

&

DOCOMOMO Austria
Kenyongasse 18/5
1070 Wien

An
Stadtgemeinde Mattersburg
Brunnenplatz 4
7210 Mattersburg

Wien, 2023-12-07

**Erinnerung zum Teilbebauungsplan Mattersburg Innenstadt I,
Erläuterungsbericht mit Verordnung und Plandarstellung – Auflageexemplar – 27.10.2023**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,
sehr geehrte Damen und Herren des Stadt- und Gemeinderates,
sehr geehrter Herr Amtsleiter,

nach Durchsicht der Unterlagen zur Auflage des Entwurfes des Teilbebauungsplanes Mattersburg
Innenstadt I, möchten wir gemäß §48 Abs. 3 Bgld. Raumplanungsgesetz innerhalb der Auflagefrist
eine begründete schriftliche Erinnerung einbringen.

Vorbemerkung und aktueller Stand

Das derzeit zur Diskussion stehende Areal liegt im nordwestlichen Randbereich des Mattersburger
Stadtzentrums zwischen Michael Koch-Straße und Hirtengasse, im Westen teilweise begrenzt von
der Wiener Straße, und wurde bis vor wenigen Jahren durch Wohn-, Gewerbe- und fallweise
landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Heute zeigt sich das Gelände zu ca. zwei Drittel durch
großflächige Abrisse durch den Vorbesitzer, der mittlerweile liquidierten Commerzialbank
Mattersburg, als Brachfläche. Im restlichen Drittel, im westlichen Bereich, sind die für die
städtebauliche Textur essentiellen Bestandsbauten noch erhalten.

Der im Oktober 2023 zur Auflage gebrachte Teilbebauungsplanentwurf ist im Bereich des oben
skizzierten Areals, in dieser „Erinnerung“ wird dieser Bereich als „Projektgebiet“ bezeichnet, als grobe
Zusammenfügung zweier komplett unterschiedlicher Planungsgrundlagen anzusehen: So entspricht
die Planung für das derzeit brachliegende Gebiet fragmentarisch den Ergebnissen der Workshops mit
Univ.-Prof. Dr. Erich Raith, während die vorgeschlagenen Strukturen für das derzeit noch durch
Bestandsbauten geprägte, westlich liegende Gebiet – von einigen minimal adaptieren Höhen
abgesehen – beinahe eins zu eins der bereits im Juni vorgelegten Planung entspricht.

Sämtliche im Projektgebiet geplanten Bauungsstrukturen weisen keinerlei Bezug oder Rücksicht
auf die historisch gewachsenen Strukturen auf und negieren die heute zu großen Teilen noch
prägende historische Bauungsform mitsamt ihren städtebaulichen Charakteristika. Eine Bewilligung
bzw. Realisierung des Teilbebauungsplanes würde massiven Schaden in ökologischer,

raumplanerischer, städtebaulicher, architektonischer und auch in kulturell-historischer Sicht bedeuten und damit klar den Zielsetzungen des burgenländischen Raumplanungsgesetzes widersprechen, Umstände, auf die wir im nachfolgenden anhand dreier Themengruppen eingehen möchten:

1. Zentrumsbildung

Die Stadt Mattersburg, deren Ursprünge auf ein Breitangerdorf zurückgehen, verfügt im Stadtzentrum über eine städtebaulich abwechslungsreiche, historisch vielschichtige, bandartige Anordnung mehrerer zentraler Bereiche, die sich vom Hauptplatz über den Veranstaltungsplatz, bis hin zum weiträumigen Brunnenplatz – bestehend aus dem „Brunnenplatz-West“ und dem „Brunnenplatz-Ost“ – erstrecken. In letzter Zone ist derzeit auch das Rathaus an einer städtebaulich und funktionell erstklassigen Stelle situiert.

Den auch in Mattersburg aktuell anzutreffenden Tendenzen des Leerstands und der Verödung sollte raumplanerisch wie städtebaulich durch eine Stärkung dieses etablierten Zentrums entgegengewirkt werden. Keinesfalls sollte dagegen diese vielfältige Zentrumszone dadurch geschwächt werden, indem der Versuch unternommen wird, ein weiteres „Zentrum“ zu schaffen – durch Absiedelung zentraler Funktionen wie des Rathauses oder der unweit des Hauptplatzes situierten Polizei. Die Gefahr einer massiven Verödung, Leerstand und der Verfall funktionierender Strukturen, vor allem rund um das Gebiet des heutigen Rathauses, wäre unvermeidlich.

