

BURGPARK®

IN DER HISTORISCHEN ALTSTADT VON VILLACH

DIPL.ING. ALOIS AICHHOLZER
JULI 2014



© di aloys aichholzer

SITUATIONSPLAN 1:500

Die Burg Villach wurde 1270 erstmals urkundlich genannt. Um 1233 wurde sie vermutlich im Zuge der Befestigung der Stadt Villach erbaut und bildete deren nordöstliche Ecke. Der bestehende Renaissancebau wurde im 16. Jahrhundert errichtet und bis zum 17. Jahrhundert mehrmals umgebaut. Heute steht die Burg unter Denkmalschutz.

Weniger bekannt ist, daß sich an der östlichen Seite des Burgplatzes eine Parkanlage befand, der sogenannte Burggarten. Dies geht aus alten Plänen und auch aus einem Kataster von 1826 hervor. Diese Parkanlage wurde allerdings 1966 wegen der Errichtung des so bezeichneten Bugplatzhochhauses geschliffen.

Südlich des seinerzeitigen Burggartens bzw. des Hochhauses befindet sich die vormalige Nais - Liegenschaft EZ 1178 KG 75454 Villach, bestehend aus den Grundstücken 51 Baufläche (Gebäude begrünt) und 12/2 Baufläche (Gebäude befestigt) im Ausmaß von 350 m² mit dem darauf befindlichen Gebäude Burgplatz 3.

Im Jahre 2011 erwarb die Firma AOM Aktive Online Marketing GmbH diese Liegenschaft, um dort ein Büro- und Wohnhaus zu errichten.

Eine auf dem Grundstück beabsichtigte Verbauung durch ein Büro- und Wohnhaus wird nicht möglich sein.

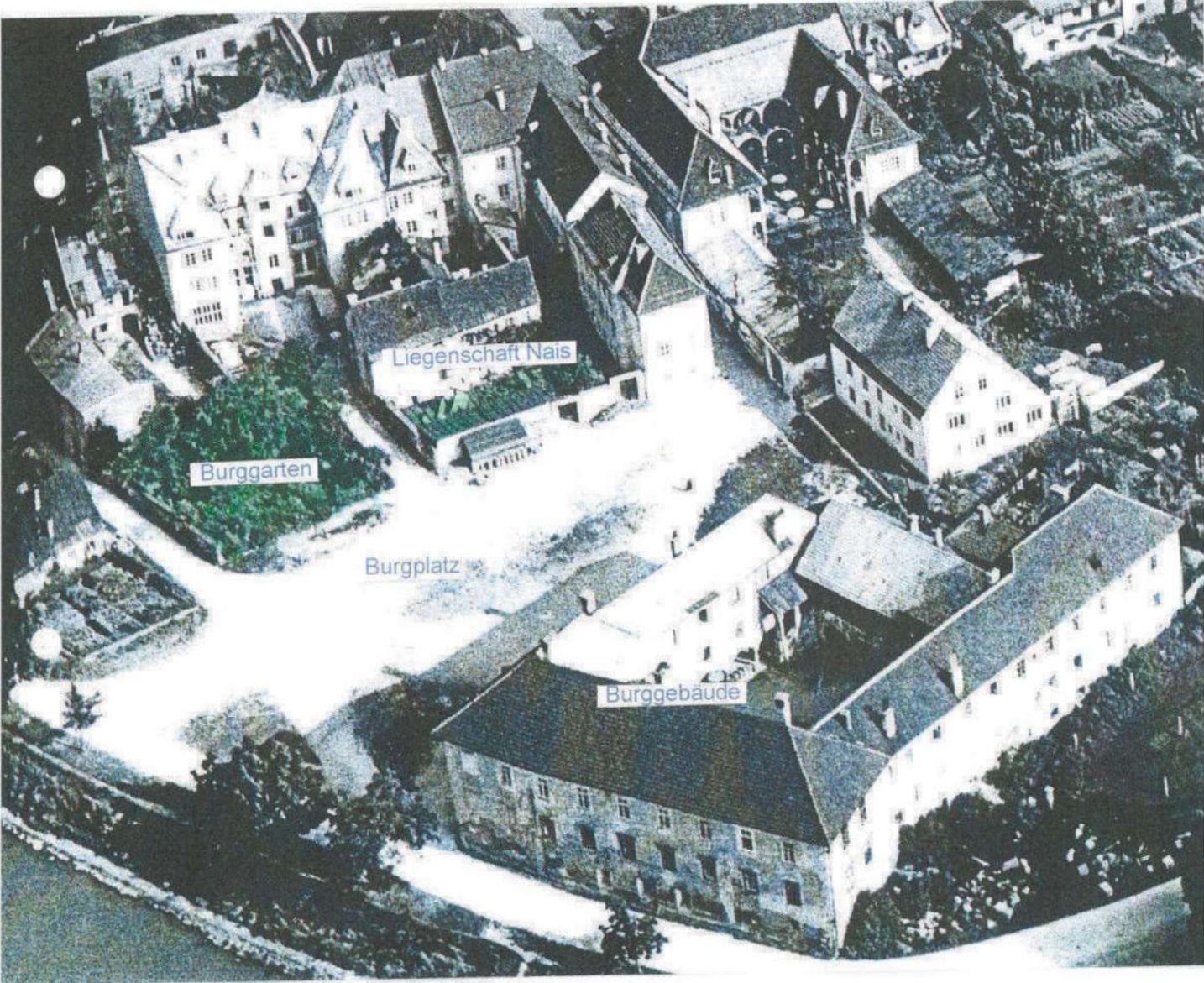
Es gibt daher die Möglichkeit, an dieser Stelle einen sogenannten BURG-PARK zu errichten.

Das gesamte Grundstück ist derzeit ringsum durch zum Teil über 300 Jahre alte Mauern eingegrenzt.

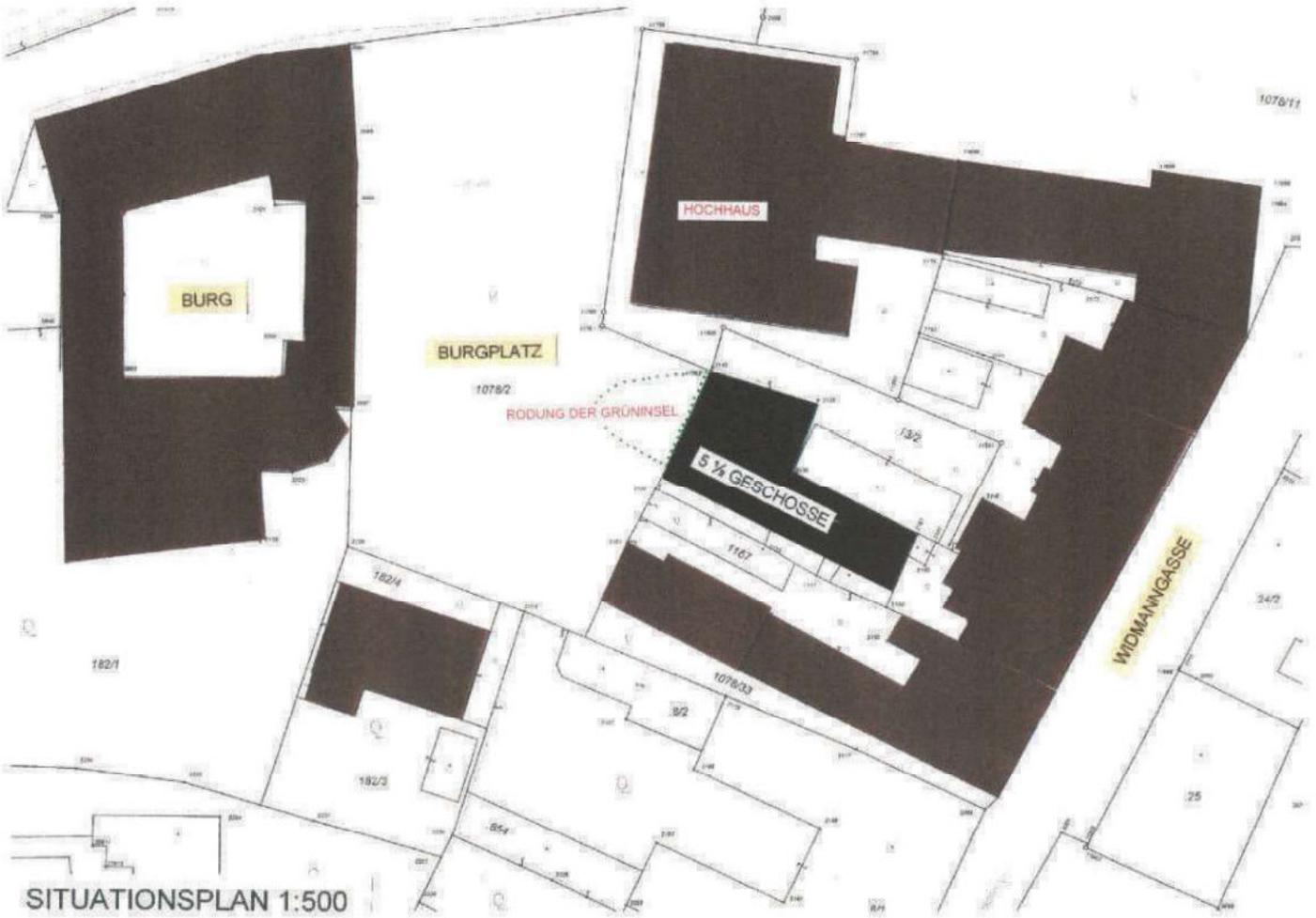
Nach Schleifung des am Grundstück bestehenden baufälligen Altgebäudes könnte man mit relativ geringem Aufwand eine Grün-oase im Herzen der historischen Altstadt von Villach schaffen.

Es wäre diese ein würdiger Ersatz für den durch Jahrhunderte benützten und später dann leider abgetragenen Burggarten.

Luftbild des Bereiches Burggebäude, Burgplatz, Burrgarten, Liegenschaft Nais
1959

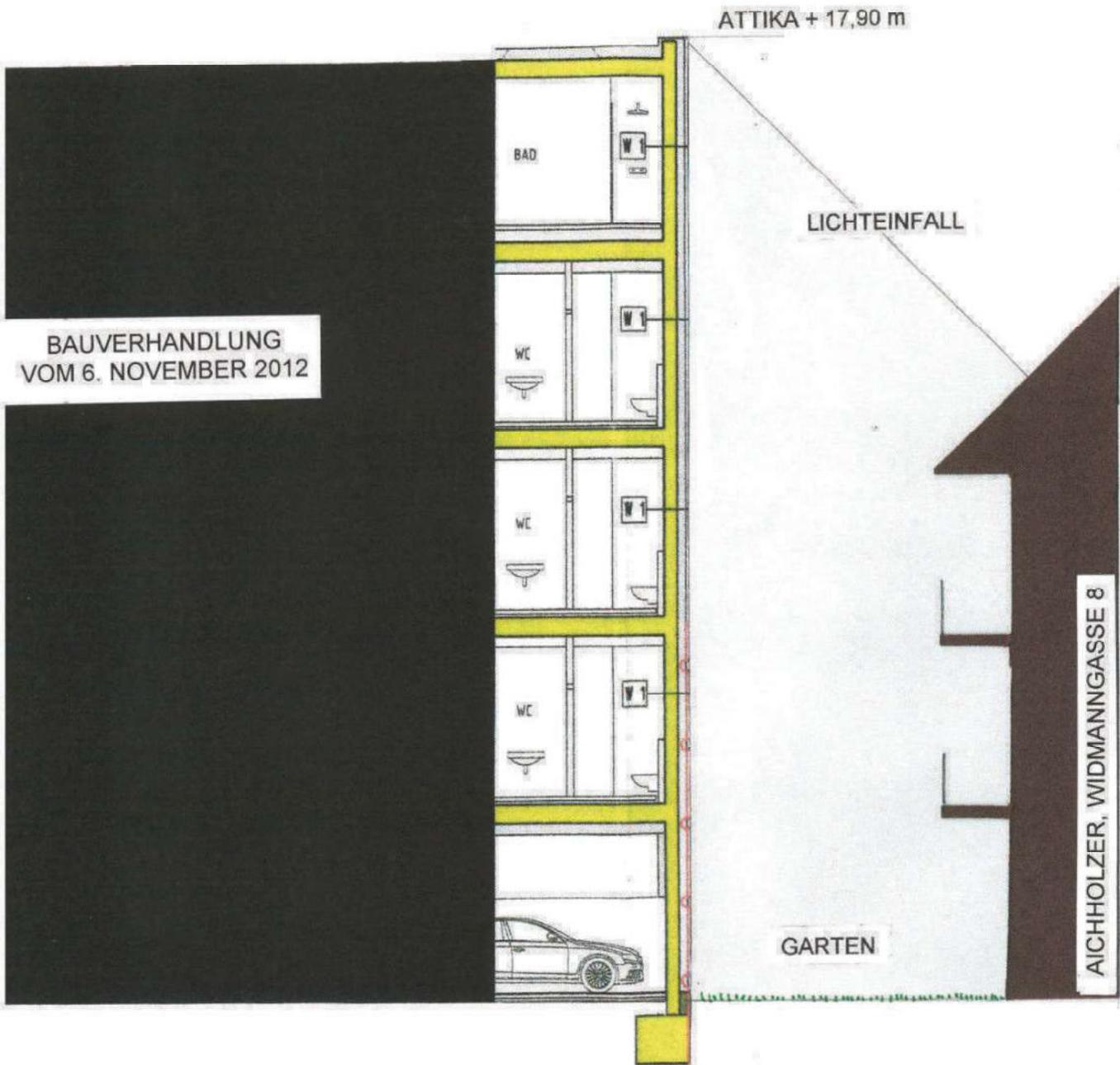


BEBAUUNG
GEMÄSS TEILBEBAUUNGSPLAN DER STADT VILLACH
VOM 7.12.2011



SITUATIONSPLAN 1:500

BEEINTRÄCHTIGUNG DER ANRAINERPARZELLEN



DAS BAUVERFAHREN

BAUWERBER CHRONOLOGIE

Grundkauf:

18.5.2011

Kauf des Grundstückes am Burgplatz durch AOM GmbH, Geschäftsführerin Mag. Sandra Veronika Gajsek, 350 Quadratmeter um € 100.000.

Lt. Baubescheid:

21.9.2012

Bauansuchen durch die AOM GmbH, Geschäftsführerin Mag. Sandra Gajsek, Moritschstrasse 2, 9500 Villach.

Grundbuch:

15.11.2012

Eigentümer Burgplatz 3: AOM GmbH, Moritschstrasse 2, 9500 Villach

Lt. Baubescheid

21.6.2013

Nachreichung projektsändernder Unterlagen durch die AOM GmbH, Geschäftsführerin Mag. Sandra Gajsek.

(Rücknahme der versuchten Enteignung des Nebengebäudes auf Nachbargrundstück Parz. 12/1., Widmannngasse 8)

AOM Aussendung:

5.8.2013

Standortwechsel von AOM GmbH, Moritschstrasse 2, 9500 Villach, nach AOM GmbH, Tirolerstrasse 21, 9500 Villach.

Firmenbuch:

12.8.2013

AOM GmbH, Geschäftsführer (handelsrechtlich) Max Fleissner, Faakerseestraße 81, 8580 Drobollach am Faaker See.

Firmenbuch:

12.8.2013

AOM GmbH, Gesellschafter, ELBE- Elektronische Büroeinrichtung Gesellschaft m.b.H., Tiroler Str. 21, 9500 Villach.

Lt. Baubescheid:

14.4.2014

Eingabe Bauwerber-Antragstellerwechsel von bisher AOM GmbH, Moritschstrasse 2 in Mag. Sandra Staber-Gajsek, Agnes- Greibl- Straße 15, 9500 Villach

Grundbuch:

20.8.2014

Eigentümer Burgplatz 3: Mag. Sandra Staber-Gajsek, Agnes-Greibl-Straße 15, 9500 Villach

Mag. Sandra Staber-Gajsek hat die Firma AOM GmbH verkauft und ist offensichtlich „Strohfrau“ des strittigen Bauprojektes.

Am 21. Juli 2014 erfolgte für das Bauvorhaben AOM GmbH der

Abbruch und Baubescheid

Er betrifft die baupolizeiliche Bewilligung für den Abbruch der Bestandsobjekte, Errichtung eines teilweise unterkellerten fünfgeschossigen Büro- und Wohnhauses mit einem auf Erdgeschoßebene liegenden Garagengeschoß mit 8 KFZ-Einstellplätzen in Villach, Burgplatz auf Parz. Nr. 51 und 12/2, KG Villach.

Im Namen der anrainenden Liegenschaftseigentümer des Hauses Widmannngasse 8 hat DI Alois Aichholzer am 4. August 2014 und 1. September 2014 eine **Berufung** gegen den Bescheid eingebracht.

In 2. Instanz entscheidet der Stadtsenat

Stadtsenatsmitglieder:

Bürgermeister Günther Albel (SPÖ)

Erste Vizebürgermeisterin Mag. Dr. Petra Oberrauner (SPÖ)

Zweite Vizebürgermeisterin Mag. Gerda Sandriesser (SPÖ)

Stadtrat Mag. Peter F. Weidinger (ÖVP)

Stadtrat Dipl.-Ing. (FH) Andreas Sucher (SPÖ)

Stadtrat Erwin Baumann (FPÖ)

Stadträtin Mag. Katharina Spanring (ÖVP)

Auszug aus der 31 Seiten umfassenden Berufung

MITGLIEDER DES GEMEINDERATES WURDEN GETÄUSCHT

Protokoll zur Gemeinderatsitzung im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Burgplatz 3

S 782 – 786

Vizebürgermeister Pfeiler berichtet im Sinne des Amtsvortrages der Stadt- und Verkehrsplanung vom 28.10.2011. Zl.: 20/16/05 Ri/Do

Frau Gemeinderätin Zimmermann:

Ich möchte nur daran erinnern, daß in diesem Amtsvortrag festgehalten wird, daß der Architekturbeirat uns dort von einem zu hohen Gebäude abrät.

In irgend einem anderen Amtsvortrag hat es geheißen, daß wir uns an die Vorgaben unserer Berater halten sollen.

Ich kann mir das geplante Projekt am Burgplatz noch nicht vorstellen.

Der Architekturbeirat als Expertengremium sagt, daß dieses Gebäude nicht empfehlenswert ist, da es nicht zur Flucht des Gässchens passt, das vom Kaiser-Josef-Platz an der Musikschule vorbei zum Burgplatz führt.

Außerdem besteht die Gefahr, daß das Ensemble am Burgplatz, nämlich die Burg, nicht mehr zur Geltung kommt.

Der Architekturbeirat hat geschrieben: Es reicht eigentlich das hässliche Hochhaus auf der Markthalle.

Frau Gemeinderätin Zimmermann auf einen Zuruf:

Ich habe nur gesagt, was der Architekturbeirat uns rät.

Natürlich müssen wir uns nicht daran halten.

Trotzdem sollten wir bei der Abstimmung daran denken, was der Architekturbeirat, rät, nämlich daß wir das geplante Gebäude nicht bauen lassen sollen. Wir von den Grünen werden uns auf den Architekturbeirat berufen.

Sie müssen selbst entscheiden, wie Sie abstimmen werden.

Vizebürgermeister Pfeiler:

Es gibt bei der Beurteilung derartiger Dinge natürlich mehrere Interessen zu berücksichtigen. Wir haben hier das übergeordnete Interesse, daß wir uns im urbanen Gebiet befinden. Es ist als urbanes Kerngebiet mit zentralörtlichen Funktionen ausgewiesen. Das heißt, daß dort auch Firmen anzusiedeln sind. Es wird immer wieder gesagt, daß mit der Errichtung von Einkaufszentren am Stadtrand Firmen aus der Altstadt abgezogen werden. Das ist das eine Interesse. Das zweite Interesse ist ästhetischer Art. Ob man allen Anforderungen, die man in die Ästhetik stellt, berücksichtigen kann, ist die Frage. Der Architekturbeirat stellt in Villach ein beratendes Gremium dar, mit welchem wir zu 99 Prozent einer Meinung sind.

In dieser Frage waren die Mitarbeiter der Stadtplanung des Hauses, die auch Fachleute sind, der Meinung, daß wir durchaus geringfügig von der Empfehlung des Architekturbeirates abweichen können. Ich kann mich dieser Fachmeinung anschließen. Hier geht es auch um wirtschaftliche Interessen der Altstadt, nämlich daß dort etwas passiert. In diesem Sinne ersuche ich antragsgemäß abzustimmen.

Der Gemeinderat beschließt mit Mehrheit (Für Antrag: 21 SPÖ, 12 FPK, 9 ÖVP.
Gegen Antrag: 2 Die Grünen, 1 FPÖ)

Baureferent Pfeiler täuscht die Mitglieder des Gemeinderates

Nach den Protokollen der Stadt- und Verkehrsplanung kam der Architekturbeirat zum Ergebnis, daß aus städtebaulichen Gründen höhere Kennwerte als im Bebauungsplan angegeben, nicht zu befürworten sind, und das vorliegende Projekt abgelehnt wird.

In der Gemeinderatsitzung vom 7.12.2011 gab der damalige Baureferent der Stadt Villach, Pfeiler, zu Protokoll, daß man durchaus von der Empfehlung des Architekturbeirates geringfügig abweichen könne.

Der Architekturbeirat hatte eine Ablehnung ausgesprochen.

Wie kann man von einem abgelehntem Projekt noch „geringfügig“ abweichen ?

Hier täuscht der Baureferent offensichtlich die Mitglieder des Gemeinderates, denn diese hätten sich sicher nicht vorstellen können, daß eine vom Architekturbeirat abgelehnte Erhöhung des Bauwerkes, nur geringfügig geändert wird.

Die „geringfügige“ Empfehlung sieht so aus, daß das Gebäude um nicht weniger als 22 (zweiundzwanzig) Prozent höher wird, als im bestehenden Bebauungsplan zugelassen.

Allgemein besteht die Vorstellung, daß Aussagen eines Referenten in Abstimmung mit seinen Fachbeamten oder dem Architekturbeirat zustande kommen.

Im konkreten Fall hat der Baureferent behauptet, daß ein vom Beirat abgelehntes Projekt geringfügig geändert wird. Paradoxer wird es noch, wenn diese Geringfügigkeit immerhin 22 % ausmacht.

Der vorwiegend aus Nichtfachleuten bestehende Gemeinderat hat den Ausführungen des Baureferenten vertraut.

Es ist aber nicht anzunehmen, daß alle Mitglieder des Gemeinderates eine Zustimmung erteilt hätten, wenn ihnen der tatsächliche Sachverhalt bekannt gewesen wäre.

Der Baureferent spricht gegenüber dem Gemeinderat die Unwahrheit

In der Gemeinderatsitzung zur Änderung des Bebauungsplanes behauptet der Baureferent: Der Architekturbeirat stellt in Villach ein beratendes Gremium dar, mit welchem wir zu 99 Prozent einer Meinung sind.“

Diese Aussage ist falsch und von Beispielen untermauert:

In der Ausgabe der „Woche“ vom 30. Juli 2014 wird der Vorsitzende des Architekturbeirates, Gernot Kulterer, in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „Hans Gasser Platz“ zitiert:

„Bei der Fassade äußerten wir unsere Zweifel, der finale Entwurf wurde uns als Beirat nicht mehr vorgelegt.“

Die Höhe des Gebäudes, das die übrigen überragt, wurde jedoch von einer „Expertenjury“ empfohlen, so Gernot Kulterer weiter.
(Beilage B3)

So wird es gedreht:

Beim Bauvorhaben „Burgplatz“ wird die Meinung des Architekturbeirates nicht akzeptiert, dafür entscheiden aber die „eigenen Fachleute“.

Beim Bauvorhaben „Hans Gasser Platz“ wird die Meinung des Architekturbeirates nicht akzeptiert, dafür entscheidet eine „Expertenjury“.

Behauptet wird jedoch, daß man zu 99 (neunundneunzig) Prozent einer Meinung wäre.

Hätte der Baureferent die Wahrheit gesagt, wäre die Abstimmung im Gemeinderat wahrscheinlich anders ausgegangen.

Baureferent Pfeiler spricht von Firmenansiedlung

Der ehemalige Baureferent Richard Pfeiler argumentierte seine Unterstützung für das Projekt damit, daß im Stadtgebiet Firmen anzusiedeln seien.

Im gegenständlichem Projekt sind im Erdgeschoß 8 Pkw Abstellplätze geplant. Vom 1. – 3. Obergeschoß sind Büros und im 4. Obergeschoß ein Penthaus vorgesehen.

Das Büro der Bauwerberin AOM GmbH befand sich seinerzeit im Parkhotel, welches sich im Stadtzentrum befindet.

Für künftig war die Umsiedlung von AOM in das Haus am Burgplatz angekündigt. Gleichzeitig gab es auch die Überlegung, das Bürohaus außerhalb des Stadtkerns anzusiedeln.

Dies veranlasste offensichtlich auch den Baureferenten zu der Aussage, daß Firmen aus der Altstadt abgezogen werden könnten.

Bei den Gemeinderatsmitgliedern sollte offensichtlich der Eindruck erweckt werden, daß die Firma AOM exorbitant expandieren und dafür zusätzliche Büroflächen benötigen würde, dass die Firma AOM, eine kleine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, durchschnittlich nur zwei Beschäftigte hatte, wurde nicht vermittelt.

Argumente, die von den Gemeinderatsmitgliedern bei der Abstimmung berücksichtigt wurden, sind heute nicht mehr zutreffend.

Mittlerweile wurde die Firma AOM verkauft.

Die geänderten Umstände, die sich in der Zeit zwischen der Bauverhandlung (06.11.2012) und der Ausstellung des Baubescheides (21.07.2014) ergeben haben, sind in dem Verfahren zu berücksichtigen. (Außerdem Fristüberschreitung)

Gemeinderäten stand die Begutachtung durch die Ortsbildpflegekommission nicht zur Verfügung

Den Gemeinderäten stand eine Begutachtung durch die Ortsbildpflegekommission, wie sie im Textlichen Bebauungsplan 2007, §5 (2) gefordert wird, nicht zur Verfügung.

Bei der Ortsbildpflegekommission handelt es sich um ein Sachverständigengremium.

Ob einem Vorhaben Interessen des Ortsbildschutzes entgegenstehen, ist im Verfahren durch ein in Befund und Gutachten gegliedertes Sachverständigengutachten zu klären, welche die Einflüsse des Gebäudes auf das Ortsbild darlegt und die getroffene Schlussfolgerung ausreichend begründet.

Gutachten der Ortsbildpflegekommission sind nach den Grundsätzen zu erstellen, die der Verwaltungsgerichtshof herausgearbeitet hat.

Ein Gutachten ohne Befund und Begründung genügt demnach nicht.

Wäre ein solches Gutachten den Gemeinderatsmitgliedern bei der Abstimmung zum Teilbebauungsplan zur Verfügung gestanden, wäre eine Mehrheit mit großer Wahrscheinlichkeit nicht zustande gekommen.

ORTSBILDPFLEGEKOMMISSION GIBT KEINE ZUSTIMMUNG ZUR BAUHÖHE

Textlicher Bebauungsplan 2007 der Stadt Villach, Auszug

§ 5

Geschoßzahl und Bauhöhe

(1) Die Geschoßanzahl ist die Summe aller Geschoße und darf nachstehende Werte **nicht** übersteigen:

(b) Mehrfamilienhäuser und Gebäude, die der Beherbergung von Touristen dienen, und sonst. Gebäude, wie Geschäftsgebäude, Betriebsgebäude etc., im Bauland- Dorfgebiet bis 2 ½ Geschoße.
In den übrigen Bereichen **4 ½ Geschoße**.

(2) Eine Erhöhung der in Abs. 1 festgelegten Werte ist zulässig, wenn die **vorhandene** Bebauung auf **zumindest zwei anrainenden Nachbargrundstücken** höhere Geschoßanzahlen aufweist oder als Ergebnis einer Beurteilung durch die Ortsbildpflegekommission dieser Erhöhung öffentliche Interessen, insbesondere städtebauliche Kriterien **nicht entgegenstehen**.

Gemeinderat von Villach beschließt Teilbebauungsplan für 5 ½ Geschosse

Der Gemeinderat der Stadt Villach hat am 7. Dezember 2011 die Erstellung eines Teilbebauungsplanes für die Grundstücke 51 und 12/2 in der KG Villach beschlossen.

Aus dem Bebauungsplan der Stadt Villach vom 26.6.2011 (Maßstab 1:250) geht die maximale Oberkante der Attika mit 19,00 m hervor.
Dies entspricht einer **5 ½ fachen Geschoßanzahl**.

Eine 5 ½ fache Geschoßanzahl **widerspricht** dem Textlichen Verbauungsplan 2007 §5, (1), (b)., der nur eine **4 ½ fache** Verbauung zulässt.

Eine Erhöhung wäre nur zulässig, wenn zumindest zwei der **anrainenden** Nachbargrundstücke höhere Geschoßanzahlen aufweisen würden.
Dies ist jedoch nicht der Fall.

Ablehnung der Höhenentwicklung durch den Architekturbeirat

Der Architekturbeirat kam sowohl in der Sitzung vom 3. Mai 2012 als auch in der Sitzung vom 5. April 2012 zu folgenden Schlussfolgerungen:

Der AB kommt daher zum Ergebnis, dass aus städtebaulichen Gründen höhere Kennwerte als im gültigen textlichen Bebauungsplan angegeben, nicht zu **befürworten** sind.

Das vorliegende Projekt wird zum Schutze des Ortsbildes **abgelehnt**.

In gemeinsamer Diskussion mit den Bauwerbern stellt der A B fest, dass die geplante Höhenentwicklung an dieser sensiblen Stelle der Villacher Altstadt **nicht vertretbar** ist.

Das Hochhaus aus den 70-iger Jahren soll **keinen** Anknüpfungspunkt für neuerliche Maßstabbrüche abgeben.

In den Wirkungsbereich des Architekturbeirates fällt auch die Beurteilung im Zusammenhang mit Aufgaben der Ortsbildpflegekommission, insbesondere auch nach § 5 (2).

Im gegenständlichen Fall ist die **Nichterfüllung des § 5 (2)** des Textlichen Bebauungsplanes 2007 eindeutig **gegeben**.

Von der Ortsbildpflegekommission gibt es **keine** Zustimmung.

Den Mitgliedern des Gemeinderates stand bei der Abstimmung zum Teilbebauungsplan überdies eine Begutachtung der Ortsbildpflegkommission, wie sie im Textlichen Bebauungsplan 2007, §5 (2) gefordert ist, nicht zu Verfügung.

Die Behörde im Argumetationsnotstand

Gemäß Baubescheid wird auf Seite 31/44 angeführt, daß verschiedene nicht anrainende Grundstücke mehr als viereinhalb Geschoße aufweisen.

So ist das Objekt Kaiser-Josef-Platz 3 Ecke Widmannngasse neungeschoßig, das Objekt Widmannngasse 7 fünfgeschoßig, das Objekt Widmannngasse 2 sechsgeschoßig, das Objekt Widmannngasse 4 fünfgeschoßig, das Objekt Widmannngasse 5 fünfgeschoßig, das Objekt Widmannngasse 18 fünfgeschoßig, das Objekt Burgplatz (Markthalle) elfgeschossig.

Alle diese angeführten Bauvorhaben wurden vor Inkrafttreten des Textlichen Bebauungsplanes 2007 errichtet, sind kein Kriterium für das gegenständliche Bauvorhaben, gelten **nicht** als anrainende Grundstücke und zeigen überdies die Hilflosigkeit in der Argumentation der Behörde auf.

Verwunderlich ist, daß Bauwerke wie das Hotel Holiday Inn oder die Stadtpfarrkirche nicht angeführt wurden.

Der § 5 des Textlichen Bebauungsplanes 2007, wonach nur eine viereinhalb geschoßige Bebauung zulässig ist, kann nicht erfüllt werden.

Die vorgesehene fünfzehnhalb geschoßige Verbauung ist unzulässig und wird abgelehnt.

MIT EINEM KUNSTGRIFF WILL MAN EINE GESCHLOSSENE BEBAUUNG ERREICHEN

Textlicher Bebauungsplan 2007

§ 2

Größe von Baugrundstücken

Die Mindestgröße von Baugrundstücken ist abhängig von der Bauweise.

Für das gegenständliche Bauvorhaben ist die entsprechende Bauweise zu untersuchen. Die Grundgröße der Parzellen 12/2+51 beträgt exakt 350 m².

Es gibt die offene Bauweise, die halboffene Bauweise und die geschlossene Bauweise.

Offene Bauweise

Mindestgröße: 500 m²

Offene Bauweise bedeutet, daß die Gebäude allseits freistehend zu errichten sind, daß also gegenüber den Grundgrenzen ein Abstand einzuhalten ist.

Die vorhandene Baugrundstücksgröße ist geringer als 500 m², daher ist die offene Bauweise hier nicht maßgebend.

Halboffene Bauweise

Mindestgröße: 350 m²

Bei halboffener Bauweise ist das Gebäude an einer seitlichen Grundgrenze anzubauen und sonst unter Einhaltung von Abständen zu errichten.

Auf der Baugrundfläche gibt es zugunsten der Nachbarliegenschaft Aichholzer ein ersessenes Recht der Nutzung.

Die für die halboffene Bebauung erforderliche Mindestgröße von 350 m² wird nicht erreicht, die tatsächlich verfügbare Baugrundfläche wird reduziert durch die ersessene Fläche und beträgt demnach weniger als 350 m².

Bemerkung:

Grundflächen auf denen ein Servitut o.ä. besteht, dürfen nicht bebaut werden und dürfen auch nicht zur Baugrundfläche gezählt werden.

Vergleiche auch §2 (4) a) b):

Das jeweilige Ausmaß von Verkehrsflächen in der gem §7 erforderlichen Breite ist auf die Größe von Baugrundstücken **nicht** anzurechnen.

Geschlossene Bauweise

Mindestgröße 250 m²

Die geschlossene Bebauungsweise erfordert die geschlossene Verbauung der Straßenfront von Grenze zu Grenze.

(VwGH 24.03.1998, ZI. 94/05/0213(B))

Die Verbauung an der Straßenfront reicht nur an einer Seite bis zu Grundgrenze. Im südlichen Bereich ist das Gebäude gemäß Teilbebauungsplan in einem Abstand von 1,80 m von der Grundgrenze.

Die erforderlichen Bedingungen werden nicht erfüllt.
Eine Verbauung ist dadurch nicht möglich.

Im Baubescheid wird auf Seite 31/44 angeführt:

Die Schaffung eines Stadtkerns, eines Ballungsraumes bzw. Zentrums ist nämlich nur durch entsprechend dichtes aneinander Bauen (geschlossene Bauweise) bei gleichzeitig hoher Baumassenanzahl zu erreichen.

Diese Auffassung darf beim gegenständlichem Bauvorhaben nicht angewendet werden.

Es handelt sich hier um eine halboffene Bauweise und nicht um eine geschlossene Bauweise. Eine **Umgehung** des Bebauungsplanes ist nicht möglich.

Die gemäß des Textlichen Bebauungsplanes 2007 erforderlichen Bedingungen für die Baugrundgröße werden bei keiner der 3 Bauweisen erfüllt.

Eine Bebauung des Grundstückes Parz. 12/2 + 51, KG 75454, ist daher nicht möglich.

Gemäß Textlichen Bebauungsplan 2007 ist das Baugrundstück für eine halboffene Bauweise einzustufen.

In Wirklichkeit geht es der Behörde darum, das Gesetz zu umgehen, indem man anstelle der halboffenen Bebauung eine geschlossene Bebauung erreichen will.

Demnach soll an 3 Seiten bis an die Grundgrenze gebaut werden und an der 4. Seite wird ein Abstand von 1,80 m willkürlich angenommen.

Um überdies eine große Baumassenanzahl zu erreichen, wird auch noch die Bauhöhe gesetzeswidrig erhöht.

NICHTEINHALTUNG DER GESETZLICH VORGESCHRIEBENEN ABSTANDFLÄCHEN AN DER OSTSEITE

Für den Teilbebauungsplan werden die Abstandflächen unter der Voraussetzung einer halboffenen Bebauung ermittelt.

Textlicher Bebauungsplan 2007, §4, (2) b):

Halboffene Bauweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der gemeinsamen Baugrundstücksgrenze aneinander gebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden.

Als gemeinsame Baugrundstücksgrenze wird die an der Nordseite angrenzende Grundfläche der Stadt Villach gewählt.

(Ein großzügiges Entgegenkommen der Stadt der Bauwerberin gegenüber).

Demnach wird nur an der Nordseite aneinander gebaut, nach allen anderen Seiten müßte das Gebäude freistehend unter Einhaltung von Abständen errichtet werden.

Gemäß Textlicher Bebauungsplan 2007 wird nach §6, (11) diesbezüglich auf die Bestimmungen der §§ 4-10 der Kärntner Bauvorschriften hingewiesen. Nach diesen Bestimmungen ist ein Abstand des Bauwerkes von der Grundgrenze einzuhalten, der zumindest 3,00 m bzw. 0,6 H betragen muß.

Im Teilbebauungsplan der Stadt Villach wurde allerdings festgelegt, daß an der östlichen Grundgrenze bis an die Anrainerparzelle der Liegenschaft Widmannngasse 8 angebaut wird und demnach die vorhin angeführten Abstände nicht eingehalten werden

Da das Bauwerk nicht freistehend und nicht mit einem Abstand zur Grundgrenze errichtet werden soll, steht dies im Gegensatz zu den Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften und bildet einen klaren Gesetzesverstoß.

Bemerkungen:

Gemäß §9 der Kärntner Bauvorschriften ist es der Behörde nicht freigestellt, nach Ermessen Abstände zu verringern oder nicht.

Der Verwaltungsgerichtshof hat ausgeführt, daß für die Zulässigkeit der Verringerung der Tiefe der nach den K-BV vorgesehenen Abstandflächen nicht von einer zweckmäßigen Bebauung unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte auszugehen ist.

In Kenntnis der Vorgänge rund um das Bauverfahren wird festgestellt, daß von Seiten der Behörde offensichtlich alles unternommen wird, um der Bauwerberin entgegenzukommen, damit für sie ein Maximum an wirtschaftlich verwertbarer Nutzfläche geschaffen werden kann.

Es ist erkenntlich, daß bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsbestimmungen die wirtschaftliche Nutzfläche des Bauwerbers verringert wird, im Umkehrschluß bringt ein Anbauen bis zur Grundgrenze eine größere verwertbare Nutzfläche.

„Hier geht es auch um wirtschaftliche Interessen der Altstadt“ spricht der Baureferent Pfeiler anlässlich der Abstimmung zum Teilbebauungsplan im Gemeinderat.

Diese wirtschaftlichen Gesichtspunkte dürfen laut VwGH natürlich bei der Verringerung der Abstandflächen keine Rolle spielen.

Fest steht:

Die Nichteinhaltung der Abstandsflächen im Teilbebauungsplan der Stadt Villach vom 7.12.2011 widerspricht den Kärntner Bauvorschriften.

Der Teilbebauungsplan ist gesetzeswidrig (wird an anderer Stelle nachgewiesen) daher:

Gemäß Textlichen Bebauungsplan 2007 sind die Bestimmungen der §§ 4-10 der Kärntner Bauvorschriften anzuwenden.

Nach diesen Bestimmungen ist der Abstand von der Grundgrenze mit zumindest 3,00 m bzw. 0,6 H einzuhalten.

Gemäß der halboffenen Verbauung ergibt sich zudem die Verpflichtung, daß an dieser nicht angebauten Grundgrenze die geforderten Abstandflächen einzuhalten sind.

BEWILLIGTES BAUVORHABEN HAT KEINE BEWILLIGTE ZUFAHRT

Auf Parzelle Nr.1078/2 , KG 75454, Villach, befindet sich eine seit mehr als 30 Jahren bestehende und befestigte Grüninsel.

Dieser einzige Grünbereich am Burgplatz befindet sich im Besitz der Stadt Villach. Er ist mit Bäumen bewachsen und durch eine auf Betonfundamenten errichtete Betonstützwand von der Fahrbahn abgegrenzt. (S. Beilage B9)

Die gesamte Fläche ist humusiert und mit zwei großen und gesunden Nadelbäumen bewachsen.

An der Ostseite grenzt dieser Bereich an die Umfassungsmauer der Parzelle Nr.12/2, KG 75454, Villach, der Frau Mag. Sandra Staber-Gajsek.

Da Frau Mag. Sandra Staber-Gajsek einen Teil dieser Insel für ihre Zwecke beanspruchen möchte, wären die Bäume zu roden und die bestehenden Betonstützwände abzutragen.

Es gibt hierzu keine Umwidmung von Grünfläche in Fahrbahnfläche.

Es gibt keinen Abbruchbescheid für die vorhandenen Betonkonstruktionen.

Es gibt keine Rodungsgenehmigung für die bestehenden Bäume.

Für das Bauvorhaben Mag. Staber-Gajsek wurde bereits die Bau- und Abbruchgenehmigung erteilt.

Die geplante Zufahrt zur Bauparzelle ist jedoch von öffentlichem Grund aus nicht möglich.

Schon aus diesem Grunde muß der Bescheid abgelehnt werden.

PARZELLE 51 IST GRÜNLAND / BAULAND

Aus Beilage B9 ist ersichtlich, daß die Parzelle 51 als Bauland / Grünland gewidmet ist.

Die vorgenommene Umwidmung in Bauland ist ungesetzlich



BEILAGE
B 9

KD 200
491.34

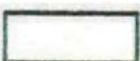
KD 500
491.68

Burgplatz

1078/2

-  NEUBAU
-  ABBRUCH
-  UMLAUFENDES BESTANDMAUERWERK

GRUNDSTÜCKSGRENZE

-  Änderung Bestand im Zuge Abbruch

PARZELLE 1078/2
Stadt Villach
Grünzone

BAULAND /
GRÜNLAND

BAULANDWIDMUNG
UNGESETZLICH

51

Durchfahrt
überdacht

Einfassungsmauer 6
bleibt Bestand

Einfassungsmauer 6

Mauer 5
Neubau

Giebelw
Abbruch
Giebel

Abbruch Holzwanddach u. Mauer
Einfass.-Mauer 1 bleibt OK=493,75

Mauersprung
nach Abbruch-
arbeiten
von Mauer 1 OK 1
auf Mauer 2 OK 4

1167

Abtrag Giebel 1
Wohnhaus auf Mauer
Höhe 2

.10

1078/33

.8/2

Büro- u

LÖSUNGSVORSCHLAG MIT EINER NEUEN GRÜNOASE

Bei der am 6. November 2012 erfolgten Bauverhandlung hatte die AOM GmbH mit der Geschäftsführerin Mag. Sandra Gajsek den Geschäftssitz in Villach, Moritschstrasse 2 und war Eigentümerin der Bauparzelle Burgplatz 3.

Zum Zeitpunkt des Bescheides vom 21. Juli 2014 sind die Verhältnisse verändert. Geschäftsführer der AOM GmbH ist nun Max Fleissner von der ELBE Elektrische Büroeinrichtung GmbH, Villach
Eigentümerin der Bauparzelle Burgplatz 3 ist nun Mag. Sandra Staber-Gajsek, Agnes- Greibl-Straße 15, Villach

In dem Bauverfahren wurden bisher sowohl von Seiten der Behörde als auch von Beruferseite zahlreiche Argumente und Paragraphen angeführt. Unter Ausnutzung aller rechtlichen Möglichkeiten könnte sich das Verfahren noch über Jahre hinausziehen.

