



# VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38600  
Telefax: (+43 1) 4000 99 38600  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/055/8595/2021-14  
A. GmbH

Wien, 17. September 2021

Wien, B.-Gasse ONr. ... u.a.  
EZ ...4, Kat. Gem. C.

Geschäftsabteilung: VGW-B

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien erkennt durch seinen Richter Dr. Forster über die Beschwerde der A. GmbH, vertreten durch Rechtsanwälte GmbH, vom 25. Mai 2021 gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei – Gebietsgruppe ..., Großvolumige Bauvorhaben, vom 27. April 2021, ZI. MA37/...-2020-1, mit welchem gemäß § 70 und § 71 BO die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines ArbeiterInnenwohnheimes mit einem Betriebskindergarten auf der als Betriebsbaugelände gewidmeten Liegenschaft Wien, B.-Gasse ONr. ... u.a., versagt wurde, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 1. September 2021

zu Recht:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a Abs. 1 VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

## E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

### I. Verfahrensgang

1. Mit dem angefochtenen (der Bauwerberin am 3. Mai 2021 zugestellten) Bescheid versagte der Magistrat der Stadt Wien gemäß § 70 und § 71 BO die baubehördliche Bewilligung für die von der beschwerdeführenden Gesellschaft mit Eingabe vom 15. September 2020 beantragte Errichtung eines ArbeiterInnenwohnheimes mit einer Betriebskindertagesstätte. Begründend führte die Behörde hierzu im Wesentlichen aus, dass das Projekt der Widmung als Gemischtes Baugebiet – Betriebsbaugebiet iSd § 6 Abs. 9 BO widerspreche, zumal es sich um kein Bauwerk für Betriebs- oder Geschäftszwecke handle. Entgegen dem Vorbringen der beschwerdeführenden Gesellschaft sei aus dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 13. Dezember 2016, 2013/05/0216, nichts für die Frage der Zulässigkeit zu gewinnen, da die im vorliegenden Fall relevante Problematik in dieser Entscheidung nicht behandelt worden sei. Auch eine Bewilligung nach § 71 BO komme nicht in Betracht: Wie die Magistratsabteilung 21 festgestellt habe, befinde sich die Bauliegenschaft in einer roten Zone des Fachkonzepts Produktive Stadt, in der die betriebliche Nutzung erhalten bleiben solle. Zudem befinde sich auf der Bauliegenschaft eine Wohnhausanlage, welche über eine bis zum 30. November 2026 befristete Bewilligung gemäß § 71 BO verfüge. Nach Ablauf dieser Bewilligung müsse mit Emissionen aus künftigen Betriebsstätten auf der Bauliegenschaft gerechnet werden.

2. In ihrer gegen diesen Bescheid gerichteten Beschwerde vom 25. Mai 2021 (welche am selben Tag zur Post gegeben wurde), bringt die Bauwerberin vor, nicht die Errichtung eines „Beherbergungsbetriebes“ iSd § 6 Abs. 9 BO, also eines Unternehmens zur gewerblichen Nutzung von Beherbergungen, – welcher im Betriebsbaugebiet ausdrücklich nicht zulässig wäre – zu beabsichtigen. Geplant seien vielmehr ein ArbeiterInnenwohnheim und eine Betriebskindertagesstätte, mit denen die Nachfrage von umliegenden Betrieben nach Unterbringungsmöglichkeiten für MitarbeiterInnen in Beschäftigung und Ausbildung sowie nach einer Kindertagesstätte für Kinder von MitarbeiterInnen erfüllt werden sollten. Die ArbeiterInnenwohnstätte könne als Beherbergungsstätte sonstiger Art – also nicht gewerblich – und das Kindertagesheim für Kinder von MitarbeiterInnen als Heim angesehen werden –

wobei auf die Definitionen des § 121 BO verwiesen wird. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes seien weder Beherbergungsstätten noch Heime Wohnungen, eine Umwandlung in diese erfülle baulich gesehen den Tatbestand des Umbaus. Beim gegenständlichen Bauvorhaben seien die baulichen Merkmale einer Beherbergungsstätte bzw. eines Heimes eingehalten, wobei die bauliche Ausführung und nicht die Beantwortung der Frage, aus welchen benachbarten Betrieben die betroffenen Menschen kämen, maßgeblich wäre. In diesem Zusammenhang könne insbesondere auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 12. Dezember 2017, Ra 2016/05/0068, verwiesen werden. Unter § 121 BO fielen insbesondere auch Unterkünfte für Arbeitskräfte, Flüchtlinge oder Soldaten. Im Übrigen sehe die Bauordnung für Wien nicht vor, Verhältnismäßigkeitskriterien bei der Beurteilung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens anzuwenden. Wenn ein Vorhaben einen Widerspruch zu gesetzlichen Bestimmungen aufweise, seien der Umfang oder die Größe irrelevant. Wenn dies aber nicht der Fall sei, bestehe ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Bewilligung. Der Festlegung einer „Roten Zone“ komme keine rechtsverbindliche Bedeutung zu, im Übrigen würden die als Betriebsbaugelände gewidmeten Teile des Baugebietes weder nennenswert gewerblich noch industriell genutzt.

3. Die belangte Behörde traf keine Beschwerdeentscheidung und legte dem Verwaltungsgericht Wien die Beschwerde sowie den Akt des Verwaltungsverfahrens vor, wo diese am 9. Juni 2021 einlangten. Im Zuge der Aktenvorlage entgegnete die belangte Behörde dem Beschwerdevorbringen, dass § 6 Abs. 9 BO nicht isoliert zu betrachten sei. Der Gesetzgeber sehe in § 6 Abs. 13 BO vor, dass in Betriebsbaugeländen die Errichtung von Wohnungen für die Betriebsleitung und die Betriebsaufsicht zulässig sei. Hieraus wäre zu erkennen, dass Wohnungen im größeren Ausmaß nicht gewollt seien, sondern vielmehr auf einen bestimmten, sehr engen funktionell bedingten Nutzerkreis beschränkt bleiben sollten. Eine Nutzung als ArbeiterInnenwohnheim sei dem Wohnen zuzuordnen. Da Wohnungen im Betriebsbaugelände gemäß § 6 Abs. 9 BO unbeschadet des § 6 Abs. 13 BO nicht zulässig wären, widerspreche das beantragte Vorhaben, welches insgesamt 24 Wohneinheiten beinhalte, den Intentionen des Gesetzgebers und des Bebauungsplanes. Die von der beschwerdeführenden Gesellschaft ins Treffen geführte Bezeichnung der Gebäudenutzung als sonstige Beherbergung könne keine Änderung der gesetzlichen Gegebenheiten herbeiführen.

4. Mit einem „vorbereitenden Schriftsatz“ vom 7. Juli 2021 legte die beschwerdeführende Gesellschaft dem Verwaltungsgericht Wien einen Kooperationsvertrag mit dem D. vom 10. September 2020 vor, der belegen sollte, dass sowohl das zu errichtende ArbeiterInnenwohnheim als auch die Kindertagesstätte betrieblichen Zwecken dienen. Es sei geplant, diese Vereinbarung als Muster für andere Betriebe in der unmittelbaren Umgebung des Projekts sowie für künftig auf der Liegenschaft selbst – nach Auslaufen der temporären sozialen Wohnnutzung gemäß § 71c BO – allenfalls durch Umbau zu schaffende Betriebe zu verwenden. Die Unterstellung der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid, wonach nach Ablauf der bestehenden Baubewilligung aus künftigen Betriebsstätten mit Emissionen zu rechnen sei, erweise sich zum einen als völlig aus der Luft gegriffen und zum anderen als in Widerspruch zu den Nutzungsmöglichkeiten des Bestandes stehend. Dem genannten Schriftsatz der beschwerdeführenden Gesellschaft war auch eine Luftaufnahme des Baugebietes, innerhalb dessen das Projekt errichtet werden soll, angeschlossen. Aus dieser Luftaufnahme ergebe sich, wie die beschwerdeführende Gesellschaft ausführt, dass die Festlegung als Rote Zone des Fachkonzeptes Produktive Stadt – ungeachtet der Tatsache, dass dieser keinerlei rechtliche Wirkung zukomme – weder sachlich begründbar noch umsetzbar sei und vor allem in keiner Weise mit den widmungskonform bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft vereinbar wäre.

5. Mit Schriftsatz vom 23. Juni 2021 ersuchte das Verwaltungsgericht Wien die Magistratsabteilung 21B um Vorlage des Verordnungsaktes zum Plandokument Nr. .... Am 6. Juli 2021 kam die Magistratsabteilung 21B diesem Ersuchen nach, indem sie die Verordnungsakten vorlegte.

6. Am 1. September 2021 fand vor dem Verwaltungsgericht Wien in der gegenständlichen Beschwerdesache eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, in deren Rahmen die Parteien ihre Standpunkte darlegten. Am Schluss der Verhandlung erklärte der erkennende Richter das Ermittlungsverfahren gemäß § 39 Abs. 3 AVG iVm § 17 VwGGV für geschlossen. Die Verfahrensparteien verzichteten auf eine mündliche Verkündung des Erkenntnisses.

