

DR.<sup>IN</sup> ELFGUND ABEL-FRISCHENSCHLAGER

RECHTSANWÄLTIN | MEDIATORIN | MAS

An den  
Bürgermeister der Stadtgemeinde Bad Aussee  
Hauptstraße 48  
8990 Bad Aussee

Zahl: 131-9F33/17

EINSCHREIBEN MIT RÜCKSCHEIN

AbelMa/Fröhl / EF/JM/18/06- 96

**Berufungswerber:**

**Dr. Martin Abel, Richter i. R.**, nunmehr  
Schmiedgutstraße 65, 8990 Bad Aussee

vertreten durch:

Dr. Elfgund Abel-Frischenschlager  
Rechtsanwältin  
Marienstraße 13  
4020 Linz  
Code R497343

**Genehmigungswerberin:**

**"Fröhlich'sche Gründe" Projektentwicklung GmbH**  
Lechgasse 29, 8010 Graz

wegen:

**Bauverfahren "Fröhlich'sche Gründe"**

**BERUFUNG**

Vollmacht erteilt  
1-fach  
3 Beilagen

In umseits bezeichnetem Bauverfahren wurde der Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Bad Aussee vom 24.05.2018, Zl. 131-9F33/17, – in Übergehung des § 9 Abs 3 Zustellgesetz – Herrn Dr. Martin Abel persönlich am 29.05.2018 zugestellt. Innerhalb offener Frist erhebt Dr. Martin Abel, nach wie vor vertreten durch Rechtsanwältin Dr.in Elfgund Abel-Frischenschlager, Marienstraße 13, 4020 Linz, gegen oben angeführten Bescheid

## **BERUFUNG**

an den Gemeinderat der Stadtgemeinde Bad Aussee und begründet diese wie folgt:

Der Bescheid wird seinem gesamten Inhalt nach bekämpft und es werden die Berufungsgründe der Rechtswidrigkeit des Bescheides infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften und der Rechtswidrigkeit des Inhaltes des Bescheides geltend gemacht. Der Berufungswerber wird durch den Bescheid in seinen subj. – öffentlichen Rechten verletzt. Im Einzelnen wird dazu ausgeführt:

### **I**

Unzulässigkeit der Fortführung des Bauverfahrens aus 2013 nach **wesentlicher Änderung des Bauansuchens** infolge Änderungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes, da es sich nicht mehr um denselben Verhandlungsgegenstand handelt:

Liegt eine wesentliche Veränderung des Verhandlungsgegenstandes vor, so ist ein Bauansuchen neu einzubringen und das Verfahren neu durchzuführen. Im gegenständlichen Fall ist der Nachbar auch davon ausgegangen, dass eine Neudurchführung des Verfahrens erfolgt. Wie aus dem Spruch des Bescheides hervorgeht, hat die Behörde erster Instanz allerdings das Bauverfahren aus 2013 weiter geführt und nicht neu durchgeführt. Richtigerweise hätte das Bauansuchen vom Jahr 2013 zurückgewiesen werden müssen und die Genehmigungswerberin aufgefordert werden müssen, ein neues Bauansuchen einzureichen. Die Behörde erster Instanz hat stattdessen das Verfahren fortgeführt und den (anscheinend schon vorbereiteten) Bescheid adaptiert, so wie die Sachverständigen, die "alten" Gutachten und Einreichunterlagen zugrunde gelegt beurteilt haben. Zu welchem Chaos dies geführt hat, ist beispielsweise daraus ersichtlich, dass sich im Baubescheid noch ein Teil betreffend das Steinhaus befindet, der einfach durchgestrichen wurde (S. 22 und S. 23 des Bescheides), was zur Verwirrung beiträgt.

Ebenso wurden lang überholte Einwendungen des nunmehrigen Berufungswerbers betreffend das Steinhaus behandelt und Sachverständigen – Gutachten haben das alte Projekt beurteilt und nicht das Geänderte.

Die Verwirrung hat beispielsweise dazu geführt, dass der mit der Ableitung der Oberflächenwässer befasste Sachverständige in seinem Gutachten im Jahr 2017 auch noch die Ableitung der Abwässer durch das Steinhaus beurteilt hat, obwohl diese im geänderten Plan nicht mehr eingezeichnet waren und weggefallen sind. Dies zeigt auch die Schlampigkeit der Arbeit des Sachverständigen auf. Wenn dem Sachverständigen bei seinem Gutachten nicht einmal auffällt, dass der geänderte Plan mit den Einreichunterlagen nicht mehr zusammenpasst, ist das Gutachten nicht mit der für einen Sachverständigen notwendigen Sorgfalt erstellt worden. Durch dieses falsche Gutachten wird der Berufungswerber in seinen subj – öffentlichen Rechten verletzt, da kein ordnungsgemäßes Ermittlungsverfahren (=ergebnis) vorliegt.

Offenbar deshalb wollte der Sachbearbeiter am Stadtamt, Herr Rudolf Gasperl, richtiger Weise ein hydrologisches Gutachten betreffend die Oberflächenwässer einholen. Dies geht zwar aus dem Akt anscheinend nicht hervor, hat er aber ca. im Februar 2018 dem Sprecher der **B.I.S.S.**, BürgerInitiative gegen SchuhSchachtelhäuser im Ausseer Land, Mag. Adalbert Eisenriegler, bei einer Nachfrage mitgeteilt. Obwohl die Genehmigungswerberin ein derartiges – vom Berufungswerber beantragtes – neues Gutachten um neuen Antrag nicht eingeholt hat, wurde nun der gegenständliche Bescheid erlassen. Dieser ist rechtswidrig.

## II.

Eine Rechtswidrigkeit in Folge Verletzung von Verfahrensvorschriften liegt insbesondere deshalb vor, weil die Behörde das gesamte nach der Bauordnung vor Erlassung des Baubescheides durchzuführende Verfahren in die Phase nach Erlassung des Baubescheides verlegt und damit den Berufungswerber (und alle anderen Nachbarn) um die Nachbarstellung bringt.

Gem § 37 AVG ist Zweck des Ermittlungsverfahrens, den für die Erledigung einer Verwaltungssache maßgebenden Sachverhalt festzustellen und den Parteien Gelegenheit zur Geltendmachung ihrer Rechte und rechtlichen Interessen zu geben. Einer bescheidförmigen Erledigung eines Antrages (hier Genehmigungsantrag der Bauwerberin) hat grundsätzlich immer

die Feststellung des maßgebenden Sachverhaltes **voranzugehen**. Die belangte Behörde verletzt diese Verfahrensvorschriften, bei denen es sich um Kardinalgrundsätze des Verwaltungsverfahrens handelt, indem sie den maßgebenden Sachverhalt nicht feststellt, sondern die Feststellung des maßgebenden Sachverhaltes durch Auflagen von der Genehmigungswerberin erst nach Bescheiderlassung verlangt. Dieses Vorgehen ist rechtswidrig, weil es die Nachbarin in ihrer Parteistellung verkürzt!!! Konkret betrifft dies die Auflage Nr. 9 und 10 (es handelt sich dabei um die zweite Auflagen Nr. 9 und 10) sowie die Auflagen Nr. 17, 19 und 20 des mit dieser Berufung bekämpften Bescheides.

### III

#### Rechtswidrigkeit des Bescheides infolge Unklarheit der Auflagen:

Gem § 58 Abs 2 AVG sind Bescheide zu begründen, wenn dem Standpunkt der Partei nicht vollinhaltlich Rechnung getragen oder über Einwendungen oder Anträge von Beteiligten abgesprochen wird.

Gem § 59 AVG hat der Spruch die in Verhandlung stehende Angelegenheit und alle die Hauptfrage betreffenden Parteienanträge in möglichst gedrängter, deutlicher Fassung und unter Anführung der angewendeten Gesetzesbestimmungen, und zwar in der Regel zur Gänze, zu erledigen.

