



Linz, 30.11.2023

Magistrat der Stadt Linz;
Aufsichtsbeschwerde betreffend den Umbau
des Gebäudes in der Brennerstraße 17a,
4040 Linz – Enderledigung

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

Zum Verlauf des Aufsichtsbeschwerdeverfahrens möchten wir Ihnen vorweg mitteilen, dass nach Anforderung des entsprechenden Bauakts zum Umbau des Gebäudes in der Brennerstraße 17a, 4040 Linz, eine Überprüfung Ihrer Beschwerdepunkte durch einen Amtssachverständigen der Abteilung Umwelt-, Bau- und Anlagentechnik (in weiterer Folge: UBAT), Amt der Oö. Landesregierung, durchgeführt wurde. Nach dieser Überprüfung fand ein Gespräch zwischen Vertretern des Magistrats der Stadt Linz und Vertretern des Amtes der Oö. Landesregierung statt. In diesem Gespräch wurde den Vertretern des Magistrats der Stadt Linz die Möglichkeit eingeräumt, zu den von Ihnen eingebrachten - und von der Abteilung UBAT als problematisch eingestuft - Beschwerdepunkten nochmals schriftlich ergänzend Stellung zu nehmen und zudem wurde eine baupolizeiliche Überprüfung des in Rede stehenden Objekts aufgrund augenscheinlicher Abweichungen vom letztgenehmigten Einreichplan angeraten. Nunmehr liegt der fachlich zuständigen Aufsichtsbehörde sowohl das Ergebnis der baupolizeilichen Überprüfung als auch die ergänzende Stellungnahme zu den Bebauungsgrundlagen vor. Auf Basis dieser Stellungnahme vom 31.10.2023 teilen wir Ihnen zunächst zu den die Bebauungsgrundlagen betreffenden relevanten Beschwerdepunkte Folgendes mit:

Überschreitung der Geschossflächenzahl bzw. des zulässigen Maßes an bebauter Fläche

Der Magistrat der Stadt Linz führt dazu in der ergänzenden Stellungnahme (auszugweise) wie folgt aus:

„Laut den letztgenehmigten Einreichplänen vom 06.10.2022 werden die Grenzwerte (GRZ iHv 0,3 und GFZ iHv 0,6) eingehalten. Die Beurteilung erfolgte auf Basis der Darstellungen in den Plänen

– die Werte wurden auf Plausibilität überprüft. Anzumerken ist, dass die Beurteilung zu Zeiten stattgefunden hat, in denen die Rechtsansicht vertreten wurde, dass die sich außerhalb des Gebäudegrundrisses befindlichen nicht raumbildenden Bauteile (Balkone, Terrassen usw.) – ungeachtet eines konstruktiven Zusammenhangs mit dem Gebäude – nicht in die mit dem Hauptgebäude bebaute Fläche einzubeziehen sind (siehe LVwG OÖ in seinem Erkenntnis vom 01.08.2014, LVwG-150116/13/VG).

Mittlerweile ist bekannt, dass das LVwG OÖ auf die Definition des Oö. Bautechnikgesetzes 2013 zur bebauten Fläche zurückgreift, welches von einer „baulichen Anlage“ und nicht von einem „Gebäude“ spricht, weshalb beispielsweise Balkone und Terrassenflächen auf die bebaubare Fläche anzurechnen sind. Diese Rechtsansicht wurde intern besprochen und findet selbstverständlich künftig Anwendung.“

In diesem Zusammenhang wurde bei der baupolizeilichen Überprüfung zudem festgestellt, dass der Wohnraum konsenslos vergrößert wurde. In der ergänzenden Stellungnahme wird dazu Folgendes festgehalten:

„Zum gegenständlichen Projekt ist auszuführen, dass bei der baupolizeilichen Überprüfung am 16.10.2023 festgestellt wurde, dass die im letztgenehmigten Plan dargestellten „Terrassen“ (41,78 m²) komplett in die thermische Hülle des Gebäudes integriert wurden und als Aufenthaltsraum genutzt werden. Der Wohnraum wurde somit um ca. 41,78 m² konsenslos vergrößert.