## II. Sachverhalt

Für das Verwaltungsgericht Wien steht folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt als erwiesen fest:

1. Mit Ansuchen vom 15. September 2020 (am selben Tag bei der belangten Behörde eingelangt) ersuchte die A. GmbH um Erteilung der baubehördlichen Bewilligung gemäß § 70 BO für den Neubau eines Heims mit Kindergarten – unter dem Namen „E.“ – auf der Liegenschaft Wien, B.-Gasse ONr. ... / F.-Straße ONr. .../ G.-straße ONr. ..., EZ ...4, Kat. Gem. C.. Diesem Ansuchen war unter anderem eine mit 16. Juli 2018 datierte Baubeschreibung angeschlossen, in der das Vorhaben als Errichtung von 24 Heimeinheiten mit einem integrierten Kindergarten mit zwei Gruppen mit einer Nutzfläche von insgesamt rund 1.400 m<sup>2</sup> (rund 926 m<sup>2</sup> Heimeinheiten und rund 406 m<sup>2</sup> Kindergarten) beschrieben wird.

1.1. Mit einer weiteren Eingabe vom 10. September 2020 wurde das Projekt von Seiten der A. GmbH und der AA. GmbH dahingehend präzisiert, dass das ArbeiterInnenwohnheim und die Betriebskindertagesstätte die Nachfrage von umliegenden Betrieben nach Unterbringungsmöglichkeiten für MitarbeiterInnen in Beschäftigung bzw. in Ausbildung sowie nach einer Kindertagesheimstätte für Kinder von MitarbeiterInnen erfüllen sollten. Zur Deckung dieser betrieblichen Nachfrage seien eine Kooperationsvereinbarung mit dem D. abgeschlossen und weitere Kooperationen mit H. und der I. AG Österreich in Aussicht genommen worden. Inhalt dieser Kooperationen sei die Bereitstellung der Heimeinheiten nach dem Prinzip der Meistbegünstigung für MitarbeiterInnen der Betriebe aufgrund von Nutzungsverträgen mit einer maximalen Nutzungsdauer von in der Regel bis zu drei Jahren bzw. auf die Dauer der Betriebszugehörigkeit. Das Kindertagesheim solle als Betriebskindergarten MitarbeiterInnen der kooperierenden Betriebe für Kinder im Vorschulalter bzw. Kleinkinder von einem bis drei Jahren zur Verfügung gestellt werden. Der Anspruch auf vorrangige Nutzung der Kindertagesheimstätte stehe unter der Voraussetzung der Zugehörigkeit zu einem kooperierenden Betrieb. Das ArbeiterInnenwohnheim sei kein Beherbergungsbetrieb und die Kindertagesstätte keine soziale Einrichtung im engeren Sinn; vielmehr seien beide der betrieblichen Nutzung gewidmet, wobei die rechtliche Grundlage in § 121 BO zu finden sei. Der Verwaltungsgerichtshof habe die Zulässigkeit und Genehmigungsfähigkeit von ArbeiterInnenwohnstätten im Betriebsbaugebiet in

seinem Erkenntnis vom 13. Dezember 2016, 2013/05/0216, bestätigt. Dieses Erkenntnis sei sinngemäß auch auf den Betriebskindergarten anwendbar, dessen Widmung den Kriterien für zulässige Nutzungen im Betriebsbaugebiet gemäß § 6 Abs. 9 BO entspreche.

1.2. Im Erdgeschoß des geplanten Gebäudes sind für die – getrennt vom Heim begehbare – Betriebskindertagesstätte zwei „Gruppenräume“, ein Bewegungsraum, Garderoben, Sanitäreinrichtungen, Verwaltungsräume und Abstellräume geplant. Hinsichtlich des Heimes sind im Erdgeschoß ein Portierbereich, eine Waschküche, ein Haustechnikraum, ein Elektroraum sowie ein Lager und im 1., 2. und 3. Obergeschoß insgesamt 24 „Heimeinheiten“ projektiert. Diese Heimeinheiten verfügen den Plänen zufolge jeweils über einen Wohn-, Koch-, Ess- und Schlafbereich (teilweise mit, teilweise ohne separatem Zimmer) sowie über ein Badezimmer mit Toilette und (teilweise) über einen Balkon. Sie weisen eine Wohnfläche (exklusive Terrasse) zwischen 35,59 m<sup>2</sup> und 47,26 m<sup>2</sup> auf und werden über ein Stiegenhaus und einen Aufzugsschacht sowie Laubengänge erschlossen. Insgesamt ist in den Heimeinheiten alles vorhanden, was für eine eigene Haushaltsführung (bzw. die Befriedigung der Grundbedürfnisse) notwendig ist.

Die Heimeinheiten sind vor dem Hintergrund ihrer Konfiguration – sie bestehen zum Teil nur aus einem Zimmer mit einem abgetrennten Bad bzw. WC, zum Teil ist ein weiteres (drittes) Zimmer vorhanden – teils für alleinstehende Personen, teils für Paare ausgelegt, wobei das Heim grundsätzlich für Personen, welche sich bei den kooperierenden Betrieben in Ausbildung befinden, gedacht ist. Die Belagsdauer der einzelnen Heimeinheiten soll in Abhängigkeit von der Dauer der Ausbildung ca. 2 bis 3 Jahre betragen.

Die im Erdgeschoß des Heimgebäudes situierte Portierloge soll tagsüber besetzt und elektronisch 24 Stunden pro Tag verfügbar sein. Eine der Heimeinheiten ist für einen Heimbetreuer bzw. einen Hauswart vorgesehen, der z.B. den Getränkeautomaten befüllt, Störungen behebt, kleinere Reparaturen durchführt und den Reinigungsdienst organisiert. Für die Bewohner des Heimes wird eine Basisreinigung zur Verfügung gestellt, welche auch eine Reinigung der einzelnen Zimmer – in einem Rhythmus von ca. zwei Wochen – umfasst. Abgesehen davon

werden den Heimbewohnern keine weiteren Dienstleistungen zur Verfügung gestellt.

Im 1. Obergeschoß des Heimgebäudes ist ein als „Wintergarten“ bezeichneter Gemeinschaftsbereich geplant, der bis in das 2. Obergeschoß reicht, wo er als Galerie ausgestaltet ist. Dieser Gemeinschaftsbereich dient der sozialen Kommunikation bzw. dem Austausch der Heimbewohner untereinander.

Die beschwerdeführende Gesellschaft beabsichtigt, aus der Überlassung der Heimeinheiten an bestimmte Personen Einnahmen zu generieren. Zu diesem Zweck werden Verträge direkt mit den Heimbewohnern abgeschlossen, die für die Nutzungsüberlassung ein entsprechendes Entgelt bezahlen. Aus diesem Entgelt soll neben der Deckung der Investitionskosten auch ein Gewinn entstehen. Für den Betriebskindergarten soll ein Betreiber gefunden werden, um aus der Überlassung der Räumlichkeiten an diesen Einnahmen zu erzielen.

1.3. In Einklang damit ergibt sich auch aus der vorgelegten Kooperationsvereinbarung mit dem D., dass die einzelnen Heimeinheiten jeweils über ein Duschbad/WC und eine Küche, Sitz- und Schlafmöbel sowie Ablagemöglichkeiten und eine zentrale Heizung bzw. Kühlung verfügen sollen. Darüber hinaus sind dem Nutzungszweck entsprechende Gemeinschaftsanlagen zur Förderung des Zusammenlebens sowie die Betreuung durch einen ortsfesten Heimbetreuer vorgesehen. Die Errichtung des Kindertagesheimes ist – entsprechend der genannten Kooperationsvereinbarung – in einer Art und Weise geplant, welche die Anerkennung als Betriebskindergarten für die kooperierenden Betriebe ermöglicht. Dabei sollen die Mietbedingungen jenen entsprechen, welche bei vergleichbaren Projekten für anerkannte Organisationen, wie z.B. Kinder in Wien („Kiwi“), zur Anwendung kämen. Der Betrieb der Kindertagesstätte soll durch eine geeignete Organisation sichergestellt werden, die zumindest den Kriterien für die Aufnahme in den Dachverband der Wiener Privatkindergärten und -horte entspricht, religionsfrei ist, eine ausreichende Bonität aufweist und öffentliches Vertrauen genießt. Die Auswahl dieser Organisation obliegt zufolge der genannten Vereinbarung dem Eigentümer.

1.4. Auf der Bauliegenschaft befindet sich eine Wohnhausanlage, die über eine befristete Bewilligung gemäß § 71 BO bis zum 30. November 2026 verfügt.

2. Die Liegenschaft Wien, B.-Gasse ONr. ... / F.-Straße ONr. .../ G.-straße ONr. ..., EZ ...4, Gst. Nr. ... und ..., Kat. Gem. C., steht (unter anderem) aufgrund eines Kaufvertrages vom 19. Dezember 2007 im Alleineigentum der AA. GmbH. Der A. GmbH wurde auf dieser Liegenschaft ein Baurecht bis zum 31. Dezember 2033 eingeräumt (EZ ...5, Kat. Gem. C.). In gleicher Weise verfügt auch die J. GmbH über ein zeitlich mit 25. März 2091 befristetes und räumlich auf einen im Baurechtsvertrag näher abgegrenzten Bereich eingeschränktes Baurecht daran. Das gegenständliche Projekt ist von diesem Bereich nicht betroffen (EZ ...05, Kat. Gem. C.; TZ ...).

