

Bürgerinitiative: Lebenswertes Mattersburg
Arch. DI Alexander Dworschak
Hochstraße 58
7210 Mattersburg

Mattersburg, 9.12.2023

Stadtgemeinde Mattersburg
Brunnenplatz 4
7210 Mattersburg

Erinnerung zum Teilbebauungsplan „Mattersburg Innenstadt I“
Erläuterungsbericht mit Verordnung und Plandarstellung – Auflageexemplar – 27.10.2023

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin, sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates!

Als Sprecher der Bürgerinitiative „Lebenswertes Mattersburg“, als gewählter Obmann des gleichnamigen Vereines und als Architekt und Ziviltechniker wende ich mich mit der folgenden Erinnerung an Sie.

Vorab möchte ich nochmals festhalten, dass die Motivation zur Gründung unserer Bürgerinitiative und unser Engagement seit Juni dieses Jahres nur und ausschließlich dem Wunsch nach einer positiven Entwicklung unserer Stadt geschuldet ist. Im Umkehrschluss will unser Verein vor möglichen negativen Entwicklungen und unserer Meinung nach (und auch nach den Meinungen mehrerer Expert:innen) falschen Entscheidungen warnen und sich generell in konstruktiver Weise an der Entwicklung der Stadt beteiligen.

Entgegen, -leider immer wieder getätigten Aussagen, sehen wir uns als unabhängige Initiative, wollen uns nicht an parteipolitischen Debatten beteiligen und weisen auch jede Vereinnahmung einer der im Gemeinderat vertretenen Parteien zurück.

Bevor ich im Einzelnen auf die Punkte eingehe, die dagegen sprechen, den Teilbebauungsplan in der vorliegenden Form zu beschließen, unsere Kritik in aller Kürze:

- Die **Bebauungsdichte** ist – entgegen den Ankündigungen der Stadt – gleich hoch wie im Erstentwurf, nämlich **zu hoch**.
- Die **Geschoßflächenzahl** ist auch mit bis 2,2 **deutlich höher als bei anderen Projekten in vergleichbaren Städten** der jüngeren Vergangenheit.

- An der **Kochstraße soll noch höher gebaut werden können, als im Erstentwurf** vorgesehen. Schon dieser Erstentwurf hat laut dem von Ihnen beigezogenen Stadtplaner, Prof. Erich Raith, die „Maßstäblichkeit“ der Mattersbuger Innenstadt gesprengt.
- Kritische Aspekte der **Ökologie, des Stadtklimas und der Nachhaltigkeit werden nicht in ausreichendem Maß berücksichtigt.**
- Guter und - in Euro gerechnet – teurer **ExpertInnenrat wird weitgehend in den Wind geschlagen.**
- Die vielfach geäußerten **Verbesserungsvorschläge und -wünsche aus der Bevölkerung finden im vorliegenden Entwurf im Wesentlichen keinen Niederschlag.**

Im Folgenden unsere Einwände, an die wir Sie gerne „erinnern möchten.

STEP 2030, Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019

Wie schon in vielen Aussendungen, Texten und Diskussionen angeführt widerspricht der jetzt vorliegende Teilbebauungsplan – wie auch schon die 1. Version aus dem Frühjahr 2023 – in großen Teilen dem von der Stadt 2017 einstimmig im Gemeinderat beschlossenen Stadtentwicklungskonzept 2030 (STEP 2030). Die einzelnen Widersprüche müssen hier nicht nochmals benannt werden.

Wie Sie wissen, ist lt. §48, Abs. (6) 1., des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes 2019, Teilbebauungsplänen, die dem örtlichen Entwicklungskonzept widersprechen, die Genehmigung zu versagen. Dass der STEP 2030 jetzt ohne Not und nachvollziehbare Begründung an den vorliegenden Entwurf des Teilbebauungsplans angepasst werden soll, bestärkt unsere Wahrnehmung, dass hier eine nachträgliche Rechtfertigung für die Umsetzung der Wünsche des Grundeigentümers konstruiert wird.

