

**Anfrage**  
**zur Gemeinderatssitzung vom 20. Juni 2023**

Betrifft: Stadtplanung - ergänzende Anfragen (vom 20.12.2022 mit Beantwortung vom 27.3.2023)

Sehr geehrter Herr Bürgermeister! Sehr geehrte Baubehörde - 1. Instanz!

Wir danken für die aufschlussreiche Fragebeantwortung vom 27. 03. 2023 bezüglich diverser Unklarheiten bei Bauvorhaben in den Badener Schutzzonen, möchten darauf kurz replizieren und Sie um ergänzende Informationen ersuchen:

- Ad 1) In unserer Anfrage haben wir darauf hingewiesen, dass sich der Neubau beim privaten Hallenbad bei der ehemaligen Hilfswerkvilla (**Helenenstraße 5**) aus 2012 auf einer im Bebauungsplan ausgewiesenen „Freifläche“ befindet, hier jedoch laut NÖ BO ein Bauverbot besteht und somit kein Gebäude bewilligt und errichtet hätte werden dürfen; auch dann nicht wenn es sich – wie Herr Bürgermeister angibt – um die „Rekonstruktion einer historischen Orangerie“ handeln sollte.
- Ergänzend sei noch darauf hingewiesen, dass die „Hilfswerkvilla“ selbst nicht unter Denkmalschutz steht und schon deshalb auch – entgegen einer Behauptung des ehemaligen Stadtbaudirektors in der BZ vom 23.08.2012 – keineswegs Veranlassung bestand, dass vom Denkmalamt eine rechtswidrige „Rekonstruktion eines untergegangenen Gebäudes“ hätte verlangt oder empfohlen werden können.

**Wir ersuchen um Auskunft darüber, wie diese offensichtlich rechtswidrige Baubewilligung für das Hallenbad in der Bauverbotszone zustande gekommen ist und wer dafür verantwortlich ist?**

- Ad 2) Bezüglich **Wohnhausanlage Vöslauerstraße 8** wurde u.a. mitgeteilt, dass die Ausführung des verpflichtend zu errichtenden „nicht öffentlichen Spielplatzes“ (erst) Ende Jänner 2022 überprüft wurde und die Geländeabsenkung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu bewilligen gewesen sei.

Bekanntlich müssen nicht öffentl. Spielplätze eine „zusammenhängende Fläche“, hier mindestens 415 m<sup>2</sup> (§ 66 BO), aufweisen und sollen „durch ihre Gestaltung und Ausstattung Kindern ein sicheres Spielen im Freien ermöglichen“ (§ 4 BO).

In Anbetracht dessen, dass die hier zur Verfügung stehenden freien Flächen größtenteils jedoch von Privatgärten, notwendigen Zufahrts- bzw. Zugangswegen und ungewöhnlichen Geländeböschungen besetzt sind, konnten wir bei unserer Besichtigung weder eine entsprechend zusammenhängende Fläche noch irgend eine halbwegs angemessene kindergerechte Ausstattung für die dicht gedrängten 63 Wohnungen ausfindig machen.

**Da am Gelände der Wohnhausanlage Vöslauerstraße 8 trotz angeblicher Überprüfung seitens der Baubehörde in keiner Weise erkennbar ist, wo der erforderliche Spielplatz ausgewiesen und tatsächlich realisiert worden wäre, ersuchen wir um konkretere Angaben über die Erfüllung der gesetzlichen Forderungen (Ausmaß und Situierung der zusammenhängen Spielplatzfläche sowie dessen geplante bzw. tatsächliche Ausstattung).**

Zum Zeitpunkt der Einreichung der Wohnhausanlage Mitte 2017 gab es unseres Wissens keine besondere gesetzliche Regelung für die Veränderung der Höhenlage des Geländes bzw. Bezugsniveaus, lt. Bebauungsvorschriften war jedoch für künstliche Niveauänderungen von mehr als 50 cm ein gesondertes Ortsbildgutachten notwendig. Die großflächige Absenkung des gesamten Bauplatzes ermöglichte es dem Bauträger, die an sich durch Bebauungsdichte und Gebäudehöhe begrenzte (verkaufbare) Nutzfläche übergebührlich auszuweiten

**Insoferne stellt sich die ergänzende Frage, welche gesetzlichen Bestimmungen die großflächige Absenkung des gesamten Bauplatzniveaus ermöglicht haben, bzw. ob hierfür auch ein positives Ortsbildgutachten und mit welchen Argumenten vorgelegen ist?**

**Weiters stellt sich die Frage, was die Gemeinde nach Bewilligung dieser wenig einfühlbaren Bebauung und dem bestehenden städtebaulichen Umfeld dazu bewegt habe, sie nachträglich als „Villen-Schutzzone Ortsbildzone“ auszuweisen, sowie für den schmalen Grünstreifen entlang der Vöslauerstraße eine unrealistische „alleeartige Bepflanzung“ vorzugeben?**

Ad 3) Bezüglich Wohnhausanlage **Ecke Antonsgasse-Boldrinigasse** wurde in der Fragenbeantwortung auf die Bausperre aus 2005 zur Überarbeitung des

Bebauungsplanes sowie Einreichung aus 2007 verwiesen. Trotz Festlegung eines „schutzwürdigen Objektes“ blieb die verordnete Straßenflucht seinerzeit jedoch zurückgesetzt und hätte nach Abbruch des Schutzobjektes (bis auf die Außenwand) sehr wohl die Abtretungsverpflichtung schlagend werden müssen, weil auch mit dem Argument „Schutzzone“ nicht gültige Bebauungsbestimmungen unterlaufen werden dürfen.

