

Geänderter Teilbebauungsplan ist gesetzwidrig

Gegen den Bürgermeister der Stadt Villach, Günther Albel, wurde bei der Staatsanwaltschaft Klagenfurt ein Ermittlungsverfahren wegen § 302 Abs 1 StGB in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben "Bürohaus am Burgplatz" eingeleitet.

Kurzfassung:

Bekanntlich wurde eine von der Stadt Villach erteilte Baugenehmigung für ein fünfeinhalbgeschossiges Wohn- und Bürohaus in Villach, Burgplatz 3, nach einer Beschwerde vom Landesverwaltungsgericht Kärnten abgelehnt. Gleichzeitig wurde der bestehende Teilbebauungsplan als gesetzwidrig festgestellt.

Dessen ungeachtet will Villachs Bürgermeister an dem Projekt festhalten und hat die Änderung des rechtswidrigen Teilbebauungsplanes veranlasst.

Aufgrund der kundgemachten Änderung wurde sowohl dem Bürgermeister, als auch den 44 Mitgliedern des Villacher Gemeinderates eine 12 Seiten umfassende Stellungnahme mit detaillierten Einwendungen übermittelt.

Ungeachtet der Einwendungen, wurde in der Gemeinderatssitzung vom 29.09.2017 die Abänderung des Teilbebauungsplanes "Bürohaus am Burgplatz" mit 28 Stimmen beschlossen.

Dieser Teilbebauungsplan ist allerdings rechtswidrig, das ausgewiesene Ausmass mit 352 m² ist falsch.

Bekanntlich ist für das Bauvorhaben eine Mindestbaugrundfläche von 350 m² erforderlich. Die Baugrundfläche ist jene Fläche, die sich innerhalb der gesetzlich festgelegten Baulinie befindet.

Im gegenständlichem Fall entsprechen die im Teilbebauungsplan eingezeichneten Baulinien nicht der Wirklichkeit und dürfen daher auch nicht als gesetzlich festgelegte Linien betrachtet werden.

Ausserdem wäre die mit einem Ausmass von 352 m² angeführte Grundstücksfläche rechtlich nicht abgesichert.

