

# TE Lvwg Erkenntnis 2018/4/27 LVwG-2017/31/2268-13

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 27.04.2018

## Entscheidungsdatum

27.04.2018

## Index

40/01 Verwaltungsverfahren;  
40/01 Verwaltungsverfahren;  
L82007 Bauordnung Tirol;

## Norm

BauO Tir 2018 §33 Abs3

AVG §7 Abs1 Z3

VwG VG 2014 §22 Abs1

## Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Tirol erkennt durch seinen Richter Mag. Hengl über die Beschwerden der Dr. AA und des Dr. BA, beide jeweils wohnhaft in Adresse 1, Z, vertreten durch CC Rechtsanwälte, Adresse 2, Z,

? gegen den Bescheid des Stadtmagistrats Z vom 25.7.2017, \*\*\*\*, betreffend die Erteilung der Baubewilligung für die Sanierung und Erweiterung des zentralen Lehr- und Lerngebäudes der Universität QQ Z, sowie

? gegen den Bescheid des Stadtmagistrats Z vom 25.9.2017, \*\*\*\*, betreffend die Abweisung eines Antrages auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung,

nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung

zu Recht:

1. Die Beschwerde gegen die Baubewilligung wird nach Maßgabe der überarbeiteten Einreichplanung vom 24.1.2018 und den eingereichten fünf Austauschplänen (Lageplan, Grundriss 1.OG, Schnitt 1.OG, Ansicht Ost und Ansicht Süd) als unbegründet abgewiesen.

2. Die Beschwerde gegen die Nichtzuerkennung der aufschiebenden Wirkung wird als unbegründet abgewiesen.

3. Die ordentliche Revision ist gemäß Art 133 Abs 4 B-VG hinsichtlich beider Beschwerden nicht zulässig.

## Entscheidungsgründe

### I. Verfahrensgang:

Mit Eingabe vom 27.9.2016, eingelangt bei der belangten Behörde am 10.10.2016, brachte die DD GmbH mit Sitz in

Adresse 3, Z, ein Bauansuchen zur Sanierung und Erweiterung des zentralen Lehr- und Lerngebäudes der Universität QQ im Anwesen Adresse 4 auf Gst \*\*1 KG Y ein.

Das Projekt wurde in der Baubeschreibung wie folgt umschreiben:

„Sanierung und Erweiterung des zentralen Lehr- und Lerngebäudes der Universität QQZ, Adresse 4. Errichtet wird ein Lern- und Lehrgebäude für Studierende, die zurzeit größtenteils am Adresse 5 untergebracht sind (Chemisch-Biologische Labors, Bibliotheksräumlichkeiten Auditorium-Maximum für ca 500 Personen). Weitere Nutzungen: Verwaltungseinrichtungen, Zusammenlegung von derzeit dislozierten Standorten.

Das Gebäude wird generalsaniert und erhält eine neue Fassade. Die Erweiterung beinhaltet die Errichtung des Audimax (Erhöhung der bestehenden Hofbebauung um ca 2,00 m) sowie ein vergrößertes Dachgeschoss.“

Bereits im stadtplanerischen Gutachten vom 9.11.2016 wurde auf Seite 6, letzter Absatz, darauf hingewiesen, dass der oberste Gebäudepunkt von 584 Metern über Adria laut Bebauungsplan durch das geplante Bauvorhaben mit 585,82 Metern über Adria im Bereich der Attika des Audimax überschritten wird.

Die Aussage dieses Gutachtens wurde im stadtplanerischen Gutachten vom 23.12.2016 (Seite 6 Mitte) wiederholt.

Nach Vorliegen einer brandschutztechnischen und kulturbautechnischen Stellungnahme wurde schließlich für 30.3.2017 eine mündliche Bauverhandlung für das gegenständliche Projekt anberaumt.

Bereits im Vorfeld dieser mündlichen Bauverhandlung wurden seitens der nunmehrigen Beschwerdeführer mit Eingabe vom 27.3.2017 Einwendungen gegen das gegenständliche Bauvorhaben erhoben, wobei einerseits die Gesetz- und Verfassungswidrigkeit des Bebauungsplanes und ein Widerspruch zum Tiroler Raumordnungsgesetz, andererseits die Nichteinhaltung der höchstzulässigen Bauhöhe und schließlich unzulässige Immissionsbeeinträchtigungen geltend gemacht wurden.

Im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 30.3.2017 brachte der Rechtsvertreter der nunmehrigen Beschwerdeführer unter Hinweis auf die Immissionssituation darüber hinaus vor, dass die amtswegige Einholung eines schalltechnischen Gutachten beantragt werde; weiters wurde auf die schriftlichen Einwendungen verwiesen.

Nach Vorliegen einer hochbau- und brandschutztechnischen Stellungnahme vom 3.5.2017, wurde schließlich mit dem nunmehr bekämpften Bescheid des Stadtmagistrats Z vom 25.7.2017, \*\*\*\*, die Baubewilligung für die Sanierung und Erweiterung des zentralen Lehr- und Lerngebäudes der Universität QQ Z im Anwesen Adresse 4 auf Gst \*\*1 KG Y unter Vorschreibung zahlreicher, näher angeführter, Auflagen erteilt.

Das genehmigte Projekt wurde im Bescheid umrissen wie folgt:

„Abbruch:

Folgende baulichen Anlagen werden abgebrochen: Bauteil zwischen Adresse 4 und Adresse 6, die beiden großen unterirdischen Hörsäle im Innenhof, Unterrichtslabore 1 und 2 mit Vorbereitungsräum im 1. UG, die Gebäudeecke im 1. OG, der Müllraum, der Garagentrakt und das Dachgeschoß.

Der bestehende Bauteil (Räume Brücken und Rampen) zwischen dem Gebäude Adresse 4 und Adresse 6 wird oberirdisch abgebrochen, wodurch sich auch die Höhe des unterirdischen Raumes reduziert. Dieser Bauteil erstreckt sich vom Erdgeschoß bis ins 2. Obergeschoß. Die Größe beträgt 9,10 m x 4,40 m x 12,00 m (480,50 m<sup>3</sup>). Die 2-geschoßige Brücke hat eine Größe von 10,00 m x 2,00 m x 6,50 m (130 m<sup>3</sup>) und der 8-eckige Müllraum hat eine Fläche von 25,11 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 2,75 m (69,05 m<sup>3</sup>). Die Nebenräume beim Müllraum weisen eine Kubatur von 42,21 m<sup>3</sup> auf. Der Garagentrakt im Hof hat eine Größe von 25,90 m x 5,65 m x 3,43 m (501,93 m<sup>3</sup>). Die Verbindungsbrücke zum Gebäude Adresse 7 wird ebenfalls abgebrochen. Diese wurde 1994 genehmigt und hat die Größe 1,40 m x 2,40 m x 24 m (80,64 m<sup>3</sup>). Die Nordwestecke im 1. OG zwischen den Achsen A - C und 1 - 2 hat eine Größe von 7,20 m x 8,90 m x 3,79 m (242,86 m<sup>3</sup>). Die Unterrichtslabore im 1. UG haben die Größe 29,30 m x 15,40 m x 5,10 m (2.301,20 m<sup>3</sup>) durch die Absenkung der Decke über den kleinen Hörsälen. Die beiden großen unterirdischen Hörsäle haben eine Gesamtgröße von 24,62 m x 23,00 m x 6,20 m - 2 mittlere Kreisbögen x Höhe 120,76 m<sup>2</sup> x 2,30 (3.233,06 m<sup>3</sup>). Das Dachgeschoß hat eine Größe von 53,00 m x 11,10 m x 3,45 m (2.029,60 m<sup>3</sup>). Die Gesamtabbruchbaumasse beträgt somit 9.111,04 m<sup>3</sup> (Baubewilligung vom 12.3.1969).