3. Die Liegenschaft Wien, B.-Gasse ONr. ... / F.-Straße ONr. .../ G.-straße ONr. ..., ist aufgrund des am 29. Juni 2011 beschlossenen Plandokuments Nr. ... als Bauland – Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet, Bauklasse II, geschlossene Bauweise, Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 70 Prozent der Bauplatzfläche, zusätzliche Festlegung „BB 1“ gewidmet. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Vorgarten ausgewiesen.

4. Das Plandokuments Nr. ... enthält folgende weitere Vorgaben mit Relevanz für den vorliegenden Fall:

„4.1. Auf den mit BB1 bezeichneten Grundflächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.“

5. In dem vom Verwaltungsgericht Wien beigeschafften Verordnungsakt zum Plandokument Nr. ... (konkret: im darin enthaltenen Vorlagebericht vom 10. Mai 2011) sind unter anderem folgende – für den vorliegenden Fall maßgebliche – Erwägungen ausgewiesen (ohne die Hervorhebungen im Original):

#### „Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Auf Basis eines Bebauungsvorschlags eines Projektentwicklers und Grundeigentümer soll im Plangebiet eine – räumlich differenzierte – gemischte Nutzung aus Wohnen und Arbeiten umgesetzt werden. Beabsichtigt ist eine Neunutzung der landwirtschaftlichen Bereiche sodass entlang der F.-Straße und G.-straße ein Betriebsgebiet entwickelt werden kann („K.“) und westlich davon, im Übergang zur bestehenden Gartensiedlung, ein neues Wohngebiet für ca. 200 Wohnungen gestaltet wird.

Von Seiten der Wirtschaftskammer wurde diesem Vorhaben zugestimmt, weil dadurch auch eine schnellere Realisierung von Betrieben entlang der F.-Straße möglich wird. [...]



## Konsequenzen – Ziele der Bearbeitung

(Beabsichtigte Gestaltung und Entwicklung des Plangebietes)

Ausgehend von der Zielrichtung der Entwicklung von Betriebsflächen und unter Berücksichtigung von neuen Nutzungsmischungen sollen im Plangebiet die Betriebsgebiete an der F.-Straße und G.-straße realisiert werden. Gleichzeitig wird im Übergang zu bestehender Wohnbebauung – den Dichtevorstellungen des STEP 05 folgend – ein neues Wohngebiet geschaffen werden. Gemeinsam mit den neuen Entwicklungen wird auch eine Adaptierung (Teilauflassung) von gewidmeten Verkehrsflächen vorgeschlagen. Durch die beabsichtigte Umsetzung eines Gesamtprojektes (Wohnen und Arbeiten) im Einflussbereich eines Grundstücksentwicklers scheint ein wirtschaftliches Realisieren der Projekte sichergestellt.

Mit der vorliegenden Bearbeitung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes werden daher insbesondere folgende Ziele bzw. Entwicklungen im Plangebiet angestrebt:

- Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes Wohnen;
- Vorsorge für die erforderlichen Flächen für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes, der Industrie und zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Entwicklung, auf räumliche funktionelle Nahebeziehungen und die zeitgemäßen Bedürfnisse der Bevölkerung;
- angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge;
- [...]
- größtmöglicher Schutz vor Belästigungen, insbesondere durch Lärm, Staub und Gerüche;
- [...]

[...]

Östlich angrenzend an das bestehende Gartensiedlungsgebiet soll für ein neues Wohngebiet die Widmung Gemischtes Baugebiet vorgeschlagen werden. Die Bauklassen, Fluchtliniensetzungen und zulässigen Bruttogeschossflächen berücksichtigen dabei die städtebauliche Übergangssituation vom Gartensiedlungsgebiet zum Betriebsbaugebiet an der F.-Straße. Hier im Osten soll als Abschirmung zu eventuell störenden betrieblichen Immissionen eine geschlossene Wohnhauszeile in Bauklasse II die anschließende – bauklassenmäßig abgestufte, reihenhausartige Bebauung angrenzend an die Gartensiedlung schützen. Ergänzend soll hier zwischen den Buchstaben A-B-C eine Lärmschutzmaßnahme zu den Betrieben bestimmt werden. [...]"

### III. Beweiswürdigung

Das Verwaltungsgericht Wien hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt der belangten Behörde (sowohl in Papierform als auch elektronisch), Würdigung des Beschwerdevorbringens sowie der weiteren Schriftsätze der Parteien, Einsichtnahme in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien, in das relevante Plandokument und in das Grundbuch, Einsichtnahme in den Verordnungsakt zum maßgeblichen Plandokument und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 1. September 2021.

1. Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen an der Bauliegenschaft und den Baurechtsberechtigungen fußen auf den im Akt einliegenden Grundbuchsauszügen, jene zum Bauansuchen und dem Vorbringen der Bauwerberin stützen sich auf den Akteninhalt. Die Feststellungen zum beantragten Bauvorhaben gründen sich auf das im Akt einliegende Bewilligungsansuchen, die im Verfahren erstatteten Baubeschreibungen, die dem Ansuchen angeschlossenen – der angefochtenen Versagung zugrundeliegenden – Einreichpläne und die Präzisierungen von Seiten der beschwerdeführenden Gesellschaft im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 1. September 2021 (vgl. die Seiten 2 ff. des Verhandlungsprotokolls). Die Feststellungen zur Kooperationsvereinbarung mit dem D. sind dieser Vereinbarung zu entnehmen, jene zu der auf der Bauliegenschaft vorhandenen Wohnhausanlage und deren Bewilligung stützen sich auf den in dieser Hinsicht unstrittigen Akteninhalt.

2. Die Feststellungen zur Widmung der Bauliegenschaft ergeben sich aus einer Einsichtnahme in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien und in das Plandokument Nr. ..., die Feststellungen zu den weiteren Vorgaben des Plandokuments Nr. ... sind diesem zu entnehmen.

3. Die Feststellungen zu den Erwägungen des Ordnungsgebers bei der Erlassung des Plandokuments Nr. ... sind dem im beigeschafften Verordnungsakt einliegenden Vorlagebericht zu entnehmen.

#### IV. Rechtsgrundlagen

Die im Beschwerdeverfahren anzuwendenden Bestimmungen des Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuches (Bauordnung für Wien – BO für Wien), LGBl. 11/1930 idF LGBl. 61/2020, lauten:

##### „Inhalt der Flächenwidmungspläne

§ 4. (1) Die Flächenwidmungspläne haben in großen Zügen darzustellen, nach welchen Grundsätzen der geordnete Ausbau der Stadt vor sich gehen soll und die Bebauungspläne (§ 5 Abs. 1) zu verfassen sind; die Flächenwidmungspläne begründen unmittelbar weder Rechte noch Verpflichtungen.

(2) In den Flächenwidmungsplänen können folgende Widmungen der Grundflächen ausgewiesen werden:

##### A. Grünland:

a) ländliche Gebiete;

b) Erholungsgebiete, und zwar:

1. Parkanlagen,

2. Kleingartengebiete,

3. Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen,

4. Sport- und Spielplätze,

5. Freibäder,

6. Grundflächen für Badehütten,

7. sonstige für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendige Grundflächen;

c) Schutzgebiete, und zwar:

1. der Wald- und Wiesengürtel, in dem örtlich begrenzte Teile ausgewiesen werden können, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind,

2. Parkschutzgebiete;

d) Friedhöfe;

e) Sondernutzungsgebiete für das Anlegen von Steinbrüchen, Schotter-, Sand-, Lehm- und Tongruben sowie anderen Anlagen zur Ausbeutung des Untergrundes, auch unter gleichzeitiger Festsetzung einer endgültigen Widmung der Widmungskategorie Grünland für die endgültige Nutzung der Grundflächen.

## B. Verkehrsbänder:

Als Verkehrsbänder können Straßenzüge und Verkehrswege von übergeordneter Bedeutung ausgewiesen werden; als solche können auch die durch Akte der Vollziehung des Bundes auf dem Gebiet des Verkehrswesens (Art. 10 Abs. 1 Z. 9 des Bundes-Verfassungsgesetzes) in Anspruch genommene Grundflächen ausgewiesen werden.

## C. Bauland:

a) Wohngebiete, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich als Geschäftsviertel oder Gebiete für geförderten Wohnbau ausgewiesen werden können;

b) Gartensiedlungsgebiete, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich für Gemeinschaftsanlagen, die wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienen, ausgewiesen werden können;

c) gemischte Baugebiete, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich als Geschäftsviertel, Gebiete für geförderten Wohnbau oder Betriebsbaugebiete oder in der Nähe von Friedhöfen aus Gründen des örtlichen Stadtbildes als Gebiete für friedhofsbezogene Nutzungen ausgewiesen werden können;

d) Industriegebiete, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich bestimmten Industriezweigen oder bestimmten industriellen Verwendungs- bzw. Nutzungsarten vorbehalten oder von solchen ausgenommen werden können sowie örtlich begrenzte Teile festgelegt werden können, in denen Betriebe, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4.7.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates fallen, zulässig sind.

