



Bürger- und Dialogforum. Zivilgesellschaftliches Engagement für ein gutes Leben im Ort.

## THEMA GEBAUTES DORF

Baukultur als Gradmesser politischer Verantwortung.

# Zu viele Ungereimtheiten beim Bau der „Reihenhäuser“ am Meierhofareal?

## Zur Änderung des Bebauungsplans

Im Rahmen der öffentlichen Auflage waren die Bürger\*innen der Gemeinde eingeladen worden bis zum 21. Dezember 2021, *begründete schriftliche Erinnerungen zu den Änderungen des Bebauungsplans* einzubringen.

Die IZH hat eine Stellungnahme eingebracht und auf den folgenden Seiten öffentliche Versprechungen des Bürgermeisters aus den vergangenen Monaten im Zusammenhang mit den geplanten Änderungen zusammengestellt.

Die medienwirksamen Aussagen des Bürgermeisters betreffen vor allem die Bebauungsdichte. Dazu im Widerspruch steht allerdings die tatsäch-

liche Umsetzung im Rahmen dieses Projekts durch ortsbekannte Projektbeteiligte, ohne Rücksicht auf die Zielsetzungen des neuen Bebauungsplans. Zahlreiche Ungereimtheiten sorgen zunehmend für großen Unmut und auch Unverständnis bei der Hornsteiner Bevölkerung.

Weitere Details finden Sie in unserer Stellungnahme. Diese kann auf unserer Website abgerufen werden.

**Wir freuen uns auf Ihre Fragen und beantworten diese gerne. Kontaktieren Sie uns.**

Das Team der IZH

# 1

## # Bürgermeister CWolf verspricht ...

„ ... rund um die Doppelkreuzscheune entstehen Reihenhäuser mit 350m<sup>2</sup> Eigengrund pro Wohneinheit.“

Quelle: *Amtliche Mitteilung* der Marktgemeinde Hornstein v. 09.09.2021, Seite 4

### TATSACHE IST

Die **individuell nutzbare Fläche** pro Teilgrundstück beträgt im Mittel über die *Wohneinheiten 01 bis 20* gerechnet, **pro Haus 224,50m<sup>2</sup>** (Haus, Garten, Stellplätze, jeweils zwischen 160,67m<sup>2</sup> und 231,99m<sup>2</sup>).

**Hier fehlen im Durchschnitt je Wohneinheit 125,5m<sup>2</sup> – das ist mehr als ein Drittel der versprochenen Fläche!**

### **Außerdem: Eigengrund gibt es nicht!**

Der Baugrund darf – wegen der Bebauungsvorschriften – nicht parzelliert werden (seit 22. Dezember 2021 durch den Gutachter im Gemeinderat belegt).

# 2

## # Bürgermeister CWolf verspricht ...

„ ... Stopp von verdichtetem Wohnbau – etwa eng aneinander gedrängte Reihenhaussiedlungen ...“

Quellen: *NÖN* v. 09.11.2021, Website d. Gemeinde Hornstein, Facebook Christoph Wolf

### TATSACHE IST

Die Fläche des Bauteils 1 der Reihenhaussiedlung inklusive der erforderlichen Aufschließungsstraßen, Mülllagerfläche und einem Spielplatzanteil beträgt rund 5.800m<sup>2</sup> - **gemäß vorgelegtem Bebauungsplan könnten hier 16 Wohneinheiten gebaut werden (5.800/350 = 16,5). Tatsächlich werden hier 20 Wohneinheiten hineingepresst!**

Um diese 20 Häuser trotzdem realisieren zu können, wurden entlang der „Doppelkreuzscheune“ nicht bebaubare Flächen theoretisch dazu gerechnet, die in keinem Zusammenhang mit den Häusern des ersten Bauabschnittes stehen – von den Bewohnern jedoch bezahlt und deren Erhaltung finanziert werden muss. Siehe Abbildung 1/Rückseite (rot).