Zubauten:

## Audimax

Nach Abbruch der Unterrichtslabore soll ostseitig ein großer Hörsaal „Audimax“ angebaut bzw. errichtet werden. Dazu wird die bestehende Decke über den Hörsälen im 2. Untergeschoß entfernt, um 1,20 m tiefer gelegt und durch neue Säulen im 2. Untergeschoß unterstützt. Darauf wird der neue Hörsaal (Audimax) mit Nebenräumen errichtet. Die maximale Größe beträgt im 1. Untergeschoß 30,92 m x 15,30 m bzw. 14,40 m und im Erdgeschoß 28,40 m x 12,30 m. Die Gesamthöhe beträgt 8,63 m. Auf dem Dach des Audimax wird ein Bibliotheksgarten (teils befestigt, teils begrünt) ausgeführt. Anstelle der 3 Hörsäle im 2. Untergeschoß werden nun ein Technikraum - Lüftung, 2 Lager und 2 Archive geschaffen. Ostseitig werden dem Audimax im 1. Untergeschoß 2 Vorbereitungsräume mit Vorraum, ein Technikraum und ein offener Ausgangsbereich vorgelagert. Vom Ausgangsbereich bis auf Innenhofniveau wird eine Treppenanlage angeordnet.

## Innenhofbebauung:

Im Innenhof nördlich des Audimax im Anschluss an das Hauptgebäude wird ein Müllraum, zum Teil unter der Treppenanlage, errichtet. Dieser hat eine Größe von 12,11 m x 6,30 m bzw. 9,50 m und Höhen zwischen 2,45 m und 4,20 m. Nördlich des Müllraumes, zum Teil auf dem Müllraum werden eine befestigte Fläche mit Sitzstufen und eine Treppe vom Hofniveau zum Bibliotheksgarten ausgebildet.

Nach Abbruch der Hörsäle im Innenhof im 2. und 1. Untergeschoß werden innerhalb der bestehenden Außenwände neue Decken eingezogen bzw. errichtet und Wände aufgestellt. Dadurch werden im 2. Untergeschoß 2 Sprinklerbecken, eine Sprinklerzentrale, ein Archiv, 5 Lager, 2 PC-Räume, ein Technikraum - Lüftung und ein Gang ausgebildet und im 1. Untergeschoß 2 Kursräume, ein Lager und ein Vorbereitungsräum geschaffen. Die gesamte Innenhoffläche wird befestigt.

## Dachgeschoß:

Das neue Dachgeschoß hat eine Größe von 49,49 m x 12,78 m x 4,90 m bzw. 3,70 m. Die rundumlaufende Dachattika hat eine Höhe von 36,78 m bzw. 616,12 m. In diesem Geschoß werden 2 Besprechungsräume mit Foyers, WC-Anlagen, Technikräume, und ein Raum für Notstromversorgung (Aggregat) ausgeführt. Westseitig wird eine Dachterrasse ausgebildet und die Restflächen werden extensiv begrünt. Auf dem niedrigeren Teil des Daches werden Rückkühler und Kältemaschinen angeordnet. Die restliche Dachfläche wird extensiv begrünt.

## Hauptgebäude:

Oberirdisch werden die Ost- und Westfassade um 1,15 m nach außen verschoben und die freien Deckenbereiche geschlossen, wodurch sich die neue Fassade außerhalb der derzeit tragenden Säulen befindet.

## Umbau:

## Innenhof:

Die im Innenhof unterirdisch neu geschaffenen Räume werden den einzelnen Geschoßen angebunden. Dazu werden Verbindungsöffnungen geschaffen.

## Hauptgebäude:

Die Decke über dem 2. Untergeschoß wird abgebrochen und um 0,70 m bzw. 1,20 m tiefer wieder errichtet um ein durchgehendes Deckenniveau zu erreichen. Die Zwischendecke mit Treppenanlage im Bereich des 2. Untergeschoßes werden abgebrochen. Die Decke über dem 1. Untergeschoß wird zum Teil erneuert und geringfügig tiefer neu errichtet. Im Bereich des Anschlusses des Audimax zum Bestandsgebäude wird ein Teil der Decke über dem 1. Untergeschoß abgebrochen und in der Neigung der Sitzreihen neu errichtet. Im Gang/Foyer Bereich werden analog der Außenanlage Sitzstufen und ein Treppenlauf vom Erdgeschoß ins 1. Obergeschoß geführt. Das Hauptgebäude wird, unter Beibehaltung der Treppenhäuser, vom 2. Untergeschoß bis zum Dachgeschoß umgebaut. Durch Abbruch und Neuerrichtung bzw. Versetzung von Zwischenwänden und zum Teil tragender Wände, werden die Raumaufteilungen geändert, die Aufzugsschächte geändert und ein zusätzlicher Aufzugschacht eingebaut, die Nischen bei den Erschließungsgängen beseitigt und die Nasseinheiten vergrößert. Durch diese Änderungen werden in den einzelnen Geschoßen folgende Räume untergebracht:

2. Untergeschoß: Technik Heizung-Kühlung, Technik Lüftung-West, Lüftungskollektor, 11 Lager, Archiv, Anlieferungslager, PC Raum, Hauptverteiler, Hebeanlage, 2 WCs, Putzraum, Gänge und Foyer mit interner Erschließungstreppe.

1. Untergeschoß: 2 Kursräume mit Lager, Vorbereitung und Erschließungsgang, Foyer, Garderobe, Technikgang, Lager, 2 weitere Kursräume, Vorbereitung, Multilabor, WC-Anlagen, ein Behinderten-WC und ein Technikraum im nordseitigen Zubau.

Erdgeschoß: Foyer/Pause, 3 Ausgangsbereiche (Nordwest, West u. Ost), Portierloge, Lüftung, erste Hilfe, HV-Raum, Teil des Audimax, WC-Anlagen, Gänge und eine interne Treppe ins Obergeschoß. In der Nordwestecke wird ein Vorplatz mit Treppenanlage geschaffen und eine Rampe mit 6% Neigung errichtet.