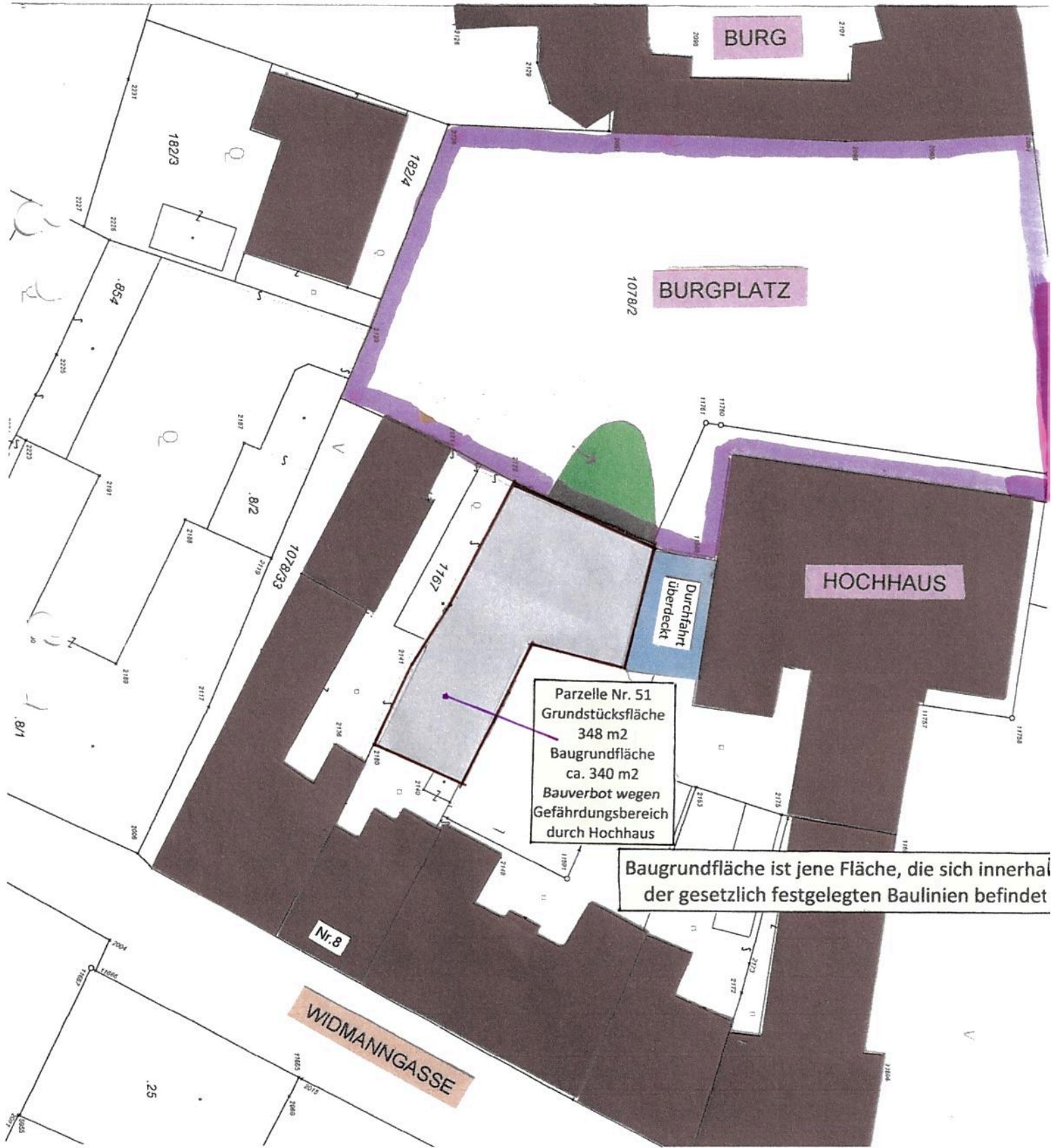
Die tatsächlich verfügbare Baugrundfläche ist geringer als 350 m².

Nach derzeitiger Rechtslage ist eine Bebauung der Parzelle Nr.51 zumindest aus 2 Gründen nicht möglich:

- 1.) Die nach der Kärntner BO erforderliche Mindestbaugrundgrösse ist nicht vorhanden.**
- 2.) Nach dem K-GplG dürfen Flächen in einem Gefährdungsbereich nicht bebaut werden. Dies betrifft auch die Fläche um das Hochhaus am Burgplatz 4, bei welchem die gesetzlichen Brand- und Stabilitätskriterien nicht erfüllt werden.**