Im gegenständlichen Fall werden Spruch und Begründung inhaltlich (nicht formal) vermischt und der Spruch (falls er bis zu S. 14 des Bescheides reichen sollte) enthält zweimal die Auflagen 1 bis 11. Dies ist unzulässig, da nicht exekutierbar, weshalb die Auflagen von 1 bis zum Ende durchnummeriert hätten werden müssen, sodass es nicht 48 Auflagen sind, sondern 59. In seinen subjektiven Rechten betroffen ist der Berufungswerber diesbezüglich betreffend die Auflagen Nr. 9, 10 und 11, da es alle diese Auflagen doppelt gibt.

Manche der den Berufungswerber betreffenden Auflagen sind so unklar, dass sie nicht exekutierbar sind. Im Einzelnen betrifft das folgende Auflagen:

- Auflage Nr. 11 (die erste Nr. 11):

Grundsätzlich ist es zu begrüßen, wenn eine Beweissicherung durchgeführt wird. Es wird in dieser Auflage aber weder geregelt, dass der Berufungswerber von dieser Beweisaufnahme verständigt werden muss und das Recht hat, dabei anwesend zu sein, noch wird geregelt, ob das Ergebnis der Beweisaufnahme der Behörde vorgelegt werden muss. Damit sichert diese Auflage die Genehmigungswerberin ab, da sie eine Bestandsdokumentation erstellen muss, sich diese aber für sich behalten kann und im Prozessfall nicht zur Verfügung stellen muss, da es sich um keine gemeinsame Urkunde handelt.

In diese Auflage Nr. 11 (erste Nr. 11) ist daher ein Satz anzufügen, dass dieses Gutachten der Behörde vor Baubeginn vorzulegen ist.

Nur erwähnt wird, da diesbezüglich keine subjektiven öffentlichen Nachbarrechte bestehen, dass auch die Auflage Nr. 9 (erste Auflage Nr. 9) nicht exekutierbar ist, da sie lautet: "Um die Gebäude herum sollen ausreichende Abflussmulden oder dgl. errichtet werden." Dieser Auflage kommt keinerlei Verbindlichkeit zu. Der Berufungswerber regt an, der Gemeinderat möge diese Auflage von Amts wegen konkretisieren (beispielsweise: "müssen", zusätzlich konkretisieren: was sind "ausreichende Abflussmulden oder dgl.")

- Zur Auflage Nr. 9 (zweite Auflage Nr. 9):

Diese lautet: "Das geotechnische Gutachten ist vor Inangriffnahme jeglicher Baumaßnahme einer Plausibilitätsprüfung durch einen unabhängigen befugten Zivilingenieur zu unterziehen und der Baubehörde vorzulegen".

Diese Auflage macht deutlich, warum ein Verschieben des vor Bescheiderlassung vorgesehenen Ermittlungsverfahrens in die Phase nach Bescheiderlassung absolut unzulässig ist: Es ist dies ein sogenannter zahnloser Tiger, da die Baubehörde nach Bescheiderlassung keine Möglichkeit mehr hat, einzuschreiten, wenn das geotechnische Gutachten beispielsweise ergibt, dass eine Bauplatzeigenschaft nicht vorliegt.

- Dasselbe gilt für die zweite Auflage Nr. 10 betreffend die vorgeschriebene ergänzende Bodenprofilbohrung. Sie ist vor Inangriffnahme jeglicher Bauarbeiten durchzuführen und die Ergebnisse sind in das bodenmechanische Gutachten einzuarbeiten. Genau diese Maßnahmen hätten vor Bescheiderlassung durchgeführt werden müssen, da sich die Behörde dann

mit der Bewilligungsfähigkeit des Bauansuchens aufgrund der Ergebnisse auseinandersetzen hätte müssen.

- Zur Auflage Nr. 17

Diese Auflage ist zwar grundsätzlich zu begrüßen aber viel zu ungenau und daher nicht exekutierbar. Sie muss präzisiert werden. Die Auflage schreibt vor, das Dach-, Oberflächen- und Drainageabwasser ohne Beeinträchtigung von Anrainergrundstücken oder Verkehrsflächen auf eigenem Grund einem Sickerschacht mit ausreichendem Retentionsvolumen zuzuleiten sind. Dieser ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und entsprechend den örtlich zu erwartenden Niederschlagsmengen auszulegen. Genau diese Punkte sind solche, die vor Bescheiderlassung zu erheben sind (Was sind die örtliche zu erwartenden Niederschlagsmengen? Was sind die anerkannten Regeln der Technik?) und dann im Bescheid genau definiert vorzuschreiben bzw. bei einem ordentlichen Projekt zu genehmigen.

Weiters lautet es in dieser Auflage: "Die Abflussverhältnisse von Hangwässern dürfen nicht so verändert werden, dass Verkehrsflächen, erosionsgefährdete Gräben (Moos- und Schindergraben) oder Nachbargrundstücke stärker als vorher beeinträchtigt werden. Diese Auflage ist zwar von der Tendenz her richtig, aber absolut nicht exekutierbar. Es muss festgelegt werden, wie die Beeinträchtigung vorher war (was ist "vorher"? War das vor Schlägerung der Grundstücke, also als der ganze Fröhlich-Wald noch stand?) und wieviel ist vorher. Es muss ein Pegel eingerichtet werden, dieser Pegel über ein bis zwei Jahre beobachtet werden oder dgl. Die entsprechenden Maßnahmen müssten im Bescheid genau vorgeschrieben werden, die Kontrolle geregelt werden und auch geregelt werden, was geschieht, wenn die Genehmigungswerberin dies nicht einhält.

- Zur Auflage 19:

Diese Auflage lautet: "Es ist ein positives Gutachten für das Entwässerungskonzept für den letzten Stand der Einreichplanung vom 16.01.2017 unter Beibringung eines wasserrechtlichen Bewilligungsbescheides vor Inangriffnahme jeglicher Bauarbeiten der Baubehörde vorzulegen."

Auch diese Auflage zeigt wiederum, dass es rechtswidrig ist, das behördliche Ermittlungsverfahren, das vom AVG der Bescheiderlassung vorangestellt wird, in Auflagen zu verpacken: Die Nachbarn und insbesondere auch der Berufungswerber werden um ihre Möglich-

keit gebracht, zu diesem Gutachten Stellung zu nehmen, von eigenen Gutachtern überprüfen zu lassen und gegen eine allfällige Rechtswidrigkeit mittels Berufung vorzugehen. Dieses Gutachten ist daher vor Bescheiderlassung vorzulegen. Völlig ungeklärt ist auch die Frage, was zu passieren hat, wenn die Wasserrechtsbehörde die Meinung vertritt, ein wasserrechtliches Verfahren sei nicht erforderlich. Dann ist diese Auflage nämlich wertlos.

- Zur Auflage 20:

Mit dieser Auflage wird das Oberflächenentwässerungskonzept des Herrn Stangl mit den darin enthaltenen Punkten und Ausführungsbeschreibungen zum Bescheidinhalt erhoben. Ergänzend sind Auflagen aus dem Ergebnis des ausstehenden wasserrechtlichen Bewilligungsbescheides einzuhalten. Das Ingenieurbüro Stangl hat in seinem Oberflächenentwässerungskonzept noch das sogenannte "Steinhaus" (=Hochhaus), das weggefallen ist, beurteilt. Es wird dazu auf Punkt 1. dieser Berufung verwiesen, weil eben durch die Fortführung des Verfahrens trotz wesentlicher Änderung des Sachverhalts ein "Kuddelmuddel" entstanden ist und Gutachter teilweise nicht gewusst haben, was sie tatsächlich zu beurteilen haben.

Im gegenständlichen Fall ist noch nicht einmal klar, ob die Wasserrechtsbehörde ein Wasserrechtsverfahren für notwendig erachtet und ob Auflagen vorgeschrieben werden. Weiters ist nicht klar, ob der Berufungswerber dort Parteistellung hat und wird er mit diesem Vorgehen wiederum um seine Parteistellung gebracht.

In Einhaltung der verfahrensrechtlichen Vorschriften des AVG und des steiermärkischen Baugesetzes hätten alle diese Erhebungen vor Erlassung des Baubescheides im Bauverfahren durchgeführt werden müssen, weshalb das Bauverfahren mit Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften belastet ist.

