

E R L Ä U T E R U N G

Zur Petition gegen die bewohnerfeindliche Auslegung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes für Bauträgerprojekte in Liesing und für die sofortige Überprüfung des Projektes RBM Rosenhügel.

In letzter Zeit mehren sich in Liesing die Fälle, bei denen die Behörden in Bauangelegenheiten die bezughabenden Vorschriften in einseitiger Weise für die Interessen von Bauträgern und gegen die Interessen der Bewohner des jeweiligen Gebietes anwenden beziehungsweise auslegen.

Besonders krass tritt dies derzeit bei dem kommerziellen Bauvorhaben der „RBM Rosenhügel Projekt GmbH“ Wernergasse- Greyledergasse- Deißenhofergasse in Wien 23 zutage, wo in einem Gebiet, das als Einfamilienhausgebiet mit starker Durchgrünung und einer kleinteiligen Bebauungsstruktur definiert wurde, der Bau von 6 gleichförmigen 10 m hohen Wohnblocks mit je 2 Reihenhäusern und einer Tiefgarage für 12 PKW unter Anwendung des § 70 a der Bauordnung für Wien genehmigt wurde. Dazu wurden 3000 m² Grund praktisch komplett gerodet (ca.60 Bäume), obwohl in den Zielsetzungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes des Gebietes die „Erhaltung des durchgrüneten Charakters ... und des wertvollen Baumbestandes“ festgehalten ist. (Beilage 1, „Entwurfs- und Diskussionsbericht II der MA 21 B Seite 5 oben). In mehreren Paragraphen der Bauordnung wird direkt oder indirekt auf die Ziele des Flächenwidmungsplanes bei der Beurteilung von Bauvorhaben hingewiesen (z.B. § 85 BauO). Dies ist bei dem Projekt der RBM Rosenhügel nicht in ausgewogener Art erfolgt.

Bei einem Verfahren nach § 70 a haben die Bewohner des Gebietes keine Mitsprachemöglichkeit, die Anrainer nur eine sehr eingeschränkte und diese zusätzlich nur im Wege von Einsprüchen. Die Anrainer, die ja durchwegs keine Baufachleute und Anwälte sind, sehen sich daher genötigt, Fachleute auf eigene Kosten beizuziehen. Sie können das Bauvorhaben nicht verzögern, worauf die MA 37 im Internet mehr als deutlich und in einer eindeutig bauherrenfreundlichen Tendenz hinweist (Beilage 2). Damit entzieht sich dieses Bauvorhaben einer rechtzeitigen rechtsstaatlichen Überprüfung über seine Zulässigkeit, da, wie die Rodung beweist, diese vor der Entscheidung der Berufungsbehörde bereits durchgeführt wurde und nicht mehr rückgängig gemacht werden kann. Wenn bei einem Einfamilienhaus eine nur geringfügige Abweichung von einer einzelnen Bebauungsbestimmung beantragt wird, haben die Anrainer ein Einspruchsrecht und es wird der Bauausschuss des Bezirkes, der ja Örtlichkeiten besser beurteilen kann, zur Entscheidung über die Zulässigkeit herangezogen (§ 69 BO), wobei erst nach Rechtskraft der Entscheidung gebaut werden darf. Ein Großbauvorhaben, wie das Vorliegende,(wie es auch die MA 37 durch Zuweisung des Aktes zu den großvolumigen Bauvorhaben so klassifiziert) im Wege des § 70 a Bauordnung durchzuziehen, spricht der durch die Politik immer wieder gern zitierten Bürgerbeteiligung Hohn.

Es stellen sich insbesondere folgende Fragen:

Wie kann es sein, dass trotz der kleinteiligen Bebauungsstruktur des Gebietes, die erhalten werden soll (Beilage 1, Seite 5 unten) ein einziger Bauplatz von 3000 m² über 3 Parzellen genehmigt wird. Wurde bei Genehmigung auch beurteilt, ob dadurch nicht bauordnungswidrige Zustände geschaffen werden können (VwGH Sl 12.607/69 und 13.033/99)?

Wie kann es sein, dass trotz der Zielsetzung „Erhaltung des wertvollen Baumbestandes“ (Beilage 1 Seite 5 oben) für das kommerzielle Projekt der RBM Rosenhügel auf dem gesamten Areal von fast 3000 m² praktisch der gesamte - Baumbestand von etwa 60 nicht nur für den Windschutz am Rosenhügel wichtigen Bäumen gerodet werden durfte und dies auch noch mit einer auffallend kleinen Anzahl von Ersatzpflanzungen belegt wurde?

Wie kann es sein, dass trotz der Widmung „Kleinhaus“ (darunter ist, wie den Erläuternden Bemerkungen zur Bauordnungsnovelle 1976 und der Feststellung des Kontrollamtes der Stadt Wien in Entscheidung KA VI -37 -3/06 zu entnehmen ist, dem Charakter nach ein Einfamilienhaus zu verstehen) eine Wohnhausanlage mit 12 Reihenhäusern und einer Tiefgarage für 12 PKW errichtet werden darf?

Wie kann es sein, dass die Behörde für das Projekt der RBM Rosenhügel den Bau von Reihenhäusern genehmigt, obwohl unter der Widmung „Kleinhaus“ nur Wohnungen gebaut werden dürften (§ 5(4) BO)?

Wie kann es sein, dass der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan „maßstabsfremde Entwicklungen im Bereich der Dachlandschaft“ verhindern will (Beilage 1 Seite 7 unten) und bei dem Projekt von RBM Rosenhügel entgegen den Bauformen der umgebenden Einfamilienhäuser unter der Bezeichnung „Dachgeschoss“ voll ausgebaute und voll verglaste 2. Obergeschosse, bei denen der Eindruck eines Daches nicht mehr besteht, errichtet werden dürfen ?

Wie kann es sein, dass trotz der oben genannten Abweichungen des Projektes der RBM Rosenhügel Projekt GmbH vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ein Verfahren nach § 70 a der Bauordnung durchgeführt werden darf?

Die Anrainer haben gegen Verfahren nach § 70 a BO bei der Baubehörde 1. Instanz Einspruch erhoben, der zurückgewiesen bzw. abgewiesen wurde (Beilage 3, 1. Seite). Gegen diesen Bescheid haben die Anrainer am 12.02.12 berufen (Beilage 4 1. Seite) und am 15.04.13 eine weitere Stellungnahme abgegeben (Beilage 5, 1. Seite). Eine Berufungsentscheidung ist bis dato nicht ergangen.