

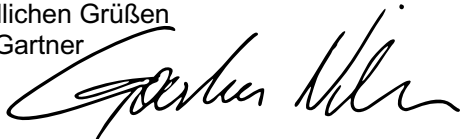
An
Stadtgemeinde Mattersburg
Brunnenplatz 4
7210 Mattersburg

**Betreff: Erinnerung zum Entwurf der Verordnung, mit der der Teilbebauungsplan Mattersburg
Innenstadt I erlassen wird**

Sehr geehrte Stadtgemeinde,

nachfolgend sende ich Ihnen meine Erinnerung betreffend des Teilbebauungsplanes „Mattersburg
Innenstadt I“ gemäß §48 Abs. 3 Bgld. Raumplanungsgesetz, zu Ihrer Verwendung.

Mit freundlichen Grüßen
Nikolaus Gartner

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gartner Nikolaus', written in a cursive style.

A Ideenwettbewerb, Teilbebauungsplan und weitere Vorgehensweise

Nachdem im Rahmen des Prozesses zur Erstellung des Teilbebauungsplanes lediglich ein Ideenwettbewerb durchgeführt wurde, dessen Ergebnisse zu einer starken Überarbeitung der ursprünglichen Vorgaben geführt haben und viele Kontroversen ausgelöst haben, ist ein weiterer Planungsschritt vor der Festlegung des Teilbebauungsplanes und Realisierung der Bebauung notwendig.

Aus Ideenwettbewerbe gehen nur erweiterte Grundlagen hervor (Ideen, Lösungsansätze), die in der Regel der Ausschreibung eines Realisierungswettbewerbs dienen. Im Realisierungswettbewerb werden erst konkrete Lösungen erarbeitet. Der Realisierungswettbewerb stellt eine vertiefende Planung dar und dient der Stadtplanung zur Kontrolle und zur Qualitätssicherung. Durch ein konkretes Projekt aus einem Realisierungsprojekt kann anschließend ein integratives Flächenwidmungsverfahren gestaltet werden, bei dem nur das gewidmet wird, was tatsächlich gebaut wird. Die Gemeinde wäre darüber zu 100% im Klaren und in Kontrolle darüber was gebaut wird. Bei der derzeitigen Vorgehensweise gingen viele Konzeptionen verloren und der Teilbebauungsplan lässt viele Freiheiten zu, die keine Garantie über eine qualitätsvolle Gestaltung geben und zu einer minderwertigen städtebaulichen Gestaltung aufgrund fehlender Planungsschritte, mangelnder städtebaulicher Kontrolle und mangelnder Qualitätssicherung führen können.

Es wird der Stadtgemeinde empfohlen, aus den erhaltenen Grundlagen aus Ideenwettbewerb und Workshops entweder a) einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb über das gesamte Areal auszuschreiben, oder b) Realisierungswettbewerbe zu den einzelnen Baublöcken zu veranlassen.

B Gustav-Degen-Gasse: Straßenfluchtlinie neu

Die neue Straßenfluchtlinie in der Gustav-Degen-Gasse führt zu einer Verschlechterung der bestehenden Situation.

Der Versatz der benachbarten Häuser in der Gustav-Degen-Gasse ist ein charismatischer und prägender Bestandteil der Innenstadt. Eine „Bereinigung“ dieser versetzten Häuserkante mit der im Teilbebauungsplan neuen Straßenfluchtlinie führt zu einer stärkeren Monotonie des Stadtraumes und einer Verstärkung des Fließverkehrs, wodurch die Aufenthaltsqualität im Stadtraum abnimmt. Gleichzeitig bedeutet diese „Bereinigung“ einen Verlust charismatischer und prägender Bestandteile des Stadtbildes.

Vgl. TBP S. 19 Lebendiger Straßenraum durch Kleinteiligkeit, Vor- und Rücksprünge sowie Strukturierung der Bebauung

C Ecke Michael-Koch-Straße/Martinsplatz: Straßenfluchtlinie und Baulinie neu

Die neue Straßenfluchtlinie und Baulinie in der Michael-Koch-Straße / Ecke Martinsplatz führt zu einer Verschlechterung der bestehenden Situation.

