

Unser Zeichen  
0034014/2024 BBV N  
BBV/N240068

Datum  
Linz, 05.02.2026

bearbeitet von  
Mag. Johannes Grandl

Zimmer / Telefon  
4045 / +43 (732) 7070-3049

elektronisch erreichbar  
bbv\_nord@mag.linz.at

**Schablederweg - Riesenederfeld**  
**Abweisung des Baubewilligungsantrages**

## Bescheid

Vom Magistrat der Landeshauptstadt Linz ergeht folgender

### Spruch:

I.

Der Antrag der WEGRAZ Gesellschaft für Stadterneuerung und Assanierung m.b.H. vom 23.05.2024, zuletzt ergänzt am 31.10.2025, um Erteilung der Baubewilligung für den Abbruch von oberirdischen Garagen und eines Parkplatzes und Neubau einer Tiefgarage mit 42 PKW-Stellplätze und die Errichtung eines oberirdischen Parkplatzes mit 22 PKW-Stellplätzen

|                    |                              |
|--------------------|------------------------------|
| im Standort:       | Linz, Schablederweg          |
| Grundstücksnummer: | 1216/14, 1216/20 und 1219/17 |
| Einlagezahl:       | 1337                         |
| Katastralgemeinde: | Pöstlingberg                 |

wird wegen Widerspruches zu zwingenden Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes Linz Nr. 4 sowie zu zwingenden Bestimmungen des Bebauungsplanes N 32-17-01-00

**abgewiesen.**

**Rechtsgrundlage in der geltenden Fassung:**  
§§ 30 Abs. 6 Z. 12, 54 und 55 Oö. Bauordnung 1994

Magistrat der  
Landeshauptstadt Linz  
Neues Rathaus, Hauptstraße 1-5 bbv\_nord@mag.linz.at  
A-4041 Linz linz.at

## Verfahrenskosten

An den Magistrat Linz sind nachstehend angeführte Verfahrenskosten zu entrichten:

|                                  |          |                |
|----------------------------------|----------|----------------|
| Ersätze für Kopierkosten         | €        | 10,80          |
| Ersätze für Grundbuchdatenbank   | €        | 12,39          |
| Gebühren nach dem Gebührengesetz | €        | 150,60         |
| <b>Summe</b>                     | <b>€</b> | <b>.173,79</b> |

Dieser Betrag ist laut beiliegender Rechnung **binnen zwei Wochen** ab Rechtskraft dieser Bewilligung einzuzahlen.

### Rechtsgrundlagen in der jeweils geltenden Fassung:

§§ 77 und 78 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz (AVG)  
Gebührengesetz 1957

## Begründung

### Zu I.

1. Feststellungen:
  - 1.1 Die WEGRAZ Gesellschaft für Stadterneuerung und Assanierung m.b.H. ist grundbücherliche Alleineigentümerin der gegenständlichen Grundstücke Nr. 1216/14, 1216/20 und 1219/17, EZ 1337, KG Katzbach.
  - 1.2 Mit Antrag vom 23.05.2024, zuletzt ergänzt durch Stellungnahme vom 30.10.2025, hat die Grundeigentümerin einen Antrag auf Erteilung der Baubewilligung für den Abbruch von oberirdischen Garagen und eines Parkplatzes sowie den Neubau einer Tiefgarage mit 42 PKW-Stellplätzen und die Errichtung eines oberirdischen Parkplatzes mit 22 PKW-Stellplätzen gestellt.
  - 1.3 Die gegenständlichen Grundstücke liegen in der Widmung W – Wohngebiet, es ist der Bebauungsplan N 32-17-01-00 sowie die Ediktalverordnung Nr. 2 rechtswirksam.
  - 1.4 Der gegenständliche Bauplatz weist eine Fläche von 2596,5 m<sup>2</sup> auf, das unterirdische Geschoss eine Fläche von 1302,8 m<sup>2</sup>. Die Bestandsgaragen weisen eine Fläche von ca. 213 m<sup>2</sup> auf.
  - 1.5 Das gegenständliche Bauvorhaben widerspricht sowohl den zwingenden Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes Linz Nr. 4 sowie den zwingenden Bestimmungen des Bebauungsplanes N 32-17-01-00.
  - 1.6 Mit Schreiben vom 17.07.2025 wurde der Antragstellerin die bescheidmäßige Abweisung des Baubewilligungsantrages angekündigt und die Möglichkeit gegeben – nach mehrfacher Fristverlängerung –, bis zum 31.10.2025 Stellung zu beziehen.