Um dies zu verhindern, sollte eine Lösung angestrebt werden, bei der alle Beteiligten und vor allem die Bevölkerung der Stadt daraus einen Nutzen ziehen.

Anlaß hiezu könnte auch das seit Mai 2014 von der Stadt Villach initiierte Bürgerbeteiligungsmodell „stadt:werk“ sein.

In diesem Modell, das zugleich Startschuss für das Stadtentwicklungskonzept 2015 ist, sollen Bürgerinnen und Bürger mit ihren Meinungen und Anregungen mit einbezogen werden.

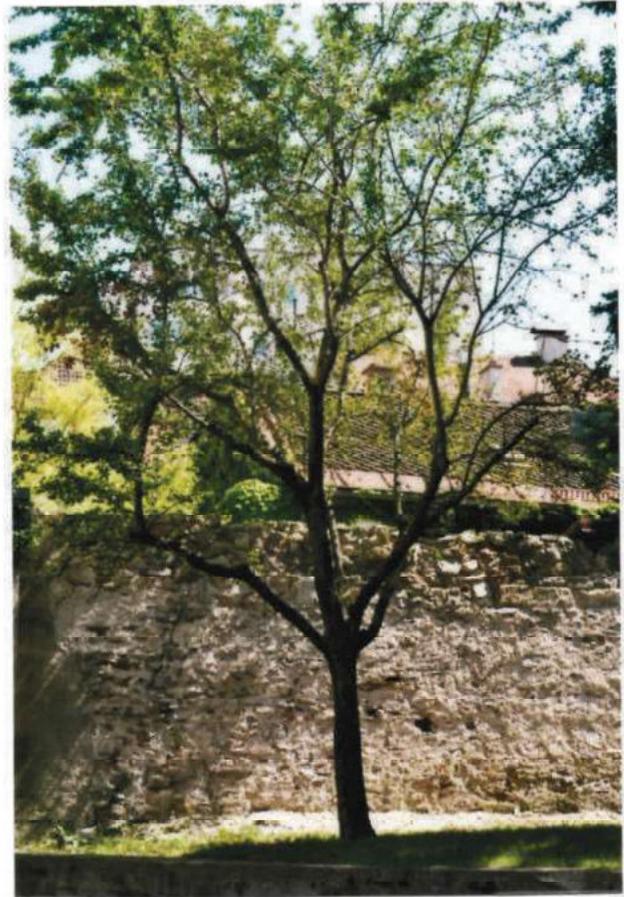
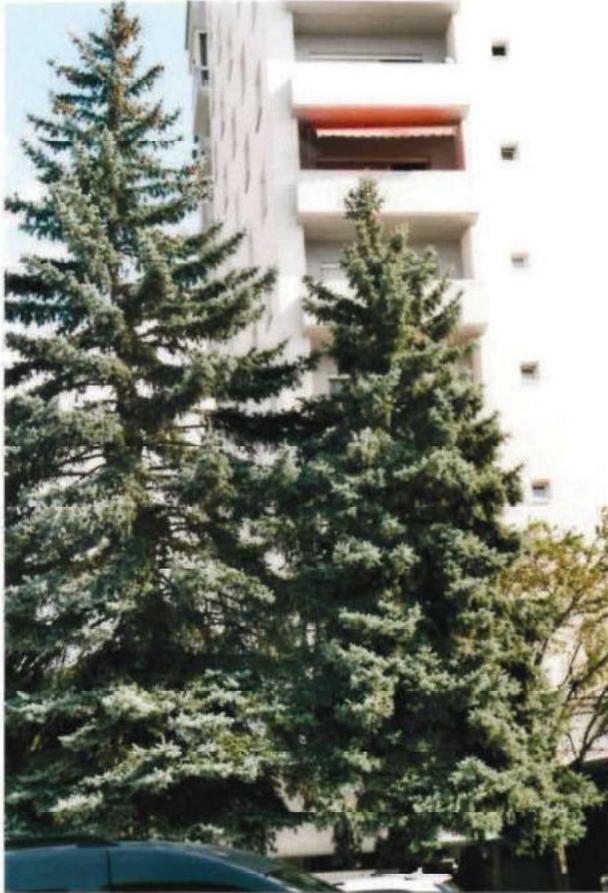
„Wir wollen die Stadt gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern weiterentwickeln, sie konsequent informieren, einbinden und zum Mitmachen animieren“, heißt es in einer Aussendung der Stadt.

Vorstellbar ist daher, daß die Villacherinnen und Villacher dafür eintreten, daß anstelle des geplanten privaten und fünfeinhalb Stockwerke hohen Gebäudes eine Grünzone für die Allgemeinheit geschaffen werden könnte.

Um die entsprechenden Rahmenbedingungen zu schaffen, wäre es sinnvoll, wenn Stadt und Bauwerberin eine beiderseits vernünftige Lösung finden könnten.

Die Errichtung eines BURGPARKS wäre dann möglich und Villach hätte in der historischen Altstadt eine neue Grünoase.

VORGESEHENE RODUNG AUF ÖFFENTLICHEM GRUND (BURGPLATZ)



VORGESEHENE RODUNG AUF PRIVATEM BAUGRUND (BURGPLATZ 3)





JA!

ICH WILL.

AM BURGPLATZ

**BETON
STATT
GRÜN**

GÜNTHER

albel

Er will es. Er kann es nicht !

EINSCHREIBEN

DI Alois Aichholzer
Lenaugasse 4
9500 Villach

Villach, 20. Jänner 2015

Stadt Villach
Rechtsmittelstelle
9500 Villach, Rathaus

Zahl GG1/RMSt-5/2014

Betr.:

Frau Mag. Sandra Staber-Gajsek- vormals OAM GmbH, Villach; Bausache
(Bauvorhaben Burgplatz)- Berufungsverfahren

In obiger Angelegenheit werden die Stellungnahmen übermittelt für:
Verkehrsplanerische Beurteilung vom 17. November 2014
Ergänzende medizinische Stellungnahme vom 29. Oktober 2014

Eine Stellungnahme zum Schreiben vom 16. Dezember 2014 (Ergänzende
bautechnische Stellungnahme zur Zurückziehung zum Abbruch des Überbaues)
kann derzeit noch nicht abgegeben werden.

Beim Bezirksgericht Villach ist unter der Aktenzahl 16C 2139/14 k ein Zivilrechtsstreit
anhängig, in dem eine Vorfrage entschieden wird und deshalb der Antrag auf
Unterbrechung des Bauverfahrens bis zur rechtskräftigen Entscheidung des
Zivilverfahrens aufrecht bleibt.

Nach Abschluß des gerichtlichen Verfahrens wird umgehend auch eine
Stellungnahme, insbesondere auch in Bezug auf die Grundgrenze, abgegeben.

Mit freundlichen Grüßen,
DI Alois Aichholzer

Beilagen: Seite 1 - 12

VERKEHRSPLANERISCHE BEURTEILUNG VOM 17. NOVEMBER 2014

Seitens der Abteilung Stadt- und Verkehrsplanung wurde für das Bauvorhaben Burgplatz - AOM GmbH, mit 17. November 2014 folgende Stellungnahme abgegeben:

Das geplante Büro- und Wohnhaus mit acht Abstellplätzen in der Erdgeschoßebene am Standort Burgplatz 3, soll über eine neue 7 m breite Ein- und Ausfahrt direkt über die öffentliche Verkehrsfläche Burgplatz angeschlossen werden.

Dem projektierten Bauvorhaben stehen nach Art, Lage, Umfang, Form und Verwendung keine öffentlichen Interessen des Verkehrs entgegen.

Eine nach Art, Lage und Verwendung des Vorhabens entsprechende Verbindung zur öffentlichen Fahrstraße ist sichergestellt.

Hingewiesen wird darauf, daß durch den geplanten Umbau (Verkleinerung) der vorgelagerten Grüninsel im Bereich der neuen Ein- und Ausfahrt am Burgplatz der bestehende Baumbestand möglicherweise gefährdet werden könnte.

Für die notwendigen Umbauarbeiten der Grüninsel am öffentlichen Gut des Burgplatzes ist die Zustimmung der Abteilung 2/T – Tiefbau erforderlich !

Für die Stadt- und Verkehrsplanung:

Ing. Michael Wochein.

Unabhängiges Gutachten notwendig

Für die verkehrsplanerische Beurteilung ist ein Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen erforderlich.

Die von der Stadt - und Verkehrsplanung vorgelegte Beurteilung kann nicht als Gutachten akzeptiert werden. Es entspricht nicht den Kriterien eines unabhängigen Gutachtens.

Gutachten sind nach den Grundsätzen zu erstellen, die der Verwaltungsgerichtshof herausgearbeitet hat.

Ein Gutachten ohne ausreichenden Befund und ausreichender Begründung genügt demnach nicht.

Baumbestand „möglicherweise“ gefährdet

Die Formulierung, der bestehende Baumbestand könnte möglicherweise gefährdet werden, zeigt die „wohlwollende“ Begutachtung durch den Amtssachverständigen.

Aus den Planunterlagen des Architekturbüros geht einwandfrei hervor, daß die gesamte bestehende Grüninsel gerodet werden soll. Dies zum Zweck der Erreichung einer Zufahrtsmöglichkeit und für die Platzgewinnung bei der Bauabwicklung.

Warum man auf diese Tatsache nicht eingeht ist unverständlich, ebenso die Aussage, daß der Baumbestand möglicherweise gefährdet werden könnte.

Eine Erhaltung der der mehr als 30-jährigen Bäume wäre durch die Abtrennung der zum Großteil waagrecht verlaufenden Wurzeln weder biologisch noch statisch möglich.

Die Wurzeln liegen bis zu einen halben Meter über der Verkehrsfläche und werden überdies untergraben durch die bis auf Frosttiefe gegründeten Fundamente der Umfassungswände.

Auszug aus einem VwGH – Urteil:

Zur Erhaltung einer gesunden Umwelt für die Bevölkerung ist der Baumbestand zu schützen, ohne Rücksicht darauf, ob er sich auf öffentlichem oder privatem Grund befindet.

Öffentliche Interessen an der Erhaltung der Grüninsel

Die Behauptung, dem Bauvorhaben stehen keine öffentlichen Interessen des Verkehrs entgegen, muß widersprochen werden.

Zugunsten eines privaten und auf Profit ausgerichteten Immobiliengeschäftes soll eine öffentliche Grünfläche in eine Verkehrsfläche umgewandelt werden.

Diese Verkehrsfläche könnte danach öffentlich nicht mehr genutzt werden, da sonst die Zufahrt zum Privathaus nicht möglich wäre.

Keine Umwidmung und Baugenehmigung

Auf öffentlichem Grund befindet sich seit über 30 Jahren eine befestigte Grüninsel. Diese wird durch Betonwände von der Fahrbahn abgegrenzt und liegt bis zu einem Meter über der Verkehrsfläche.

Der Bereich ist mit zwei Nadelbäumen und einem Laubbaum bewachsen.

Ein Teil dieser Insel müßte für private Zwecke von Grünland in Verkehrsfläche umgewidmet werden.

Einen Baubescheid für den Abtrag der bestehenden Umfassungswände sowie der Neuerrichtung gibt es bisher nicht.

Unglaubliches: Für das Bauvorhaben wurde der Baubescheid erlassen, obwohl es keine genehmigte Zufahrtsmöglichkeit zum Gebäude gibt.

Verkehrsfläche anstelle der Grüninsel ist ungesetzlich

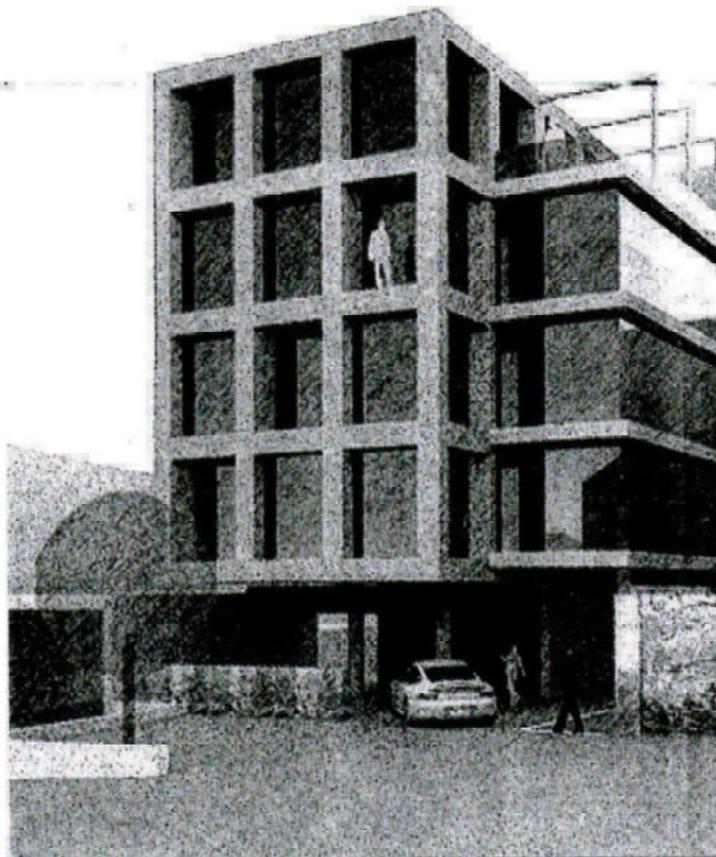
Nach §6 der Kärntner Rechtsvorschriften:

Als Verkehrsflächen sind die für den fließenden und ruhenden Verkehr bestimmten Flächen festzulegen, die für die örtliche Gemeinschaft von besonderer Verkehrsbedeutung sind.

Dazu gehören neben den Bestandteilen öffentlicher Straßen (§4 des Kärntner Straßengesetzes 1991) auch Parkplätze.

Die Festlegung einer Verkehrsfläche für private Zwecke anstelle einer öffentlichen Grüninsel ist nicht von besonderer Verkehrsbedeutung für die örtliche Gemeinschaft.

Es ist daher die Errichtung einer Verkehrsfläche anstelle der Grüninsel dem Gesetz nach nicht möglich.



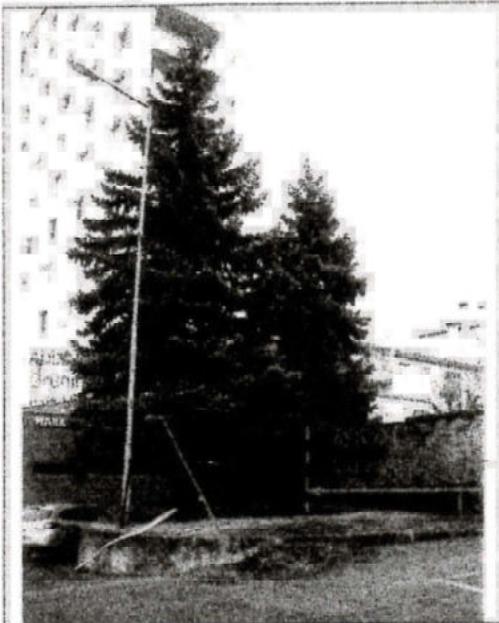
ZUFAHRT ZUM HAUS BURGPLATZ 3 MIT KUGELBAUM ANSTELLE DER BESTEHENDEN GRÜNINSEL

Bild: Kleine Zeitung vom 3. November 2012

Planung und Abtrag der Grüninsel

Architekturbüro Dorn Ziviltechniker GmbH

Durch die innerstädtischen Baumaßnahmen für dieses Bauvorhaben mit Abbrucharbeiten und Neubauerrichtung auf beengtem Raum wird seitens der Bauwerber im Zuge eines Bauansuchens um eine Fremdgrundbenützung (Baukran Schwenkbereich, sonstige Baumaßnahmen) angesucht im Bezug der Kärntner Bauordnung XI.Abschnitt – Nachbarpflichten



Abbruch der Grüninsel mit Betonsockeleinfassung für spätere neue verbreiterte Zufahrtssituation des Neubaus, Grüninsel wird neu errichtet, Maßnahme auf Parz. 1078/2 (Burgplatz), Grüninsel zwischen Durchfahrt zu Garagen-Innenhof und Projektzufahrt

Abbruch der Einfassungsmauer zum Burgplatz auf Länge des Projektgrundstückes Zufahrtsbereich wie im Bild 1.

Bild 3 – Ansicht Ost, Blick von Burgplatz (in Verlängerung Bild 1)

Gemäß den Planungsvorstellungen des Architekturbüros soll die Grüninsel vollständig abgetragen und teilweise wieder errichtet werden.

Die Vorstellung, daß eine Ersatzpflanzung vorgenommen werden soll, ist nicht nachvollziehbar.

Diese kann den Urzustand niemals ersetzen.

Das öffentliche Interesse für die Erhaltung des Baumbestandes ist höher einzuschätzen, als das Wunschdenken von Privatpersonen.

Stellungnahme der Anrainer Aichholzer anlässlich der Bauverhandlung vom 6.11.2012

ABBRUCH UND VERKLEINERUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNINSEL WIRD ABGELEHNT.

Die auf dem Burgplatz auf Parz. 1078/2 und im öffentlichen Besitz stehende Grüninsel soll abgetragen und in verkleinerter Form wieder hergestellt werden.

Es wird gefordert, daß die einzige Grünfläche des Burgplatzes, bestehend aus einer Grasfläche, Bäumen und einer Betonumrandung zur Gänze erhalten bleibt.

Die Fläche darf weder verkleinert werden, noch durch Bauarbeiten in Mitleidenschaft gezogen werden.

Die Vorprüfung

Nach der Kärntner Bauordnung hat bei einem Bauvorhaben nach §6 ein Vorprüfungsverfahren nach §13 stattzufinden.

Die Behörde hat dabei u.a. festzustellen, ob eine geeignete Zugangsmöglichkeit zu dem vorgesehenem Bauprojekt gegeben ist und ob es für das Grundstück eine Baulandwidmung gibt.

Im gegenständlichen Fall befindet sich innerhalb einer Gartenmauer eine zwei Meter breite Zugangsöffnung vom öffentlichen Parkplatz zum Baugrundstück.

Dieser Zugang wurde seit Jahrzehnten für einen Spenglereibetrieb und auch für ein Wohnhaus genutzt.

Aufgabe der Behörde wäre es gewesen, darauf hinzuweisen, daß der vorhandene Zugang mit gleicher Breite in der Planung zu berücksichtigen wäre und auch künftig beibehalten werden müsste.

Die von der Bauwerberin erwünschte Errichtung eines Geschoßes für 8 Personenkraftwagen wäre nicht zwingend notwendig, da in der Umgebung genügend Parkplätze, als auch Mietgaragen zur Verfügung stehen.

Stattdessen wurde durch die Behörde im Vorprüfungsverfahren die Vergrößerung der Zufahrt zum Grundstück mit einer Breite von sieben (!) Metern zugelassen. Dies setzte allerdings voraus, daß eine seit über 30 Jahren bestehende Grüninsel auf öffentlichem Gut zum Zweck einer privaten Zufahrt abgetragen werden müsste.

Für ein privates Immobilienspekulationsprojekt sollte demnach eine öffentliche Grünanlage geopfert werden.

Eine zweifelhaften Vorprüfung betrifft auch das Baugrundstück selbst. Von den für die Bebauung vorgesehenen Parzellen 12/2 und 51 sind 144 m² davon als Grünland ausgewiesen. Das sind 41 % der gesamten Baufläche.

Eine Umwidmung von Grünland in Bauland für Büros und ein Penthouse ist nicht nachvollziehbar, da es in Villach ein Überangebot an leerstehenden Büroräumlichkeiten und Penthousewohnungen gibt.

53

M = 1 : 200

KD
200
491.34

500
491.78

VERKLEINERTE GRÜNINSEL

ZU- UND ABFAHRT FÜR
PRIVATHAUS

ZUGANG BESTAND
BREITE 2 m

GRÜNLAND 144 m²
KEINE BAULANDWIDMUNG
TROTZ BAUGENEHMIGUNG

BAUGRUNDFLÄCHE 349 m²

12/2

.13/2

1167

.10

1078/33



ERGÄNZENDE MEDIZINISCHE STELLUNGNAHME

In der ergänzenden medizinischen Stellungnahme von Dr. Christian Roll vom 29. Oktober 2014 wird u.a. ausgeführt:

Laut Berufung gegen den Bescheid, Herr DI Alois Aichholzer vom 21. Juli 2014, Seite 29, wird bemängelt, dass der medizinische Amtssachverständige auf den Einfluß der 17,90 m hohen Wand, welche direkt an der Grundgrenze Aichholzer errichtet werden soll, nicht eingegangen sei. Diese Wand sei unmittelbar vor der Fassade mit den Balkonen des Hauses Widmannngasse 8 situiert und vermindere krass den künftigen Sonnen- und Lichteinfall.

Um offensichtlich negative Folgen, die sich daraus für die Bewohner ergeben könnten, aufzuzeigen, werden wissenschaftliche Erkenntnisse angeführt:

Wiener Mediziner haben nachgewiesen, daß die verminderte Lichteinstrahlung sowohl psychische als auch physische Probleme beim Menschen auslösen kann. Bei reduziertem Licht funktioniert der Serotonin-1A Rezeptor wesentlich schlechter, ähnlich wie Depressionen und Angststörungen. Niedergeschlagenheit, Antriebslosigkeit oder übersteigertes Bedürfnis nach Konsum von Kohlehydraten können die Folge von verminderter Sonneneinstrahlung sein. In ihrer stärksten Ausprägung werden diese Veränderungen als „Winterdepression“ bezeichnet, so Siegfried Kasper, Leiter der Universitätsklinik für Psychiatrie und Psychotherapie an der Medizinischen Universität Wien.

Der in einer Studie untersuchte Serotonin 1A- Rezeptor fungiert als Andockstelle am postsynaptischen Neuron. Bei Depressionen oder Angststörungen ist das Bindungspotential dieses Rezeptors stark vermindert. Die Forschungsgruppe um Christoph Spindelegger und Rupert Lanzenberger von der Universitätsklinik konnte bei 36 gesunden Probanden mittels Positronen-Emissions-Tomographie (PER) gezeigt werden, daß dieser Rezeptor auch bei Lichtmangel ein vermindertes Bindungspotential zeigt- und daß bei Sonnenschein die Werte signifikant höher sind.

Vom Amtssachverständigen wird angegeben:

Aus umweltmedizinischer Sicht betreffend vermindertem Sonnen- und Lichteinfall in Wohnungen kann sehr wohl von einer Beeinträchtigung des Wohlbefindens ausgegangen werden. Hinsichtlich einer Beeinträchtigung der Gesundheit kann aber keine seriöse medizinische Aussage getroffen werden, da seitens der WHO diesbezüglich keine medizinischen Vorsorge-, Grenz- und Richtwerte vorliegen.

Daher verweise ich auf die bestehende Bauordnung welche das „Miteinander“ zwischen Bauwerber und Nachbarschaft in Form von Abstandflächen, Schattenpunkten etc. regelt.

Stellungnahme zu den Angaben des medizinischen Sachverständigen

Wenn hinsichtlich der Beeinträchtigung der Gesundheit derzeit keine Vorsorge-, Grenz- und Richtwerte seitens der WHO angegeben werden können, bedeutet dies noch keineswegs, daß es keine Beeinträchtigung geben kann.

Von der WHO gibt es beispielsweise keine Angabe über Grenzwerte bei Nikotingenuß, sie fordert lediglich das weltweite Verbot für Tabakwerbung.

Die logische Folgerung des medizinischen Sachverständigen müsste demnach sein: Da von der WHO keine Grenzwerte bezüglich des Rauchens vorliegen, kann hinsichtlich der Beeinträchtigung der Gesundheit eine seriöse medizinische Aussage nicht getroffen werden.

Zu bemerken ist, daß die Europäische Region der WHO unter dem Titel „Gesundheit für alle“ (Europäische Schriftenreihe Nr.5) u.a anführt:

Der Mensch und seine Lebensumwelt sollte zentrale Bedeutung bei der Stadtplanung erhalten.

Bei der Stadt- und Flächenplanung sollte der Wohnbereich so gestaltet werden, daß ein nachhaltiger Schutz der Gesundheit und der Umwelt gefördert wird.

Es wird allerdings vom Sachverständigen zurecht auf die bestehende Bauordnung verwiesen, die die Form der Abstandsflächen, Schattenpunkte etc. regelt:

Kärntner Bauvorschriften

§5 Abstandsflächen

(1) Die Abstandsfläche ist für jede Außenwand eines oberirdischen Gebäudes zu ermitteln. Die Abstandsfläche muß so tief sein wie sechs Zehntel des Abstandes zwischen der Außenwand und den durch eine Linie verbundenen Schattenpunkten, die sich auf einer Höhe des jeweiligen Fixpunktes der Außenwand gelegten Waagrechten ergeben, wenn über das Gebäude Licht in einem Winkel von 45 Grad einfällt.

(2) Ergibt sich aus Abs. 1 eine Tiefe der Abstandsfläche von weniger als 3,00 m, so ist als Tiefe der Abstandsfläche 3,00 m anzunehmen.

Von der Grundgrenze bis zur geplanten Außenwand ergibt sich aufgrund der Kärntner Bauvorschriften demnach folgender Abstand:

$$0,6 \cdot 17,90 = 10,74 \text{ m}$$

Bei Einhaltung des Abstandes von 10,74 m kann nach heutigem Stand der Technik und des Umweltbewusstseins eine gesundheitliche Beeinträchtigung der Bewohner des Hauses Widmannngasse 8 ausgeschlossen werden.

BESCHWERDE

GEGEN DEN BESCHEID DES STADTSENATES DER STADT VILLACH
VOM 24. JUNI 2015

23. Juli 2015

Beschwerde an die Rechtsmittelstelle der Stadt Villach,
Rathaus Villach

24. Juli 2015

Anzeige:

Zentrale Staatsanwaltschaft zur Verfolgung von Wirtschaftsstrafsachen und
Korruption,
Dampfschiffstrasse 4, 1030 Wien

Beschwerde gegen die Verfahrensaussetzung

Auszug aus dem Bescheid der Stadt Villach vom 24. Juni 2015

Mit Bescheid des Stadtsenats der Stadt Villach vom 18. Februar 2015, Zahl: GG1/RMSt-5-2/2014, wurde das gegenständliche Bauverfahren bis zur rechtskräftigen Vorfrageentscheidung über das strittige Eigentum im unmittelbaren Grenzbereich des Baugrundstückes Nr. 12/2 Bfl. und des Grundstückes Nr. 12/1 Bfl., beide KG Villach, im beim Bezirksgericht Villach zur Aktenzahl 16 C 2139/14 k anhängigen zivilrechtlichen Verfahren ausgesetzt.

Mit Eingabe vom 13. April 2015 hat die Bauwerberin einen Antrag auf Fortsetzung des Verfahrens und Berufungsentscheidung gestellt.

Als Urkunde beigefügt wurde u.a. eine dem Bezirksgericht Villach zur vorzitierten Geschäftszahl und der Bauwerberin übermittelte Klageeinschränkung der BW (Aichholzer) vom 31. März 2015. Begründet wurde diese von der Klägerin (BW Aichholzer) damit, daß durch Umplanungen ihr Klagsbegehren nunmehr durch die beklagte Partei (Baiwerberin) erfüllt worden sei.

Die neuen Pläne würden keine Überbauung des strittigen Grundstreifens mehr vorsehen, sodass das Unterlassungsbegehren hinfällig sei.

Für die Berufungsbehörde ist daher eine Vorfragensentscheidung durch das Bezirksgericht Villach zur relevanten Eigentumsfrage für die projektierte Bauführung selbst (nach dessen Modifikation) im Grenzbereich der Grundstücke der Bauwerberin und der BW (Aichholzer) nicht (mehr) zu erwarten. Ein zivilrechtliches Verfahren ist diesbezüglich nicht (mehr) anhängig. Mit der Klageeinschränkung haben die BW (Aichholzer) anerkannt, daß der im Verfahren vor dem Bezirksgericht Villach von der Bauwerberin als Beweis vorgelegte Auswechslungsplan vom 9. Dezember 2014 (bei der Baubehörde am 12. Dezember 2014 eingelangt) zu einer Projektänderung führt, die keine Überbauung des strittigen Grundstreifens mehr bewirken kann. Eine darüber hinausgehende Feststellung der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse im unmittelbaren Grenzbereich der benachbarten Grundstücke – wie mit der von den BW (Aichholzer) beim Bezirksgericht Villach am 9. April 2015 eingebrachten und der Berufungsbehörde am 3. Juni 2015 zur Kenntnis „Neuklage“ beabsichtigt – ist daher für die Entscheidung in gegenständlicher Bausache keine Vorfrage mehr. Soweit die BW (Aichholzer) in diesem Zusammenhang für den Fall einer (allenfalls künftigen) Grenzverschiebung eine Neubewertung der Bebauungsgrundlagen in ihrer Gültigkeit als Unterbrechungsgrund anführen (wiederholend) auf die Bindung der Baubehörden an einem rechtswirksamen Teilbebauungsplan und dessen Vorgaben zu verweisen. Damit ist der Grund für die mit Bescheid des Stadtsenates der Stadt Villach vom 18. Februar getroffene Verfahrensunterbrechung weggefallen.

Begründung der Beschwerde

Gemäß Bescheid der Stadt Villach vom 18. Februar 2015 gibt es folgenden Spruch:

Das Bauverfahren wird bis zur rechtskräftigen Vorfragensentscheidung über das strittige Eigentum im unmittelbaren Grenzbereich des Baugrundstückes 12/2 Bfl. und der Grundstücke 12/1 Bfl., beide KG Villach, im beim Bezirksgericht Villach zu Aktenzahl 16 C 2139/14k anhängigen zivilrechtlichen Verfahren ausgesetzt.

Eine rechtskräftige Entscheidung über das strittige Eigentum im unmittelbaren Grenzbereich hat es durch das Bezirksgericht Villach bisher nicht gegeben. Trotzdem vertritt die Behörde die Auffassung, die Voraussetzungen für die Unterbrechung des Bauverfahrens wären nicht mehr gegeben. Sie verlässt sich dabei lediglich auf Behauptungen der Bauwerberin, wie sie im vorliegendem „Auszug aus dem Bescheid der Stadt Villach vom 24. Juni 2015“ hervorgehen.

Behauptet wird:

Durch Umplanungen hat die beklagte Partei das Klagebegehren der Kläger erfüllt

Richtig ist:

Durch Umplanungen hat die beklagte Partei keineswegs das Klagebegehren der Kläger erfüllt.

Es wurde wohl in der Neuplanung die bestehende Wand des Erdgeschoßes in der Natur belassen, jedoch kragen die Obergeschoße nach wie vor in das von den Klägerinnen beanspruchte Grundstück hinein.

Behauptet wird:

Die neuen Pläne sehen keine Überbauung des strittigen Grundstücksstreifens mehr vor, sodass das Unterlassungsbegehren hinfällig ist.

Richtig ist:

Die Pläne sehen sehrwohl eine Überbauung des Grundstücksstreifens vor, so daß es ein Unterlassungsbegehren gibt

Der Behörde ist bekannt, daß aufgrund der Austauschreichtspläne vom Dezember 2012 sämtliche Obergeschoße in die von den Anrainern Aichholzer eingeklagte ersessene Grundfläche hineinragen und es demnach um eine Überbauung geht. Die Behörde negiert offensichtlich bewusst die Tatsache der Überbauung.

Von der Behörde wird auch nicht sorgfältig überprüft, ob eine rechtskräftige Entscheidung über das strittige Eigentum vom Bezirksgericht Villach getroffen wurde. Hier handelt es sich offensichtlich um eine vorsätzliche Beschränkung von Rechten.

Die Behörde bezieht sich auf eine von der Bauwerberin eingebrachte - nicht nachvollziehbare - Klageseinschränkung und vertritt die Meinung, daß die Bauwerberin das Klagebegehren erfüllt habe.

Zu dieser Klageseinschränkung wird auf eine Sachverhaltsdarstellung beim Bezirksgericht Villach unter der Aktennummer 16 C 2139/14k vom 6. Juli 2015 verwiesen.

Darin wird auszugsweise angeführt:

Die von R. in der Klageseinschränkung (Beilage B1) vom 31.03.2015 angeführten Aussagen, daß das Klagsbegehren der Kläger erfüllt sei und weiters die neuen Pläne keine Überbauung des strittigen Grundstücksstreifens mehr vorsehen und hiermit kein Unterlassungsbegehren bestünde, ist unrichtig und aus der Luft gegriffen.

Das Verfahren 16 C 2139/14k beim Bezirksgericht Villach ist noch nicht abgeschlossen und ruhend gestellt, allerdings läuft in dieser Grundstücksangelegenheit ein Anhängerverfahren unter dem Aktenzeichen 16 C 698/15c. In diesem Verfahren geht es um das strittige Eigentum im Grenzbereich.

Antrag auf Verfahrensaussetzung und Aufhebung des Bescheides vom 24. Juni 2015

Eine rechtskräftige Entscheidung über das strittige Eigentum hat es durch das Bezirksgericht bisher nicht gegeben.

Die Argumentation im Bescheid vom 24. Juni 2015 widerspricht demnach dem Bescheid vom 18. Februar 2015.

Es wird beantragt, das Bauverfahren bis zur rechtskräftigen Vorfragensentscheidung über das strittige Eigentum im unmittelbaren Grenzbereich des Baugrundstückes 12/2 Bfl. und der Grundstücke 12/1 Bfl., beide KG Villach, im beim Bezirksgericht Villach anhängigen zivilrechtlichen Verfahren auszusetzen.

Die Grundstücksregelung ist ein gravierender Bestandteil des Bescheides vom 24. Juni 2015.

Es wird daher die Aufhebung dieses Bescheides beantragt.

Beschwerde über den gegen eine Verordnung gerichteten Bescheid

Gemäß der Verordnung der Stadt Villach vom 21. September 2011 wird unter dem Titel: „Erstellung eines Teilbebauungsplanes „Bürohaus am Burgplatz“ Grst. Nr. 51 und .12/2 KG Villach (Zahl: 20-16-05)“ angeführt:

Die Firma AOM GmbH plant ihren Firmensitz von der Moritschstraße 2 auf das Projektareal Burgplatz 3 zu verlegen. Dies deshalb, da die Unternehmens-Kernkompetenzen und das interne Konstrukt eines Netzwerkes eine Standort-Weiterentwicklung erforderlich machen.

Die Umstände während der Zeit vom 21. September 2011 bis 24. Juni 2015 haben sich gravierend geändert.

Der ursprüngliche Grund, der zur Erteilung der Baugenehmigung geführt hat, ist mittlerweile entfallen, die AOM GmbH wurde verkauft.
Anstelle einer sogenannten Firmenweiterentwicklung der AOM GmbH soll künftig ein auf (zweifelhaften) Profit ausgerichtetes Projekt, welches auch von der Stadtpolitik erwünscht wird, realisiert werden.

Nachstehend die chronologische Weiterentwicklung der Firma AOM GmbH bis zum heutigem Zeitpunkt:

Landes- als auch Handelsgericht Klagenfurt, 10.07.2013
Aom Active Online Marketing GmbH
Geschäftsführerin Mag. Sandra Veronika Staber-Gajsek
Moritschstrasse 2, 9500 Villach

AOM Aussendung vom 5.8.2013:
Standortwechsel von AOM GmbH, Moritschstrasse 2, 9500 Villach, nach AOM GmbH, Tirolerstrasse 21, 9500 Villach

Firmenbuch vom 12.8.2013:
AOM GmbH, Geschäftsführer (handelsrechtlich) Max Fleissner, Faakerseestrasse 81, 8580 Drobollach am Faaker See.

Firmenbuch vom 12.8.2013:
AOM GmbH, Gesellschafter, ELBE- Elektronische Büroeinrichtung Gesellschaft m.b.H. Tiroler Str. 21, 9500 Villach.

Lit. Baubescheid vom 14.4.2014:
Eingabe Bauwerber- Antragstellerwechsel von bisher AOM GmbH, Moritschstrasse 2 in Mag. Sandra Staber-Gajsek, Agnes-Greibl- Straße, 9500 Villach.

Grundbuch vom 20.8.2014:
Eigentümer Burgplatz 3: Mag. Sandra-Gajsek, Agnes-Greibl-Straße 15, 9500 Villach.

Mag. Sandra Staber-Gajsek hat die Firma AOM GmbH verkauft und ist nun offensichtlich „Strohfrau“ des eingereichten Bauprojektes.

Derzeit ist am Eingangstor der Liegenschaft Burgplatz 3 die Firmentafel von Gadnik Immobilien angebracht.

Gerald Gadnik ist der „Investor“ des Bauvorhabens am Hans Gasser Platz und ist geschäftlich mit der Stadt Villach vernetzt.

Die jetzige Bauwerberin und ehemalige Geschäftsführerin der AOM GmbH ist mittlerweile im Projektmanagement der Stadt Villach tätig.

Antrag auf Aufhebung des Bescheides

Die Bedingungen die zur Verordnung der Stadt Villach vom 21. September 2011 geführt haben, sind heute nicht mehr zutreffend.

Aus der ursprünglich vorgesehenen Firmenerweiterung der AOM GmbH soll es jetzt zur Errichtung eines Immobilienspekulationsprojektes kommen.

Die Aufhebung des Bescheides muß schon deshalb beantragt werden, weil es von der Stadt Villach einen Verstoß gegen ihre eigene Verordnung vom 21. September 2011 gibt.

MITGLIEDER DES VILLACHER GEMEINDERATES
BESCHLIESSEN DEN TEILBEBAUNGSPLAN
„BÜROHAUS AM BURGPLATZ“

STAATSANWALTSCHAFT KLAGENFURT SIEHT KEINEN HANDLUNGSBEDARF

Gemeinderatsmitglieder beschließen den Teilbebauungsplan

Der Gemeinderat der Stadt Villach beschließt am 7. Dezember 2011 die Erstellung eines Teilbebauungsplanes für die Grundstücke 51 und .12/2 in der KG Villach.

Grundlage für den Beschluß ist der Bebauungsplan „Bürohaus am Burgplatz“, Zahl: 20-16-05 vom 26.08.2011 im Maßstab 1:250.

Aus diesem Plan geht hervor, daß an der Grundstücksgrenze zwischen der Parzelle .12/2 der Bauwerberin und der Parzelle .12/1 der Anrainerinnen die Errichtung einer Außenwand ermöglicht wird.

Weiters geht aus dem Plan hervor, daß die maximale Attikaoberkante auf + 19,00 m festgelegt wird.

In Kenntnis dieser Tatsachen, wird von 42 der 45 Gemeinderatsmitgliedern diesem Teilbebauungsplan zugestimmt.

In der Kundmachung der Stadt Villach vom 12. Dezember 2011, unterzeichnet von Bürgermeister Helmut Manzenreiter, wird auf eine Kundmachungsfrist vom 16.12.2011 - 02.01.2012 an der Amtstafel hingewiesen.

Die Kundmachung ergeht an:

Verteiler:

Amtstafel i.H.
Mitteilungsblatt (per E-Mail)
Elektronische Amtstafel (Ing. Markut- per E-Mail)
2/SV – zum Akt

Grundeigentümer:

Hugo Nais, Widmannngasse 10, 9500 Villach

Zur Kenntnis:

AOM GmbH, Moritschstrasse 2, 9500 Villach
trecolore architects, Architekturbüro Dorn Ziviltechniker GmbH, Am Hang 2, 9520 Annenheim

Nicht in Kenntnis gesetzt werden die Anrainerinnen der Parzelle .12/1

Als Folge des Gemeinderatsbeschlusses werden die Anrainerinnen in ihren Rechten eingeschränkt und geschädigt

Mitgliedern des Villacher Gemeinderates ist auf Grund der ihnen zur Verfügung stehenden Unterlagen bekannt, daß es durch den neuen Teilbebauungsplan einer Bauwerberin ermöglicht wird, an der Nachbargrundgrenze eine Mauer bis auf eine Attikaoberkante von 19,00 m zu errichten.

Den Mitgliedern des Gemeinderates ist auch bekannt, daß durch ihr Handeln die Anrainerinnen keine Chance mehr haben, bei Einwendungen sowohl in der 1. als auch in der 2. Instanz Erfolg zu haben.

Durch die Wirksamkeit des Teilbebauungsplanes werden nämlich die Kärntner Bauvorschriften und auch der Textliche Bebauungsplan 2007 der Stadt Villach ausgehebelt (siehe Absatz: "Rechtliche Einschränkung der Anrainerinnen").

Durch die von einem Gemeinderatsmitglied (Bürgermeister Helmut Manzenreiter) erlassene Kundmachung vom 12. Dezember 2011 werden zudem die Anrainerinnen weder mündlich noch schriftlich verständigt und erhalten auch nicht das Mitteilungsblatt.

Die in Wien ansässigen bzw. dort beruflich tätigen Eigentümerinnen des Hauses Widmannngasse 8 können nicht wissen, daß es in Villach einen Aushang im Zusammenhang mit ihrem Haus in Villach gibt.

Wirtschaftliche Schädigung der Anrainerinnen

Die Grundfläche der Parzelle .12/1 und des Gebäudes Widmannngasse Nr.8 ist seit 56 Jahren im Familienbesitz der Anrainerinnen.

Vor etwa 9 Jahren wurde das Wohn- und Geschäftshaus aufwändig renoviert und für Galeriezwecke umgebaut.

Für künftig wird auch an eine Vermietung der Wohnungen des 1. und 2. Obergeschoßes angedacht.

Nach Kenntnis des eingereichten Bauvorhabens wird nun das Haus Widmannngasse Nr. 8 zum Kauf angeboten.

Den vorliegenden Einreichplänen zufolge ist die westseitige Außenwand des Hauses Widmannngasse 8 sowie die Balkone, fünf Meter von der an der Grundgrenze geplanten und 17,90 m hohen Wand der Bauwerberin entfernt.

Durch die Mauer an der Grundgrenze ist eine künftige Beeinträchtigung der Bewohner aus umweltmedizinischer Sicht schon dadurch begründet, weil der medizinische Amtssachverständige der Stadt Villach anführt, daß Abstandflächen der bestehenden Bauordnung Abhilfe schaffen würden.

Es bedarf keines Gutachtens, um eine Wertminderung der Realität der Anrainerinnen aus all den anstehenden Gründen festzustellen.

Die Logik allein genügt, um zu beurteilen, daß eine an der Grundgrenze situierte 17,90 m hohe Wand eine Wertminderung darstellt und demnach auch den Anrainerinnen ein nicht unbeträchtlicher Schaden zugefügt wird.

Mitverantwortlich für diesen Schaden sind 42 der 45 Mitglieder des Villacher Gemeinderates, welche dem Teilbebauungsplan die Zustimmung erteilt haben.

Rechtliche Einschränkung der Anrainerinnen

Durch den Teilbebauungsplan wird erreicht, daß die Kärntner Bauvorschriften und der Textliche Bebauungsplan 2007 der Stadt Villach ausgehebelt werden.

Einwendungen der Anrainerinnen, welche Bezug nehmen auf die Kärntner Bauvorschriften bzw. dem Textlichen Bebauungsplan, werden mit dem Hinweis abgetan, daß schließlich der Teilbebauungsplan maßgeblich wäre.