Beschränkungen nach lit. d dürfen nur festgesetzt werden, wenn es aus städtebaulichen, volkswirtschaftlichen, gesundheitlichen oder Verkehrsrücksichten notwendig ist.

## D. Sondergebiete:

a) Ausstellungsgelände;

b) Grundflächen für Klär- und Rückstauanlagen;

c) Grundflächen für Wasserbehälter;

d) Freistreifen;

e) Zeltplätze;

f) Lagerplätze und Ländeflächen, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich bestimmten Lagerungen vorbehalten oder von solchen ausgenommen werden können;

g) Gebiete, in denen Betriebe, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, Amtsblatt der EU Nr. L 197 vom 24. Juli 2012 S. 1, fallen, zulässig sind;

h) sonstige Grundflächen für die Errichtung bestimmter, nicht unter eine andere Widmung fallender Gebäude beziehungsweise für nicht unter eine andere Widmung fallende Nutzungen.

(3) Die Flächenwidmungspläne können für verschiedene übereinanderliegende Räume desselben Plangebietes gesonderte Widmungen ausweisen.

(4) Die Flächenwidmungspläne können die Widmung Bauland befristet ausweisen, wenn dies der Erreichung der gesetzlichen Ziele der Stadtplanung (§ 1 Abs. 2) dient.

[...]

#### Zulässige Nutzungen

§ 6. (1) [...]

(6) In Wohngebieten dürfen nur Wohngebäude und Bauwerke, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden. Die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftsbauwerken sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten oder Pferdestallungen kleineren Umfangs und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind.

(6a) [...]

(8) In gemischten Baugebieten dürfen keine Bauwerke oder Anlagen errichtet werden, die geeignet sind, durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen.

(9) In als Betriebsbaugebiete ausgewiesenen Teilen des gemischten Baugebietes dürfen unbeschadet des Abs. 13 nur Bauwerke oder Anlagen für Betriebs- oder Geschäftszwecke aller Art mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben errichtet werden.

(10) In als Geschäftsvierteln ausgewiesenen Teilen des Wohngebietes oder gemischten Baugebietes dürfen die im jeweiligen Widmungsgebiet zulässigen Bauwerke oder Anlagen errichtet werden; Wohnungen dürfen jedoch unbeschadet des Abs. 13 nur errichtet werden, wenn der Fußboden an jeder Stelle mindestens

3,5 m über dem anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche liegt.

(11) In Industriegebieten dürfen unbeschadet des Abs. 13 nur Bauwerke oder Anlagen für Betriebs- oder Geschäftszwecke aller Art mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben errichtet werden.

(12) Auf Lagerplätzen und Ländeflächen dürfen unbeschadet des Abs. 13 die für die Lagerhaltung von Gütern und die für die Pflege und Instandhaltung der gelagerten Güter notwendigen Bauwerke und Anlagen sowie Geschäftsräume und Gaststätten für den Bedarf der in dem Gebiet Beschäftigten errichtet werden.

(13) In Betriebsbaugebieten und Geschäftsvierteln, in Industriegebieten und auf Lagerplätzen und Ländeflächen ist die Errichtung von Wohnungen für den Bedarf der Betriebsleitung und der Betriebsaufsicht zulässig.

(14) In Sondergebieten dürfen unbeschadet der Abs. 12 und 13 nur solche Bauwerke und Anlagen errichtet werden, für die das Sondergebiet bestimmt ist.

(14a) Betriebe, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4.7.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates fallen, sind nur in den hierfür ausgewiesenen Teilen des Industriegebietes bzw. Sondergebietes zulässig.

(15) Die für die widmungsgemäße Nutzung unbedingt erforderlichen Bauwerke sind in allen Widmungsgebieten zulässig, im Wald- und Wiesengürtel, ausgenommen jene Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind, jedoch nur auf den dafür ausdrücklich vorgesehenen Grundflächen (§ 5 Abs. 4 lit. n).

(16) Unbeschadet des § 5 Abs. 4 lit. m kann durch Verordnung das für die einzelnen Widmungsgebiete höchste zulässige Ausmaß von Störwirkungen unter Bedachtnahme auf den Widmungszweck nach den Erfahrungen der technischen und medizinischen Wissenschaften festgesetzt werden.

(17) entfällt; LGBl. Nr. 90/2001 vom 23.10.2001

(18) Inwieweit Nutzungen auf Nachbarliegenschaften für die Zulässigkeit der Nutzung einer Liegenschaft von Bedeutung sind, ergibt sich ausschließlich aus § 134a Abs. 1 lit. f und § 134a Abs. 3.

[...]

## 8. Abschnitt

### Sonstige Anforderungen an Bauwerke, Bauteile und Anlagen

#### Wohngebäude; Wohnungen und deren Zugehör

§ 119. (1) Wohngebäude sind Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend für Wohnzwecke bestimmt sind.

(2) Die Nutzfläche einer Wohnung muss mindestens 30 m<sup>2</sup> betragen. Jede Wohnung muss über mindestens eine Toilette und ein Bad im Wohnungsverband verfügen. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens eine Toilette in einem separaten Raum untergebracht werden.

(3) [...]

(7) Auf Heime und Beherbergungsstätten finden die Bestimmungen der Abs. 2 bis 6 keine Anwendung.

(8) [...]

[...]

### Beherbergungsstätten und Heime

§ 121. (1) Beherbergungsstätten sind Unterkünfte, bei denen entweder für das Wohnen oder für das Wirtschaften gemeinschaftliche Anlagen vorgesehen sind. Heime sind Gebäude und Gebäudeteile, die zur ständigen oder vorübergehenden gemeinsamen Unterbringung von Menschen bestimmt sind, die zu einer nach anderen als familiären Zusammengehörigkeitsmerkmalen zusammenhängenden Personengruppe gehören.

(2) Die einzelnen Unterkunftsräume müssen den Anforderungen für Aufenthaltsräume entsprechen; für Beherbergungsstätten genügt jedoch eine verglichene lichte Raumhöhe von 2,20 m, wenn den Erfordernissen der Gesundheit durch besondere Vorkehrungen, insbesondere die Gewährleistung einer ausreichenden Belüftung, Rechnung getragen wird und für jede Schlafstelle des Aufenthaltsraumes ein Luftraum von mindestens 15 m<sup>3</sup> zur Verfügung steht.

(3) In Beherbergungsstätten und in Heimen müssen für je angefangene 10 Schlafstellen im gleichen Geschoß mindestens eine Toilette und zwei Waschgelegenheiten, die ausschließlich den im Gebäude untergebrachten Personen zur Verfügung stehen, vorgesehen werden. Haben Beherbergungsstätten und Heime mehr als 20 Unterkunftsräume, müssen für die ersten 20 mindestens eine Zimmer- bzw. Wohneinheit und für jeweils weitere 50 Unterkunftsräume je eine weitere Zimmer- bzw. Wohneinheit den Anforderungen des barrierefreien Bauens entsprechen.“

### V. Rechtliche Beurteilung

1. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat die Baubehörde zu prüfen, ob das Bauvorhaben in allen seinen Teilen den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sowie den sonstigen baurechtlichen Vorschriften entspricht (vgl. § 69 Abs. 1 und § 70a Abs. 3 Z 1 BO; VwGH 29.1.2008, 2006/05/0297, zur Oö. BauO). Dabei kommt es für die Frage

der Widmungsmäßigkeit eines Bauvorhabens im baubehördlichen Bewilligungsverfahren auf die Lage des Baugrundstückes an (VwGH 15.5.1990, 89/05/0197, zum Oö. ROG). Der Inhalt einer in einem Flächenwidmungsplan festgesetzten Widmung richtet sich mangels einer anders lautenden gesetzlichen Übergangsbestimmung nach dem Inhalt jener gesetzlichen Bestimmung, die im Zeitpunkt der Erlassung des Flächenwidmungsplanes gegolten hat (VwGH 29.8.1995, 94/05/0232 und VwSlg 14.672 A/1997, zum Oö. ROG; *Moritz*, Bauordnung für Wien<sup>6</sup> [2019] § 6 BO, Zu § 6).

