

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,

in Ihrer Presseaussendung vom 27. November 2023 werfen Sie der Bürgerinitiative „Lebenswertes Mattersburg“ vor, „falsche Behauptungen“ aufzustellen, auf unserem Flugblatt zum neuen Teilbebauungsplan für das „Pucher-Areal“ in der Innenstadt.

Diesen Vorwurf weisen wir entschieden zurück. In der Presseaussendung haben Sie zehn sogenannte Klarstellungen formuliert. Wir erlauben uns, Ihnen im Anhang unsere Stellungnahme zu übermitteln.

Wir sind in unserem Selbstverständnis eine Bürgerinitiative, die nicht verhindern, sondern ermöglichen will. Nämlich ein qualitätsvolles neues Stadtquartier am „Pucher-Areal“, das zur Stadt „passt“ und auf das Mattersburg noch in Jahrzehnten stolz sein kann.

Wir ersuchen Sie daher, den nun vorliegenden Teilbebauungsplan zurückzuziehen, bis entscheidende Punkte geklärt sind – im ersten Schritt vor allem die Einbindung eines Gestaltungsbeirates, besetzt mit externen ExpertInnen.

Wir bieten weiterhin unsere Mitarbeit an und stellen uns gerne einer weiteren Diskussion.

Mit freundlichen Grüßen,

Alexander Dworschak  
Sprecher der Bürgerinitiative „Lebenswertes Mattersburg“  
*lebenswertes-mattersburg.info*

Offener Brief ergeht auch an:  
GemeinderätInnen  
Medien

Im Folgenden unsere Antworten auf Ihre – jeweils unterstrichen zitierten - Feststellungen:

1. Die Grafik entspricht nicht den Tatsachen des Teilbebauungsplan, der öffentlich einsehbar ist: online auf der Homepage der Stadtgemeinde sowie physisch zu den Amtszeiten im Rathaus.

**Was genau an diesen Grafiken entspricht nicht den Tatsachen? Meinen Sie beispielsweise die dem Teilbebauungsplan entnommene mögliche Höhe des Gebäudes gegenüber der Volksschule mit einer Firsthöhe von 19,5 Metern? Dann müsste man bei den PlanerstellerInnen nachfragen, ob sie eventuell falsche Bauhöhen eingetragen haben. Der Öffentlichkeit wäre jedenfalls gedient, wenn die Stadt von sich aus ein sogenanntes „Baumassenmodell“ präsentiert, an dem anschaulich wird, dreidimensional, was auf Basis dieses Teilbebauungsplanes am Areal möglich sein wird.**

2. Ein Verkehrskonzept wurde seitens der Stadtgemeinde in Auftrag gegeben.

**Wir dürfen VertreterInnen der Stadt zitieren, aus einer Veranstaltung in der Bauermühle im Juni 2023: „Für die Kochstraße kann man noch kein Verkehrskonzept erstellen.“ In dieser Veranstaltung wurde ein Verkehrskonzept präsentiert, das wesentliche Bereiche der Mattersburger Innenstadt ausspart – den Brunnenplatz und eben die Kochstraße. Seitdem hat die Öffentlichkeit von dieser Planung nichts mehr vernommen.**

3. Experten sowie Bürgeranliegen wurden nach Möglichkeit berücksichtigt – es gab mehrere Bürgerinformationsabende, wo auch ein Experte zu Wort kam, der sich im Übrigen sogar für einen zehngeschossigen Turm an der Michael-Koch-Straße ausgesprochen hatte.