Einige Beispiele aus dem Bescheid vom 24. Juni 2015 der Stadt Villach:

.....An einem derart ordnungsgemäß kundgemachten Bebauungsplan sind die Baubehörden (erster und zweiter Instanz) jedenfalls gebunden.

.....Die BW (Aichholzer) verkennen jedoch, daß im gegenständlichen Fall die Bestimmungen über Abstände nach den Regeln der Kärntner Bauvorschriften (K-BV) nicht zur Anwendung gelangen können. §4 Abs.2 leg.cit normiert hiezu, daß die Bestimmungen des Abs. 1 letzter Satz und der §§ 5 bis 10 K.KV nicht anzuwenden sind, wenn und soweit in einem Bebauungsplan Abstände festgelegt sind. Nach dem hier geltenden Teilbebauungsplan sind die Baulinien, als jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb welcher Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, zugleich mit Festlegungen über die bauliche Ausnutzung (§4 des Teilbebauungsplanes) und die maximale Bauhöhe (§5 des Teilbebauungsplanes) verbunden, sodass qualifizierte Abstandsregelungen getroffen wurden, die die Anordnungen der §§ 5 bis 10 K-BV und damit auch die von den BW (Aichholzer) ins Treffen geführte Bestimmung des § 9 leg.cit. über die Verringerung der Tiefe von Abstandsflächen ersetzen.

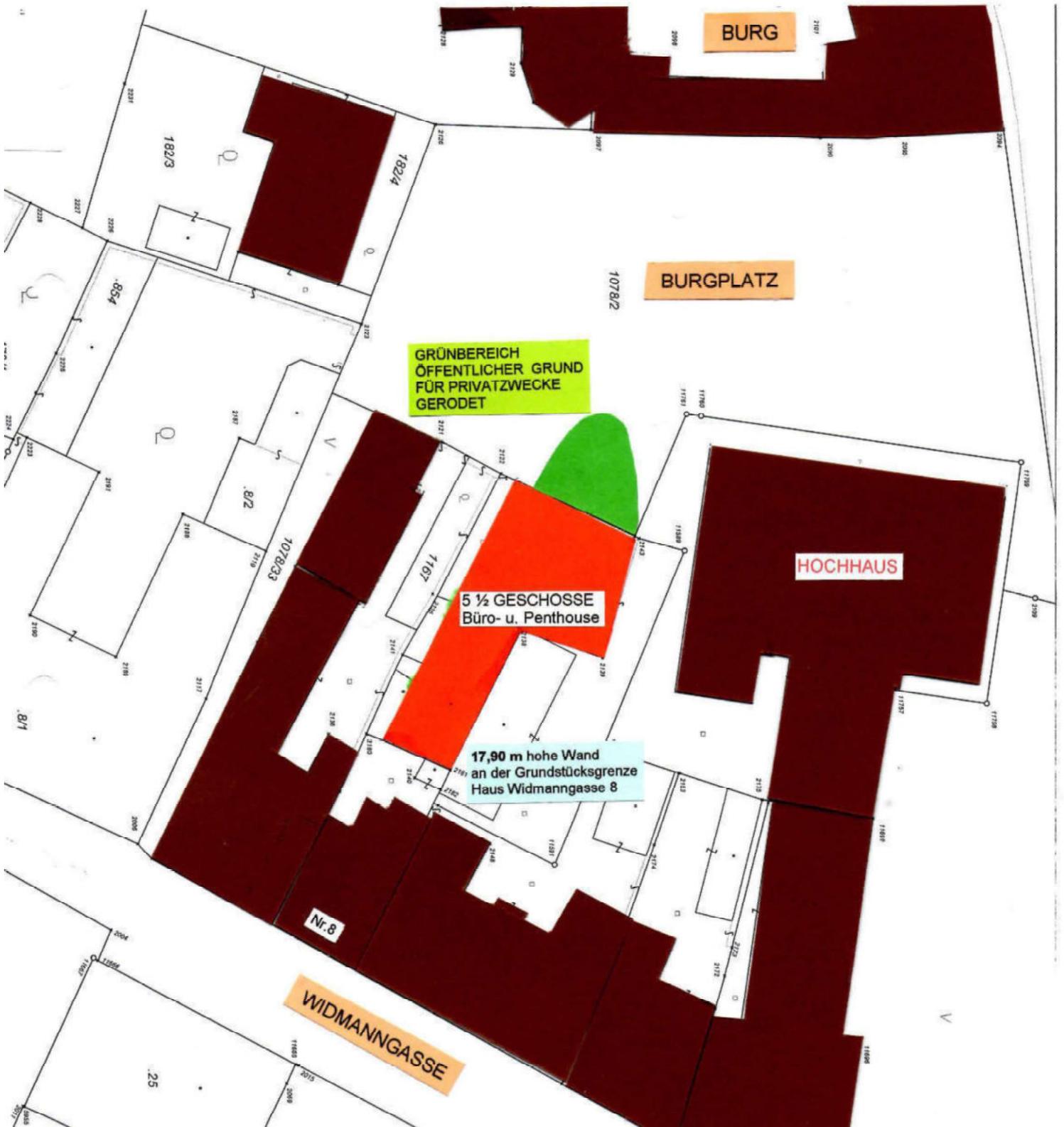
Verantwortung der Mitglieder des Villacher Gemeinderates

Durch die Zustimmung von 42 Mitgliedern des Villacher Gemeinderates zum Teilbebauungsplan „Bürohaus am Burgplatz“ wird diesen vorgehalten, daß durch ihr Handeln Bürger in ihren Rechten eingeschränkt und auch wirtschaftlich geschädigt werden.

Bei dieser Vorgangsweise geht es offensichtlich um eine vorsätzlich und gezielte Ausschaltung der Kärntner Bauvorschriften und des Textlichen Bebauungsplanes 2007 der Stadt Villach, um die Durchsetzung eines privaten Spekulationsprojektes zu erwirken.

SITUATIONSPLAN

1:500



BURG

BURGPLATZ

GRÜNBEREICH
ÖFFENTLICHER GRUND
FÜR PRIVATZWECKE
GERODET

5 1/2 GESCHOSSE
Büro- u. Penthouse

17,90 m hohe Wand
an der Grundstücksgrenze
Haus Widmannngasse 8

HOCHHAUS

Nr. 8

WIDMANNGASSE

ZWEI NADELBÄUME DES BURGPLATZES SIND GEGENSTAND DES
LAUFENDEN BAUVERFAHRENS

DIE SCHLÄGERUNG ERFOLGTE AM 8. AUGUST 2015



STELLUNGNAHMEN DER ANRAINER IN DER BAUVERHANDLUNG VOM 6. NOVEMBER 2012

Stellungnahme Ing. Klamt:

Laut Vollmacht meiner Tochter Andrea Klamt wende ich wie folgt ein und spreche mich gegen die Erteilung der Baubewilligung für das vorgelegte Projekt aus.
Als Anrainer konnten wir davon ausgehen, dass ein Projekt im geplanten Ausmaß über den textlichen Bebauungsplan niemals realisierbar sein wird.
Maximal viereinhalb Geschoße und die damit verbundenen Abstandsflächen hätten dieses Projekt verhindert.
Das gegenständliche Projekt beruht auf einen rechtlich und fachlichen nicht vertretbaren mit Formfehlern behafteten graphischen Teilbebauungsplan.
Dieses Projekt stört den durch die markanten baulichen Nachbarobjekte gegebenen Altstadtcharakter.
Sonneneinwirkung, Licht und Sicht werden auf ein unerträgliches Maß reduziert.
Ich ersuche um Zusendung des Verhandlungsprotokolls.

Stellungnahme Dr. Piccottini vertreten durch RA Mag. Pretz:

Ich schließe mich der Stellungnahme des Herrn Ing. Klamt und des Herrn DI Alois Aichholzer soweit meiner Liegenschaft betreffend vollinhaltlich an.

Stellungnahme Frau Kelz sowie Frau Haller:

Wir schließen uns der Stellungnahme des Herrn Ing. Klamt und des Herrn DI Alois Aichholzer soweit unsererer Liegenschaft betreffend vollinhaltlich an.

Stellungnahme Herr Sorko für die Tochter Marie Akasha Semalty:

Ich schließe mich inhaltlich der Stellungnahme des Herrn Ing. Klamt und des DI Alois Aichholzer soweit meine Liegenschaft betreffend vollinhaltlich an.

Stellungnahme Herr Binggl:

Ich schließe mich der Stellungnahme der Frau Haller und des Herrn Ing. Klamt sowie der Stellungnahme des Herrn DI Alois Aichholzer soweit meine Liegenschaft betreffend vollinhaltlich an.

Stellungnahme DI Alois Aichholzer

Im Namen von Frau Dagmar Aichholzer, Frau Mag. Astrate Aichholzer und Frau Mag. Anukis Aichholzer hat DI Alois Aichholzer eine 17 Seiten umfassende schriftliche Stellungnahme abgegeben und auszugsweise in der Bauverhandlung vorgelesen.

Dieser Stellungnahme haben sich angeschlossen: Herr Dr. Piccottini, Frau Kelz, Frau Haller, Herr Sorko, Herr Biggl.

Keine Einwände durch die Bewohner des stadteigenen Hochhauses

Das neu geplante 5 ½- geschößige Bauvorhaben ist wenige Meter vom Hochhaus entfernt. Der Vertreter der Bewohner des stadteigenen Hochhauses wurde von DI Aichholzer angesprochen warum er keine Stellungnahme abgegeben hat, dieser antwortete, daß durch den Teilbebauungsplan schon alles vorgegeben sei und für die Mieter mehr oder weniger die Sache gelaufen wäre. (Aktenvermerk vom 7.11.2012).

Franziska Kelz
Kassinsteig 1a
9500 Villach

Villach, 6. Nov. 2012

EINSPRUCH

betreffend der Errichtung eines 5-geschoßigen Wohnhauses in Villach, Burgplatz 3
Parz. 51 und 12/2 Bfl.

Nach Erhalt Ihres Schreibens und Ladung zur Bauverhandlung am 6.11.2012 beeinspruche ich das geplante Bauvorhaben.

Ich besitze die Wohnung Nr. 3 im 1. Stock der Widmannngasse 4. Meine Fenster und Balkon führen ausschließlich in den Hofteil in die Richtung des geplanten Objektes. Für meine Wohnung würde dadurch der einzige Ausblick und die einzigen Sonnenstrahlen am Nachmittag verloren gehen. Ich wäre dann nurmehr in häßlichen Häuserschluchten eingeschlossen. Es könnten dann keine Luftzirkulation und kein Austausch krankmachender Abgase mehr stattfinden. Es würde für mich den gänzlichen Verlust der Lebensqualität in dieser Wohnung bedeuten und sie würde sich nur mehr als Lagerraum eignen. Zum Wohlergehen braucht der Mensch Sonne und Licht, ein wenig freien Blick und ein wenig Natur in seiner Umgebung, sonst wird er krank, depressiv oder aggressiv !!!

Warum gönnt Ihr Gemeindeväter Euren Gemeindebürgern so wenig Lebensqualität ?
Warum entscheidet Ihr nur mit kalter Berechnung und ohne Herz ?

Traurigerweise ist der Herr Bürgermeister schon lange „Zubetonierer“ in aller Munde. Könnte er nicht einen, den wahren Bedürfnissen der Menschen angepassten Weg einschlagen ?
Erwähnen möchte ich noch, daß die Hauseigentümergeinschaft Widmannngasse 4 zu Gunsten der Natur und des Wohlfühles einen kleinen Garten hofseitig erhalten haben. Dafür haben wir berußt auf Parkplätze verzichtet. Die Fam. Gitschtaler, Vorbesitzer des Hauses Widmannngasse 6, hätte uns eine Zufahrt über den Burgplatz ermöglicht. Wenn das Objekt wie geplant gebaut wird, wird der Garten auch nicht mehr gedeihen.

Im weiteren stimme ich dem Schreiben der Frau Beatrix Haller vom 4.11.2012 zu dem geplanten Bauvorhaben voll und ganz bei. Auch ich denke so wie sie- in allen Ausführungen.

Meine Lösungsvorschläge im Falle der Baubewilligung wären nochj:

- 1 Derzeitige unbebaute Fläche muß erhalten bleiben und in Grünfläche umgewandelt werden.
 - 2 Als Umweltschutzmaßnahme ist auf den Erhalt der wertvollen Silberfichte zu achten.
 - 3 Unter Rücksichtnahme auf die umliegenden Bewohner, darf die derzeitige Firsthöhe des Altbaues nicht überschritten werden- dieses auch zum architektonischem Schutz der Altstadt.
- Unter diesen Voraussetzungen würde die Baubehörde zum Wohle der Bevölkerung entscheiden und ein Investor, der sich in der Altstadt einkauft, muß damit rechnen, daß die Baubehörde den Altstadtkern schützt, so wie es sich gehört !

Ich hoffe auf eine menschliche Lösung !

Mit freundlichen Grüßen,

Franziska Kelz

Beatrix Haller
Widmannngasse 4
9500 Villach

Herrn
Bürgermeister Helmut Manzenreiter
Magistrat der Stadt Villach
Rathausplatz 1
9500 Villach

Sowie
Herrn Ing. Richard Putz
Abteilung Bau- und Feuerpolizei, 2. Stock
ebendort

Villach, am 4. November 2012

EINWENDUNG

Betreffend die Errichtung eines Büro- und Wohnhauses
In Villach, Burgplatz 3, durch die Fa. AOM GmbH.
Mündliche Verhandlung am Dienstag, 6.11.2012, 14,00 Uhr

Nach Erhalt des Schreibens vom 22.10.2012 Zl.15363/A/2/RP/MS und nachdem ich anschließend in die Einreichpläne Einsicht genommen habe, bringe ich nun rechtzeitig meine Einwändungen gegen den Gegenstand der Verhandlung mittels e-Mail ein.

Ich wohne im Top 5 des Hauses Widmannngasse 4, 2. Stock. Die Hälfte der Fenster meiner Wohnung ist gegen Westen gerichtet. Die Qualität meiner Wohnung was Licht und Sonne betrifft, sah ich bereits bei Anschaffung als nicht optimal an (gegen Osten Wohnobjekte Widmannngasse 5 u. 7, 5-geschoßig, gegen Westen teilweise eingeschränkt durch 12-geschoßiges Marktgebäude = stadtbildmäßig meiner Meinung nach ein Schandfleck in diesem historisch so bedeutendem Kernteil) Habe mich jedoch für eine Wohnung entschieden, da das größte Zimmer und dazugehöriger Balkon etliche Nachmittagsstunden an Sonnenlicht gewähren und sich auf dieser Seite des Hauses auch eine kleine Grüninsel befindet.

Bei Errichtung des nach meinem Dafürhalten äußerst geschmacklosen, quadratischen Klotzes mit den geplanten Ausmaßen (eine Höhe von 19 m!! und Abstand vom Marktgebäude lediglich ca. in der Breite der derzeit vorhandenen Durchfahrt zu den 12 Garagen anschließend an das Grundstück Widmannngasse 4) ist davon auszugehen, dass 1. gar kein Sonneneinfall mehr stattfinden kann, somit auch 2. die Pflanzen unseres kleinen Gartens nicht mehr gedeihen.

Erstens bedeutet eine massive Verschlechterung meiner Lebensqualität (natürlich auch aller Bewohner dieses Hauses, deren Wohnungen ähnlich liegen). Zweitens bewirkt eine Potenzierung der Verschlechterung.

Eine zusätzliche Verschlechterung der Lebensqualität durch vermehrter Abgase ist die auf Erdgeschoßebene offen liegenden 8 Garagernplätze (zusätzlich zu den bereits 12 vor der Nase befindlichen und dem ganzen als Parkplatz gewidmeteten Burgplatz) zu erwarten.

Vom Gesetzgeber als schützenswert erachtetes Interesse (Schutz der Umwelt) sähe ich auch in der Erhaltung des imposanten Nadelbaumes, des einzigen Baumes weit und breit auf öffentlichem Grund in dieser Gegend. Wäre in diesem Falle Schutz vor Vernichtung!

Sowohl als direkt Betroffene dieser neuerlich geplanten VERBETONIERUNG anstatt einer VERBOTANIERUNG, aber auch als Bürgerin dieser (ehemals liebenswerten und in ihr lebenswerten) Stadt verleihe ich bei dieser Gelegenheit meiner Enttäuschung Ausdruck.

Darüber, dass die verantwortlichen Kräfte und Menschen dieser Stadtregierung meinem Empfinden nach die Erfordernisse die sich ähndernden Zeit immer weniger erkennen. RIESEN-, MEGA-, SUPER-, GIGA-.....Märkte, Events, Happenings.....für mein Dafürhalten passiert ideenloses „TREND“- Nachahmen, Technokratenverliebtheit in MEHR(Profit). Kein Mut für Besonderes, für Eigenständigkeit, Eigenverantwortung.

Und andererseits: leer stehende Objekte mitten im Stadtkern, welche die gegenständlich geplanten Wohnungen und Büros dreimal unterbrächten. Ah ja – andere Profitgesellschaft.

Viele sind's ja nimmer, die in der Stadt wohnen. Ältere Menschen, eher sozial bedürftige Familien. Für „Bessergestellte“ nimmer lebenswert? Zu abgewrackt? Imageverlust? Ungenügende Standortversorgung?

Ja was? Schon mal nachgedacht?

Abschließend erlaube ich mir noch einen ANSTATT-Vorschlag einzubringen. Stadt Villach übernimmt Parz. Nr. 51. Abriss wie geplant.

Als sinnvolle, lehrreiche und sogar sozial bedachte Alternative für das Betonmonster- ein

URBANER MUSTERGARTEN

(bepflanzt und gepflegt von Arbeitslosen als Sozialhilfeprojekt oder vom Stadtgarten Villach)

Genau: Schau-Gemüse und Salatsortenanzpflanzung; z.B. auch alte Sorten (im Zusammenwirken mit kompetenten Menschen , derer es ausreichend gibt). Schau-Kräuterspirale, kleine Getreide-Feldabschnitte.....

Sinnvoll weil: logische, logistische Nähe zum „MARKT“

Lehrreich weil: Anregung zu Eigenversorgung ist relevant im Bezug auf die Entwicklung in der Zeit

Sozial bedacht weil: Sozialhilfeprojekt/ etwaige Ernte könnte über soziale Stellen an Bedürftige verschenkt werden.

Möge ich von manchen belächelt werden – ich sehe viele Menschen lächeln, aus dem Herzen allerdings, würden sie je diese Vision erleben!

Mit freundlichen Grüßen!

Beatrix Haller

Hannelore Staudacher
Pressgasse 7/24
1040 Wien

2. Nov. 2012

VOLLMACHT

Nach Ab – und Rücksprache mit
Frau Gertrud Haller
Widmannngasse 4
9500 Villach

Ist Frau Haller bereit, mich in Angelegenheit „BURGPLATZ 3“ am Dienstag, 6. November 2012, zu vertreten.

Ich stimme in allen Punkten, die Frau Haller vorbringen wird mit ihr überein und hoffe, daß es zu einer für alle akzeptablen Lösung kommen wird.

Gutes Gelingen !

HStaudacher

Aktenvermerk
10.12.2015

Die beim Eingangstor zum Grundstück Burgplatz 3 angebrachte Firmentafel von Gadnik-Immobilien wurde wieder entfernt.

Herr Gadnik ist übrigens der Hans Gasser Platz „Investor“

Frau Gajsek –Staber läßt über RA Arnez mitteilen, es wäre unrichtig, daß sie im Projektmanagement der Stadt Villach tätig wäre.

Anbei die Kopie mit Foto und Mailadresse: sandra.staber@villach.at

Anscheinend hat das Stadtmarketing mit der Stadt nichts zu tun? Kenne mich nicht aus!

Eine Neupflanzung anstelle der am 8. August 2015 geschlägerten zwei großen Nadelbäume am Burgplatz ist bisher noch nicht erfolgt.

Die Bäume sind übrigens Teil des Bauverfahrens.

Zum Aktenvermerk vom 12.11.2012: Es gibt bisher keine konkreten Hinweise bezüglich der Richtigkeit des Gerüchtes.

(In Villach kursiert das Gerücht, dass die Stadt für die Musikschule Büroräumlichkeiten anmieten möchte)

13:10:17

Page 1 of 2

villach *.besser einkaufen*

ENG
ITA
SLO

Suchbegriff...

Anfrage senden

Sie befinden sich auf:

[Home](#)
[Stadtmarketing](#)
[Team](#)

Das Team im Stadtmarketing Villach

Ihre Ansprechpartner:



Mag.a Sandra Staber

Projektmanagement

T 04242 46800 - 90

F 04242 46800 - 60

E sandra.staber@villach.at

meine

WOCHEN

Villach

Nr. 37 | 09.09.2015
www.woche.at

auch Sonntag
frisch !!!
Schopf gewürzt
per kg
Rogl 5,99
in Treffen



ANNEMARIE PENKER

• Unsere Expertin zeigt WOCHE-Lesern, wie man Käsnudeln krendelt. Seite 16



MICHAEL SCHLUDERMANN

• Der Hagel zerstörte seine Gärtnerei. Doch der Villacher startet neu durch. Seite 42



CHRIS HÖHER

• Das Villacher Motorsport-Talent hat Kontakt mit Top-Rennställen. Seite 74

18 Meter hohe Wand: Anrainer wehrt sich

• Neubau soll in Villach direkt an Grundstücksgrenze errichtet werden. Seite 4

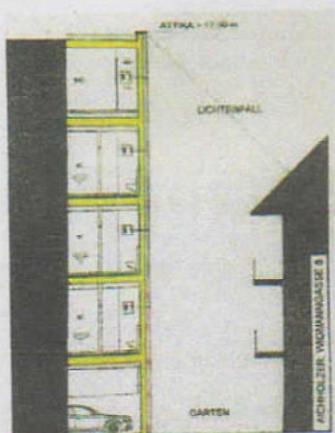
Kampf gegen eine

Seit drei Jahren wehrt sich ein Villacher gegen einen Neubau an seiner Grundstücksgrenze. Mit Erfolg?

■ VILLACH (kofi). Seit drei Jahren tobt ein Rechtsstreit um einen geplanten Neubau in der Villacher Innenstadt. Am Burgplatz, dort wo jahrzehntelang eine Spenglerei betrieben worden ist, soll die ebenerdige Werkstatt abgerissen und durch ein fünfstöckiges Gebäude ersetzt werden.

Dramatische Konsequenz

Für Alois Aichholzer und seine Familie – sie sind seit 56 Jahren auf der Rückseite (Richtung Widmannngasse) unmittelbare Anrainer des Areals – hätte dies dramatische Konsequenzen. Denn die Hausmauer des Neubaus wurde direkt an der Grundstücksgrenze genehmigt. Konkret: Mit einem



Links der geplante Neubau, rechts das Aichholzer-Anwesen. Dazwischen liegen nur 5 Meter

Ein Bild sagt mehr als 1.000 Worte

■ Anrainer Alois Aichholzer hat mit einem Plan dargestellt, wie sich der Neubau auf das Anwesen seiner Familie auswirken würde (siehe Bild): Rechts sieht man sein Haus mit den kleinen Balkonen in den Innenhof. Links, direkt an der Grundstücksgrenze, würde die 17,90 Meter hohe Wand stehen. Abstand: 5 Meter. 1469904

18-m-Wand

Abstand von nur fünf Metern zur eigenen Hauswand würde eine Mauer in der Höhe von fast 18 Metern errichtet werden. „Damit hätten wir fast kein Tageslicht mehr, das Grundstück wäre völlig entwertet“, sagt Aichholzer (siehe Bild links).

Widerstand

Doch der Architekt denkt gar nicht daran, sich diese neue Nachbarschaft gefallen zu lassen: Mit allen Rechtsmitteln bekämpft er die Bescheid. Die Kärntner Bauordnung sehe eindeutig gewisse Abstandsflächen bei so hohen Projekten vor, zudem gebe es medizinische Gutachten, dass das Fehlen von Sonnenlicht zu gesundheitlichen Problemen führen könne.

Wie ernst es Aichholzer ist, zeigt, dass er nun sogar jene 42 Villacher Gemeinderäte, die vor Jahren für den Neubau gestimmt hatten, angezeigt hat, wie der

WOCHE aus dem Rathaus bestätigt wird.

Stadt lenkt ein

Und tatsächlich scheint der Widerstand Wirkung zu zeigen. Stadtrat Andreas Sucher, seit April Villachs Planungs-Referent, hat am Freitag angeordnet, den Akt, der noch aus der Ära von Bau- und Planungsreferent Richard Pfeiler stammt, erneut zu überprüfen. „Ich gehe davon aus, dass alles korrekt ist, habe aber großes Verständnis für Aichholzers Sorgen“, sagt Sucher. Nachsatz: Sollte sich herausstellen, dass Aichholzers Einwände „stichhaltig“ seien, könne „niemand daran hindern, klüger zu werden und die Bebauungspläne zu ändern.“ Anders formuliert: Erstmals gibt es nach drei Jahren Signale von Seiten der Stadt, die Beschwerden und Einsprüche von Familie Aichholzer ernst zu nehmen.

1465812



MEINUNG

Wolfgang Kofler
wolfgang.kofler@woche.at

Entscheidung gegen Bürger

■ Auf Seite 4 lesen Sie eine bemerkenswerte Geschichte: Es geht um einen Neubau in Villachs Innenstadt. Nach 56 Jahren soll einer Anrainerfamilie eine 18 Meter hohe Wand vor die Nase gestellt werden. Direkt an der Grundstücksgrenze. Nur fünf Meter von der eigenen Hauswand entfernt. Lichteinfall gäbe es nach dem Bau kaum noch, das Areal wäre de facto entwertet. Dass dennoch fast alle Villacher Gemeinderäte vor drei Jahren die Hand hoben, um diesem Bauvorhaben die Zustimmung zu erteilen, zeigt vor allem eines: Allzu oft funktionieren die Mandatäre nur als „Stimmvieh“ (nicht nur in Villach). Denn ich gehe jede Wette ein, dass den Abgeordneten ihre Zustimmung zum Bauvorhaben rückwirkend peinlich wäre, wenn sie sich die Situation nur einmal vor Ort angesehen hätten. Noch können die Politiker ihre Entscheidung korrigieren. Sie sollten darüber nachdenken.



An Herrn
DI Alois Aichholzer

Lenaugasse 4
A-9500 Villach

Betrifft: Ermittlungsverfahren
gegen: Helmut Manzenreiter u.a.
wegen: § 302 StGB

Sehr geehrter Herr DI Alois Aichholzer!

In Entsprechung Ihres Antrags vom 26. November 2015 wird Ihnen die Begründung für die am 29. Oktober 2015 vorgenommene Einstellung des Ermittlungsverfahrens gegen Helmut Manzenreiter ua. wegen des Verdachtes des Verbrechen des Missbrauchs der Amtsgewalt nach dem § 302 Abs 1 StGB wie folgt mitgeteilt:

Die Einstellung erfolgte teils aus rechtlichen Erwägungen gemäß § 190 Z 1 StPO, teils aus Beweisgründen gemäß § 190 Z 2 StPO. Eingangs darf aus das ha Verfahren zu 5 St 97/14w verwiesen werden, indem von Ihnen bereits gegen bestimmte Personen Vorwürfe im Zusammenhang mit dem rechtmäßigen Zustandekommen des Teilbebauungsplanes der Stadt Villach für das „Bürohaus am Burgplatz“ erhoben wurden, die nach umfassender Prüfung gemäß § 190 Z 1 und Z 2 StPO eingestellt wurden. Ferner darf auf die – als Anhang angeschlossene - Stellungnahme des Magistratsdirektors Dr. Hans Mainhart vom 23. September 2015 verwiesen werden.

Insoweit sie nunmehr 42 Mitgliedern des Gemeinderates der Stadt Villach vorwerfen, sie hätten durch Ihre Zustimmung zum Teilbebauungsplan vom 02. Dezember 2011 vorsätzlich und gezielt die Kärntner Bauvorschriften und den textlichen Bebauungsplan 2007 der Stadt Villach „ausgehebelt“, um ein privates Spekulationsgeschäft durchzusetzen, ist darauf zu verweisen, dass die nahezu einstimmige Beschlussfassung im Gemeinderat gesetzeskonform

erfolgte und einen politischen Willen dokumentiert. Das Abstimmungsverhalten der Gemeinderäte stellt als Ermessenshandlung bereits in objektiver Hinsicht keinen Befugnismissbrauch iSd § 302 StGB dar. Die Aufgaben des Gemeinderates beinhalten gerade die Findung von Mehrheiten und Beschlussfassung über Fragen des Gemeindewohls, mögen diese auch Einzelinteressen widersprechen oder Minderheiten des Gremiums anderer Meinung sein. Zudem ist ein strafrechtlich relevanter Vorsatz der Mitglieder des Gemeinderates, die für den Teilbebauungsplan stimmten, durch das Abstimmungsverhalten in keiner Weise indiziert.

Insofern sie monieren, dass der damalige Bürgermeister der Stadt Villach Helmut Manzenreiter es unterlassen habe, die Anrainer mündlich oder schriftlich zu verständigen, ist rechtlich auszuführen, dass nach dem § 15 K-AGO Verordnungen der Gemeinde durch Anschlag an der Amtstafel des Gemeindeamtes während zwei Wochen kund zu machen sind. Gesetzlich ist zur Gültigkeit von Verordnungen keine Verständigung von Anrainern oder betroffenen Personen vorgesehen. Ein befugnismissbräuchliches Vorgehen wurde sohin durch die unterlassene Verständigung der Anrainer nicht gesetzt, zumal auch das Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 keine Verständigung von Grundstücksanrainern vorsieht.

Staatsanwaltschaft Klagenfurt
Klagenfurt, 30. November 2015
Mag. Bernhard Kaplaner, Staatsanwalt

Elektronische Ausfertigung
 gemäß § 79 GOG

Persilschein durch die Staatsanwaltschaft

Durch die Zustimmung zum Teilbebauungsplan erreichen die Gemeinderatsmitglieder, daß nicht nur der textliche Bebauungsplan 2007 der Stadt Villach, sondern auch die Kärntner Bauvorschriften ausgehebelt werden. Damit soll ein politischer Wille dokumentiert werden.

Anrainer haben demnach sowohl in 1. als auch in 2. Instanz des Bauverfahrens keine Einspruchsmöglichkeit, um beispielsweise eine 17,90 m hohe Wand an ihrer Grundgrenze zu verhindern.

Nach Angabe der Villacher Magistratsdirektion verbleibt den Anrainern die Möglichkeit einer Bekämpfung des Teilbebauungsplanes beim Verfassungsgerichtshof.

Fazit der (sozial)politischen Entscheidung der Stadt Villach:
 Bemittelte Penthausbesitzer bekommen Sonnenlicht mit Stadtausblick, minderbemittelten Wohnungsmietern gönnt man Schatten und eine mächtige Wand vor dem Fenster.

DI Alois Aichholzer
Lenaugasse 4
9500 Villach

Magistratsdirektor
Dr. Hans Mainhart
Magistratsdirektion
9500 Villach Rathaus
hans.mainhart@villach.at

Villach, 17. Dezember 2015

Betr.: Bebauungsplan „Bürohaus am Burgplatz“

Sehr geehrter Herr Dr. Mainhart,

beziehe mich auf Ihr Schreiben vom 23. September 2015 an die Staatsanwaltschaft Klagenfurt, in dem unter anderem angeführt wird:

Klarerweise war den Mitgliedern des Gemeinderates der zur Beschlußfassung vorgelegte Bebauungsplanentwurf mit der Baulinienfestlegung und der Definition der Attikahöhe bekannt, sonst hätten sie ihn ja nicht beschließen können.

Diese von Ihnen formulierte Darstellung entspricht nicht den Tatsachen.

Die von den Gemeinderatsmitgliedern bei der konstituierenden Sitzung des Gemeinderates gelobte Formel, Entscheidungen nach bestem Wissen und Gewissen zu treffen, wurde in dem Verfahren von der Mehrheit der Mitglieder nicht eingehalten.

Die überwiegende Mehrzahl der Gemeinderatsmitglieder hat nicht Einschau gehalten in den Bebauungsplanentwurf, wußte auch nicht, daß an der Grundgrenze in einem Bereich auf der Linie zwischen den Vermessungspunkten 2180 und 2181 eine 17,90 m hohe Wand widerrechtlich errichtet werden soll und zudem hat kein einziges Mitglied eine örtliche Besichtigung vorgenommen.

Den Gemeinderäten stand überdies eine Begutachtung durch die Ortsbildpflegekommission, wie sie der textliche Bebauungsplan 2007, §5 (2) fordert, nicht zur Verfügung.

Die Mehrzahl der Mitglieder des Gemeinderates ließen sich bei der Abstimmung zum Teilbebauungsplan offensichtlich von den unzureichenden Ausführungen des damaligen Baureferenten beeinflussen.

In diesem Zusammenhang möchte ich die zutreffende Meinung des Redakteurs der WOCHE vom September 2015 anführen:

„Dass dennoch fast alle Villacher Gemeinderäte vor drei Jahren die Hand hoben, um diesem Bauvorhaben die Zustimmung zu erteilen, zeigt vor allem eines: Allzu oft funktionieren die Mandatäre nur als `Stimmvieh` (nicht nur in Villach). Denn ich gehe jede Wette ein, dass den Abgeordneten ihre Zustimmung zum Bauvorhaben rückwirkend peinlich wäre, wenn sie sich die Situation nur einmal vor Ort angesehen hätten.“

Mit freundlichen Grüßen,
Alois Aichholzer

Staatsanwaltschaft Klagenfurt wird von der Stadt Villach unrichtig informiert

Im Schreiben der Magistratsdirektion Villach an die Staatsanwaltschaft Klagenfurt vom 23. September 2015 wird angeführt:

Im Bauverfahren wurden bezüglich Art und Ausmaß möglicher Immissionen durch das bekämpfte Bauvorhaben und deren Wirkung auf den menschlichen Organismus schlüssige und nachvollziehbare gutachterliche Stellungnahmen der Amtssachverständigen eingeholt, die Expertisen führten zu einer Genehmigungsfähigkeit des Projektes.

Diese Schlußfolgerung ist in Bezug auf den medizinischen Amtsgutachter unrichtig !

Die ergänzenden medizinischen Stellungnahme von Dr. Christian Roll vom 29. Oktober 2014 endet mit der Feststellung:

„Daher verweise ich auf die bestehende Bauordnung welche das `Miteinander` zwischen Bauwerber und Nachbarschaft in Form von Abstandflächen, Schattenpunkten etc. regelt.“

Der medizinische Sachverständige verweist ausdrücklich auf die bestehende Bauordnung.

Gemäß der Kärntner Bauvorschriften werden im §5 Abstandflächen vorgeschrieben. In (1) wird auf die Schattenpunkte und auf den Lichteinfall verwiesen.

Bei der Gesetzesfestlegung zu diesem Paragraphen gab es eine bestimmte Absicht. Es sollte verhindert werden, daß willkürlich an der Grundgrenze gebaut wird und damit eine Schädigung des Nachbarn durch fehlenden Lichteinfall etc. erfolgen kann.

Um dies zu verhindern, gibt es in den Bauvorschriften eben die sogenannten Abstandsflächen. Diese sind eindeutig definiert und sollen eine Schädigung des Nachbarn verhindern, schließen aber gleichzeitig aus, daß der Nachbar mit einer Forderung nach allen möglichen Beeinträchtigungen (Licht, Schatten, Gesundheit etc.) Erfolg hat.

Der von 42 Mitgliedern des Villacher Gemeinderates beschlossene Teilbebauungsplan verhindert zwar die Anwendung der Kärntner Bauvorschriften bei gegenständlichem Projekt und damit die Einhaltung von Abstandsflächen, doch es steht fest:

Die Mitteilung der Magistratsdirektion der Stadt Villach an die Staatsanwaltschaft Klagenfurt, wonach eine Genehmigungsfähigkeit des Projektes vorliegt, ist unrichtig. Sie widerspricht der Schlußfolgerung des medizinischen Sachverständigen.

Die Staatsanwaltschaft ist verpflichtet, Anzeigen welche einen konkreten Anfangsverdacht eines strafbaren Deliktes erkennen lassen, von Amts wegen aufklären zu lassen.

Das heißt im Klartext: Die Magistratsdirektion hat den Gemeinderatsmitgliedern den „Persilschein“ ausgestellt, der dann von der Staatsanwaltschaft übernommen wurde.

Landesverwaltungsgericht Kärnten

Dämpfer für Villacher Stadtsenat

Am 23. Juli 2015 wurde von DI Alois Aichholzer bei der Rechtsmittelstelle der Stadt Villach in der Bausache-Berufungsentscheidung der Antrag auf Verfahrensaussetzung eingebracht.

Antrag auf Verfahrensaussetzung

Eine rechtskräftige Entscheidung über das strittige Eigentum hat es durch das Bezirksgericht bisher nicht gegeben.

Die Argumentation im Bescheid vom 24. Juni 2015 widerspricht demnach dem Bescheid vom 18. Februar 2015.

Es wird beantragt, das Bauverfahren bis zur rechtskräftigen Vorfragensentscheidung über das strittige Eigentum im unmittelbaren Grenzbereich des Baugrundstückes 12/2 Bfl. und der Grundstücke 12/1 Bfl., beide KG Villach, im beim Bezirksgericht Villach anhängigen zivilrechtlichen Verfahren auszusetzen.

Landesverwaltungsgericht Kärnten
9020 Klagenfurt am Wörthersee, Fromillerstrasse 20

Auszüge aus dem 10 Seiten umfassenden Schreiben vom 22. März 2016:

Das Landesverwaltungsgericht Kärnten hat durch seine Richterin Mag. Sonja Köffler in der Beschwerde der ..., vertreten durch DI Alois Aichholzer, ..., gegen den Bescheid des Stadtsenates der Stadt Villach vom 24.06.2015, Zahl: GG1/RMSt-53/2015, folgenden

BESCHLUSS

gefasst:

Das gegenständliche Beschwerdeverfahren wird gemäß § 31 iVm § 17 VwGVG sowie iVm § 38 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes bis zur rechtskräftigen Entscheidung über die Klage vom 09.04.2015, welcher beim Bezirksgericht Villach das Aktenzeichen 16C 698/15z zugewiesen wurde,

ausgesetzt

Auszug Seite 8:

Im vorliegenden Fall machen die Beschwerdeführer geltend und deckt sich dies insoweit mit dem im Beschwerdeverfahren eingeholten bautechnischen Gutachten vom 15.02.2016, dass das geplante Bauvorhaben teilweise auf dem Anrainergrundstück .12/1, KG Villach, zu liegen kommt

Zwischenbericht

2. April 2016

Östlich des Burgplatzes und 6 m neben dem Hochhaus, soll ein 5 ½-geschoßiges Bürogebäude mit Penthaus eines anonymen Investors in eine von Wohneinheiten umschlossenen U-förmigen Baulücke gezwängt werden.

Besonders betroffen ist die Liegenschaft Widmannngasse 8 der Familie Aichholzer. Hier soll nämlich eine 17,90 m hohe Wand direkt an der Grundgrenze errichtet werden.

Ermöglicht wird dies durch den von der Stadt Villach erlassenen Teilbebauungsplan, der vorsieht, daß bis zur Grundgrenze gebaut werden darf. Interessant sind die Folgerungen aus diesem Teilbebauungsplan, es werden dadurch nämlich sowohl die Kärntner Bauvorschriften als auch der Textliche Bebauungsplan 2007 der Stadt Villach ausgehebelt. Nachbarn haben sowohl in 1. als auch in 2. Instanz keine Möglichkeit eines Einspruches. Diese können beispielsweise sich nicht darauf berufen, daß Abstandsflächen gemäß der Kärntner Bauvorschriften einzuhalten wären.

Da dadurch nicht nur eine materielle Schädigung, sondern auch eine rechtliche Einschränkung der Anrainer eintritt, wurde bei der Staatsanwaltschaft Anzeige erstattet.

Wie es dabei so „läuft“, soll an nachstehendem Beispiel angeführt werden:

Durch den geringen Abstand des Hauses zur geplanten 17,90 m hohen Wand an der Grundgrenze können Bewohner aus umweltmedizinischer Sicht beeinträchtigt werden.

Dies wird auch in der ergänzenden medizinischen Stellungnahme des Amtssachverständigen bestätigt.

Dieser verweist auf die bestehende Bauordnung, die Abstandsflächen und Schattenpunkte regelt. (Bei Einhaltung der Abstandsflächen sind alle Beeinträchtigungen, Schattenpunkte etc. sozusagen abgegolten)

Nun ist aber die Staatsanwaltschaft verpflichtet, bei Anzeigen, welche einen konkreten Anfangsverdacht eines strafbaren Deliktes erkennen lassen, von Amts wegen aufklären zu lassen.

In vorliegendem Fall erfolgte die amtsmäßige Aufklärung durch die Magistratsabteilung der Stadt Villach durch eine Mitteilung an die Staatsanwaltschaft Klagenfurt. In dieser wird die Genehmigungsfähigkeit des Projektes in Bezug auf die gesundheitliche Beeinträchtigung behauptet. Diese Stellungnahme widerspricht allerdings der Schlußfolgerung des medizinischen Sachverständigen, der ja auf die Bauordnung mit den Abstandsflächen verweist.

Im Klartext bedeutet dies, daß von der Stadt der Persilschein für die Stadt ausgestellt wird, der dann in der Folge von der Staatsanwaltschaft übernommen wird.

Nachdem bei der ersten Bauverhandlung festgestellt wurde, daß in den Planunterlagen der Abbruch des Nebengebäudes Aichholzer vorgesehen war, wurde Einspruch erhoben und noch rechtzeitig eine stille Enteignung verhindert.

In weiterer Folge wurde die Baugenehmigung erteilt, die allerdings vorsah, daß eine Teilfläche der Liegenschaft Aichholzer überbaut werden soll.

Es wurde daher beim Bezirksgericht Villach gegen die Bauwerberin ein Verfahren eingeleitet.

Gemäß Bescheid der Stadt Villach wurde daraufhin das Bauverfahren wegen einer Vorfragensentscheidung ausgesetzt.

Die Stadt hat sich an diese Verfahrensaussetzung allerdings nicht gehalten und hat das Verfahren weitergeführt.

U.a. auch deshalb wurde eine Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Kärnten gerichtet.

Gemäß Beschluß des Landesverwaltungsgerichtes vom 22. März 2016 wird unter anderem angeführt, daß das geplante Bauvorhaben teilweise auf dem Anrainergrundstück zu liegen kommt, und das Beschwerdeverfahren bis zur rechtskräftigen Entscheidung über die Klage ausgesetzt wird.

18-Meter-Hauswand: Erfolg für Anrainer

Umkämpftes Villacher Bauprojekt muss verkleinert werden: Es wäre am Nachbargrundstück gestanden.