- 1.6.1 Im Zuge dieses Parteiengehörs hat die Antragstellerin folgende wesentliche auf konkreten Fall bezogene Stellungnahme vom 30.10.2025, eingelangt am 31.10.2025, abgegeben:
- 1.6.1.1 Zur Einhaltung des Bebauungsplans: Aus den [...] Ausführungen [der Antragstellerin im Rahmen der Stellungnahme vom] ergäbe sich, dass im Bereich der geplanten Tiefgarage der Bebauungsplan die Errichtung eines Nebengebäudes, welches der Unterbringung von Abstellplätzen diene, zulässt (grüne Fläche). Die Behörde vertrete allerdings die Ansicht, es handle sich bei der geplanten Tiefgarage nicht um ein Neben-, sondern um ein Hauptgebäude.
- 1.6.1.2 Wie dargestellt wären im Bestand bereits Garagen (Nebengebäude) und Abstellplätze vorhanden, welche den umliegenden Wohnbauten (Hauptbebauung) dienten. Die bestehenden Garagen würden daher jedenfalls Nebengebäude für die umliegenden Wohnbauten als Hauptgebäude darstellen. Auch die geplante Tiefgarage werde den bestehenden, umliegenden Wohnbauten, so auch den Wohneinheiten der Antragstellerin, dienen. Den Bewohnern werde die Möglichkeit geboten, ihre KFZ witterungsfest in einer Tiefgarage unterzubringen. Für eine solche Tiefgarage bestünde erheblicher Bedarf. Alleine für die Wohneinheiten der Antragstellerin würden zumindest 38 Stellplätze in der Tiefgarage benötigt. Diese umliegenden Wohnbauten würde daher die Hauptbebauung darstellen, welchen die gegenständlich geplante Tiefgarage dienen werde. Dabei sei unerheblich, ob die Antragstellerin für die Zurverfügungstellung der Stellplätze ein Entgelt begehrt. Auch bei der Errichtung eines Wohnbaus würden Tiefgaragen den Bewohnern nicht „gratis“ zur Verfügung gestellt. Entweder seien diese bei Ankauf der Wohnungen gegen gesondertes Entgelt mitzukaufen oder die Mieter könnten Tiefgaragenplätze anmieten. Der Umstand, dass für einen Abstellplatz ein Entgelt begehrt werde, mache die Tiefgarage daher nicht zu einem Hauptgebäude.
- 1.6.1.3 Hinzu käme, dass der mit einer Hauptbebauung zulässige Bereich auf dem gegenständlichen Bauplatz unverhältnismäßig klein sei. Überdies werde diese Fläche im Bebauungsplan mit einem „G“ gekennzeichnet, sodass dort offenbar nur Garagen zulässig sein sollen. Demnach lasse der Bebauungsplan auf dem gegenständlichen Bauplatz keine „Hauptbebauung“ bzw. überhaupt keine andere Bebauung als mit Abstellplätzen zu. Würde man die gegenständlich geplante Tiefgarage, die den umliegenden Hauptgebäuden (Wohnbauten) dienen solle, selbst als Hauptgebäude qualifizieren, würde dies bedeuten, dass auf dem gegenständlichen Bauplatz keine Bebauung möglich wäre. Aufgrund der kleinen Baufläche samt dem Zusatz „G“ im Bebauungsplan könnte nämlich ein eigenständiges Wohngebäude bzw. eine sonstige Nutzung als Hauptgebäude nicht errichtet werden. Bei einer solchen Auslegung des Bebauungsplans und des Begriffes des Nebengebäudes würde demnach für den verfahrensgegenständlichen Bauplatz ein faktisches Bauverbot bestehen, welches einer Bebauung entgegenstünde. Ein solches Verständnis wäre gleichheitswidrig (Art 7 B-VG) und würde den Bebauungsplan mit Rechtswidrigkeit belasten.
- 1.6.1.4 Damit könne im gegenständlichen Vorhaben nur „ein Gebäude mit höchstens einem Geschoß über dem Erdboden und einer Traufenhöhe bis zu 3 m über dem Erdgeschoßfußboden, das im Vergleich zur gegebenen oder voraussehbaren Hauptbebauung nur untergeordnete Bedeutung habe und nicht Wohnzwecken diene“ und demnach ein Nebengebäude iSd § 2 Z 18 OÖ Bautechnikgesetz erblickt werden.