Zur Begründung des Bescheides betreffend die Einwendungen des Berufungswerbers auf den Seiten 11 und 13 des Bescheides (im Spruch?):

Auch hier gilt wieder, dass das ordentliche Ermittlungsverfahren, das gemäß den Bestimmungen des AVG der Bescheiderlassung vorangelergt ist, nicht in ein Quasi-Verfahren nach Bescheiderlassung verlegt werden darf. Dies wird sehr gut sichtbar bei der Behandlung der Anträge des Berufungswerbers wenn zum Antrag 2. ausgeführt wird, dass Erkenntnisse und Gutachten aus den Auflagen zur Standsicherheit und Oberflächenentwässerungen nach Vorliegen

dieser Informationen übermittelt werden. Dann ist es nämlich schon zu spät, die Baubewilligung ist ja dann schon erteilt. Auch hier gilt wieder, dass die Behörde durch diese rechtswidrige Vorgangsweise die Nachbarn um ihre Möglichkeit bringt, Stellungnahmen zu den Gutachten zu erstatten und zu verhindern, dass eine Baugenehmigung erteilt wird, die ihre Liegenschaft durch die geänderten Abflussverhältnisse beeinträchtigt.

Dazu wird auch auf S. 30 des Bescheides verwiesen, wo der nichtamtliche Sachverständige Folgendes ausführt:

"Ergänzend zur Stellungnahme zur Bauverhandlung vom 04.11.2013 und zum Gutachten vom 16.03.2017 ergeht seitens des nichtamtlichen Sachverständigen die dringende Empfehlung, die Thematik der Abänderung der Oberflächenentwässerung in die vorliegenden Gräben einer wasserrechtlichen Bewilligung zuzuführen. Die Thematik wurde auch vom Vertreter der WLW Liezen derart dargelegt und bei der heutigen Bauverhandlung noch einmal unterstrichen. Der § 5 des stmk. Baugesetzes – Bauplatzzeichnung zielt unter anderem auch auf die Thematik der Untergrundverhältnisse, der Bebaubarkeit und anderer Gegebenheiten ab. Eine Abkoppelung des § 5 zur Rechtsmaterie Wasserrechtsgesetz ist daher nach Ansicht des Sachverständigen nicht sinnvoll und sind die gesamten Oberflächenentwässerungen, das Baugrundrisiko unter dieser Thematik zu beurteilen. Es wird auch festgehalten, dass die aufgezeigten Drosselabflüsse und Zuleitungen in die Vorflutgräben aus den vorliegenden Gutachten nicht schlüssig zu entnehmen waren und wurde auch das vom Vertreter der WLW Liezen derart bestätigt. Auch darin begründet sich die Abklärung der Thematik Wasserrecht in Verbindung mit dem § 5 des stmk. Baugesetzes."

Der Sachverständige zeigt auf – was auch die Nachbarn und der Berufungswerber aufgezeigt haben – dass es unklar ist, ob eine Baugrundeignung überhaupt vorliegt. Der Berufungswerber verweist dazu auf sein, in der Bauverhandlung vom 20.06.2017 vorgelegtes, und mit dieser Berufung noch einmal vorgelegtes Privatgutachten, aus dem hervorgeht, dass **keine Untersuchung der Grundwasserverhältnisse vorliegt**. Eine Veränderung des Grundwasserabflusses und damit einhergehende geotechnische Risiken wurden bislang nicht untersucht. Der Gutachter hält fest, dass die unterirdischen Einbauten, wie insbesondere Keller und Tiefgaragen, den Grundwasserabfluss verändern werden. Insbesondere werden die unterirdischen Einbauten den Grundwasserabfluss behindern und dazu führen, dass in den Außenbereichen ein verstärkter Grundwasserabfluss eintreten wird. Es kann daher erwartet werden, dass im Bereich von Geländeeinschnitten vermehrt Grundwasser austritt und sich ein erhöhter Porenwasserdruck aufbaut. Das kann unter bestimmten Voraussetzungen zur Folge haben, dass in diesen steileren Bereichen Rutschungen und Böschungsbrüche eintreten. In weiterer Folge kann es im Zuge von Starkniederschlägen zum Abtransport des abgerutschten Materials in Form von Murengängen kommen. Aus fachlicher Sicht scheint es daher geboten, die baubedingten



Veränderungen der Grundwasser-Abstromverhältnisse dahingehend zu untersuchen, wo es zu verstärkten Grundwasseraustritten und/oder zu erhöhten Porenwasserdrücken kommen wird. In diesen Geländeabschnitten ist die Böschungsbruchsicherheit gemäß Eurocode 7 nachzuweisen. Wo der Nachweis einer ausreichenden Böschungsstabilität nicht gelingt, ist durch geeignete technische Maßnahmen, wie etwa Drainagierungen oder Stützbauten, die Sicherheit gegen Böschungsbruch bzw. Rutschungen herzustellen.

Dieses Gutachten des Dr. Josef Lueger, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für technische Geologie, vom 16.06.2017, hat der Berufungswerber als Urkunde der Baubehörde erster Instanz vorgelegt. Der Berufungswerber weist den Gemeinderat nochmals darauf hin, dass **sein Gebäude mit der Adresse Schmiedgutstraße 83 einsturzgefährdet ist, wenn der Hang weiter abbricht**. Dies gefährdet den Berufungswerber und seine Familie, die ja in diesem Haus schläft, im Leben und in der Gesundheit!

Der nichtamtliche Sachverständige in der Bauverhandlung vom 20.06.2017 hat dies auch ganz offensichtlich erkannt und weitere Untersuchungen – in Kooperation (!) mit der Wasserrechtsbehörde verlangt. Dies **VOR** Bescheiderlassung. Die Verlegung dieser Untersuchungen in das Verfahren nach Bescheiderlassung sind rechtswidrig. Die Bauplatzeignung des Baugrundes ist äußerst fraglich und es ist dies zum Schutz der Nachbarn (auch der Nachbarn am Schindergraben) vor Bescheiderlassung zu prüfen und nicht nach Bescheiderlassung, womit die Nachbarn um ihre Nachbarrechte gebracht werden.

Verwiesen wird ausdrücklich noch einmal auf die Bestimmung des § 5 des Stmk. Baugesetzes, und zwar auf die Ziffern 4 und 5, nach der eine Grundstücksfläche als Bauplatz dann geeignet ist, wenn Z 4 der Untergrund tragfähig ist, sowie die vorgesehene Bebauung der Standicherheit benachbarter baulicher Anlagen zur Folge hat (das Haus Schmiedgutstraße 83 wird gefährdet, wenn sich die Abflussverhältnisse verändern und es sollen die Oberflächenwässer in den Moosgraben eingeleitet werden (Z 5 Gefährdungen durch Lawinen, Hochwasser, Grundwasser, Vermurungen, Steinschlag, Rutschungen udgl. nicht zu erwarten sind): Es sind Gefährdungen durch Hochwasser, Grundwasser, Vermurungen und Rutschungen zu erwarten, wenn mehr Wasser in den Moosgraben (an den der Berufungswerber angrenzt) eingeleitet wird. Ob dies der Fall sein wird, ist nach den Auflagen dieses Bescheides nicht nachweisbar.

Der Nachbar hat das subjektiv öffentliche Recht, dass sein Grund und sein Gebäude durch eine geplante Bauführung nicht gefährdet werden. In diesem subjektiv öffentlichen Recht wird der Berufungswerber durch den gegenständlichen Baubescheid verletzt.

#### IV.

#### **Fehlende Begründung der Einwendungen des Berufungswerbers:**

Wie oben bereits ausgeführt, sind Bescheide gem § 59 AVG zu begründen, wenn dem Standpunkt einer Partei nicht Rechnung getragen wird. Der gegenständliche Bescheid behandelt die Einwendungen des Berufungswerbers im Wesentlichen mit

"wird zur Kenntnis genommen".