1. Obergeschoß: Infopoint, Skriptenreferat, Büro, ÄGF-Raum, 5 PC Räume, 2 Lüftungsräume, 4 Lernbereiche, Foyer, Gang, Nasseinheiten und eine neue Fluchttreppe ins 2. Obergeschoß.

2. Obergeschoß: Räume für Arztgespräche, Schulungsräume, Bibliothek, Gänge und Nebenräume.

3. Obergeschoß: Großteils Übungseinrichtungsräume für Studierende, Gerätelager, Büros, Gänge und Nasseinheiten.

4. -7. Obergeschoß: Büros mit Nebenräumen und Gänge.

Technische Ausbildung:

Sämtlich tragenden Bauteile des neuen Hörsaals „Audimax“ und die Änderungen des hofseitigen Bauteiles werden in Massivbauweise (Stahlbeton) erstellt. Türdurchbrüche und Durchgänge in tragenden Wänden werden entsprechend unterfangen. Zwischenwände werden in Ziegelbauweise bzw. in Leichtbauweise ausgeführt. Die Außenwände des Audimax werden wärmegedämmt, hinterlüftet und mit einer Metallfassade verkleidet. Das Flachdach über dem Audimax wird als Umkehrdach ausgebildet und zum Teil mit Platten ausgelegt und zum Teil begrünt. Das Flachdach des Innenhofes wird ebenfalls als Umkehrdach ausgeführt, mit Platten belegt, jedoch für Pkw befahrbar.

Zwischen den Säulen und Trägern und an der Außenseite der tragenden Säulen werden Stahlbetonfertigteile nach statischen Berechnungen montiert. Die Außenwände werden wärmegedämmt und verputzt. Die Fenster werden als Aluminiumfenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung erstellt. Das Sockelgeschoß und das Dachgeschoß werden aus einer Pfosten-Riegelfassade mit wärmegedämmten Aluminiumprofilen und Fixverglasungen erstellt. Durch diese Neugestaltung entstehen durchgehende Fensterbänder und durchgehende massive Fassadenbauteile. Das Flachdach auf dem 7. Obergeschoß wird als Terrasse ausgebildet und das Dach auf dem Dachgeschoß wird extensiv begrünt. In der Nordwestecke des Gebäudes im Bereich des Abbruches werden die Stützen entsprechend verstärkt, da die Knicklängen durch den Abbruch der Decke zu lang ist.

Dem Akt liegt eine Bauteilliste der EE GmbH bei, in der alle Außenwände, Decken, Dächer, Trennwände und Zwischenwände detailliert beschrieben sind.

Von der KuB Fassadentechnik OG liegt eine genaue Beschreibung der Außenfassaden bei. Das Ingenieurbüro FF GmbH hat eine detaillierte Bewertung des Wärmeschutzes und des Schallschutzes auf Grund der verwendeten Materialien durchgeführt. Projektnr. \*\*\*\* vom 18.9.2016.

Die GG GmbH beschreibt im Bericht \*\*\*\* vom 26.9.2016 die Wärmeversorgung und Kühlung des Gesamtgebäudes mittels Grundwasserwärmepumpe, die Klima und Lüftungsanlage, die Erste und erweiterte Löschhilfe mittels nasser Steigleitung und 4 Wandhydranten pro Geschoß, die Erdgasanlage für die Versorgung der Bunsenbrenner und die Druckluftanlage.

Der elektrotechnische Bericht des Ingenieurbüros JJ beschreibt die Versorgung allgemein, das Notstromaggregat, die USV-Anlage, die Notbeleuchtungsanlage, die Verteileranlage, die Kabel- und Tragsysteme, die Schalter und Steckgeräte, die Beleuchtung, den Blitzschutz mit Erdung, die ELA Anlage, die elektronische Datenverarbeitung, die Brandmeldeanlage, die Objektfunkanlage und die Personen und Lastenaufzüge.

Entsprechend dem beigebrachten Energieausweis des Herrn Dipl. Ing. FF sind sämtliche Energiekennzahlen eingehalten, wodurch die derzeitigen gesetzlichen Anforderungen eingehalten sind.

Die statischen Berechnungen und Dimensionierungen der statisch relevanten Bauteile erfolgte von der KK GmbH.

Grundlage dafür war eine gutachterliche Stellungnahme der Stahlbetonkonstruktion des Bestandes. Der technische Bericht beschreibt ausführlich die Tragwerksplanung und die Konstruktion der Aufstockung. Auch die Einwirkung und die Beanspruchbarkeit des Bestandes wurden kontrolliert. Dieser Bericht und die gutachterliche Stellungnahmen wurden amtsintern geprüft und für ausreichend plausibel und nachvollziehbar erachtet.

#### Adaptierung Brandschutz

##### Brandschutz - Abweichungen - Gutachten:

Aufgrund der Gebäudegröße und der Nutzung kommt es zu Abweichungen der gesetzlichen Anforderungen. Aufgrund des § 19 (4) der Tiroler Bauordnung kann von der Einhaltung einzelner Bestimmungen von Verordnungen abgesehen werden, wenn mittels Gutachten nachgewiesen wird, dass durch die geplanten Änderungen dasselbe Schutzziel erreicht wird.

Dazu wurde vom zertifizierten Sachverständigen für den vorbeugenden Brandschutz Herrn Dipl. Ing. (FH) LL, in Zusammenarbeit mit dem MM GmbH, in X ein Brandschutzkonzept mit Gutachten (Projekt Nr. \*\*\*\* vom 13.12.2016) erstellt, in dem die Änderungen und Kompensierungsmaßnahmen beschrieben und begründet werden.

##### Brandschutz - Allgemein - Brandschutzkonzeption:

Grundsätzlich handelt es sich um ein Gebäude der Universität QQ mit einer Mischnutzung aus Versammlung (Audimax), schulähnlicher Nutzung sowie Büronutzung, wobei das Gebäude als Hochhaus mit einem Fluchtniveau von 32 m eingestuft wird.