- 1.6.1.5 Im Ergebnis stünde daher das geplante Vorhaben im Einklang mit dem geltenden Bebauungsplan und erweise sich daher als genehmigungsfähig.
- 1.6.2 Zur Einhaltung des Flächenwidmungsplans: Aus den [...] Ausführungen [der Antragstellerin im Rahmen der Stellungnahme vom 30.10.2025] ergebe sich, dass Tiefgaragen im Wohngebiet jedenfalls zulässig seien. Überdies dienten die gegenständlich geplante Tiefgarage sowie die Abstellplätze den Bewohnern des gegenständlichen Wohngebietes zur Unterbringung ihrer KFZ. Daran bestünde ein erheblicher Bedarf, weil im gegenständlichen Wohngebiet witterungsfeste Abstellplätze in zu geringer Anzahl vorhanden seien. Alleine durch die der Antragstellerin gehörenden Wohneinheiten bestünde ein Bedarf an zumindest 38 Abstellplätzen. Daneben bestünde auch über das gegenständliche Wohngebiet hinaus ein erhebliches Interesse an der Errichtung der Tiefgarage und der Nutzung witterungsfester KFZ-Stellplätze. Damit handele es sich bei dem geplanten Vorhaben um ein Bauwerk bzw. eine sonstige Anlage die den wirtschaftlichen bzw. sozialen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohnerinnen bzw. Bewohner diene und deren ordnungsgemäße Benützung keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohnerinnen bzw. Bewohner mit sich bringen würden. Im Ergebnis erweise sich das geplante Vorhaben daher auch im Einklang mit dem geltenden Flächenwidmungsplan und daher als genehmigungsfähig.
- 1.6.3 Zu den Begründungsvorschriften der Ediktalverordnung Nr. 2: Die Antragstellerin stünde, wie oben dargestellt, auf dem Standpunkt, dass das geplante Vorhaben dem Flächenwidmungsplan sowie dem Bebauungsplan entspreche. Ob zur Einhaltung der Begründungsvorschriften der Ediktalverordnung Nr. 2 Adaptierungen im Einreichoperat notwendig wären, wird die Antragstellerin noch gesondert mit ihrem Planer klären. Um einen allfälligen frustrierten Aufwand zur Adaptierung der Einreichunterlagen hintanzuhalten, ersucht die Antragstellerin zunächst um Mitteilung der Behörde, ob ihre Bedenken in Bezug auf die Einhaltung des Flächenwidmungsplans sowie des Bebauungsplans mit der gegenständlichen Stellungnahme ausgeräumt worden sind. Sollte dies der Fall sein, würde die AST die Einreichunterlagen auf die Einhaltung der Begründungsvorschriften prüfen und nötigenfalls adaptieren.
- 1.7 Bei der umliegenden Wohnbebauung, genauer gesagt bei den Liegenschaften mit den Adressen Urbanskistraße 1-10, Hagenstraße 42, 44, 46, 48, 50, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, Wolf-Huber-Straße 2-11 und Hohe Straße 30, 32, 34, liegen insgesamt 220 Wohnungen mit 233 Stellplätzen vor.
2. Beweiswürdigung:
- 2.1 Beweis wurde erhoben durch den vorliegenden Verfahrensakt, ferner durch den Antrag sowie den Planunterlagen, durch einen Auszug aus dem Grundbuch, Einsicht in den gültigen Flächenwidmungsplan und seinen Bestimmungen, Einsicht in den gültigen Bebauungsplan, Einsicht in die Hausakten des gegenständlichen Grundstückes sowie der umliegenden Grundstücke, Vermessung im Programm WebGis.
- 2.2 Die Feststellungen zu 1.1 ergeben sich aus dem eingeholten Grundbuchsatzzug.
- 2.3 Die Feststellungen zu 1.2 und 1.6 ergeben sich aus dem laufenden Verfahrensakt.

- 2.4 Die Feststellungen zu 1.4 ergeben sich aus der Baubeschreibung als Teil der Planunterlagen sowie einer Vermessung im Programm WebGis, welche dem Verfahrensakt angeschlossen ist.
- 2.5 Die Feststellungen zu 1.3 und 1.5 ergeben sich durch Einsicht aus dem laufenden Verfahrensakt, im Speziellen durch Einsicht in den Flächenwidmungsplan Linz Nr. 4 und dem für die gegenständlichen Grundstücke gültigen Bebauungsplan N 32-17-01-00 sowie den eingereichten Planunterlagen.
- 2.6 Die Feststellung zu 1.7 ergeben sich aus der Einsichtnahme in den dementsprechenden Hausakten des Bauaktenarchives der Stadt Linz.

