

Anfrage an den Bürgermeister betreffend Bebauung auf Baufeld 4 des GZS-Areals in der Sitzung des Gemeinderats der Stadtgemeinde Mödling am 4. November 2022

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

Der ursprüngliche Masterplan aus dem Jahre 2005 sah auf dem äußersten Spitz des Baufeldes 4 am GZS-Areal keine Bebauung vor.

Wir beschließen heute, dass am äußersten Spitz 9 oberirdische Stellflächen und eine Zufahrt errichtet werden sollen, wo – entgegen der ursprünglichen Planung – ein Zentrum für Gewerbe, Büros und Arztordinationen entstehen soll. Ohne Änderung des Bebauungsplanes wären eine Zufahrt und Parkplätze dort jedoch überhaupt nicht möglich.

In der Gemeinratsitzung im März 2022 haben NEOS und Grüne folgendes angeregt: „Da der Stadt mittlerweile ein Weg übereignet wurde, sollten wir uns bei Bedarf verhandlungsbereit zeigen, einem Servitut zuzustimmen, das es dem Bauträger erlauben würde, die Tiefgarage auch unter jenem Weg zu errichten.“ Weiters: „Sofern eine Bebauung des „Gesundheitszentrums“ ohne Oberflächenstellplätze vom Bauträger nicht mehr weiter vorangetrieben wird, so soll der ursprüngliche Plan eines völlig freien Spitzes wieder weiterverfolgt werden.“

Für uns ergeben sich folgende Fragen:

1. Welche Handlungen wurden als Reaktion auf unseren Antrag gesetzt?
2. Wie sind die Änderungswünsche am GZS-Areal im Vergleich zum Masterplan zustande gekommen? Bitte skizzieren Sie den Weg der Willensbildung innerhalb der Stadtregierung, zwischen der Stadtregierung und der ARE Austrian Real Estate GmbH (bzw. anderen Gesellschaften der Grundeigentümerin) sowie in den Fachabteilungen des Stadtamts.
 - a. Wessen Wunsch war die vom Masterplan abweichende Bebauung?
(zusätzliche Gewerbeflächen)
 - b. Wessen Wunsch waren die zusätzlichen Parkplätze? Wer hat festgelegt, dass diese an der Oberfläche errichtet werden sollen?
 - c. Wurde angedacht, statt der Verkleinerung der Freifläche einen Teil der zu bebauende Fläche durch Parkplätze zu ersetzen?
3. Halten Sie persönlich es für vertretbar, ein von Raumplaner*innen im Dialog mit der Bevölkerung erarbeitetes Gesamtkonzept ohne Dialog mit der Bevölkerung zu ändern?

4. Halten Sie es für vertretbar, mit dem heutigen Beschluss des Vertrages mit der Grundstückseigentümerin dem laufenden Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes, in dem Bürger*innen noch Stellung nehmen können, de-facto vorzugreifen?
5. Halten Sie die Grünflächen im Gebiet nach der Änderung für ausreichend?
6. Wurde verkehrsplanerisch geprüft, ob die errichteten Parkplätze tatsächlich oft in relevanten Zeiträumen (am Wochenende besteht im Gebiet kein Parkdruck) für Kund*innen des Gasthaus Juhasz nutzbar wären; insbesondere, wenn berücksichtigt wird, dass diese neuen Parkplätze in großer Anzahl von Kund*innen und Patient*innen der neu zu errichteten Gewerbe- und Gesundheitsflächen sowie von Gästen der in den neu zu errichteten Wohnanlagen wohnenden Bevölkerung genutzt werden?
7. Wurde verkehrsplanerisch geprüft, welche Auswirkungen die Aufhebung der aktuell gültigen Ein- und Ausfahrtssperre auf die Grutschgasse hat?
 - a. Sollten Sie die Meinung vertreten, dass die Auswirkungen vertretbar wären: mit welcher rechtlichen Begründung wurde die ursprüngliche Verordnung erlassen?
8. Welche rechtlichen Probleme sehen Sie, die eine Vergrößerung der Tiefgarage unmöglich machen? Wir ersuchen um konkrete Angabe von Rechtsnormen.
 - a. Im Zivilrecht
 - b. Im Baurecht
 - c. In etwaigen weiteren Rechtsbereichen
9. Welche Möglichkeiten wurden konkret geprüft, um die Probleme unter Punkt 8 zu lösen?
10. Wurde eine Parkraumbewirtschaftung im Bereich der HTL und des GZS-Areals geprüft, um den Parkdruck auf diese Weise zu lindern?