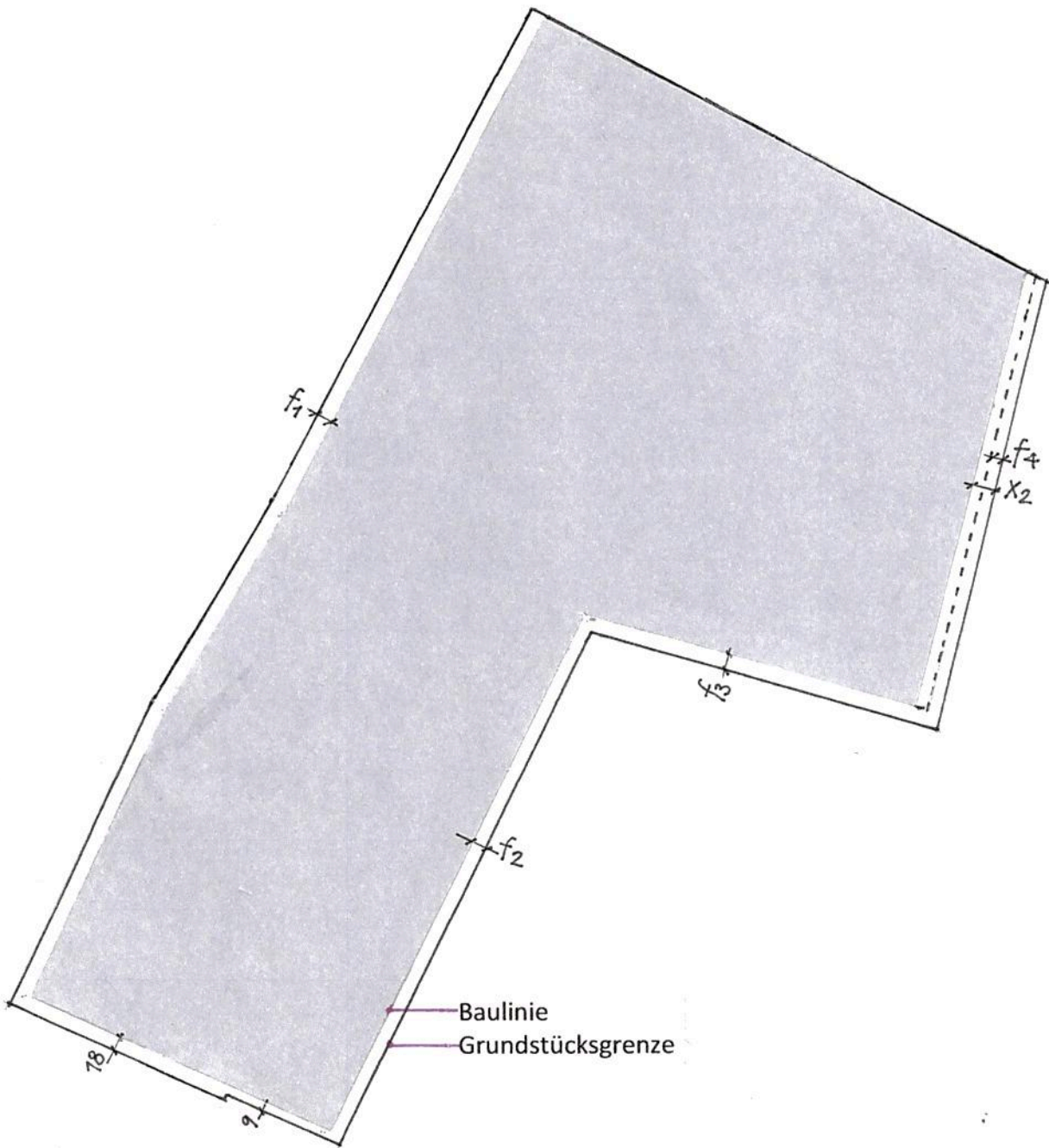
LAGEPLAN 1 : 500

DENKMALGESCHÜTZTE BURG UND UMGEBUNG



Baugrundfläche ist jene Fläche, die sich innerhalb der gesetzlich festgelegten Baulinien befindet