Der Versuch einer neuen Zentrumsbildung in der Michael Koch-Straße ist daher aus Sicht der historisch gewachsenen Struktur von Mattersburg sowohl aus raumplanerischen wie auch städtebaulichen Gründen abzulehnen und eine Weiternutzung der bestehenden Gebäude von Rathaus und Polizei – nicht zuletzt auch aufgrund der Tatsache, dass Sanierungen immer Neubauten vorzuziehen sind – zu forcieren.

2. Ökologie, Städtebau und Ortsbild

Auch in ökologischer Sicht negiert der vorliegende Teilbebauungsplan in der Fachwelt unbestrittene Erkenntnisse und Aspekte: So finden sich in den ökologischen Kriterien ausschließlich Parameter für den Neubau von Gebäuden. Dass mit der Realisierung des Teilbebauungsplanes unzählige noch völlig intakte Bestandsobjekte (Michael Koch-Straße 1, 3, 5, 7, Martinsplatz 5, Wienerstraße 2) zerstört und damit auch graue Energie massenhaft verschwendet werden würde, bleibt komplett unberücksichtigt. Wenn, wie in diesem Fall, die CO₂-Emissionen, die durch Abbruch bestehender Bauten verursacht wurden, unberücksichtigt bleiben, ja negiert werden, ist es durchaus unredlich, von einem klimaschonenden und nachhaltigen Umgang zu sprechen.

Neben den verheerenden ökologischen Folgen hätte der Abriss der bestehenden Strukturen auch erhebliche negative Folgen auf das Ortsbild: Gerade diese im westlichen Bereich des Projektgebietes noch erhaltene Ortstextur, geprägt durch Vor- und Rücksprünge und andere abwechslungsreiche Situationen – etwa einer städtebaulichen Torsituation beim Übergang von der Michael Koch Straße zum Martinsplatz –, würde mit der im Teilbebauungsplan ersichtlichen Schleifung des Bestandes in der Michael-Koch- und Wienerstraße zerstört. Die Ortstextur würde durch neue, geradlinige wie monotone Straßenfluchtlinien, eine maßstabsfremde und großvolumige Bebauung etc. massiv beeinträchtigt werden. Durch Auflösung der bisherigen Parzellenstruktur und Abbruch noch

bestehender Objekte in der Michael Koch-Straße, dem Martinsplatz und der Wienerstraße würde in diesem Bereich genau jene Stadttextur der „Vor- und Rücksprünge“ verlorengehen, die an vielen Stellen des Stadtentwicklungsplanes aber auch in dem den Teilbebauungsplanentwurf erläuternden Textteil äußerst gewürdigt und als erhaltenswert eingestuft wird.

Weiters stellen auch die im nordöstlichen Bereich (Baufelder bzw. Blöcke mit den Nr. 7 und 8) vorgesehenen Baukörper zur Hirtengasse – mit Tiefen von „12, 17 m“ – ebenfalls einen Maßstabssprung dar; der „partiellen Ausweitung auf bis zu 23 m“ entlang der Hirtengasse würden Parzellen mit einer durchschnittlichen Breite von ca. 12 m gegenüberstehen. Eine maximale Geschoßflächenzahl von 2,2 bzw. gar keine Vorgaben im westlichen Bereich des Projektgebietes sind im Vergleich mit ortsüblicher Bebauung aber auch im Vergleich mit qualitativ hochwertigen Projekten im zeitgemäßen Wohnbau äußerst hoch und unverträglich.

Darüber hinaus befindet sich in der im Teilbebauungsplan zur Disposition gestellten Bebauung der Michael-Koch Straße 7 auch ein Objekt, das nicht nur als Teil der Textur, sondern auch in architektonischer und kulturgeschichtlicher Hinsicht sehr bedeutend ist: Das aus den 1930er-Jahren stammende und von den Architekten Julius Kappel und Rudolf Hutter geplante Wohnhaus Seedoch, das mithin ins Standardwerk von Friedrich Achleitner, „Österreichische Architektur im 20. Jahrhundert“, Eingang gefunden hat.

Nicht zuletzt entspricht diese Methode des völligen Abbruches einer „Flächensanierung“, einer Vorgangsweise, von der man sich, national und international betrachtet, seit den späten 1960er-Jahren aus guten Gründen verabschiedet hat.