In diesem Zusammenhang ist weiters auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach es sich beim Baubewilligungsverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren handelt, bei dem die Zulässigkeit des Vorhabens nur auf Grund der eingereichten Pläne zu beurteilen ist. Den Gegenstand des Verfahrens bildet insofern (lediglich) das beantragte Projekt, für das der in den Einreichplänen, in den sonstigen Unterlagen (wie z.B. der Baubeschreibung) und in den in der Verhandlung erstatteten Erklärungen zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers entscheidend ist. Auf Umstände, die in den dem konkreten Projekt zugrunde liegenden Unterlagen – inklusive dem Betriebskonzept – keine Deckung finden (wie einen davon abweichenden tatsächlichen Zustand oder eine vermeintlich andere Nutzung), lässt sich eine Versagung nicht stützen (VwGH 29.1.2008, 2006/05/0297; 23.6.2015, 2012/05/0019; 26.4.2017, Ro 2014/05/0051; vgl. auch *Moritz*, Bauordnung für Wien<sup>6</sup> [2019] § 70 BO, Zu Abs. 3; ferner VwGH 27.6.2006, 2005/05/0243, zum Bgld. BauG). Nur dann, wenn es auf Grund der vorgelegten Planunterlagen offensichtlich nicht möglich ist, mit dem vorgesehenen Bauvorhaben den angegebenen Verwendungszweck zu realisieren, könnte die Baubehörde nicht von dem vom Bauwerber angegebenen Zweck ausgehen; in allen anderen Fällen ist dagegen einzig der vom Bauwerber angegebene Verwendungszweck maßgeblich (VwGH 26.4.2002, 2000/06/0058, zum Stmk. BauG).

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hat die Baubehörde die Frage der Zulässigkeit eines Betriebes unter dem Gesichtspunkt der Flächenwidmung (anders als die Gewerbebehörde) sodann nicht am Maßstab eines in seinen Betriebsmitteln und Betriebsanlagen bis ins einzelne fest umrissenen (konkreten) Betriebes, sondern am Maßstab einer Betriebstypen, die nach der Art der üblicherweise und nach dem jeweiligen Stand der Technik verwendeten



Anlagen und Einrichtungen (einschließlich der zum Schutze vor Belästigungen typisch getroffenen Maßnahmen) sowie nach der Art der demgemäß herkömmlich entfalteteten Tätigkeit einem bestimmten (abstrakten) Betriebsbild entspricht, zu prüfen (Beurteilung der typenmäßigen Zulässigkeit). Auch anlässlich einer bewilligungspflichtigen Bauführung bei bereits bestehenden Betrieben muss die Übereinstimmung der Type mit dem Flächenwidmungsplan von neuem geprüft werden. Ein unzulässiger Betrieb darf auch durch entsprechende Auflagen nicht in einen zulässigen „umgewandelt“ werden (VwGH 2.12.1997, 94/05/0354; vgl. auch VwSlg 13.301 A/1990 und VwGH 4.4.1991, 90/05/0219; VwSlg 16.554 A/2005 zu § 6 Abs. 6 BO; ferner VfSlg 14.866/1997; VwGH 24.4.1990, 88/05/0188, zum Nö. ROG und VwGH 15.5.1990, 89/05/0197 sowie VwGH 29.8.1995, 94/05/0232, zum Oö. ROG).

Die Betriebstype muss in der Baueinreichung (vgl. § 63 Abs. 2 BO) so weitgehend beschrieben sein, dass eine ausreichende Beurteilung des Bauvorhabens gewährleistet ist (VwSlg 16.554 A/2005; vgl. auch VwGH 29.1.2008, 2006/05/0297; *Moritz*, Bauordnung für Wien<sup>6</sup> [2019] § 6 BO, Zu Abs. 6). Hierfür ist die Vorlage eines Betriebskonzeptes – unter anderem mit einer Angabe der geplanten Arbeiten, der Betriebsabläufe und der geplanten maschinellen Einrichtungen – notwendig (VwGH 24.10.2000, 99/05/0290, zu § 6 Abs. 6 BO; VwGH 29.1.2008, 2006/05/0297), welches von der Behörde erforderlichenfalls beim Bauwerber anzufordern ist. Gibt das vorgelegte Projekt keinen hinreichenden Aufschluss über Art und Umfang der beabsichtigten Nutzung – und kann die Widmungskonformität insofern nicht geprüft werden – hat die Behörde die Verbesserung des Bauansuchens gemäß § 13 Abs. 3 AVG zu veranlassen (VwSlg 8846 A/1975; ferner VwGH 19.1.2010, 2009/05/0079; vgl. in diesem Zusammenhang auch VwGH 27.6.2006, 2005/05/0243).

2. Im vorliegenden Fall wurde das beantragte Bauvorhaben mit der Begründung versagt, dass es der für die Liegenschaft festgelegten Widmung als „Betriebsbaugelände“ widerspreche. Entgegen dem Vorbringen der beschwerdeführenden Gesellschaft kann das Verwaltungsgericht Wien keine Bedenken an der Rechtmäßigkeit dieser Einschätzung finden:

2.1. Wie der Verfassungsgerichtshof in seiner Rechtsprechung festhält, sind die verschiedenen (Bauland-)Widmungen derart festzulegen und voneinander

abzugrenzen, dass eine wechselseitige Beeinträchtigung soweit als möglich vermieden wird. Hierbei gilt es, die konkreten, durch die Planung zu bewältigenden örtlichen Verhältnisse und Gegebenheiten sowie die Art der jeweils aneinandergrenzenden Flächenwidmungen und der mit diesen von Rechts wegen verbundenen zulässigen Emissionen, zu berücksichtigen (vgl. VfSlg 13.070/1992, 15.037/1997).

2.2. Mit Blick auf den vorliegenden Fall und die Bauordnung für Wien ist dabei zunächst auf § 4 Abs. 2 lit. C sublit. c BO zu verweisen. Dieser Bestimmung zufolge kann der Verordnungsgeber im Flächenwidmungsplan als Unterkategorie des Baulandes gemischte Baugebiete ausweisen, in denen wiederum örtlich begrenzte Teile zusätzlich als Geschäftsviertel, Gebiete für geförderten Wohnbau oder Betriebsbaugebiete oder in der Nähe von Friedhöfen aus Gründen des örtlichen Stadtbildes als Gebiete für friedhofsbezogene Nutzungen festgelegt werden können.

2.3. Im Hinblick auf den inneren Zusammenhang der Widmungskategorien in § 6 BO hat der Verwaltungsgerichtshof festgehalten, dass ein Vorhaben, das im Wohngebiet (§ 6 Abs. 6 BO) zulässig ist, kraft Größenschlusses auch in einem gemischten Baugebiet (§ 6 Abs. 8 BO) zulässig sein muss (VwSlg 15.949 A/2002, zu kulturellen Einrichtungen; VwSlg 17.711 A/2009; *Moritz*, Bauordnung für Wien<sup>6</sup> [2019] § 6 BO, Zu Abs. 8). Diesbezüglich ist auf § 6 Abs. 6 BO zu verweisen, wonach in Wohngebieten nur Wohngebäude und Bauwerke, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden dürfen. Die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftsbauwerken sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten oder Pferdestallungen kleineren Umfanges und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind.

Anderes gilt indes für die als „Betriebsbaugebiet“ ausgewiesenen Teile des gemischten Baugebietes: Unter Beachtung der Regelung des § 6 Abs. 9 BO dürfen

in diesen Bereichen – unbeschadet des § 6 Abs. 13 BO – nur Bauwerke oder Anlagen für „Betriebs- oder Geschäftszwecke aller Art“ – mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben – errichtet werden. Nach der verwiesenen Bestimmung des § 6 Abs. 13 BO ist in Betriebsbaugebieten und Geschäftsvierteln, in Industriegebieten und auf Lagerplätzen und Ländeflächen die Errichtung von Wohnungen nur in sehr eingeschränktem Ausmaß, nämlich lediglich für den Bedarf der Betriebsleitung und der Betriebsaufsicht zulässig (vgl. hierzu VwGH 13.11.2012, 2010/05/0021).

Diese Bestimmungen über die Widmungskategorie „Betriebsbaugebiet“ gehen auf die Novelle LGBl. 1976/18 zurück, wozu die Materialien (Beilage Nr. 3/76, Seite 1 f., 8) Folgendes ausführen:

„So wird beispielsweise durch die Widmungsbestimmungen der Bauordnung für Wien nicht in erforderlichem Maße auf die wirtschaftlichen Notwendigkeiten, die modernen Anforderungen an die Wohnungen bzw. an die strukturellen Differenzierungen der verschiedenen Wohnformen sowie auf die Verkehrsentwicklung Bedacht genommen. Durch den internationalen Konkurrenzkampf, durch die Lage Wiens an der Donau und durch seine Lage in Europa überhaupt kommt der städtischen Ordnung und der wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit des zur Verfügung stehenden Bodens besondere Bedeutung zu. Nach der österreichischen Verfassungsrechtslage wird das Recht der Flächenwidmung den Gemeinden zugesprochen, sodaß die sich auf wirtschaftlichem Gebiet besonders auswirkenden Faktoren der Flächennutzung letztlich von den Gemeinden wahrzunehmen sind. Auf die Stadt Wien kommen daher in den nächsten Jahren bzw. Jahrzehnten besondere Aufgaben zu, die sich auf die gesamte wirtschaftliche Entwicklung Österreichs auswirken werden, sodaß bereits jetzt dafür Vorsorge zu treffen ist, daß die bestehenden Gesetze der Erfüllung dieser Aufgaben gerecht werden können. Zu diesen vordringlichen Aufgaben der Stadt Wien gehört es daher, die gesetzlichen Bestimmungen bezüglich der Widmung der Grundflächen, die im I. Abschnitt der Bauordnung für Wien enthalten sind, so zu gestalten, daß, den wirtschaftlichen Erfordernissen Rechnung tragend, die Grundaufteilung und Bodennutzung so erfolgen kann, daß sie volkswirtschaftlich den größtmöglichen Nutzen sowohl für Wien als auch für ganz Österreich erzielt. Es muß daher Vorsorge getroffen werden, daß sich volkswirtschaftlich kostspielige Aufwendungen für die Aufschließung bestimmter Grundflächen bzw. die Errichtung bestimmter Anlagen durch die angesiedelten Industrien auch tatsächlich voll auswirken und die Anlagen voll genutzt werden können, sodaß keine wirtschaftlichen Kapazitäten brachliegen, wodurch volkswirtschaftlich ungünstige Rückwirkungen auf die Rentabilität der aufgewendeten Kosten erwachsen. Auch ist durch die gesetzlichen Bestimmungen dafür Sorge zu tragen, daß die Allgemeinheit nicht durch Verpflichtungen und Kosten über Gebühr belastet wird, die auf Grund von Einzel- oder Gruppeninteressen zufolge eines Rechtsanspruches entstehen, und daß nicht von der Stadt Wien Mittel für Leistungen aufgebracht werden müssen, die volkswirtschaftlich anders eingesetzt einen weitaus höheren Erfolg und für die Allgemeinheit einen weitaus höheren Nutzen brächten.“