3. Rechtliche Beurteilung:

- 3.1 Die entscheidungswesentlichen Bestimmungen lauten auszugsweise:

*§ 30 OÖ. BauO 1994 – Vorprüfung*

*[...]*

*(6) Der Baubewilligungsantrag ist von der Baubehörde ohne Durchführung einer Bauverhandlung abzuweisen, wenn sich auf Grund der Prüfung durch die Baubehörde schon aus dem Antrag oder dem Bauplan ergibt, daß das Bauvorhaben*

- 1. zwingenden Bestimmungen eines Flächenwidmungsplans, eines Bebauungsplans, einer Erklärung zum Neuplanungsgebiet oder einer rechtskräftigen Bauplatzbewilligung widerspricht, oder*
- 2. sonstigen zwingenden baurechtlichen Bestimmungen widerspricht und eine Baubewilligung daher ohne Änderung des Bauvorhabens offensichtlich nicht erteilt werden kann.*

*[...]*

*§ 22 OÖ. ROG 1994 – Widmung im Bauland*

*(1) Als Wohngebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Wohngebäude für den dauernden Wohnbedarf bestimmt sind. Andere Bauwerke und sonstige Anlagen dürfen in Wohngebieten nur errichtet werden, wenn sie wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohnerinnen bzw. Bewohner dienen und ihre ordnungsgemäße Benützung keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohnerinnen bzw. Bewohner mit sich bringt; unter den letztgenannten Voraussetzungen sind Räumlichkeiten für Büros, Kanzleien und personenbezogene Dienstleistungen in Wohngebieten darüber hinaus zulässig, soweit die einzelnen Bauwerke nicht überwiegend für solche Zwecke benützt werden und damit keine erheblichen Belästigungen durch zusätzlichen Straßenverkehr für die Bewohnerinnen bzw. Bewohner verbunden sind; Einrichtungen, die auf Grund ihrer Betriebstypen überwiegend während der Nachtstunden betrieben werden, sind unzulässig. Die Privatzimmervermietung im Ausmaß bis zu zehn Betten als häusliche Nebenbeschäftigung ist zulässig. Flächen für Wohngebiete können*

*auch als reine Wohngebiete vorgesehen werden; in diesen Wohngebieten dürfen neben Wohngebäuden nur solche in Wohngebieten zulässige Bauwerke und sonstige Anlagen errichtet werden, die dazu dienen, den täglichen Bedarf der Bewohnerinnen bzw. Bewohner zu decken. Im Wohngebiet können Flächen ganz oder teilweise für den mehrgeschoßigen Wohnbau bzw. Gebäude in verdichteter Flachbauweise vorbehalten werden.*

*[...]*

## *§ 2 Oö. BauTG 2013 – Begriffsbestimmungen*

*[...]*

*Z. 16. Hauptbebauung oder Hauptgebäude: ein Gebäude ohne Rücksicht auf seine Größe, Lage, Verwendung und dergleichen, sofern es sich nicht um Nebengebäude handelt;*

*[...]*

*Z. 18. Nebengebäude: ein Gebäude mit höchstens einem Geschoß über dem Erdboden und einer Traufenhöhe bis zu 3 m über dem Erdgeschoßfußboden, das im Vergleich zur gegebenen oder voraussehbaren Hauptbebauung nur untergeordnete Bedeutung hat und nicht Wohnzwecken dient; ob im Fall der Verbindung mit einem Hauptgebäude ein angebautes Nebengebäude vorliegt oder eine bauliche Einheit mit dem Hauptgebäude, also ein Zubau zu diesem, hängt von der baulichen Gestaltung und vom funktionalen Zusammenhang der als selbständige Gebäude oder als bloße Gebäudeteile zu qualifizierenden Baukörper ab;*

*[...]*

## *§ 43 OÖ. BauTG 2013 - Stellplätze für Kraftfahrzeuge*

*(1) Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden sind auf dem Bauplatz oder dem zu bebauenden Grundstück Stellplätze für Kraftfahrzeuge unter Berücksichtigung der zukünftigen geplanten Verwendung des Gebäudes und der dabei durchschnittlich benötigten Stellplätze in ausreichender Anzahl einschließlich der erforderlichen Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten unter Bedachtnahme auf § 3 zu errichten.*

*[...]*

## *§ 15 OÖ. BauTV 2013 - Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge*

*[...]*

*(2) Für Bauwerke der nachstehenden Art ist, soweit der Bebauungsplan nach § 86 Abs. 1 Z 4 Oö. Bautechnikgesetz 2013 nichts anderes vorsieht, je ein Stellplatz nach folgenden Bezugsgrößen festzulegen:*

*1. Wohnungen                      1 Wohneinheit*

*[...]*

Das im Spruch angeführte Bauvorhaben widerspricht aus folgenden Gründen den zwingenden Bestimmungen des gültigen Flächenwidmungsplanes Linz Nr. 4 sowie den zwingenden Bestimmungen des gültigen Bebauungsplanes N 32-07-01-00:

