriebsnutzung bestehe, ist klarzustellen, dass diese Festsetzungen für die gegenständlichen Grundstücke nicht gelten. Tatsächlich werden durch die Beschränkung der zulässigen Wohnnutzfläche Erweiterungsmöglichkeiten für vorhandene Betriebe gesichert; dies dient der angemessenen Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen (§1 Abs2 Z3 BO für Wien).

3.5. Zur behaupteten mangelnden Interessenabwägung:

Der Kritik, dass aus dem Erläuterungsbericht zu PD 8343 in keiner Weise hervorgehe, inwiefern die für die Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans, insbesondere für die Ausweisung einer Schutzzone sprechenden wichtigen Rücksichten gewichtiger seien als die dagegen stehenden (privaten) Rücksichten, ist zu entgegnen, dass tatsächlich die entsprechende Abwägung ua im Bericht des Magistrats an den Gemeinderat über die während der öffentlichen Auflage des Plans eingelangten Stellungnahmen dokumentiert ist. Insbesondere wurde nach einer (nochmaligen) Abwägung der für bzw gegen eine Planänderung sprechenden Rücksichten die vorgesehene Ausweitung der Schutzzone Oberlaa auf die besonders ortsbildprägenden Straßentrakte beschränkt, für Hofbebauungen jedoch auf die Ausweisung einer Schutzzone verzichtet.

4. Insgesamt ist daher festzuhalten, dass der derzeit in Geltung stehende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr 8343, beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates der Stadt Wien am 23. März 2023, GZ: 2417018-2022-GGI, soweit sich diese auf den Bereich der Liegenschaft 1100 Wien, Grundäckergasse ONr *** bzw Oberlaaer Straße ONr ***, bezieht, gemäß den Vorgaben der Bauordnung für Wien sachlich begründet ist. Im vorliegenden Fall hat der Verordnungsgeber den ihm eingeräumten planerischen Spielraum sohin nicht überschritten (vgl dazu VfSlg 11.075/1986, 15.682/1999, 16.372/2001, 17.894/2006; VfGH vom 7. Oktober 2015, E1055/2015 ua). Der gegenständliche Teil des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, Plandokument Nr 8343, ist somit nicht als gesetzwidrig zu erachten."4. Insgesamt ist daher festzuhalten, dass der derzeit in Geltung stehende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr 8343, beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates der Stadt Wien am 23. März 2023, GZ: 2417018-2022-GGI, soweit sich diese auf den Bereich der Liegenschaft 1100 Wien, Grundäckergasse ONr *** bzw Oberlaaer Straße ONr ***, bezieht, gemäß den Vorgaben der Bauordnung für Wien sachlich begründet ist. Im vorliegenden Fall hat der Verordnungsgeber den ihm eingeräumten planerischen Spielraum sohin nicht überschritten vergleiche dazu VfSlg 11.075 aus 1986,, 15.682 aus 1999,, 16.372 aus 2001,, 17.894 aus 2006; VfGH vom 7. Oktober 2015, E1055/2015 ua). Der gegenständliche Teil des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, Plandokument Nr 8343, ist somit nicht als gesetzwidrig zu erachten."

16

4. Die Antragstellerin replizierte bezogen auf die Behauptung der mangelnden Bauabsicht damit, dass dem Ankauf der Liegenschaft eine Bebauungsstudie aus 2018 zugrunde liege und die Antragstellerin weiterhin eine entsprechende Bebauung plane. Auf der Liegenschaft der Antragstellerin sei zum Ankaufszeitpunkt ein vor dem 1. Jänner 1945 errichteter Gebäudebestand vorhanden gewesen, für den eine Abbruchbewilligung erwirkt werden musste, die schließlich mit Bescheid vom 13. Juli 2022 erteilt worden sei. Zwischenzeitlich habe die Antragstellerin die Gebäude nun tatsächlich abgebrochen und somit erneut in die Entwicklung der Liegenschaft investiert. Die Beantragung eines Bescheides zur Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen nach §9 BO für Wien sei vor erfolgter Abbruchbewilligung für die Antragstellerin nicht zweckmäßig gewesen, weil dieser Bescheid einerseits nach 18 Monaten wieder ablaufe und in dieser Zeit erfahrungsgemäß nicht mit einer Abbruchbewilligung zu rechnen sei, andererseits eine Planung mangels ausreichender Grundlagen praktisch und finanziell nicht zielführend gewesen wäre. Zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Abbruchbewilligungsbescheides im Sommer 2022 habe keine Möglichkeit zur Beantragung eines Bescheides mehr bestanden, weil zu diesem Zeitpunkt bereits eine Bausperre für die Liegenschaft der Antragstellerin verordnet gewesen sei. Auch sei die Antragstellerin eine gemeinnützige Wohnbaugesellschaft, die nach dem Gesetz

zur zügigen Bebauung ihrer Liegenschaft verpflichtet sei. Im Übrigen habe die Antragstellerin – entgegen der Ausführung des Gemeinderates der Stadt Wien – bereits im Widmungsverfahren eine Stellungnahme abgegeben.