Um die Grenzwerte (GRZ und GFZ) einhalten zu können, müsste die Nachbarliegenschaft (Grst. Nr. 1384/1), die im Eigentum des Bauwerbers steht, dem Grundstück 1384/2 zugeschrieben werden.“

Geschossanzahl iZm der Gaupenausbildung

Zur Geschossflächenanzahl iZm der Gaupenausbildung wird vom Magistrat der Stadt Linz (auszugsweise) Folgendes mitgeteilt:

„Die 'Gaupen' im Dachgeschoss (welche keinen Abstand zum aufgehenden Mauerwerk aufweisen) wurden zum Zeitpunkt der Gültigkeit der Ediktalverordnung Nr. 1 beurteilt und bewilligt. Zu diesem Zeitpunkt war die Errichtung von Eckgaupen, mit einer maximalen Länge von 70% der Fassadenbreite zulässig. Die limitierte Länge wurde vom beantragten Bauvorhaben nicht überschritten.

Anzumerken ist jedoch, dass beim gegenständlichen Projekt oberhalb der zwei zulässigen Geschosse Dachaufbauten projektiert und errichtet wurden, die – unzulässiger Weise – über den 'Gaupen-Begriff' (nämlich ein Dachaufbau für ein stehendes Fenster) hinausgehen. Durch die gegenständliche Dachgestaltung, die keine Gaupe im Sinne der Definition ist, wurde zusätzlicher Wohnraum in Form von zwei Geschossen in der Dachraumbene geschaffen. Der Bebauungsplan sieht allerdings lediglich Gaupen und Dacheinschnitte vor, weshalb man an die vorgegebene Definition gebunden ist. [...]“

Der Magistrat der Stadt Linz räumt im Zusammenhang mit der Auslegung des „Gaupenbegriffs“ ein, dass es zur Missinterpretation dieses Begriffes kam und für zukünftige Planungen und deren Beurteilung klarstellende und verbindliche Maßnahmen zur Auslegung dieses Begriffs gesetzt wurden.

Ortsbildgutachten

Zum Orts- und Landschaftsbild wird vom Magistrat der Stadt Linz wie folgt Stellung genommen:

„§ 2 Abs. 1 Z. 10 Oö. ROG 1994 sieht als Raumordnungsziel die Erhaltung und Gestaltung des Stadt- und Ortsbildes einschließlich der Ortsentwicklung sowie die Erhaltung des typischen Orts- und Landschaftsbildes an. Auch zur Verwirklichung dieses Zieles bietet § 32 Oö. ROG dem Verordnungsgeber die Möglichkeit, durch entsprechende Festlegungen auf die Gestaltung des Ortsbildes Einfluss zu nehmen.

Damit bietet sich dem Verordnungsgeber ein Instrumentarium, auf die Größe eines Baukörpers Einfluss zu nehmen, aber auch durch unterschiedliche Höhenangaben auf einem Bauplatz auf die topographischen Bedingungen einzugehen. Andererseits erwächst einem Bauwerber dann, wenn der Verordnungsgeber von diesen Möglichkeiten Gebrauch gemacht hat, das grundsätzliche Recht, im Rahmen dieser Festlegungen sein Bauvorhaben zu verwirklichen.