■ VILLACH (kofi). Es ist für jeden Grundbesitzer eine Horrorvorstellung: Direkt an der Grundstücksgrenze soll eine fast 18 Meter hohe Mauer errichtet werden. Alois Aichholzer soll es so ergehen. Direkt an seiner Grundstücksgrenze in der Villacher Innenstadt (Bereich Burgplatz) soll ein entsprechender Neubau entstehen. Doch Aichholzer wehrt sich seit Jahren mit allen Mitteln (die WOCHE berichtete). Nun hat der Mann einen Erfolg errungen. Es ist ihm gelungen

Alfred Winkler*) erwähnt aber nicht, dass schon im Teilbebauungsplan der Stadt Villach auch der Anrainergrund mit einbezogen worden ist.

nachzuweisen, dass der Neubau zum Teil auf seinem Grundstück stehen würde. Dies wird ihm vom Landesverwaltungsgericht bestätigt. Fazit: Bis zur Klärung dieser Kuriosität ist an einen Bau nicht zu denken. Für die Stadt Villach, die den

Bau gutheißt, nimmt Jurist Alfred Winkler Stellung: „Ja, es stimmt. Es ist ein entsprechendes Verfahren anhängig.“ Es ging um rund 15 bis 20 Zentimeter, die das Gebäude irrtümlicherweise auf dem Grund des Anrainers stehen würde. Dies sei natürlich ein Fehler und werde korrigiert. „Das Projekt wird angepasst, danach gehe ich davon aus, dass es zum Baubeginn kommen kann.“ Aichholzer sieht das anders: Sachverständige würde ihm bestätigen, dass ein so hoher Bau an der Grundstücksgrenze umweltmedizinische Folgen hätte. Er werde weiter gegen das Projekt ankämpfen, das einer völligen Entwertung seines Grundstückes gleichkäme, wie er sagt.

1724/46

*)

Dr. Alfred Winkler als einer der ranghöchsten Mitarbeiter im Magistrat Villach ist noch Leiter der Behördenverwaltung und außerdem Geschäftsführer der Kärnten Therme GmbH.

ZAHL DER WOCHE AD

18

■ 18 Meter – so hoch soll eine Hausmauer werden, die einem Villacher direkt an die Grundstücksgrenze gebaut werden soll. Mit Sonnenlicht wäre es dann vorbei. Wie sich der Anrainer wehrt – unser Bericht auf Seite 6.

Seit
lich s
Villac
is ver

WORTE DER WOCHE

Nur mutig sein: Ein bissl Mauer

Villach, 12. September 2016

An das
Landesverwaltungsgericht Kärnten
9020 Klagenfurt
Fromillerstrasse 20

Betr.: GZ: KLVwG-1975-1977/17/2015

Stellungnahme

Nach einer am 7. September 2016 vorgenommenen Einsichtnahme in die Projektunterlagen vom 04.07.2016 beim Landesverwaltungsgericht Kärnten wird nachstehende Stellungnahme abgegeben:

Grundgrenze im Bereich der Gartenmauer (b-d)

Nach den neuesten Planunterlagen ist der Anbau des Objektes im Bereich zwischen den Punkten „b – d“ gemäß BEILAGE 3 bis an die Grundstücksgrenze geplant. Dies bedeutet, daß die bestehende Gartenmauer halbseitig überbaut werden soll.

Dies ist deshalb auszuschliessen, weil die Anrainerinnen der Parzelle .12/1 auch Miteigentümer des Wandanteiles (blau markiert) auf Parzelle .12/2 sind.

Es handelt sich bei der Gartenmauer um eine gemeinsame Mauer gemäß §854 ABGB:

Erdfurchen, Zäune, Hecken, Planken, Mauern, Privat-Bäche, Kanäle, Plätze und andere dergleichen Scheidewände, die sich zwischen benachbarten Grundstücken befinden, werden für ein gemeinschaftliches Eigentum angesehen, wenn nicht Wappen, Auf- oder Inschriften, oder andere Kennzeichen und Behelfe das Gegenteil beweisen.

Im bisherigen Bauverfahren hat es die Baubehörde unterlassen, die Bauwerberin aufzufordern, den Beleg §10 (1) b) der Kärntner Bauordnung beizubringen.

(ein Beleg über die Zustimmung des Grundeigentümers oder der Miteigentümer, wenn der Antragsteller nicht Eigentümer oder Alleineigentümer ist).

Im bisherigen Bauverfahren hat es die Baubehörde weiters unterlassen, die Bauwerberin aufzufordern, den Beleg §10 (1) a) der Kärntner Bauordnung über das Grundeigentum beizubringen.

Die Anrainerinnen waren daher gezwungen, in einem Zivilgerichtsverfahren das Grundeigentum feststellen zu lassen.

Nach derzeitigem Stand des Verfahrens befindet sich die im Teilbebauungsplan der Stadt Villach angegebene Baulinie auf dem Grundstück der Nachbarparzelle .12/1 zwischen den Punkten „2180 – 28616“ gemäß BEILAGE 3.

Die Baulinie sollte lt. Bebauungsplan mit der Grundstücksgrenze identisch sein (Grundstücksgrenze = Baulinie), dies ist hier nicht der Fall.

Die festgelegte Baulinie ist in einem Abstand (17 cm) von der tatsächlichen Baugrundgrenze entfernt und zudem außerhalb des Baugrundstückes der Parzelle .12/2 der Bauwerberin.

Das bedeutet, daß die im Teilbebauungsplan angegebenen Abstandsflächen nicht hinreichend (§4K-BV) festgelegt sind und demnach die Bestimmungen §§5 bis 10 K-BV anzuwenden wären.

Nach §4 (3) wird weiters gefordert:

- a) jener Freiraum gewahrt bleibt, der zur angemessenen Nutzung von Grundstücken und Gebäuden auf dem zu bebauenden Grundstück und auf den Nachbargrundstücken erforderlich ist.
- b) Eine nach Art des Vorhabens ausreichende Belichtung möglich ist.

Die Stellungnahme des medizinischen Amtssachverständigen Dr. Christian Roll vom 29. Oktober 2014 in der es um die Gesundheitsgefährdung durch nicht ausreichende Belichtung und einer 17,90 m hohen Wand an der Grundgrenze geht, endet mit der Feststellung:

„Daher verweise ich auf die bestehende Bauordnung, welche das `Miteinander` zwischen Bauwerber und Nachbarschaft in Form von Abstandsflächen, Schattenpunkten etc. regelt.“ (siehe BEILAGE 1).

Das Resümee:

Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß den Kärntner Bauvorschriften ist unumgänglich und widerspricht der Auffassung der Baubehörde, die mit dem Hinweis auf den Teilbebauungsplan, die Kärntner Bauvorschriften aushebelt.

Grundgrenze im Bereich des Nebengebäudes (e-f)

Nach den neuesten Planunterlagen ist der Anbau bis zur Grundgrenze „e – f“ in der BEILAGE 3 dargestellt.

Diese Überbauung ist deshalb auszuschließen, weil die Anrainerinnen der Parzelle .12/1 auch Miteigentümer der 18 cm starken Scheidewand auf Parzelle .12/2 sind.

Auch hier gilt der § 854 ABGB.

Hinzu kommt noch Folgendes:

Aus dem Gutachten von DI Moritz geht hervor, daß es aus dem im Grundbuch aufliegenden Kaufvertrag vom 15. Dezember 1932 auszugsweise hervorgeht:

Bezüglich des Wohntraktes wird, um jeden Zweifel auszuschliessen, beurkundet, dass in demselben die Grenze mitten durch die Mauer geht, welche die in diesem Trakte befindliche Waschküche zu ebener Erde gegen Norden bzw. Nordosten abschliesst, sodass jedenfalls diese Waschküche bis zur Mauermitte in den Besitz der Käufer fällt.

Nach Ablauf von zehn Jahren hat die Verkäuferin das Recht, die Fortsetzung der derzeit nur im Erdgeschoss befindlichen Trennmauer im vorerwähnten, seitlichen Wohntrakt bis zum Dache, zu verlangen.

Dementsprechend übernehmen die Käufer die Verpflichtung, die vorgenannten Scheidemauern nach zehn Jahren über Verlangen der Verkäufer auf ihre Kosten (der Käufer) nach den Bestimmungen der Bauordnung ausführen zu lassen, zur ungeteilten Hand für sich und ihre Rechtsnachfolger gegenüber der Verkäuferin und deren Rechtsnachfolgern im Besitze der Liegenschaft E.Z.282 der K.G. Villach, und erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung dieser Verpflichtung als Reallast bei der für das Kaufsobjekt eröffnenden Einlage E.Z.282 K.G. Villach. Da diese Mauer im 1. Stock nicht durchlaufend ist, ergibt sich die Tatsache, dass die Verlängerung der Grenzlinie nach oben über der Waschküchenmauer im 1. Stock mitten durch ein auf beiden Seiten dieser Linie liegenden Zimmers verläuft.

Im Schnittplan der BEILAGE 4 ist jene Mauer rot schraffiert dargestellt, die nach Verlangen der Anrainerinnen der Parzelle .12/1 von der Bauwerberin der Parzelle .12/2 errichtet werden müsste.

Die im Schnittplan der Einreichsunterlagen gezeichnete Mauer ist unrichtig dargestellt, es handelt sich um eine 18 cm starke Scheidewand, wie sie im Schnittplan BEILAGE 4 richtig dargestellt ist.

Im Übrigen gelten für den Bereich „e – f“ auch die unter „b – d“ angeführten Auflagen in Bezug auf die Abstandsflächen.

Der Teilbebauungsplan

Unter Verletzung der nötigen Sorgfaltspflicht wurden die Unterlagen zur Beschlußfassung des derzeit noch gültigen Teilbebauungsplanes erstellt. Es war der Behörde bekannt, daß insbesondere bei Grundstücksgrenzen im Bereich von Altbauwerken Dienstbarkeiten bestehen könnten, und diese nur durch eine sorgfältige Untersuchung hätten eruiert werden können. Dazu gehört insbesondere das Studium der Vermessungs- und Grundbuchakte. Von der Behörde wurden diesbezügliche Untersuchungen unterlassen.

Bei der Abstimmung zum Teilbebauungsplan ließen sich die Mitglieder des Gemeinderates offensichtlich von den unzureichenden Ausführungen des damaligen Baureferenten beeinflussen.

Die von den Gemeinderatsmitgliedern bei der konstituierenden Sitzung des Gemeinderates gelobte Formel, Entscheidungen nach bestem Wissen und Gewissen zu treffen, wurde in dem Verfahren von der Mehrheit der Mitglieder nicht eingehalten.

Sie haben nicht Einschau gehalten in dem Bebauungsplanentwurf, wußten auch nicht, daß an der Grundgrenze in einem Bereich auf der Linie der Vermessungspunkte 2180 und 2181 eine 17,90 m hohe Wand widerrechtlich errichtet werden soll, und zudem hat kein einziges Mitglied eine örtliche Besichtigung vorgenommen.

Den Gemeinderäten stand überdies eine Begutachtung durch die Ortsbildpflegekommission, wie sie der textliche Bebauungsplan 2007, §5 (2) fordert, nicht zur Verfügung.

Auch wurde die Bebauungsweise im Teilbebauungsplan nicht angegeben. *(Dies offensichtlich schon deshalb, weil bei der nur in Frage kommenden halboffenen Bebauung die Abstandsflächen nach der Kärntner Bauordnung zur Anwendung gekommen wären und man die Baulinie demnach nicht nach Belieben hätte festlegen können).*

Erst durch ein von den Anrainerinnen angestregtes Zivilrechtsverfahren wurde der Beweis erbracht, daß die im Teilbebauungsplan festgelegte Baulinie und Baugrundgrenze unrichtig ist. Es wurde „irrtümlich“ auch ein Teil der Nachbarparzelle .12/1 umgewidmet. Das bedeutet, daß sich die im Teilbebauungsplan festgelegte Baulinie auf dem Fremdgrund Aichholzer befindet.

(Bezeichnend ist die öffentliche Aussage des Rathausjuristen Dr. Winkler in der WOCHENZEITUNG vom 4.5.2016, in der er davon ausgeht, daß das Gebäude irrtümlicherweise auf dem Grund des Anrainers stehen würde.

„Irrtümlich“ bedeutet im Klartext: Die erforderliche Sorgfalt wurde schon bei Erstellung des Teilbebauungsplanes außer Acht gelassen).

Als Folge des Gerichtsentscheides ergibt sich weiters, daß sich die Baugrundgröße der Bauwerberin verringert.

Bei Annahme einer halboffenen Bauweise ist gemäß §2 des textlichen Bebauungsplanes 2007 der Stadt Villach eine **Mindestbaugrundfläche** von 350 m² vorgeschrieben. Die tatsächliche Baugrundgröße beträgt jedoch lediglich 348 m² (BEILAGE 5).

Berücksichtigt man weiters die überbaute Fläche gemäß BEILAGE 3 (blau angelegt), so ergibt sich eine tatsächlich verfügbare Baugrundfläche von 346,81 m².

Eine Bebauung des Areals ist daher wegen zu geringer Baugrundfläche nicht möglich.

Die Abstandflächen

Das gegenständliche Grundstück wurde seinerzeit von der AOM GmbH unter einem weit über dem ortsüblich liegenden Preis erworben.

Es war offensichtlich die Absicht der Bauwerberin, auf kleinster Baugrundfläche ein möglichst großes Bauvolumen unterzubringen.

Durch die Stadt Villach wurde ein Teilbebauungsplan so erstellt, bei dem die Baulinien beliebig festgelegt wurden, und man dadurch die Kärntner Bauvorschriften ausschaltete.

So hat man an der Grundgrenze zur Parzelle .12/1 die Baulinie ohne Abstandsfläche beschlossen.

Die Anrainerinnen der Parzelle .12/1 erhalten demnach eine 17,90 m hohe Wand direkt an die Grundgrenze gesetzt und haben noch dazu keine Möglichkeit, sowohl in 1. als auch in 2. Instanz Einwendungen vorzubringen, da ja die Kärntner Bauvorschriften zuvor ausgehebelt wurden.

Nach den Kärntner Bauvorschriften beträgt die Mindestabstandsfläche 60 % der Bauhöhe d.s. $0,60 \times 17,90 = 10,74$ m.

Der Teilbebauungsplan wurde nur für die Firma AOM GmbH verordnet

In der Beschwerde beim Landesverwaltungsgericht Kärnten vom 23. Juli 2015 wird von den Anrainerinnen Aichholzer auf den gegen eine Verordnung gerichteten Bescheid hingewiesen, daß nämlich bei der Erstellung des

Teilbebauungsplanes „Bürohaus am Burgplatz“ die Umwidmung ausdrücklich für die Firma AOM GmbH vorgenommen wurde. Diese Firma ist mittlerweile allerdings verkauft worden.

Die ehemalige Geschäftsführerin der AOM GmbH, Frau Mag. Sandra Staber-Gajsek, ist lediglich private Eigentümerin des Baugrundstückes der ehemaligen AOM GmbH.

Im Schreiben vom 19.7.2016 an die Landesverwaltungsbehörde Kärnten gibt die Antragstellerin an: Sie hat nach dem Ableben ihres Gatten das gegenständliche Projekt von der AOM GmbH übernommen und beabsichtigt auch aufgrund des Umstandes, dass zwischenzeitlich sehr hohe Kosten in das Projekt investiert wurden, dieses fertig zu machen bzw. den rechtskräftigen Baubescheid aus Basis der Projektmodifikation zu erwirken.

Diese Argumentation geht ins Leere, denn die Übernahme der Projektunterlagen der Firma AOM GmbH bedeutet nicht, daß der Teilbebauungsplan auch für die Bauwerberin Frau Mag. Sandra Staber-Gajsek erstellt wurde.

Der Teilbebauungsplan nahm ausdrücklich Bezug auf die Firma AOM GmbH, die ihren Firmensitz von der Moritschstrasse 2 auf das Projektareal Burgplatz 3 verlegen wollte.

Vorschlag einer künftigen Nutzung der Baufläche

Im eingereichten Bauprojekt geht es um die Errichtung eines Büro- und Penthauses.

In Villach gibt es derzeit ein Überangebot an leerstehenden Büroflächen und Penthauswohnungen.

Nach Einschätzung der Errichtungskosten und den derzeitig angebotenen Mietpreisen wird auf diesem problematischen Areal eine kostendeckende Bebauung kaum möglich sein.

Die Gefahr, daß es zu einem Desaster wie beim Projekt in der Villacher Bahnhofstrasse kommt, ist nicht auszuschließen.

In der Berufung gegen den Bescheid vom 1. September 2014 wurde auf Seite 31 ein Lösungsvorschlag unterbreitet, nach dem auf dem Areal Burgplatz 3 ein für die Öffentlichkeit zugänglicher Park errichtet werden könnte. Die Seite 31 wird als BEILAGE 2 mit zusätzlichem Lageplan beigelegt.

DI Alois Aichholzer



**Landesverwaltungsgericht
Kärnten**

Erkenntnis

Landesverwaltungsgericht Kärnten
9020 Klagenfurt am Wörthersee, Fromillerstraße 20

Zahl: KLVwG-1975-1977/22/2015

DVR:0686212

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Kärnten hat durch seine Richterin Mag. Sonja Köffler über die Beschwerde der [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], alle vertreten durch DI Alois Aichholzer, Lenaugasse 4, 9500 Villach, gegen den Bescheid des Stadtsenates der Stadt Villach vom 24.06.2015, Zahl: GG1/RMSt-5-3/2015, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung zu Recht erkannt:

- I. Gemäß § 28 Abs. 1 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz – VwGVG wird der Beschwerde

Folge gegeben

und den Spruch des angefochtenen Bescheides wie folgt neu gefasst:
Das Bauansuchen vom 20.09.2012 (eingelangt bei der Baubehörde I. Instanz am 21.09.2012), zuletzt in der Fassung der Projektsunterlagen vom 04.07.2016, Grundrisse, Lageplan, Plannummer 10144_G_101 und Ansichten, Schnitte, Plannummer 10144_G_102, alle erstellt vom Architekturbüro Dorn Ziviltechniker GmbH, betreffend den Abbruch der Bestandsobjekte und der Errichtung eines teilweise unterkellerten fünfgeschoßigen Büro- und Wohnhauses mit 8 KFZ-Einstellplätzen auf der Parz.Nr. 51 und .12/2, KG Vil-

lach, wird gemäß § 19 Abs. 1 iVm § 17 und § 13 Abs. 2 lit. b Kärntner Bauordnung 1996, LGBl. Nr. 62/1996, idF LGBl. Nr. 16/2009,

abgewiesen,

und damit die Baubewilligung versagt.

Die Kostenentscheidung des Bescheides des Bürgermeisters der Stadt Villach vom 21.07.2014, Zahl: 15363/A/4/RP/MS, wird dahingehend abgeändert, dass die Verwaltungsabgaben gemäß Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 2006 in der Höhe von Euro 696,20 zu entfallen haben. Im Übrigen - Kommissionsgebühren – bleibt diese Kostenentscheidung aufrecht.

- II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133 Abs. 4 B-VG

uzulässig.

BAUANSUCHEN ABGEWIESEN - RESÜMEE

DI Alois Aichholzer
27. Oktober 2016

Am Nachbargrundstück (Burgplatz 3) des Hauses Widmannngasse 8 war ein fünfeinhalbgeschossiges Büro- und Wohnhaus geplant. Dieses sollte mit einer Gesamthöhe von 17,90 m direkt bis zur Grundgrenze angebaut werden. Die Baubehörde der Stadt Villach hat hiezu die Baubewilligung am 21. Juli 2014 erteilt.

In der Bausache - Berufungsentscheidung war am 23. Juli 2015 eine Beschwerde bei der Rechtsmittelstelle der Stadt Villach eingebracht worden. Dies u.a. auch deshalb, weil die Stadt Villach trotz einer rechtskräftigen Aussetzung des Bauverfahrens wegen einer Vorfrageentscheidung bezüglich der Grenzangelegenheit das Verfahren rechtswidrig fortgesetzt hat.

Nach Abschluß eines zivilrechtlichen Grundstücksverfahrens wurde festgestellt, daß das bereits bewilligte Bauwerk gemäss Teilbebauungsplan und Einreichplänen zum Teil auf dem Nachbargrundstück der Beschwerdeführer liegen würde.

Danach wurde durch das Landesverwaltungsgericht Kärnten das Verfahren zu Ende geführt, der Beschwerde der Anrainer Aichholzer Folge gegeben, das Bauansuchen abgewiesen und damit die Baubewilligung versagt.

Die Geschossflächenzahl war um das 2,34 - fache (!) überschritten.

Die im Teilbebauungsplan festgelegte identische Baulinie mit der Grundstücksgrenze hebelte die Kärntner Bauvorschriften aus und verhinderte die Abstandsflächen. Der Abstand von der Grundgrenze ergab sich nicht mit 0,00 m, sondern mit 10.74 m.

Die für eine halboffene Bauweise vorgeschriebene Mindestbaugrundgrösse von 350 m² wurde nicht erreicht und betrug lediglich 346,81 m².

Ungeachtet der vom Landesverwaltungsgericht angeführten Tatsachen gab es weiters Ungereimtheiten, Verstöße gegen Verordnungen und Gesetzen. Die Forderung nach einem von der Kärntner Landesregierung nominierten Aufsichtskommissär für die Stadt Villach wäre nicht unbegründet.

Im Juli 2014 wurde auf der Webseite www.stadt-werk.at erstmals das Projekt „BURGPARK“ für das oben angeführte Grundstück präsentiert.

meine

WOCHE

Villach

meinbezirk.at

Nr. 45, 9. November 2016

Stephanie Fink
Immobilientreuhänder
0664/242 74 52 www.era.at



Enorme Nachfrage. Der Kindergarten bei der Infineon wurde erneut ausgebaut – zum dritten Mal in vier Jahren. Schwerpunkte: Englisch und Naturwissenschaften. **Seite 8**



Rekordverdächtig. Hannes Klammer ist seit genau 40 Jahren Obmann des A-Cappella-Chors in Villach. Ans Aufhören denkt er noch lange nicht. **Seite 12**

Anrainer-Protest: Gericht stoppt Bau

Villacher kämpft seit vier Jahren gegen 18-m-Wand an seiner Grundgrenze. **Seite 4**

WORTE DER WOCHE

*Man darf sich nichts gefallen lassen.
Man muss um sein Recht kämpfen.*

Alois Aichholzer im Kampf gegen eine 18-Meter-Wand (Seite 4)

18-m-Wand: Richter



Links das Hochhaus am Burgplatz, rechts das Gelände, um das seit Jahren gestritten wird. Hier soll ein fünfstöckiges Haus entstehen

Vier Jahre Kampf gegen fünfstöckigen Neubau an Villacher Grundstücksgrenze münden in Überraschung.

VILLACH (kof). Es ist ein klassischer Kampf David gegen Goliath. Die Rolle des Kleinen, des David, füllt der Villacher Alois Aichholzer, als Goliath treten ein Bauerber und die Stadt Villach auf. Nun hat das Landesverwaltungsgericht David zu einem bemerkenswerten Erfolg verholten.

Neubau

Worum geht es? Seit mehr als vier Jahren streiten Alois Aichholzer und ein Bauerber darum, ob auf Aichholzers Nachbargrundstück ein Neubau errichtet werden darf, der zur Folge hätte, dass direkt an der Grundgrenze eine 17,9 Meter hohe Wand ent-

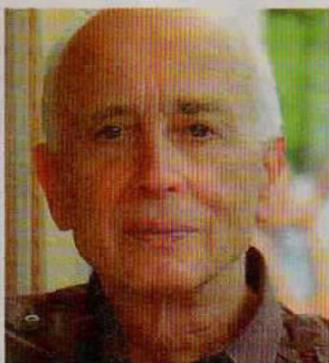
09. NOVEMBER 2016 / MEINBEZIRK.AT

gibt Anrainer recht

stünde. Diese Wand wäre nur wenige Meter von Aichholzers Haus entfernt und würde die Lebensqualität massiv verändern. Derzeit genießt man von Aichholzers Haus – es befindet sich in der Widmannngasse in Villach (bei der Musikschule) – eine tadellose Aussicht Richtung Burgplatz und Dobratsch. Durch den Neubau bliebe davon wohl nur viel Schatten. Von der Stadt Villach hatte das Projekt dennoch eine Baubewilligung erhalten.

Kampf dagegen

Von Anfang an hatte Aichholzer das Projekt massiv bekämpft. Er argumentierte mit der Kärntner Bauordnung, wonach Abstände zu Nachbarn eingehalten werden müssten. Er legte Gesundheitsgutachten vor, wonach zu viel Schatten ungesund sei. Und: Er bewies, dass das Projekt zum Teil auf seinem Grundstück geplant worden sei, da die Grund-



Wehrt sich gegen Neubau: der Villacher Alois Aichholzer privat

stücksgrenze anders verläuft, als die Bauerber gedacht hatten. Nun bekam Aichholzer spektakulär recht: Das Kärntner Landesverwaltungsgericht hat mit 20. Oktober seiner Beschwerde Folge gegeben und die Baubewilligung versagt. Das Projekt sei in dieser Größe und nach geltendem Recht nicht durchführbar (siehe unten).

Lösung?

Was nun? Magistrat-Jurist Alfred Winkler nennt gegenüber der WOCHE drei mögliche Szenarien: „Erstens: Die Stadt macht nichts mehr, dann ist das Projekt gestorben. Zweitens: Die Stadt ändert jene Aspekte im Bebauungsplan, der derzeit dem Projekt im Wege steht. Dann geht der Rechtsstreit weiter.

Oder drittens – und das werde ich der Politik empfehlen: Man setzt sich mit Aichholzer zusammen und versucht, eine für alle vertretbare Einigung zu erzielen. Villachs Bürgermeister Günther Albel sagt in einer ersten Reaktion, dass er an dem Projekt festhalten werde, Aichholzer wiederum stellt klar, dass er jedes Rechtsmittel zur Durchsetzung seines Rechts ausnützen werde. David gegen Goliath – vieles deutet auf eine Fortsetzung der Villacher Version dieses Kampfes hin.

Kampf um jeden Zentimeter

Neuvermessung der Grundstücke brachte Bauprojekt ins Wanken.

Der Plan rechts zeigt das geplante Bauvorhaben – und das Problem: Zwischen Widmann-gasse und Burgplatz soll am Areal der ehemaligen Spenglerei Nais ein fünfstöckiges Gebäude entstehen. Dieses Gebäude ist am Plan rötlich eingezeichnet.

Umstrittene Südgrenze

Die Südgrenze (unten) wäre eine knapp 18 Meter hohe Wand, direkt an der Grenze zum Grundstück von Alois Aichholzer. Wie sich im Zuge des Rechtsstreits herausstellt, gehört die vorhandene Trenn-mauer der beiden Grundstücke zur Hälfte zu Aichholzers Areal. Diese Trennmauer war aber in das Bauprojekt integriert gewesen.

Wie konnte es zu dem Irrtum kommen? Bei einer von Aichholzer angestrebten Neuvermessung seines Grundstückes



Der Plan zeigt die Neubaufäche und das Aichholzer-Areal (Nr. 8)

zeigte sich, dass die Grenze zwischen den beiden Grundstücken nicht korrekt vermessen

war. Rund 2,5 Quadratmeter gehören zu Aichholzer und müssen vom Bau-Areal abgezogen werden.

Durch diese korrigierte Grundstücksgrenze sank aber die Größe des Baulandes knapp unter 350 Quadratmeter. Zu wenig für gewisse Projekte. Damit ist der Bau vorerst nicht umsetzbar.

Ungewisse Zukunft

Die Stadt Villach könnte nun ihren sogenannten Bebauungsplan dahingehend abändern, dass dieses Problem beseitigt wird. Aichholzer könnte dies dann aber, wie Magistrats-Jurist Alfred Winkler bestätigt, als „Anlassgesetzgebung“ juristisch bekämpfen. Der von der Stadt erwünschte Neubau würde damit, falls er überhaupt je errichtet wird, möglicherweise erneut um Jahre verschoben werden.

Potenzialanalyse Öffentlicher Raum

Kaiser-Josef-Platz-Viertel

AUFTRAG Stadt Villach

Unter diesem Titel wurde schon Dezember 2014 eine umfangreiche und vom Steuerzahler finanzierte Studie in Auftrag gegeben, erarbeitet vom Atelier Thomas Pilz und Christoph Schwarz.

Auszüge:

II.1.2.6 Natur- und Grünraum

.....abgesehen vom kleinen Rosengarten befinden sich keine öffentlich nutzbaren Grünflächen mit Aufenthaltsqualitäten innerhalb der Fußgängerzone.

Auffällig ist, daß innerhalb der Altstadt keine dezidiert gewidmeten Grünflächen vorhanden sind. Um langfristig gesehen wieder die Nutzung von Grünraum innerhalb der Altstadt zu etablieren, die über bloße Begleitbepflanzungen hinausgehen, müßte auf das Potenzial der vom öffentlichem Raum aus sichtbaren, aber bislang nicht nutzbaren Flächen zurückgegriffen werden, die sich gegenwärtig allerdings in privatem Eigentum befinden.

II.2.7. Marktplatz- Markthalle-Burgplatz

Negativ ist die Höhenentwicklung des Wohnturmes oberhalb der Markthalle zu bewerten. Dieser sprengt den harmonischen Maßstab der Altstadt und wirkt somit wie ein störender Fremdkörper in diesem Ensemble.

II.2.8. Widmannngasse / Kaiser-Josef-Platz

Gleichzeitig finden sich hier auch die auffälligsten strukturellen Störungen innerhalb der städtebaulichen Struktur:

Die jüngsten Baukörper, mit ihren unproportionierten Volumen und ihrer teils massiven Höhenüberschreitungen von fünf oder mehr Geschoßen im Vergleich zur gewachsenen Höhenentwicklung von zwei bis drei Geschoßen, stechen als Fremdkörper hervor. Ihre Dimensionen sprengen den Maßstab der mittelalterlichen Straßenquerschnitte und darüber hinaus ist ihre architektonischer Qualität gering.

In einem Bericht in der WOCHEN vom 9. November 2016 wird über das Projekt mit einer 18 m hohen Wand an der Grundgrenze zum Nachbarn berichtet.

Das Landesverwaltungsgericht Kärnten hat das Bauvorhaben abgelehnt.

Der Villacher Bürgermeister Günther Albel gibt trotz eindeutiger Analyse und gerichtlicher Entscheidung an, dass er an dem Projekt festhalten werde.

Nichteinhaltung der gesetzlichen Vorschriften

An zwei Bauvorhaben wird dokumentiert, welche Gesetze von der Stadt Villach als nicht existent betrachtet werden

Beispiel 1: Bauvorhaben Burgplatz 3

§ 3 T.B. 2007
§ 5 (1) T.B. 2007
§ 5 (b) T.B. 2007
§ 5 (2) T.B. 2007
§ 2 T.B. 2007
§ 4 (2) b) T.B. 2007
§ 6 (11) T.B. 2007
§§ 4-10 K-BV
§ 9 K-BV
§ 4 Kä. St.G. 1991
§ 13 K-BV
§ 5 (1) K-BV
§ 854 ABGB
§ 10 (1) a K-BV
§ 10 (1) b K-BV

Beispiel 2: Hochhaus am Burgplatz

§ 16 BO
§ 23 BO, Abs. 2
§ 9 BO
DIN 1045
§ 20 BO
ÖNORM B 3800 Teil 4 Pkt 4.3.2
ÖNORM B 3800 Teil 4 Tabelle 4
§ 13 (2) BO
ÖNORM B 3800 Teil 4 PKT. 5,2
ÖNORM B 3800 Teil 4 Pkt 6
§ 63 BO
ÖNORM B 3800 Teil 4 Pkt 1,2
§ 64 BO
§ 65 Pkt (3) BO
ÖNORM B 3800 Teil 4 Pkt 2.2.3
§ 68 BO
§ 30 BO
§ 6 BO
§ 1 BO
§ 44 BO
ÖNORM B 4015-2 Pkt 9.4
ÖNORM B 4015-2

Bemerkenswert ist die Rolle der Staatsanwaltschaft Klagenfurt. Obwohl ihr die „Villacher Verhältnisse“ bekannt sind, gibt es keinen Handlungsbedarf

EINSCHREIBEN

Eigentümer
Haus Widmannngasse 8, Villach
Vertreten durch:
DI Alois Aichholzer
aloisaichholzer@aon.at
www.stadt-werk.at

An die
Stadt- und Verkehrsplanung
Rathaus Villach
9500 Villach

Villach, am 12. Juli 2017

Stellungnahme mit Einwendungen

Abänderung eines Teilbebauungsplanes Bürohaus am Burgplatz, Grundstücke-
Nr. 51 und .12/2, KG Villach (Zahl: 20-16-05A)

Kundmachung Bürgermeister Günther Albel
Kundmachungsfrist: 19.06.2017 – 17.07.2017

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 Gesamtlächenausmaß von 346,81 m² ausgewiesen.

Nach Ablehnung der Baubewilligung durch das Landesverwaltungsgericht Kärnten gab es in der WOCHENZEITUNG 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	<u>348 m²</u>

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 Probeschlitzen 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.

Das Hochhaus besteht aus einem Massivblock mit 10 Obergeschossen, welcher auf Stahlbetonstützen des Erdgeschoßes auflagert und demnach als schwingungsanfälliges Gebäude einzustufen ist.

Die Auslenkung beim Lastfall Erdbeben in Südrichtung ist demnach das Verschiebungsmaß zwischen Neubau und Altbau.

Es ergibt sich, dass durch die Verschiebung nicht nur eine verminderte Grundfläche entsteht, sondern auch die Abstandsflächen nach der Kärntner Bauordnung einzuhalten wären.

Nachdem die Baulinie mit der Grundgrenze nicht identisch ist, bedeutet dies, dass die Abstandsflächen nicht hinreichend (§4k-BV) festgelegt sind und demnach die Bestimmungen §§5 bis 10 k-BV anzuwenden wären, somit ist der Abstand $0,60 \times 17,90 = 10,74$ m. Diese Annahme deckt sich auch mit dem Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Kärnten vom 20. Oktober 2016.

Selbstverständlich müsste nach § 10 der Kärntner Bauordnung auch ein Beleg über das Verschiebungsmaß vorgelegt werden. Hiezu ist allerdings auch ein aufwändiger statischer Nachweis erforderlich.

Zusammenfassend wird angeführt, daß nach Ausnützung aller rechtlichen Möglichkeiten die tatsächlich verfügbare Baugrundfläche etwa 340 m² beträgt.

Die Baulinie

Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Grundstück, innerhalb welcher Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Im Entwurf des Bebauungsplanes sind die Baulinien bis an die Grundgrenze der Eigentümer Widmangasse 8 vorgesehen.

Durch Aushebelung der Kärntner Bauvorschriften haben die Gemeinderatsmitglieder die Möglichkeit zur Beschließung einer 17,90 m hohen Wand an der Grundstücksgrenze. Anrainer hätten demnach keine Möglichkeit sowohl in 1. als auch in 2. Instanz die gemäß der Kärntner Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen einzufordern.

Erst beim VwGH könnten Einwände vorgebracht werden.

Durch die hohe Wand an der Grundgrenze käme es zu wirtschaftlichen Schädigungen und gesundheitlichen Beeinträchtigungen der Anrainer.

Bei Beschlußfassung des Anbaues an der Grundgrenze würde man wiederum das medizinische Gutachten des Amtssachverständigen aushebeln.

Dieser schreibt in seinem Gutachten vom 29.10.2014 aus umweltmedizinischer Sicht: „Daher verweise ich auf die bestehende Bauordnung welche das Miteinander zwischen Bauwerber und Nachbarn in Form von Abstandsflächen, Schattenpunkten etc. regelt.“

Gemäß der Kärntner Bauordnung werden im §5 Abstandsflächen vorgeschrieben.

In (1) wird auf die Schattenpunkte und auf den Lichteinfall verwiesen.

Bei der Gesetzesfestlegung zu diesem Paragraphen gab es eine bestimmte Absicht. Es sollte verhindert werden, daß willkürlich an der Grundgrenze gebaut wird und damit eine Schädigung des Nachbarn durch fehlenden Lichteinfall etc. erfolgen kann.

Um dies zu verhindern, gibt es in den Bauvorschriften eben die sogenannten Abstandsflächen.

Diese sind eindeutig definiert und sollen eine Schädigung des Nachbarn verhindern, schließen aber gleichzeitig aus, daß der Nachbar mit einer Forderung nach allen möglichen Beeinträchtigungen (Licht, Schatten, Gesundheit etc.) Erfolg hat.

Gemäß §9 Kärntner Bauvorschriften ist es der Behörde nicht freigestellt, nach Ermessen Abstände zu verringern oder nicht.

Der Verwaltungsgerichtshof hat ausgeführt, daß für die Zulässigkeit der Verringerung der Tiefe der nach den K-BV vorgesehenen Abstandsflächen nicht von einer zweckmäßigen Bebauung unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte auszugehen ist.

Die Anrainer bestehen darauf, daß bezüglich der Abstandsregelung die Kärntner Bauvorschriften einzuhalten sind.

Grün statt Beton

Zu den Erläuterungen des Teilbebauungsplanes wird auf das „Stevi:konzept 2025“ verwiesen und leitet daraus eine notwendige Verdichtung durch Verbauung im Stadtkern ab.

In Wirklichkeit ist die Verdichtung lediglich ein Wunsch sogenannter Immobilienspekulanten, die auf das Entgegenkommen der Stadt setzen (siehe Burgplatz, Hans -Gasser -Platz). Warum wohl wurden die Parzellen 51 + .12/2 zu einem derartig überhöhtem Preis erworben und warum wohl wurde das Hans- Gasser- Platz Haus höher gebaut als dies aus dem Siegerprojekt des von den Steuerzahlern finanzierten Architektenwettbewerbes hervorging ?

Eine Verdichtung wäre sehrwohl ein Thema bei der unansehnlichen Baulücke in der Bahnhofstraße, die durch den unverständlichen Abbruchbescheid der Stadt entstanden ist. Eine Verdichtung am Burgplatz darf jedoch kein Thema sein.

Daß im Stadtentwicklungskonzept 2025 die Wohn-und Büroraumbeschaffung durch mögliche Dachausbauten mit keinem Wort vorkommt, ist bezeichnend.

Die vorgesehene Widmung für einen Bürokomplex ist ein Vorwand, denn früher oder später wird wegen zu geringer Nachfrage die Umwidmung für Wohnungen erfolgen müssen. Kinder dieser Wohnungen könnten dann ihre „Spielwiese“ am Asphalt des Burgplatzes finden.

Unzählige Gutachten wurden bisher von der Stadt eingeholt, die Erfüllung dieser Vorstellungen wird allerdings nicht ernst genommen, wie die nachstehenden Beispiele beweisen:

Potentialanalyse Öffentlicher Raum, Kaiser-Josef-Platz-Viertel

Unter diesem Titel wurde schon 2014 eine umfangreiche und vom Steuerzahler der Stadt Villach finanzierte Studie in Auftrag gegeben, erarbeitet vom Atelier Thomas Pilz und Christoph Schwarz.

Auszüge:

II.1.2.6 Natur- und Grünraum

.....abgesehen vom kleinen Rosengarten befinden sich keine öffentlich nutzbaren Grünflächen mit Aufenthaltsqualitäten innerhalb der Fußgängerzone.

Auffällig ist, dass innerhalb der Altstadt keine dezidiert gewidmeten Grünflächen vorhanden sind. Um langfristig gesehen wieder die Nutzung von Grünraum innerhalb der Altstadt zu etablieren, die über bloße Begleitpflanzungen hinausgehen, müßte auf das Potential der vom öffentlichen Raum aus sichtbaren, aber bislang nicht nutzbaren Flächen zurückgegriffen werden, die sich gegenwärtig allerdings in privatem Eigentum befinden.

II.2.7. Marktplatz-Markthalle-Burgplatz

Negativ ist die Höhenentwicklung des Wohnturms innerhalb der Markthalle zu bewerten. Dieser sprengt den harmonischen Maßstab der Altstadt und wirkt somit wie ein störender Fremdkörper in diesem Ensemble.

II.2.8. Widmannngasse / Kaiser-Josef-Platz

Gleichzeitig finden sich hier auch die auffälligsten strukturellen Störungen innerhalb der städtebaulichen Struktur:

Die jüngsten Baukörper, mit ihren unproportionalen Volummen und ihrer teils massiven Höhenüberschreitungen von fünf oder mehr Geschossen im Vergleich zur gewachsenen Höhenentwicklung von zwei und drei Geschossen, stechen als Fremdkörper hervor. Ihre Dimensionen sprengen den Maßstab der mittelalterlichen Straßenquerschnitte und darüber hinaus ist ihre architektonische Qualität gering.

Stadtentwicklungskonzept

Auszüge aus dem Stevi 2025:

Als für die nächsten Jahre empfohlenes Zielgebiet zur Erholung ist die Innenstadt angeführt. 6.32. Um die Lebensqualität zu gewährleisten, bedarf es eines vielfältigen und über die Stadt verteilten Angebotes an öffentlichen Räumen wie Grün- und Parkanlagen

7.1.1. Die Schaffung ausreichender qualitätsvoller Erholungsräume ist eine wichtige Zielsetzung.

7.3.4. Für die Zukunft gilt es, bestehende Freiflächen zu erweitern.

Grünfläche für die Bevölkerung gefordert

Anstelle der auf dem Areal Burgplatz 3 vorgesehenen Bebauungsplanänderung für einen Betonkomplex sollte die Fläche als Grünland (Parkanlage) mit gleichzeitiger Nutzung für Feuerwehreinsätze umgewidmet werden.

Gefährdungsbereich Gefährliches Hochhaus am Burgplatz

Der gesamte Bereich rund um das Burgplatz Hochhaus ist als Gefährdungsbereich einzuordnen.

Nach dem Kärntner Gemeindeplanungsgesetz dürfen Gebiete, welche in einem Gefährdungsbereich gem. §3 (1) b) gelegen sind, **nicht als Bauland** festgelegt werden. Dazu gehört auch jene Fläche, welche gem. Teilbebauungsplanentwurf für eine Verbauung vorgesehen ist.

Materielle Schäden und Gefährdungen von Personen sind im Ereignisfall nicht auszuschließen.

Um dies zu begründen, wird u. a. auf eine Sachverhaltsdarstellung aus 2001, welche auch auf der Webseite www.stadt-werk.at unter „HOCHHAUS AM BURGPLATZ“ (2006) angeführt ist, verwiesen.

Nachstehend die einzelnen Kapitel der Sachverhaltsdarstellung:

Das Baugenehmigungsverfahren widerspricht der Kärntner Bauordnung

Die Decken der Markhalle sind nicht brandbeständig

Hauptstützen der Markhalle sind nicht brandbeständig

Bei der Markhalle fehlen wirksame Brandabschnitte

Fensterbänder im Erdgeschoß sind nicht brandbeständig

Stahlkonstruktionen sind nicht brandbeständig

Lüftungsleitungen entsprechen nicht den Kärntner Bauvorschriften (Planung Stadt Villach)

Die Ableitung der Lüftungsleitungen widerspricht den Kärntner Bauvorschriften (Planung Stadt Villach)

Verschlüsse sind nicht brandbeständig. (Planung Stadt Villach)

Der Einbau der Lüftungsanlage war unzulässig (Planung Stadt Villach)

Brandmelder ersetzen nicht die Bauvorschriften

Baugenehmigung des Kesselhauses ist fraglich (Planung Stadt Villach)

Festgestelltes Baugebrechen an der Säule des Erdgeschoßes

Müssen tragende Bauteile dem Stand der Technik entsprechen

Behördliche Auflagen wurden nicht erfüllt

Für den Lastfall Erdbeben ist die normgerechte Standsicherheit nicht gegeben

Die Wahrscheinlichkeit einer Katastrophe

Chronologie zum Hochhaus

Um 1962 wurde das stadtseigene Hochhaus am Villacher Burgplatz erbaut.