17

4.1. Inhaltlich weist die Antragstellerin darauf hin, dass im Zuge der Festsetzung des Plandokuments Nr 8343 keine ausreichende Abwägung der Interessen im Hinblick auf den Ortsbildschutz / ein zeitgemäßes Erscheinungsbild mit dem evidenten Interesse der Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum erfolgt sei. Der Bericht gemäß §2 Abs7 BO für Wien vom 16. Dezember 2022 führe zu den von betroffenen Grundeigentümern erstatteten Stellungnahmen auf Seite 9 lediglich pauschal aus, dass eine Abwägung zwischen Ortsbildschutz und einer dichteren und höheren Bebauung der Liegenschaften stattgefunden habe. Genauere Angaben zu den Beurteilungsparametern dieser Abwägung fänden sich in diesem Bericht nicht. Es habe auch keine Abwägung der Interessen des Ortsbildschutzes mit dem Interesse der Ermöglichung einer angemessenen Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen bzw Schaffung und Erhaltung starker städtischer Zentrums- und Versorgungsstrukturen stattgefunden. Zu der in zahlreichen Stellungnahmen betroffener Liegenschaftseigentümer vorgebrachten Wertminderung von Liegenschaften durch die Reduktion der Bebauungsmöglichkeiten werde unter Punkt 6. des Berichtes vom 16. Dezember 2022 lediglich rudimentär ausgeführt, mit Errichtung der U-Bahn bis Oberlaa im unmittelbaren Umfeld wie im Bereich der Ortskerne Oberlaa, Unterlaa und Neulaa hätte die Liegenschaftsbewertung eine deutliche Steigerung erfahren. Zudem habe, obwohl die letzte Festsetzung der Schutzzone im Jahr 1979 (Überarbeitung 1985) erfolgt sei, keine neuerliche Prüfung des Vorliegens der Voraussetzungen für die Ausweisung einer Schutzzone stattgefunden. Im Motivenbericht werde unter Punkt 1.1 Anlass und Ziele lediglich ausgeführt: "Die bestehenden Schutzzone innerhalb des Plandokuments werden jedenfalls beibehalten, gegebenenfalls geringfügig ergänzt". Hieraus ergebe sich eindeutig, dass die Stadt Wien es nach fast einem halben Jahrhundert unterlassen habe, die Notwendigkeit einer Schutzzone zu prüfen. Das offensichtliche Fehlen einer sachgerechten Auseinandersetzung mit dieser Frage alleine mache eine Aufhebung dieser Verordnung unumgänglich. Unter Punkt 6. Resümee werde ergänzt: "Die innerhalb der bestehenden Schutzzone befindlichen Ortskerne sind natürlich weiterhin erhaltenswert und sollen nun mit den noch vorhandenen historischen Bauten ergänzt werden." Eine Begründung für die Annahme, dass die innerhalb der bestehenden Schutzzone befindlichen Ortskerne natürlich weiterhin erhaltenswert wären, finde sich im Motivenbericht jedoch nicht. Zuletzt könne das raumordnungsrechtliche Argument für die Festsetzung/Beibehaltung der Schutzzone – die Sicherung des Erhalts der Bestandsgebäude – infolge des (vor Erlass der neuen Flächenwidmung bewilligten) Abbruchs der Bestandsgebäude nicht länger zur Begründung der Beibehaltung der Schutzzone auf der Liegenschaft der Antragstellerin dienen. Das Plandokument sei in dieser Hinsicht invalidiert, die Beibehaltung der Schutzzone und die damit einhergehende erhebliche Beschränkung der Bebaubarkeit der Liegenschaft der Antragstellerin sei sachlich nicht mehr begründbar. Im Hinblick auf das teilweise Fensterverbot sei keine ausreichende Abwägung der in §1 Abs2 BO für Wien definierten Ziele des Klimaschutzes erfolgt. Die im Planungsprozess angenommenen Nutzungen der Liegenschaften im Plangebiet entsprächen auch nicht der Realität. So sei die Liegenschaft Grundäckergasse *** – jedenfalls seit Ankauf durch die Antragstellerin – leerstehend. Hier sei seitens der Stadt Wien irreführender und fälschlicherweise "betriebliche Nutzung – Landwirtschaft" erhoben worden. Für die straßenseitigen Gebäude der Grundäckergasse xy und *** sei als Nutzung "Wohnen im engeren Sinn" erhoben worden. Für die Gebäude der Grundäckergasse ***, sowie die Nebengebäude von Grundäckergasse xy sei eine "sonstige Objektnutzung" erhoben worden. Tatsächlich seien die Gebäude bereits länger leerstehend. Durch die mangelhafte Grundlagenerhebung entstehe der Eindruck einer bestehenden und funktionierenden Ortskernstruktur, welche bewahrt werden müsse. Tatsächlich sei aber insbesondere der Randbereich des Ortes von Leerstand geprägt.