Bei der weiterhin bestehenden Straßenfassade handelt es sich auch keineswegs um die historische Originalfassade sondern um eine belanglose Interpretation, wie ein Blick in historische Fotoarchive (beispielsweise Topothek, „Fotoschätze aus Baden bei Wien“, „So war's einmal in Baden bei Wien“, etc.) zeigt.

Die (laut Angabe erst 2019) 12 Jahre spätere Anpassung der Straßenflucht an den rezenten und nicht mehr historischen Baubestand veranschaulicht vielmehr, wie mit einem fadenscheinigen Schutzzonenargument hier eine rechtlich verbindliche Vorgabe unterlaufen wurde!

- Ad 4) Angeblich wurde die Schutzzonenverträglichkeit der **Wohnhausanlage am Gelände des ehemaligen Hotel Caruso** von der Donau-Universität Krems positiv geprüft.

**Insoferne, als derartige Gutachten unmittelbare Belange des öffentlichen Bebauungsplanes berühren und interpretieren, wäre es unserer Ansicht zur Klarstellung in der Öffentlichkeit und Vermeidung eines rechtlichen Graubereiches notwendig, derartige Entscheidungsgrundlagen der Baubehörde ebenso öffentlich zu machen – zumindest jedoch für den Gemeinderat, der ja ausdrücklich für die Bebauungsplanung zuständig ist.**

(Beispielsweise wurde ein vergleichbares Gutachten für den Wiener Heumarkt aus 2019 sehr wohl veröffentlicht und kann somit u. a. als Grundlage für weitere Diskussionen sowie als Richtschnur für derartige Betrachtungen dienen.)

Selbstverständlich ist uns das konkrete Bezugsniveau, welches für die Berechnung der Gebäudehöhen herangezogen wurde, nicht bekannt, doch wäre davon auszugehen, dass zumindest in den ursprünglich nicht bebauten Bereichen von dem bisher unveränderten Gelände auszugehen war. Obwohl Niveauänderungen sowohl gesetzlich (§ 67 BO) als auch gemäß lokaler Bebauungsvorschriften begrenzt sind, können nunmehr am Bauplatz unterschiedlichste Geländemodellierungen festgestellt werden, die das zulässige Ausmaß offensichtlich mit der Absicht überschreiten, das verwertbare Gebäudevolumen zu vergrößern.

Durch individuelle Anpassungen wurden hier Kellergeschoße wieder zu oberirdischen Wohngeschoßen und ist unbestreitbar, dass hier teilweise 4-geschoßig gebaut wurde, obwohl in der Bauklasse II nur 3 Geschoße zulässig sind. Auch dürften einzelne Gebäudefronten – jedenfalls von neu geschaffenen Niveaus aus – sehr wohl höher als die an sich zulässigen 8 m betragen.

Ein Spielplatz mit einer zusammenhängenden Fläche von zumindest 550 m<sup>2</sup> und entsprechender Ausstattung war auch bei dieser Wohnhausanlage mit rd. 90 Wohneinheiten für uns leider nicht auffindbar. Auch hier werden die verbliebenen Freiflächen von Erschließungswegen, Privatgärten und Böschungen dominiert, und dürfte die größere ungenutzte Fläche an der Trostgasse durch ihre Widmung als „im historischen Konnex zu erhaltene Freifläche F2“ hierfür kaum in Frage kommen.

**Insoferne wäre schon von Interesse, wo sich denn der von der Baubehörde überprüfte Pflichtspielplatz eigentlich befinden sollte?**

**Ad 5.)** Offensichtlich ist, dass sog. **Schutzzonengutachten** unmittelbare Belange der Bebauungsplanung berühren und nicht selten sogar zu einer baurechtlich problematischen Um-Interpretation derselben führen, wie anhand verschiedener Beispiele aufgezeigt wurde. Zum Nachweis einer objektiven und nachvollziehbaren Beurteilung, sowie als Richtschnur für ähnliche oder gleichartige Fälle, erscheint es uns daher notwendig, dass die zugehörigen Gutachten als Bestandteil der Bebauungsplanung anerkannt und ebenso öffentlich gemacht werden.

Insbesondere für die Gemeinderäte als Verantwortliche für die Festlegungen im Bebauungsplan sind diese Informationen sogar unentbehrlich!

Was Ihren Hinweis auf das Bundesverfassungsgesetz betrifft, so dürften seitens der Behörde im „öffentlichen Interesse“ angestellte Interpretationen zum Bebauungsplan wohl kaum die öffentliche Ruhe, Ordnung und Sicherheit, die umfassende Landesverteidigung, auswärtige Beziehungen u. dgl. gefährden. Schutzwürdige personenbezogene Daten der Parteien können auf deren Wunsch durchaus auch anonymisiert werden, indem es hier ja immer (nur) um ein bauliches Ergebnis geht, das schließlich (i.d.R.) ja auch öffentlich in Erscheinung tritt und den geltenden baurechtlichen Bestimmungen zu entsprechen habe!

Wir bitten um Beantwortung dieser Fragen.