1992 wurde von DI Alois Aichholzer bei der Baubehörde der Stadt Villach angeregt, man möge sich über einen teilweisen oder ganzen Abbruch des Gebäudes Gedanken machen.

2000/2001 wurde der Umbau der erdgeschoßigen Markthalle durchgeführt. Zunächst war lediglich ein gewerberechtliches Genehmigungsverfahren vorgesehen. Erst nach Einwand von Aichholzer hat man das Baugenehmigungsverfahren angekoppelt. Bei dem Verfahren wurden massive Bedenken sowohl bezüglich der Standfestigkeit als auch von der Brandproblematik vorgebracht. Zu diesem Zeitpunkt bestand die westseitige Fassade aus einer Plattenverkleidung auf waagrechten und brennbaren Holzlatten mit einem engen Abstand.

2001 wurde von Aichholzer eine 68-seitige Sachverhaltsdarstellung erarbeitet in der 23 (dreiundzwanzig) Baugesetzesverletzungen aufgelistet wurden. Der Sachverhalt wurde der Staatsanwaltschaft Klagenfurt am 26.3.2001 übermittelt.

2002 Villacher Gemeinderat beschloss Machbarkeitsstudie für event. Rückbau.

2008 erfolgte durch die Stadt Villach die Sanierung der Fassade. Bis zu diesem Zeitpunkt bestand noch die westseitige und brennbare Holzlattenkonstruktion. Das gesamte Gebäude erhielt eine Wärmedämmung mit einem entflammbaren Styroporprodukt. Allseits notwendige Brandriegel dürften nicht eingebaut worden sein.

Am 10. 12.2012 Anzeige bei der Zentrale Staatsanwaltschaft für Korruption, Wien. Hinweis auf die Sachverhaltsdarstellung betreffend Staatsanwaltschaft Klagenfurt und Verstöße am Burgplatz Hochhaus.

Das Hochhaus besitzt lediglich ein Stiegenhaus, eine Fluchtstiege oder Feuerwehrtstiege ist nicht vorhanden.

An der Ostseite ist ein mehrgeschoßiger Baukörper direkt an das Hochhaus angebaut. Südseitig soll gemäß Teilbebauungsplanentwurf ein fünfzehnhalbeschoßiges Gebäude in einem Abstand von rund sechs Metern vom Hochhauskomplex entfernt , errichtet werden.

Im Brandfall keine Einsatzmöglichkeit

Gemäß der Kundmachung des Bürgermeisters, wonach auf der übrigens fälschlich bezeichneten Parzelle .12/2 ein fünfzehnhalbeschoßiges Gebäude in unmittelbarer Nähe zum Hochhaus errichtet werden sollte, gibt es das Problem mit der Einsatzmöglichkeit durch die Feuerwehr.

Die feuerpolizeilichen Anforderungen können insbesondere an der Südseite des Hochhauses und des übrigen Gebäudeblocks der Draulände, Widmannngasse und Kunigundengasse nicht erfüllt werden, falls es zur Realisierung des Hauses Burgplatz 3 kommen sollte.

Feuerpolizeiliche Anforderungen müssen von Behörde berücksichtigt werden

Feuerpolizeiliche Einwendungen können als subjektiv-öffentliche Rechte zulässigerweise von Nachbarn erhoben werden und müssen im Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden (VwGH 12.12.2013,2013/06/0195;VwGH 16.2.2017,2013/05/0074).

Zum Hochhausbrand in London vom 14. Juni 2017

Auszüge von Presseberichten

Scotland Yard rechnet nach der Londoner Brandkatastrophe mit bis zu 79 Todesopfern und mindestens ebensovielen Verletzten.

Sowohl die Behörden als auch das Bauunternehmen waren nach dem Brand in die Kritik geraten. Die erst vor kurzer Zeit angebrachte Verkleidung des Gebäudes soll Berichten zufolge zu der Katastrophe beigetragen haben. Zudem habe es im Grenfell Tower keine angemessenen Fluchtwege gegeben.

Beim Londoner Hochhaus war an der Außenwand eine brennbare Wärmedämmung angebracht. Darauf waren Metallpaneele befestigt, wahrscheinlich mit Dübeln und Schrauben, so daß dazwischen ein Abstand blieb, die Luft zirkulieren konnte. Sowa funktioniert wie ein Kaminofen.

In London gab es keine Fluchtmöglichkeit.

Londoner Bürgermeister bemängelt Behördenfehler. „Die Katastrophe war vermeidbar“.

Überlebende werfen der Behörde vor, sie hätten zahlreiche Hinweise und Warnungen hinsichtlich der Sicherheitsmängel missachtet.

In Frankfurt hat 2012 ein mehrstöckiges Gebäude gebrannt, die Fassade war innerhalb von 5 Minuten in Vollbrand, es herrschten Temperaturen von 700-800 Grad. Die Bilder von London zählen eine ähnliche Geschichte. Da kann die Feuerwehr nicht mehr viel ausrichten.

„Wir erinnern uns bei den Bildern an den Brand von Adickesalle, wo vor genau fast fünf Jahren ein noch nicht fertiggestelltes Gebäude in Brand geriet,“ sagte Ries. Damals war für die Feuerwehr sofort festgestanden, daß es die an der Fassade angebrachten Polystyrolplatten gewesen seien, die die rasante Ausdehnung des Feuers ermöglicht haben.

„Wir haben in Frankfurt bei allen Häusern über 30 Meter Höhe sowohl einen zweiten Rettungsgang als auch in den Treppenhäusern Flure mit Schleuse und Feuerwehraufzügen.“

Londons Bürgermeister Sadiq Khan brachte sogar den Abriss veralteter Hochhäuser ins Gespräch.

Der Chef der Labour- Partei, Jeremy Corgyn, sprach vor den Abgeordneten von einem „Verbrechen“.

Resümee

Aus einer 68-seitigen Sachverhaltsdarstellung , dem Nichtvorhandensein eines Fluchtstiegenhauses, der entflammaren Fassadenisolierung und der Feuerwehreinsatzbehinderung werden die Möglichkeiten einer künftigen Katastrophe allein aus Brandeinwirkung beim Burgplatz Hochhaus aufgelistet.

Hinzu kommt natürlich noch das mögliche Versagen der Tragkonstruktion aus einer seismischen Beanspruchung allein, oder aus dem gleichzeitig auftretenden Lastfall von Erdbeben + Brand.

Die Verhältnisse beim Hochhaus am Burgplatz sind teilweise sogar bedeutend ungünstiger als beim Hochhaus in London. Dort war die Tragkonstruktion unvergleichlich stabiler und hat sogar einer langen Branddauer von 24 Stunden standgehalten.

Betrachtet man alle in Frage kommenden Komponenten, so ergibt sich die Erkenntnis, daß das Gebäude am Burgplatz 4, Villach, mit Abstand **das gefährlichste Hochhaus von Österreich** ist.

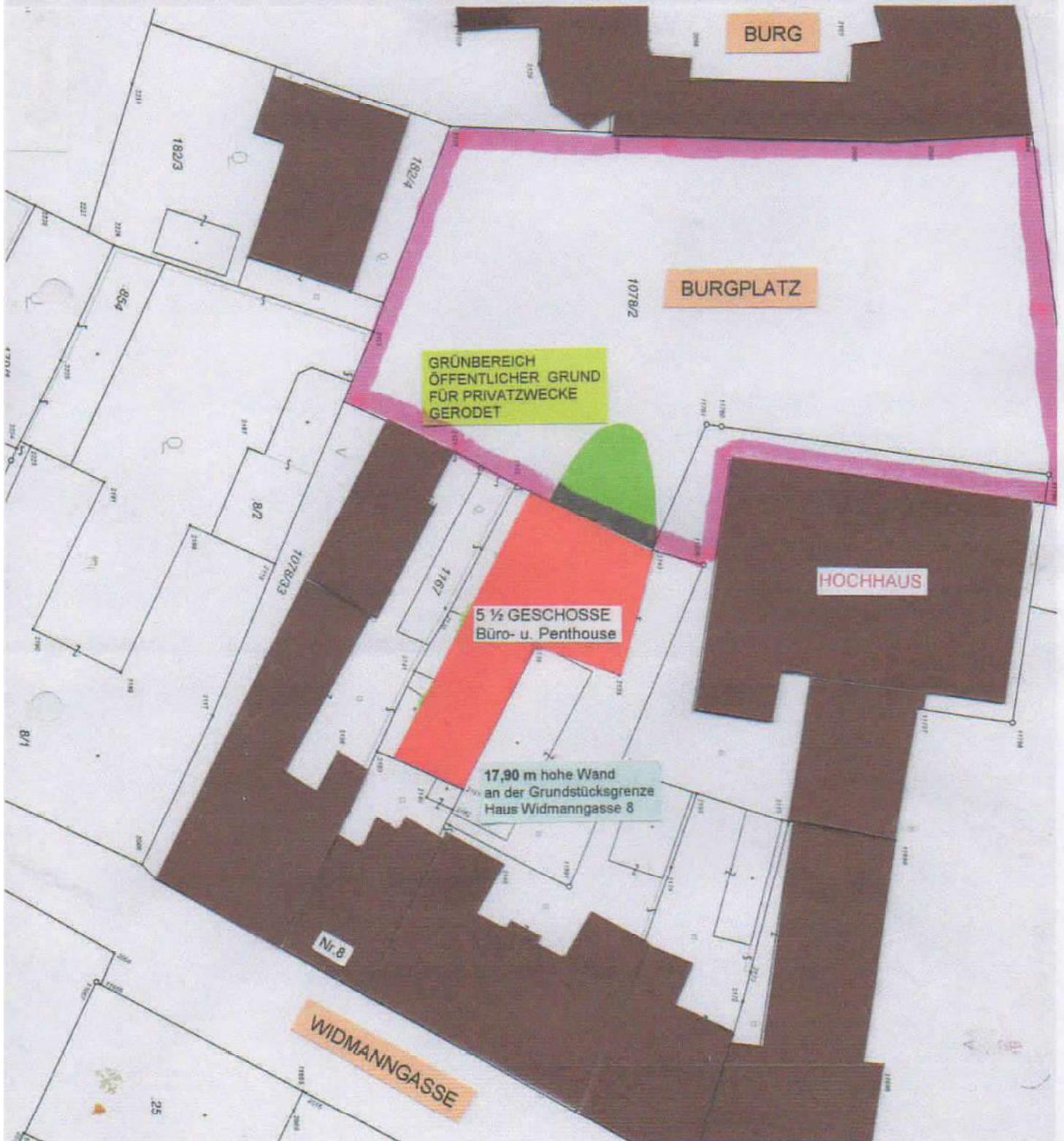
Die Folgen einer Zustimmung zum neuen Teilbebauungsplan

Sollte entgegen der Gesetzeslage eine Zustimmung zum vorgelegten Teilbebauungsplan erfolgen, ist Nachstehendes zu bedenken:

Im Zusammenhang mit Flächenwidmungsplänen wird auf VfGH Entscheidungen verwiesen. Demnach sind Gemeinderatsmitglieder mit einer zivilrechtlichen Haftung konfrontiert, falls eine mangelhafte oder überhaupt fehlende Grundlagenforschung zur Annahme eines Verschuldens führt.

Gemeinderatsmitglieder erlangen durch die vorliegende Dokumentation Kenntnis über mögliche Folgen im Gefährdungsgebiet des Hochhauses am Burgplatz in Villach und haften daher im Ereignisfall sowohl für materielle Schäden als auch für Personengefährdungen.

LAGEPLAN 1:500



Kurzbeschreibung zum Lageplan der Vorderseite

Trotz der Ablehnung einer von der Stadt Villach erteilten Baubewilligung durch das LVwG Kärnten, soll gemäß einer Kundmachung von Bürgermeister Günther Albel durch Abänderung des Teilbebauungsplanes ein privater Bürokomplex errichtet werden.

Neben dem bestehenden Hochhaus der Stadt Villach ist ein 17,90 m hohes Spekulationsprojekt unbekannter Investoren vorgesehen, welches unter Ausschaltung zahlreicher Vorschriften durchgezogen werden sollte.

Die bisher zwei Meter breite Zufahrt zum Grundstück vom Burgplatz aus, wird großzügig auf sieben Meter erweitert.

Der einzige Grünbereich des Burgplatzes wird demnach für diese private Zufahrt widerrechtlich von Öffentlichem Gut zur Verfügung gestellt.

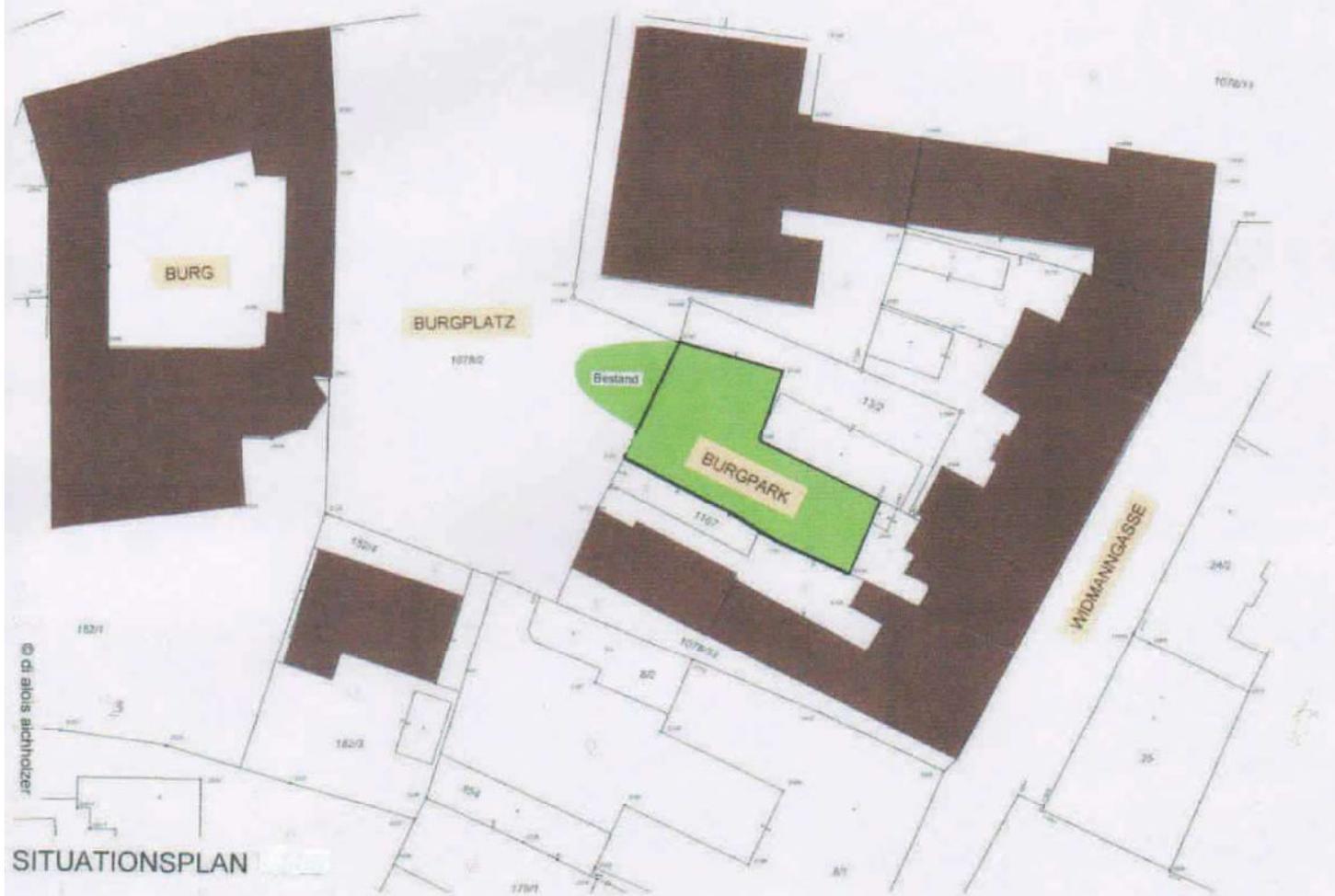
Für die Südseite des Hochhauses und des übrigen Häuserblocks ist der Einsatz der Feuerwehr im Ernstfall nicht möglich.

Die Einschränkung der Anrainer in ihrer Wohnqualität findet überhaupt keine Beachtung.

Paradox:

Betroffen sind auch die Mieter in den unteren Geschoßen des stadteigenen Hochhauses Burgplatz 4.

ALTERNATIVE
GRÜN STATT **BETON**



meine

WOCHE

Villach

meinbezirk.at

Ausgabe 31, 2. August 2017

SOMMERSCHUHE
KAUF 2
ZAHL 1!

Wir schenken Ihnen das günstigere Paar!

SCHUHE VON

RIEDER

SPITTAL•VILLACH•LIENZ
OBERVELLACH•GREIFENBURG
HERMAGOR•GMÜND
www.RiederShoes.com



Neustrukturierung. Die Sparda unter Chef Günter Umfahrer gibt ihr Bankgeschäft an die Volksbank Wien ab. Was das für den Standort Villach bedeutet? **Seite 30**



Die Beste. Die 23-jährige Wirtschafts-Studentin Anna Berger vom Ruderverein Villach holte sich die Goldmedaille in einer eher ungewöhnlichen Sportart. **Seite 34**

Widerstand gegen Hochhaus wächst

Umkämpfter Neubau am Villacher Burgplatz: Anrainer formieren sich. **Seite 4**

Kofler Berger

Verfahren gegen Albel eingestellt

VILLACH. Die Staatsanwaltschaft (StA) Klagenfurt hat mehrere Verfahren gegen Villacher SPÖ-Politiker eingestellt. Gleich zwei Mal ist Bürgermeister Günther Albel betroffen: Sowohl in der Causa Fritz, in der es um den Vorwurf der verbotenen Vorteilszuwendung an einen FP-Mandatar ging, als auch in der „Einladungsgeschichte“ rund um Ersatzgemeinderat Michael Bürger wurden die Ermittlungen eingestellt. Einen entsprechenden Bericht des Nachrichtenmagazins NEWS bestätigt StA-Sprecher Markus Kitz gegenüber der WOCHE Villach: „Damit sind bei uns alle Verfahren gegen Bürgermeister Albel eingestellt.“

Auch die ehemalige SPÖ-Klubgeschäftsführerin Ines Wutti kann aufatmen: Das Verfahren gegen sie in der Einladungsaffäre wird ebenfalls nicht weitergeführt. „Ihr konnte kein wesentliches Fehlverhalten nachgewiesen werden“, sagt Kitz, der Vorwurf des Amtsmissbrauches sei daher nicht aufrecht zu erhalten gewesen.

Eng wird es hingegen für Harald Geissler. Der langjährige SPÖ-Gemeinderat und Villacher Feuerwehr-Kommandant wird definitiv angeklagt. „Es geht um falsche Beweisaussage“, sagt Kitz. Geissler ist diesbezüglich geständig, die WOCHE berichtet exklusiv.

Letztes Verfahren

Bei Günther Albel ist damit nur noch ein Verfahren offen: Jenes rund um die Fehler bei der Stimmenausschüttung der Bundespräsidentenwahl. Die Wirtschafts- und Korruptions-Staatsanwaltschaft in Wien ermittelt seit über einem Jahr. In dieser Causa sind österreichweit Dutzende Wahlleiter unter Verdacht, Fehler gemacht zu haben.



Albel und Wutti atmen auf, Geissler (re.) wird angeklagt

Anrainer formieren sich gegen Hochhaus

Widerstand gegen 18 Meter hohen Neubau am Burgplatz wächst, auch ÖVP rückt vorsichtig vom Projekt ab.

VILLACH (kofi). Wer vier Meter vor seinen Fenstern eine 18 Meter hohe Hauswand hingebaut bekommen soll, der wehrt sich. So wie Alois Aichholzer. Der Pensionist kämpft seit fünf Jahren gegen einen geplanten Neubau am Burgplatz in Villach. Durchaus mit Erfolg: Zuletzt schmiss ein Gericht die Baupläne zurück, das Projekt, das statt der einstigen Hugo-Nais-Garage errichtet werden soll, war in Folge schlampiger Vermessung zum Teil auf Aichholzers Grund geplant worden.

„Wenn die Risiken zu groß sind, wird man darauf verzichten müssen.“

VP-OBMANN POBER

Viele Einwendungen

Nun wurden die Baupläne abgeändert, der nächste Versuch, das Bürogebäude zu errichten, läuft an. Doch Aichholzer gibt nicht auf. Mit einem wahren Konvolut an Einwendungen geht er erneut gegen das Projekt vor. Unter anderem argumentiert er damit, dass das Grundstück zu klein für einen Bau sei. Als Untergrenze sind 350 Quadratmeter im Gesetz vorgesehen – und tatsächlich geht es am Burgplatz um jeden Meter: Aichholzer führt an, dass nur 346 bis 348 Meter zur Verfügung stünden, die aktuellen Pläne weisen 352 Meter aus. Der Kampf um das Projekt geht also mit unverminderter Härte in das sechste Jahr.

ÖVP geht auf Distanz

Mittlerweile ist Aichholzer bei seinem Abwehrkampf nicht mehr alleine. Mehrere andere



Anrainerin Beatrix Haller sammelt Unterschriften



Hier hinein soll das 18 Meter hohe Haus gebaut werden



Direkt an der Gartenmauer von Alois Aichholzer soll die 18-Meter-Wand entstehen. Seit 2012 kämpft er dagegen an

Anrainer formieren sich ebenfalls gegen den Neubau. Beatrix Haller hat im Nachbarhaus, in dem auch der bekannte Maler Hans Staudacher eine Wohnung hat, Unterschriften gesammelt. „So geht das nicht, das Gebäude verschlechtert unsere Lebensqualität massiv“, sagt sie. Und nun rückt auch die erste politische Partei vom einst im Gemeinderat angenommenen Projekt ab. „Aus unserer Sicht

ist der Bürgermeister gefordert, alle Fakten auf den Tisch zu legen und offen über das Projekt zu sprechen“, lässt die ÖVP aufhorchen: „Wenn die Risiken zu groß sind, wird man darauf verzichten müssen.“ Günther Albel hatte 2016 in einem Gespräch mit der WOCHE Villach ausdrücklich betont, dass die Stadt am Haus-Projekt trotz der Widerstände festhalten möchte.

Schandfleck wartet auf Erlösung

Jahrelanger Rechtsstreit um Neubau am Burgplatz geht in die nächste Runde. Bauwerberin meldet sich erstmals zu Wort.

Von Eva Maria Scharf

Wenn Sandra Staber heute über das für sie einst so visionäre Projekt in der Villacher Innenstadt spricht, ist von Euphorie nichts mehr zu spüren. Vor sechs Jahren plante die Villacherin gemeinsam mit ihrem Ehemann den Bau eines fünfstöckigen Bürogebäudes am Burgplatz. Das Paar kaufte das 350 Quadratmeter große Areal zwischen Markthalle und Musikschule. Ansiedeln wollte Staber dort unter anderem das familieneigene EDV-Unternehmen. Das Bauprojekt wurde 2015 per Stadtseatsbeschluss – basierend auf einem Bebauungsplan aus 2011 – genehmigt, ein Neubau steht aber bis heute nicht. Im Gegenteil: Aus dem Areal wurde ein zugewachsener Schandfleck in der Innenstadt.

Grund dafür sind vor allem Proteste des Anrainers Alois Aichholzer. Er nutzt die derzeit unbewohnten Räume seines an-

grenzenden Hauses als Schau-räume einer Galerie. Durch den Neubau entstünde direkt davor eine 18 Meter hohe Mauer. „Mir wird Licht genommen und die Grundfläche ist zu klein für diesen Bau. Das Vorhaben entspricht nicht der Bauordnung. Auch andere Anrainer gehen dagegen vor“, argumentiert Aichholzer. Seine jahrelangen Proteste führten zu einem endlosen Rechtsstreit, inklusive Ermittlungen der Staatsanwaltschaft. Und im vergangenen Jahr wurde das Bauvorhaben dann vom Landesverwaltungsgericht abgelehnt.

Seither steht ein Projekt, das schon längst keines mehr ist. „Ich erlebte in den letzten Jahren schwere private Schicksalsschläge. Mein Ehemann ist verstorben, das Unternehmen habe ich verkauft. Dazu kamen Einvernahmen von der Staatsanwaltschaft, ausgelöst durch einen Anrainer. Dieses Verfahren wurde wie zu erwarten ein-



Jurist Winkler spricht sich für den Bau aus KK

Auf dem ehemaligen Nais-Areal am Burgplatz sollte das Bürogebäude entstehen. Eine 18 Meter hohe Trennmauer ist Anstoß eines jahrelangen Konflikts

WEICHELBAUM (2)

gestellt“, sagt Staber, die jetzt erstmals öffentlich Stellung bezieht. „Mein Vorhaben wurde in einer Wochenzeitung mehrmals kritisch hinterfragt. Die Rede war von einem geplanten Hochhaus, das sollte es nie sein. Mit Herrn Aichholzer gab es außerdem Gespräche, er ließ sich aber auf keinen Kompromiss ein“, sagt Staber.

Die Villacherin hat inzwischen mehr für Gerichtskosten und Umpfanung bezahlt, als seinerzeit für den Grund am Burg-

platz. Magistratsjurist Alfred Winkler ist aktuell mit der Prüfung des Falles beschäftigt. „Die Anrainer-Einwendungen betreffen den städteplanerischen und rechtlichen Bereich. Aus meiner Sicht sind sie nicht mit einer Substanz gefüllt, die ins Gewicht fällt. Ich empfehle den Beschluss des Bauvorhabens. Auch, weil das Stadtentwicklungskonzept eine Verdichtung in der Innenstadt vorsieht. Von einem Hochhaus sind wir hier weit entfernt“, sagt Winkler.

Abgestimmt wird wohl schon im nächsten Planungsausschuss. Baureferent Harald Sobe (SPÖ) zur Causa: „Die Einwendungen der Nachbarn sind abzuarbeiten. Wenn das Projekt den rechtlichen Rahmenbedingungen entspricht, werden wir als Stadt zustimmen, dass es auch gebaut wird.“

Bis es aber tatsächlich zu einem Bau kommt, dauert es laut Winkler noch mindestens zwei bis drei Jahre.

“
Das Stadtentwicklungskonzept sieht eine Verdichtung im innerstädtischen Bereich vor. Ich empfehle, am Teilbebauungsplan festzuhalten. Entscheiden wird letztlich aber die Politik.

Alfred Winkler, Magistratsjurist

“

LESERBRIEF

Stadt geht uns alle an

Zu „Schandfleck wartet auf Erlösung“, 10.8.

Da liegt wohl eine Verwechslung vor: In Schlagzeile und Text ist von einem „Schandfleck“ die Rede, doch gezeigt wird eine etwas verwilderte städtische Oase – passend für einen Bericht über romantische Innenstadthöfe! Damit stellt sich die Frage, wer denn hier „erlöst“ werden soll? Es bedarf schon etwas mehr an Erläuterungen, wie eine Vollbebauung eines nur 350 Quadratmeter kleinen Grundstücks eine Bereicherung der Villacher Innenstadt sein soll! Doch hierzu keine Information, kein Lageplan oder Ansicht des Bauvorhabens. Dabei geht es mal wieder um ein Projekt in prominenter Lage: Der Burgplatz ist durch seine Nähe zu Musikschule und Markt ein stark frequentierter Raum in der Innenstadt. Ein Bauvorhaben hier betrifft nicht nur die unmittelbaren Anrainernein, hier sollten sich alle Bürger ein Bild machen können. Unvoreingenommen und sachlich müssen hier die Auswirkungen auf die Stadtgestalt dargestellt werden – ein Magistratsjurist ist da wohl der falsche Interviewpartner!

Gaby Krasemann, Villach

Stadt Villach: Skrupellose Methoden

Unter dem Vorwand einer für die Stadt notwendigen verdichteten Verbauung und bei Verzicht auf eine mögliche Grünfläche soll im historischen Altstadtbereich von Villach in unmittelbarer Nähe zur denkmalgeschützten Burg ein fünfeinhalbgeschoßiges Bürogebäude mit Penthaus-Blick errichtet werden.

Dieses Spekulationsprojekt unbekannter Investoren soll in eine von Wohneinheiten umschlossene U-förmige Flächenlücke bis zu den Nachbargrenzen gezwängt werden.

Hinzu kommt, das Gebäude würde direkt an den brandgefährlichsten Hochhauskomplex von Österreich angebaut werden.

Unter offensichtlicher Missachtung von Gesetzen und Ausschaltung der Bürgerbeteiligung will Villachs Bürgermeister Günther Albel (SPÖ) das Projekt „durchziehen“.

Vorgeschichte

Bereits am 7.12.2011 wurde für die Parzellen 12/2 und 51, KG 75454, von der Stadt Villach ein rechtswidriger Teilbebauungsplan beschlossen.

Einsprüche gegen die Baubescheide wurden sowohl in 1. als auch in 2. Instanz von der Stadt als rechtswidrig abgewiesen. Dies, obwohl im Verfahren nicht weniger als 15 (!) Bauvorschriftsverletzungen verzeichnet waren.

Eine Beschwerde beim Landesverwaltungsgericht Kärnten endete mit dem Erkenntnis der Ablehnung der von der Stadt Villach erteilten Baugenehmigung.

Rechtswidrige Teilbebauungsplanänderung

Bei der Gemeinderatssitzung vom 29.09.2017 wurde für die Parzelle 51 KG 75454 ein abgeänderter Teilbebauungsplan widerrechtlich beschlossen.
Zugestimmt haben hierzu die Mitglieder von SPÖ und FPÖ.
Ablehnung erfolgte von: ÖVP, Grüne, Verantwortung Erde, Bürgerliste Stechauner, Richard Pfeiler.

Baugrundfläche ist nicht ausreichend

Gemäß dem textlichen Bebauungsplan der Stadt Villach ist für die Bebauung der gegenständlichen Parzelle eine Mindestgrundfläche von 350 m² erforderlich.

Gemäß Rechtsplan-Bebauungsplan der Stadt- und Verkehrsplanung und Abstimmung im Gemeinderat wurden 352 m² angeführt.

Tatsächlich beträgt die maßgebende und gesetzlich festgelegte Baugrundfläche laut Grundbuch 348 m².

Bei Berücksichtigung einer noch in Abzug zu bringenden Fläche aus der ungesetzlichen Vereinnahmung von Fremdeigentum ist die tatsächlich zur Verbauung verfügbare Fläche noch geringer als 348 m².

Jedenfalls ist eine Bebauung wegen zu geringer Baugrundfläche nicht möglich.

Wegen Gefährdungsbereich gilt das Bauverbot

Die gegenständliche Baugrundparzelle liegt im unmittelbaren Bereich des Hochhauses am Burgplatz 4.

Dieses gilt wegen seiner unzulässigen und entflammaren Außenwandisolierung und den noch weiteren gravierenden Baumängeln als das gefährlichste Hochhaus von Österreich.

Allein bei einem Flächenbrand, der nicht ausgeschlossen werden kann, wären natürlich die Nachbarparzellen betroffen, ein Bauverbot in der Nachbarschaft ist demnach die logische Konsequenz und ist auch im Kärntner Gemeindeplanungsgesetz festgeschrieben:

Demnach dürfen Gebiete, welche in einem Gefährdungsbereich gem. §3 (1)b) gelegen sind, nicht als Bauland festgelegt werden.

Abstandsflächen sind nach der Kärntner Bauordnung einzuhalten

Gemäß des widerrechtlich beschlossenen Teilbebauungsplanes ist vorgesehen, daß an der Grundgrenze zur Parzelle Aichholzer direkt angebaut werden sollte.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Baulinie ist identisch mit der Grundgrenze.

Das heißt aber, die Baulinie verläuft in der Mitte einer Mauer, die auch im Miteigentum von Aichholzer ist.

An die Mauer darf allerdings nicht kraftschlüssig angebaut werden, die tatsächliche Baulinie wäre demnach nicht mehr identisch mit dem Teilbebauungsplan.

Das bedeutend im Klartext, daß die im Teilbebauungsplan angegebenen Abstandsflächen nicht hinreichend (§4K-BV) festgelegt sind und demnach die Bestimmungen §§5 bis 10K-BV anzuwenden wären.

Der tatsächliche Abstand von der Grundgrenze wäre demnach: $17,90 \times 0,6 = 10,74 \text{ m}$

Als weitere Konsequenz:

Die im Miteigentum von Aichholzer befindliche Wand darf nicht als Baugrundfläche herangezogen werden. Wird diese Fläche von 1,19 m² in Abzug gebracht, so ergibt dies eine tatsächlich verfügbare Baugrundfläche von $348,00 - 1,19 = 346,81 \text{ m}^2$.

Diese Fläche ist auch identisch mit dem Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Kärnten vom 22.03.2016.



Hinter diesen Mauern könnte vielleicht ein kleiner Park entstehen

WEICHELBRALIN

VILLACH

Öffentlicher Park statt Bürogebäude am Burgplatz

ÖVP bringt einen Antrag zum Ankauf des Grundstücks im Gemeinderat ein. Eine Grünoase soll entstehen.

Eine neue Idee für das Projekt Burgplatz stellt jetzt die Villacher ÖVP in den Raum. Klubobmann Christian Pober: „Nachdem das private Bauprojekt dort seit Jahren umstritten ist und verzögert wird, werden wir vorschlagen, dass die Stadt das 350 Quadratmeter-Grundstück ankauft.“ Hintergrund: Am Burgplatz war ein Bürogebäude geplant, Anrainerproteste legten das Projekt bisher auf Eis.

Die ÖVP will jetzt zwei Ideen umsetzen: Erstens soll der Großteil zum öffentlichen Park werden. „Und zweitens hätten wir im Rahmen der neuen Marktgestaltung in Richtung Halle mehr Spielraum“, sagt Pober. Die Stadtgärtner könnten die Gestaltung des Innenstadt-Parks

übernehmen. „ob die Mauer geschliffen werden muss oder in Rosengarten-Manier bleibt, wäre auszuloten.“ Den Antrag für den Ankauf wird die ÖVP in der Dezembersitzung des Gemeinderats einbringen.

Grundstücks-Eigentümerin Sandra Staber kennt den Vorschlag nicht. „Mit mir hat noch niemand gesprochen, ich kann und möchte dazu jetzt nichts sagen.“ Die Anrainer, die sich heftig gegen das Bürogebäude gewehrt hatten, finden die Park-Idee ansprechend. „Auch ich habe das bereits 2012 vorgeschlagen. Es wäre sehr erstrebenswert und für die Bevölkerung mehr von Nutzen als ein Bürogebäude“, sagt Beatrix Haller. Die Lebensqualität in der Stadt würde steigen. **Danja Santner**

Freundschaft bringt Kraft Helfer

Die Villacherin Elfriede Ortner mit Kolleginnen „Freundenbenedikt“. Seither spendet

Von Michaela Auer

Die Geschichte des Freundeskreises Camphill Liebenfels begann sehr privat und mit viel Herz. Gründerin Elfriede Ortner aus Villach lernte 1976 Hanna Follner, die Gründerin der Sozialtherapeutischen Werk- und Wohnstätten Camphill Liebenfels, kennen.

„Sie hat mich mit ihrer Begeisterung angesteckt“, erinnert sich Ortner an diese Begegnung. Ortner, selbst Mutter einer behinderten Tochter, die damals sechs Jahre alt war, und ihre Freundinnen entschlossen sich, zu helfen. Nach einem ersten Ausflug nach Liebenfels zum Flickenschneiden für die Teppichherstellung gründete Ortner 1977 mit Gerli Rainer, Susanne Pasnocht, Barbara Mayer und Uli Traninger, die bereits verstorben ist, den Verein. Damit konnten sie Camphill gut organisiert unter die Arme greifen.

ANZEIGE

NORDSEE
Wir sind Fisch.

2 Backfisch-Baguettes

1+1 gratis

JETZT NUR 2,99
STATT 5,98

GÜLTIG BIS 28.02.2018 IN ALLEN TEILNEHMENDEN RESTAURANTS IN ÖSTERREICH. 2 ZUM PREIS VON 1.

IN VILLACH FÜR SIE DA

Redaktion Villach

Freihausgasse 10, 9500 Villach,
Tel. (04242) 27 350,
Fax (04242) 27 138,
E-Mail: villach@kleinezeitung.at

Redaktion:

Andreas Jandl (DW 17), Danja Santner (DW 10), Eva Maria

Teilbebauungsplan vom 7.12.2011 und Abänderung vom 29.9.2017 ist gesetzwidrig

Der von der Stadt Villach verordnete Teilbebauungsplan vom 7.12.2011 sah eine Teilüberbauung einer Fläche der Nachbarparzelle .12/1, KG 75454, vor.

Aufgrund eines Zivilrechtsverfahrens wurde die Verletzung von Anrainerrechten nachgewiesen.

Beim Landesverwaltungsgericht Kärnten wurde zuvor eine Beschwerde eingebracht.

Gemäß RIS, Gz. KLVwG-1643-1645/6/2015 und Entscheidungsdatum 28.01.2016 des Landesverwaltungsgerichtes Kärnten wird auszugsweise auf den Seiten 18-20 angeführt:

.....Die §§ 4-6 des gegenständlichen Teilbebauungsplanes widersprechen somit dem Kärntner Gemeindeplanungsgesetz und ist daher der Teilbebauungsplan gesetzwidrig.

Im Ergebnis ist daher zu sagen, dass die Beschwerdeführer (Aichholzer) in ihrer nunmehr als Beschwerde anzusehende "Vorstellung" zu recht gerügt haben, dass die bauliche Ausnützung des Baugrundstückes nicht durch die Geschoßflächenzahl oder eine Baumassenzahl definiert ist und den Vorgaben des § 25 K-GplG 1995 nicht Genüge tut und erübrigt es sich, auf die anderen Vorbringen in der Beschwerde einzugehen, da die Wirksamkeit der mit dem nunmehr bekämpften Bescheid bestätigten Baubewilligung ex lege erloschen ist.

Allein aufgrund des vorgenannten Sachverhaltes ist auszuschließen, daß ein neuerlicher Teilbebauungsplan lediglich durch eine Abänderung des Teilbebauungsplanes vom 7.12.2011 erfolgen kann, zumal das Landesverwaltungsgericht Kärnten darauf verzichtet, auf andere schwerwiegende Vorbringen in der Beschwerde einzugehen.

Die Änderung des Teilbebauungsplanes vom 29.9.2017 ist schon deshalb ungesetzlich, da der ursprünglich maßgebende textliche Bebauungsplan 2007 nunmehr durch den textlichen Bebauungsplan 2014 außer Kraft gesetzt wurde.

Gemäß Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Kärnten müßte im Falle einer neuerlichen Bauabsicht ein neues Bauansuchen gestellt werden. Folglich müßte demnach auch ein neuer Teilbebauungsplan verordnet werden.

Eine Änderung des bestehenden Teilbebauungsplanes ist schon deshalb auszuschließen, weil es sich diesbezüglich auch nicht um eine "Geringfügigkeit" handeln würde.

Gegenüber dem ursprünglichen und gesetzwidrigen Teilbebauungsplan vom 7.12.2011 ergeben sich mittlerweile u.a. folgende gravierende Änderungen, die natürlich in einem neuen Teilbebauungsplan Berücksichtigung finden müßten:

Textlicher Bebauungsplan 2007 geändert *)
Bauwerberwechsel,
Grundgrenzenänderung,
Grundflächenänderung,
Baulinienänderung,
GFZ Änderung,
Abstandsflächenänderung,
Nutzungsänderung, **)
Neues Stadtentwicklungskonzept (Stevi 2025),
Gefährdungsbereich durch Hochhaus. ***)

*)

Der textliche Bebauungsplan der Stadt Villach vom 23.5.2007 ist nicht mehr gültig und wurde ersetzt durch den textlichen Bebauungsplan der Stadt Villach vom 1.6.2014.

**)

In der Widmung vom 7.12.2011 geht es um ein **Büro- und Wohnhaus**

Im Vorentwurf Rechtsplan-Bebauungsplan (zeichnerisch) vom 23. Mai 2017 ist ersichtlich:

W..... Wohnnutzung

G..... Geschäftsnutzung

B..... Büronutzung

In der Verordnung/Erläuterungen vom 6. Juni 2017 der Stadt- und Verkehrsplanung handelt es sich um ein **Bürohaus** am Burgplatz.

In der Kundmachung des Bürgermeisters vom 12. Juni 2017 geht es um das **Bürohaus** am Burgplatz.

***)

In einem Verfahren der Staatsanwaltschaft Klagenfurt (23 St 30/17x -1) wird derzeit ermittelt, inwiefern sich aus dem Hochhaus Burgplatz 4, ein Gefahrenbereich in der Umgebung ergibt.

Demzufolge würde sich auch ein Bauverbot auf der Parzelle 51 ergeben.

Zusammenfassend:

Für die Bauparzelle 51, KG 75454, ist eine ledigliche Änderung des gesetzwidrigen Teilbebauungsplanes vom 7.12.2011 nicht möglich.

Der am 29.9.2017 vom Gemeinderat der Stadt Villach beschlossene Teilbebauungsplan entspricht nicht den neuesten Gegebenheiten und ist daher rechtswidrig.

Das Villacher System der Geschoßflächenanzahlanwendung

Vorgeschichte

Mit der Einführung der Geschoßflächenzahl hat sich der Städtebau im Laufe des 20. Jahrhunderts deutlich verändert. So herrschten in den Gründerjahren Mietskasernenviertel vor.

Bei dieser innerstädtischen Blockbebauung erreichten die Geschoßflächenzahlen teils sehr hohe Werte von bis zu 4,0.

In den folgenden Jahren versuchte die Charta von Athen diese Bauweise zu ändern und setzte gemäß dem Prinzip „Licht, Luft und Sonne“ die Geschossflächenzahl Mitte der 20er Jahre herab.

Nach dem Krieg sank der Wert mit der Aufstellung der Benutzungsverordnung und infolge des Zeilenbaus auf rund 0,5 ab. Später stabilisierte dieser Wert dann bei etwa 1,0.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 25 Abs 4 des K- GplG 1995

Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes.

Beispiel Grundstück Villach Burgplatz 3 ("Licht, Luft und Sonne" nicht notwendig)

Baugrundfläche: 350 m²,

Geschoßflächenzahl: 4,25 (!!!!)

Geschoßflächen: 350 x 4,25 = 1.487 m²

Zulässige Geschoßflächen bei einer Baugrundgröße von 350 m² in verschiedenen Regionen

Wien innerhalb des Gürtels.....	1.225 m ²
Wien außerhalb des Gürtels.....	.875 bis 1.225 m ²
Niederösterreich Kerngebiete.....	1.050 m ²
Grosssiedlungen:	
Karlsruhe.....	192 m ²
Mannheim.....	234 m ²
Frankfurt.....	297 m ²
München.....	336 m ²
Hamburg.....	392 m ²
Berlin.....	448 m ²
Heidelberg.....	472 m ²
Villach normal.....	210 bis 420 m ²
Villach Burgplatz.....	1.487 m²

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.