SCHEMAGRUNDRISS



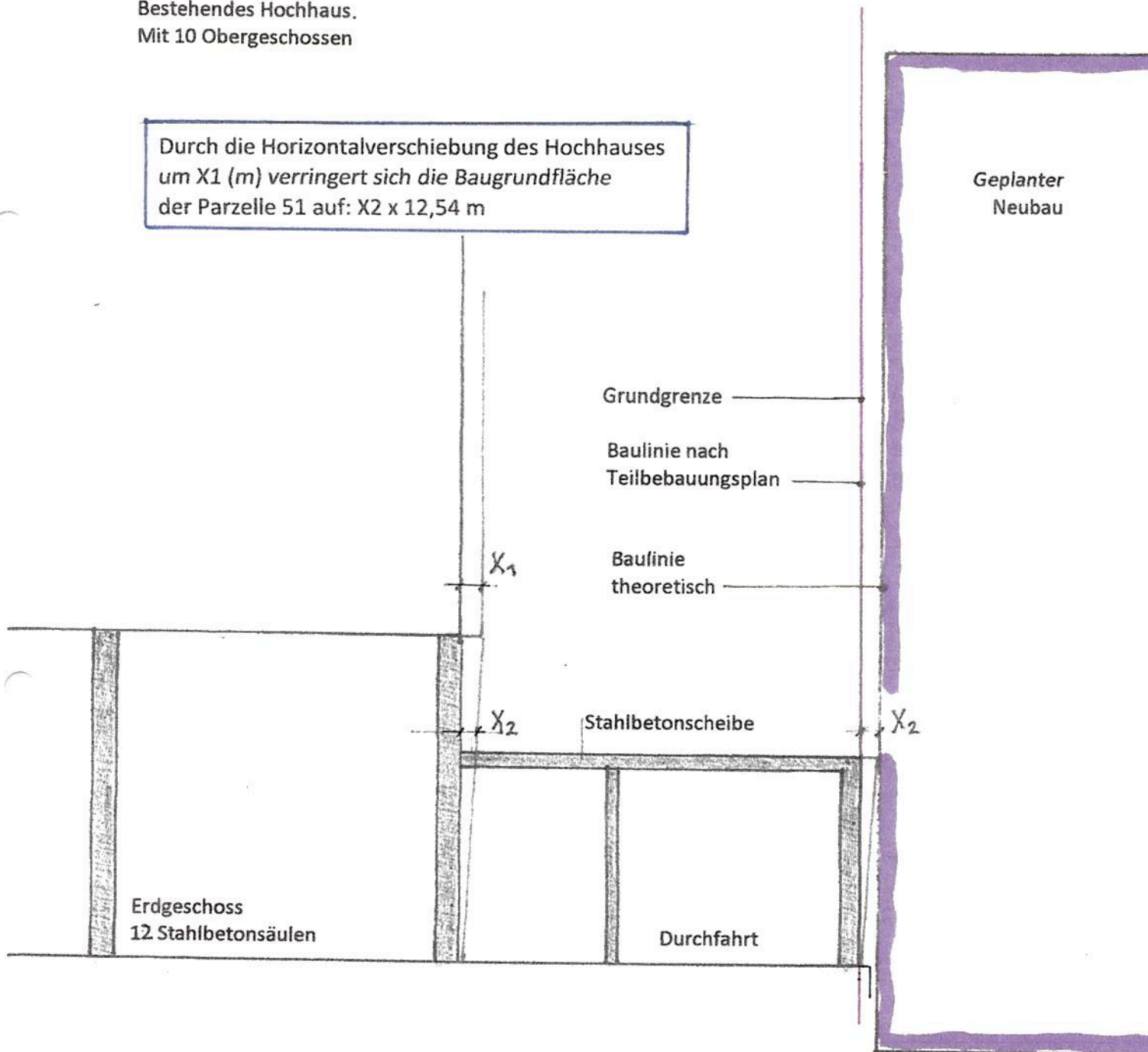
$$\text{Tatsächliche Baugrundfläche} = 348 - (f_1 \cdot 29,19 + 0,18 \cdot 6,33 + 0,09 \cdot 2,75 + f_2 \cdot 15,91 + f_3 \cdot 8,10 + x_2 \cdot 12,54) = \text{ca. } 340 \text{ m}^2$$

Für die in der Gleichung unbekanntten Grössen, f_1 , f_2 , f_3 , f_4 , x_2 , hat die Baubehörde von der Bauwerberin nach § 10 K-BO 1996 Belege anzufordern.

SCHEMASCHNITT MIT HORIZONTALVERSCHIEBUNGEN AUS SEISMISCHER BEANSPRUCHUNG

Bestehendes Hochhaus.
Mit 10 Obergeschossen

Durch die Horizontalverschiebung des Hochhauses
um X_1 (m) verringert sich die Baugrundfläche
der Parzelle 51 auf: $X_2 \times 12,54$ m



X_1 Horizontalverschiebung in Kopfhöhe der Stahlbetonsäulen Erdgeschoss
 X_2 Horizontalverschiebung in Höhe Stahlbetonscheibe der Durchfahrt

Fundamentüberstände dürfen nicht überbaut werden

CASE 110 –Gaius

Verbindung mit unbeweglichen Sachen

SUPERFICIES SOLO CREDIT:

Was mit dem Grundstück fest verbunden ist, folgt diesem in seinem rechtlichem Schicksal (d.h. der Boden ist immer Hauptsache)

AEDIFICATIO: Ein mit Fundament errichtetes Gebäude gehört dem Eigentümer des Grundstücks, auf dem es steht.