Das Brandschutzkonzept gliedert sich im Wesentlichen in:

- 3.1 Baulicher Brandschutz
- 3.2 Anlagentechnischer Brandschutz
- 3.3 Organisatorischer Brandschutz
- 3.4 Abwehrender Brandschutz

##### Zu Punkt 3.1 baulicher Brandschutz:

Im Brandschutzkonzept sind die Angriffswege der Feuerwehr unter Punkt 3.1.1 und die Brandabschnitte unter Punkt 3.1.2 aufgelistet. Dabei handelt es sich um 18 Brandabschnitte - 3 BA im 2. Untergeschoß, 3 BA im 1. Untergeschoß, je ein BA im Erdgeschoß, 1.- 2.- 3.- und 8. Obergeschoß und jeweils 2 BA in den Geschoßen 4V - 7. Zusätzlich werden Unterbrandabschnitte für Treppenhäuser im Bereich von Fluchtwegen, einzelne Räume oder Raumgruppen, einzelne Räume mit erhöhter Brandlast bzw. Technikräume, Aufzugsschächte von Aufzügen und Installationsschächte- und Kanäle ausgebildet. Die Brandschutzqualifikation der einzelnen Bauteile wurde detailliert angegeben und die haustechnischen Leitungen samt Abschottungen beschrieben. Die Fluchtwegsituation mit Gängen, Treppenhäuser, Ausgänge und Notausgänge samt Türen wurden unter Zugrundelegung der maximalen Personenbelegung berechnet und beschrieben. Von jeder Stelle jedes Raumes ist in maximal 40 m ein gesicherter Fluchtbereich bzw. ein Endausgang erreichbar.

##### Zu Punkt 3.2 Anlagentechnischer Brandschutz:

Das gesamte Objekt wird mit einer automatischen Brandmeldeanlage im Schutzmfang „Vollschutz“ gemäß TRVB 123 mit automatischer Weiterleitung an die Leitstelle Tirol ausgestattet. Die interne Alarmierung erfolgt akustisch. Aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit für die Feuerwehr zur ostseitigen Gebäudemfassade werden die unmittelbar an die Fassade angrenzenden Räume vom 2. - 6. Obergeschoß und die anschließenden Gänge mit einer automatischen Löschanlage (Sprinkleranlage) ausgestattet. Das Treppenhaus 1 wird auf Grund des Feuerwehraufzuges mit einer Druckbelüftungsanlage ausgestattet, die Treppenhäuser 2 und 3 werden mit Rauchabzügen ausgestattet. Die Blitzschutzanlage wird den geänderten Verhältnissen angepasst bzw. erneuert. Im Bereich von Fluchtwegen im gesamten Gebäude und in den Treppenhäusern wird eine Sicherheitsbeleuchtung, ansonsten eine Fluchtweg-Orientierungsbeleuchtung installiert.

##### Zu Punkt 3.3 Organisatorischer Brandschutz:

Das gesamte Gebäude wird mit ortsfesten Löschwasseranlagen (Wandhydranten) und Handfeuerlöchern nach Angaben der Berufsfeuerwehr ausgestattet. Es werden Brandschutzpläne angefertigt und ein Brandschutzbeauftragter

mit Stellvertreter eingesetzt. Zu Punkt 3.4. Abwehrender Brandschutz In Abstimmung mit der Berufsfeuerwehr bleiben im Außenbereich westlich und östlich des Gebäudes die Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen für die Brandbekämpfung durch die Feuerwehr, entsprechend den bisherigen Genehmigungen bestehen.

Gutachten Abweichungen:

4.1 4-geschoßige Ausführung der Treppenanlage des Brandabschnittes BA-2, Gang und Foyer mit einer Netto Grundfläche von ca. 1.145 m<sup>2</sup> und Entfall des deckenübergreifenden Außenwandstreifens zwischen Erdgeschoß und 1. Obergeschoß.

4.2 Ausbildung der Treppenhäuser 2 und 3 auf Grundlage der Tabelle 3 OIB\_RL 2 für ein Gebäude der Gebäudeklasse 5 und die an die Treppenhäuser angrenzenden Geschoßgänge werden ohne einen 30-fachen Luftwechsel ausgeführt.

4.3 Anbindung der Aufzugsanlage ohne geschoßweise Vorräume.

Kompensierungsmaßnahmen:

- Natürliche Rauchableitungsöffnungen mit einer geometrischen Öffnungsfläche von 0,5% der Brandabschnittsfläche im oberen Raumdrittel.
- In jedem Geschoß steht ein zweiter unabhängiger Fluchtweg zu einem weiteren Treppenhaus zur Verfügung.
- Kleinzellige Strukturen durch die Raumaufteilung in den einzelnen Geschoßen sowie die zusätzliche Unterteilung der Gänge in Rauchabschnitte.
- Die Gangbereiche sind mit einer Betriebslüftung ausgestattet.
- Ansteuerung der Rauchabzugsöffnung an der obersten Stelle des Aufzugsschachtes durch die automatische Brandmeldeanlage mit dem Kriterium „Summenalarm“.
- Früherkennung durch die Brandmeldeanlage mit interner und externer Alarmierung.

Der Gutachter stellt zusammenfassend fest, dass bei Einhaltung der im Brandschutzkonzept beschriebenen brandschutztechnischen Maßnahmen, der im Gutachten behandelten Abweichungen und getroffenen Kompensierungsmaßnahmen den bautechnischen Erfordernissen entsprechend dem Stand der Technik §17 Abs. 1 TBO 2011, Fassung 2016 und dem in der TBV 2016 festgelegten Niveau entsprochen wird und die geforderten Schutzziele eingehalten werden.

Aus Sicht des Amtssachverständigen ist das Brandschutzkonzept samt Gutachten schlüssig und nachvollziehbar.

Erneuerung der thermischen Hülle:

Die ost- und westseitigen Fassaden werden nach außen zu den tragenden Säulen verlegt. Dazu werden zwischen den Stahlbetonträgern Stahlbetonfertigteile eingesetzt und vor den Stahlbetonsäulen Stahlbetonfertigteile montiert. Die massiven Fassadenbauteile werden mit einem Vollwärmeschutz versehen und verputzt. Sämtliche Fenster werden durch Aluminiumfenster mit Wärmeschutzverglasung ersetzt. Durch die Neugestaltung ergeben sich durchgehende Fensterbänder. Das Sockelgeschoß und die Glasfassade des Dachgeschoßes werden mit einer Pfosten-Riegel-Konstruktion und wärmegedämmtem Aluminiumprofilen mit Fixverglasung ausgeführt. Der Audimax wird mit einer wärmegedämmten und hinterlüfteten Metallfassade beplankt, das Dachgeschoß mittels Sandwichelementen.

Barrierefreiheit:

Durch die geplante Rampe mit 6% Neigung und den befestigten Innenhof ist das Gebäude barrierefrei erreichbar. Innerhalb des Gebäudes befinden sich mehrere Aufzüge, die sämtliche Geschoße miteinander verbinden. Die einzelnen Geschoße sind Niveaugleich und der 2- geschoßige Audimax ist sowohl im Erdgeschoß als auch im 1. Untergeschoß barrierefrei erreichbar.

Situierung, Abstände und Wandhöhen:

Entsprechend dem gültigen Bebauungsplan WI-B25 vom 6.12.2016 ist eine geschlossene Bauweise festgelegt, wodurch nord- und südseitig mit den Nachbargebäuden zusammen zu bauen ist. Straßenseitig ist eine Baufluchtiline festgelegt, an die das Gebäude anschließt und hofseitig ist zum Großteil eine Baugrenzlinie festgelegt, an die die Treppenanlage mit dem Müllraum anschließt. Im Bereich des Audimax ist die offene Bauweise mit 0,4 mindestens 3,00 m und die

Maximalhöhe des Gebäudes festgelegt. Der Grenzabstand in diesem Bereich beträgt 3,04 m.