**Professor Raith, der von Ihnen angesprochene Experte, hat beim Informationsabend in der Bauermühle - als eine von mehreren Varianten - einen siebengeschossigen „Hochpunkt“ angesprochen, für die mittlerweile verworfene Variante „Spange“. Er hat sich gleichzeitig aber gegen eine Wohnbebauung mit fünf Geschoßen ausgesprochen.**

**Ganz allgemein, zu Ihrer Aussage, BürgerInnenanliegen seien nach Möglichkeit berücksichtigt worden: Wir waren bei den insgesamt zwei BürgerInneninformationen dabei, die übrigens nur auf Druck der Öffentlichkeit zustande gekommen sind, und wir können dem neuen Teilbebauungsplan nicht entnehmen, inwieweit die grundsätzliche Kritik vieler unzufriedener BürgerInnen berücksichtigt worden wäre - dass dieses Projekt nämlich „unverhältnismäßig“ für Mattersburg ist.**

4. Es wurden im Teilbebauungsplan nicht nur Parameter wie max. Höhe, max. Dichte und die unterbaute Fläche (Tiefgarage) definiert, sondern auch der Grünraum. Darauf wird besonders viel Wert gelegt. Zudem wurde dieser Punkt gegenüber der ersten Auflage im Sinne der BI wesentlich verbessert.

In diesem Fall ist uns nicht ganz klar, auf welchen Punkt unserer Kritik bzw. des Textes am Flugblatt Sie sich beziehen. Tatsache ist, dass die Bebauungsdichte mit 50 % im vorliegenden Entwurf exakt gleich hoch ist wie im ersten Entwurf. Ihr selbstgestecktes Ziel für den Workshop mit Prof. Raith und DI Graf im Sommer, nämlich „eine Baudichte von unter 50 %“ (s. S. 17 des vorliegenden Teilbebauungsplanes), wurde nicht erreicht.

Dass es bzgl. unterbauter Flächen (Tiefgarage) Verbesserungen gibt, findet unsere Anerkennung und wird in unseren Publikationen auch entsprechend dargestellt (*lebenswertes-mattersburg.info*). Wobei anzumerken ist, dass der öffentliche Freiraum im „neuen“ Teilbebauungsplan noch geringer ausfällt, als im „alten“, wegen der nun möglichen Überbauungen.

5. Es handelt sich um eine ortsübliche Bauweise: Beispielsweise gibt es in der Judengasse seit Jahrzehnten fünfgeschossige Bauten.

Und am Brunnenplatz steht seit Jahrzehnten ein Hochhaus. Wir möchten uns an den Fakten orientieren. Die Verordnung zum Teilbebauungsplan sieht eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von maximal 2,2 vor. Das übersteigt alles, was in Mattersburg oder vergleichbaren Städten wie bspw. Eisenstadt in der jüngeren Vergangenheit gebaut worden ist.

Am 26. April 2017 hat der Gemeinderat von Mattersburg einstimmig einen Stadtentwicklungsplan (STEP 2030) beschlossen. Der sieht für das „Pucher-Areal“ im vorderen Teil - zur Michael Koch-Straße hin - „Gebäudehöhen in Anlehnung an bestehende Strukturen in unmittelbarer Umgebung (vor). Überschreitung oder Unterschreitung von drei bis vier Geschoßen nur in begründeten Ausnahmefällen bei Sonderstrukturen.“ Im hinteren Teil - zur Hirtengasse hin – stehen im STEP 2030 Gebäudehöhen mit „max. zwei Geschoße(n) und ausgebautem Dachgeschoß“. Diese Vorgaben werden im vorliegenden Teilbebauungsplan für das „Pucher-Areal“ erheblich überschritten.

Die Vorgangsweise der Stadt überrascht doch sehr: der Teilbebauungsplan wird nicht an den einstimmig beschlossenen STEP 2030, sondern der STEP 2030 nachträglich an die Planung angepasst. In wessen Interesse, das bitten wir Sie, den Mattersburgerinnen und Mattersburgern zu erklären.

6. Ein etwaiger Planungsstopp obliegt dem Bauträger, nicht der Stadtgemeinde.

Auf Planungen des Bauträgers haben wir selbstverständlich keinen Einfluss. Wie üblich, hat sich der Bauträger an den fachlichen Grundlagen zu orientieren, dem Stadtentwicklungsplan oder eben dem Teilbebauungsplan.