IV. Erwägungenrömisches vier. Erwägungen

18

1. Zur Zulässigkeit des Antrages

19

1.1. Gemäß Art139 Abs1 Z3 B-VG erkennt der Verfassungsgerichtshof über die Gesetzwidrigkeit von Verordnungen auf Antrag einer Person, die unmittelbar durch diese Gesetzwidrigkeit in ihren Rechten verletzt zu sein behauptet, wenn die Verordnung ohne Fällung einer gerichtlichen Entscheidung oder ohne Erlassung eines Bescheides für diese Person wirksam geworden ist. Wie der Verfassungsgerichtshof in seiner mit VfSlg 8058/1977 beginnenden ständigen Rechtsprechung ausgeführt hat, ist daher grundlegende Voraussetzung für die Antragslegitimation, dass die Verordnung in die Rechtssphäre der betroffenen Person unmittelbar eingreift und sie – im Fall ihrer Gesetzwidrigkeit –

verletzt. Hierbei hat der Verfassungsgerichtshof vom Antragsvorbringen auszugehen und lediglich zu prüfen, ob die vom Antragsteller ins Treffen geführten Wirkungen solche sind, wie sie Art139 Abs1 Z3 B-VG als Voraussetzung für die Antragslegitimation fordert (vgl zB VfSlg 8594/1979, 15.527/1999, 16.425/2002 und 16.426/2002).1.1. Gemäß Art139 Abs1 Z3 B-VG erkennt der Verfassungsgerichtshof über die Gesetzwidrigkeit von Verordnungen auf Antrag einer Person, die unmittelbar durch diese Gesetzwidrigkeit in ihren Rechten verletzt zu sein behauptet, wenn die Verordnung ohne Fällung einer gerichtlichen Entscheidung oder ohne Erlassung eines Bescheides für diese Person wirksam geworden ist. Wie der Verfassungsgerichtshof in seiner mit VfSlg 8058 aus 1977, beginnenden ständigen Rechtsprechung ausgeführt hat, ist daher grundlegende Voraussetzung für die Antragslegitimation, dass die Verordnung in die Rechtssphäre der betroffenen Person unmittelbar eingreift und sie – im Fall ihrer Gesetzwidrigkeit – verletzt. Hierbei hat der Verfassungsgerichtshof vom Antragsvorbringen auszugehen und lediglich zu prüfen, ob die vom Antragsteller ins Treffen geführten Wirkungen solche sind, wie sie Art139 Abs1 Z3 B-VG als Voraussetzung für die Antragslegitimation fordert vergleiche , zB VfSlg 8594 aus 1979,, 15.527 aus 1999,, 16.425 aus 2002, und 16.426 aus 2002,).

20

1.2. Der Verfassungsgerichtshof hat in ständiger Rechtsprechung in Bezug auf Individualanträge auf Verordnungsprüfung, mit denen die Aufhebung von Bestimmungen eines Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes begehrt wurde, festgehalten, dass der bloße Hinweis auf eine Beeinträchtigung der künftigen Bebaubarkeit mangels aktueller Betroffenheit keine Antragslegitimation bewirkt (VfSlg 11.128/1986, 19.075/2010). Zur erfolgreichen Behauptung eines aktuellen Eingriffs in die Rechtssphäre durch die Festlegungen eines Flächenwidmungs- oder Bebauungsplans muss der Grundeigentümer konkrete Bauabsichten dartun (VfSlg 15.144/1998, 17.079/2003, 17.571/2003, 18.684/2009, 19.949/2015).1.2. Der Verfassungsgerichtshof hat in ständiger Rechtsprechung in Bezug auf Individualanträge auf Verordnungsprüfung, mit denen die Aufhebung von Bestimmungen eines Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes begehrt wurde, festgehalten, dass der bloße Hinweis auf eine Beeinträchtigung der künftigen Bebaubarkeit mangels aktueller Betroffenheit keine Antragslegitimation bewirkt (VfSlg 11.128 aus 1986,, 19.075 aus 2010,). Zur erfolgreichen Behauptung eines aktuellen Eingriffs in die Rechtssphäre durch die Festlegungen eines Flächenwidmungs- oder Bebauungsplans muss der Grundeigentümer konkrete Bauabsichten dartun (VfSlg 15.144 aus 1998,, 17.079 aus 2003,, 17.571 aus 2003,, 18.684 aus 2009,, 19.949 aus 2015,).