Teilweise werden kurze Begründungen angeführt. Ab S. 15 werden nach der Überschrift "Begründung" die Verhandlungsschriften wiedergegeben und sämtliche Einwendungen. Eine Begründung des Bescheides, insbesondere dort, wo kritische Einwendungen vorhanden sind, sucht man vergeblich. Insoferne liegt eine Rechtswidrigkeit des Bescheides vor, weil den Vorschriften des AVG nicht Genüge getan wird. Der Berufungswerber erhebt daher sämtliche Einwendungen zum Inhalt der Berufung wie folgt:

Gegen die Erteilung der Baubewilligung erhebt Dr. Martin Abel als Eigentümer der an die Liegenschaft der Genehmigungswerberin unmittelbar angrenzenden Gp nachstehende

#### **subj. öffentlich - rechtlichen Einwendungen:**

Vorweg wird mitgeteilt, dass der Einwender die Aufzählung der subj. öffentlichrechtlichen Einwendungen in § 26 Abs. 1 Stmk BauG für **nicht taxativ** hält. Dies hat der VfGH in seinem Erkenntnis vom 11.3.1998, B 123/97, auch so ausgesprochen.

1. Das Ansuchen um Baubewilligung ist zwar diesmal – anders als beim ersten Bauansuchen - firmenmäßig gezeichnet, es befindet sich darauf allerdings kein Einlaufstempel der Behörde, sodass für Parteien oder das Gericht nicht nachvollziehbar ist, wann es bei der Behörde eingereicht wurde.

2. Durch die geplanten Baumaßnahmen, die – nach den Rodungen – zu einer weiteren Verschlechterung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens führen würden, wird insbesondere mein Haus Schmiedgutstraße 83 in seiner Standfestigkeit gefährdet. Dabei ist zu beachten, dass dieses Haus mehr als 200 Jahre alt ist und über keine Bodenplatte verfügt.

Die Genehmigungswerberin plant, die Niederschlagswässer, die durch die Versiegelung der Oberflächen nicht mehr versickern können, einerseits in den sogenannten Schindergraben, andererseits in den sogenannten Moosgraben einzuleiten.

Gemäß § 57 Abs 2 Stmk BauG sind

*„die Anlagen zur Sammlung und Beseitigung von ...Niederschlagswässern so anzuordnen, herzustellen und instand zu halten, dass ... Gefahren nicht entstehen.“*

Jedenfalls in den Moosgraben kann eine solche Einleitung aus folgenden Gründen nicht genehmigt werden:

- Die Hänge des Moosgrabens sind in einem katastrophalen Zustand, bei starkem Regen wird der Moosgraben **seit der Rodung der „Fröhlich`schen Gründe“** zu einem reißenden Fluß und unterspült immer mehr die Seitenwände. Auf einer dieser Seitenwände (bereits unterspült) steht mein Haus Schmiedgutstraße 83, nur ca. 50 cm von der Abrißkante entfernt. Beim Nachbarn, der Familie Frosch, ist bereits im Mai 2014, also 6 Jahre nach der Rodung, eine massive Hangrutschung erfolgt. Es darf keinerlei Wasser in den Moosgraben geleitet werden, um ein Abstürzen meines Hauses und des Hauses Frosch in den Moosgraben zu verhindern. Vor der Rodung durch die Genehmigungswerberin gelangte fast kein Wasser in die Gräben, da der dichte Wald beinahe das gesamte Wasser aufnahm, da die Bäume einen hohen Wasserbedarf und eine hohe Speicherkapazität hatten. Seit der Rodung hat sich die Situation extrem verschlechtert und eine weitere Verschlechterung würde die Häuser der an den Moosgraben unmittelbar angrenzenden Nachbarn in ihrem Bestand gefährden. Die Niederschlagswässer müssen in den öffentlichen Kanal abgeleitet werden. Eine Einleitung in den Moosgraben gefährdet jedenfalls mein Haus und das des Nachbarn Frosch.
- Das Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Stangl GmbH stammt aus dem Jahr 2013 und ist nicht aktuell. Das darin noch enthaltende „Steinhaus“ darf nicht

gebaut werden, es wurde an eine andere Stelle verlegt und aus dem Konzept geht nicht hervor, da nicht aktualisiert, wohin die Niederschlagswässer dieses Hauses abgeleitet werden. Es geht daher auch nicht hervor, welcher Anteil an Niederschlagswässern der neuen Bauten in den Schindergraben und welcher Anteil in den Moosgraben entwässert werden soll.

- Das von der Gemeinde anscheinend an einen Sachverständigen als Privatperson in Auftrag gegebene Gutachten wurde nicht von diesem Sachverständigen erstellt, sondern von einer GmbH, was nicht zulässig ist. Es gibt daher derzeit kein Gutachten, das den Anforderungen des AVG entspricht. Auf Basis eines nicht dem AVG entsprechenden Gutachtens kann kein Bescheid erlassen werden.
- Gegen die Änderung des Bebauungsplanes habe ich Einwendungen erhoben. Mit Schreiben der Stadtgemeinde Bad Aussee vom 2.11.2015 wurden mir die „Einwendungsbehandlungen“ übermittelt, wo es lautet:

„ Zu 2 „Gefährdung der Nachbarn durch Versiegelung der Oberflächen und Veränderung des Grundwasserstroms“

*Der Gemeinderat gibt diesem Einwendungspunkt statt und wird hinsichtlich des geforderten Oberflächenentwässerungskonzeptes dazu festgestellt, dass dieses jedenfalls vor Durchführung der Bauverhandlung für das gesamte Bebauungsplangebiet beizubringen ist. Dabei ist nach dem Stand der Technik zu klären, wie eine ordnungsgemäße Ableitung aller anfallenden Oberflächenwässer bei allenfalls erforderlicher Zwischenretention zu erfolgen hat“.*(*Unterstreichung durch den Einwender*)

Von der Genehmigungswerberin wurde kein neues Oberflächenentwässerungskonzept beigebracht, sondern es wurde einfach das alte Konzept wieder vorgelegt, das aus dem Jahr 2013 stammt und nicht dem nunmehrigen Bauansuchen entspricht. Das von der Gemeinde eingeholte Gutachten überprüft nach AVG das von der Genehmigungswerberin vorgelegte Gutachten nur auf seine Plausibilität. Diesem Gutachter ist bei der Durchführung der Berechnungen nicht einmal aufgefallen, dass es das Steinhaus nicht mehr gibt! Das Gutachten wurde daher äußerst schlampig erstellt und kann nicht Grundlage eines Baugenehmigungsbescheides sein. Es handelt sich nicht um das Gutachten, das vom Gemeinderat versprochen wurde. Es handelt sich auch nicht um das Gutachten, das vom Gemeinderat versprochen wurde, da der 2.11.2015 zwei Jahre nach 2013 ist.

- Überdies wird der beauftragte Gutachter DI Bilek als befangen abgelehnt, da er nicht die von der Gemeinde gestellte Aufgabe erledigt hat, sondern Berechnungen

selbst durchgeführt hat, die der Gutachter der Genehmigungswerberin durchführen hätte müssen. Im Entwässerungsgutachten sind nämlich – schlampig oder absichtlich - keine Angaben über die **Größe der Drosselöffnungen** enthalten. Der von der Gemeinde bestellte Sachverständige hat diese Berechnungen selbst durchgeführt, anstelle, wie dies seine Aufgabe wäre, auf das Fehlen hinzuweisen. Ihm ist aber offenbar gar nicht aufgefallen, dass das Steinhaus im Entwässerungsplan nicht mehr enthalten ist, da er die Drosselöffnung auch für das Steinhaus gerechnet hat (12.4.2017 !). Die Berechnungen sind nur eine Beilage zum Gutachten, aber nicht Inhalt des Gutachtens. Sie müssen ins Gutachten integriert werden, um die Bestimmungen des AVG zu erfüllen.