Wir fordern einen „Stopp“ für den Teilbebauungsplan, und zwar, bis der von Ihnen versprochene Gestaltungsbeirat mit externen ExpertInnen die Arbeit aufgenommen hat und ein Projekt vorliegt, das der „Maßstäblichkeit“ Mattersburgs entspricht. Anders herum wäre es gewissermaßen absurd: das größte Bauprojekt in der Mattersburger

**Innenstadt auf Jahrzehnte hin gesehen wäre fertig geplant, bevor diese ExpertInnen ihre Arbeit aufnehmen. Wozu bräuchten wir sie dann noch?**

7. Es wird für das Rathaus einen Architektenwettbewerb geben.

**Dieses Versprechen rechnen wir Ihnen hoch an. Aber: das ist in unserem Flugblatt nicht Thema. Was wir im Flugblatt vorschlagen, ist ein „Architektur-Realisierungswettbewerb“. Eine Ausschreibung des gesamten Projektes, so wie es national und international bei Projekten dieser Größenordnung guter Standard ist.**

8. Kosten für eine Sanierung des bestehenden Rathaus mit jenen des „Rathaus neu“ zu vergleichen, ist unseriös und zudem äußerst hinterfragenswert: Das bestehende Rathaus müsste in die Höhe gebaut werden, um allen entsprechenden Anforderungen zu entsprechen, was vermutlich seitens der BI wieder zu Debatten ob der Bauhöhe führen würde. Zudem würde man für Zu- und Umbau das Einverständnis der rund 100 Eigentümer des gesamten Auwinkel-Areals, wo auch das Rathaus-Gebäude steht, benötigen.

**Hier bitten wir um eine Erklärung, wieso das „unseriös“ ist. Einmal abgesehen davon, dass wir keine Kosten vergleichen können, weil keine Kostenrechnungen vorliegen, die man vergleichen könnte. Wüsste die Öffentlichkeit, wie und womit Sie planen – wie viele Quadratmeter, für welche Nutzungsarten, für wieviele MitarbeiterInnen, usw. – und wüsste die Öffentlichkeit, wieviel die Sanierung des „alten“ Rathauses kostet und wüsste die Öffentlichkeit, wieviel das „neue“ Rathaus kostet, dann könnten wir diese Diskussion seriös führen. Und wir zitieren Professor Raith, der gesagt hat, dass die Lage des Rathauses „perfekt“ sei, dort wo es ist.**

9. Egal ob Baugesellschaft oder Privatperson: Bei jedem Teilbebauungsplan werden gewisse rechtliche Parameter vorgegeben. Hier gibt es keine – wie von der BI suggerierte – Sonderbehandlung.

**Da stimmen wir Ihnen zu. Zumindest dem ersten Satz: „Bei jedem Teilbebauungsplan werden gewisse rechtliche Parameter vorgegeben.“ Das bedeutet unserer Meinung nach, ob Baugesellschaft oder Häuslbauer, die Regeln werden von der Stadt vorgegeben. Die Bauherren haben sich dann ausnahmslos an diese Regeln zu halten. Genau darum geht es uns. Allein der Vergleich zwischen dem Baufeld 9 (V+ Geschoße) und dem unmittelbar angrenzenden Baufeld 10 (II+ Geschoße) zeigt die harten Kontraste, die dieser Teilbebauungsplan vorsieht.**

10. Würden die Interessen der Baugesellschaft über jenen der Menschen in Mattersburg stehen, gäbe es längst aktive Bautätigkeiten statt einer Pause für mehr Bürgereinbindung

**„Mehr Einbindung der BürgerInnen“, das bedeutet in unseren Augen mehr, als zwei Informationsveranstaltungen, die erst nach großem öffentlichen Druck zustande gekommen sind. BürgerInnenbeteiligung, so wie wir sie uns für Mattersburg wünschen, beginnt, bevor ein Projekt dieser Größenordnung fertig geplant ist, und nicht erst danach. Denn das ist dann nur mehr Projektkosmetik.**