21

1.3. Diesem Erfordernis wird die Antragstellerin? entgegen der Ansicht des Gemeinderates der Stadt Wien? durch ihr Vorbringen gerecht, die Projektliegenschaft in der Weise bebauen zu wollen, dass zwei Baukörper mit drei bzw (teilweise) vier Geschoßen zur Errichtung gelangen, die eine Wohnnutzfläche von 1.570,23 m2 aufweisen sollen. Das Vorbringen der verordnungserlassenden Behörde, die Antragstellerin habe kein Verfahren nach §9 BO für Wien angestrebt oder dargelegt, konkrete erste Schritte gesetzt zu haben, trifft insofern nicht zu. Die Antragstellerin hat dargelegt, dass sie zunächst ein mehrmonatiges Abbruchbewilligungsverfahren durchlaufen musste und der vorhandene Gebäudebestand nun abgebrochen wurde. Auch hat der Verfassungsgerichtshof mehrmals ausgesprochen, dass die Erwirkung eines Bescheides gemäß §9 BO für Wien als anderer Rechtsweg nicht in Betracht kommt, weil gegen einen solchen Bescheid gemäß Abs4 leg cit eine abgesonderte Beschwerde nicht zulässig ist (vgl VfSlg 17.081/2003 mwN; VfGH 13.6.2023, V21/2022). Die Antragstellerin bringt vor, dass die Schutzzonenausweisung und die damit einhergehenden Bebauungsvorschriften unmittelbar in ihre Rechtssphäre eingreifen würden, woran angesichts der damit verbundenen und aufgezeigten Nutzungsbeschränkungen grundsätzlich kein Zweifel besteht. 1.3. Diesem Erfordernis wird die Antragstellerin entgegen der Ansicht des Gemeinderates der Stadt Wien durch ihr Vorbringen gerecht, die Projektliegenschaft in der Weise bebauen zu wollen, dass zwei Baukörper mit drei bzw (teilweise) vier Geschoßen zur Errichtung gelangen, die eine Wohnnutzfläche von 1.570,23 m2 aufweisen sollen. Das Vorbringen der verordnungserlassenden Behörde, die Antragstellerin habe kein Verfahren nach §9 BO für Wien angestrebt oder dargelegt, konkrete erste Schritte gesetzt zu haben, trifft insofern nicht zu. Die Antragstellerin hat dargelegt, dass sie zunächst ein mehrmonatiges Abbruchbewilligungsverfahren durchlaufen musste und der vorhandene Gebäudebestand nun abgebrochen wurde. Auch hat der Verfassungsgerichtshof mehrmals ausgesprochen, dass die Erwirkung eines Bescheides gemäß §9 BO für Wien als anderer Rechtsweg nicht in Betracht kommt, weil gegen einen solchen Bescheid gemäß Abs4 leg cit eine abgesonderte Beschwerde nicht zulässig ist vergleiche VfSlg 17.081 aus 2003, mwN; VfGH 13.6.2023, V21/2022). Die Antragstellerin bringt vor, dass die Schutzzonenausweisung und die damit einhergehenden Bebauungsvorschriften unmittelbar in ihre Rechtssphäre

eingreifen würden, woran angesichts der damit verbundenen und aufgezeigten Nutzungsbeschränkungen grundsätzlich kein Zweifel besteht.

22

1.4. Der Individualantrag erweist sich daher als zulässig.

23

2. In der Sache

24

2.1. Der Verfassungsgerichtshof ist in einem auf Antrag eingeleiteten Verfahren zur Prüfung der Gesetzmäßigkeit einer Verordnung gemäß Art139 B-VG auf die Erörterung der geltend gemachten Bedenken beschränkt (vgl VfSlg 11.580/1987, 14.044/1995, 16.674/2002). Er hat sohin ausschließlich zu beurteilen, ob die angefochtene Verordnung aus den in der Begründung des Antrages dargelegten Gründen gesetzwidrig ist (VfSlg 15.644/1999, 17.222/2004). 2.1. Der Verfassungsgerichtshof ist in einem auf Antrag eingeleiteten Verfahren zur Prüfung der Gesetzmäßigkeit einer Verordnung gemäß Art139 B-VG auf die Erörterung der geltend gemachten Bedenken beschränkt vergleiche VfSlg 11.580 aus 1987,, 14.044 aus 1995,, 16.674 aus 2002,). Er hat sohin ausschließlich zu beurteilen, ob die angefochtene Verordnung aus den in der Begründung des Antrages dargelegten Gründen gesetzwidrig ist (VfSlg 15.644 aus 1999,, 17.222 aus 2004,).