### 3.2 Widerspruch zum Flächenwidmungsplan Linz Nr. 4

- 3.2.1 Das gegenständliche Bauvorhaben liegt vollständig in der Widmung W – Wohngebiet iSd § 22 Abs. 1 Satz 1 Oö. ROG 1994.
- 3.2.2 Nach § 22 Abs. 1 Oö. ROG 1994 sind in der Widmung Bauland – Wohngebiet solche Flächen vorzusehen, die für Wohngebäude für den dauernden Wohnbedarf bestimmt sind. Andere Bauwerke und sonstige Anlagen dürfen nur in Wohngebieten errichtet werden, wenn sie wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohnerinnen bzw. Bewohner dienen und ihre ordnungsgemäße Benützung keine Gefahren oder erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohnerinnen bzw. Bewohner mit sich bringt. Dass es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um kein Wohnhaus iSd § 22 Abs. 1 Oö. ROG 1994 handelt, ist unbestritten und wird auch von der Antragstellerin außer Streit gestellt.
- 3.2.3 Der Gesetzgeber geht in § 22 Abs. 1 Oö. ROG 1994 von einem objektiven Maßstab bei der Beurteilung der Bedürfnisse der Bewohner\*innen eines Wohngebietes und nicht von individuell subjektiven Bedürfnissen einzelner Bewohner\*innen in einem Wohngebiet aus. So sind beispielsweise „andere Bauwerke“ oder „sonstige Anlagen“ dann zulässig, wenn diese von der Wohnbevölkerung normalerweise in Gebieten, in denen die Widmung Wohngebiet gilt, errichtet werden. So würde zwar auch eine Garage unter diese Definition fallen, da diese ein solches Bauwerk, welches normalerweise im Rahmen der Befriedigung der Wohnbedürfnisse errichtet wird, darstellt. Es wurde auch von der Antragstellerin angeführt, sie wolle eine öffentlich zugängliche Garage errichten. Betrachtet man das Projekt jedoch im Lichte der zu erfüllenden Verhältnismäßigkeit der Errichtung einer Garage mit 42 unterirdischen und einem Parkplatz mit 22 oberirdischen Stellplätzen im Wohngebiet, so muss man zu dem Schluss kommen, dass die Verhältnismäßigkeit nicht mehr gegeben ist. Bei lebensnaher Betrachtung handelt es sich bei dem beantragten Bauvorhaben nicht um ein „anderes Bauwerk oder eine sonstige Anlage“, welche typischerweise von der Wohnbevölkerung in solchen Gebieten errichtet werden. Darüber hinaus darf eine sonstige Anlage den üblichen Charakter der Wohngebietswidmung nicht nachhaltig beeinträchtigen. Maßgebliches Kriterium ist ungeachtet der Verhältnismäßigkeit die Erfüllung der Voraussetzung des § 22 Abs. 1 2. Satz Oö. ROG. So ist das „andere Bauwerk oder die sonstige Anlage“ nur dann zulässig, wenn sie vorwiegend den Bewohner\*innen dient, somit ein tatsächlicher Bedarf an der Errichtung weiterer Stellplätze vorliegt. Die Antragstellerin führte hier mit Schreiben vom 30.10.2025 lediglich aus, dass sie Eigentümerin von mindestens 19 Wohneinheiten ist. Weiters führte diese aus, dass alleine schon aus diesem Grund ein Bedarf an mindestens 38 Stellplätzen – also pro Wohneinheit zwei Stellplätze – bestünde und somit auch ein Bedarf an der Errichtung des projektierten Bauvorhabens. Dieser Bedarf hätte bereits bei der Errichtung bzw. bereits bei der Planung der Gebäude auffallen und eine dementsprechende Errichtung bereits damals in Betracht kommen müssen.

Es ist hier darüber hinaus bereits anzumerken, dass bei einer Nutzung des Bauprojektes lediglich im Zusammenhang mit den Grundstücken der Antragstellerin, wie von dieser geplant, das Bauvorhaben nicht über die wirtschaftlichen Interessen der Antragstellerin hinausgeht, da durch den Verkauf oder die Vermietung der Stellplätze hauptsächlich die wirtschaftlichen Interessen der Antragstellerin befriedigt werden und es sich bei dieser nicht um eine Bewohnerin des für die Beurteilung des Baubewilligungsantrages relevanten Gebietes handelt.