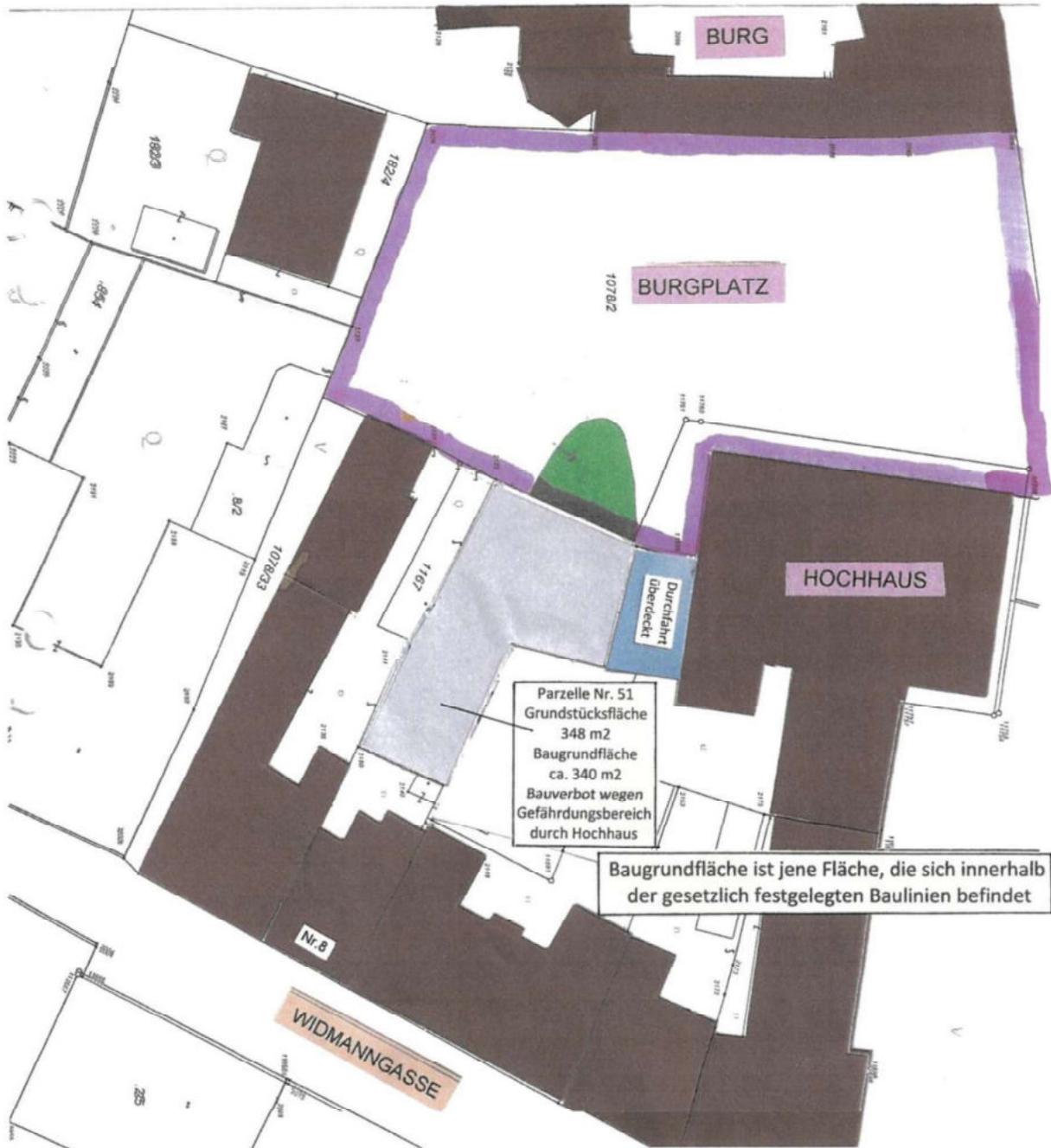
Die tatsächlich verfügbare Baugrundfläche ist geringer als 350 m².

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

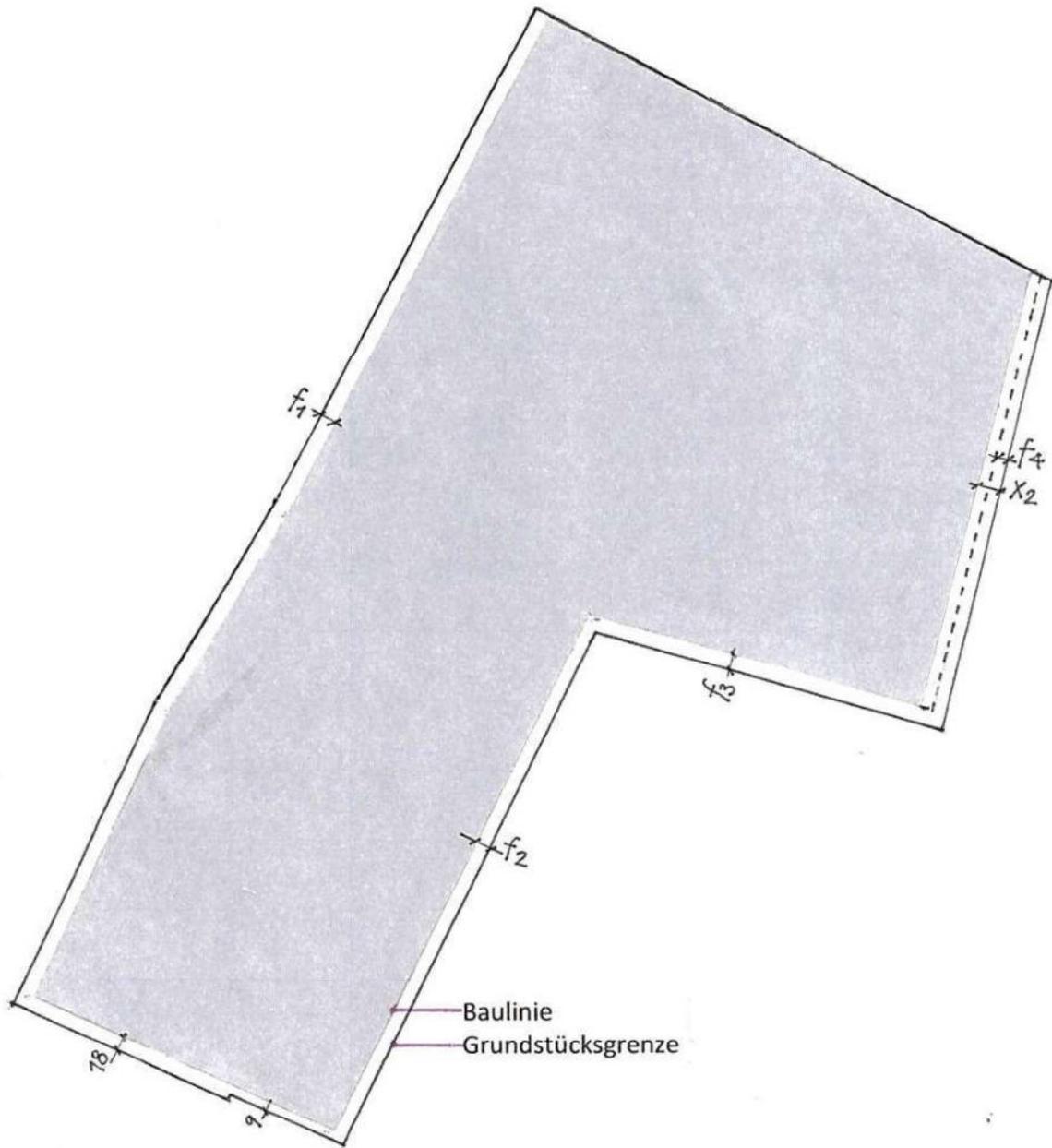
- 1.) Die nach der Kärntner BO erforderliche Mindestbaugrundgrösse ist nicht vorhanden.**
- 2.) Nach dem K-GplG dürfen Flächen in einem Gefährdungsbereich nicht bebaut werden. Dies betrifft auch die Fläche um das Hochhaus am Burgplatz 4, bei welchem die gesetzlichen Brand- und Stabilitätskriterien nicht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

LAGEPLAN 1 : 500

DENKMALGESCHÜTZTE BURG UND UMGEBUNG



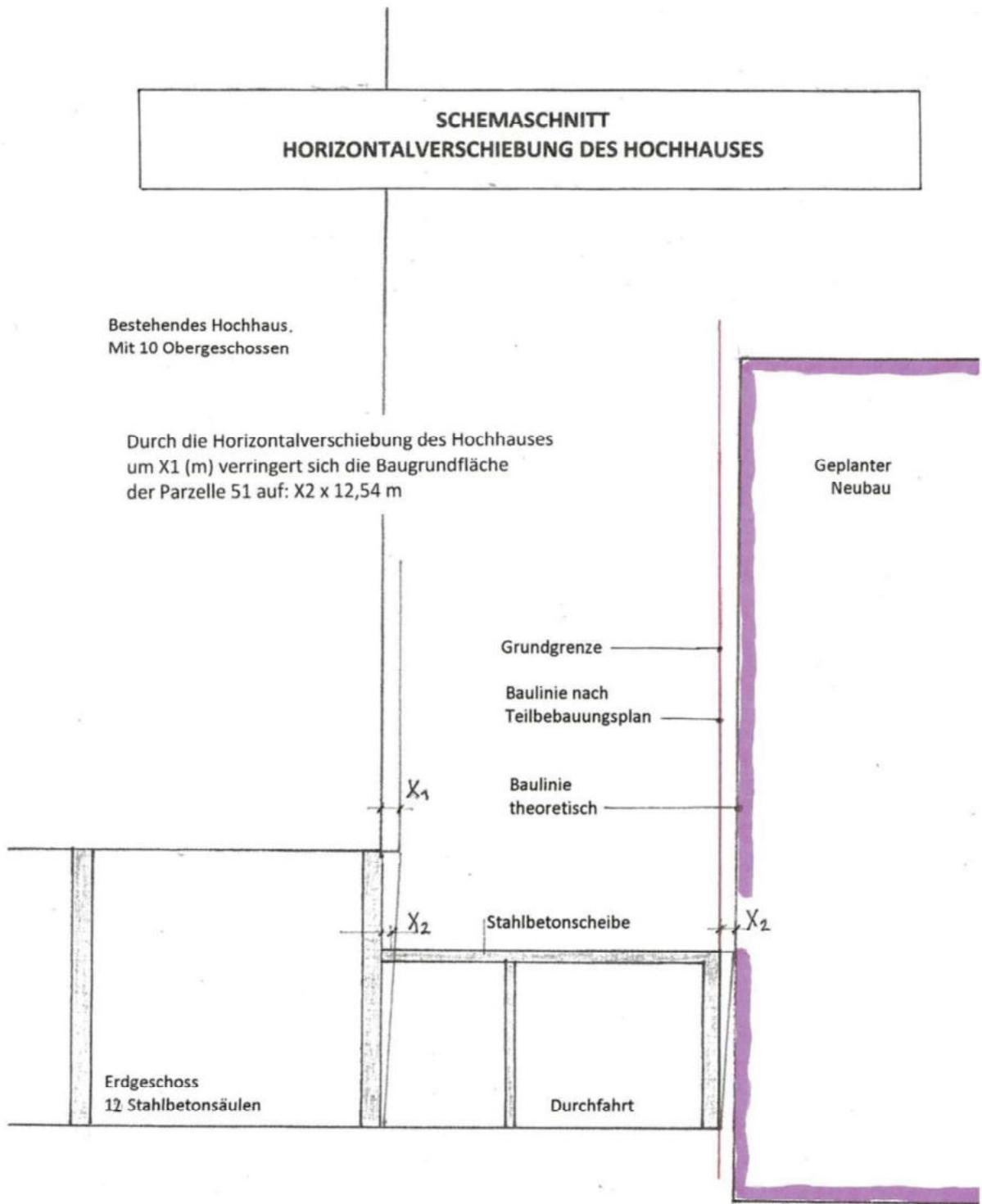
SCHEMAGRUNDRISS



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

Für die in der Gleichung unbekannt 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
HORIZONTALVERSCHIEBUNG DES HOCHHAUSES**



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.
-

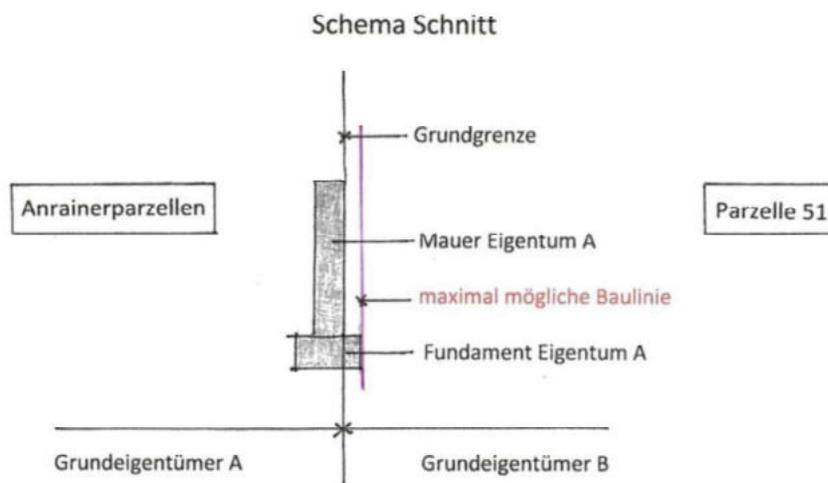
Der Eigentümer ist befugt eine Sache zu benutzen und andere an der Sache zu hindern,.

Schlussfolgerung

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

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

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



Auszug aus einer 9-seitigen Beschwerde

DI Alois Aichholzer
Villach
alosaichholzer@aon.at
www.stadt-werk.at

An das
Vermessungsamt Villach
Meister- Friedrich- Straße 3
9500 Villach

Geschäftsnummer: 604/2018/75
KG- Nummer: 75454
KG-Name: Villach
Datum: 26.04.2018

Beschwerde gegen den Bescheid

Gegen den Bescheid in obiger Angelegenheit wird das Rechtsmittel der Beschwerde vorgebracht.

Diese wird dadurch begründet, daß die von Dipl. Ing. Helmut Isep beantragte Umwandlung des Grundstücks 51 vom Grundsteuerkataster in den Grenzkataster Ungereimtheiten aufweist und auch nicht nachvollziehbar ist. Es wird erwartet, daß die beantragte Umwandlung in den Grenzkataster abgelehnt wird.

Da es sich in dem gegenständlichen Grundstücksverfahren auch um ein reges öffentliches Interesse handelt und andererseits die Staatsanwaltschaft Klagenfurt in der Angelegenheit Ermittlungen aufgenommen hat, werden in diesem Zusammenhang auch andere, die Grundstücksfläche betreffende Punkte behandelt.

Die Grenzverhandlung

Bei der für 04. 05. 2017 um 15 Uhr anberaumten Verhandlung waren drei Personen anwesend:

DI Helmut Isep, DI Hermann Dorn, DI Alois Aichholzer

DI Isep

Ingenieurkonsulent, Verhandlungsleiter, Auftragnehmer durch die Grundstückseigentümerin Mag. Sandra Staber Gajsek (diese möchte auf ihrem Grundstück einen fünfeinhalbgeschoßigen Bürokomplex erbauen lassen).
Das Büro DI Isep ist auch Auftragnehmer der Stadt Villach.

DI Dorn

Architekt, Auftragnehmer der Grundstückseigentümerin, Planersteller eines Bürokomplexes auf der Parzelle 51, plant auf der kleinen Parzellengröße eine Spitzengeschoßfläche von 1.487 m² (Beilage B).

DI Aichholzer

Als Interessierter bei der Grenzverhandlung, ist weder Eigentümer einer Grundstücksfläche noch hatte er eine schriftliche Vertretungsbefugnis.

Die Vorgeschichte der Parzelle

Für die Parzelle 51 gibt es eine bewegte Vorgeschichte.

Eine von der Stadt Villach erteilte Baubewilligung für ein fünfeinhalbgeschoßiges Gebäude, welches bis an die Grundgrenzen der Anrainer errichtet werden sollte, wurde nach einer Beschwerde vom Landesverwaltungsgericht Kärnten untersagt. Gleichzeitig wurde der Teilbebauungsplan der Stadt Villach als rechtswidrig betrachtet.

Dessenungeachtet möchte der Villacher Bürgermeister das Projekt "durchziehen" und hat kundgemacht, daß ein geänderter Teilbebauungsplan erstellt werden sollte.

Es wurden deshalb sämtliche Mitglieder des Villacher Gemeinderates von Aichholzer informiert, daß es sich dabei um einen "Dreh" handelt, da die nötige Baugrundfläche nicht erreicht werden könnte.

Trotz dieses Hinweises haben der Bürgermeister und 27 Mitglieder des Gemeinderates für die Änderung des Teilbebauungsplanes gestimmt.

Den Gemeinderäten wurde nämlich weisgemacht, daß eine neuerliche Vermessung durchgeführt worden wäre und dabei hätte sich eine Grundfläche von 352 m² ergeben.

Tatsächlich handelt es sich bei diesen 352 m² um jene Fläche, die im gegenständlichen Beschwerdeverfahren behandelt wird.

Die Erkenntnisse aus der Vorgeschichte haben DI Aichholzer bewogen, die Beurkundung des Vermessungskonsulenten DI Isep näher zu betrachten und entsprechende Recherchen vorzunehmen.

Vorgetäuschte Vermessung

In der Einladung zur Grenzverhandlung wird angeführt, daß es sich um die Kennzeichnung der Grenzpunkte geht, die zur dauerhaften Absicherung des Eigentums dienen (siehe auch Beilage A).

Sein Eigentum abzusichern, ist im allgemeinen der Wunsch jedes Grundstückseigentümers. Dies galt sicher auch für Anrainer im Bereich der Parzelle 51.

In der gegenständlichen Angelegenheit geht es dem Vermessungskonsulenten allerdings nicht nur um die Absicherung der Grenzpunkte, sondern hauptsächlich darum, daß diese in den Grenzkataster aufgenommen werden.

Wenn dies gelingen würde, wäre es ein weiterer Schritt, um auf der Parzelle 51 eine auf Profit ausgerichtete Bebauung zu ermöglichen.

Eine derartige Bebauung sollte direkt an die Grundgrenze der Parzelle .12/1 (Aichholzer) erfolgen.

Von der Parzelle 1167 (Piccottini, Schneiders) wäre der Bauabstand 1,80 m.

Dass die Anrainer Aichholzer, Piccottini und Schneiders bei einem derartigen Bauvorhaben eine unzumutbare Wertminderung ihres Eigentums erfahren müßten, ist einleuchtend.

Zustimmungserklärung Dr. Piccottini

Dr. Piccottini hat die Zustimmungserklärung offensichtlich in der Absicht unterschrieben, daß hiermit sein Eigentum auch dauerhaft abgesichert wäre.

Der Verhandlungsleiter hat Herrn Dr. Piccottini die wahren Hintergründe offensichtlich nicht vermittelt, wonach es vorwiegend um den Eintrag in den Grundkataster geht. Damit sollten die rechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Bürokomplexes geschaffen werden.

Dr. Piccottini wurde nicht informiert, daß eine Teilfläche der Mauer Piccottini-Schneiders der Parzelle 51 zugeschrieben werden sollte.

Sein Eigentum der Teilfläche wäre demnach dauerhaft verloren gegangen.

Wäre Dr. Piccottini bei der Grenzverhandlung anwesend gewesen, hätte ihn Aichholzer über die späteren Folgen einer Zustimmung aufmerksam gemacht.

Im vorangegangenen Bauverfahren hat sich Dr. Piccottini mit allen ihm zur Verfügung stehenden Mitteln dagegen gewehrt, daß in einem Abstand von 1,80 m an seine Grundstücksgrenze angebaut werden sollte.

Nach Kenntnis der wahren Hintergründe hätte Dr. Piccottini niemals unterschrieben.

Dr. Piccottini ist mittlerweile leider verstorben und kann nicht mehr Stellung nehmen.

Jedenfalls ergibt sich ein eindeutiger Beweis seines Willens aus einem Schreiben an die Stadt Villach vom 14. Juli 2017 (Beilage C).

Zustimmungserklärung Silvia Schneider

Zwischen Aichholzer und Frau Schneiders gab es am 08. 05.2018 ein Telefonat in Zusammenhang mit der Zustimmungserklärung und ihres Grundeigentums.

Aichholzer gab zu bedenken, daß durch eine von ihr abgegebene Zustimmungserklärung zu einer Neuvermessung, für ihr Eigentum künftig eine Wertminderung zu erwarten sei.

Dies deshalb, weil von der Grundeigentümerin der Parzelle 51 ein fünfeinhalbgeschoßiges Bauwerk im Abstand von 1,80 m von ihrer Grundgrenze entfernt, errichtet werden könnte.

Frau Schneiders war über diesen Hinweis entsetzt und meinte, sie würde alles unterstützen, um eine Korrektur dieses Fehlers zu erreichen.

Zustimmungserklärung der Stadt Villach

Die Stadt Villach ist Eigentümerin der Parzelle 13/2, die Parzelle 1078/2 ist öffentliches Gut.

Die Zustimmungserklärungen der Stadt Villach sind insoferne bemerkenswert, weil aus der beabsichtigten Verbauung der Parzelle 51, sich wohl die Eigentümerin dieser Parzelle einen wirtschaftlichen Erfolg erhofft, die Bewohner bzw. die Steuerzahler der öffentlichen Nachbarparzellen hätten aber beträchtliche Nachteile zu erwarten.

Das an die Parzelle 13/2 angrenzende Hochhaus (übrigens einsturzgefährdet) wird von der Stadt vermietet.

Bewohner dieses Hauses hätten bei der Bebauung der Parzelle 51 mit erheblichen Einschränkungen ihrer Wohnqualität zu rechnen.

Die Zufahrt zur Parzelle 51 wäre nur vom Burgplatz möglich.

Es müßte daher für diese Zufahrt öffentlicher Grund zur Verfügung gestellt werden. Öffentliche Parkflächen würden für Privatzwecke geopfert werden.

Die Zustimmungserklärungen wurden von Herrn Frager vom Schreibtisch aus unterzeichnet. Bei der Grenzverhandlung war er nicht anwesend.

Fehlerhafte Vermessung

Die Darstellung der im Eigentum Piccottini-Schneiders stehenden Mauer zwischen den Punkten 2122 und 28804 entspricht nicht den örtlichen Gegebenheiten. Schon ein Ortsaugenschein genügt, um festzustellen, daß bestimmte Punkte der Vermessung DI Isep nicht stimmen können.

So sind die Koordinaten des Punktes 2121 falsch. Weiters wird eine Wandstärke anstatt 60 cm mit 50 cm angenommen und auch planlich falsch dargestellt.

Negative Auswirkungen gibt es für die Eigentümer Piccottini-Schneiders durch die Vermessung, ein Teil ihrer Grundstücksfläche Parzelle 1167 wird der Parzelle 51 (Gajsek) zugeschätzt. Es geht um mehrere Quadratmeter (!).

Bei Vermessungsarbeiten ist sehr wohl zu unterscheiden, ob es sich um eine Wald- und Wiesen Vermessung handelt, oder um eine Vermessung die eine besondere Präzision erfordert, wie in gegenständlichem Verfahren.

Die Grundgrenze zwischen den Parzellen .12/1 und 51 wurde in einem Vergleich beim Bezirksgericht Villach beschlossen. Vorausgesetzt wurde, daß der Punkt 28801 vom Punkt 2181 einen Abstand von 26 cm, der Abstand vom Punkt 28804 zum Punkt 2180 einen Abstand von 17 cm aufweist. Die Koordinaten der neuen Punkte gelten nur für den Grundsteuerkataster. Sollte für die Parzelle 51 eine Umwandlung zum Grenzkataster erfolgen, müßte von den Eigentümern Aichholzer noch eine Zustimmungserklärung zu den Punkten 2180 und 2181 eingeholt werden.

Inanspruchnahme von Fremdgrund ist nicht neu

Im gegenständlichen Verfahren wird an die bisherige Vorgangsweise der Grundstückseigentümerin Mag. Staber Gajsek, erinnert.

In vorangegangenen Bauverfahren hat die Eigentümerin der Parzelle 51 unter Beihilfe ihrer Berater, darunter auch der befreundete Notar Dr. Zdesar, versucht, Anrainergrund zu beanspruchen, um ihre Grundstücksfläche zu vergrößern.

Dies konnte im Zuge der 1. Bauverhandlung, sowie in einer Zivilklage beim Bezirksgericht Villach durch die Anrainer Aichholzer vereitelt werden.

Aus diesen Auseinandersetzungen ergab sich schließlich die im Grundsteuerkataster angeführte Grundstücksfläche der Parzelle 51 mit 348 m².

Diese Grundstücksfläche war auch die Grundlage einer Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Kärnten, die schließlich zur Versagung der Baugenehmigung führte und den Teilbebauungsplan als rechtswidrig erkannte.

Aufgabe des Ingenieurkonsulenten

Eine Richtlinie aus der Fachliteratur:

Für den Ingenieurkonsulenten ist davon auszugehen, daß seine Aufgabe nicht darin liegen kann, ausschließlich die Interessen seines Auftraggebers zu berücksichtigen, sondern seine Konsulentenfunktion auch die übrigen im Verfahren Beteiligten mitumfaßt.

Der Verhandlungsleiter hat beide Seiten in gleicher Weise bei der Suche nach der richtigen Grenze zu unterstützen

Stadt Villach wird vom Konsulenten über Flächenausmaß informiert

Vom Vermessungskonsulenten DI Helmut Isep stammt die Vermessungsurkunde zur Umwandlung des Grundstücks 51, datiert mit 16.04.2018.

Die diesbezügliche Beschwerdefrist wurde vom Vermessungsamt bis zum 25.05.2018 festgelegt.

Bei Berücksichtigung aller eventuell notwendigen Instanzenwege ist das Ende einer rechtskräftigen Umwandlung des Grundstücks 51 und Eintrag im Grenzkataster derzeit noch nicht absehbar.

Dessenungeachtet, hat DI Isep, als Auftragnehmer der Eigentümerin der Grundstücksparzelle 51, die Stadt Villach schon einige Zeit vor dem 19.06.2017 informiert, daß die in seiner späteren Urkunde vom 16.4.2018 aufscheinende Grundstücksfläche der Parzelle 51 ein Flächenausmaß von 352 m² aufweist. (Die Grenzverhandlung war übrigens für 24.04.2017 ausgeschrieben).

Aufgrund der Information durch DI Isep, hat der Villacher Bürgermeister Günther Albel vom 19.06.2017 bis 17.07.2017 die Abänderung eines (zuvor rechtswidrigen) Teilbebauungsplanes kundgemacht und dabei ein Ausmaß für das Grundstück mit 352 m² vorausgesetzt.

Bei der Abstimmung vom 29.09.2017 wurde den Mitgliedern des Gemeinderates vom Rathausjuristen Dr. Winkler ausdrücklich versichert, das Grundstück wäre neu vermessen worden, weise 352 m² auf und hätte damit das Mindestmaß von 350 m² erreicht.

DI Isep hat jedenfalls mit seiner Information, in der er der Stadt (dem Bürgermeister) die 352 m² mitteilte, einen Beweis geliefert, damit diese einen neuen und wiederum rechtswidrigen, Teilbebauungsplan erstellen konnte.

DI Helmut Isep hat die Funktion eines unabhängigen Gutachters und Ersteller einer Urkunde missbraucht und Daten geliefert, die noch in keiner Weise rechtlich abgesichert waren und deren Umwandlung in den Grenzkataster keineswegs absehbar sind.

Strafrechtliche Konsequenzen für den Konsulenten

Die Information, wonach die Grundfläche der Parzelle 51 eine Fläche von 352 m² aufweisen würde, hat die Stadt Villach von DI Isep erhalten.

Diese Fläche von 352 m² war wiederum die Grundlage, nach der ein abgeänderter Teilbebauungsplan von Bürgermeister Albel und weiteren 27 Mitgliedern des Gemeinderates beschlossen wurde.

DI Isep muß es bekannt gewesen sein, daß das Landesverwaltungsgericht Kärnten eine Grundstücksfläche von 348 m² für sein Erkenntnis angenommen hat, was schließlich auch zu einer Ablehnung der Baugenehmigung und die Gesetzwidrigkeit des Teilbebauungsplanes der Stadt Villach geführt hatte.

Weiters muß es DI Isep bekannt gewesen sein, daß im Grundsteuerkataster für die Parzelle 51 das Flächenmaß von 348 m² aufscheint.

DI Isep muß es weiters bekannt gewesen sein, daß die von ihm ermittelte Grundstücksfläche von 352 m² aus einem schwebenden Verfahren stammt und auch keine rechtliche Bedeutung hat.

Die Fläche scheint weder im Grundsteuerkataster noch im Grenzkataster auf.

Der von Bürgermeister Günther Albel kundgemachte und schließlich beschlossene Teilbebauungsplan für die Parzelle 51 beruht demnach auf einer rechtlich nicht abgesicherten Flächenangabe.

DI Isep hat als staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent, aus einem schwebenden Verfahren Informationen über eine rechtlich nicht nachgewiesene Flächenangabe weitergegeben.

Diese führte schließlich zum Beschluß eines rechtswidrigen Teilbebauungsplanes.

DI Isep hat demnach an einer vorsätzlichen Gesetzesverletzung mitgewirkt.

Villach, 23.05.2018

A. Aichholzer

Beilagen A, B, C

Kopie an die Staatsanwaltschaft Kärnten

Einzahlung 30 € FA

DI Alois Aichholzer
Lenaugasse 4
9500 Villach

Staatsanwaltschaft Klagenfurt
Heuplatz 3
9020 Klagenfurt

Villach, 23.05.2018

Betr.:
6 St 130/17k

Der „Dreh“ des Bürgermeisters und seine Komplizen

Beiliegend wird übermittelt:

Bescheid Vermessungsamt, Deckblatt

Beschwerde gegen den Bescheid, Vermessungsamt Villach, 9 Seiten, Beilagen A, B, C

DI Alois Aichholzer
Lenaugasse 4
9500 Villach
alosaichholzer@aon.at

An das
Amt der Kärntner Landesregierung
Abteilung 3
Mießtaler Strasse 1
9021 Klagenfurt

Villach, 23.08.2019

**Betr.: Teilbebauungsplan vom 29.9.2017
Villach, Burgplatz 3, Parz. 51 KG 75454**

Antrag auf Annullierung

Im Namen der Anrainerinnen des Grundstückes Villach, Widmannngasse 8 wird der Antrag gestellt, die Annullierung des unter rechtswidrigen Umständen von der Stadt Villach am 29.9.2017 beschlossenen Teilbebauungsplanes für das Grundstück Villach, Burgplatz 3, vorzunehmen.

Kurzfassung der Vorgeschichte

Der von der Stadt Villach am 7.12.2011 erteilte Teilbebauungsplan für das Grundstück Villach, Burgplatz 3 wurde nach einer Beschwerde der Anrainer Aichholzer vom Landesverwaltungsgericht Kärnten als gesetzwidrig festgestellt und auch die Baubewilligung eines fünfeinhalb geschossigen Bauwerkes untersagt.

Das Landesverwaltungsgericht hat dies damit begründet, dass die bauliche Ausnutzung des Grundstückes nicht durch die Geschoßflächenzahl oder Baumassezahl definiert ist und den Vorgaben des §25 K-GplG 1995 nicht Genüge tut und erübrigt sich, auf die anderen Vorbringen in der Beschwerde einzugehen, da die Wirksamkeit der mit dem nunmehr bekämpften Bescheid bestätigten Baubewilligung ex lege erloschen ist. (Der Entscheidungstext ist ersichtlich auf: www.stadt-werk.at, Link unter „Villacher Baubehörde - Erteilte Baubewilligung am Burgplatz untersagt“).

In diesem Zusammenhang ist zu bemerken, dass die Stadt Villach in rund 60 (sechzig) analogen Fällen demnach nicht gesetzeskonform gehandelt hat.

Aufgrund der Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes ist auszuschließen, dass ein neuerlicher Teilbebauungsplan lediglich durch Abänderung des abgelehnten

Teilbebauungsplanes erfolgen kann, da in der Beschwerde der Anrainer noch andere schwerwiegende Mängel angeführt wurden.

Den ursprünglichen Teilbebauungsplan aus 2011 einfach abzuändern, ist nicht zulässig. Es geht dabei nicht um eine Geringfügigkeit, sondern um gravierende Änderungen. Diese Argumente wurden den Mitgliedern des Gemeinderates bei der Abstimmung zum Teilbebauungsplan vom 29.9.2017 nicht mitgeteilt und wurden offensichtlich auch nicht berücksichtigt.

Änderungen Teilbebauungsplan vom 29.9.2017 gegenüber dem Teilbebauungsplan vom 7.12.2011

Am 29.9.2017 wurde von der Stadt Villach ein neuerlicher und widerrechtlich zustande gekommener Teilbebauungsplan verabschiedet.

Gegenüber dem ursprünglichen und gesetzwidrigen Teilbebauungsplan vom 7.12.2011 ergeben sich mittlerweile u. a. folgende gravierende Änderungen, die natürlich in einem neuen Teilbebauungsplan Berücksichtigung finden müssten:

1.

Der textliche Bebauungsplan der Stadt Villach vom 23.5.2007 ist nicht mehr gültig und wurde ersetzt durch den textlichen Bebauungsplan der Stadt Villach vom 1.6.2014.

2.

Bauwerber gem. Teilbebauungsplan vom 7.12.2011 ist die Firma AOM GmbH.
Bauwerberin gem. Teilbebauungsplan vom 29.9.2017 ist die Privatperson Mag. Sandra Gajsek.

3.

Die Grundstücksgrenzen wurden nach einem Verfahren beim Bezirksgericht Villach am 30.6.2016 geändert.

4.

Die Grundfläche nach Teilbebauungsplan vom 7.12.2011 beträgt 350 m².
Die Grundfläche nach dem Verfahren beim Bezirksgericht Villach beträgt 348 m².
Grundlage für das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes sind 348 m².
Die Grundfläche für den Teilbebauungsplan vom 29.9.2017 ist nicht rechtskräftig abgesichert und beträgt 352 m² (!).
Grundfläche gem. Grundbuch vom 6.8.2019 (!) beträgt 348 m² (siehe auch Beilage).

5.

Die Baulinien wurden verändert

6.

Änderung der GFZ

7.

Abstandsflächen wurden verändert

8.

Nutzungsänderung:

Nach Teilbebauungsplan vom 7.12.2011 geht es um ein Büro - und Wohnhaus auf eigenem Firmengrund.

Nach Teilbebauungsplan vom 29.9.2017 handelt es sich um ein Bürohaus auf Privatgrund und soll von einem Investor als Spekulationsobjekt genutzt werden.

9.

Neues Stadtentwicklungskonzept (Stevi 2025)

10.

Grundstück liegt im Gefährdungsbereich des Hochhauses Burgplatz 4.

Demzufolge ergibt sich ein Bauverbot auf Parzelle 51.

(siehe auch www.stadt-werk.at..... Hochhaus am Burgplatz)

Auf weitere Ausführungen wird wegen des großen Umfangs verzichtet und verwiesen auf die Webseite:

www.stadt-werk.atBURGPARK

Seiten 81 - 92

Seiten 99 – 100

Seiten 102 – 117

www.stadt-werk.atPresse

„Ermittlungsverfahren gegen den Villacher Bürgermeister..“

Seiten 6 - 9

DI Alois Aichholzer

Anhang

Auszug aus Grundbuch vom 6.8.2019

AMT DER KÄRNTNER LANDESREGIERUNG

Abteilung 3 – Gemeinden, Raumordnung und
Katastrophenschutz
Unterabteilung Rechtliche Raumordnung

LAND  KÄRNTEN

Abs.: Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 3, Mießtaler Straße 1
9021 Klagenfurt am Wörthersee

**An Herrn
DI Alois Aichholzer
Lenaugasse 4
9500 Villach**

Datum	3. September 2019
Zahl	03-Ro-124-2/3-2019

Bei Eingaben Geschäftszahl anführen!

Auskünfte	Mag. Daniel Steiner
Telefon	050-536-13025
Fax	050-536-13000
E-Mail	daniel.steiner@ktn.gv.at

Seite	1 von 1
-------	---------

Per E-Mail: aloisaichholzer@aon.at

Betreff:

**Gemeinde Villach;
Antrag auf Annullierung Teilbebauungsplan vom 29.9.2017, Villach, Burgplatz 3, Parz. 51,
KG75454;
Schreiben Herr DI Alois Aichholzer;**

Sehr geehrter Herr DI Alois Aichholzer!

Unter Bezugnahme auf das von Ihnen übermittelte Schreiben zu der im Betreff angeführten Angelegenheit, erlauben wir uns hiermit mitzuteilen, dass die Stadt Villach nunmehr zur diesbezüglichen Stellungnahme aufgefordert wurde.

Sobald uns eine entsprechende Antwort der Gemeinde vorliegt, werden wir unter Berücksichtigung sowohl ihres Vorbringens, als auch unter Berücksichtigung des Vorbringens der Stadt Villach eine Beurteilung des Sachverhaltes vornehmen.

Mit dem höflichen Ersuchen um Kenntnisnahme verbleiben wir bis dahin

mit freundlichen Grüßen!
Für die Kärntner Landesregierung:
Mag. Steiner

LAND  KÄRNTEN

Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter:
<https://www.ktn.gv.at/amtssignatur>. Die Echtheit des Ausdrucks dieses Dokuments kann durch schriftliche,
persönliche oder telefonische Rückfrage bei der erledigenden Stelle während ihrer Amtsstunden geprüft werden.

PROJEKT AM BURGPLATZ

60 Bauverfahren in Villach gesetzwidrig

Im Zusammenhang mit dem geplanten fünfeinhalb geschoßigen Bau am Burgplatz 3 wurde von den Anrainern Aichholzer eine Beschwerde beim Kärntner Landesverwaltungsgericht eingebracht.

Daraufhin wurde sowohl die von der Stadt erteilte Baugenehmigung vom Landesverwaltungsgericht untersagt, als auch der Teilbebauungsplan als gesetzwidrig festgestellt.

Das Landesverwaltungsgericht hat in seinem Erkenntnis KLVwG 1643-1645/6/2015 festgestellt, dass die bauliche Ausnutzung des Grundstückes am Burgplatz 3 nicht durch die Geschoßflächenzahl oder Baumassezahl definiert ist und den Vorgaben des §25 K-GplG 1995 nicht entspricht

Die von der Stadt praktizierte Umgehung der Geschoßflächenzahl (GFZ), welche dezidiert im textlichen Bebauungsplan angeführt ist, wurde somit vom Landesverwaltungsgericht bestätigt.

Die GFZ ist das Verhältnis der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes und ist für Villach zwischen 0,6 – 1,2 angegeben.

Eine Anhebung dieser Werte ist nur zulässig, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt und von der Ortsbildpflegekommission positiv beurteilt wird.

Die Geschoßflächenzahl am Burgplatz 3 hat den Spitzenwert von **4,25 !!!**
Dieser Wert darf nicht einmal innerhalb des Gürtels der Stadt Wien erreicht werden.

Weiters ergibt sich aus dem Landesgerichtsverfahren 27 Cg 51/17d, dass in Villach bei rund 60 (sechzig) analogen Bauverfahren gleichfalls nicht gesetzeskonform entschieden worden ist.

Über das Villacher System der Geschoßflächenzahlenanwendung wird verwiesen auf:
www.stadt-werk.atBURGPARK.....Seite 104.

Die GFZ-Manipulation

Untersuchung von 2 fiktiven Fällen mit gleicher Attikahöhe

Grundstücksfläche: 1.000 m²

Geschoßfläche: 200 m²

Erstellung des Teilbebauungsplanes zum Zeitpunkt „X“

Festlegung der Baulinie

Festlegung der Erdgeschoßhöhe mit 0,00 m

Festlegung der Attikahöhe mit 17,50 m

Einreichsplanung zum Zeitpunkt „Y“

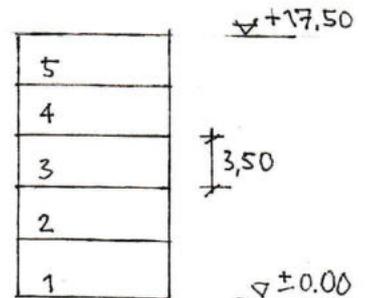
Fall „A“

5 Geschoße mit Geschoßhöhen von je 3,50 m

Geschoßflächen: 5 x 200 = 1.000 m²

GFZ = Geschoßflächen/Grundstücksfläche = 1.000/1.000 = **1,0**

SCHNITT



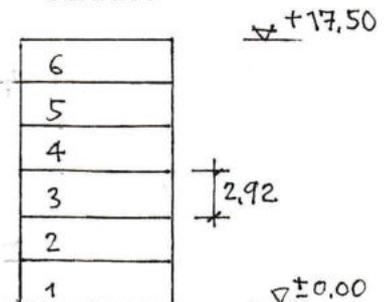
Fall „B“

6 Geschoße mit Geschoßhöhen von 2,92 m

Geschoßflächen: 6 x 200 = 1.200 m²

GFZ = Geschoßflächen/Grundstücksfläche = 1.200/1.000 = **1,2**

SCHNITT



Mit vorstehendem Beispiel wird der Nachweis erbracht, wie man die GFZ verschleiern kann.

Durch die im Teilbebauungsplan festgelegte Attikahöhe gibt es im Planungsstadium die Möglichkeit, durch variable Geschoßhöhen bzw. Geschoßanzahl auch beliebige Gesamtgeschoßflächen zu erreichen.

Die im textlichen Bebauungsplan festgelegte GFZ scheint im Bauverfahren nicht auf, von Außenstehenden kann diese Umgehung kaum nachvollzogen werden.

Diese Vorgangsweise wurde in einem Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Kärnten auch als gesetzwidrig festgestellt.

Methoden zur Bestimmung der baulichen Ausnutzung von Grundstücken in Villach

Das Landesverwaltungsgericht hat in seinem Erkenntnis KLVwG 1643-1645/6/2015 festgestellt, dass die bauliche Ausnutzung des Grundstückes Villach, Burgplatz 3 durch die Geschossflächenzahl oder Baumassezahl definiert sein muss und diese nach den Vorgaben des §25 K-GplG 1995 anzuwenden ist.

Die rechtmäßige Methode

Festlegung der Baulinie

Angabe der Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §3 des textlichen Bebauungsplanes 2014 der Stadt Villach.

Die rechtswidrige Methode

wurde von der Stadt Villach bei rund 60 Bauverfahren angewendet

Festlegung der Baulinie

Festlegung der Gebäudehöhe

Zitiert wird diese Vorgangsweise aus dem Urteil 27 Cg 51/17d des Landesgerichtes Klagenfurt (3.5.2019):

„Um bei den Parametern Baulinie und Gebäudehöhe, so wie es dieser Bebauungsplan definiert, zu einer Berechnung der Geschossflächenzahl zu kommen, wurde die Geschossanzahl des Projektes hilfsweise herangezogen und damit ein theoretischer Wert durch diese vorgegebene Umhüllung gebildet. Dieser theoretische Wert wurde ins Verhältnis gesetzt zur Bruttogeschossfläche des tatsächlichen Projektes. Wenn das tatsächliche Projekt innerhalb der Umhüllenden zu liegen kommt, also die Parameter Baulinie und Gebäudehöhe als solches einhält, dann ergibt sich daraus eine Bruttogeschossfläche, die diesen theoretischen Wert nicht überschreitet“.

Resumee

Die von der Stadt Villach für die bauliche Ausnutzung von Grundstücken angewendete rechtswidrige Methode zeigt deutlich, dass dabei eine offensichtliche Umgehung der Vorschriften vorgesehen ist.