[...]

[...] die wesentliche Neuerung, die neben dieser neuen Widmung durch die Novelle gebracht werden soll und den eingangs angeführten Interessen der Ordnung des städtischen Lebens dient, ist die örtlich begrenzte weitere Unterteilung der einzelnen Widmungen des Baulandes und die Möglichkeit, bestimmte Flächen bestimmten Nutzungen innerhalb einer Baulandwidmung vorzubehalten. Diese Ergänzung der bisherigen Regelung entspricht dem eminenten Interesse der Ordnung der Grundflächen für sämtliche soziologischen und wirtschaftlichen Bereiche des Gemeinwesens und trägt insbesondere dem Interesse einer Großstadt Rechnung, bestimmte Grundflächen bestimmten industriellen und gewerblichen Nutzungen vorzubehalten, um die erbrachten besonderen Aufschließungsleistungen auch mit dem größten volkswirtschaftlichen Nutzen erbracht zu haben. Durch die Möglichkeit dieser Ordnung kann in Hinkunft Gewähr dafür geboten werden, daß einerseits den erhöhten Anforderungen an Wohngebiete Rechnung getragen werden kann und andererseits der Industrie und Produktion diejenigen Flächen zur Verfügung gestellt werden können, die sie in ganz bestimmter Beschaffenheit für ganz bestimmte Zwecke benötigt. Gerade in dem letztgenannten Punkt zeigt sich auch auf internationaler Ebene infolge eines lähmenden Mangels an einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, daß die kostspielige Aufschließung bestimmter Grundflächen nicht den gewünschten Erfolg deswegen erbringt, weil kein oder zu wenig Einfluß auf die Ansiedlung bestimmter Industrien auf diesen Grundflächen genommen werden kann. Andererseits nehmen bestimmte Industriezweige enorme Kosten auf sich, um ihre Betriebsanlagen entsprechend aufzuschließen, was in doppelter Hinsicht einer unwirtschaftlichen Einsetzung volkswirtschaftlicher Werte gleichkommt. Durch die beabsichtigten Regelungen wird erstmals versucht, den Weg der geringsten volkswirtschaftlichen Kosten sowohl für die Aufschließung bestimmter Gebiete als auch für die Errichtung bestimmter Anlagen einerseits und für die betrieblichen Investitionen andererseits zu beschreiten.“

2.4. Vor dem Hintergrund der dargestellten Rechtslage stellt sich im vorliegenden Fall zunächst die Frage, ob dem verfahrensgegenständlichen Projekt ein „Betriebs- oder Geschäftszweck“ iSd § 6 Abs. 9 BO zugrunde liegt. Nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes Wien ist dies – wie auch vom Vertreter der belangten Behörde in der mündlichen Verhandlung am 1. September 2021 dargelegt – im Ergebnis zu verneinen:

2.4.1. Aus der Systematik der Bestimmungen der Bauordnung für Wien über die einzelnen Widmungskategorien und die damit verbundenen Nutzungsmöglichkeiten ergibt sich, dass die Widmungskategorie „Betriebsbaugelände“ grundsätzlich Anlagen für Betriebs- und Geschäftszwecke vorbehalten sein soll (mit einer Einschränkung für Beherbergungsbetriebe und einer Erweiterung auf gewisse Wohnnutzungen; § 6 Abs. 9 und 13 BO), während für Bauwerke, die der Wohnnutzung bzw. sozialen Zwecken dienen, die

Widmungskategorien „Wohngebiet“ oder „gemischtes Baugebiet“ (bzw. zum Teil auch Gartensiedlungsgebiet) vorgesehen sind (§ 6 Abs. 6, 7 und 8 BO).

In Anbetracht dieser Erwägungen ist weiters davon auszugehen, dass nicht jegliche Form der (entgeltlichen) „Raumvermietung“ mit der Widmungskategorie „Betriebsbaugebiet“ vereinbar sein kann. Würde man nämlich annehmen, dass die Vermietung von Räumen und Flächen ohne Rücksicht auf den Zweck der Nutzung schlechthin als „Betriebs- oder Geschäftszweck“ iSd § 6 Abs. 9 BO anzusehen ist, wäre die vom Gesetzgeber angestrebte Einschränkung der im Betriebsbaugebiet zulässigen Tätigkeiten nicht mehr gewährleistet – zumal in diesem Fall u.a. auch die Raumvermietung zu Wohnzwecken Eingang in als Betriebsbaugebiet gewidmete Flächen finden könnte, was vom Gesetzgeber jedenfalls nicht erwünscht ist (vgl. § 6 Abs. 13 BO).

Andererseits kann dem Gesetz allerdings nicht entnommen werden, dass nicht nur der Vermieter, sondern auch der Mieter der betreffenden Räumlichkeiten eine betriebliche oder geschäftliche Tätigkeit ausüben hat, zumal sich die Ausnahme für Beherbergungsbetriebe gemäß § 6 Abs. 9 BO in diesem Fall als redundant erweise: Wäre in jedem Fall erforderlich, dass auch der Nutzer einer erbrachten Dienstleistung diese Dienstleistung gewerblich nutzen muss, würde sich die genannte Ausnahme für Beherbergungsbetriebe – die von Gästen regelmäßig zu Urlaubs- oder Erholungszwecken aufgesucht werden – erübrigen. Im Ergebnis muss es sohin grundsätzlich unbeachtlich bleiben, ob die Kunden der „Betriebs- oder Geschäftstätigkeit“ selbst ebenfalls einen Betriebs- oder Geschäftszweck verfolgen.

Es greift damit einerseits zu kurz, bloß auf die Gewinnerzielungsabsicht des Eigentümers eines Bauwerks bzw. des Betreibers einer Anlage abzustellen (auch der Eigentümer eines Zinshauses handelt in Gewinnerzielungsabsicht), andererseits greift es aber auch zu kurz, Raumvermietungen an Personen, welche die Räume zu privaten Zwecken nutzen, generell als unzulässig anzusehen. Nach Auffassung des erkennenden Gerichtes ist vielmehr davon auszugehen, dass sich ein konkretes Vorhaben bei einer Gesamtbetrachtung aller Umstände im Ergebnis als ein Produktions-, Handels- oder Dienstleistungsbetrieb darstellen muss – der insoweit in gewisser Weise am Wirtschaftsleben teilnimmt (vgl. VwGH 28.5.2019, Ro 2019/05/0003, zum Oö. ROG). Da im Fall der Raumüberlassung eine

Produktions- oder Handelstätigkeit regelmäßig nicht anzunehmen sein wird, hat zu ihr zumindest ein wesentlicher Dienstleistungscharakter hinzutreten, damit sie als „Betriebs- oder Geschäftszweck“ iSd § 6 Abs. 9 BO angesehen werden kann und die Tätigkeit im Betriebsbaugelände zulässig ist.

2.4.2. In dem zur Beurteilung stehenden Fall ist nun davon auszugehen, dass das beantragte ArbeiterInnenwohnheim im Kern der Befriedung des Wohnbedürfnisses bestimmter Personen – und zwar von auszubildenden Arbeitskräften – dient. Dieser Hauptzweck, welcher von der beschwerdeführenden Gesellschaft zu keiner Zeit in Abrede gestellt wurde, zeigt sich auch darin, dass die einzelnen Wohneinheiten über sämtliche für eine eigene Haushalts- und Wirtschaftsführung notwendigen Ausstattungsgegenstände verfügen. Ihm gegenüber treten durch die Betreiberin des Heims erbrachte Dienstleistungen (die im Wesentlichen in der Beschäftigung eines Portiers bzw. eines Heimbetreuers sowie in der Zurverfügungstellung einer regelmäßigen Reinigung bestehen) in den Hintergrund. Die Tatsache, dass eine Einschränkung des Nutzerkreises auf bestimmte Gruppen, nämlich in Ausbildung befindliche Personen, in Aussicht genommen wird und die Dauer des Bezugs in der Regel mit dem Zeitraum der Ausbildung korrespondieren soll, steht der Annahme einer primären Zweckbestimmung zur Deckung von Wohnbedürfnissen nicht entgegen.

