

Herrn
Präsident
LAbg. Mag. Edmund Freibauer

St. Pölten, am 2. März 2007

Landtagsdirektion
im Hause

Sehr geehrter Herr Präsident!

Zu der unter der Zahl Ltg.-799/A-4/176-2007 des Abgeordneten Mag. Fasan betreffend Büroturm Vösendorf an mich gerichteten Anfrage darf ich innerhalb offener Frist wie folgt Stellung nehmen:

1. Seit wann ist Ihnen das oben genannte Projekt bekannt?

Das genannte Projekt ist mir seit Dezember 2006 aus den Medien bekannt. Mein Büro erfuhr davon durch ein Schreiben vom Juni 2006, in dem von einem geplanten Büroturm die Rede war. Ein konkretes Projekt war zu diesem Zeitpunkt nicht bekannt.

2. Liegen derzeit sämtliche Widmungen vor, um dieses Projekt errichten zu können?

Soweit bekannt, ja. Ein Umwidmungsverfahren betreffend Verkehrsfläche wurde von der Gemeinde nicht weiter betrieben, weil offensichtlich nicht erforderlich.

3. Wenn ja, wann wurde die Widmung „Bauland-Kerngebiet“ vorgenommen und seit wann besteht hier die „Bauklasse 9“, die ein Projekt in dieser Höhe genehmigungsfähig macht und wann und warum erfolgte die Genehmigung dieser Widmung durch das Amt der NÖ Landesregierung?

Die Widmung Bauland-Kerngebiet gibt es in diesem Bereich seit 1988. Die Bauklasse IX besteht seit 19.10.2006. Warum die Widmung im Jahre 1988 festgelegt wurde, ist heute nicht mehr feststellbar.

4. Wenn nein, welche Umwidmungen müssen noch vorgenommen werden?

Siehe Beantwortung Frage 2.

5. Halten Sie ein derartiges Projekt in diesem Gebiet für raumverträglich?

Eine korrekte Beantwortung dieser Frage wäre nur auf der Grundlage einer Untersuchung möglich, für die bisher aufgrund der Rechtslage kein Anlass vorliegt.

6. Halten Sie die Widmung „Bauland Kerngebiet“ (gemäß § 16, Abs. 2, harmonische Eingliederung in das Ortsbild, keine unzumutbare Lärm- und Geruchsbelästigung) für eine dem genannten Projekt entsprechende und ist dieses Projekt auf einem Grundstück mit dieser Widmung genehmigungsfähig?

Grundsätzlich ja.

7. Gliedert sich dieses Hochhaus also harmonisch ins Ortsbild ein und führt der durch dieses Projekt hervorgerufene KFZ-Verkehr zu keiner Lärm- und Geruchsbelästigung?

Die Frage der harmonischen Eingliederung ins Ortsbild ist eine Detailfrage, die durch ein Gutachten zu klären wäre. Die Lärm- und Geruchsbelästigung ist weder über die Raumordnung noch über den Bebauungsplan klärbar.

8. Wie soll dieses Projekt verkehrstechnisch in die bestehende Orts-Struktur integriert werden, ohne dass die Bevölkerung noch stärker als bisher durch den Straßenverkehr belastet wird?

Hier handelt es sich um eine Aufgabe der Baubehörde, die mangels Detailkenntnis des Projektes von der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht nicht beurteilt werden kann.

9. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Vösendorf hat in seiner Sitzung am 26. Juni 2006 den Verkauf des Grundstücks Triesterstraße 16-20a beschlossen. Im Protokoll dieser genannten Gemeinderatssitzung wird bereits von einem Hochhaus mit 35 Geschoßen und 145 m Höhe berichtet. War Ihnen der Inhalt dieses Gemeinderatsbeschlusses bekannt?

Nein.

10. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Vösendorf hat in seiner Sitzung vom 3. Oktober 2006 eine Änderung des Bebauungsplanes (Bauklasse IX, geschlossene Bauungsweise, Bebauungsdichte 100 %) beschlossen. Zu diesem Beschluss wurde die Genehmigung der Landesregierung eingeholt. Im Protokoll der genannten Gemeinderatssitzung wird erwähnt, dass die Abt. RU1 (Bau- und Raumordnungsrecht) darauf hingewiesen habe, „dass die Einschränkungen möglicher Gebäudestrukturen entsprechend der NÖ Bauordnung im Baubewilligungsverfahren zu klären ist.“ Ist Ihnen die genannte Stellungnahme bekannt und halten Sie diese Stellungnahme für ausreichend, die Siedlungsentwicklung in Vösendorf präzise zu kontrollieren?

Eine Genehmigung der Landesregierung ist im Verfahren zur Abänderung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Die Stellungnahme der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht ist mir bekannt und ist insofern ausreichend, als grundsätzlich unterstellt werden muss, dass sich die Baubehörde bei der konkreten Projektsprüfung an die NÖ Bauordnung 1996 hält.

11. In der Gemeinderatssitzung wurde laut Protokoll vom Bürgermeister auf Anfrage mitgeteilt, die Beschlüsse seien mit dem Land abgestimmt und dem „Bauvorhaben Süd Tower“ stünde nichts mehr im Wege. Haben Sie von dieser „Abstimmung mit dem Land“ gewusst? Wenn ja, haben Sie das Projekt positiv oder negativ beurteilt? Wenn nein, wer hat an Ihrer Stelle die Entscheidungen getroffen?

Der Beschluss des Gemeinderates über die Abänderung des Bebauungsplanes vom 3.10.2006 erfolgte gemäß den Vorgaben der Überprüfung durch die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht vom 15.9.2006. Dies gilt jedoch ausdrücklich nicht für das konkrete Bauprojekt.

12. Halten Sie die bestehende Gesetzeslage für geeignet, dass die Landesregierung ausreichende Möglichkeiten hat, ihren Verpflichtungen als Aufsichtsbehörde hinsichtlich fragwürdiger Ausnützung bestehender Widmungen wie im vorliegenden Beispiel nachzukommen?

Aus den Erfahrungen mit diesem ersten derartigen Bauvorhaben wird derzeit geprüft, ob die bestehende Rechtslage ausreicht.

13. Drohen in Niederösterreich in anderen Gemeinden ähnliche Hochhausprojekte?

Weiter Hochhausprojekte sind derzeit nicht bekannt.

Mit besten Grüßen
Ernest Gabmann e.h.