Schon aus der Kompliziertheit der Herangehensweise ist die Absicht der GFZ-Verschleierung erkennbar.

Zurecht wurde vom Landesverwaltungsgericht Kärnten daher die Gesetzwidrigkeit festgestellt.

Bundesverwaltungsgericht hebt einen Bescheid des Vermessungsamtes Villach auf

Bereits im Jahre 2011 wurde ein Teilbebauungsplan und 2012 eine Baugenehmigung für ein Büro- und Wohnhaus auf dem Grundstück Burgplatz 3 beschlossen und nach einer Beschwerde der Anrainer Aichholzer wegen Gesetzwidrigkeit vom Landesverwaltungsgericht abgelehnt.

Dessen ungeachtet, wollte Bürgermeister Albel an dem Projekt festhalten und hat eine Abänderung des rechtswidrigen Teilbebauungsplanes veranlasst. Bekanntlich hat die Parzelle nicht die im textlichen Bebauungsplan der Stadt Villach vorgeschriebene Mindestbaugrundfläche von 350 m².

Ein geänderter Teilbebauungsplan mit einer Baugrundfläche von 352 m² wurde mit den Stimmen von SPÖ und FPÖ im Gemeinderat am 29.9.2017 beschlossen. Dies obwohl bekannt war, daß das Landesverwaltungsgericht in seinem Erkenntnis vom 28.01.2016 eine Fläche von 346,81m² anerkannt hatte.

Die Gemeinderatsmitglieder wurden insofern getäuscht, da ein Rathausexperte behauptet hat, dass die Fläche neu vermessen worden wäre und diese nun 352 m² aufweist.

Tatsächlich gab es einen Bescheid des Vermessungsamtes Villach aus dem die „Aushebelung“ der wirklichen Grundstücksfläche ersichtlich war.

Von den Anrainern Aichholzer und Piccottini wurde gegen den Bescheid des Vermessungsamtes die Beschwerde eingebracht.

In einer mündlichen Verhandlung vom 23.12.2019 im Bundesverwaltungsgericht in Wien wurde der von den Beschwerdeführern angefochtene Bescheid des Vermessungsamtes Villach aufgehoben.

Resumee:

Der vom Villacher Gemeinderat beschlossene Teilbebauungsplan für ein fünfeinhalb geschossiges Bürogebäude wurde auf Grundlage einer falschen und nicht rechtskräftig abgesicherten Baugrundfläche beschlossen.

Dagmar Aichholzer
Mag. Astarte Aichholzer
Mag. Anukis Aichholzer
Vertreten durch:
DI Alois Aichholzer
Lenaugasse 4
9500 Villach
alosaichholzer@aon.at

Villach, 18.05.2020

Bau- und Feuerpolizei
9500 Rathaus Villach
Postfach 6

Betr.: Mündliche Bauverhandlung „Büro- und Wohnhaus“ Villach, Burgplatz 3

Nach Einsicht in den Bauakt wird folgende Stellungnahme zur Bauverhandlung am 9.6.2020 abgegeben:

Die Vorgeschichte der abgelehnten Baugenehmigung

Bereits am 21. Juli 2014 wurde für das gegenständliche Bauvorhaben unter dem Titel eines Wohn- und Bürohauses die Baugenehmigung erteilt.

Nach einer Beschwerde der Anrainer Aichholzer wurde vom Landesverwaltungsgericht Kärnten mit Erkenntnis vom 20. Oktober 2016 die Baubewilligung versagt und auch der Teilbebauungsplan als ungültig erklärt.

Das Landesverwaltungsgericht hat in seinem Erkenntnis festgestellt, dass die bauliche Ausnutzung des Grundstückes, Burgplatz 3 durch die Geschossflächenzahl oder Baumassezahl definiert sein muss und diese nach den Vorgaben des §25 K – GplG 1995 anzuwenden ist.

Die für die bauliche Ausnutzung von Grundstücken von der Stadt angewendete rechtswidrige Methode zeigt deutlich, dass dabei eine offensichtliche Umgehung der Vorschriften bezüglich der Geschossflächenzahl vorgesehen ist.

Schon aus der Kompliziertheit der Herangehensweise ist die Absicht einer GFZ-Verschleierung erkennbar:

Zitiert wird aus dem Urteil des Landesgerichtes Klagenfurt vom 3.5.2019, 27Cg 51/17d:

„Um bei den Parametern Baulinie und Gebäudehöhe, so wie es dieser Bebauungsplan definiert, zu einer Berechnung der Geschossflächenzahl zu kommen, wurde die Geschosszahl des Projektes hilfswise herangezogen und damit ein theoretischer Wert durch diese vorgegebene Umhüllung gebildet. Dieser theoretische Wert wurde ins Verhältnis gesetzt zur Bruttogeschossfläche des tatsächlichen Projektes. Wenn das tatsächliche Projekt innerhalb der Umhüllenden zu liegen kommt, also die Parameter Baulinie und Gebäudehöhe als

solches einhält, dann ergibt sich daraus eine Bruttogeschossfläche, die diesen theoretischen Wert nicht überschreitet.

An einem Beispiel (www.stadt-werk.at, Burgpark, S.123) kann der Nachweis erbracht werden, wie man die GFZ verschleiern kann.

Durch die im Teilbebauungsplan festgelegte Attikahöhe und Baulinie gibt es im Planungsstadium die Möglichkeit, durch variable Geschosshöhen bzw. der Geschossanzahl auch beliebige Gesamtgeschossflächen zu erreichen.

Die im textlichen Bebauungsplan festgelegte GFZ scheint bei einem Bauverfahren nicht auf. Von Aussenstehenden kann diese Vorgangsweise kaum nachvollzogen werden.

Bei einer rechtmässigen Methode hätte es genügt, wenn man neben der Baulinie auch die GFZ gemäß §3 des textlichen Bebauungsplanes der Stadt Villach angeführt hätte.

Zurecht wurde vom Landesverwaltungsgericht daher die Gesetzwidrigkeit der Methode der baulichen Ausnutzung des Grundstückes festgestellt.

Es deutet beim gegenwärtigen Bauverfahren alles darauf hin, dass wiederum die Bauvorschriften verletzt werden sollen.

Baugrundfläche ist nicht ausreichend

Nach Kenntnis des Teilbebauungsplanes gibt es vom Bauwerber keinen entsprechenden Nachweis über die erforderliche Baugrundfläche von 350 m².

Die im Teilbebauungsplan für ein „Bürohaus am Burgplatz“ angeführte Fläche von 352 m² ist weder rechtlich abgesichert noch nachvollziehbar.

Auch wurde nach einer Beschwerde der Anrainer Aichholzer und Piccottini ein Bescheid des Vermessungsamtes Villach in diesbezüglicher Angelegenheit vom Bundesverwaltungsgericht ersatzlos aufgehoben.

Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, das sind jene Teile einer Katastralgemeinde die im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster als solche mit einer eigenen Nummer bezeichnet (i.S. des §7a Abs 1 VermG) und die im Flächenwidmungsplan gänzlich oder teilweise als „Bauland“ geführt wird.

Lt. Grundbuchauszug gibt es folgende Angabe über die Grundstücksfläche.

Gebäudefläche	149 m ²
Gebäudenebenfläche	55 m ²
Gärten	<u>144 m²</u>
	348 m ²

Die Grundstücksfläche ist nicht identisch mit der Baugrundfläche.

Die Baugrundfläche ergibt sich aus der Grundstücksfläche abzüglich der im Fremdeigentum befindlichen Fläche.

Im gegenständlichem Fall ergibt sich die Bugrundstücksfläche aus einem Vergleich beim Bezirksgericht Villach mit dem Ausmass von 346,81 m².

Die Fläche von 346,81 m² wurde nach einem Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Kärnten vom 20. Oktober für die Ermittlung der baulichen Ausnutzung der Grundstücksfläche als Grundlage angesetzt worden.

Berücksichtigt ist, das an der Grundgrenze im Bereich der Parzelle 12/1 (Aichholzer) eine Mauer verläuft. Diese ist im gemeinsamen Eigentum von Aichholzer und Gajsek. In der Mitte der Mauer verläuft die Grundgrenze.

Folglich darf die halbe Mauerfläche nicht als Baugrundfläche betrachtet werden.

Mittlerweile hat sich in Zusammenhang mit der Grundstücksfläche eine neue Situation ergeben:

An der Grundgrenze Piccottini ergibt sich gegenüber dem Grundbuchsplan ein Unterschied in der Natur bzw. auch aus einem Bestandsplan des Vermessungsbüros DI Possnig vom 27.06.2012.

Auf dem Plan ist ersichtlich, dass ein Teil der Mauer der Parzelle 1167 (Piccottini) in die Parzelle 51 (Gajsek) hineinragt.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die Mauer über die Gesamtlänge mit einem Fundament verbunden sein müsste. Geschätzt wird ein Fundamentüberstand von 10 cm. (Für eine exakte Vermessung wären Probeschlitzte notwendig).

Die Fläche des Mauerüberstandes beträgt ca 2,50 m².

Die Fläche der Fundamentüberstände beträgt ca $29,00 \times 0,10 = 2,90$ m².

Die gesamte Fläche, welche von der Grundstücksfläche Piccottini in die Parzelle 51 hineinreicht beträgt demnach: $2,50 + 2,90$ m² = ca 5,40 m².

Insgesamt ergibt sich demnach eine Baugrundstückfläche von:

$346,81 - 5,40 = 341,41$ m²

Diese Fläche ist kleiner als die gesetzlich geforderte Mindestgröße von 350 m².

Bemerkung:

Die Fundamentüberstände jener Wände, die sich auf den stadteigenen Parzellen (Hochhausseite) der Stadt befinden,

sind noch nicht berücksichtigt. Diese Flächen (www.stadt-werk.at, BURG PARK, S. 107) dürfen gleichfalls nicht als Baugrundfläche gewertet werden. Eine exakte Ermittlung wäre nur durch Probeschlitzte oder Plannachweisen möglich.

Die Geschossflächenzahl ist 4,61 fach überschritten

Im Rechtsplan-Bebauungsplan für das Bürohaus am Burgplatz ist die GFZ mit 4,25 angegeben. GFZ zulässig ist 0,9.

(Berücksichtigt wird nur die vom Landesverwaltungsgericht Kärnten genehmigte Baugrundfläche von 346,81 m²).

Die zulässige Bruttogeschossfläche= 346,81 x 0,9 = 312,16 m².

Bruttogeschossfläche gem. „Architektenplan“= 1.439,07 m²

Überschreitung: 1439,07/312,16 = **4,61fach**

Nach §3 (3) wird im textlichen Bebauungsplan für die GFZ ein Wert von 0,9 angegeben.

Dieser Wert darf nicht überschritten werden.

Für die im Zonenplan angeführten Bauwerke ist eine Anhebung überdies nur dann zulässig, wenn die Ortsbildpflegekommission die Anhebung aus öffentlichem Interesse, insbesondere aus städtebaulicher Sicht, positiv beurteilt.

Von der Ortsbildkommission gibt es keine positive Beurteilung.

Im Gegenteil:

Ablehnung der Höhenentwicklung durch den Architekturbeirat

Der Architekturbeirat kam sowohl in der Sitzung vom 3. Mai 2012 und auch in der Sitzung vom 5. April 2012 zu folgenden Schlussfolgerungen:

Der AB kommt zum Ergebnis, dass aus städtebaulichen Gründen höhere Kennwerte als im gültigen textlichen Bebauungsplan angegeben, nicht vertretbar sind. Das Hochhaus aus den 70-iger Jahren soll keinen Anknüpfungspunkt für neuerliche Maßstabbrüche abgeben.

In den Wirkungsbereich des Architekturbeirates fällt auch die Beurteilung der Ortsbildpflegekommission insbesondere nach §5(2).

Die Formulierung des Architekturbeirates ist ein offensichtliches Hindernis bei der „Durchziehung“ des Bauvorhabens am Burgplatz 3.

Es wurde daher von der Stadt Villach im STEVI der Begriff der verdichteten Verbauung gefunden.

Man kann diese Vorgangsweise auch als „Anlassgesetzgebung“ betrachten.

Dadurch sollte offensichtlich der textliche Bebauungsplan der Stadt Villach ausgehebelt werden, der Gemeinderat könnte danach eine beliebige Festlegung von Baulinien, GFZ usw. beschliessen.

Auszug aus dem Stevi Pkt. 1.2.7:

Ein örtliches Entwicklungskonzept bildet die Schnittstelle zwischen den überörtlichen, regionalen Entwicklungszielen und den konkreten städtischen Planungsinstrumenten wie z. B. Flächenwidmungsplan und Bebauungsplanung.

Wesentliche Planungsziele:

Verdichtung des bestehenden Baulandes.

Abstandflächen an der Grundgrenze Aichholzer werden nicht eingehalten

Zwischen der Parzelle 12/1 (Aichholzer) und der Parzelle 51, ehemals 12/2 (Gajsek) verläuft eine Mauer, die im gemeinsamen Eigentum von Aichholzer und Gajsek ist.

In der Mitte der Mauer verläuft die Grundstücksgrenze des geänderten Teilbebauungsplanes. Im Teilbebauungsplan für das Bürohaus wurden in Bezug auf die Bauparzellen Baulinien festgelegt.

Dies bedeutet, dass sich im anzuwendenden Teilbebauungsplan „Bürohaus am Burgplatz“ keine Festlegung in Bezug auf die Abstände des geplanten Neubaus und der Baulinie findet.

Im gegenständlichen Fall ist jene Fläche der Wand auf Parzelle 51 im Miteigentum der Anrainer Aichholzer und darf nicht ohne Zustimmung als Baugrundfläche gewertet werden. Der geplante Neubau darf nicht kraftschlüssig mit der bestehenden Wand verbunden werden.

Die Bestimmung §25 Abs. 7 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz regelt, dass, wenn Baulinien (§2 lit.c) nicht zugleich mit Bebauungsbedingungen nach ABs. 1 lit. b und d festgelegt oder mit Festlegung nach Abs.6 verbunden werden, diese nicht die Festlegung oberirdischer Gebäude zur Grundstücksgrenze in einem Bauverfahren nach der Kärntner Bauordnung ersetzen.

Im vorliegenden Fall ist auf Grund des Umstandes, dass die im Teilbebauungsplan angegebene Baulinie nicht identisch mit der Aussenseite des beabsichtigten Neubaus ist, der Abstand der Baulichkeit zur Grundstücksgrenze nach §4 Abs. 1 letzter Satz, §4 Abs.3 und §5 bis 10 Kärntner Bauvorschriften zu bestimmen.

Bei Annahme der geplanten Bebauungshöhe ergibt sich eine Abstandsfläche von $0,6H = 0,6 \times 17,90 = 10,74$ m.

Abstandsflächen an der Grundgrenze zum Hochhaus Burgplatz 4 werden nicht eingehalten

Zwischen den Vermessungspunkten 11763 und 28483 gibt es auf Parzelle 13/2 der Stadt Villach die Begrenzungswand der südlichen Hofdurchfahrt des Hochhauses Burgplatz 4.

Beim Hochhaus handelt es sich um ein schwingungsanfälliges Gebäude, welches im Erdgeschoss auf etwa 5,50 m hohen Stahlbetonstützen aufgelagert ist. Vorwiegend aus dem Lastfall Erdbeben können auftretende Horizontalkräfte die Außenwand des geplanten Neubaus belasten.

Nach Stand der Technik ist dies auszuschliessen. Bestehende Gebäude dürfen Lasten nicht auf Neubauten übertragen bzw. sich auf diesen abstützen.

Wie in einem Schnittplan auf Seite 7 dargestellt, kann ein Verschiebungsmaß von X2 auftreten.

Das heißt, um zu verhindern, dass der Neubau durch das Hochhaus belastet wird, dieser zumindest um den Abstand X2 von der Grundgrenze entfernt sein müsste.

Das bedeutet aber, dass die im Teilbebauungsplan angegebene Baulinie nicht identisch mit der theoretischen Lage der Aussenwand des Neubaus ist und demnach die Abstandsflächen nicht hinreichend (§4 k.BV) festgelegt sind und demnach die Bestimmungen des §§5 bis 10 k-BV anzuwenden wären. Somit müsste der Abstand von der Grundgrenze $0,6 \times 17,90 = 10,74$ m betragen.

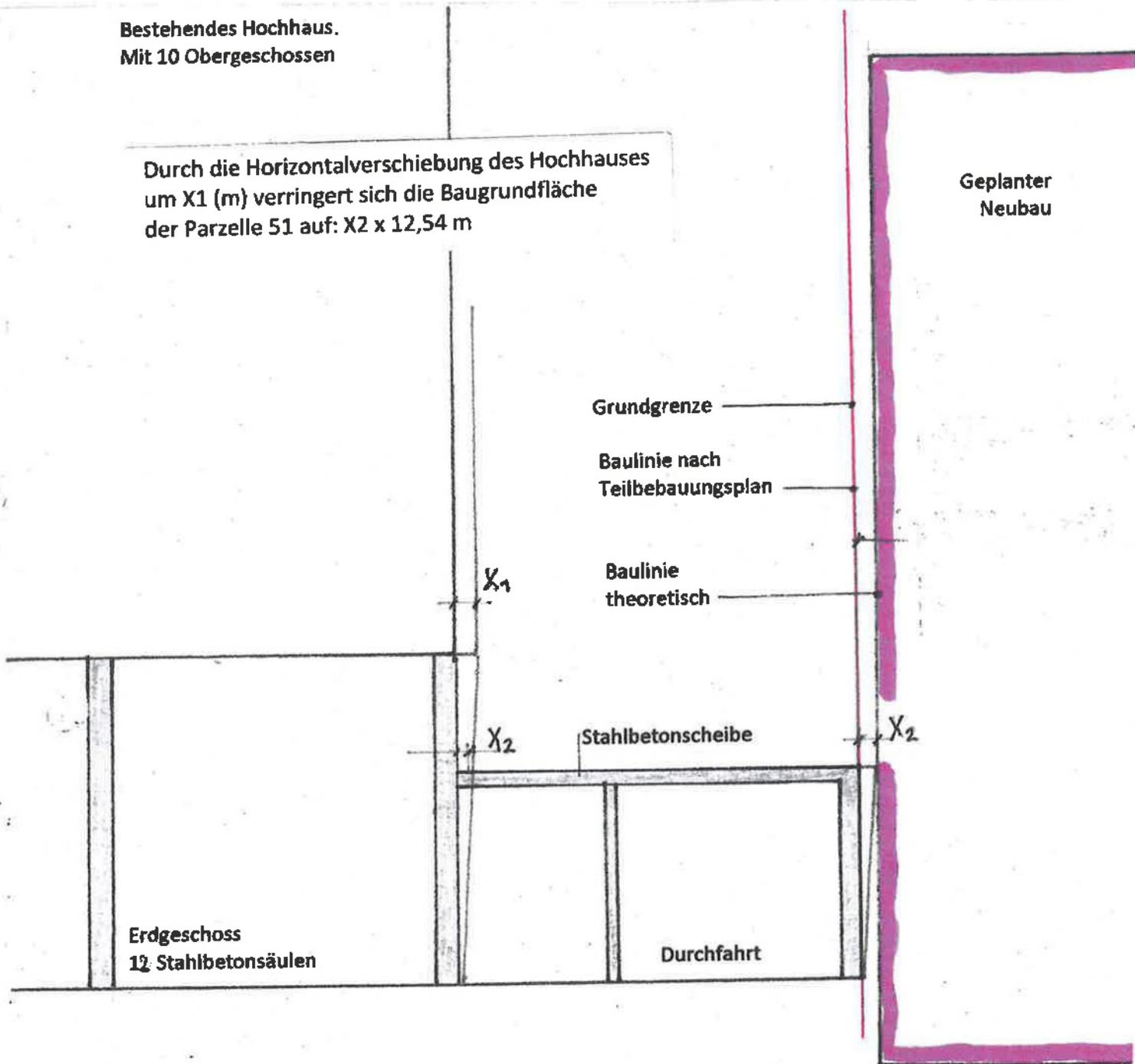
An der Grundgrenze zwischen Neubaufäche und dem Bereich des Hochhauses Burgplatz 4 gibt es zudem ein juristisches Problem:

Festgehalten wird, dass die Stadt zugleich Behörde des Bauverfahrens, Anrainerin, als auch Eigentümerin des bezeichneten Hochhauses ist.

Schon bei der Bauverhandlung anlässlich des Markthallenumbaus wurde ein Baugebrechen an einer Stahlbetonsäule des Hochhauses festgestellt. Diese Stabilitätseinschränkung dürfte noch aus der Zeit des Friaul Erdbebens stammen.

Bei Annahme eines künftig auftretenden Problems durch eine Hochhausverschiebung könnte diese Vorgeschichte in einem kausalen Zusammenhang gebracht werden.

SCHEMASCHNITT HORIZONTALVERSCHIEBUNG DES HOCHHAUSES



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

In der Stellungnahme vor Beschlussfassung zum Teilbebauungsplan wurde den Mitgliedern des Gemeinderates die Problematik des Hochhauses durch den Verfasser schriftlich mitgeteilt.

Für jene SPÖ+ FPÖ Mitglieder des Villacher Gemeinderates, welche zum Teilbebauungsplan ihre Zustimmung erteilt haben, könnte es gegebenenfalls noch spätere Konsequenzen ergeben, wenn man die nachstehende und seinerzeit übermittelte Information betrachtet:

Die Folgen einer Zustimmung zum neuen Teilbebauungsplan

Sollte entgegen der Gesetzeslage eine Zustimmung zum vorgelegten Teilbebauungsplan erfolgen, ist Nachstehendes zu bedenken:

Im Zusammenhang mit Flächenwidmungsplänen wird auf VfGH Entscheidungen verwiesen. Demnach sind Gemeinderatsmitglieder mit einer zivilrechtlichen Haftung konfrontiert, falls eine mangelhafte oder überhaupt fehlende Grundlagenforschung zur Annahme eines Verschuldens führt.

Gemeinderatsmitglieder erlangen durch vorliegende Dokumentation Kenntnis über mögliche Folgen im Gefährdungsgebiet des Hochhauses am Burgplatz in Villach und haften daher im Ernstfall sowohl für materielle Schäden als auch für Personengefährdungen.

Fundamentflächen der Anrainer dürfen nicht als Baugrundfläche des Bauwerbers genutzt werden

Im gegenständlichen Bauverfahren hat der Bauwerber den Nachweis über das Eigentum der zu bebauenden Baugrundstücksfläche zu erbringen.

Gemäß dem textlichen Bebauungsplan 2014 der Stadt Villach kann die Baugrundfläche nach §4 gemäß Grundsteuernkataster oder nach dem Grenzkataster festgelegt werden.

In einem Vergleich beim Bezirksgericht Villach beziehungsweise nach einem Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Kärnten war die Festlegung der Grundstücksfläche gemäß dem Grundsteuernkataster, also nach dem Grundbuchsauszug, die Voraussetzung.

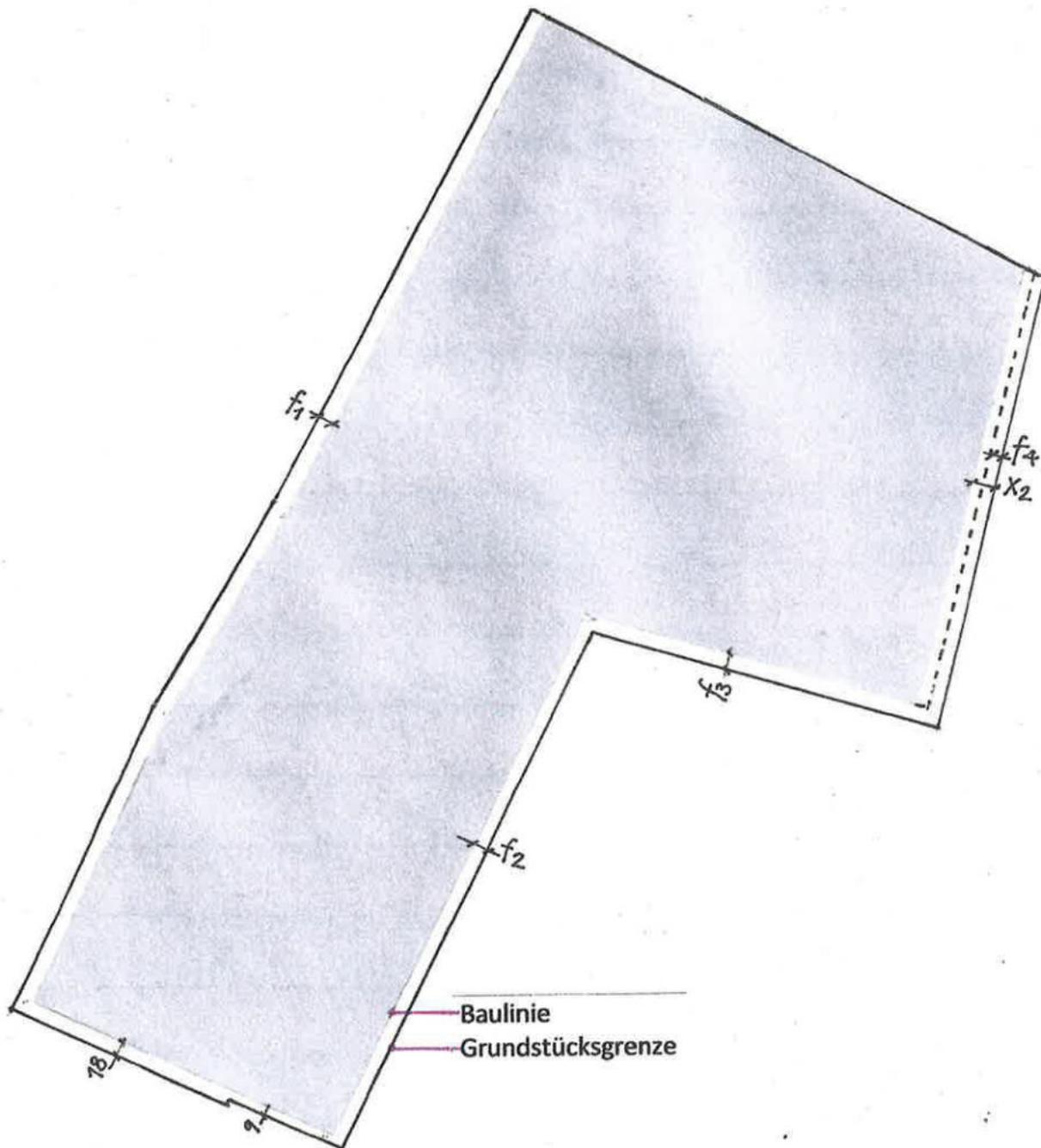
Bekanntlich ist die Grundstücksfläche nicht identisch mit der Baugrundfläche.

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

Die gesetzlich festgelegte Baulinie darf allerdings nicht auf Anrainergrundflächen liegen. Im gegenständlichem Fall darf die gesetzlich festgelegte Baulinie lediglich mit der Aussenkante der Anrainerfundamente festgelegt werden..

In der Übersichtsskizze auf Seite 9 werden die Flächen der Fundamentüberstände mit den

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 unbekannt Grössen f_1 , f_2 , f_3 , f_4 , x_2 , hat die Baubehörde vom Bauwerber nach §10 K-BO 1996 Belege anzufordern.

jeweiligen mit „f“ bezeichneten Maßen dargestellt.

Um die tatsächliche Baugrundfläche zu ermitteln, müßte der Bauwerber den Nachweis über die mit „f“ bezeichneten Maße beibringen.

Erst danach kann die exakte Baugrundfläche ermittelt werden.

Im anhängigen Verfahren hat es die Behörde verabsäumt, schon zum Zeitpunkt des Beschlusses zum Teilbebauungsplan von der seinerzeitigen Bauwerberin den Nachweis der Baugrundfläche anzufordern.

Die dem Teilbebauungsplan zugrunde gelegte Baugrundfläche ist falsch und war zudem rechtlich nicht abgesichert.

Die Abhaltung einer Bauverhandlung ist schon aus diesem Grunde unverständlich und kann niemals zu einer rechtskräftigen Baubewilligung führen.

Gesetzlich vorgeschriebene Grünflächen werden nicht berücksichtigt

Im textlichen Bebauungsplan 2014 der Stadt Villach werden Grünflächen vorgeschrieben.

Gemäß §9 ist das Mindestmaß für Grünflächen von 15 – 30 % der Bruttogeschossflächen angegeben.

Im Text gibt es allerdings die schwammige Anmerkung:

Ausgenommen von dieser Regelung sind lediglich Bauvorhaben, wenn eine Grünanlage im geforderten Ausmass nicht möglich ist.

Diese Ausnahmeregelung ist bei gegenständlichem Bauvorhaben nicht anzuwenden, da laut Grundbuch Gärten, also Grünanlagen, im Ausmass von 144 m² zur Verfügung stehen.

Feuerpolizeiliche Anforderungen müssen erfüllt werden

Die Stadt hat die Verpflichtung dafür Sorge zu tragen, dass für bestehende Gebäude eine möglichst wirksame Einsatzmöglichkeit für die Feuerwehr geschaffen wird.

Derzeit kann vom Burgplatz aus eine Brandstätte im Bereich der Widmannngasse und insbesondere auch von der Kunigundegasse nicht optimal ermöglicht werden. Häuser in diesen Strassenbereichen sind wegen der vorhandenen Holzdächer und Holzbalkendecken

besonders brandanfällig .

Es ist daher die Aufgabe der Stadt, Möglichkeiten zu suchen, damit die Bevölkerung einerseits vor einer Gesundheitsschädigung durch eine unnötige Bodenversiegelung erspart bleibt und andererseits eine optimale Sicherheit im Falle einer Brandkatastrophe insbesondere bei einem möglichen Brand des Hochhauses Burgplatz 4. Dieses ist insofern besonders gefährlich, weil bei der Styropor Fassadenverkleidung erforderliche Brandriegel nicht vorhanden sind.

Feuerpolizeiliche Einwendungen können als subjektiv-öffentliche Rechte zulässigerweise von den Nachbarn erhoben werden und sind im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. (VwGH 12,12.2013/06/0195; VwGH 16.2.2017, 2013/05/0074).

Öffentliches Interesse an der Erhaltung der Grüninsel

Zugunsten eines privaten und auf Profit ausgerichteten Immobiliengeschäftes soll eine öffentliche Grünfläche zur Verkehrsfläche umgewandelt werden.

Die Parzelle 51 wurde über Jahrzehnte über eine zwei Meter breite Zufahrt erschlossen. Diese Breite war für eine seinerzeitig ansässige Spenglerei als Werkzufahrt ausreichend.

Nach der Neuplanung wird die Zufahrtsbreite auf sieben Meter vergrößert.

Dies bedingt, dass zunächst die gesamte, weit und breit einzige Grünfläche, abgetragen und danach verkleinert werden soll.

Dadurch wird die private Zufahrt zur Parzelle 51 bequemer, gleichzeitig gehen öffentliche Parkflächen auch verloren.

Als Verkehrsflächen sind für den fließenden und ruhenden Verkehr bestimmte Flächen festzulegen, die für die örtliche Gemeinschaft von besonderer Verkehrsbedeutung sind.

Dazu gehören neben den Bestandteilen öffentlicher Strassen (§4 des Strassengesetzes 1991) auch Parkplätze.

Die Festlegung einer Verkehrsfläche für private Zwecke anstelle einer öffentlichen Grüninsel ist nicht von besonderer Verkehrsbedeutung für die öffentliche Gemeinschaft.

Es ist daher die Errichtung einer Verkehrsfläche für Privatzwecke anstelle einer öffentlichen Grünfläche dem Gesetz nach nicht möglich.

Lösungsvorschlag mit einer Grünoase

In dem Bauverfahren wurden bisher sowohl von der Behörde als auch von den Anrainern zahlreiche Argumente und Vorschriften angeführt.

Unter Ausnutzung aller rechtlichen Möglichkeiten könnte sich das Verfahren noch über Jahre hinausziehen.

Um dies zu verhindern, sollte eine Lösung angestrebt werden, bei der alle Beteiligten und vor allem die Bevölkerung der Stadt einen Nutzen daraus ziehen.

Behilflich könnte das von der Stadt 2014 initiiertes Bürgerbeteiligungsmodell sein. „Wir wollen die Stadt gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern weiterentwickeln, sie konsequent informieren, einbinden und zum Mitmachen animieren“, heißt es in einer Aussendung der Stadt.

Vorstellbar ist daher, dass die Villacherinnen und Villacher dafür eintreten, dass anstelle des geplanten fünfeinhalb Stockwerke hohen Gebäudes eine Grünoase für die Allgemeinheit geschaffen werden könnte.

Bezüglich der Finanzierung wird die Stadt auf eines ihrer eingeholten Gutachten erinnert, welches Nachstehendes behandelt:

Potentialanalyse Öffentlicher Raum, Kaiser Josef Platz Viertel

li.1.2.6 Natur- und Grünraum

... Abgesehen vom kleinen Rosengarten befinden sich keine öffentlich nutzbaren Grünflächen mit Aufenthaltsqualitäten innerhalb der Fußgängerzone. Auffällig ist, dass innerhalb der Altstadt keine dezidiert gewidmeten Grünflächen vorhanden sind. Um langfristig gesehen wieder die Nutzung von Grünraum innerhalb der Altstadt zu etablieren, die über bloße Begleitpflanzungen hinausgehen, müsste man auf das Potential der vom öffentlichen Raum sichtbaren, aber bislang nicht nutzbaren Flächen zurückgegriffen werden, die sich gegenwärtig allerdings in privaten Eigentum befinden.

Die Baubewilligung ist aufgrund einer VwGH Entscheidung schon rechtlich nicht möglich

Die Ausschreibung für die am 9.6. 2020 stattfindende Bauverhandlung betrifft ein „Büro- und Wohnhaus“. In den Einreichsplänen des Architekten geht es um ein „Büro- und Geschäftshaus“.

Der Teilbebauungsplan wurde gemäß Bescheid vom 21. August 2017 und dem Rechtsplan-Bebauungsplan Nr. 20-16-05A unter dem Titel „Bürohaus am Burgplatz“ verordnet.

Bei einem Baubewilligungsverfahren darf nur über die gemäß Teilbebauungsplan beschlossene Nutzung entschieden werden.

Nach der VwGH Entscheidung 96/06/0076 muss eine Baubewilligung mit dem Flächenwidmungsplan vereinbar sein.

Ein Baubescheid darf aus den angeführten Gründen nicht erteilt werden.

Der Trick mit der falschen Widmung

In dem gesamten bisherigen Verfahren ist erkennbar, dass von Seiten der Stadt ein reges Interesse an der Verwirklichung des Projektes besteht. Nach Ablehnung der ersten Baubewilligung durch das Landesverwaltungsgericht Kärnten wurde vom Bürgermeister gesagt, dass er an diesem Projekt festhalten werde.

Aus den bisherigen Erfahrungen kann man die behördliche Einstellung einer Bevorzugung der Bauwerber und einer Benachteiligung der Anrainer erkennen.

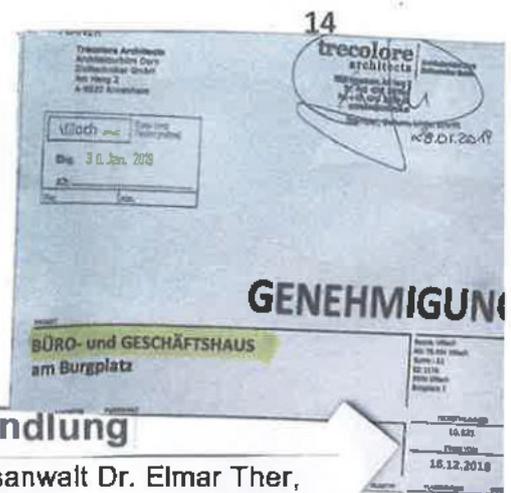
Die Abwicklung des Bauverfahrens, das nun zu einer Baugenehmigung für ein **Wohn- Büro- und Geschäftshaus** führen soll, ist leicht durchschaubar. Unter offensichtlicher Missachtung des Teilbebauungsplanes, **der für ein Bürohaus beschlossen wurde**, soll nun durch eine erweiterte Nutzungsmöglichkeit ein Vorteil bei der Vermarktung erreicht werden.

In Villach gibt es ein großes Überangebot an leerstehenden Büroräumlichkeiten. Nicht nachvollziehbar ist eine kaufmännisch korrekte Vermarktung bei Berücksichtigung des Bauaufwandes und des örtlichen Immobilienangebotes.

Der Mehraufwand gegenüber einem „Normalbau“ setzt sich u.a. zusammen aus:

Nicht ortsüblicher Grundstückspreis von 286 €/m², erschwerte und beengte Bauabwicklung, Unterfangungen bei Anrainerobjekten, unsichere Bodenverhältnisse, Abtrag des Bestandobjektes z. T. händisch, Baustelleneinrichtung auf Fremdgrund, Kosten für Bauhaftpflichtversicherung, Rodung von bestehenden Grünbereichen, Planänderungen wegen rechtlich notwendiger Geschossflächenreduzierung sowie Grünbereiche, Lösungsprobleme für die Grundstückszufahrt.

Der Trick mit der Widmung:
 Bauverhandlung für ein Wohn- Büro- Geschäftshaus
 Widmung für ein Bürohaus



Anberaumung einer mündlichen Verhandlung

Die Michael Somma Bauträger GmbH, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Elmar Ther, hat mit ursprünglicher Eingabe vom 30. Jänner 2019, ergänzt mit Eingabe vom 26. Februar 2019 (das Verfahren wurde gem. § 38 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz AVG 1991 ausgesetzt und aktuell wieder aufgenommen) um die baupolizeiliche Bewilligung für den Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Nebengebäuden und Neubau eines Büro- und Wohnhauses mit fünf oberirdischen Geschossen (eine Wohneinheit im obersten Geschoss), sowie 8 KFZ-Stellplätze (größtenteils mit dem Gebäude überbaut) auf Erdgeschoßebene samt Nebenanlagen in Villach, Burgplatz 3 auf Parz. Nr. 51, KG Villach angesucht.

Verordnung

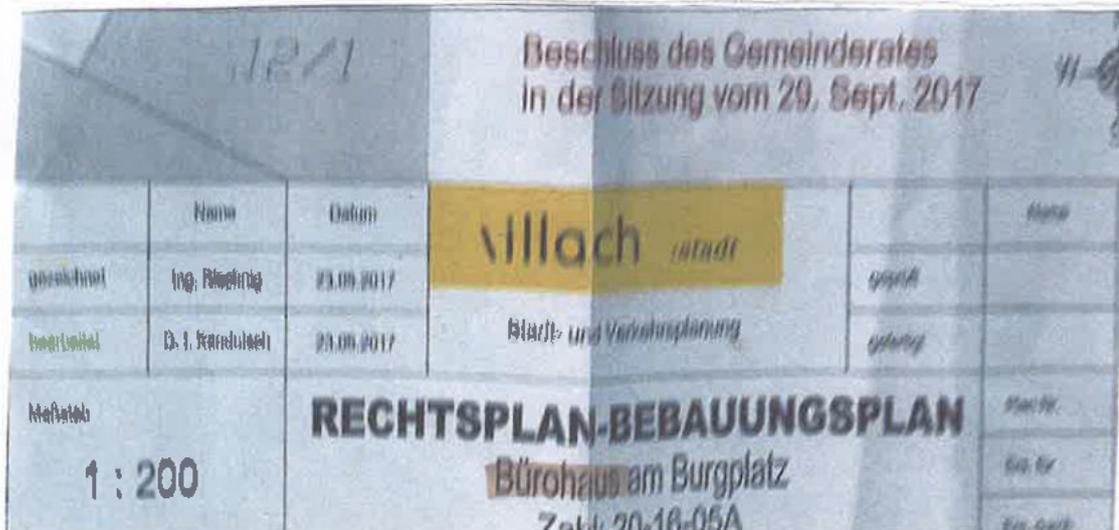
des Gemeinderates der Stadt Villach vom 29. Sept. 2017, mit der ein Teilbebauungsplan für das Grundstück 51, KG Villach („Bürohaus am Burgplatz“) erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen der §§ 24, 25 und 26 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 – K-GplG 1995, LGBl. 23/1995, i. d. F. LGBl. Nr. 24/2016, wird verordnet:

I. ALLGEMEINES

§ 1 - Planungsgebiet

- (1) Diese Verordnung gilt für das Grundstück Nr. 51, KG Villach.
- (2) Das Grundstück 51, KG Villach, hat ein Ausmaß von 352 m².



➤ Anrainer wehren sich gegen ein Bauprojekt am Burgplatz

Eine grüne Oase statt

VILLACH Ein geplantes Bürogebäude inmitten der Altstadt stößt bei einigen Anrainern auf Ablehnung. Die Bürger bemängeln, dass das Gebäude viel zu groß dimensioniert sei und dadurch eine Grün-

fläche im Bereich der Innenstadt unwiderruflich verschlossen werde. Gemeinsam mit „Verantwortung Erde“ setzen sich die Anrainer dafür ein, dass statt eines Neubaus eine grüne Oase entsteht.

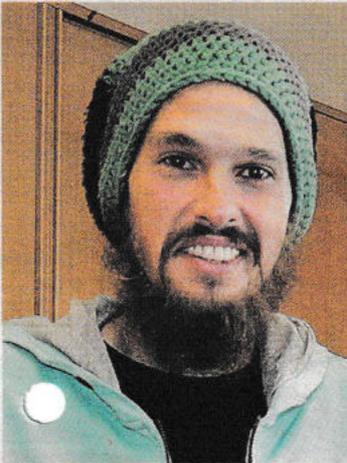


Foto: Uta Rojsek-Wiedergut

Sascha Jabali setzt sich für mehr Grün in Villach ein.

Bereits im Jahr 2014 war auf dem Burgplatz unmittelbar bei der Markthalle ein Wohn- und Bürogebäude geplant gewesen. Damals hatte nach Beschwerden der Anrainer das Landesverwaltungsgericht die Baubewilligung versagt und den Teilbauungsplan als ungültig erklärt. Nun will ein neuer Bauträger auf der Fläche ein fünfeinhalb Stockwerke umfassendes Bürogebäude errichten. Kommende Woche soll die Bauverhandlung für das Projekt stattfinden.

„In den vergangenen Tagen haben uns mehrere be-

sorgte Bürger kontaktiert, die uns über Widerstände gegen dieses Bauprojekt informiert haben“, schildert Sascha Jabali von „Verantwortung Erde“.

In einer mehrseitigen Stellungnahme führen die Anrainer ihre Einwände gegen das geplante Projekt an. „Es ist viel zu groß dimensioniert und geht bis an die Grundgrenzen. Dadurch kommt es zu negativen Beeinträchtigungen“, befürchten die Anrainer. Gerade in sensiblen Altstadtgebieten müsse ein solches Projekt genau betrachtet werden.

Donnerstag, 28. Mai 2020

➤ Alternative Idee

Büros

Zudem würde mit dem Bau des Bürogebäudes eine Grünfläche unweigerlich verschwinden. Anstatt des Gebäudes könnte nach Ansicht der Anrainer eine Grünfläche für die Allgemeinheit angelegt werden.