3. Ressource Grund und Boden

Doch nicht nur hinsichtlich des Umganges mit der Thematik Ortsbild und Bestandsbauten ist der Teilbebauungsplanentwurf problematisch. Dies gilt auch für die Thematik „Grund und Boden“. Auf Seite 33 des Dokuments wird der Anteil der unbebauten Fläche mit 25 % beziffert, wobei aber völlig unklar ist wie dieser Prozentsatz bestimmt wurde. Allgemein ist anzumerken, dass im Plandokument der Umgang mit dem Thema Versickerung irreführend ist; vgl. eine Feststellung der „Interessensgemeinschaft Ressource Wasser“: „Um den natürlichen Wasserkreislauf nachhaltig zu fördern, soll eine Ableitung der Oberflächenwässer von versiegelten Stellen nicht direkt in eine Kanalisation oder in einen Vorfluter erfolgen, sondern über den Boden dem Grundwasserkörper zugeführt werden. Dadurch werden einerseits die Kanäle und Vorfluter entlastet (dezentraler Hochwasserschutz), und andererseits dem Absinken des Grundwasserspiegels entgegengewirkt. Eine Versickerung ist nur dort möglich, wo die Durchlässigkeit des Untergrundes eine Versickerung zulässt (kein Lehm- oder Ton-Untergrund), wo der maximale Grundwasserspiegel ausreichend tief liegt (>1,5m unter der Sickeranlage) bzw. kein Schutzgebiet vorliegt, welches eine Versickerung ausschließt.“ (<http://www.igrw.at/index.php/regenwassernutzung/versickerung>) Weiters wird der Freiraum teilweise überbaut und aufgrund der geringen Dimension (12 Meter) wird dieser eher zu einer Abstandsfläche bzw. Restraum als zu einem hochwertigen Aufenthaltsraum bzw. Treffpunkt im Quartier.

Abschließend ist festzuhalten, dass der gesamte Teilbebauungsplanentwurf unter den einschlägigen Experten der Österreichischen Gesellschaft für Architektur und von DOCOMOMO Austria leider nicht den Eindruck erweckt, das Ziel einer maßvollen, nachhaltigen und qualitätsvollen baulichen

Weiterentwicklung zu verfolgen, sondern vielmehr für ein bereits sehr konkretes, großvolumiges Baubehahren eines Investors den rechtlichen Rahmen zu schaffen.

Anders ist es nicht zu erklären, dass die bisherigen, im Stadtentwicklungsplan (örtliches Gestaltungskonzept), getroffenen Klassifizierungen für Projektgebiet weitreichend verändert und so scheinbar exakt auf die gewünschte Lösung zugeschnitten wurden. Die neue Klassifizierung des gesamten südlichen Projektgebietes, zur Michael Koch-Straße, als Bereich „Sonderstrukturen/Abweichungen zur umgebenden Bebauung“, anstatt „Zentrum, innerer Stadtkern“, sowie die Änderung im nördlichen Bereich der Hirtengasse als „Mehrgeschossiger Wohnbau“, anstatt „Historisch geprägter Stadt- /Ortskern“, sind fachlich nicht nachvollziehbar und widersprechen somit eindeutig dem bisherigen Stadtentwicklungsplan.

Diese Änderungen dienen offenbar einzig der Ermöglichung der vom Investor gewünschten, profitablen Bauvolumen im Projektgebiet, ohne im Geringsten auf Aspekte der Raumplanung, des Städtebaues, der Architektur oder der Stadtmorphologie Rücksicht zu nehmen. So müssen wir feststellen, dass die vorgeschlagenen Änderungen zum Stadtentwicklungsplan (örtliches Entwicklungskonzept) nicht als eine übergeordnete Anpassung im Sinn einer energie- und klimaschonenden Stadtentwicklung, sondern als Grundlage für eine Anlasswidmung zu betrachten sind.

Schließlich möchten wir betonen und unterstreichen, dass der vorliegende, stückwerkartige und fachlich fragwürdige Teilbebauungsplanentwurf sich in keiner Weise dazu eignet, um ihn durch teilweise Adaptierungen zu verbessern. Nur ein gänzlicher Neustart, bei dem das Projektgebiet im Kontext des gesamten Stadtorganismus analysiert und eine Planung im Dialog mit den bestehenden Strukturen, unter Stärkung bestehender Qualitäten sowie im Sinn eines Weiterbaus am Bestand entwickelt wird, kann hier, unter Rücksicht auf aktuelle Standards von Raumplanung, Städtebau, Architektur und Verkehrsplanung, eine zeitgemäße Lösung hervorbringen, die nationalen und internationalen Qualitätskriterien entspricht, aber auch für die Stadtgemeinde Mattersburg eine nachhaltige Stadtentwicklung sicherstellt.

Dieser positive, qualitätsvolle Weg vorwärts könnte mit Besichtigungen von Vorzeigeprojekten im In- und Ausland sowie einem offenen, städtebaulichen Wettbewerb (inklusive Ausstellung und Diskussionsveranstaltungen) bestritten werden.

Mit besten Grüßen

Die Vorstände der Österreichischen Gesellschaft für Architektur und von DOCOMOMO Austria