Mag der Zweck des ArbeiterInnenwohnheims aus Sicht der beschwerdeführenden Gesellschaft auch in der Generierung von Einnahmen (bzw. eines Gewinns) bestehen, führt dies allein noch nicht zur Annahme eines Betriebs- oder Geschäftszwecks im Sinn des § 6 Abs. 9 BO hinsichtlich der geplanten Baulichkeiten. Das Verwaltungsgericht Wien schließt sich hierbei der vom Vertreter der belangten Behörde im Rahmen der mündlichen Verhandlung geäußerten Auffassung an, wonach die bloße Errichtung eines Bauwerks in Verbindung mit der Überlassung der darin vorhandenen Räumlichkeiten noch nicht hinreicht, um einen solchen Betriebs- bzw. Geschäftszweck zu begründen – andernfalls in den als Betriebsbaugelände gewidmeten Bereichen des Baulandes auch Zinshäuser zulässig sein müssten. Das auf die (bloße) Gewinnerzielungsabsicht verweisende Vorbringen der beschwerdeführenden Gesellschaft erweist sich damit als nicht zielführend.

Die ebenfalls projektierte Betriebskindertagesstätte steht, wie sich aus den Ausführungen der beschwerdeführenden Gesellschaft ergibt, in einem engen Zusammenhang mit dem projektierten Heim, als sie eine notwendige Kinderbetreuungsmöglichkeit für die Heimbewohner sicherstellen soll. Nicht nur, aber auch vor diesem Hintergrund lassen sich die oben für das ArbeiterInnenwohnheim angestellten Überlegungen sinngemäß auf diese Betriebskindertagesstätte – welche primär sozialen Zwecken dient – übertragen: Mag es auch sein, dass durch den Vertrag mit einem bestimmten Betreiber regelmäßige Einnahmen lukriert werden sollen, begründet dies noch keinen Betriebs- oder Geschäftszweck iSd § 6 Abs. 9 BO.

2.4.3. Freilich würde sich selbst bei Annahme eines hinreichenden Dienstleistungscharakters (und somit auch eines Betriebs- bzw. Geschäftszwecks) nichts am dargestellten Ergebnis ändern, da das projektierte ArbeiterInnenwohnheim (samt Betriebskindertagesstätte) in diesem Fall als ein im Betriebsbaugebiet gemäß § 6 Abs. 9 BO jedenfalls unzulässiger „Beherbergungsbetrieb“ zu qualifizieren wäre:

Die Tätigkeit eines solchen „Beherbergungsbetriebes“, welcher im Rahmen der Bauordnung für Wien nicht näher definiert wird, kann mit Verweis auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu anderen Rechtsgebieten (allgemein) im Sinn einer entgeltlichen Zurverfügungstellung von Wohnraum zum Zweck des (vorübergehenden) Aufenthaltes, verbunden mit den in einem Betrieb der Fremdenbeherbergung üblichen Dienstleistungen (Betreuungsleistungen), konkretisiert werden (VwGH 1.9.1998, 97/05/0161, und VwGH 28.4.2006, 2005/05/0296, zum Ktn. Gemeindeplanungsgesetz 1995; VwGH 23.9.2010, 2007/15/0245, zum Umsatzsteuergesetz 1994; VwGH 18.5.2016, 2013/17/0609, zum Wr. Tourismusförderungsgesetz und zur Gewerbeordnung; VwSlg 13.694 A/1992, zur Gewerbeordnung).

Unter der Annahme, dass die von der Heimleitung zur Verfügung gestellten Dienstleistungen ein Ausmaß erreichen, welches (im Sinn der genannten Rechtsprechung) das für die Fremdenbeherbergung übliche Ausmaß erreicht, müsste das beantragte Projekt als im Betriebsbaugebiet nach § 6 Abs. 9 BO jedenfalls unzulässiger Beherbergungsbetrieb angesehen werden (ungeachtet des nicht bloß kurzfristigen Aufenthaltes der Nutzer).

2.4.4. Bestärkt wird die Annahme der Unzulässigkeit des ArbeiterInnenwohnheimes (samt Betriebskindertagesstätte) innerhalb der Widmungskategorie Betriebsbaugelände durch den systematischen Zusammenhang mit § 6 Abs. 13 BO, als diese Bestimmung die Errichtung von Wohnungen – nur – für den Bedarf der Betriebsleitung und der Betriebsaufsicht für zulässig erklärt (VwGH 13.11.2012, 2010/05/0021). Daraus lässt sich im Umkehrschluss ableiten, dass der Gesetzgeber auf den als Betriebsbaugelände gewidmeten Liegenschaften Arbeiterwohnungen grundsätzlich als gesetzwidrig erachtet, andernfalls sich die Regelung als obsolet erwiese. Gleichzeitig verbietet sich damit in logischer Konsequenz die Argumentation, dass die Unterbringung von Arbeitnehmern der im Betriebsbaugelände angesiedelten Betriebe jedenfalls einen „Betriebszweck“ iSd § 6 Abs. 9 BO verfolgt.

2.4.5. Soweit das Vorbringen der Beschwerde die von der Behörde vertretene Auslegung des § 6 Abs. 9 und 13 BO mit einem Verweis auf die (bautechnische) Vorschrift des § 121 BO zu entkräften sucht, ist darauf zu verweisen, dass es sich hierbei um Regelungen mit einer unterschiedlichen Zweckbestimmung handelt, deren Begrifflichkeiten im jeweiligen systematischen Kontext auszulegen sind. Ob und inwiefern das geplante ArbeiterInnenwohnheim (samt Betriebskindertagesstätte) im Rahmen des § 121 BO als „Heim“ oder als „Beherbergungsstätte“ zu qualifizieren ist, hat demnach keine Auswirkungen auf die Frage, ob es sich dabei um einen „Beherbergungsbetrieb“ iSd § 6 Abs. 9 BO handelt. Durch die Regelungen des § 121 BO sollen vielmehr bautechnische Anforderungen an Heime und Beherbergungsstätten – welche hierbei „Wohnungen“ iSd § 119 BO gegenüberzustellen sind – gestellt werden (z.B. hinsichtlich der notwendigen Anzahl von Toiletten; vgl. dazu VwGH 12.12.2017, Ra 2016/05/0068).

Der von der beschwerdeführenden Gesellschaft vertretenen (im Rahmen der mündlichen Verhandlung präzisierten) Auffassung, wonach „Beherbergungsstätten“ iSd § 121 BO als eine eigene im Betriebsbaugelände zulässige Nutzungsart (neben der Wohnnutzung und der Tätigkeit eines Beherbergungsbetriebes) anzusehen und die Bestimmungen in § 6 Abs. 9 und 13 BO im Lichte des § 121 BO zu interpretieren seien, kann jedenfalls nicht gefolgt werden.



Der Vollständigkeit halber ist in diesem Zusammenhang aber auch auf die weiteren gesetzlichen Vorgaben und auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Abgrenzung von Wohngebäuden und Heimen bzw. Beherbergungsstätten zu verweisen:

Gemäß § 119 Abs. 1 BO handelt es sich bei Wohngebäuden um Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend für Wohnzwecke bestimmt sind. Ob diese Definition zutrifft, ist anhand der konsentierten Raumwidmung zu beurteilen (*Moritz*, Bauordnung für Wien<sup>6</sup> [2019] § 6 BO, Zu § 6).

Gemäß § 119 Abs. 2 BO hat die Nutzfläche einer Wohnung mindestens 30 m<sup>2</sup> zu betragen. Jede Wohnung muss über mindestens eine Toilette und ein Bad im Wohnungsverband verfügen. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens eine Toilette in einem separaten Raum untergebracht werden.

Gemäß § 87 Abs. 3 BO sind als Aufenthaltsräume jene Räume anzusehen, die zum länger dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind (z.B. Wohn- und Schlafräume, Arbeitsräume, Unterrichtsräume).

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist unter einer „Wohnung“ – unter Berücksichtigung des allgemeinen Verständnisses dieser Begrifflichkeit – nun ein baulich in sich abgeschlossener Teil eines Gebäudes zu verstehen, der Menschen zur Unterkunft und Haushaltsführung dient, wobei zum Wohnen neben der Möglichkeit des Aufenthaltes in der Freizeit auch die Möglichkeit zur Haushaltsführung (darunter insbesondere die Möglichkeit zu kochen, Kleidung, sowie Gebrauchsgegenstände etc. unterzubringen usw.) gehört. Ist eine derartige selbstständige Wirtschaftsführung nicht möglich, so liegt keine Wohnung vor (VwGH 12.12.2017, Ra 2016/05/0068, unter Verweis auf VwGH 18.5.1995, 94/06/0115, zum Begriff der Wohnung nach der Vbg. Bautechnikverordnung). Damit inhaltlich im Wesentlichen übereinstimmend definiert die nach Maßgabe der Wiener Bautechnikverordnung 2020 anwendbare OIB-Richtlinie „Begriffsbestimmungen“ den Begriff „Wohnung“ als „Gesamtheit von einzelnen oder zusammenliegenden Räumen, die baulich in sich abgeschlossen und zu Wohnzwecken bestimmt sind und die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen.“

Im Gegensatz zu derartigen „Wohnungen“ sind die Unterkunftnehmer einer „Beherbergungsstätte“ oder eines „Heims“ – entsprechend der Definition in § 121 Abs. 1 BO – für das Wohnen oder für die Wirtschaftsführung auf gemeinschaftliche Anlagen angewiesen (VwGH 12.12.2017, Ra 2016/05/0068).