- Die Berechnungen des DI Bilek betreffend die Größe der Drosselöffnungen sind nicht nachrechenbar, da Unterlagen dazu fehlen. Diese Unterlagen sind nachzureichen, damit ich die Berechnungen überprüfen lassen kann.
- Immer wieder habe ich im Verfahren betreffend die Änderungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes darauf hingewiesen, dass auch die Veränderung der Grundwasserströme zu untersuchen ist. Das Bauansuchen enthält keine derartige Untersuchung, obwohl eine große Gefährdung der Nachbarliegenschaften entsteht. Ich lege der Behörde eine von meiner Rechtsvertreterin eingeholte Stellungnahme des Sachverständigen für Technische Geologie Dr. Josef Lueger vom 16.6.2017 vor, der folgendes ausführt:

*„Gegenstand dieses Entwässerungskonzeptes ist lediglich die Oberflächenentwässerung. Soweit bekannt, liegt keine Untersuchung der Grundwasserverhältnisse vor. Die Veränderung des Grundwasserabflusses und damit einhergehende geotechnische Risiken wurden anscheinend bislang nicht untersucht.*

*Festzuhalten ist, dass die unterirdischen Einbauten, wie insbesondere Keller und Tiefgaragen, den Grundwasserabfluss verändern werden. **Inbesondere werden die unterirdischen Einbauten den Grundwasserabfluss behindern und dazu führen, dass in den Außenbereichen ein verstärkter Grundwasserabfluss eintreten wird. Es kann daher erwartet werden, dass im Bereich von Geländeeinschnitten vermehrt Grundwasser austritt und sich ein erhöhter Porenwasserdruck aufbaut. Das kann unter bestimmten Voraussetzungen zur Folge haben, dass in diesen steileren Bereichen Rutschungen und Böschungsbrüche eintreten. In weiterer Folge kann es im Zuge von Starkniederschlägen zum Abtransport des abgerutschten Materials in Form von Murengängen kommen.***

*Aus fachlicher Sicht erscheint es daher geboten, die baubedingten Veränderungen der Grundwasser – Abstromverhältnisse dahingehend zu untersuchen, wo es zu verstärkten Grundwasseraustritten und/oder zu erhöhten Porenwasserdrücken kommen wird. In diesen Geländeabschnitten ist die Böschungsbruchsicherheit gemäß Eurocode 7 nachzuweisen. Wo der Nachweis nicht gelingt, ist durch geeignete Maßnahmen, wie etwa Drainagierungen oder Stützbauten, die Sicherheit gegen Böschungsbruch bzw Rutschungen herzustellen.“ (Hervorhebung durch den Einwender)*

Ich beantrage die Einholung eines Gutachtens, das die Grundwasserverhältnisse auf den zu bebauenden Liegenschaften untersucht und die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Grundwasserabfluss. Sollte das ergeben, dass im Bereich von Geländeeinschnitten (also dem Moosgraben und dem Schindergraben sowie zur Traun hin) ein erhöhter Porenwasserdruck auftritt und somit Grundwasser plötzlich aus den Böschungen austritt, besteht die Gefahr von weiteren Böschungsbrüchen, wie sie beim Nachbarn Frosch schon aufgetreten sind. Dies würde alle Nachbarn am Moosgraben gefährden, insbesondere das Haus der Familie Klubal, da dies bei einem Böschungsbruch oberhalb des Hauses verschüttet werden könnte. Das Haus des Herrn Blumauer könnte zur Gänze abrutschen, da es in den Hang gebaut ist und mein Haus könnte einstürzen.

- Gemäß dem rechtskräftigen Bescheid des Bezirkshauptmannes der BH Liezen vom 4.11.2008, 8.1-20/2008, Auflage Punkt 4. sind die Oberflächenwässer so abzuleiten, dass sie keine Erosionsschäden in den angrenzenden Waldbeständen verursachen (d.h. **keine konzentrierten Ableitungen**) ! **Das Bauansuchen sieht eine konzentrierte Ableitung in den Moosgraben vor, was der Rodungsbewilligung widerspricht.** Die Baubehörde darf keinen Genehmigungsbescheid erlassen, wenn ihr bekannt ist, dass dieser einem anderen rechtskräftigen Bescheid widerspricht. Eine Kopie des Bescheides, mit dem die Rodungsbewilligung erteilt wurde, wird der Behörde von mir vorgelegt.
- Zur Illustration sei hier ein Foto betreffend die nach den Rodungen durch die Töpfl Privatstiftung auf den Fröhlich`schen Gründen (sie jedenfalls war Genehmigungserberin im Rodungsverfahren) aufgetretenen Hangrutschungen bei der Familie Frosch eingefügt:



Im Rodungsverfahren erklärte der forsttechnische Amtssachverständige in seinem Gutachten, dass

„aus forstfachlicher Sicht von Ersatzmaßnahmen abgesehen werden (kann), vor allem auch deshalb, **da der Rodungszweck unter anderem zur Schaffung einer Parkanlage vorgesehen ist und dadurch keine wesentlichen Veränderungen in den Abflussverhältnissen gegeben ist**“ (Hervorhebung durch den Einwender)

Das war am 23.9.2008.

Wenige Tage nach der Rodung der Fröhlich`schen Gründe ist auf meiner Liegenschaft ein Baum durch die geänderten Windverhältnisse umgefallen, bevor er – wie mit Dr. Hohenberg vereinbart worden war – gefällt wurde, und hat ca 10 m<sup>2</sup> meines Grundes mit in den Moosgraben gerissen. Seitdem bin ich sehr misstrauisch geworden.

Sieben Jahre später kennen wir die Folgen der Rodung: der Moosgraben und der Schindergraben müssen immer mehr Wasser aufnehmen (der Schindergraben auch die Oberflächenwässer des neuen Bades, der Parkplätze und des Hotels), da das Wasser auf Grund der – über die Genehmigung weit hinausgehenden Rodung – vom Boden nicht mehr aufgenommen wer-

den kann (die Bäume fehlen!) und in die beiden angrenzenden Gräben abfließt. Der Moosgraben war früher die meiste Zeit des Jahres trocken und nur nach starken Regenfällen floss Wasser ab. Heute – sieben Jahre nach der Rodung - handelt es sich um einen Bach, der ständig Wasser führt. Von der Schaffung einer Parkanlage auf den Fröhlich`schen Gründen ist keine Rede mehr. Die vorgesehene Bebauung ist so dicht, dass für eine Parkanlage kein Platz mehr bleibt.

Durch dieses Fehlen der Parkanlage seit sieben Jahren werden die Nachbarn in ihrem Eigentum geschädigt. Insbes die Familie Frosch, aber auch mein Bruder und ich und die Familien Klubal und Haupt sind durch die geänderten Abflussverhältnisse im Moosgraben massiv betroffen.

Gemäß dem – ebenfalls als Beilage vorgelegten – im Auftrag der „Fröhlich`schen Gründe – Projektentwicklungs-GmbH“ erstellten geotechnischen Gutachten, das auf lediglich ZWEI Bohrungen beruht (vergleiche die Größe des Arreals !!!), handelt es sich beim umzuwidmen-  
den Grund bis in die gemessene Tiefe von 15 bzw 18 m um

- Sand,
- Kies und
- Schluff,

IM WESENTLICHEN LOCKER, teilweise locker bis mitteldicht.

Der Bereich, in dem sich die ehemalige Fröhlich – Villa befand, befindet sich laut diesem Gutachten, das auch dieser Eingabe beigelegt wird, im **GRENZGLEICHGEWICHT !!!!** .

Was das bedeutet, erklärt der Gutachter zwar nicht, aber er beschreibt die Folgen:

**„Aus geotechnischer Sicht wird daher die ERRICHTUNG EINES KunstOBJEKTES (= Gebäude) am ehemaligen Standort des bisherigen Objektes NICHT EMPFOHLEN!!! Ausgenommen hiervon sind jedoch Leichtobjekte wie Aussichtsplattformen, die nur untergeordnete Zwecke aufweisen UND VOR ALLEM KEINE ZUSÄTZLICHEN BELASTUNGEN des Geländeabschnittes darstellen“** (Seite 13 Mitte des Gutachtens, Klammerausdruck durch den Einwender eingefügt, Blockschrift durch Einwender).



3. Die vormalige „Fröhlich Villa“, ein Bau aus der Jahrhundertwende, wurde bereits 2009 vollständig abgerissen. Vorgelegt wird dazu ein Foto aus wahrscheinlich 2010, auf dem in der Mitte noch der Schutthaufen erkennbar ist. Trotzdem ist in manchen der von der Genehmigungswerberin vorgelegten Plänen an der Stelle der ehemaligen Fröhlich Villa ein „Altbestand“ eingezeichnet, auf manchen Plänen in einer kaum sichtbaren Weise in der Farbe Gelb (zB Plan betreffend die Aussichtsplattform). Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass die Pläne in diesem Punkt falsch sind, da kein Altbestand existiert, sodass auch eine Renovierung eines Altbestandes nicht in Frage kommt.
  