25

2.2. Die Antragstellerin bringt im Wesentlichen vor, dass durch die beschlossenen Änderungen und durch die Beibehaltung der Schutzzone im Plandokument 8343 Gebäude wie jenes auf der Projektliegenschaft der Antragstellerin zu Unrecht unter Schutz gestellt worden seien. Dadurch sei es zu einer sachlich nicht gerechtfertigten massiven Beschränkung der bisher gegebenen Bebauungsmöglichkeit gekommen, ohne dass die mit der Verordnung verfolgten Ziele der zeitgemäßen und klimagerechten Erweiterung des Wohnraumes erreicht werden könnten. Der Verordnungsgeber habe zum Teil die tatsächlichen Gegebenheiten verkannt und habe keine ausreichende Grundlagenforschung und Interessenabwägung durchgeführt.

26

2.3. Nach Durchsicht der Verordnungsakten kann der Verfassungsgerichtshof dem Vorbringen der Antragstellerin nicht beipflichten.

27

2.4. Entgegen dem Vorbringen kann der Verfassungsgerichtshof weder einen Widerspruch zu den mit der Verordnung verfolgten Zielen noch die Verletzung der Eigentums- oder Erwerbsfreiheit bzw eine Unsachlichkeit der in Bezug auf die Projektliegenschaft der Antragstellerin ausgewiesenen Flächenwidmung erkennen.

28

2.4.1. Aus den vorgelegten Verordnungsakten ergibt sich, dass vor Verordnungserlassung eine ausreichende Grundlagenforschung stattgefunden hat. Im Erläuterungsbericht vom 4. August 2022 finden sich einerseits Ausführungen zur Lage und Charakteristika des Plangebiets, zur historischen Entwicklung, zur Umweltsituation und den übergeordneten Konzepten, zu den maßgeblichen Entwicklungen und Planungen sowie andererseits nähere Erläuterungen zu den einzelnen Festsetzungen. Dass der Verordnungsgeber die hier wesentlichen tatsächlichen Gegebenheiten verkannt hat, kann nicht erkannt werden.

29

So wurde unter anderem festgehalten (vgl Erläuterungsbericht 2-ÖA/BV, S 3 f., 16 f. und 23) So wurde unter anderem festgehalten vergleiche Erläuterungsbericht 2-ÖA/BV, S 3 f., 16 f. und 23):

"Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

* Die dominante Bebauung nördlich der Grundäckergasse zeigt sich als typisches

Stadterweiterungsgebiet ab 1990 bis 2020 (Siedlungsentwicklungsgebiet Grundäcker Teil I, II u. III) in großmaßstäblicher Blockbebauung, in Wohnhöfen und Zeilenbauten bzw freistehenden Einzelobjekten. Die Geschoßanzahl bewegt sich zw. 2 und 7 Geschoßen, wobei meist zusätzlich ein Dach- bzw Terrassengeschoß den Gebäudeabschluß bildet. Stadterweiterungsgebiet ab 1990 bis 2020 (Siedlungsentwicklungsgebiet Grundäcker Teil

römisch eins, römisch zwei u. römisch drei) in großmaßstäblicher Blockbebauung, in Wohnhöfen und Zeilenbauten bzw freistehenden Einzelobjekten. Die Geschoßanzahl bewegt sich zw. 2 und 7 Geschoßen, wobei meist zusätzlich ein Dach- bzw Terrassengeschoß den Gebäudeabschluß bildet.

Die wenigen Wohnhausanlagen abseits des oben genannten Siedlungsgebietes im bzw am Rande des alten Ortskerns weisen zwei (meist mit einem Dach-/Terrassengeschoß) bzw drei Geschoße (ohne Dachgeschoß) auf. Als markantes Beispiel seien hier die Wohnhausanlage am Ende der hinteren Liesingbachstraße („ehemalige Schweinemast“) bzw die schräg vis-a-vis befindliche, nach Süden reichende Teppichbebauung (Hintere Liesingbachstr. ONr ***) erwähnt. In unmittelbarer östlicher Nachbarschaft ist eine diesbezüglich sehr ähnliche Bebauungsstruktur aktuell in Realisierung, eine weitere bebauungsstrukturverwandte Wohnhausanlage ist in der Grundäckerstraße ONr *** im Rohbau fertiggestellt. Während sich die beiden erstgenannten außerhalb der Bebauungsstrukturen des alten Ortskerns befinden, grenzt letztere, quasi im Übergangsbereich von der großmaßstäblichen Bebauung nördlich der Grundäckerstraße zu den dörflichen Strukturen des Ortskerns Oberlaa, bereits unmittelbar an den Ortskernbereich an.