- 3.2.4 Darüber hinaus bestehen in der dem Grundstück umliegenden Wohnbebauung insgesamt 220 Wohneinheiten mit insgesamt 233 (nicht öffentlichen) Stellplätzen. Darunter fallen auch die von der Antragstellerin angeführten Grundstücke Nr. 1216/8, 1218/4, 1216/11 und 1238/12, alle KG Pöstlingberg. Nach § 15 Abs. 2 Oö. BauTV ist pro Wohneinheit ein Stellplatz zu errichten, um der Anforderung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen nach § 43 Abs. 1 Oö. Bautechnikgesetz gerecht zu werden. Der Gesetzgeber geht also dann von einer Deckung des Bedarfs an ausreichenden Stellplätzen aus, wenn die Vorgaben des § 15 Abs. 2 Oö. BauTV erfüllt sind. In konkretem Fall liegt durch die Errichtung von 233 Stellplätzen für lediglich 220 Wohnungen sogar ein Überhang von 13 Stellplätzen vor. Von einem erheblichen Bedarf an Stellplätzen in gegenständlichem Wohngebiet kann in Zusammenschau mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen und dem Telos der gesetzlichen Bestimmung also aus diesem Grund schon nicht gesprochen werden. Wird ein „anderes Bauwerk oder eine sonstige Anlage“ iSd § 22 Abs. 1 Oö. ROG errichtet und besteht kein Bedarf der Bewohner\*innen des umliegenden Wohngebietes, widerspricht das Bauvorhaben dieser Bestimmung, da dieses somit nicht den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohner\*innen dient.

Die Antragstellerin gewinnt auch durch das Vorbringen des VwGH-Erkenntnisses vom 05.02.1991, 90/05/0157, nichts, stellt das dort zu beurteilende Bauvorhaben kein vergleichbares Bauvorhaben dar, da es sich nicht um eine alleinstehende Tiefgarage handelt und zum anderen die Entscheidung auf der Wiener Bauordnung beruht. Zwar ähnelt die Definition des Wohngebiets der Wiener Bauordnung jener des Oö. ROG, differenziert aber in dem wichtigen Punkt, das sonstige Bauwerke lediglich religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken dienen müssen und nicht auf das Zugutekommen des Bauvorhabens für die Bedürfnisse der Bewohner\*innen des umliegenden Wohngebietes abstellt. Nur im Zusammenhang mit § 4 Wiener Garagengesetz kann von einer grundsätzlichen Zulässigkeit von Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen im Wohngebiet ausgegangen werden.

Einschlägiger und passender für vorliegendes Verfahren ist dagegen vielmehr das Erkenntnis des VwGH vom 30.01.2001, VwGH 99/05/0184. Zwar handelt es sich bei der in diesem Fall heranzuziehenden Rechtsgrundlage ebenfalls um die Wiener Bauordnung, doch führt der VwGH hier eindeutig aus, dass eine Parkanlage, also ein Gebäude, welches zu mindestens 80 Prozent dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dient und ein gewisses Ausmaß überschreitet (in diesem Fall handelte es sich um 50 Stellplätze), im Wohngebiet nicht zulässig ist, da es die für Bauten im Wohngebiet vorliegenden Voraussetzungen nicht erfüllt. So spricht dieser aus, dass „ein Parkhaus [nicht] unter einen der dort neben Wohngebäuden angeführten Begriffe (wie Bauten, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken dienen, weiters Gast-, Beherbergungs-, Versamlungs- und Vergnügungsstätten, Büro- und Geschäftshäuser) [...] subsumiert werden [kann]“. Dieser Auslegung kommt auch für die oberösterreichische Raumordnung Berechtigung zu;



müssen Bauten nach der Wiener Bauordnung nur gewissen Zwecken dienen, so müssen diese Zwecke nach dem Oö. ROG 1994 auch den Bedürfnissen der Bewohner\*innen zugutekommen. Die Voraussetzungen des Oö. ROG 1994 sind daher noch enger als die der Wiener Bauordnung. Was in diesem speziellen Fall für Wien gilt, muss daher einem Größenschluss zufolge auch für Oberösterreich gelten. Die Parkgarage in dem von der Antragstellerin beantragten Ausmaß wird daher nicht zu einem im Wohngebiet zulässigen Gebäude. Die Antragstellerin schaffte es auch nicht klar darzulegen, warum die Parkgarage den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der Bewohner\*innen dienlich sein soll.

Somit ist festzuhalten, dass das geplante Bauvorhaben weder den Bedürfnissen der Bewohner\*innen zugutekommt noch, dass es sich in diesem Ausmaß um ein Gebäude handelt, welches die Bewohner\*innen des Wohngebietes üblicherweise errichten. Viel eher würde das Gebäude das Wesen des Wohngebietes nachhaltig verändern. Die Verhältnismäßigkeit zwischen Ausmaß und Zweck des geplanten Bauvorhabens ist somit nicht gegeben. Obwohl es sich bei Garagen um grundsätzlich im Wohngebiet zulässige Bauten handelt, kann durch die Errichtung von mehr als 60 Stellplätzen der Kipppunkt, an welchem die Zulässigkeit nicht mehr gegeben ist, bei gegenständlichem Bauvorhaben als vorliegend betrachtet werden.