*Hat daher der Verordnungsgeber von diesem im § 32 Oö. ROG festgeschriebenen umfassenden Instrumentarium auch unter dem Gesichtspunkt Gebrauch gemacht, eine **Störung des Orts- und Landschaftsbildes hintanzuhalten und/oder eine einwandfreie Einfügung der Bauvorhaben in die Umgebung zu gewährleisten** und daher im Bebauungsplan so auf die Größe eines Baukörpers Einfluss genommen, führt diese speziellere Norm (Bebauungsplan) zu einer Reduktion des Anwendungsbereiches des § 3 Abs. 3 Z. 3 Oö. BauTG im Baubewilligungsverfahren.*

*Für den gegenständlichen Fall ist anzumerken, dass die Rechtsmeinung bzw. Aussage zur Zulässigkeit eines Ortsbildgutachtens **bei Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan, dahingehend revidiert werden muss, als vor allem im Hinblick auf die Dach- bzw. Emporenebene jedenfalls eine Beurteilung des Ortsbildes in Form eines Gutachtens stattfinden hätte können, da der Bebauungsplan keine konkreten Aussagen zu z.B. Aufzugschächten getroffen hat.***

Baupolizeiliche Überprüfung am 16.10.2023

Wie bereits eingangs erwähnt, wurden bei der Überprüfung des gegenständlichen Bauakts und bei der Durchführung eines Lokalaugenscheins durch den Amtssachverständigen der Abteilung UBAT **Abweichungen vom letztgenehmigten Einreichplan festgestellt, sodass in weiterer Folge eine dringliche baupolizeiliche Überprüfung beim Magistrat der Stadt Linz angeregt wurde.** Das Ergebnis dieser baupolizeilichen Überprüfung kann wie folgt zusammengefasst werden:

Es wurden **viele bautechnische Mängel und anzeige- bzw. bewilligungspflichtige Abweichungen vom letztgenehmigten Einreichplan festgestellt.** Die Abweichungen werden vom Magistrat der Stadt Linz in einem weiteren Schritt auf ihre Vereinbarkeit mit den Bebauungsgrundlagen überprüft und dem Bauherrn wird – abhängig von der Vereinbarkeitsprüfung – aufgetragen, die **Abweichungen einem baurechtlichen Konsens zuzuführen oder den rechtmäßigen Zustand wiederherzustellen** (vgl. § 49 und § 50 Oö. BauO 1994). Angemerkt wird, dass **Ihnen** bei etwaigen nachträglichen Baubewilligungsverfahren **Parteistellung zukommt** (vgl. §§ 31 und 32 Oö. BauO 1994).

Die bautechnischen Mängel beziehen sich exemplarisch auf die Einhaltung brandschutztechnischer Vorschriften oder fehlende Absturzsicherungen.

Weiters wurde vom Magistrat der Stadt Linz angekündigt, **die Benützung von Teilen der baulichen Anlage (Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachraum mit Empore) aufgrund des festgestellten Sachverhalts zu untersagen** (vgl. insb. § 44 Abs. 2 Oö. BauO 1994).

Aufgrund der vom Magistrat der Stadt Linz erteilten **Stellungnahme**, den darin enthaltenen Ausführungen zum gegenständlichen Sachverhalt und dem **Tätigwerden** des Magistrats der Stadt Linz besteht derzeit aus baurechtlicher Sicht für die Aufsichtsbehörde kein weiterer Handlungsbedarf. Dem **Magistrat der Stadt Linz** sind die Problemfelder nunmehr bekannt und dieser wird auch die weiteren baubehördlichen Schritte setzen, um den **rechtskonformen Zustand herzustellen**.

Freundliche Grüße

Für die Oö. Landesregierung:
Im Auftrag



Ergeht zur Information an:

Magistrat der Stadt Linz
z.H. Herr Bürgermeister Klaus Luger
E-Mail: praes.mdion@mag.linz.at

mit dem Ersuchen, dieses Schreiben dem **Gemeinderat** in seiner nächsten Sitzung **zur Kenntnis zu bringen**. Der Auszug aus dem Sitzungsprotokoll ist der Aufsichtsbehörde unaufgefordert spätestens bis zum **15.03.2024** vorzulegen.

Hinweise:

Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels und des Ausdrucks finden Sie unter:

<https://www.land-oberoesterreich.gv.at/amtssignatur>

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/datenschutz>

Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, führen Sie bitte das Geschäftszeichen dieses Schreibens an.