4. Zu den Auswirkungen solcher Geländeänderungen wie sie zum Bau der geplanten Anlage notwendig sind (5000 m<sup>2</sup> unterirdische Garage und 7 in ihrer Dimension und Siedlungsstruktur an Pavillonkrankehausanlagen des 19. Jh erinnernde Gebäude) gibt es derzeit kein geotechnisches Gutachten. Derartige Geländeänderungen würden mit Sicherheit das Grenzgleichgewicht aus dem Lot bringen und zur Abrutschung der Hänge des Schindergrabens und des Moosgrabens führen. Die Familien Hebenstreit und Frosch sind zwei Beispiele in unmittelbarer Nähe, wo dies bereits passiert ist. Auch die ca 10 m<sup>2</sup> Grund, die von meiner Liegenschaft nach den Rodungen durch die Töpfl Privatstiftung bereits in den Moosgraben abgerutscht sind, sind ein Beispiel dafür.

Bei Baggerarbeiten muss ein Geologe hinzugezogen werden.

5. Gefährdung der Nachbarn durch Versiegelung der Oberflächen und Veränderung des Grundwasserstromes:

Die Dr. Lechner ZT-GmbH schreibt in ihrem Gutachten vom 23.2.2015 (Beilage ./10) auf Seite 14 folgendes:

*„Die anfallenden Meteorwässer sollten, bezogen auf die vorliegenden geotechnischen Bodenverhältnisse, in den oberen sandigen, Tonen und Schluffen nicht zur Versickerung gebracht werden. Die vorliegenden Bodenschichten sind sehr wasserempfindlich und würden beim Zusammentreffen mit Wässern, welcher Art auch immer, sehr rasch ihre Stabilität verlieren und auch zur Verflüssigung neigen.*

*Eine Versickerung ist erst in diesen Tiefen möglich, wo der in Bohrung KB 1 angetroffene gering steinige, sandige Kies vorliegt.*

**Besser wäre die Herstellung von Retentionsbecken, welche die Meteorwässer sammeln und dann, sofern nicht eine Brauchwasseranlage angedacht wird, diese retentiert in die nahe liegende Vorflut schadlos weiterleiten würden.**

**Eine Versickerung in den oberen Schichten wird jedenfalls keinesfalls empfohlen.**“

(Hervorhebung durch den Einwender)

Die vom Sachverständigen empfohlenen Retentionsbecken finden sich im Entwässerungskonzept nicht, was auch nicht möglich ist, da dieses ja aus 2013 stammt und das Sachverständigengutachten aus 2015!

Das geotechnische Gutachten stützt sich im Wesentlichen auf zwei Bohrungen aus dem Jahr 2013, die sehr bedenkliche Ergebnisse hinsichtlich der Belastbarkeit des Bodens ergaben

(S.10):

*„Sollte die Fundamentaufstandsfläche noch in der Überlagerung von lockeren bis mitteldichten, sandigen, schluffigen Kiesen oder kiesigen, schluffigen Sanden oder Feinsanden etc. zu liegen kommen, so sind die oben abgeführten Werte um 25 % abzumindern. Augenscheinlich nicht tragfähige oder durch Wässer beeinträchtigte Schichten sind jedenfalls auszutauschen und durch gut verdichtbares Material bzw. besser durch Magerbeton zu ersetzen.“*

Und S.16: *„Sollten sich im Zuge der Erdarbeiten andere als die beschriebenen Bodenverhältnisse zeigen, so ist unverzüglich ein geotechnischer Sachverständiger zu Rate zu ziehen.“*

Was soll denn das heißen, fragt man sich? Offenbar sind diese zwei Bohrungen nicht ausreichend, um fundierte Aussagen über die Bebaubarkeit des gesamten Grundstücks zu treffen und es ist ständig mit der Gefahr von Rutschungen zu rechnen. Wie kann die Sicherstellung des Verfahrens gewährleistet werden? Dass nämlich ständig und sorgfältig die Bodenverhältnisse während der Erdarbeiten überprüft werden?

Ähnliche Bedenken dürften auch die Planverfasser gehabt haben, denn in § 10 des Entwurfs des Bebauungsplanes ist festgelegt:

*„Zum Nachweis der Standsicherheit, zur Beurteilung der erforderlichen geotechnischen Maßnahmen und der Verbringung der Meteorwässer ist ein **geotechnisches Gutachten für alle geplanten Anlagen verpflichtend beizubringen.**“*

**EIN GEOTECHNISCHES GUTACHTEN FÜR ALLE GEPLANTEN ANLAGEN !!!!**

Dieses Gutachten liegt bislang nicht vor und ist jedenfalls nachzureichen und den Nachbarn unter Setzung einer angemessenen, mindestens vier Wochen dauernden Frist zuzustellen.

Im Interesse der Sicherheit der Anrainer, die unterhalb dieser Riesenbaustelle wohnen, muss auf genaueste Einhaltung der geotechnischen Vorgaben geachtet werden. Zu groß ist das Risiko, dass sie mit ihren Häusern verschüttet werden, wenn der Hang ober ihnen ins Rutschen kommt oder die Häuser einstürzen, wenn der Hang unter ihnen wegrutscht.

Zuletzt stellt sich die Frage, ob die Kosten für Fundamentierung, laufende Sicherheitsmaßnahmen und allfällige Schadenersatzforderungen geschädigter Anrainer bei der derzeit noch gar nicht wirklich einschätzbaren Tragfähigkeit des Bodens überhaupt kalkulierbar sind. Wer kommt für den Schaden und die Sanierungskosten für das Grundstück auf, wenn der Bauherr in Konkurs geht?

Wenn die Fa. Pumpernig & Partner ZT GmbH auf Seite 9 ausführt, dass durch die vorgesehenen Änderungen insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sind, so ist dies meines Erachtens falsch. Das geotechnische Gutachten sagt anderes aus!!!

Herr Pumpernig soll bitte die persönliche Haftung für diese Aussage uns Nachbarn gegenüber übernehmen und nicht für eine GmbH firmieren!

## **6. Verschandelung des Ortsbildes und Verletzung der Bebauungsrichtlinien:**

In der Vergangenheit wurden zahlreiche Neubauten in der Gemeinde genau an das Gelände angepasst (siehe Ausbau des Hotels Wasnerin, Bau des Altersheimes und Bau der psychosomatischen Klinik). Die gegenständlichen Bauten dürfen gemäß der geplanten Änderung des Bebauungsplanes weiterhin als **„Schuhschachteln“** oder anders ausgedrückt als **„Plattenbauten“** ausgeführt werden. Dies widerspricht dem Ortsbild der Gemeinde Bad Aussee.

Wie aus dem beiliegenden Gutachten DI Hueber hervorgeht (die Ausführungen zum „Turm sind zu Glück überholt), ist sowohl die an Pavillionkrankenhaus-Anlagen des 19. Jahrhunderts erinnernde Siedlungsstruktur als auch die Dimension und Gestaltung der Baukörper der gegenständlichen Planung für Bad Aussee einmalig und atypisch und stellen somit großflächig Fremdkörper dar, die weder dem Ortsbildkonzept noch dem Ortsbildgesetz noch den Bebauungsgrundsätzen entsprechen (Beilage ./16).

Begründung: in Aussee herrschen Einfamilienhaussiedlungen, Villen des 19. Jahrhunderts, Bauernhöfe und Weiler als Siedlungsformen vor. Daneben gibt es die PVA, das Bad, die Tennishalle und andere gemeinschaftlich genutzten Sonderobjekte sowie Gewerbe- und Industriebauten, die für ihre Sonderform aus der Funktion argumentiert werden mögen. Wohnungen jeder Art haben keinesfalls eine Sonderstellung.

