

Christine Kiesenhofer
Bäckergasse 20b
2124 Kreuzstetten

Kreuzstetten, 7. November 2021

An den
Gemeinderat der
Marktgemeinde Kreuzstetten

Kirchenplatz 5
2124 Kreuzstetten

mit Mail ans Land, Abteilung RU1, Bau- und Raumordnungsrecht

Örtliches Raumordnungsprogramm (11. Änderung)
Stellungnahme zum Entwurf

Sehr geehrte Gemeinderäte,
sehr geehrte Verantwortliche des Landes,

bereits in meiner Stellungnahme zur 10. Änderung des ÖRP Anfang des Jahres¹ habe ich das Fehlen der Umwidmung des Grundstücks am Kirchenplatz festgestellt, um Erklärung gebeten und nicht erhalten. Neun Monate später kommt man drauf, dass eine Umwidmung doch nötig ist?

Ich befürworte die Umwidmung in „**Kerngebiet für nachhaltige Bebauung**“ aus folgenden Gründen:

- das Grundstück liegt im Zentrum (Innenentwicklung) und
- ist im Eigentum der Gemeinde, dadurch ist die geplante Bebauung („Junges Wohnen“, „begleitetes Wohnen“; Baurechtsvertrag) überhaupt möglich
- die geplante Bebauung ist sehr versteckt, das Ortsbild wird mit Sicherheit nicht beeinträchtigt
- verdichtete Bebauung ist nachhaltig, entspricht dem NÖ ROG und dem ÖEK
- in den geplanten Wohnungen für begleitetes und junges Wohnen werden aufgrund der geringen Wohnungsgröße großteils Alleinstehende und Paare wohnen, gesamt ca. 40 – max. 50 Personen; in erster Linie kommt das Projekt der Ortsbevölkerung zugute!
- Kindergarten- und Volksschulplätze werden auch bei jungem Wohnen daher kaum benötigt, bei begleitetem Wohnen gar nicht.
- Wohnungen für ältere bzw. betreuungsbedürftige Menschen sind für die zukünftige Altersstruktur der Gemeinde nötig, sinnvoll und nur auf diesem Grundstück möglich; Betreuung im Ort, nicht in einem teuren Altersheim irgendwo.
- Die geplante Ordination und damit eine nahe ärztliche Versorgung ist für die Bewohner von begleitetem Wohnen ideal
- die Schnellbahnhaltestelle ist sehr nahe, ebenso Gemeindeamt, Nahversorger, Postpartner, Lokale und das Gemeindezentrum für Veranstaltungen

¹<https://kreuzstettenaktuell.com/2021/09/21/bauprojekt-kirchenplatz-august-2021-baurechtsvertrag-beschlossen/stellungnahme-oerp-1-februar-2021-unterschrieben-mit-eingangsstempel/>

Ich kritisiere

- die Verwendung des Begriffs „betreutes Wohnen“ im Erläuterungsbericht (Seite 2 und 3); der Begriff ist veraltet, aktuelle Bezeichnung: „begleitetes Wohnen“. Im ÖEK 2019 ist die Verwendung der alten Bezeichnung korrekt, jetzt nicht mehr und sollte daher im Erläuterungsbericht nicht verwendet werden
- „das geplante Bauprojekt übersteigt in geringem Maß die GFZ von 1,0“, „gemäß dem vorliegenden Projekt...“ Das genaue Bauprojekt ist laut Herbst-Gemeindezeitung² auch dem Bürgermeister nicht bekannt; zwischen „geringfügig über 1,0“ und 1,3 ist eine große Spannbreite, Information für die Bevölkerung gibt es nicht. Nach § 16 NÖ ROG ist die höchstzulässige GFZ anzugeben, aus diesem Grund ist eine GFZ von 1,3 im ÖRP für mich akzeptabel; Information zur geplanten Bebauung und zur beabsichtigten konkreten Geschoßflächenzahl fehlen!
- den Umgang mit dem Bürgerrat: Dieser wurde vom Bürgermeister in der GR-Sitzung vom 4.12.2018 selbst beantragt³ und wird seitdem von ihm ignoriert! So geht man mit Menschen, die sich einbringen wollen und Zeit investieren, nicht um!
- Im Erläuterungsbericht wird bei der Flächenbilanz eine Grundstücksfläche von 2490 m² (Seite 11) genannt. Lt. Kaufvertrag vom 8. Juli 2016, den ich als geschäftsführende Gemeinderätin mitunterzeichnet habe, beträgt die Fläche 2343 m²; dieser Unterschied hat auch Auswirkungen auf die zulässige bebaute Fläche.⁴ Ich bitte um Erklärung zu den unterschiedlichen Zahlen!
- Erläuterungsbericht, Seite 6: „...starke Wachstumsdynamik im Nahbereich von Wien... Siedlungsdruck...“ - begleitetes und junges Wohnen soll vorrangig dem zukünftigen Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung dienen, nicht Zuzüglern! Diese Überlegungen sollten Grundlage für die Größe der Bebauung sein; 24-Stunden-Betreuung im eigenen Haus ist ein Auslaufmodell!
- Erläuterungsbericht, Seite 6, Änderungsanlass: „Neuausrichtung der Zielvorstellungen für das Ortszentrum“. Welche Neuausrichtung, die Bevölkerung weiß dazu nichts!