[...]

* Der Ortskern Oberlaa erstreckt sich in seiner Gesamtausdehnung vom Kreuzungsbereich Oberlaaer Straße/Grundäckergasse im Westen bis zur Kreuzung Oberlaaer Straße/Friedhofstraße im Osten. [...]

Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Die maßgeblichen Planungen sind im Stadtteilentwicklungskonzept Südraum Favoriten vorgegeben, das im vorhergehenden Kapitel beschrieben ist. Für das Antragsgebiet heißt dies, den Grünraum der Liesing mit dem Nord-Süd-verlaufenden Grünkorridor mit Hubert-Blamauer-Park zw. den Grundäckersiedlungsteilen I und II zu sichern und den alten Ortskern Oberlaa nicht nur entlang der Oberlaaer Straße sondern auch in seiner gesamten, zu erheblichen Teilen noch vorhandenenDie maßgeblichen Planungen sind im Stadtteilentwicklungskonzept Südraum Favoriten vorgegeben, das im vorhergehenden Kapitel beschrieben ist. Für das Antragsgebiet heißt dies, den Grünraum der Liesing mit dem Nord-Süd-verlaufenden Grünkorridor mit Hubert-Blamauer-Park zw. den Grundäckersiedlungsteilen römisch eins und römisch zwei zu sichern und den alten Ortskern Oberlaa nicht nur entlang der Oberlaaer Straße sondern auch in seiner gesamten, zu erheblichen Teilen noch vorhandenen

dörflichen Bebauungsstruktur zu bewahren. Um positive Effekte für den Bestand zu schaffen, werden moderate Erweiterungsmöglichkeiten in Abstimmung mit den alten Bebauungsstrukturen und geordnetere Bebauungsmöglichkeiten in den ehemaligen Hintausbereichen geprüft. Die Einfamilienhausgebiete sollen in ihrem Bestand gesichert, intensiven sowie unproportionalen Nachverdichtungen entgegengewirkt werden. Die dargestellten Entwicklungen und Planungen stellen die wichtigen Rücksichten gemäß §1 Abs4 der BO für Wien dar, die für eine Bearbeitung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes im gegenständlichen Gebiet sprechen.

Ziele der Bearbeitung

[...]

Ausgehend von den oben beschriebenen Zielsetzungen des SEKs und des STEP 2025 soll mit dem gegenständlichen Plan eine weitgehende Sicherung der Ortskernstrukturen bei gleichzeitigen, den Ortskern grundsätzlich berücksichtigenden, moderaten Erweiterungsmöglichkeiten als auch entsprechenden Qualitätsverbesserungen ermöglicht werden.

Das Plangebiet wurde mit dem Ziel untersucht, einerseits typische, ortskernrelevante Bebauungsstrukturen mit erhaltenswerten Gebäuden zu identifizieren und die im östlich anschließenden Plangebiet bereits bestehende Schutzzone des östlichen Teils des Ortskerns Oberlaa im Sinne der Bauordnungsnovelle aktuell auch im gegenständlichen Plangebiet entsprechend zu definieren und abzugrenzen als auch andererseits für die vorhandenen Einfamilienhausbereiche bestandsrelevante Festsetzungen zu treffen. Die Abgrenzung der Schutzzone wurde von der zuständigen Fachabteilung (Magistratsabteilung 19 - Architektur und Stadtgestaltung) durchgeführt. Entsprechende Anpassungen betreffen die Abgrenzung gleichermaßen wie Bebauungsbestimmungen, insbesondere bezugnehmend auf die typischen Hofformen, Dachformen, Gebäudehöhen, den Straßenraum und das Ortsbild insgesamt.

[...]

Festsetzungen

[...]

Während der Ostteil des Ortskerns, östlich der Leopoldsdorfer Straße großteils mit einer Schutzzone belegt ist, fehlt diese im Westteil fast zur Gänze, obwohl die baulichen Strukturen im Vergleich zur östlich liegenden Schutzzone zwar heterogener strukturiert sind (ein- bis zweigeschoßige Gebäude, giebelseitig, traufseitig), dennoch gleiche Strukturen und zusammenhängende Gebäudeensembles mit ortsbildprägender Wirkung vorhanden sind. Für den Bereich des alten Ortskerns von Oberlaa soll daher westlich der Laaer-Berg-Straße in Teilbereichen der Oberlaaerstraße und der Liesingbachstraße/Hintere Liesingbachstraße eine Schutzzone ausgewiesen werden. Grundlage dafür ist ein Motivenbericht der Magistratsabteilung 19, Teile des Ortskerns unter Schutz zu stellen.