Stadträume bestehen nicht nur aus Straßenquerschnitte, die durch Verkehr gestaltet werden, sondern sind primär Aufenthaltsorte. Wie in einem gemütlichen Wohnzimmer, das von 4 Wänden gesäumt wird, werden Stadträume erst gemütlich, wenn sie ebenso von 4 Wänden gesäumt werden, z.B. durch eine geschlossene Bebauung („Platzwände“). Hat das Wohnzimmer zu viele Türen und wird durch viele Wegeverbindungen durchkreuzt, so verliert dieses seine Gemütlichkeit. Dies ist mit dem neuen Teilbebauungsplan bei der Ecke Michael-Koch-Straße/Martinsplatz / Ende Wiener Straße der Fall: durch die neue Straßenfluchtlinie und die Stärkung der Verkehrsachsen (v.a. Achse Wiener Straße – Hauptplatz) werden die beiden Stadträume verunklärt und es kommt zu einer qualitativen Verschlechterung der Stadträume. Durch die Stärkung der Verkehrsachsen wird der Fließverkehr verstärkt, wodurch die Aufenthaltsqualität im Stadtraum und die Wohnqualität in den angrenzenden Häusern abnimmt.

Des Weiteren sind gewachsene Strukturen prägender Teil von Stadträumen: Durch den Wiedererkennungswert und besonderer Situationen sind sie maßgebend für das Stadtbild und identitätsstiftend. Eine „Bereinigung“ wie im neuen Teilbebauungsplan durch eine neue

Straßenfluchtlinie zerstört die ursprüngliche, charakteristische Struktur und es kommt zu einer Verarmung des Stadtbilds und einem Identitätsverlust. Siehe Skizzen unten.

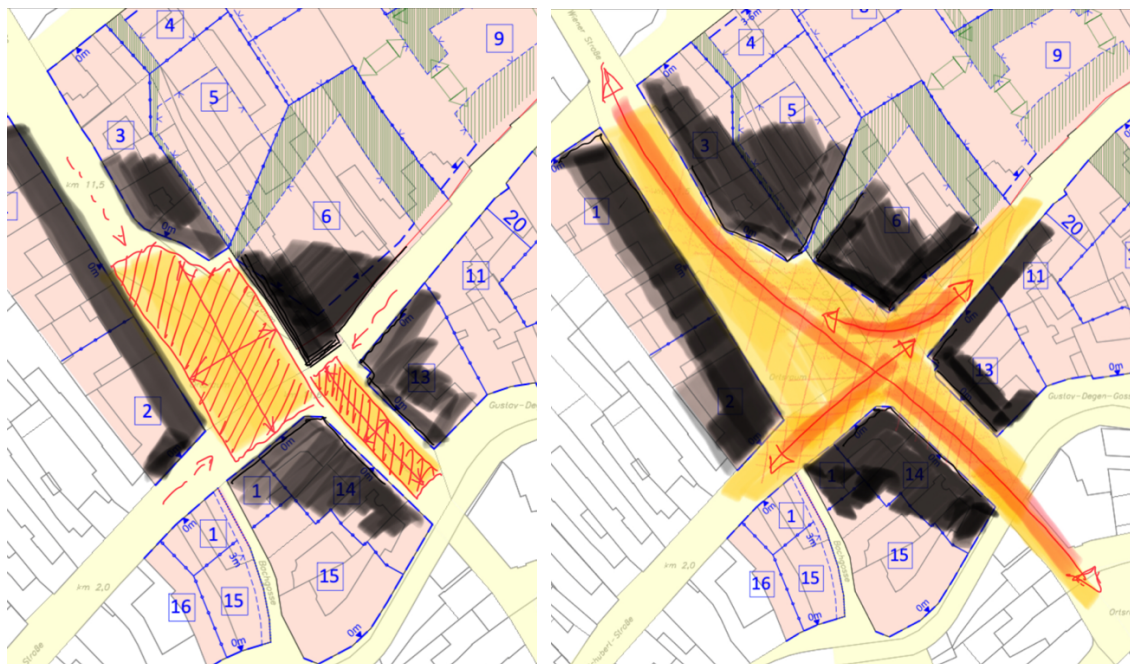


Abb. Links: derzeitige Situation: qualitätsvolle Stadtraumbildung durch klare Raumkanten und untergeordnete Wegeverbindungen.