Ich lehne entschieden ab:

- Sowohl im ÖEK als auch beim letzten Treffen des Bürgermeisters mit dem Bürgerrat im Juni 2021⁵ war die Nutzung des Grundstücks für den Nahversorger Thema, in der Herbst-Gemeindezeitung - ohne Begründung - nicht mehr. Ein Nahversorger auf diesem Grundstück wäre sehr ungünstig, weil
 - damit ein massiv erhöhtes Verkehrsaufkommen (MIV) in der Einbahnstraße verbunden wäre (§ 14 NÖ ROG: die Verkehrsauswirkungen sind abzuschätzen...)
 - der Standort abseits der Landesstraße für Nahversorger und Kunden nachteilig wäre
 - die Lärmbelastung (Zulieferung ...) störend für begleitetes Wohnen ist

2 https://kreuzstettenaktuell.com/seite-1-statisch/gz_183-herbst-2021/

3 <https://kreuzstettenaktuell.com/2018/12/07/bericht-zur-gr-sitzung-am-4-12-2018/dringlichkeitsantrag-buergerrat-kirchenplatz/>

4 <https://kreuzstettenaktuell.com/2021/10/01/11-aenderung-oertl-raumordnungsprogramm/grundstuecksgroesse-differenz/>

5 https://kreuzstettenaktuell.com/seite-1-statisch/protokoll_7_br2-juni-2021/

- In der GR-Sitzung am 24. August 2021 wurde bereits ein Baurechtsvertrag mit Bauzins beschlossen⁶, obwohl die Umwidmung noch nicht beschlossen wurde (und noch lange nicht rechtskräftig ist) und obwohl die genauen Bebauungspläne nicht bekannt sind?

Ich schlage vor:

- Lt. Bürgermeister sind bis zu 60 Tiefgaragenplätze geplant. Wofür? Das erscheint mir nicht zeitgemäß und sollte unbedingt überdacht werden! Bei betreutem Wohnen wird ein Großteil der Bewohner bereits im Ruhestand sein und evtl. keinen eigenen PKW mehr haben. Junges Wohnen wird gefördert und **sollte keineswegs mehr als einen Stellplatz/Wohnung** bekommen – wenn überhaupt. Sinnvollerweise ist ein Stellplatz extra bei Bedarf anzumieten und zu bezahlen. Die Schnellbahn ist nahe, Carsharing wird im Ort angeboten; PKW-Besitz sollte mit Blick auf Klimaneutralität nicht indirekt gefördert werden. Dies entspräche auch § 14 (2) 5. NÖ ROG:... ein möglichst hoher Anteil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Umweltverbund (zu Fuß, Rad, Öffentlicher Verkehr) abgewickelt werden kann...
- Sperre und Entsiegelung der Einbahn hinter der Zufahrt zu den Wohnungen (davor 2-3 Behindertenparkplätze bzw. Haltemöglichkeit nur zum Ausstieg für mobilitätseingeschränkte Arztbesucher); Parkplätze am Kirchenplatz für die Kaffeehausgäste gibt es mehr als genug (mehr als 60! in nächster Entfernung).
- Viele Bewohner haben Sorge wegen Starkregen- und Überflutungsschäden durch den angrenzenden Bach, verstärkt durch die Versiegelung des Grundstücks durch Gebäude und Tiefgarage. Ich empfehle Maßnahmen zum Oberflächenwassermanagement (wie § 14 (2) 21. NÖ ROG für Flächen ab einem Hektar fordert): die Nutzung von wasserspeichernden Substraten bei der Bepflanzung der Grünflächen am Grundstück (auch bei der Bepflanzung der Einbahnstraße nach einer Entsiegelung) sowie Dachbegrünung.
- Eine Präsentation durch den Bauwerber allein ist nicht ausreichend, es muss auch der Bürgermeister das Projekt aus Gemeindesicht präsentieren.