Entsprechend der Stellungnahme der Stadtplanung sind die Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten.

Für das vorliegenden Bauvorhaben werden somit die Abstandsbestimmungen im Sinne der §§ 5 und 6 TBO in der derzeit gültigen Fassung eingehalten.

Außenanlagen:

Entsprechend dem Außenanlagenplan wird von der W zur U ein befestigter Durchgang an der Nordseite geschaffen. Der Innenhof wird mit Platten befestigt. Dieser Innenhof dient als Anlieferung mit Kleintransportern und als Freifläche für Studierende. Vom Innenhof bis zur U werden Flächen für Fahrräder und Stellplätze befestigt.

Stellplätze:

Entsprechend dem verkehrstechnischen Gutachten des Büro NN sind 82 Pkw-Stellplätze, 21 Stellplätze für einspurige Kfz und 291 Fahrradabstellplätze erforderlich. Dieses Gutachten wurde von der Verkehrsplanung kontrolliert und für schlüssig und nachvollziehbar befunden.

Entsprechend der Stellungnahme der Stadtplanung sind daher 17 KFZ-Stellplätze zusätzlich nachzuweisen. Diese werden zum Einen auf Eigengrund südlich des Gebäudes Adresse 8 (5 Stück) errichtet und zum Anderen mittels unbefristeten Mietvertrag in der Parkgarage Innerkoflerstraße 15 (12 Stück) nachgewiesen.

Bei den Fahrradabstellplätzen ist ein zusätzlicher Bedarf von 182 Abstellplätzen erforderlich, dieser werden auf insgesamt 182 m<sup>2</sup> im Innenhof verteilt nachgewiesen, wobei 21 m<sup>2</sup> überdacht sind.

Baumasse:

Die durch die Zubauten hinzukommende Baumasse gemäß TVAG beträgt 12.298,10 m<sup>3</sup>, die des Abbruches 9.111,04 m<sup>3</sup> und die des Bestandes 101.639,36 m<sup>3</sup>.

Abwasserent- und Trinkwasserversorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt gemäß den Projektunterlagen vom 23.06.2017 und dem Anschlussvertrag (\*\*\*\*) vom 10.07.2017 mit der Zer Kommunalbetriebe AG.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt gemäß dem bestehenden Wasserlieferungsvertrag (\*\*\*\*) vom 01.10.2016 mit der Zer Kommunalbetriebe AG.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Die anfallenden Niederschlagswässer (aus 2.609,0 m<sup>2</sup> laut Flächeneinzugsplan) werden mit 24,1 l/s in die öffentliche Kanalisation eingeleitet“

Hinsichtlich der Einwendungen der nunmehrigen Beschwerdeführer wurde von der belangten Behörde ausgeführt, dass mit der Widmungskategorie „Sonderfläche Universitätseinrichtungen“ gemäß § 43 TROG 2011 kein Immissionsschutz verbunden sei, weshalb die diesbezüglichen Einwendungen unzulässig seien.

Dem Einwand der Gesetzes- und Verfassungswidrigkeit des Bebauungsplanes wurde entgegen gehalten, dass es sich beim allgemeinen und ergänzenden Bebauungsplan um eine Verordnung handelt, die gemäß den Vorgaben des geltenden Tiroler Raumordnungsgesetzes erlassen wurde. Allfällige Einwendungen bzw. Stellungnahmen zu Bebauungsplänen sind im Verfahren zur Erlassung der Bebauungspläne und nicht im Bauverfahren zu erheben.

Hinsichtlich der geltend gemachten Verletzung von Abstandsbestimmungen wurde auf eine Stellungnahme der Bau- und Feuerpolizei vom 3.5.2017 verwiesen, aus der sich ergibt, dass die Grenzabstände eingehalten werden.

In der fristgerecht dagegen erhobenen Beschwerde brachten die Nachbarn Dr. AA und Dr. BA durch ihren ausgewiesenen Rechtsvertreter vor, dass aufgrund der Dimensionierung des Bauvorhabens sowie der Lage an der Grenze zu einem Wohngebiet die Einholung eines immissionstechnischen und eines medizinischen Gutachtens zwingend erforderlich gewesen wäre.

Weiters sei die Wohnqualität im betreffenden Gebiet wesentlich beeinträchtigt, zumal die im TROG festgelegten dB-Werte überschritten werden.

Selbst dort, wo die Widmungskategorie dem Nachbarn keinen Immissionsschutz gewähre, habe die Baubehörde zwingend zu prüfen, ob durch das Bauvorhaben an der Grundgrenze zum Nachbargrundstück schädliche Umwelteinwirkungen entfaltet werden.

Die Beurteilung der belangten Behörde, wonach mit der Widmungskategorie „Sonderfläche Universitätseinrichtungen“ gem § 43 TROG 2011 kein Immissionsschutz verbunden sei, ist daher unzutreffend.

Hinsichtlich der Abstandsbestimmungen wurde vorgebracht, dass einzelne Bauteile im Bereich des Audimax über der zulässigen Gebäudehöhe liegen und von der belangten Behörde zu Unrecht als untergeordnete Bauteile qualifiziert wurden.

Abschließend wurde in diesem Rechtsmittel beantragt, eine mündliche Verhandlung durchzuführen und das Bauansuchen abzuweisen, in eventu das Bauverfahren zur Ergänzung an die belangte Behörde zurückzuverweisen.

Gleichzeitig wurde in dieser Beschwerde ein Antrag auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung gestellt, welcher mit Bescheid des Stadtmagistrats Z vom 25.9.2017, \*\*\*\*, abgewiesen wurde. Die fristgerecht dagegen erhobene Beschwerde liegt im Akt ein und wird im Rahmen dieses Erkenntnisses miterledigt.

Beweis wurde aufgenommen durch Einsichtnahme in den Bauakt des Stadtmagistrats Z sowie durch Einholung eines Gutachtens des hochbautechnischen Amtssachverständigen Ing. OO, Abteilung Allgemeine Bauangelegenheiten, welches vom 13.12.2017 datiert und zusammenfassend zum Ergebnis kommt, dass das geplante Vorhaben dem vorliegenden allgemeinen und ergänzenden Bebauungsplan hinsichtlich der Baufluchlinien, der Baugrenzlinien und der Bauweise entspricht, dass es jedoch im Bereich des Bauteiles BT II (Audimax) zu einer Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe im Bereich der ostseitigen Absturzsicherung auf der Dachfläche von 0,82 m sowie im Bereich der ebenfalls auf der Dachfläche vorgesehenen südseitigen massiven Mauerscheibe von 1,82 m kommt, wodurch hier die diesbezüglichen Vorgaben des Bebauungsplanes als nicht eingehalten betrachtet werden müssen.