- 3.2.5 Des Weiteren konnte die Antragstellerin nicht klar darlegen, dass es durch die ordnungsgemäße Benützung der geplanten baulichen Anlage nicht auch zu erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen für die Bewohner\*innen kommen kann. Im Schriftsatz vom 30.10.2025 wird diese Behauptung lediglich aufgestellt, ohne diese beispielsweise durch Vorlage eines Sachverständigengutachtens zu untermauern. Der Behörde liegen diesbezüglich keine verwertbaren Daten vor, obwohl der Antragstellerin mit Schreiben vom 17.07.2025 mitgeteilt wurde, dass für die Beurteilung des Antrages solche Daten notwendig sind.

### 3.3 Widerspruch zum Bebauungsplan N 32-17-01-00

- 3.3.1 Der für das gegenständliche Grundstück gültige Bebauungsplan N 32-17-01-00 weist folgende Flächen aus:

Grüne Fläche: nicht mit Hauptgebäuden bebaubarer Teil des Bauplatzes

Graue Fläche: Altbestand

Punkteraster: Abstellplätze, oberirdische Garagen und oberirdische, überdachte bauliche Anlagen für Kfz unzulässig

- 3.3.2 Relevant ist im gegenständlichen Fall die im Bebauungsplan grün dargestellte Fläche, welche eine Bebauung mit Hauptgebäuden verbietet. Nach der Begriffsbestimmung des § 2 Z. 16 Oö. BauTG 2013 ist ein Gebäude dann als Hauptbebauung oder Hauptgebäude zu qualifizieren, sofern es sich nicht um ein Nebengebäude handelt, wobei es nicht auf die Größe, Lage, Verwendung oder dergleichen ankommt. § 2 Z. 18 leg cit definiert ein Nebengebäude als ein Gebäude mit höchstens einem Geschoß über dem Erdboden und einer Traufenhöhe bis zu 3 m über dem Erdgeschoßfußboden, das im Vergleich zur gegebenen oder voraussehbaren Hauptbebauung nur untergeordnete Bedeutung hat und nicht Wohnzwecken dient; ob im Fall der Verbindung mit einem Hauptgebäude ein angebautes Nebengebäude vorliegt oder eine bauliche Einheit mit dem Hauptgebäude, also ein Zubau zu

diesem, hängt von der baulichen Gestaltung und vom funktionalen Zusammenhang der als selbständige Gebäude oder als bloße Gebäudeteile zu qualifizierenden Baukörper ab.

- 3.3.3 Liegt also kein Nebengebäude vor, handelt es sich um ein Hauptgebäude. Im gegenständlichen Fall ist der maßgebliche Punkt für die Beantwortung der Frage, ob es sich bei geplantem Bauvorhaben um ein Haupt- oder Nebengebäude handelt, also die Einordnung der Bedeutung im Vergleich zur gegebenen oder voraussehbaren Hauptbebauung.
- 3.3.4 Der gegenständliche Bauplatz weist eine Größe von 2596,5 m<sup>2</sup>, das unterirdische Geschoss der geplanten Parkgarage eine Fläche von 1302,8 m<sup>2</sup> aus. Die Bestandsgaragen und gleichzeitig die Fläche, welche laut Bebauungsplan einer Hauptbebauung zugänglich ist, weist eine Fläche von ca. 213 m<sup>2</sup> auf. Die Garagen, welche bereits auf dem gegenständlichen Grundstück bestehen, stellen zwar momentan ein Nebengebäude dar, da diese die Voraussetzungen der Begriffsbestimmung der Oö. Bautechnik erfüllen, auf diesem Teil des Bauplatzes wäre jedoch eine Errichtung eines Hauptgebäudes grundsätzlich möglich. Bereits bei einem Vergleich der Fläche des für die Hauptbebauung zulässigen Teiles des Bauplatzes mit der Fläche des unterirdischen Geschosses erkennt man ein großes Missverhältnis. So beträgt die Fläche der Tiefgarage mehr als das sechsfache der Fläche, bei der eine Hauptbebauung zulässig ist. Von einer untergeordneten Bedeutung, ungeachtet um welche künftige Hauptbebauung es sich handeln könnte, kann hier also nicht gesprochen werden.
- 3.3.5 Das Argument der Antragstellerin, die umliegende Wohnbebauung stelle für das gegenständliche Grundstück die Hauptbebauung dar, wodurch die Tiefgarage – ungeachtet deren Ausmaß – unweigerlich ein Nebengebäude darstellen müsse, trifft nicht zu, ist die Unterscheidung zwischen Hauptgebäude und Nebengebäude pro Bauplatz und nicht in Abhängigkeit der umliegenden Bauplätze vorzunehmen. Daraus folgt, dass durch umliegende Hauptbebauungen bzw. Hauptgebäude, nicht automatisch ein Nebengebäude im geplanten Bauvorhaben zu erblicken ist.
- 3.3.6 Die im Bebauungsplan dargestellte Fläche des Bestandes, welche mit „G“ gekennzeichnet ist, darf entgegen der Ansicht der Antragstellerin nicht nur mit Garagen bebaut werden. Die Kennzeichnung „G“ soll nur im Bebauungsplan verdeutlichen, dass an gegebener Stelle Garagen als Bestandsgebäude existieren. Ob der Bebauungsplan mit einer Rechtswidrigkeit durch Verletzen des Gleichheitsgrundsatzes behaftet ist, ist nicht Thema eines Baubewilligungsverfahrens, sind darüber hinaus rechtswidrige Normen bis zu deren Aufhebung von den Behörden anzuwenden und stehen den Rechtsunterworfenen gegenüber so lange in Geltung.