Die gegenständliche Anlage besteht aus Wohnsiedlungsblocks in für das Landschafts- und Ortsbild überdimensionaler Form und für den Ort atypischer Gestaltung und Anordnung. Sie entsprang einem Architektenwettbewerb, dem in unzureichendem Maße Vorgaben zur Einbindung in die Kulturlandschaft vorgeschrieben wurden. Der Bebauungsplan hat das Wettbewerbsergebnis als Grundlage genommen und für dieses Konglomerat gesetzliche Rahmenbedingungen zu schaffen versucht. Es gibt keinen legalen, funktionalen und dem Allgemeinwohl dienenden Grund dafür, dass diese Erst- und Zweit-Wohnungssitze, sowie eventuell als Hotelappartements genutzte Wohnungen, nicht in die gegebene Siedlungsstruktur mit üblicher Dimensionierung und formaler Ausgestaltung eingegliedert werden sollten. Nach dem Ortsbildkonzept (§ 1) sind Neubauten, unter Beachtung qualitativ-zeitgenössischer Architektur, in den Bestand zu integrieren. Durch Siedlungsstruktur, Dimension, Ausformung der Baukörper und deren Gliederung, sowie durch die Dachlandschaft ist beim gegebenen Projekt diese Anforderung negiert und nicht erfüllt. Denn, der Sichtbarkeit der Dachlandschaft von den öffentlichen Verkehrsflächen, von allen übrigen öffentlich zugänglichen Freiflächen (Höfen und DGL), sowie vom umliegenden Berg- und Hügelland kommt maßgebliche Bedeutung zu (§ 4d (1)).

Im Katalog zur gleichnamigen Ausstellung im Kammerhofmuseum Bauart Ausseerland, die im Jahr 2015 gezeigt wurde, heißt es auf Seite 57:

*„So findet man in den wirtschaftlichen Schwächen mancher Landwirte und der rücksichtslosen Gewinnsucht vieler Immobilienspekulanten die Triebfeder dieser Fehlentwicklung. Es ist aber nicht akzeptabel, dass die Umwidmungen von der Gemeindeführung genehmigt, von Ziviltechnikern gegen jeden Fachverstand planlich in Flächenwidmungs- und Bebauungspläne umgesetzt und diese zuletzt von der Landesregierung, der Aufsichtsbehörde, „durchgewunken“ werden.“*

Der amtierende Ortsbildsachverständige, Architekt DI Thomas Kopfsguter, hat 2013 (also das alte Projekt) positiv beurteilt.

**Er wird von mir wegen Befangenheit abgelehnt, da er mit seinem Büro planorama Architekten im Auftrag der WEGRAZ, die ebenso zum Firmenimperium des Dr. Hohenberg gehört wie die Antragstellerin in diesem Verfahren, jedenfalls das Projekt „Wohnen im Kurpark“ geplant hat und derzeit baut und damit in einer wirtschaftlichen Abhängigkeit zur Antragstellerin steht.** Damit liegt ein genügender Grund vor, die volle Befangenheit des DI Kopfgüter in Zweifel zu ziehen (§ 7 AVG). Nach der jüngsten Judikatur des VfGH haben die Nachbarn entgegen früherer Judikatur ein Recht auf Einhaltung der Regelungen des Ortsbildschutzes (VfGH vom 18.6.2014, B 683/2012).

Vorweg wird mitgeteilt, dass der Einwender die Aufzählung der subj.- öffentlichrechtlichen Einwendungen in § 26 Abs. 1 Stmk BauG für nicht taxativ hält. Dies hat der VfGH in seinem Erkenntnis vom 11.3.1998, B 123/97, auch so ausgesprochen.

7. Mit Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 28. April 2008 über die Neufestlegung des Ortsbildschutzgebietes in Bad Aussee, LGBl 51/2008, wurde auf Grund des § 2 des Ortsbildgesetzes 1977 idGF die in der Anlage zu dieser Verordnung dargestellten Teile der Stadtgemeinde Bad Aussee zum Schutzgebiet nach dem Ortsbildgesetz erklärt, wobei die Anlage einen Bestandteil der Verordnung bildet. Gem dem Ortsbildgesetz gibt es einerseits die in der Schutzzone selbst liegenden Gebäude, andererseits die Liegenschaften, die sich in der sogenannten **Sichtzone** befinden, die also vom geschützten Ortsteil aus gesehen werden. Sichtzonen sind Zonen, die im Interesse der Erhaltung der bildhaften Wirkung des Schutzgebietes nur in einer bestimmten Weise oder überhaupt nicht verbaut werden sollen. In der Sichtzone des Schutzgebietes nach der Verordnung LGBl 51/1988 liegen insbesondere das Haus Nr. 6 des gegenständlichen Bauvorhabens einerseits und das Steinhaus/Turmhaus andererseits. Gem § 7 Abs 2 des Ortsbildgesetzes dürfen die bei Neu, Zu oder Umbauten entstehenden Baukörper in Baumasse (Länge, Breite, Höhe) Proportion und Gliederung nicht wesentlich von den bisherigen oder von den benachbarten Baukörpern abweichen. Zur Illustration werden Fotos der „Fröhlich Villa“ und eines Nebengebäudes (Pfortnerhaus) einerseits (= bisheriger Baukörper) und Fotos der benachbarten Baukörper andererseits vorgelegt. Beilage ./1 zeigt den bisherigen Baukörper, die Fröhlich – Villa von der Südseite, Beilage ./2 die Ostseite der Fröhlich – Villa (zum Ort hin), Beilage ./3 die Nordseite, Beilage ./4 das Pfortnerhaus am Areal der Fröhlich - Villa (alle diese Gebäude sind mittlerweile abgetragen), Beilage ./5 die beiden im Norden der Fröhlich – Villa gelegenen Häuser im Miteigentum des Einwenders (von der Fröhlich – Villa aus fotografiert, also deren Südseite), Beilage ./6 Häuser im Miteigentum des Einwenders von Osten; weitere Fotos betreffend das Aussehen von den geplanten Gebäuden benachbarten Baukörpern werden binnen 2 Wochen nach dieser Verhandlung der Behörde vorgelegt werden. Anders als die frühere Bebauung (siehe vorgelegte Beilagen) und die Bauten in der unmittelbaren Umgebung hat die dem Bauansuchen zugrundeliegende Planung den Charme der Plattenbauten der früheren kommunistischen Staaten in Europa der 60iger und 70iger Jahre. Das Ortsbild von Bad Aussee (Sichtzone) wird damit eindeutig verschandelt. Insgesamt ergibt sich, dass das gegenständliche Bauvorhaben, soweit es in der Sichtzone des geschützten Ortsteils von Bad Aussee gelegen ist, wegen Widerspruchs mit dem Ortsbildgesetz der Steiermark nicht genehmigungsfähig

ist. Soweit der Bebauungsplan die geplante Bebauung zulässt, ist er daher gesetzwidrig und gem. Art 139 B-VG vom Verfassungsgerichtshof aufzuheben.

8. Die Stadtgemeinde Bad Aussee hat mit Verordnung vom 23.1.2006, Index 1/8/06, Bebauungsgrundsätze als Bewilligungsvoraussetzung gem § 43 Abs 2 Z 7 Stmk BauG, nunmehr § 43 Abs 4 Stmk BauG, beschlossen. Gem § 43 Abs 4 leg cit muss das Bauwerk zusätzlich zu den bautechnischen Anforderungen derart geplant und ausgeführt werden, dass es in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen,- Orts- und Landschaftsbild gerecht wird. Das gegenständliche Bauvorhaben wird in keiner Weise dem Straßen, - Orts- und Landschaftsbild der Stadtgemeinde Aussee gerecht. Die Verordnung lautet auszugsweise wie folgt:

#### „1 GELTUNGSBEREICH

- (1) Der Geltungsbereich ... ist **das gesamte Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Bad Aussee.**
  - (2) ausgenommen sind die im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 festgelegten... Industrie- und Gewerbegebiete ... sowie jene Bereiche, die innerhalb der Ortsbildschutzzone liegen
  - (3) Ferner sind jene Teilflächen, die im Zuge von Flächenwidmungsplan – Änderungen als Gewerbegebiete sowie Industrie- und Gewerbegebiete festgelegt wurden ausgenommen.
- .....