Sohin wurden diese Bauteile nach Ansicht des hochbautechnischen Amtssachverständigen Ing. OO im bekämpften Bescheid „rechtsirrigerweise“ als untergeordnete Bauteile qualifiziert und müssten daher bei der Berechnung der zulässigen Gebäudehöhe laut Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Dieses Gutachten wurde den Verfahrensparteien am 15.12.2017 in Wahrung des Parteiengehörs und zur Abgabe einer allfälligen Stellungnahme bis 10.1.2018 übermittelt.

Mit Stellungnahme des Rechtsvertreters der Bauwerberin vom 29.1.2018 wurde in weiterer Folge ein modifiziertes Projekt eingereicht und erging daraufhin mit Schreiben des Landesverwaltungsgerichts Tirol vom 29.1.2018 ein weiterer Gutachtensauftrag an den hochbautechnischen Amtssachverständigen, ob einerseits durch die gegenständliche Einreichung eine wesentliche Änderung des Projektes erfolgt und andererseits, ob die bebauungsplanmäßigen Festlegungen hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe im Bereich des Bauteiles BT II (Audimax) nunmehr eingehalten werden bzw der in Rede stehende Bauteil nunmehr als ungeordnet zu qualifizieren sei.

Mit ergänzendem Gutachten des hochbautechnischen Amtssachverständigen Ing. OO vom 2.2.2018 wurde diesbezüglich zusammengefasst ausgeführt, dass aus hochbautechnischer Sicht keine wesentliche Änderung des Projektes vorgenommen worden sei, zumal lediglich Änderungen in der Positionierung und Ausgestaltung von der auf der Dachfläche des Audimax bereits projektierten Absturzsicherungen und Pflanzentrögen angestrebt wurden und in den übrigen Bereichen der einzelnen Geschosse keinerlei bauliche Änderungen gegenüber dem ursprünglich bereits mit Bescheid des Stadtmagistrats Z genehmigten Projekt vorgesehen sind.

Es ergebe sich nunmehr eine absolute Höhe im Bereich der Dachkonstruktion von 583,83 m, wodurch die gesamtzulässigen Gebäudehöhe laut Bebauungsplan von 584,00 m im gegenständlichen Bereich nicht im vollem Umfang ausgenützt, sondern um 17 cm unterschritten werde.

Die auf der Dachkonstruktion vorgesehenen Stabgeländer und Pflanzentröge sind aus den im Befund angesprochenen Gründen und Nachweisführungen aus Sicht des hochbautechnischen Amtssachverständigen als ungeordnet zu betrachten und daher nicht in die zulässige Höhenberechnung miteinzubeziehen.

Dieses ergänzende Gutachten wurde den Verfahrensparteien mit Ladungsbeschluss vom 6.2.2018 zur Kenntnis gebracht.

Am 28. 2.2018 wurde eine mündliche Verhandlung durchgeführt, in deren Rahmen die oben angeführten Gutachten des Amtssachverständigen mit den Verfahrensparteien erörtert wurden.

## II. Rechtsgrundlagen:

Im Gegenstandsfall sind folgende Bestimmungen der Tiroler Bauordnung 2018, LGBI Nr 28/2018 (TBO 2018), maßgeblich:

### § 33 „Parteien“

(1) Parteien im Bauverfahren sind der Bauwerber, die Nachbarn und der Straßenverwalter.

(2) Nachbarn sind die Eigentümer der Grundstücke,

a)

die unmittelbar an den Bauplatz angrenzen oder deren Grenzen zumindest in einem Punkt innerhalb eines horizontalen Abstandes von 15 m zu einem Punkt der Bauplatzgrenze liegen und

b)

deren Grenzen zumindest in einem Punkt innerhalb eines horizontalen Abstandes von 50 m zu einem Punkt der baulichen Anlage oder jenes Teiles der baulichen Anlage, die (der) Gegenstand des Bauvorhabens ist, liegen.

Nachbarn sind weiters jene Personen, denen an einem solchen Grundstück ein Baurecht zukommt.

(3) Nachbarn, deren Grundstücke unmittelbar an den Bauplatz angrenzen oder deren Grenzen zumindest in einem Punkt innerhalb eines horizontalen Abstandes von 5 m zu einem Punkt der Bauplatzgrenze liegen, sind berechtigt, die Nichteinhaltung folgender bau- und raumordnungsrechtlicher Vorschriften geltend zu machen, soweit diese auch ihrem Schutz dienen:

a)

der Festlegungen des Flächenwidmungsplanes, soweit damit ein Immissionsschutz verbunden ist,

b)

der Bestimmungen über den Brandschutz,

c)

der Festlegungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baufluchten, der Baugrenzen, der Bauweise und der Bauhöhe,

d)

der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes nach § 31 Abs. 6 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 hinsichtlich der Mindestabstände baulicher Anlagen von den Straßen und der Bauhöhen,

e)

der Abstandsbestimmungen des § 6,

f)

das Fehlen eines Bebauungsplanes bei Grundstücken, für die nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften ein Bebauungsplan zu erlassen ist, im Fall der Festlegung einer besonderen Bauweise auch das Fehlen eines ergänzenden Bebauungsplanes.

...“

## III. Rechtliche Erwägungen:

Grundsätzlich ist nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes das Mitspracherecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt:

Es besteht einerseits insoweit, als den Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen und andererseits nur in jenem Umfang, in denen die Nachbarn solche Rechte im Verfahren durch rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht haben (vgl VwGH

31.1.2008, 2007/06/0152 uva).

Unstrittig ist im Gegenstandsfall, dass die Nachbarn Dr. AA und Dr. BA Wohnungseigentümer des Gst \*\*2 KG Y sind, welches im südöstlichen Bereich unmittelbar an den Bauplatz auf Gst \*\*1 KG Y angrenzt. Beide Beschwerdeführer sind daher berechtigt, Einwendungen im Sinn des § 33 Abs 3 lit a bis f TBO 2018 vorzubringen.

Aktenkundig ist weiters, dass für das Baugrundstück der am 17.11.2016 beschlossene Bebauungsplan „WI-B25 Y – Bereich zwischen W, V, U und T“ gilt und der Bauplatz die Widmung „Sonderfläche Universitätseinrichtungen“ gemäß § 43 TROG 2011 aufweist.