[...]

Die Bebauung im nordwestlichen Eckbereich Grundäckergasse/Laaer-Berg-Gasse weist noch typische Ortskernstrukturen auf und beinhaltet lt. Recherche der MA 19 die ältesten noch vorhandenen Gebäude des Ortskerns Oberlaa. Dieser Bereich wird auch als Schutzzone vorgeschlagen und bestandsorientiert mit Gebäudehöhen von 3,5 m bzw 4,5 m im Rahmen der Bauklasse I in geschlossener Bauweise als Gemischtes Baugebiet vorgeschlagen. Der verbleibende Bereich angrenzend zum Schulstandort bzw zur Bebauung der Grundäckersiedlung soll in einer entsprechend moderaten Höhenentwicklung von den Ortskernstrukturen mit 6 m bis zur vollen Bauklasse I im Norden mit einer Beschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit auf 60 v.H. als Gemischtes Baugebiet festgesetzt werden. Auch hier soll ein flexibler architektonischer Gestaltungsspielraum durch die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise (BB1) ermöglicht werden."Die Bebauung im nordwestlichen Eckbereich Grundäckergasse/Laaer-Berg-Gasse weist noch typische Ortskernstrukturen auf und beinhaltet lt. Recherche der MA 19 die ältesten noch vorhandenen Gebäude des Ortskerns Oberlaa. Dieser Bereich wird auch als Schutzzone vorgeschlagen und bestandsorientiert mit Gebäudehöhen von 3,5 m bzw 4,5 m im Rahmen der Bauklasse römisch eins in geschlossener Bauweise als Gemischtes Baugebiet vorgeschlagen. Der verbleibende Bereich angrenzend zum Schulstandort bzw zur Bebauung der Grundäckersiedlung soll in einer entsprechend moderaten Höhenentwicklung von den Ortskernstrukturen mit 6 m bis zur vollen Bauklasse römisch eins im Norden mit einer Beschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit auf 60 v.H. als Gemischtes Baugebiet festgesetzt werden. Auch hier soll ein flexibler architektonischer Gestaltungsspielraum durch die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise (BB1) ermöglicht werden."

30

2.4.2. Insgesamt sollen nach dem Erläuterungsbericht die bestehenden Ortskernstrukturen weitgehend gesichert und gleichzeitig moderate Erweiterungsmöglichkeiten sowie qualitative Verbesserungen ermöglicht werden.

31

2.5. Vor diesem Hintergrund kann der Verfassungsgerichtshof dem Abwägungsergebnis des Verordnungsgebers, wonach andere Interessen überwiegen, die für eine Ausweisung als Schutzzone sprechen würden, nicht entgegentreten. Auf die während der öffentlichen Auflage eingelangten Stellungnahmen, insbesondere auch betreffend die Projektliegenschaft, wurde wie folgt Bezug genommen (vgl ÖA-Bericht Plan Nr 8343, S 10, 49 von 75):

2.5. Vor diesem Hintergrund kann der Verfassungsgerichtshof dem Abwägungsergebnis des Verordnungsgebers, wonach andere Interessen überwiegen, die für eine Ausweisung als Schutzzone sprechen würden, nicht entgegentreten. Auf die während der öffentlichen Auflage eingelangten Stellungnahmen, insbesondere auch betreffend die Projektliegenschaft, wurde wie folgt Bezug genommen vergleiche ÖA-Bericht Plan Nr 8343, S 10, 49 von 75):

"Die Erhaltung, Sanierung und adäquate Erweiterungen von Gebäuden sind auch in der Schutzzone möglich. Bei (nachweisbaren) nicht mehr wirtschaftlichen Sanierungserfordernissen kann das Gebäude auch abgerissen werden und eine Neubebauung im Sinne des Schutzzonencharakters in Abstimmung mit der MA 19 erfolgen.

[...]