VERKEHRSKONZEPT

Sie haben zuletzt über die Medien verlautbart, dass ein neues Verkehrskonzept in Auftrag gegeben worden ist. Bei der letzten öffentlichen Präsentation dieses(?) Verkehrskonzeptes im Juni 2023 wurde die mangelnde Qualität dieses Konzeptes von den anwesenden Bürger:innen einhellig negativ kritisiert. Von den Verfassern wurde zudem bestätigt, **dass die geplante Bebauung des sog. „Pucher-Areals“ nicht berücksichtigt ist** (wie übrigens ein weiterer wichtiger Bereich der Innenstadt, der Brunnenplatz).

Diese Aussagen und der Umstand, dass bis dato kein neues Verkehrskonzept öffentlich präsentiert wurde, lässt uns befürchten, dass dieser wichtige Aspekt nicht in den vorliegenden Teilbebauungsplan eingeflossen ist. Damit ist eine wesentliche Verschlechterung der ohnehin schon sehr angespannten Verkehrssituation in der Stadt vorgezeichnet.

Die angesprochene Verkehrssituation ist Ausdruck eines „Fleckerlteppichs“ und keiner umfassenden Gesamtplanung, die ein zeitgemäßes Verkehrsmanagement ermöglicht, dass alle Verkehrsteilnehmer:innen in gleichem Maß berücksichtigt.

EXPERT:INNEN

Die Stadt Mattersburg, hat in den letzten Jahren mehrere Expert:innen zur Mitwirkung an der Erarbeitung einer Zukunftsvision für das „Pucher-Areal“ - und darüber hinaus -, gewinnen können. Neben (studentischen) Forschungsarbeiten, wurde ua ein Ideenwettbewerb abgehalten, dessen Ergebnisse eine renommierte Fachjury überzeugt haben. Zuletzt konnten mit Univ. Prof. Erich Raith und DI Karin Graf zwei ausgesprochene Expert:innen in den Bereichen Städtebau und Freiraumgestaltung zur Abhaltung von Workshops mit Mitgliedern der Stadtregierung gewonnen werden.

Bei den am 4.10.2023 präsentierten Ergebnissen wurden ua eine bauhistorisch begründete „zeilenförmige“ Bebauungen gezeigt und allgemein der Eindruck vermittelt, dass die Stadt sich ihrer Verantwortung für das größte und bedeutendste Stadtentwicklungsgebiet (im Zentrum) der nächsten Jahrzehnte bewusst.

Umso unverständlicher ist der jetzt vorliegende Teilbebauungsplan, der die fundierte Expertise und die wesentlichen Vorschläge der beteiligten Fachleute ignoriert und wie schon zu Beginn dieses Prozesses in einem überwiegendem Ausmaß die wirtschaftlichen Interessen des Grundeigentümers widerspiegelt.

PRIVATER EIGENTÜMER

Wie die Frau Bürgermeisterin und andere Mitglieder der Stadtverwaltung immer wieder vorbringen, handelt es sich beim „Pucher-Areal“ um ein Privatgrundstück.

Diese Tatsache entbindet die Stadtregierung und hier vor allem die Bürgermeisterin als Baubehörde 1. Instanz nicht ihrer Verantwortung, die sie für die positive Entwicklung der Stadt Mattersburg übernommen hat.

Der Grundeigentümer wird als Unternehmer seinen wirtschaftlichen Nutzen und die mit dem Projekt verbundenen Risiken selbst abschätzen können, er hat das Grundstück unter Berücksichtigung der damals geltenden Vorgaben des STEP 2030 und der damals vorliegenden Baugenehmigung für den „Pucher-Entwurf“ erworben.

Die Mithilfe der Stadtverwaltung zur Maximierung des wirtschaftlichen Gewinns des Eigentümers unter Zuhilfenahme des vorliegenden Teilbebauungsplanes - auf Kosten der Bewohner:innen der Stadt Mattersburg - ist nicht nachvollziehbar und widerspricht unserer Meinung nach in grober Weise den Sorgfaltspflichten der Stadtregierung.

GESTALTUNGSBEIRAT

Die Tatsache, dass sich ein Gestaltungsbeirat bis heute nicht konstituiert hat und dass dessen Gründung von Ihnen kürzlich in einer Gemeinderatssitzung relativiert worden ist (demnach sollte der Beirat nur für öffentliche, nicht aber private Bauten „zuständig“ sein), bestärkt uns in unserer Wahrnehmung, dass es sich dabei weniger um konkrete Absicht, als ein rein rhetorisches Bekenntnis gehandelt hat.