Vor der Umwidmung ist unbedingt zu klären:

- Ist die Nutzung des alten Backsteingebäudes am Kirchenplatz für den Nahversorger möglich?⁷ Wenn ja, welche Kosten wären von der Gemeinde zu tragen?
- Ist eine Neuerrichtung des Nahversorgergebäudes durch die Gemeinde am bestehenden Standort möglich?
 - Klarheit über die Neubau-Kosten durch eine Ausschreibung
 - Vergleich der Errichtungskosten mit nötigen Mietzuschüssen der Gemeinde an den Nahversorger in den nächsten Jahrzehnten; derzeit zahlt der Nahversorger an die Gemeinde eine jährliche Miete von € 3.400, eine Einmietung im Genossenschafts-Gebäude würde mit Sicherheit ein Vielfaches kosten
 - Information über den Verbleib der Einnahmen der Gemeinde (413.000 €) beim Grundstücksverkauf 2018 in Streifing⁸
- der Baurechtsvertrag muss öffentlich gemacht werden, dieser Vertrag betrifft alle Gemeindebürger

6 <https://kreuzstettenaktuell.com/2021/09/21/bauprojekt-kirchenplatz-august-2021-baurechtsvertrag-beschlossen/>

7 <https://kreuzstettenaktuell.com/2021/10/01/11-aenderung-oertl-raumordnungsprogramm/brief-ehem-kaufhaus-fuer-meine-hp/>

8 <https://kreuzstettenaktuell.com/rund-um-meine-auskunftsbegehren/>

- wurde der Baurechtsvertrag von einem Immobiliensachverständigen ausverhandelt/geprüft oder nur von der Rechtsanwältin der Gemeinde?
- Ein Gesamtkonzept für den Kirchenplatz mit Einbindung der Bevölkerung ist nötig! Zu viele Fragen sind ungeklärt:
 - Standort des Nahversorgers
 - Verkehrssituation in der Seitenstraße - siehe mein Vorschlag
 - wird nach Abriss am bestehenden Nahversorger-Standplatz ein Wohngebäude (oder Wohnungen im Obergeschoß über dem Nahversorger) errichtet? Ist eine Nutzungsmöglichkeit der zusätzlichen Tiefgaragenplätze für diese Bewohner angedacht?

Meine Bitte an die Verantwortlichen beim Land:

Bitte drängen Sie beim Bürgermeister/den Gemeindeverantwortlichen auf eine umfassende Information und Dialog mit der Bevölkerung **VOR der Genehmigung der Umwidmung!** Es gibt im Ort bereits Widerstand gegen das Projekt⁹ (über die Petition hinaus); sinnvollerweise werden die vorhandenen Befürchtungen durch die Gemeinde in einem Dialog mit der Bevölkerung auf Augenhöhe ausgeräumt; eine Präsentation des Bauwerbers allein ist dazu sicher nicht ausreichend!

Ich habe mich viele Jahre für begleitetes Wohnen und eine Tagesheimstätte¹⁰ eingesetzt und habe als Gemeinderätin auf den Ankauf des Grundstücks gedrängt. Ich halte den Standort und das Projekt für großteils gelungen; ich wünsche mir, dass es auch von der Bevölkerung befürwortet und positiv gesehen wird. Dazu ist von der Gemeinde Transparenz in allen Bereichen sicher zu stellen; die derzeitige Geheimhaltung ist mit Sicherheit kontraproduktiv für ein gutes Gelingen.

Vor nicht nachvollziehbaren Einzelentscheidungen ist ein Gesamtkonzept für den Kirchenplatz zu erstellen (mit Einbindung der Bevölkerung!), dafür war seit 2016 (Erwerb des Grundstücks durch die Gemeinde) mehr als ausreichend Zeit!

Bitte meine Stellungnahme verlässlich an alle Gemeinderäte weiterleiten, die Gemeinderäte bitte ich um Beachtung meiner Stellungnahme, wie es auch das NÖ ROG verlangt.

Mit freundlichen Grüßen
Christine Kiesenhofer

⁹ https://www.petitionen.com/klasse_statt_masse?utm_source=whatsapp

¹⁰ <https://kreuzstettenaktuell.com/2018/12/31/geplante-wohnbauprojekte-am-kirchenplatz/>