Grundäckergasse ***: Eine Erweiterung des bebaubaren Bereiches nach Norden zu Lasten der besonderen Bestimmung BB6 (eine modifizierte Abgrenzung entspricht grundsätzlich der derzeit gültigen Rechtslage) unter Berücksichtigung des schutzzonenrelevanten baulichen Ensembles beim Kreisverkehr Laaer-Berg- Straße /Grundäckergasse als Entree zum Ortskern Oberlaa im Rahmen der Bauklasse I, mit 4,5 m Gebäudehöhe – in

Abstimmung mit den vorhandenen dörflichen Gebäudestrukturen (Stadln) – kann nach Rücksprache mit der MA 19 vorgeschlagen werden. Die Magistratsabteilung 21 A schlägt die Änderungen im Plan und entsprechend der Vorbemerkung vor."Grundäckergasse ***: Eine Erweiterung des bebaubaren Bereiches nach Norden zu Lasten der besonderen Bestimmung BB6 (eine modifizierte Abgrenzung entspricht grundsätzlich der derzeit gültigen Rechtslage) unter Berücksichtigung des schutzzonenrelevanten baulichen Ensembles beim Kreisverkehr Laaer-Berg- Straße /Grundäckergasse als Entree zum Ortskern Oberlaa im Rahmen der Bauklasse römisch eins, mit 4,5 m Gebäudehöhe – in Abstimmung mit den vorhandenen dörflichen Gebäudestrukturen (Stadln) – kann nach Rücksprache mit der MA 19 vorgeschlagen werden. Die Magistratsabteilung 21 A schlägt die Änderungen im Plan und entsprechend der Vorbemerkung vor."

32

2.6. Dem Ordnungsgeber ist bei der oben festgestellten Unbedenklichkeit der vorgenommenen Interessenabwägung nicht vorzuwerfen, er hätte den ihm zustehenden planerischen Gestaltungsspielraum überschritten; denn im Rahmen der Normenkontrolle nach Art139 B-VG hat der Verfassungsgerichtshof nicht darüber zu befinden, welche der dem Ordnungsgeber im Rahmen des Gestaltungsspielraums offenstehenden Möglichkeiten die zweckmäßigste ist; die gewählte Möglichkeit muss (nur) mit dem Gesetz in Einklang stehen (vgl VfSlg 10.711/1985, 16.637/2002). 2.6. Dem Ordnungsgeber ist bei der oben festgestellten Unbedenklichkeit der vorgenommenen Interessenabwägung nicht vorzuwerfen, er hätte den ihm zustehenden planerischen Gestaltungsspielraum überschritten; denn im Rahmen der Normenkontrolle nach Art139 B-VG hat der Verfassungsgerichtshof nicht darüber zu befinden, welche der dem Ordnungsgeber im Rahmen des Gestaltungsspielraums offenstehenden Möglichkeiten die zweckmäßigste ist; die gewählte Möglichkeit muss (nur) mit dem Gesetz in Einklang stehen vergleiche VfSlg 10.711 aus 1985,, 16.637 aus 2002,).

33

2.7. Ungeachtet dessen kommt hinzu, dass eine Interessenabwägung grundsätzlich nur im Rahmen der Erlassung eines Flächenwidmungsplans erforderlich ist. Nach ständiger Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes war auch die vom Gesetz geforderte Abwägung zwischen den öffentlichen Interessen einerseits und den Interessen des Antragstellers und Dritter bei der Erlassung des angefochtenen Flächenwidmungsplans in Bezug auf das Grundstück der Antragstellerin nicht unbedingt erforderlich, weil grundsätzlich die bereits zuvor bestehende Schutzzonenausweisung beibehalten – und nicht etwa eine Rückwidmung vorgenommen – wurde (vgl VfSlg 16.373/2001, 17.894/2006, 19.949/2015). 2.7. Ungeachtet dessen kommt hinzu, dass eine Interessenabwägung grundsätzlich nur im Rahmen der Erlassung eines Flächenwidmungsplans erforderlich ist. Nach ständiger Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes war auch die vom Gesetz geforderte Abwägung zwischen den öffentlichen Interessen einerseits und den Interessen des Antragstellers und Dritter bei der Erlassung des angefochtenen Flächenwidmungsplans in Bezug auf das Grundstück der Antragstellerin nicht unbedingt erforderlich, weil grundsätzlich die bereits zuvor bestehende Schutzzonenausweisung beibehalten – und nicht etwa eine Rückwidmung vorgenommen – wurde vergleiche VfSlg 16.373 aus 2001,, 17.894 aus 2006,, 19.949 aus 2015,).

34

2.8. Die von der Antragstellerin dargelegten Bedenken gegen die Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans, Plandokument Nr 8343, erweisen sich, soweit sie diese auf die Projektliegenschaft Grundäckergasse *** bzw Oberlaaer Straße ***, 1100 Wien, bezieht, insgesamt als unbegründet.

V. Ergebnisrömisch fünf. Ergebnis

35

1. Der Antrag ist daher abzuweisen.

36

2. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2026:V43.2025

Zuletzt aktualisiert am

21.07.2026

Quelle: Verfassungsgerichtshof VfGH, <http://www.vfgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at