Bereits aus der Widmung des Baugrundstückes als Sonderfläche erhellte, dass den Nachbarn in dieser Widmungskategorie kein Immissionsschutz im Sinne des § 33 Abs 3 lit a TBO 2018 zusteht. Der Tenor dieser gesicherte Rechtsprechung lag ganz aktuell auch dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 24.10.2017, Ro 2014/06/0067-14 und Ro 2014/06/0069-10 zugrunde. Dort führte der Verwaltungsgerichtshof aus wie folgt:

„Gemäß § 25 Abs 3 lit a TBO 2001 kommt dem Nachbarn ein Mitspracherecht hinsichtlich der Festlegungen des Flächenwidmungsplanes zu, soweit damit ein Immissionsschutz verbunden ist. Daraus ergibt sich, dass dem Nachbarn kein Mitspracherecht hinsichtlich der Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Flächenwidmungsplan schlechthin zusteht, sondern nur insoweit, als mit der Flächenwidmung ein Immissionsschutz verbunden ist (vgl das hg. Erkenntnis vom 3. Mai 2012, 2012/06/0061).“

Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits ausgesprochen, dass ein gleichsam allumfassender Immissionsschutz weder § 25 Abs 3 lit a TBO 2001 noch anderen Bestimmungen dieses Absatzes zu entnehmen ist (vgl das hg. Erkenntnis vom 30. September 2015, 2013/06/0198, mwN).“

Weiters wurde in dem angeführten Erkenntnis ausgeführt, dass auch aus § 43 Abs 5 TROG 2011 kein Immissionsschutz abgeleitet werden kann, weil sich diese Bestimmung an den Verordnungsgeber wendet und keine subjektiv-öffentlichen Rechte für Nachbarn statuiert.

Die belangte Behörde hat die diesbezüglichen Einwendungen daher zu Recht als unzulässig qualifiziert.

Selbiges gilt für das beschwerdegegenständliche Vorbringen, wonach der Bebauungsplan den Vorgaben des Örtlichen Raumordnungskonzeptes nicht entspricht, zumal auf Seite 17 des Verordnungsentwurfes festgehalten ist wie folgt:

„Wohngebiete sind vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen (gemäß § 37 TROG 2016). Hinsichtlich der Beeinträchtigungen durch Lärm ist ist durch emissions- als auch immissionsseitige Maßnahmen die Einhaltung der Lärmrichtwerte gemäß § 37 Abs 4 TROG 2016 anzustreben.“

Unabhängig davon, dass derart abstrakte planerische Aussagen allenfalls den Verordnungsgeber zu binden vermögen und keine darauf aufbauenden subjektiv-öffentlichen Rechte iSd § 33 Abs 3 TBO 2018 begründen, ist das gegenständliche Gebäude schon seit vielen Jahrzehnten der universitären Nutzung verschrieben und dementsprechend im Örtlichen Raumordnungskonzept und im Flächenwidmungsplan mit einer Sondernutzung versehen.

Der beschwerdegegenständlichen Anregung, eine Überprüfung der Gesetz- und Verfassungsmäßigkeit des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes beim Verfassungsgerichtshof zu veranlassen, wird daher nicht nähergetreten.

Hinsichtlich des in der mündlichen Verhandlung vom 28.2.2018 seitens des Rechtsvertreters der Beschwerdeführer geäußerten Vorbringens, wonach sowohl der Verhandlungsleiter als auch der hochbautechnische Amtssachverständige im gegenständlichen Verfahren als befangen abgelehnt werden, zumal seitens des Amtssachverständigen ausgeführt wurde, dass nach Rücksprache mit dem Richter vor der Verhandlung eine direkte Kontaktaufnahme mit der Bauwerberin stattgefunden hat, wird ausgeführt wie folgt:

Gemäß § 6 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz und § 7 Abs 1 AVG haben sich Mitglieder des Verwaltungsgerichtes und Verwaltungsorgane unter bestimmten Voraussetzungen der Ausübung ihres Amtes wegen Befangenheit zu enthalten und ihre Vertretung zu veranlassen.

Hinsichtlich des Sachverhaltes ist auszuführen wie folgt:

Der Verhandlungsleiter wurde vom Rechtsvertreter der Bauwerberin, Dr. PP, am 9.1.2018 – somit innerhalb der Frist

zur Stellungnahme zum hochbautechnischen Gutachten des Ing. OO vom 13.12.2017 – telefonisch kontaktiert. Es wurde um Fristverlängerung zur Abgabe einer Stellungnahme bis 24.1.2018 ersucht und diese eingeräumt. Am 24.1.2018 wurde die Stellungnahmefrist erneut auf nunmehr 20.2.2018 verlängert, weil seitens des Rechtsvertreters der Bauwerberin ein modifiziertes Bauansuchen in Aussicht gestellt wurde.

Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer, Dr. CC, wurde über beide Telefonate per Mail vom 18.1.2018 und 24.1.2018 in Kenntnis gesetzt.

Weiters wurde dem Rechtsvertreter der Bauwerberin seitens des Verhandlungsleiters die Zustimmung dafür eingeräumt, allfällige aus dem Gutachten resultierende Unklarheiten direkt beim hochbautechnischen Amtssachverständigen abzuklären. Ob diese Zustimmung in einem Gespräch mit Ing. OO oder in einem der beiden Telefonate mit Dr. PP ausgesprochen wurde, lässt sich für den Verhandlungsleiter zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr zweifelsfrei eruieren.

Seitens des Amtssachverständigen wurde diesbezüglich in der mündlichen Verhandlung vom 28.2.2018 ausgeführt wie folgt:

„Es hat zwischen meiner ersten und meiner zweiten Stellungnahme einen Kontakt zwischen mir und dem Bauwerber gegeben. Dieser Kontakt wurde in keinem meiner Gutachten offengelegt.

Seitens des Amtssachverständigen wird weiters festgehalten, dass eine direkte Kontaktaufnahme von Seiten der Bauwerber und meiner Seite im Rahmen diverser Verfahren vor dem Landesverwaltungsgericht immer nur in Absprache mit dem zuständigen Richter bzw Richterin erfolgt. Ich wurde seitens der Bauwerberin telefonisch kontaktiert und bin ich um einen Gesprächstermin ersucht worden. Ich habe den Kontakt aber abgelehnt und gesagt, dass dies alles über den zuständigen Richter vereinbart werden möge. Diese Kontaktaufnahme mit dem Richter wurde dann seitens des Rechtsvertreters vorgenommen.

Nach Klärung beim Verhandlungsleiter wurde ein Besprechungstermin mit dem hochbautechnischen Sachverständigen vereinbart, indem es um die Klärung der Untergeordnetheit von Bauteilen ging.

...“

Seitens des Amtssachverständigen wird ausgeführt, dass im Zuge der Besprechung lediglich dahingehend eine entsprechende Klärung vorgenommen wurde, welche Planunterlagen vorzulegen wären, bzw welche zusätzlichen Bemaßungen für eine Beurteilung als notwendig erachtet werden.