# 3

## # Bürgermeister CWolf verspricht ...

„ ... charakteristische Bebauung des Ortskerns ... und Erhaltung des Ortsbildes ...“

Quelle: *KURIER* – Printausgabe und Online v. 24.03.2021

### TATSACHE IST

Die rücksichtslos dichte Verbauung des Grundstückes mit einfallloser Architektur kann sicher nicht als „*charakteristische Bebauung des Ortskerns*“ bezeichnet werden. Dazu kommt, dass 10 von 20 Gebäuden in *Bauteil 1* (sowie 19 Wohneinheiten von 36 der Gesamtanlage) mit Terrasse und Wohnzimmerfenster Richtung Nord-Ost ausgerichtet wurden – **ergibt totale Verschattung von Terrasse und Fenstern bereits vor Mittag.** Die Pflichtstellplätze (je zwei

pro Haus) wurden hintereinander so in den Hauszwischenraum gepresst, dass jeweils ein Fahrzeug ausfahren muss, um das hintere freizugeben – **familienfreundlich?** Die Erschließung der Anlage erfolgt an einer Grundstücksecke über eine gekurvte **Sackgasse**, welche rund 140m lang ist und 40 Pflichtstellplätze „*beherbergt*“ – jedoch **keine Wendefläche** und Besucherstellplätze – ein vorhersehbares Zu- und Abfahrts-**Chaos!**

# 4

## # Bürgermeister CWolf verspricht ...

„ ... die Feuerwehzufahrten sind entsprechend der TRVB <sup>(3)</sup> 134 F 17 auszubilden“

Quelle: **Baubescheid** Zl. B-2021-1231-00023 (Pkt. 27) v. 11.06.2021

### TATSACHE IST

Die TRVB 134 F („Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“) erlaubt in „begründeten Ausnahmefällen“ (Baubescheid Pkt.30) „erforderliche Sackgassen“, jedoch mit **gerader Straßenführung** und **max. 80m Länge**. Die Getreidegasse hat **zwei Kurven** und ist **insgesamt 140m lang!** Die im Baubescheid als „Kompensationsmaßnahme für die Ausnahme der Sackgasse“ vorgesehene Ausbildung des Fußweges an der Nord-West-Grundgrenze als „befahrbar mit max. Achslast 115 kN und max. Gesamtgewicht 180 kN“ (z.B. Löschfahrzeuge) – ist wegen der nicht vorhandenen Kurvenradien für Löschfahrzeuge nicht befahrbar!

Es fehlen hier nach TRVB 134 F sowohl eine Wendefläche, wie auch die erforderliche freie Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge (plus Abstand von 3m zur Fassade), die Sackgasse ist deutlich zu lang, auch nicht gerade, und somit ist die Zufahrt/Abfahrt der Feuerwehr nur erschwert bis gar nicht möglich.

Die diesbezügliche Verantwortung im Katastrophenfall liegt hier beim Bürgermeister (Alleinverantwortlich f.d. Baugenehmigung).

**Siehe Abbildung 2/Rückseite!**

# 5

## # Bürgermeister CWolf verspricht ...

„ ... leistbares Wohnen ...“, „... für junge Familien ...“

Quellen:

Zitate aus **KURIER** – Printausgabe und Online v 24.03.2021, sowie Amtliche Mitteilung d. Marktgemeinde Hornstein, Seite 4 – Ausgabe 09.09.2021

### TATSACHE IST

Gemäß Prospekt der NEBAU <sup>(1)</sup> betragen die Gesamtkosten – im Durchschnitt über alle 20 Häuser des Bauteils 1 gerechnet – für eine Wohneinheit gerundet (inkl. 20% MWSt.) .....

**€ 434.750**

Laut Immobilien-Preisspiegel 2021 der WKO <sup>(2)</sup> für den Bereich Eisenstadt-Umgebung, ergibt sich in der Tabelle für **Einfamilienhäuser** bei **sehr gutem Wohnwert** und **sehr guter Wohnlage** inklusive **ortsüblich großem Gartenanteil** (Maximalwert für vorhandene Situation) ein **ortsüblicher Immobilienwert** von .....

**€ 323.400**

**Außerdem - Wohnbauförderung ist bei diesem Projekt nicht vorgesehen!**

Insgesamt ist das pro „Junge Familie“ eine verlorene Investition von über .....

**€ 100.000**

Ist das mit „leistbares Wohnen“ ... „für junge Familien“ in Hornstein gemeint?

### Abkürzungen

- (1) NEBAU
- (2) WKO
- (3) TRVB

---

Neue Eisenstädter Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft mbH.  
Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder  
Technische Richtlinien Vorbeugender Brandschutz  
Herausgegeben vom Österreichischen Bundesfeuerwehrverband  
134 F – „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“