#### 4 BEBAUUNGSWEISE/BAUKÖRPERPROPORTIONEN

- (1) Die Verteilung der Baumassen kann in offener, gekuppelter und geschlossener, jedoch in gegliederter Bauweise erfolgen. **Diese hat sich nach den örtlichen Verhältnissen und dem traditionellen Orts- und Landschaftsbild zu richten.**
- (2) Die Dimensionen der einzelnen Baukörper und der Fassadenflächen sind der Umgebungsstruktur anzupassen.

#### 5 GESCHOSSANZAHL/GESAMTHÖHE/AUSRICHTUNG HAUPTBAUKÖRPER

- (1) Die **maximal zulässige Gesamthöhe** eines Gebäudes hat sich grundsätzlich an der Gesamthöhe der **Bebauung des Umgebungsbereiches zu orientieren** ...
- (2) **Bei Hauptgebäuden ist eine Überschreitung der Gesamthöhe (Firsthöhe) um maximal ein halbes Geschoß (Halbstock) gegenüber den entsprechenden Höhen im Umgebungsbereich zulässig.**
- (3) Die Ausrichtung der Firsttrichtung der Hauptbaukörper ist an die Ensemblestruktur bzw an die Handsituation anzupassen. ...

#### 6 DACHGESTALTUNG

- (1) Die Dachstruktur ist in Form und Erscheinungsbild an die Dachstruktur der Bebauung der Umgebung anzupassen.
- (2) Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Satteldächer bzw Krüppelwalmdächer ...

auszuführen. Die Dachneigung wird mit mind 30 Grad und höchstens 50 Grad festgelegt. ...

- (3) Flachdächer sind nur dann bewilligungsfähig, wenn die Baukörper darunter als Teil des Geländes gestaltet sind und als Gelände in Erscheinung treten.  
...“ (*Hervorhebungen durch den Einwender*)

Diesen Bebauungsrichtlinien widerspricht das gegenständliche Bauvorhaben (und der diesem zugrundeliegende Bebauungsplan) diametral. Es fehlt völlig an der von den Baurichtlinien geforderten Anpassung des Bauvorhabens an den Umgebungsbereich. Auch die höchstzulässige Überschreitung der Firsthöhe des Umgebungsbereiches um max ein halbes Geschoß wird nicht eingehalten. Anders als die frühere Bebauung (siehe vorgelegte Beilagen) und die Bauten in der unmittelbaren Umgebung hat die dem Bauansuchen zugrundeliegende Planung den „Charme“ der Plattenbauten der früheren kommunistischen Staaten in Europa der 60iger und 70iger Jahre. Das Ortsbild von Bad Aussee (Sichtzone) wird damit eindeutig verschandelt. Der Bauantrag ist daher wegen Widerspruchs zu den Bebauungsrichtlinien der Stadtgemeinde Bad Aussee, die im gesamten Gemeindegebiet gelten, abzuweisen.

Der Gemeinderat hat das Abgehen von den Bebauungsrichtlinien mit einem angeblich geschlossenen eigenständigen Planungsgebiet begründet; auf Grund der Hanglage zur Rudolfstraße könnten die Bestandsgebäude entlang der Rudolfstraße nicht als Bebauung des unmittelbaren Umgebungsbereiches angesehen werden.

Diese Begründung stellt aus mehreren Gründen eine Scheinbegründung dar:

- Einerseits bezieht sich die Verordnung des Gemeinderates ausdrücklich auf das gesamte Gemeindegebiet von Bad Aussee (Punkt 1 (1) der Verordnung), die Ausnahmen sind in Punkt 1 (2) und (3) taxativ aufgezählt. Weitere Ausnahmen sind nicht vorgesehen.
- Andererseits bedeutet eine Hanglage nicht, dass damit ein anderes Siedlungsgebiet gegeben ist, da fast ganz Bad Aussee aus Hanglagen besteht (diese Verordnung gilt ja nur außerhalb der Ortsbildschutzzone – siehe Punkt 1 (2) der Verordnung).
- Darüber hinaus gibt es im unmittelbaren Umgebungsbereich der vormaligen Fröhlich – Villa nicht nur die Rudolfstraße, sondern auch die Schmiedgutstraße, in der sich beispielsweise die in meinem Miteigentum stehenden beiden Häuser befinden (schon oberhalb der Rudolfstraße gelegen), und weiter oberhalb und auf gleicher Höhe mit den geplanten Bauten gelegen befinden sich die Nachbarn Frosch (Schmiedgutstraße 97/1), für die dieses Argument gar nicht gilt.
- Wie aus dem Foto Beilage /4, das vom Standort der ehemaligen Fröhlich – Villa gemacht wurde, ersichtlich, ist der Abstand zur Fröhlich – Villa nicht sehr groß, es ist jedenfalls so nahe, dass ich mich auf meinem Grund von den geplanten Neubauten „erdrückt“ fühle.

Bei der Fröhlich – Villa handelte es sich vielmehr um eine seinerzeit in das Ortsbild eingebundene Bebauung, die vom Ort her weit sichtbar (Sichtzone) das Ortsbild mit geprägt hat. Von einem geschlossenen eigenständigen Planungsgebiet kann keine Rede sein, da die geplante Bebauung, die an die Plattenbauten des Ostblocks der 60iger und 70iger Jahre erinnert, das Ortsbild in der Sichtzone negativ prägen wird. Bad Aussee ist zu einem großen Teil von Touristen abhängig, die wiederum vor allem wegen des einheitlichen (geschützten) Ortsbildes, der schönen Landschaft und dem hier noch wirklich gelebten Brauchtum kommen. Die vorgesehenen Plattenbauten passen nicht in die Gegend, sondern könnten überall stehen. Damit wird das Ortsbild von Bad Aussee in seiner Sichtzone zerstört! Der Bebauungsplan ist

daher insgesamt gesetzwidrig und wird vom Verfassungsgerichtshof aufzuheben sein (falls er vom Land Steiermark überhaupt genehmigt wird)!

Diese Einwendungen werden zu Anträgen in der Berufung erhoben.

## V.

**In den Einreichunterlagen wird teilweise auf den Plänen am Standort der ehemaligen "Fröhlich Villa" ein Gebäude eingezeichnet.** Diese Unterlagen werden dem Genehmigungsbescheid zugrunde gelegt, ohne dass korrigiert wird, dass an dieser Stelle sich kein Gebäude mehr befindet, da die ehemalige Fröhlich Villa bereits vor vielen Jahren abgerissen wurde. Um hier Klarheit zu schaffen, ist in den Spruch des Bescheides entweder eine Feststellung aufzunehmen, dass die ehemalige Fröhlich Villa seit langem abgerissen ist und sich an dieser Stelle kein Gebäude befindet und auch kein Gebäude genehmigt wird oder es ist im Original der Pläne das dort aufscheinende Gebäude zu streichen.

Insgesamt ergibt sich, dass das durchgeführte Ermittlungsverfahren noch nicht beendet war und weitere Gutachten eingeholt werden hätten müssen und daher durch die vorgezogene Bescheiderlassung eine Rechtswidrigkeit des Bescheides infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften und eine Rechtswidrigkeit des Inhaltes des Bescheides vorliegt, sodass der Berufungswerber folgende

## ANTRÄGE

stellt:

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Bad Aussee als Berufungsbehörde möge dieser Berufung Folge geben und

1. Das Bauansuchen zurückweisen,
2. in eventu das Bauansuchen abweisen,
3. in eventu den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Bad Aussee vom 24.05.2018 ZL 131-9F33/17 aufheben und dem Bürgermeister der Stadtgemeinde Bad Aussee die Durch-



führung eines ordentlichen Ermittlungsverfahrens, insbesondere Einholung der geologischen und geotechnischen Gutachten betreffend die Abflussverhältnisse und die Grundwasserströme und Grundwasserveränderungen durch die Tiefgarage auftragen und ein ordnungsgemäßes Ermittlungsverfahren unter Wahrung der Parteienrechte der Nachbarn durchführen,

4. in eventu die Auflagen durchgehend zu nummerieren, zu konkretisieren und die konzentrierte Ableitung der Oberflächenwässer in den Moosgraben und den Schindergraben verbieten sowie festhalten, dass sich an der Stelle der ehemaligen Fröhlich-Villa kein Altbestand befindet.

**Linz, am 12.06.2018**

**Dr. Martin Abel**