Sonderfall Hausbau:

Die AEDIFICATIO stellt eine Sonderform dar, da sie sowohl, als auch lose Verbindungen aufweist.

- Ein Gebäude gehört dem Eigentümer des Grundstücks, auf dem es steht, vorausgesetzt es ist mit dem Boden verbunden.

Der Eigentümer ist befugt eine Sache zu benützen und andere an der Sache zu hindern,.

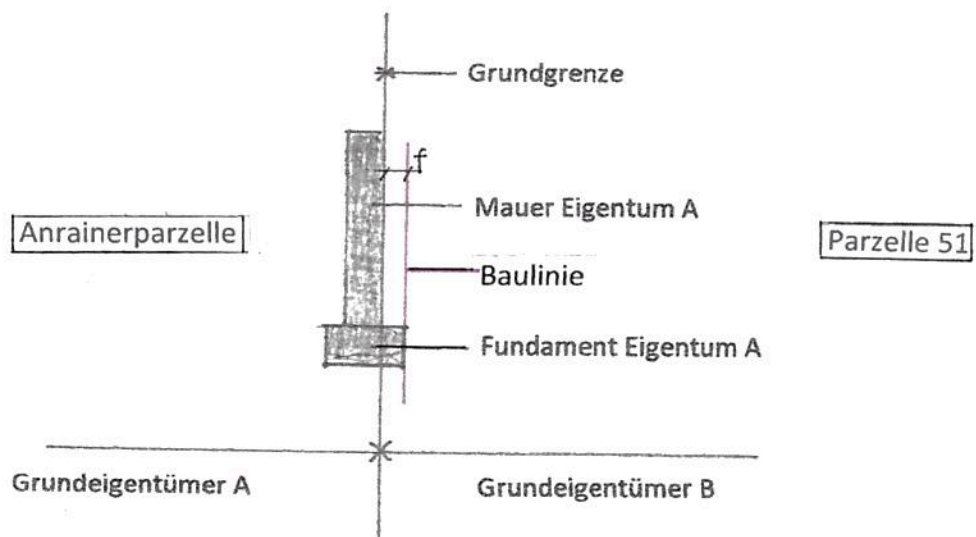
Schlussfolgerung

Eine mit Fundament errichtete Mauer gehört dem Eigentümer des Grundstücks, auf dem sie steht.

Der Eigentümer ist befugt eine Sache zu benützen und andere an der Sache zu hindern.

Eigentümer eines Grundstücks ist nur jener, der auch im Grundbuch als solcher eingetragen ist

Schema Schnitt



Ermittlungsverfahren gegen Bürgermeister Günther Albel aus nicht nachvollziehbaren Gründen eingestellt.

Der Bürgermeister und seine Komplizen*)

Bekanntlich ging es in dem Verfahren u.a. darum, dass der Bürgermeister als oberste Baubehörde versucht hat, eine rechtswidrige Abänderung des Teilbebauungsplanes vorzunehmen.

Dem Bürgermeister war bekannt, dass die dafür notwendige Grundstücksfläche mindestens 350 m² betragen muss, diese aber lediglich ein Ausmaß von 348 m² aufweist.

Zur Information findet man auf den nächstfolgenden Seiten unter „Baugrundgröße“ detaillierte Hinweise u. a. auch über die beabsichtigte Vorgangsweise des Bürgermeisters. Durch eine „sogenannte Neuvermessung“ wurde schließlich eine Grundstücksfläche von 352 m² „ermittelt“ und diese Fläche sollte in den Grenzkataster aufgenommen werden.