Abb. Rechts: TBP neu: Ordnung der Raumkanten durch Wegeverbindung und Verkehrsknoten, dadurch Vernachlässigung des Stadtraumes, Verstärkung des Verkehrs, Abnahme Aufenthalts- und Wohnqualität.

D Michael-Koch-Straße: Baulinie neu

Die neuen Baulinien in der Michael-Koch-Straße widersprechen der bestehenden Stadtstruktur und führen zu einer Verarmung des Stadtbildes.

Die Innenstadt von Mattersburg ist geprägt durch inselartige Häusergruppen mit geschlossener Bebauung mit schmalen Gassen dazwischen. Die unterschiedlichen Plätze in der Innenstadt mit den stadträumlichen Qualitäten entstehen eben dadurch, dass sie von jenen schmalen Gassen erschlossen werden. Wird die geschlossene Bebauung in der Michael-Koch-Straße wie in unmittelbarer Umgebung nicht fortgesetzt, gehen diese stadträumlichen Qualitäten insgesamt verloren (wie Zahnlücken in einem Gebiss). Siehe Skizze unten.

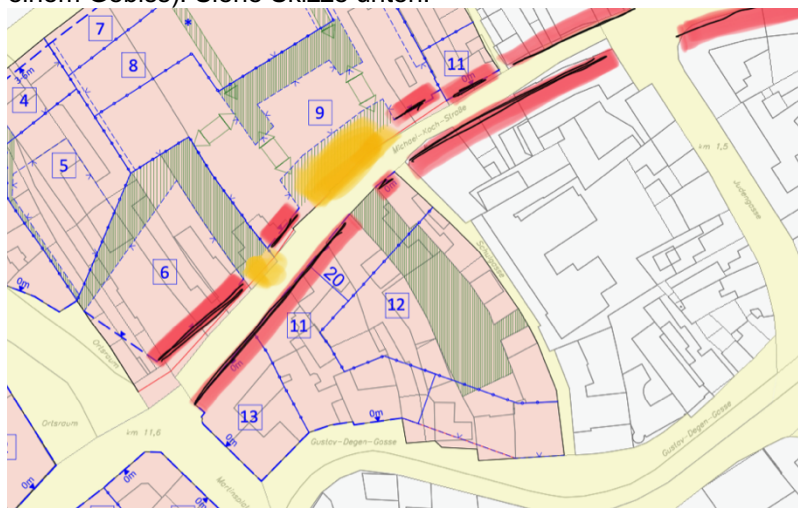


Abb.: Geschlossene Bebauungsstruktur in der Michael-Koch-Straße und Lücken am neuen Areal.

E g, h, o

Die Stadtgemeinde wird angehalten, zur Hirtengasse und zur Michael-Koch-Straße eine geschlossene Bebauung anzuordnen (Baublöcke 4, 7, 10, 6, 9, 11), um hochwertige Stadträume zu gestalten, um die Adressbildung zu verbessern, und um die bestehenden Strukturen der Innenstadt fortzuschreiben (v.a. durch die Fortführung des bestehenden Straßenprofils).

Durch eine offene oder halboffene Bebauung entlang dieser Straßen dringt Verkehrslärm ins Innere des Areals ein und mindert die Aufenthalts- und Wohnqualität im Grätzel-Inneren. Durch eine offene oder halboffene Bebauung entstehen Lücken im Straßenprofil, wodurch die Qualität des Stadtraums und des Stadtbilds verschlechtert wird (wie Zahnlücken in einem Gebiss).

vgl.: „Der Teilbebauungsplan soll charakterbildende und typische Merkmale der Michael Koch-Straße erhalten“ Teilbebauungsplan S.5

vgl.: „Der Straßenraum ist durchwegs geschlossen bebaut.“ Teilbebauungsplan S.7

vgl.: Örtliches Gestaltungskonzept, Zielsetzungen Zentrum/innerer Stadtkern: „Besetzen der Straßenfluchtlinie“, „Erhaltung der hohen Attraktivität (Identifikation mit der Stadtgemeinde durch bauliche Merkmale)“, „Beibehaltung des geschlossenen Bebauungseindrucks“, „Bedachtnahme auf hofseitige Ruhe- bzw. Erholungsbereiche“

F Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe von 5 Geschoßen (oder mehr) bei den Baublöcken 6 und 9 stehen im Widerspruch zur umliegenden Bebauung, die weitaus niedriger ist. Es wird empfohlen eine Gebäudehöhe zu wählen, die der umliegenden Bebauung entspricht, um die Qualitäten des Stadtraumes und des Stadtbildes der Innenstadt zu erhalten.

vgl.: Örtliches Gestaltungskonzept, Zielsetzungen Zentrum/innerer Stadtkern: „Gebäudehöhe in Anlehnung an bestehende Strukturen in unmittelbarer Umgebung“

G „Öffentlich nutzbare Durchwegung“

Es ist darauf hinzuweisen, dass die tatsächlich öffentliche Nutzung der im Teilbebauungsplan gekennzeichneten „öffentlichen“ Durchwegungen mittels Gehrecht grundbücherlich oder mittels städtebaulichen Vertragsvereinbarungen durch die Stadtgemeinde sicherzustellen ist.

Durch die Ausweisung einer Zone zur „öffentlichen“ Durchwegung im Teilbebauungsplan wird diese Zone nicht automatisch ein öffentlicher Raum. Diese Zone kann z.B. mittels Hausordnung des Eigentümers reguliert werden und Nutzer:innengruppen oder Tätigkeiten können ausgeschlossen werden (z.B. Spielen von Kindern verboten; Durchquerung mit Fahrrad verboten etc.).

H Fassadenkonzept / Ortsbildkonzept

Es wird eindringlich empfohlen mit der Festlegung der Bebauungsbestimmungen (Teilbebauungsplan) ein Ortsbildkonzept inkl. einem Fassadenkonzept für die neue Bebauung festzulegen. Über das Ortsbildkonzept können wichtige Gestaltungsparameter, die für das Stadtbild Mattersburg wesentlich sind, definiert werden und als Vorgabe für die Planung festgelegt werden. So kann eine Integrität des neuen Quartiers in die bestehenden Stadtstrukturen gewährleistet werden und die Problematik einer losgelösten Satellitenstadt innerhalb des Zentrums verhindert werden.

Über ein Fassadenkonzept betreffend die neue Bebauung, in dem z.B. Parameter wie Fenstergrößen, -formate, Aussagen zu Sonnenschutz, Fassadenoberflächen oder Differenzierung der Sockelzone festgelegt werden können, kann vorab eine homogene Gestaltung des neuen Areals gewährleistet werden. Das Fassadenkonzept dient dem Qualitätsmanagement und ist eine Qualitätssicherung.

Werden die Qualitäten zur äußeren Gestaltung der Häuser nicht im Vorhinein und über die Kontrolle der Stadtplanung definiert, so unterliegt die Gestaltung der Häuser ökonomischen Prämissen und es ist mit einer minderwertigen, ortlosen Gestaltung zu rechnen.

I Programmierung Stadträume / Belebung des öffentlichen Raumes / Nutzungsdurchmischung

Im TBP auf S. 20 wird die „Vielfalt in den Nutzungsstrukturen (Mischung verträglicher Nutzungen)“ und „flexiblen Erdgeschoßzonen-Nutzung durch großzügige Raumhöhen im Erdgeschoß“ inkl. hoher Raumhöhen für Büro, Handel und Dienstleistungen angeführt. In der Verordnung finden sich diese Zielsetzungen lediglich unter den weiteren Vorgaben textlich erwähnt. Diese Vorgaben sind zu präzisieren und u.U. im Rechtsplan festzusetzen.

J Bestand: Vorbildwirkung der öffentlichen Hand

Die auf dem 2. Bauabschnitt befindlichen, bestehenden Gebäude (Baublock 6, 5, 4) sind unter Beachtung heutiger umweltpolitischer Voraussetzungen (Graue Energie, Ressourcenverschwendung, Abfall, CO₂-Ausstoß, Energieverbrauch etc.) zu erhalten. Die öffentliche Hand hat hierbei Vorbildwirkung und muss beispielhaft agieren, für Bestandsnutzung eintreten und gegen Abriss agieren.

Die bestehenden Häuser sind auf ihre Qualität und baukulturelle Bedeutung zu untersuchen. Erst danach können städtebauliche Maßnahmen formuliert werden.