#### 3.4 Widerspruch zur Ediktalverordnung Nr. 2

Die Ediktalverordnung Nr. 2 schreibt vor, dass Dachflächen unterirdischer baulicher Anlagen begrünt werden müssen. Gemäß Ediktalverordnung Nr. 2 ist die oberste Schicht des Dachaufbaus als Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 50 cm und organischen Pflanzen auf mindestens 80 % der Fläche auszuführen. Durch Verkehrswege darf das Mindestmaß von 80 % unterschritten werden, jedoch zählen Stellplatzflächen nicht zu den Verkehrswegen. Eine Unterschreitung des Mindestmaßes von 80 % der Dachfläche ist nur dann zulässig, wenn Verkehrswege für die betriebliche Tätigkeit notwendig sind. Die Pläne zeigen jedoch, dass die geforderte Begrünung von 80 % nicht erreicht wird.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden und der vorliegende Bauantrag abzuweisen.

## **Zu II.:**

Die Verfahrenskosten und die Gebühren sind in den angeführten Gesetzes- und Verordnungsstellen begründet.

## **Rechtsmittelbelehrung**

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid **Beschwerde** zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb von **vier Wochen** nach Zustellung dieses Bescheides **schriftlich** beim Magistrat der Landeshauptstadt Linz, Bau- und Bezirksverwaltung, einzubringen. Die Einbringung kann auch

- per Fax (Telefaxnummer 7070 - 3202)
- oder per e-mail (bbv@mag.linz.at) erfolgen.

Die Beschwerde **hat zu enthalten:**

- die Bezeichnung des angefochtenen Bescheides (geben Sie bitte das Bescheiddatum und das Geschäftszeichen an),
- die Bezeichnung der belangten Behörde (Behörde, die den Bescheid erlassen hat),
- die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,
- das Begehren und
- die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist.

Sie haben das Recht, in der Beschwerde eine mündliche Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht zu beantragen.

## **Hinweis zur Gebührenpflicht:**

Für die **Beschwerde** ist eine Eingabegebühr in Höhe von **€ 50,00** zu entrichten. Die Gebühr ist unter Angabe des Verwendungszwecks durch Überweisung auf das Konto des Finanzamtes Österreich – Dienststelle Sonderzuständigkeiten (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109 BIC: BUNDATWW) zu entrichten. Die Entrichtung ist durch einen Zahlungsbeleg oder einen Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung nachzuweisen. Dieser Beleg ist der Beschwerde anzuschließen.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtzahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt Österreich – Dienststelle Sonderzuständigkeiten (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE - Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides gegen den sich die Beschwerde richtet als Zeitraum und der Betrag anzugeben.

Notar\*innen, Rechtsanwält\*innen, Steuerberater\*innen oder Wirtschaftsprüfer\*innen können die Entrichtung der Gebühr auch durch einen schriftlichen Beleg des spätestens zugleich mit der Beschwerde weiterzuleitenden Überweisungsauftrages nachweisen, wenn sie darauf mit Datum und Unterschrift bestätigen, dass der Überweisungsauftrag unter einem unwiderruflich erteilt wird.

Ergeht an:

**Antragstellerin (Bauwerber\*in) zugleich Grundeigentümerin:**

- 1) WEGRAZ Gesellschaft für Stadterneuerung und Assanierung m.b.H.,  
v.d. Hohenberg Rechtsanwälte GmbH, Hartenaugasse 6, 8010 Graz, [kanzlei@hohenberg.at](mailto:kanzlei@hohenberg.at)

**Beilage:** Rechnung

- 2) Umweltanwaltschaft, [uanw.post@ooe.gv.at](mailto:uanw.post@ooe.gv.at)

Zur Kenntnisnahme an:

**Planverfasserin:**

- 3) Architektur Klinglmüller ZT GmbH, Weingartshofstr. 24, 4020 Linz, [office@klinglmueeller.com](mailto:office@klinglmueeller.com)

Der Direktor:  
i.V.

Mag. Johannes Grandl  
elektronisch beurkundet