Obwohl diese Fläche von 352 m² keine Rechtsverbindlichkeit darstellt, hat der Bürgermeister die Änderung des Teilbebauungsplanes mitbeschlossen.

Trotz Vorwarnung mit Hinweis auf den Missbrauch der Amtsgewalt, hat der Bürgermeister von Villach wissentlich und mit voller Absicht eine Rechtsverletzung begangen.

Mangelhafte Ermittlung der Staatsanwaltschaft Klagenfurt

Für die Ermittlungen stand der Staatsanwaltschaft Klagenfurt ein umfangreiches schriftliches Beweismaterial zur Verfügung.

Warum man aus diesen Unterlagen nicht die richtigen Schlüsse gezogen hat, lässt auf einen Mangel an fachlicher Kompetenz und auf eine manipulierte Ermittlung schließen.

Ein eklatantes Beispiel ist die Behauptung der Staatsanwaltschaft, wonach die Fläche von 352 m² in den Grenzkataster umgewandelt wurde.

Obwohl aus der Aktenlage eindeutig hervorgeht, dass zu einem erlassenen Bescheid eine Beschwerde anhängig ist und demnach eine Rechtsgültigkeit nicht vorliegt, wurden die richtigen Schlüsse nicht gezogen.

Dass es sich allein bei diesem Punkt der Umwandlung um eine „Falschinterpretation“ der Staatsanwaltschaft Klagenfurt handelt, wurde durch die Aussage des Vermessungsamtes Villach bestätigt.

Nicht nachvollziehbar ist jedenfalls die Begründung der Staatsanwältin Dr. Gabriele Lutschounig, dass sie im Ermittlungsverfahren einen wesentlichen Befugnismissbrauch des Bürgermeisters nicht erkennen konnte.

Vermessungsamt widerlegt Annahme der Staatsanwaltschaft

Die von der Staatsanwaltschaft Klagenfurt angeführte Umwandlung der Grundstücksfläche in den Grenzkataster wird vom Vermessungsamt widerlegt.

Am 31. Jänner 2019 teilt das Vermessungsamt Villach mit:
„Die Umwandlung des Grundstückes 51 KG75454 in den Grenzkataster ist nicht erfolgt“.

Beschwerde an Bundesverwaltungsgericht weitergeleitet

Lt. Vermessungsamt:

Die Beschwerde gegen den Umwandlungsbescheid GFN 604/2018/75 wurde am 20.11.2018 an das Bundesverwaltungsgericht weitergeleitet.

Eine Entscheidung in dieser Rechtssache steht noch aus.

Der gegenständliche Umwandlungsbescheid ist nicht rechtskräftig.

*)

Winkler, Isep, Frager, Sucher.....

In der Angelegenheit „Bürohaus am Burgplatz“ erhielten am 11. Juli 2017 der Bürgermeister und 44 weitere Mitglieder des Villacher Gemeinderates nachstehendes Schreiben:

1

Baugrundgröße

Gemäss Verordnung/Erläuterungen der Stadt Villach vom 6. Juni 2017 wird für §1 – Planungsgebiet das Ausmaß der Grundstücke 51 und .12/2 mit 352 m² angegeben.

Gemäß §2 des textlichen Bebauungsplanes der Stadt Villach ist für die halboffene Bauweise eine Mindestgröße von 350 m² erforderlich.

Im Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Kärnten, welches zur Ablehnung der von der Stadt Villach rechtswidrig erteilten Baubewilligung führte, ist ein Gesamtflächenausmaß von 346,81 m² ausgewiesen.

Nach Ablehnung der Baubewilligung durch das Landesverwaltungsgericht Kärnten gab es in der WOCHE vom 9. November 2016 eine bemerkenswerte Aussage:

“Villachs Bürgermeister Günther Albel sagt, dass er an dem Projekt festhalten werde.“

Die Vermutung, daß es deshalb in der Grundstücksangelegenheit einen „Dreh“ geben könnte, hat sich leider bestätigt.

Die von der Stadt für die Änderung des Teilbebauungsplanes angegebene Fläche von 352 m² ist nämlich falsch.