„Es ist richtig, dass das nunmehr geänderte Projekt bereits anlässlich der Besprechung vorgelegt ist und für die Austauschplanung zur Einreichplanung lediglich noch diverse Kenntlichmachungen, wie Höhenkoten, nachgetragen wurden. Eine Beurteilung hinsichtlich der Zulässigkeit des gegenständlichen Bauvorhabens bzw ob das nunmehr projektierte Vorhaben (Absturzsicherung) als untergeordnet zu betrachten ist oder nicht, wurde zu keinem Zeitpunkt durchgeführt.“

Als Befangenheitsgrund im gegenständlichen Fall kann wohl nur§ 7 Abs 1 Z 3 AVG in Frage kommen, wenn nämlich die Ermöglichung bzw. die Durchführung der Kontaktaufnahme zwischen dem hochbautechnischen Amtssachverständigen und der Bauwerberin als sonstiger wichtiger Grund zu qualifizieren sei, der geeignet ist, die volle Unbefangenheit des Verhandlungsleiters einerseits bzw. des hochbautechnischen Amtssachverständigen andererseits in Zweifel zu ziehen.

Es entspricht der ständigen höchstgerichtlichen Rechtsprechung, dass, wenn ein Versagungsgrund durch eine Modifikation des Projektes beseitigt werden kann, dem Bauwerber die Möglichkeit einer solchen Modifikation einzuräumen ist (vgl VwGH 29.9.1992, 92/06/0112 mwN). Eine solche Verpflichtung zur Aufforderung der Änderung des Bauvorhabens muss in gleicher Weise angenommen werden, wenn das eingereichte Bauvorhaben mit einem Bebauungsplan in Widerspruch steht (VwGH 23.6.2010, 2009/06/0007).

Eine ebensolche Modifikation wurde seitens der Bauwerberin nach Vorliegen des hochbautechnischen Gutachtens vom 13.12.2017 bei deren Planer in Auftrag gegeben.

Um sicherzustellen, dass die planerische Darstellung dieser Modifikation ausreichend ist, wurde der hochbautechnische Amtssachverständige mit dem nunmehr geänderten Projekt vom 24.1.2018 bereits anlässlich dieser Besprechung konfrontiert und wurden nach dieser Besprechung für die Austauschplanung zur Einreichplanung

lediglich diverse Kenntlichmachungen, wie Höhenkoten, nachgetragen, allerdings keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen.

Es erfolgte weder eine Beurteilung der Zulässigkeit des gegenständlichen Bauvorhabens noch eine Einschätzung, ob das nunmehr projektierte Vorhaben (Absturzsicherung) als unterordnet zu beachten ist oder nicht. Eine solche Abklärung stellt auch im Grunde genommen, wie der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer anlässlich der mündlichen Beschwerdeverhandlung vom 28.2.2018 selbst zu Protokoll gegeben hat, keine technische Frage sondern eine Rechtsfrage dar.

Eine Voreingenommenheit oder Befangenheit kann daher weder seitens des hochbautechnischen Amtssachverständigen Ing. OO noch bezüglich des Verhandlungsleiters, der eine solche Besprechung ermöglicht hat, erkannt werden.

Schließlich wurde der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer vom Verhandlungsleiter ständig per Mail über den aktuellen Verfahrensstand informiert und wurde, damit sich der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer umfassend über das modifizierte Bauansuchen informieren kann, diesem mit dem Ladungsbeschluss vom 6.2.2018 ein Originalplansatz der modifizierten Einreichung gegen gefälligen Rückschluss bei der Verhandlung übermittelt.

Der Vorwurf einer gestörten Äquidistanz des Verhandlungsleiters zu den Verfahrensparteien ist vor diesem Hintergrund völlig aus der Luft gegriffen.

Hinsichtlich des beschwerdegegenständlichen Vorbringens, wonach die Kombination aus Pflanztrögen und Stabgittern im Bereich der Terrasse nicht als untergeordneter Bauteil im Sinn des § 2 Abs 16 TBO 2011 qualifiziert werden kann, ist auszuführen wie folgt:

Unstrittig ist zunächst, dass der vorgesehenen Stabkonstruktion sowie den vorgesehenen Pflanztrögen die Funktion einer Absturzsicherung bei der Terrasse des Audimax zukommt.

Unzweifelhaft ist weiters auch, dass grundsätzlich auch eine Absturzsicherung als untergeordneter Bauteil im Sinn des § 2 Abs 17 lit a TBO 2018 in Frage kommt, zumal auch offene Balkone ausdrücklich als untergeordnete Bauteile angeführt sind, und derartige offene Balkone regelmäßig mit Absturzsicherungen versehen sind. Es kann daher kein Zweifel daran bestehen, dass grundsätzlich auch ein als Absturzsicherung fungierender Pflanztrog im Zusammenhang mit einer Dachterrasse als untergeordneter Bauteil im Sinn des § 17 lit a TBO 2018 in Betracht zu ziehen ist.

Bei der Beurteilung von untergeordneten Bauteilen ist aber gemäß § 2 Abs 17 lit a TBO 2018 weiter von Relevanz, welche Abmessungen ein derartiger Baukörper aufweist, nachdem immer beurteilt werden muss, welchen Anteil der gegenständliche Baukörper bezogen auf die Fläche und die Länge der Gesamtfläche einnimmt.

Sohin kann lediglich aufgrund der Subsumtion eines Pflanztrögs unter die Bestimmung des § 2 Abs 17 lit a TBO 2018 nicht abgeleitet werden, dass eine aus der Kombination von mehreren Pflanztrögen bestehende Absturzsicherung als untergeordneter Bauteil zu werten ist.

Hinsichtlich der Abmessung des gegenständlichen Bauteils im Verhältnis zur Fläche und zur Länge der betroffenen Fassaden sind im Gutachten des hochbautechnischen Amtssachverständigen vom 2.2.2018, \*\*\*\*, detaillierte Berechnungen vorgenommen worden, die sich darstellen wie folgt:

„Pflanztröge ostseitig:

Gesamtlänge der vorgesehenen Pflanztröge = 2,73 m x 5 = 13,65 m

Gesamtlänge ostseitige Fassade Hauptgebäude = 54,13 m

Gesamtlänge ostseitiger Vorbau = 40,37 m

Prozentanteil Pflanztröge auf Gesamtflächenlänge =  $13,65 \times 100 / 54,13 = 25,22\% < 50\%$

Prozentanteil Pflanztröge auf Fassadenlänge Vorbau =  $13,65 \times 100 / 40,37 = 33,81\% < 50\%$

Pflanztröge südseitig:

Gesamtlänge der vorgesehenen Pflanztröge = 5,11 m

Gesamtlänge südseitige Fassade Hauptgebäude = 37,72 m

Fassadenlänge sichtbar (Ohne Länge des angrenzenden Gebäudes) = 26,69 m

Fassadenlänge ostseitiger Vorbau (Audimax)

**Quelle:** Landesverwaltungsgericht Tirol LVwg Tirol, <https://www.lvwg-tirol.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)