Zur Erinnerung: Die vorbildhafte Entwicklung der Stadt Trofaiach, von Ihnen mehrfach als Vorbild und Benchmark zitiert, ist hauptsächlich auf die Arbeit eines solchen Gestaltungsbeirates zurück zu führen; Hand in Hand gehend mit dem klaren und konsequent umgesetzten politischen Bekenntnis, dem Rat der ExpertInnen Folge zu leisten.

ZUKUNFT-WETTBEWERB

Wie sie mittlerweile zahlreichen Aufforderungen und Empfehlungen von Einzelpersonen und Institutionen, wie der **Kammer der ZiviltechnikerInnen für Wien, Niederösterreich und Burgenland, der Österreichischen Gesellschaft für Architektur**, ua, entnehmen konnten, ist das beste und adäquateste Verfahren zur Entwurfsfindung und Projektentwicklung eines städtebaulichen Entwicklungsgebietes dieser Größe und Bedeutung ein **Architekturrealisierungswettbewerb**.

Das ist ein seit langem national und international bewährtes Verfahren, dass mit Sicherheit die rechtlich, inhaltlich, gestalterisch und letztlich auch wirtschaftlich höchste Qualität garantiert. Die Kosten für ein solches Verfahren und die mögliche zeitliche Verzögerung für das Projekt sind geradezu vernachlässigbar angesichts der zu erwartenden Projektkosten und der „Lebensdauer“ des Gesamtprojekts.

Längerfristig gedacht ist ein Projekt nur dann wirtschaftlich, wenn es hochwertig ist. Das heißt, dass es neben geringen Kosten für Errichtung, Erhaltung und Betrieb auch die Zufriedenheit und eine entsprechende Identifikation der Bevölkerung gibt. Wenn letzteres nämlich nicht eintritt, wird es für die Gemeinde "soziale" Folgekosten geben, die niemand vorweg abschätzen kann und die über einen langen Zeitraum anfallen werden.

NACHHALTIGKEIT

Unser Klimasystem fahre direkt gegen die Wand, sagte vor kurzem einer der renommiertesten Klimaforscher, Hans Joachim Schellnhuber. Um die Klimakatastrophe abzuwenden, braucht es nicht nur die ganz großen Lösungen, wie sie gerade bei der Weltklimaschutzkonferenz in Dubai diskutiert werden, mit ungewissem Ausgang, sondern auch die „kleinen“. Jeder möge vor seiner eigenen Tür kehren, heißt es, und das gilt insbesondere auch für ein Stadtentwicklungsprojekt wie dem am „Pucher-Areal“.

Wie viel Fläche wird zubetoniert und versiegelt, wie viele sogenannte „graue“ Energie wird verschwendet, wenn weitere Bestandsbauten abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden (die, wie oben beschrieben, die Maßstäblichkeit der Mattersburger Innenstadt sprengen)? Welche Maßstäbe werden an die Qualität der Stadtökologie angelegt, wenn - wie im Fall des „Pucher-Areals“ - **zu wenig Raum bleibt für Grün- und Erholungsraum, der diesen Namen auch verdient**, und der nicht nur als grüne „Behübschung“ dient?

Der vorliegende Teilbebauungsplan wird den Ansprüchen an eine qualitätsvolle und klimaschonende Bebauung seinem rechtsverbindlichen Teil nicht gerecht. Die Bebauungsdichte ist so hoch wie im Erstentwurf. Der öffentliche Freiraum fällt im „neuen“ Teilbebauungsplan noch niedriger aus, als im „alten“, wegen der nun möglichen Überbauungen. Daran ändern auch Verbesserungen bzgl. unterbauter Flächen nichts.

Der Entwurf ist auch diesen Gründen abzulehnen. Auch für die ökologischen Aspekte eines Projektes dieser Größenordnung ist der oben bereits angesprochene und von uns geforderte Architektur-Realisierungswettbewerb unabdingbar.

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin, sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte,
wir alle wollen ein Projekt an diesem Standort, auf das noch Generationen in Mattersburg
stolz sein können, für ein „Lebenswertes Mattersburg“. Aus den oben angeführten Gründen

Architekt, Dipl.-Ing. Alexander Dworschak,

für die Bürgerinitiative „Lebenswertes Mattersburg“