Vor dem Hintergrund dieser Unterscheidung und den obigen Feststellungen zum beantragten Bauvorhaben geht die Behauptung der beschwerdeführenden Gesellschaft, wonach es sich dabei um ein „Heim“ bzw. um eine „Beherbergungsstätte“ handelt, schon im Ansatz fehl, da den Bewohnern in ihren Räumlichkeiten jeweils sämtliche zur Haushalts- und Wirtschaftsführung notwendigen Ausstattungsgegenstände zur Verfügung stehen und sie in keiner Weise auf gemeinschaftliche Anlagen angewiesen sind. Die vorgesehenen „Gemeinschaftsanlagen“ dienen vielmehr (bloß) dem sozialen Austausch unter den Heimbewohnern, was – worauf der Vertreter der belangten Behörde in der mündlichen Verhandlung zutreffend hinwies – auch bei Wohngebäuden durchaus üblich ist.

2.4.6. Soweit die beschwerdeführende Gesellschaft zur Untermauerung ihres Standpunktes auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 13. Dezember 2016, 2013/05/0216, verweist und sich im Wesentlichen jene Argumentation zu eigen macht, welche die Behörde in diesem Fall vertreten hat, ist darauf hinzuweisen, dass der Verwaltungsgerichtshof in seiner Entscheidung nicht auf die Frage eingegangen ist, ob das verfahrensgegenständliche Bürogebäude mit ArbeiterInnenwohnheim innerhalb der Widmungskategorie „Betriebsbaugelände“ zulässig ist. Der Grund dafür lag darin, dass der damalige Beschwerdeführer als Nachbar auf die Geltendmachung subjektiv-öffentlicher Rechte beschränkt war und nach den Ausführungen des Verwaltungsgerichtshofes insofern nicht in allgemeiner Weise einen Widerspruch zur Flächenwidmung rügen konnte.

3. Was das sowohl von der belangten Behörde als auch von der bauwerbenden Gesellschaft zur Untermauerung ihrer jeweiligen Argumentation herangezogene Fachkonzept „Produktive Stadt“ anbelangt, welches von der Magistratsabteilung 18 herausgegeben, vom Wiener Gemeinderat am 28. Juni 2017 beschlossen und im Weiteren auf der Webseite der Stadt Wien veröffentlicht wurde, ist nicht erkennbar, inwiefern diesem eine rechtliche Verbindlichkeit

zukommen sollte. Vielmehr dürfte das Fachkonzept „Produktive Stadt“, wie der Name andeutet, bloß als eine fachliche Einschätzung der gegenwärtigen und künftigen Flächennutzung anzusehen sein (vgl. VwSlg 18.784 A/2014, zum Bundesabfallwirtschaftsplan).

In diesem Zusammenhang wäre auch fraglich, ob der Bauordnung für Wien eine Verordnungsermächtigung zur Präzisierung der in den einzelnen Widmungskategorien (im Besonderen innerhalb der Widmungskategorie „Betriebsbaugebiet“) zulässigen Betriebstypen entnommen werden kann: In ausdrücklichem Zusammenhang mit den Widmungskategorien findet sich eine solche bloß in § 6 Abs. 16 BO in Bezug auf das höchste zulässige Ausmaß von Störwirkungen. Lediglich auf Ebene des Bebauungsplanes könnte sich eine entsprechende Ermächtigung aus § 5 Abs. 4 lit. z BO ergeben, wonach die Bebauungspläne auch „Zweckbestimmungen über die Verwendung von Gebäuden in Parkschutzgebieten sowie in Wohngebieten und gemischten Baugebieten innerhalb der jeweils festgesetzten Widmungskategorie“ enthalten können.

Sollte das Fachkonzept „Produktive Stadt“ tatsächlich für die Beurteilung des vorliegenden Falles herangezogen werden können, ist zu beachten, dass die verfahrensgegenständliche Liegenschaft darin als Teil des „Industriell-gewerblichen Gebietes“ ausgewiesen ist. Diese Flächen sollen dem Fachkonzept zufolge auch langfristig industriell-gewerblichen Tätigkeiten vorbehalten sein, wobei das Nutzungsspektrum folgende Tätigkeiten umfasst: Herstellung und Reparatur von Waren, Energie-, Wasser-, Abwasser-, Abfall- und Kreislaufwirtschaft, Umweltwirtschaft, Bauwesen, Großhandel, Verkehr, Logistik und Lagerhaltungen etc. Näherhin soll es sich dabei um wirtschaftliche Aktivitäten handeln, die aufgrund ihrer Emissionen und Verkehrswirkungen, Größe der Objekte und Liegenschaften und anderer spezifischer Anforderungen ein Umfeld benötigen, das ihren störungsfreien Betrieb ermöglicht. Die Entwicklung von Nutzungen, welche sich in irgendeiner Weise einschränkend auf diese Tätigkeiten und Entwicklungsmöglichkeiten auswirken, wie z.B. Wohnen, sollen dagegen ausgeschlossen werden (vgl. die Seiten 63 ff, 107 des Fachkonzepts).

4. Da die beschwerdeführende Gesellschaft mit dem verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben somit eine innerhalb der Widmungskategorie „Betriebsbaugebiet“ unzulässige Nutzung beabsichtigt, hat die belangte Behörde das Ansuchen zu

Recht abgewiesen. Dieses Ergebnis steht durchwegs in Einklang mit dem Wortlaut und der Systematik des Gesetzes, sodass der Grundsatz der Baufreiheit schon mangels Vorliegen eines Zweifelsfalles nicht zur Anwendung gelangt (vgl. u.a. VwGH 30.1.2014, 2012/05/0048; 28.5.2019, Ro 2019/05/0003).

5. Auch eine – im vorliegenden Fall nicht beantragte – Bewilligung nach § 71 BO kommt nicht in Betracht: Kann bei einem auf Dauer angelegten Projekt von vornherein erkannt werden, dass kein sachlicher Widerrufsgrund denkbar ist (wie dies hier weder erkennbar ist noch von der bauwerbenden Gesellschaft dargetan wurde), darf auch keine Bewilligung auf Widerruf erteilt werden. Wäre nämlich bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage ein Widerruf nicht sachgerecht, würde die Erteilung einer Baubewilligung nach § 71 BO auch bedeuten, dass die Baubehörde in gleich oder ähnlich gelagerten Fällen gleichfalls eine Ausnahmegewilligung erteilen müsste, wollte sie sich nicht dem Vorwurf einer willkürlichen Handhabung des Ermessens aussetzen. Um eine Bewilligung auf eine bestimmte Zeit wurde im gegenständlichen Fall nicht angesucht, weshalb auch eine solche nicht in Frage kommt (VwGH 4.9.2001, 2000/05/0070; 29.1.2008, 2005/05/0276; 24.6.2009, 2008/05/0240; 27.6.2017, Ra 2017/05/0022; vgl. auch VwGH 27.4.2004, 2003/05/0020).

Im vorliegenden Fall zeigt sich keine Notwendigkeit, warum die bei den Betrieben beschäftigten ArbeiterInnen gerade im Betriebsbaugelände wohnen müssen. Wie sich aus dem beigeschafften Verordnungsakt ergibt, hatte der Verordnungsgeber durch eine planhafte Abgrenzung von Wohn- und Betriebsgebieten vielmehr durchaus Rücksicht darauf genommen, dass in unmittelbarer Nähe zum Betriebsbaugelände Wohnungen errichtet werden können.

6. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die vorliegende Entscheidung von der bisherigen – unter den Punkten V. 1 bis V. 5. dargestellten – Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes oder ist diese als uneinheitlich anzusehen. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. Der gegenständliche Fall ließ sich vielmehr anhand einer klaren

Rechtslage in Verbindung mit der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes eindeutig beantworten.

### B e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und im Fall einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof, im Fall einer außerordentlichen Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabengebühr von je EUR 240,- beim Finanzamt Österreich zu entrichten.

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen. Verfahrenshilfe ist einer Partei so weit zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen als sie außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint. Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für ein außerordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Dies in beiden Fällen jeweils innerhalb der oben genannten sechswöchigen Beschwerde- bzw. Revisionsfrist.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht, bei einem Verzicht auf die Beschwerde bis zur Zustellung der Entscheidung dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung der Entscheidung dem Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde nicht mehr zulässig

ist. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

Verwaltungsgericht Wien

Dr. Forster