Diese Idee wird von „Verantwortung Erde“ unterstützt. „Wir haben kürzlich unter hohem Aufwand Flächen in der Innenstadt entsiegelt, um der ausgeferten Verbauung entgegenzuwirken“, meint Jabali, der an den Gemeinderat appelliert, sich an der Idee zu beteiligen. „Abgesehen vom Rosengarten befinden sich keine nutzbaren Grünflächen mit Aufenthaltsqualität innerhalb der Fußgängerzone“, kritisiert Jabali.

Katrin Fister

Gertrud Beatrix Haller
Widmannngasse 4, 9500 Villach
Tel. 04242-218528 Mobil: 0650 3773012
E-mail: trixiwills@gmail.com

Villach, am 29. 5. 2020

An den
Magistrat der Stadt Villach
Bürgermeister Günther Albel/
Stadt- und Verkehrsplanung/
Bau- und Feuerpolizei
9500 Villach Rathaus

BETRIFFT:

mündliche Bauverhandlung "Büro-und Wohnhaus" Villach, Burgplatz 3, am 9.6.2020

Wiederholt (4.11.2012, 18.07.2017) und rechtzeitig bringe ich meine

EINWENDUNG

betreffend die Errichtung eines Büro- und (mittlerweile zum Teil umgewidmet, was es in der Sache nicht besser macht) Wohnhauses in Villach Burgplatz 3, Parz. 51, ein.

Nach Auskunft Ihrer zuständigen Abteilung am 12. 05. wird das gegenständliche Projekt ohne maßgebliche Änderungen von Geschoßflächenzahl (18 m Bauhöhe), bzw. der strittigen Baugrundflächen (Anrainer Aichholzer und Piccotini), und trotz der Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes vom 20.10.2016, in welchem die Baubewilligung versagt und auch der Teilbebauungsplan als ungültig erklärt wurde, weiter betrieben.

Die wesentlichen baulichen "Unstimmigkeiten" wurden auch nach Mitteilung über Änderung des Teilbebauungsplanes im Juli 2017 nicht erfüllt und hatten für die Bewohner der Häuser Widmannngasse 2 und 4 weiterhin keine Relevanz.

Nach wie vor ist es mir unverständlich, dass gerade in diesen Jahren der Klimaveränderung, in der Zeit essentieller Erkenntnisse um existenzielle Notwendigkeit von "grüner Lunge", von Entschleunigung, von GRÜN statt BODENVERSIEGELUNG oder wie ich schon zum Ausdruck brachte, von VERBOTANISIERUNG statt VERBETONIERUNG, diese Stadtregierung sich "festhält" an Nachverdichtung, verdichteter Bauweise und sich entscheidet für Vertilgung von vorhandenen Grünflächen. So ist auch im Plan, zugunsten eines auf Profit ausgerichteten Immobiliengeschäftes eine offene Grünfläche in eine Verkehrsfläche für private Zwecke zu verbauen. Dies ist für die öffentliche Gemeinschaft mit Sicherheit NICHT von Bedeutung oder Nutzen.

Ich erinnere an die Veröffentlichung eines 2014 initiiertes Bürgerbeteiligungsmodells: "Wir wollen die Stadt gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern weiterentwickeln, sie konsequent informieren, einbinden und zum Mitmachen animieren." Aha!

Im Zusammenhang mit Klimaveränderung sei erwähnt, dass - wie ich aus kompetenter Quelle hörte - die zugrunde liegende Bauweise keinerlei Bedacht nimmt auf Kühlung. Am 26.5. warnte die WMO (Weltwetterorganisation in Genf) vor einem Hitzesommer, da 2020 eines der heißesten Jahre seit Beginn der Messungen werden könnte.
Städte und Gemeinden müssten sich vorbereiten, um Menschen zu schützen

Ein sich erheizender Betonklotz (in unmittelbarer Nähe eines noch gewaltigeren Hochklotzes, der zudem aus bautechnischen Gründen nachweislich hoch brandgefährdet ist), ein großer Parkplatz ohne jeglichen Schatten, ringsum weit und breit keinerlei Grünflächen, Anderwärtig werden trotz günstigerer Umgebungsbedingungen bereits Besprühungs- und Sprenklereinrichtungen zur Erleichterung der Menschen montiert!!!

Im Jahre 2016 hat Herr Bürgermeister Albel in einem Gespräch mit "Die Woche Kärnten" ausdrücklich betont, dass die Stadt am Hausprojekt trotz der Widerstände festhalten möchte. Aus welchen Beweggründen? Für wen? Auf jeden Fall ist in diesem Zusammenhang für mich eine klare Bevorzugung der Bauwerber (u.a. Verantwortliche für Eventmanagement/Stadtmarketing) und eine Benachteiligung der Anrainer ersichtlich. Wie formulierte der Grazer Philosoph Peter Strasser in einer Tageszeitung am 24.5. "Allgegenwärtige Gier nach Events und dabei tonnenweise schlechte Laune". Ich merke an: dies ist lediglich ein zum Nachdenken anregenwollendes Zitat und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Causa als solche.

Die für mich und für die in ähnlicher Wohnungslage befindlichen Nachbarn der Häuser Widmannngasse 2 und 4 anstehende Verschlechterung der Lebensqualität ergibt sich vor allem aus dem extrem verminderten Sonneneinfall durch die geplante Hochbauweise von rund 18 m. Es wurde noch ausreichend vorhandener Lichteinfall nachgewiesen - na prima! Die westlich vom Gebäude Widmannngasse 4 befindliche Grünfläche - Graspark mit Sträuchern, Bäumen und Blumen - wird vom noch genügenden Lichteinfall wohl kaum noch gedeihen, wenn die Sonnenkraft fehlt. Also wieder grüne Lunge der Vernichtung preisgegeben!

Vermehrte, durch in größere Nähe gerückte Abgasbelastung von Seiten der offen liegenden Garagenparkplätze entsprechen wohl auch nicht dem vom Gesetzgeber als schützenswert erachteten Interesse, nämlich dem Schutz der Umwelt. Fehlenden Schutz erlebten auch zwei kerngesunde, kräftige Tannen, welche auf der Grünfläche am Südwestrand der geplanten Bebauungsfläche standen. Angeblich Sturmschaden. Kann mich in der Zeit, als sie gefällt wurden, an keinen großen Sturm davor erinnern.

Mögen die Erfordernisse der Zeit, die Umsicht für gesundes, nachhaltiges Wohnen und

Leben und die Herzensvernunft die Oberhand behalten!

Gruß Gertrud Beatrix Haller gez.

PS: Ein kunstvoll, liebevoll, ideenreich gestalteter PARK (statt Parkplatz) mit einem Pavillon an passender Stelle, Raum für kleine akustische Konzerte (Einbindung der Musikschule?), Lesungen....., welch schöne Vorstellung! Solch eine Idee bringt Renomee. Ich überlasse sie gerne Ausführenden :-)

- bis 15.6.2020 für Kärntner mit Kärnten Greenfee Marke (-30%) inkl. Car € 65
- bis 15.6.2020 Greenfee inkl. Car € 80
- das ganze Jahr Zweitmitgliedschaft € 680 (Vollmitglied in anerkanntem Kärntner Golfclub vorausgesetzt)

Golfclub Velden Wörthersee
Tel.: 042747045, office@golfvelden.at
www.golfvelden.at



Kassasturz. Das Veranstaltungs-Aus bringt Feuerwehren in die Bredouille, oft sind Feste die Haupteinnahmequelle. Im Gespräch: Bezirkskommandant Libert Pekoll. **Seite 8**



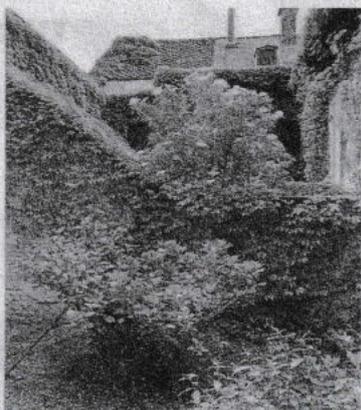
Arbeitsmarkt. Corona-Bilanz: 70 Prozent mehr Arbeitslose im April. Besonders hart trifft es die Jungen, erklärt Josef Zeichen, Bezirksstellenleiter des AMS. **Seite 24**

Neuer Anlauf für Burgplatz-Projekt

Anrainer kämpft seit Jahren gegen Neubau. Bauverhandlung steht an. **Seite 2**

Neubau: Streit geht weiter

Villacher kämpft seit Jahren gegen Bauprojekt. Nun präsentiert er eine Grünoase als Alternatividee.



Blick aus Aichholzers Fenster: hier soll die Mauer hin aw

VILLACH (aw). Und es geht in die nächste Runde. Seit mehr als acht Jahren kämpft der Pensionist Alois Aichholzer gegen das Bauprojekt von Sandra Staber-Gajsek. Auf rund 350 Quadratmetern will sie am Villacher Burgplatz, zwischen Markthalle und Musikschule, ein mehrstöckiges Gebäude errichten. Der Haken: Die 18 Meter hohe Hausmauer des Neubaus ist wenige Meter vor dem Fenster des Aichholzer-Anwesens in der Widmannngasse geplant. „Unzumutbar“, findet dieser. Seither kämpft er gegen den Neubau – auch mit Erfolg, so scheiterte die Baubewilligung am Landesverwaltungsgericht.

Bauverhandlung steht an
Für 9. Juni steht nun eine weitere Bauverhandlung, mit geänderten Teilbebauungsplänen, an. Doch Aichholzer hat sich vorbereitet, seine Argumentationsliste, welche diese als unzulässig darlegen soll, ist lang. Neben einer zu kleinen Baugrundfläche mutmaßt er

einen „Widmungs-Trick“. Der Teilbebauungsplan wäre für ein Bürohaus, nicht aber ein Wohn- und Geschäftshaus, für welches letztlich die Bauverhandlung erfolgt, beschlossen worden. „Bei der Bauverhandlung geht es um eine vorsätzliche Gesetzesverletzung. Es wird über eine Baubewilligung verhandelt, für die es keine Widmung gibt.“

Das entspreche nicht den Tatsachen, berichtet Alfred Winkler, Magistratsjurist Behördenverwaltung. Winkler: „In den Bauplänen sind alle drei Widmungen, Wohn-, Geschäft- und Bürohaus, enthalten.“

Kostspieliger Streit

Es bleibt die Bauverhandlung abzuwarten, weiß Bauwerberin Staber-Gajsek. Bereits vor zwei Jahren verwies sie neben der extremen nervlichen Belastung auf die enormen Kos-

ten des langen Rechtsstreits. Kosten, welche damals bereits die Kosten des Grundstücks seinerzeit überstiegen hätten. Auch Gespräche mit Aichholzer hätten bis dato zu keinem Ergebnis geführt. „Jetzt warte ich ab und hoffe“, sagt sie.

Grüne Oase

Aichholzer indessen ist zuversichtlich, das Bauprojekt verhindern zu können. Auch ein Alternativkonzept präsentiert der Villacher. Gemeinsam mit den Anrainern schwebt ihm eine grüne Oase vor. Unterstützung erhält er von der „Verantwortung Erde“, die einen Appell an den Gemeinderat richten will, den Vorschlag „in Betracht zu ziehen“. Seitens der Stadt Villach, die sich in der Vergangenheit für den Neubau aussprach, heißt es auf Anfrage: „Alternative Vorschläge sind Sache des Bauwerbers“.

Eine Abänderung des Projektes „Bürohaus am Burgplatz“ ist wegen der massiven GFZ Überschreitung nicht möglich

Beim derzeitigen Bauverfahren geht es um die Änderung der vom Landesverwaltungsgericht Kärnten zuvor untersagten Baubewilligung.

Nach Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes ist die Änderung aus nachstehender auszugsweisen Begründung nicht möglich:

.....weshalb die Regelung § 6 des Textlichen Teilbebauungsplanes 2007 richtet und diese im Bauland- Geschäftsgebiet bei geschlossener Bauweise mit maximal 1,0 limitiert ist. Eine Geschoßflächenzahl von maximal 1,0 bedeutet, dass auf dem gegenständlichen Grundstück 51 und 12/2 beide KG Villach, welche ein Gesamtflächenausmaß von 346,81 m² aufweisen, maximal Geschoßflächen im Ausmaß von 346,81 m² errichtet werden dürften. Das vorliegende Projekt sieht die Schaffung von Geschoßflächen im Ausmaß von jedenfalls 811 m²)* vor, weshalb eine deutliche Überschreitung der Geschoßflächenanzahl mit dem geplanten Projekt verbunden ist.

Eine weitere nach § 17 VwGVG iVm § 13 ABS 8 AVG grundsätzlich gebotene Projektänderung (dazu VwGH 27.08.2014, Zahl Ro 2014/05/0062) war aufgrund des massiven Ausmaßes der Geschoßflächenzahlüberschreitung nicht einzuräumen, weil durch diese erforderliche grundlegende Veränderung des Vorhabens jedenfalls nicht mehr von der Identität der Sache ausgegangen werden könnte, zumal diese Änderungen nach Art und Ausmaß keineswegs geringfügig wären.

)* Im gegenständliche Verfahren geht man sogar von Geschoßflächen von 1.439,07 m² (!!!) aus.

Mittwoch, 10. Juni 2020 € 1,30

Kronen Zeitung

UNABHÄNGIG

Kärntner Krone

krone.at

Ausgabe Nr. 21.605

Klagenfurt, Krone Platz 1, Redaktion:

☎ 05 7060-52040, Abo: ☎ 05 7060-600

Büroprojekt bei der Markthalle ist auch nach Bauverhandlung umstritten:

Unterschriften gegen Beton

VILLACH Ein geplantes Bürogebäude im Bereich des Wochenmarkts stößt bei Anrainern, wie berichtet, auf Ablehnung. Bei der Bauverhandlung am Dienstag haben sie zahlreiche Einwände gegen das Projekt vorgebracht. In Kürze soll eine Unterschriftenaktion starten, die sich für eine Grünanlage statt des Neubaus einsetzt.

Direkt hinter dem Hochhaus, in dem die Markthalle untergebracht ist, soll das Büro- und Wohnhaus errichtet werden. Bis zu fünf Stockwerke sind geplant – Anrainer befürchten durch den Neubau allerdings eine Vielzahl an negativen Auswirkungen. Bei der Bauverhandlung am Dienstag haben sie ihre Einwände vorgebracht. Es wurden mehrseitige Stellungnahmen eingebracht. Unter anderem geht es darum, dass das Gebäude zu groß für den vorhandenen Platz dimensioniert sei und eine Grünfläche im Bereich

der Innenstadt dadurch unwiderruflich verschlossen würde. Weiters sei die Geschossflächenzahl zu hoch dimensioniert und der Bau würde zu nah an Grundstücksgrenzen gezogen.

Eine der Anrainerinnen will nun aktiv tätig werden. „Ich werde eine Unterschriftenliste nach dem Motto keine Betonierung, sondern Botanisierung einbringen. Das Grundstück würde sich perfekt für eine Grünanlage eignen. Es war bereits vor 800 Jahren ein Lustpark“, sagt Beatrix Haller.

Katrin Fister



Foto: Fister Katrin

Auf diesem Grundstück soll das Gebäude errichtet werden



LESERBRIEFE

Bürogebäude obsolet

Der Konflikt, um die Errichtung eines Bürogebäudes beim Burgplatz in Villach, findet kein Ende. Der umstrittene Bau beschäftigt noch immer das Bauamt und deren Anrainer. In diesem Zusammenhang soll man sich die Frage stellen, erfüllen Bürogebäude heute noch ihre Funktionen, zumal bedingt durch die Corona-Pandemie der Berufsalltag immer mehr nach Hause verlagert wird. Homeoffice wird immer beliebter und von den Beschäftigten auch gern angenommen. Priorität

der Villacher Stadtentwickler sollte sein, endlich die verödete City als Wohnort attraktiv gestalten. Eine lebendige und lebenswerte Stadt am Fluss, nach dem Vorbild von Laibach, könnten eine Vision oder Alternative sein.

Brigitte Nachbar, Velden

Fragwürdiges Projekt

Man muss sich das einmal vor Augen führen: auf einem kleinen Grundstück, auf dem die meisten noch nicht einmal ein Einfamilienhaus bauen würden, soll nun in der Innenstadt ein 18 Meter hohes Bürogebäude errichtet werden. Damit prallen die Verwertungsinteressen der Bauherren auf die der ansässigen Bewohner und Eigentümer! Doch warum sollen diese einen Neubau in Armlänge vor ihrem Haus einfach so hinnehmen, der mit einer Entwertung ihrer Immobilie einhergeht? Und warum hält die Stadt an der Realisierung des umstrittenen Neubaus fest? Für eine Entscheidung im Interesse des Gemeinwohls müssten objektive Krite-

rien angelegt werden: die Architektur sollte qualitativ sein, das Vorhaben sich in den städtebaulichen Bestand einfügen und eine Nachfrage nach Wohnraum oder Bürofläche decken. Wertet dieser Neubau den öffentlichen Raum am Burgplatz auf? Gibt es eine Nachfrage an Büroflächen und Wohnraum in der Innenstadt? Bietet der Neubau wenigstens leistbaren Wohnraum für die Mittelschicht? Fragen, die wohl schlechterdings nicht bejaht werden können! Aber Bauen an sich hat keinen Wert! Es gibt gute Beispiele für kleinteilige, qualitativvolle Nachverdichtung – ein Büroklötzchen im Innenhof ist es aber jedenfalls nicht. Man stellt sich ja auch keine Standuhr mitten ins Wohnzimmer, nur um die Zeit abzulesen zu können. Offensichtlich geht hier bedauerlicherweise das Verwertungsinteresse eindeutig zulasten des Gemeinwohls – darf das tatsächlich das Ziel einer städtischen Entwicklung sein?

Gaby Krasemann, Villach

NZEIGE

EUFFELD REISEN

N - PORTOROZ	Bus € 33,-
20. u. 27. Juni	
PRETUM - ROSENBLÜTE - BLED	Bus inkl. Eintritt € 30,-
21. Juni	
MILLEN-ESSEN - DEUTSCH GRIFFEN	Bus € 20,-
25. Juni	
NER SEE	Bus € 30,-
8. Juli	
ACH - OFFENE KÜCHE	Bus € 22,-
10. u. 24. Juli	
RT IN WILLIS HEIMAT	Bus € 33,-
15. Juli	
DO, LIGNANO, BIBIONE, CAORLE	nn erlaubt

bedingung, keine Gratisabmeldung
ch. Es ist der jeweilige Kinderpreis
/ € 17,- / € 20,- / € 25,- zu bezahlen.
ELDUNG unter 0664 / 73 25 74 25

Das Burgplatz Projekt und die Bauvorschriften

Aufsichtskommissär wird für die Stadt Villach gefordert

Die Errichtung eines fünfeinhalb geschossigen Bürokomplexes in der historischen Altstadt von Villach, Burgplatz 3, wirft immer mehr Fragen auf.

Nach einer Beschwerde der Anrainer wurde eine von der Stadt Villach bereits erteilte Baugenehmigung vom Landesverwaltungsgericht Kärnten im Jahr 2016 wegen Rechtswidrigkeit untersagt.

Dies deshalb, weil man die tatsächliche Geschossflächenzahl durch eine kaum durchschaubare Verschleierung dargestellt hat, was allerdings nachträglich vom Magistratsjuristen als Bagatelle betrachtet wurde.

Bei einer neuerlichen Bauverhandlung für ein sogenanntes geändertes Projekt ist im Entwurf kleingeschrieben eine Wohnnutzung, Geschäftsnutzung und Büronutzung angegeben. Die Abstimmung im Gemeinderat und auch die Verordnung für den Teilbebauungsplan erfolgt allerdings nur für ein „Bürohaus am Burgplatz“.

Folgender Trick liegt zugrunde:

Für ein privates Bürohaus wird eine Zufahrtsbreite von 7 m über einem öffentlichen Parkplatz vorgesehen, da man im Erdgeschoss Abstellplätze für 8 Fahrzeuge eingeplant hat.

Gemäß dem textlichen Bebauungsplan 2014 der Stadt Villach werden für bestimmte Nutzungen eines Hauses Stellplätze vorgeschrieben.

Die Festlegung der nötigen Abstellplätze ist rechtlich unterschiedlich vorgesehen zwischen einem Bürohaus und einem Geschäftshaus. Man braucht für ein Bürohaus weniger Pkw Plätze als für ein Geschäftshaus.

Nach Aussage des Magistratsjuristen der Behördenverwaltung Dr. Winkler erklärt dieser in der WOCHENZEITUNG, dass in den Bauplänen alle Widmungen enthalten wären, also Wohnhaus, Bürohaus, Geschäftshaus.

Eine Stellplatzfestlegung und Verordnung gibt es für Wohnhaus und Geschäftshaus jedoch nicht.

Schon aus diesem Gründen ist die von Dr. Winkler behauptete Widmung für Wohn- und Geschäftshaus gesetzeswidrig.

Eine auffällige Häufung von nicht gesetzeskonformen Bauverfahren kann man in Villach feststellen.

So wurde in den letzten Jahren bei über 60 Bauverfahren gegen bestehende Bauvorschriften verstossen.

Es drängt sich die Frage auf, ob die Landesregierung künftig einen Aufsichtskommissär für die Stadt Villach nominieren sollte.

Das Land hat das Aufsichtsrecht dahingehend auszuüben, dass die Stadt bei Besorgung des eigenen Wirkungsbereiches aus dem Bereich der Landesvollziehung die Gesetze und Verordnungen, insbesondere in ihrem Wirkungsbereich nicht überschreitet und die ihr gesetzlich obliegenden Aufgaben erfüllt. (Villacher Stadtrecht §96).

Bevölkerung fordert Grünflächen ein

In einem Bericht der WOCHE vom 3. Juni 2020 wird die Frage einer Alternative zum Bauvorhaben Burgplatz 3 aufgeworfen.

Von Seiten der Stadt wird darauf geantwortet: „Alternative Vorschläge sind Sache des Bauwerbers“.

Von der Stadt Villach wurden Experten beauftragt, die Grundlage zur Neugestaltung des öffentlichen Raumes von Villach zu schaffen.

Aus dem Ergebnis einer Potentialanalyse für das Kaiser-Josef- Viertel ergibt sich die Schlussfolgerung:

Innerhalb dieses Altstadtbereiches gibt es keine dezidiert gewidmeten Grünflächen. Es müsste daher auf das Potential der vom öffentlichen Raum sichtbaren aber bislang nicht nutzbaren Flächen zurückgreifen werden, die sich gegenwärtig allerdings in privatem Eigentum befinden.

Die Erwerbung von privatem Eigentum für die Lebensnotwendigkeit der Bevölkerung ist nicht Aufgabe von Privatpersonen, sondern die zwingende Aufgabe der Stadt. Villacher und Villacherinnen fordern daher die Stadt auf, jene von ihr in Auftrag gegebenen Erkenntnisse zu verwirklichen und dafür zu sorgen, dass entsprechende verfügbare Grünflächen für die Öffentlichkeit erworben werden.

Villacher und Villacherinnen sind nicht Bittsteller, sondern fordern nur ihr Recht ein. Wenn die Zuständigen als Hauptaufgabe die Versiegelung von Bodenflächen und Scheinbegrünungen sehen, ist dies nicht im Interesse der Bürger und Bürgerinnen.



Villach
Burgplatz

Beton statt Grün
Baumrodung am 8.8.2015



Villach
Hans Gasser Platz

gegen die Stadterwärmung
Hilfe aus Brüssel

Alois Aichholzer

Von: "Alois Aichholzer" <alosaichholzer@aon.at>
Datum: Montag, 12. Oktober 2020 08:05
An: <str.baumann@villach.at>
Betreff: OFFENER BRIEF- Projekt Bürohaus Burgplatz 3

Sehr geehrter Herr Stadtrat Baumann,

am 30. September 2017 habe ich Sie zufällig am Nikolaiplatz getroffen und Ihnen vorgehalten, dass Sie mit Ihrer FPÖ Fraktion gemeinsam mit der SPÖ einen vom Landesverwaltungsgericht Kärnten abgelehnten Teilbebauungsplan für das 5 – stöckige Bauprojekt am Burgplatz zugestimmt haben. Dies, obwohl ich Ihnen und den übrigen 44 Mitgliedern des Gemeinderates vorher schon schriftlich mitgeteilt hatte, dass die gesetzliche Mindestbaugrundfläche für das Gebäude nicht gegeben sei.

Sie argumentierten, dass durch eine Neuvermessung die Grundfläche gemäß Angabe der Stadtextpernten, ausreichend wäre.

Das wurde mittlerweile widerlegt, denn nach einer Beschwerde der Anrainer Aichholzer und Piccottini hat das

Bundesverwaltungsgericht Wien den Beschwerdeführern Recht gegeben, und dem vom Vermessungsamt Villach erteilten Bescheid bezüglich der Grundfläche ersatzlos aufgehoben.

Mit Ihrer Mithilfe ist also ein zuvor rechtswidriger Teilbebauungsplan nochmals rechtswidrig beschlossen worden.

Ungeachtet der vorliegenden Gerichtsentscheidungen liegt derzeit ein neuerliches Bauansuchen bei der Baubehörde auf.

Es ist anzunehmen, dass die betroffenen Anrainer(innen) Ihren nicht nachvollziehbaren Beitrag zum Projekt Burgplatz 3, bei der nächsten Gemeinderatswahl entsprechend honorieren werden.

Freundliche Grüße,

DI Alois Aichholzer

www.stadt-werk.atBURGPARK

Donnerstag, 22. Oktober 2020 € 1,30

Kronen Zeitung

UNABHÄNGIG

Kärntner Krone

krone.at

Ausgabe Nr. 21.738

Klagenfurt, Krone Platz 1, Redaktion:

☎ 05 7060-52040, Abo: ☎ 05 7060-600

Verfahren für geplantes Bauprojekt am Burgplatz noch nicht abgeschlossen

Unterschriften für mehr Grün

VILLACH Ein geplantes Büro- und Wohngebäude auf dem Burgplatz stößt, wie berichtet, bei vielen Anrainern auf Widerstand. Während die Verfahren noch im Laufen sind, hat eine Projektgegnerin begonnen, Unterschriften zu sammeln. Sie will aufzeigen, dass es einen Wunsch nach mehr Grün in der Innenstadt gibt.

Das Bauverfahren um das geplante Gebäude am Burgplatz hat Anrainerin Beatrix Haller veranlasst, Unterschriften zu sammeln. Sie spricht sich klar gegen das Projekt aus, will, dass das Areal als Grünfläche genutzt wird. Mit den von ihr gesammelten Unterschriften will sie untermauern, dass der Wunsch nach mehr Grün in der Innenstadt von großen Teilen der Bevölkerung getragen werde. „Mehr als 500 Menschen haben die Liste unterschrieben. Gerade in Zeiten der stetigen Klimaerwärmung wäre es ein sinn-

voller Schritt, in den Innenstädten Grünflächen zu schaffen“, meint Haller.

Das Areal am Burgplatz würde sich auch geschichtlich für eine Grünoase anbieten. Denn auf dem geplanten Baugelände befand sich einst ein Garten der Burg. Ersichtlich sei dieser noch auf einem Kataster aus dem Jahr 1826. Haller: „Es wäre ja schön, im Andenken an den historischen Park eine Erinnerungstafel aufzustellen.“ Auf dem Areal am Burgplatz, ist wie berichtet, ein Bürogebäude geplant.

Katrin Fister



Foto: Katrin Fister

Haller sammelte Unterschriften für mehr Grün in Städten

Von: "Alois Aichholzer" <alosaichholzer@aon.at>
Datum: Mittwoch, 28. Oktober 2020 19:52
An: <christoph.kienberger@villach.at>
Betreff: BVH Burgplatz 3, Parz. Nr. 51, KG Villach, Schriftstück v.16.10.2020, Grenzthematik v. 6.10.2020

Sehr geehrter Herr Mag. Kienberger,

wie der Baubehörde bekannt ist, vertrete ich in obiger Angelegenheit meine Familienmitglieder Dagmar Aichholzer, Mag. Astarte Aichholzer und Mag. Anukis Aichholzer.

Zu meinem Erstaunen haben außer mir meine Angehörigen die Verständigung über ein "Parteigehör zum Sachverhalt" erhalten.

Möchte um Aufklärung ersuchen, warum ich in der Angelegenheit nicht kontaktiert wurde.

Habe dieses sog. Amtssachverständigengutachten durchgelesen, muss dabei anmerken, dass dies offensichtlich als Reinwaschungsaktion für den Vermesser DI Isep gedacht ist, und man damit die Grundstücksfläche von 352 m² begründen will.

Im Übrigen kann es sich bei dieser "Grenzthematik Burgplatz" keineswegs um ein Gutachten handeln, weil die einfachsten Kriterien eines Gutachtens nicht vorhanden sind.

Ein Ausschnitt:

..... ist zwar die Mauer fälschlicherweise mit einer Breite von 50 cm eingezeichnet.

..... handelt es sich jedoch ausschließlich um eine falsche Darstellung des Naturbestandes der aktuellen Mauer.

.....zum Grenzpunkt 28966 ist mit einer Entfernung von 50 cm zum Grenzpunkt 2135 meiner Ansicht nach richtig gesetzt.

..... da die Möglichkeit besteht, dass die Mauer seither verändert wurde, kann die heutige Mauerbreite für den Grenzverlauf nicht relevant sein.

Es fehlt nur noch , dass der Anrainer Piccottini eine 10 cm starke Mauer an den Bestand mittels Uhu angeklebt hat und von einer Wandstärke von 60 cm spricht.

Schließlich wird noch behauptet, dass das Flächenausmaß des Grundstückes 352 m² betragen würde. Eine diesbezügliche Begründung gibt es in dem gesamten Bauverfahren bisher nicht.

Die Erlassung des Bescheides durch das Vermessungsamt Villach, mit einer angeführten Grundstücksfläche von 352 m², wurde vom Bundesverwaltungsgericht Wien am 23.12.2019 bekanntlich ersatzlos aufgehoben.

In dem Verfahren wurde auch darauf hingewiesen: "Um die genaue Lage der Grenze zu ermitteln, müssten die Grenzpunkte mit den Koordinaten neu abgesteckt werden".

Die tatsächliche Baugrundfläche ergibt sich aus dem Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Kärnten vom 20.10. 2016 mit **346,81 m²**.

Es ist allgemein bekannt, dass die Baubehörde der Stadt Villach in einem problematischen Verhältnis zu Bauvorschriften steht, und dies auch im gegenständlichen Verfahren wieder zum Ausdruck kommt.

Möchte Sie dazu auffordern, eine rechtsgemäße Abklärung dieser Causa vorzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen,
DI Alois Aichholzer

Freitag, 30. Oktober 2020 € 1,30

Kronen Zeitung

UNABHÄNGIG

Kärntner Krone

krone.at

Ausgabe Nr. 21.745

Klagenfurt, Krone Platz 1, Redaktion:

☎ 05 7060-52040, Abo: ☎ 05 7060-600

➤ Villacher VP unterstützt Anrainer ➤ Stadt soll Grundstück bei Burg kaufen

Widerstand gegen Bauprojekt

VILLACH Gegen ein geplantes Bürogebäude am Burgplatz kämpfen, wie berichtet, Anrainer. Unterstützung erhalten sie nun von der Villacher VP. Die Stadträte Katharina Spanring und Christian Pober wollen sich dafür einsetzen, dass die Stadt das Grundstück ankauft und es zu einer öffentlichen Parkanlage umgestaltet.

Das Bauprojekt wurde bereits vor Jahren vom Landes- und Bundesverwaltungsgericht abgewiesen. „Es ist daher unverständlich, dass das Projekt erneut eingereicht wurde“, meint Stadträtin Katharina Spanring, die nun gemeinsam mit Parteikollegen Christian Pober und den Anrainern Alois Aichholzer und Peter Piccottini vor Ort auf Lokalaugenschein war.

Die Bauverhandlung für das geplante Bürogebäude ist noch im Laufen. Die Anrainer sehen in dem Projekt aber mehrere Verstöße

gegen die Kärntner Bauordnung und haben diese in Einwänden vorgebracht.

Stadträtin Spanring will die Anrainer unterstützen und fordert, dass die Stadt das Grundstück ankauft. „Wir werden im Gemeinderat einen Antrag einbringen. Das Areal soll der Öffentlichkeit als Grünfläche zugänglich gemacht werden“, so Spanring. „Mit einer Tiefgarage, die im Zuge des Marktprojektes verwirklicht und begrünt werden soll, würde sich sogar eine Oase in der Innenstadt verwirklichen lassen.“

K. Fister



Foto: Fister Katrin

Die Stadträte Katharina Spanring und Christian Pober mit den betroffenen Anrainern Alois Aichholzer, Peter Piccottini.

Bauwerberin Staber- Gajsek ist SPÖ Kandidatin für die Gemeinderatswahl 2021

In der Onlineausgabe der Kleinen Zeitung gibt es nachstehenden Kommentar:

Villach Fasching und kein Ende

Bekanntlich ist die neue Kandidatin der SPÖ, Frau Mag. Sandra- Gajsek die Bauwerberin des umstrittenen Bürohauses am Burgplatz.

Ein Projekt, welches der Bürgermeister Albel (SPÖ) unter allen „Umständen“ durchziehen möchte.

Dies, obwohl die gesetzlich notwendige Baugrundfläche nicht vorhanden ist und außerdem das Landesverwaltungsgericht Kärnten das Vorhaben wegen der enormen Überschreitung der Geschoßflächenzahl abgelehnt hat. Auch sind keine (!) Grünflächen vorgesehen.

Die „bösen“ Nachbarn sind natürlich nicht gewillt, das Vorhaben, welches in keiner Weise den Bauvorschriften entspricht, hinzunehmen.

Vielleicht gibt es noch eine Kandidatur mit der „Liste der gesetzestreuen AnrainerInnen“, die für Grün, Licht, Luft und Sonne eintritt.

DI Alois Aichholzer

Villacher Bürgermeister, als oberste Baubehörde, riskiert Haftstrafe

Gegen den Villacher Bürgermeister hat es ein Ermittlungsverfahren wegen § 302 Abs 1 StGB in Zusammenhang mit der von ihm veranlassten Abänderung des Teilbebauungsplanes gegeben, nachdem für das Baugrundstück eine falsche und nicht rechtskräftige Grundstücksfläche von 352 m² angegeben worden ist.

Das Ermittlungsverfahren wurde von der Staatsanwaltschaft erstaunlicherweise deshalb eingestellt, weil es ihrer Meinung nach eine rechtskräftige Grundstücksfläche gegeben hätte.

Diese Annahme wurde mittlerweile vom Bundesverwaltungsgericht Wien widerlegt.

Aus vorliegender Causa und den übrigen vorsätzlichen Baugesetzesverletzungen, insbesondere auch durch die Missachtung des Erkenntnisses des Landesverwaltungsgerichtes Kärnten, ist der vorsätzliche Missbrauch der Amtsgewalt als gegeben zu betrachten.

Rechtssicherheit

Ein Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes bedeutet auch Rechtssicherheit in bestimmter Sache.

Es kann eine Behörde nicht einfach eigene Bauvorschriften, wie es in der Stadt Villach praktiziert wird, aufstellen.

Eine vorsätzliche Missachtung der Gesetze kann als Amtsmissbrauch betrachtet werden !

Amtsmissbrauch wird von der Justiz in Villach viel zu selten verfolgt und wird daher von den Amtsjuristen als übliches Kavaliersdelikt angesehen, obwohl es sich in der Tat um ein Verbrechen handelt.

Haftstrafen sind angegeben von 6 Monate bis 5 Jahre.

Ein konkretes Beispiel:

Nachdem das Landesverwaltungsgericht Kärnten sowohl den Teilbebauungsplan als auch die Baubewilligung untersagt hat, gibt der Villacher Bürgermeister Albel an, dass er an dem Projekt festhalten werde (s. WOCHENZEITUNG Villach).

Dies ist ein eindeutig angekündigter Vorsatz !

Herr Albel hat daraufhin alles unternommen, allerdings mit untauglichen Mitteln, um das gleiche Verfahren neu aufzurollen.

**„Korruption
ist kein
Kavaliersdelikt“**

Grünes Eck in jedem Stadtviertel von Villach

In Zusammenhang mit einer der Propagandameldungen der Stadt wird von einem künftigen „Grünen Eck“ in der Burgenlandstrasse berichtet. Dort soll eine Fläche von 4.500 m² für den Generationen-Treffpunkt zur Verfügung gestellt werden.

Weiters: Jeder Stadtteil soll künftig eine „Grüne Ecke“ bekommen.

Das „Kaiser Josef Platz Viertel“, zudem übrigens auch der Burgplatz gehört, soll offensichtlich eine „Grüne Ecke“ nicht erhalten. Dies, obwohl eine Bürgerinitiative mit 500 Unterschriften sich im Bereich des Burgplatzes seit Jahren um eine Grünoase bemüht.

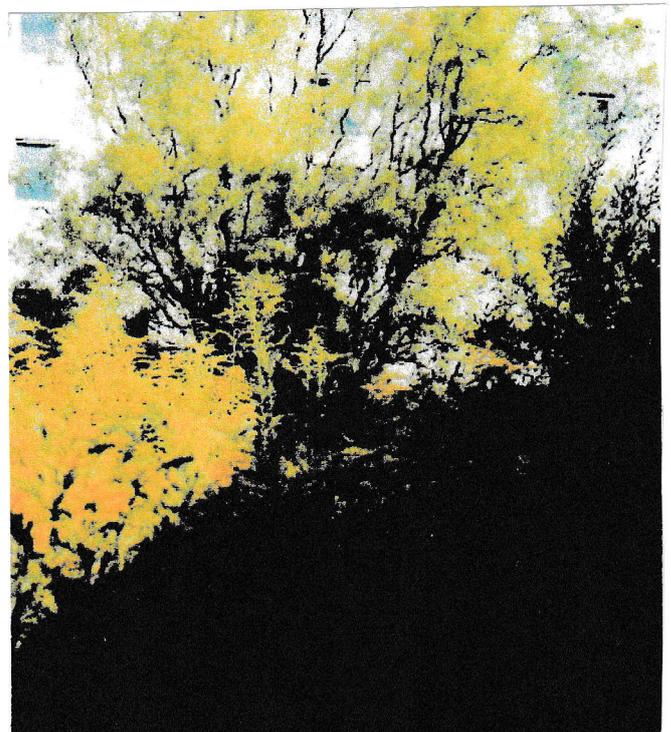
Scheinbar ist in diesem Bereich die Bodenversiegelung durch einen überflüssigen Bürokomplex wichtiger, als der Wunsch der Stadtbewohner.

Man erinnert sich, dass in einem von der Stadt mit Steuergeldern in Auftrag gegebenen Gutachten der Mangel von Grünflächen in diesem Stadtteil hingewiesen worden ist. Es wurde der Stadt empfohlen, private Grundstücke zu erwerben, um Grünflächen zu schaffen.

Nun wurde unlängst eine 348 m² große, und zum Großteil begrünte Fläche, von einem Bauträger erworben, um dort besagte Verbauung vorzunehmen.

Eine künftige Grünfläche für die Allgemeinheit zu erwerben, hat die Stadt offensichtlich nicht interessiert, oder waren diese paar Quadratmeter „unerschwinglich“ ?

Wie bekannt ist, will der Bürgermeister unter allen Umständen hier ein sinnloses Bauprojekt durchziehen und einen weiteren Beitrag zur Bodenversiegelung leisten.



Am Burgplatz soll eine derzeit begrünte Fläche gerodet und versiegelt werden

AN DEN

ANTI-BÜRGERBETEILIGUNGSMODELL- BÜRGERMEISTER

Von: [Beatrix](#)

Gesendet: Montag, 12. Juli 2021 11:55

An: buergemeisterbuero@villach.at

Betreff: Burgplatz 3

An den Herrn Bürgermeister Albel persönlich

Ich bitte auch um eine Terminvereinbarung für ein Gespräch

Am Burgplatz 3, einer innerstädtischen Noch-Grünoase, an welcher eines Ihrer propagierten künftigen „GRÜNEN ECKs“ den optimalen Platz fände, soll nun doch besagtes Objekt gebaut werden? Nach jahrelanger Anstrengung vieler Bürgerinnen und Bürger, von welchen sich über 500 diesbezüglich auch mit ihrer Unterschrift zum Ausdruck brachten, diesen Bau zu verhindern?

Die Stadt Villach fördert eine weitere Versiegelung, wo rundum schon genug oder ausschließlich Beton vorherrscht

Und hat nicht die Chance ergriffen, dieses Grundstück zu erwerben, um es gemeinnützig zu gestalten?

Worin besteht diese Notwendigkeit des 5-geschoßigen Baukomplexes?

Bislang waren diese Bebauung und Versiegelung für Sie – allem Anschein nach - ununterbrochen eine vorrangige Absicht. Dies ist nicht nachvollziehbar.

Wem nützen auf längere Sicht 5 Stockwerke Büroräumlichkeiten?

Ich wünsche mir als Bürgerin der Stadt Villach - nun schon bald seit 70 Jahren - eine Antwort von Ihnen persönlich Herr Bürgermeister, am liebsten persönlich. Ich möchte es verstehen können, weshalb sie mit solcher Vehemenz an diesem Projekt festhalten.

Beatrix Haller
Widmannngasse 4

Gesendet von [Mail](#) für Windows 10

Verhandlung beim Bundesverwaltungsgericht

Im Zusammenhang mit dem geplanten Bürohaus am Burgplatz 3, Villach fand am 26. April 2022 eine mündliche Verhandlung beim Bundesverwaltungsgericht in Wien statt.

Neben einer Parzellenzusammenlegung wurde auch über den Verlauf der südlichen Grundstücksgrenze verhandelt.

Keine Entscheidung wurde getroffen über die nicht korrekte Abänderung eines vom Landesverwaltungsgericht Kärnten abgelehnten Teilbebauungsplanes.

ENDE FÜR DAS PROJEKT BURGPARC

VILLACH

Bauprojekt in der Kritik

Neubau in der Villacher Innenstadt wird diskutiert.

Nach 14 Jahren Stillstand wurde am Wochenende das bewilligte Bauprojekt am Burgplatz in Villach vorgestellt. Seitdem wird in den Sozialen Medien kontrovers über das Projekt diskutiert. Im Fokus steht Bodenversiegelung. Neben Lesern übt auch Erde-Gemeinderätin Gaby Krasemann Kritik. In einer Aussendung äußert sich die Stadtplanerin zum Abriss des „Nais-Hauses“ und dem geplanten Neubauprojekt. Sie betont, dass in der dicht bebauten Innenstadt zusätzli-

che versiegelte Flächen die bestehenden Probleme, wie Hitzebelastung und Überschwemmungen, weiter verschärfen würden. Krasemann kritisiert außerdem, dass die Stadt Villach die Fläche nicht schon vor Jahren in einen grünen Erholungsraum für die Bewohner umgewandelt hat. Die Idee eines Parks für alle ist nicht neu. Bereits 2017 brachte die ÖVP einen Antrag im Gemeinderat ein, das Grundstück anzukaufen, damals sorgten Anrainerproteste zu Verzögerungen.

Kleine Zeitung

Donnerstag, 17. Oktober 2024

Seite 23

Rodung auf öffentlichem Grund

Seite 24

Rodung auf Privatgrund

Seite 25

Günther Albel: Ja! Ich will am Burgplatz Beton statt Grün

Seite 30

Planung mit Abtrag der Grüninsel

Seite 46

Schlägerung der Nadelbäume