Folgendes wurde recherchiert:

In der Kundmachung des Bürgermeisters vom 12. Juni 2017 wurde die Abänderung eines Teilbebauungsplanes für die Grundstücke 51 und .12/2 angeführt.

Nach Einsichtnahme vom 23.6.2017 scheint die Parzelle .12/2 im Vermessungsamt Villach überhaupt nicht mehr auf.

Für die Parzelle 51 wird das Flächenausmaß mit 348 m² angegeben.

Gemäß Grundbuchauszug beim Bezirksgericht Villach per 26.06.2017 gilt für die Parzelle 51:

Gebäudebauflächen	149 m ²
Gebäudenebenflächen	55 m ²
Gärten	144 m ²
Grundstücksfläche	<hr/> 348 m ²

In einem aufwändigem Zivilgerichtsverfahren über eine strittige Grundgrenze wurde die Grundlage für die genaue Grundstücksfläche geschaffen. Diese Grundstücksfläche war wiederum die Voraussetzung, damit das Landesverwaltungsgericht Kärnten im Zusammenhang mit der Geschoßflächenzahl sein Erkenntnis fällen konnte. Dieses führte schließlich auch zur Ablehnung der von der Stadt Villach erteilten Baubewilligung.

Die Stadt Villach versucht nun mit untauglichen Mitteln die vom Landesverwaltungsgericht festgesetzte Fläche von 346,81 m² zu untergraben, indem sie die Fläche von 352 m² angibt. Dies ist ein vorsätzlicher Mißbrauch der Amtsgewalt nach § 302 StGB.

Bei Ausnutzung aller rechtlichen Möglichkeiten wird nachstehend aufgezeigt, daß die tatsächlich nutzbare Grundfläche noch um Einiges geringer sein könnte, als 346,81 m².

1. Fundamentvorsprünge

Die von den Nachbarparzellen 13/2 und 1167 in das Grundstück Parzelle 51 hineinragenden Fundamentvorsprünge dürfen nicht zur nutzbaren Baugrundfläche herangezogen werden.

Gemäß CASE 110- Gaius (römisches Recht):

Was mit seinem Grundstück fest verbunden ist, folgt diesem in seinem rechtlichen Schicksal. Eine mit Fundament errichtete Mauer gehört dem Eigentümer des Grundstücks, auf dem sie steht. Der Eigentümer ist befugt, eine Sache zu benützen und andere an der Sache zu hindern.

Das heißt, die Baulinie darf nur bis zur Fundamentaußenkante und nicht bis zur Grundstücksgrenze festgelegt werden.

In einem Bauverfahren ist nach der Kärntner Bauordnung 1996 LGBl. Nr. 62/1996 idF LGBl 16/2009 nach § 10 ein Beleg vorzulegen.

Aus diesem Beleg muß auch der tatsächliche Fundamentübersprung dokumentiert werden. Dies ist natürlich mit großem Aufwand und Probeschlitzten möglich.

2. Hochhausverschiebung

Zwischen den Vermessungspunkten 11762 und 28483 gibt es auf Parzelle .13/2 der Stadt Villach die Begrenzungswand der südlichen Hofdurchfahrt des Hochhauses.

Gemäß Entwurf des neuen Teilbebauungsplanes soll bis an diese Wand angebaut werden.

Nachstehend wird nachgewiesen, welche Konsequenzen sich dadurch ergeben:

Die Stahlbetondecke über der Durchfahrt ist mit der südseitigen Fassade des Hochhauses und der an der Grundgrenze befindlichen Stahlbetonwand verbunden.

Bei einer Horizontalbewegung des Hochhauses durch den Lastfall Erdbeben, verschiebt sich auch die Krone der Durchfahrtswand in Richtung des geplanten fünfzehnhalbeschoßigen Gebäudes.

Das heißt aber, dass der Neubau um das Maß der Horizontalverschiebung von der Grundgrenze entfernt sein müßte und die Baulinie nicht mehr mit der Baugrundgrenze identisch wäre.