

Zwettl, am 12. Juni 2017

**Betreff: Offener Brief an alle Zwettler Gemeinderäte – EKZ Gartenstraße**

**Sehr geehrte Damen und Herren!**

**Sehr geehrter Herr Bürgermeister!**

**Geschätzte Stadträte und Gemeinderäte der Stadtgemeinde Zwettl!**

Als Stadt- bzw. Gemeinderat wurden Sie von den Wählern mit einem **freien Mandat** ausgestattet, das Sie, gemäß geltender gesetzlicher Bestimmungen, verpflichtet „die Interessen aller, innerhalb der Gebietskörperschaft lebenden Menschen“ (Quelle: Eckschlager) zu vertreten, und tragen daher eine große Verantwortung für die von Ihnen getroffenen Entscheidungen und deren Folgen. Als Bürger der Stadtgemeinde Zwettl wenden wir uns an Sie mit dem Ersuchen unsere Argumente zu prüfen und unsere Bedenken ernst zu nehmen!

Die Initiative Zwettl2020 engagiert sich nunmehr seit Jahren für eine lebendige Innenstadt von Zwettl!

Wie Sie wissen, läuft derzeit ein **Umwidmungsverfahren** für das ehemalige „Gärtnerei-Hahn“ Areal, das für ein EKZ genutzt werden soll. Fristgerecht haben wir eine schriftliche Stellungnahme gegen die geplante Umwidmung eingebracht. In dieser Stellungnahme zeigen Experten einerseits gravierende Mängel in den vorliegenden Auflageunterlagen zur geplanten Abänderung des „örtlichen Raumordnungsprogrammes“ („Örtliches Entwicklungskonzept“, „Flächenwidmungsplan“ und „Bebauungsplan“) sowie die inhaltlichen Probleme des Projekts klar auf.

Neben den unzähligen Fakten, die gegen die Errichtung eines Einkaufszentrums (EKZ) sprechen, gibt es nunmehr eine neue Dimension in der EKZ-Diskussion. Die Kritikpunkte die im **Misstrauensantrag** gegen Bgm. Prinz angeführt werden sind durch diverse, auch uns vorliegenden, Unterlagen zu beweisen! Bgm. Prinz war persönlich beim Grundstückskauf „Hahn-Areal“ durch den Investor eingebunden. Beim Ankauf des Grundstücksstreifens, welches für die Zufahrt zum EKZ zwingend benötigt wird, hat Bgm. Prinz bereits die Pläne des Investors gekannt und weder die Verkäufer noch den Gemeinderat darüber informiert!

Aus den weiter unten im Detail angeführten schwerwiegenden Gründen fordern wir Sie dazu auf, die geplante **Abstimmung über die Umwidmung auszusetzen** bis folgende Prozessschritte abgeschlossen wurden:

- **Darlegung der verbleibenden Argumente die noch für die Umsetzung des Vorhabens sprechen**
- **Umfassende Klärung und öffentliche Diskussion – ohne Zeitdruck - aller in den Stellungnahmen aufgezeigten Problemen und Offenlegung der Stellungnahme des Amtssachverständigen für Raumplanung und Raumordnung der NÖ Landesregierung**
- **Vollinhaltliche Klärung der erhobenen Vorwürfe des Misstrauensantrags durch Bgm. Prinz und Ziehen von Konsequenzen im Sinne einer sauberen Politik.**

- **Keine weiteren Handlungen gegenüber Investor Dr. Frasl bis dessen Unschuld im Zusammenhang mit dem Österreichischen Integrationsfonds-Skandal geklärt ist. Laut Medien ist Dr. Frasl einer der Hauptverdächtigen der in diesem Skandal die Republik um rund € 6 Mio. geschädigt haben soll. Es gilt die Unschuldsvermutung.**

Die vor einer Umwidmung zu klärenden Punkte gemäß den Stellungnahmen zum Umwidmungsverfahren im Detail:

- **Mängel der Auflageunterlagen bzw. Versäumnisse der Stadtgemeinde Zwettl** zeigen sich durch
  - eine mangelhafte Grundlagenforschung
  - eine mangelhafte Ausführung der Pläne, sowohl in der Darstellung als auch inhaltlich (z.B. fehlt die fast fertige Umfahrung Zwettl, veraltete DKM, zu groß gewählter Maßstab im ÖEK)
  - konstruierte Änderungsanlässe für das örtliche Entwicklungskonzept
  - Geheimhaltung eines bestehenden „Baulandvertrages“ zwischen Gemeinde und Investor
  - gänzlich fehlende Unterlagen (Verkehrskonzept mit aktuellen Berechnungen hinsichtlich des motorisierten Individualverkehrs (MIV), Lärmgutachten, Kostenschätzung für die Gemeinde im Falle einer Umsetzung)
  - die Verweigerung der Einsicht in eingereichte Gutachten der Gemeinde und des Investors
- **Verkaufsfläche/Arbeitsplätze**  
Die Festlegung, dass maximal 8500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errichtet werden dürfen, ist nicht vom möglichen Marktpotential abgeleitet, sondern ein „politischer Deal“. Die **negativen Effekte** für **alle** bestehenden Betriebe werden von Gemeinde und Investor sogar in den Einreichunterlagen bestätigt! Es liegt auf der Hand: **bei einem Marktpotential von ca € 70 Mio müsste das EKZ alleine mind. € 30 Mio Umsatz machen!** Das wird nur mit **Verdrängung** möglich sein da aus der stärkeren Kaufkraftbindung nur ca € 3 Mio zu erwarten sind! Weniger statt mehr Arbeitsplätze: die angekündigten Arbeitsplätze im EKZ werden mehr als doppelt so viele in der Region durch den Verdrängungswettbewerb vernichten!
- **Brandbekämpfung**  
Schwerwiegende Mängel zeigt das Thema Brandbekämpfung. Das Gesetz sieht bei diesem Bauvolumen vor, dass rund um das Gebäude entsprechende **Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen** (TRVB 134) gegeben sein müssen. Diese Vorschriften wurden völlig ignoriert und stellen im Brandfall eine Gefahr für die gesamte Innenstadt dar. Durch die Feuerwehruzufahrten muss die **Grundfläche des EKZ jedenfalls reduziert werden!** (siehe Skizze)
- **Verkehr und Verkehrsanbindung**  
Die Verkehrsfrequenzen wurden falsch berechnet. Durch die zwingende Nutzung des PKW im ländlichen Raum, der Topografie von Zwettl und des mangelhaften öffentlichen Verkehrs kommen nicht wie angenommen 80% der Kunden mit dem PKW sondern **mehr als 95%**! Dies würde trotz Umfahrung zu mehr Verkehr führen als es derzeit an diesem Punkt gibt! Nicht berücksichtigt wurden außerdem die **Probleme in der Verkehrsabwicklung** durch die zu kurzen Abstände zwischen den vorgesehenen **Ampeln** und der **Feuerwehrausfahrt** die direkt im Kreuzungsbereich liegt. Außerdem ist durch ein Erkenntnis des Europäischen Gerichtshofes wahrscheinlich eine **Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)** zwingend nötig.

Die von Seiten der Gemeinde in Aussicht gestellte Mitfinanzierung der geplanten **Brücke** stellt möglicherweise auch eine **gesetzwidrige Wirtschaftsförderung** für den Investor dar!

- **Ortsbild**

Obwohl die NÖ Bauordnung für ein Gebäude in der Bauklasse II klar eine **maximale Höhe von 14m (8m + 6m Dachgeschoß)** festlegt, wurde vom Investor eine Gebäudehöhe von 17m (!) geplant! Somit ist das Projekt nicht genehmigungsfähig! Weiters entspricht das Projekt keinesfalls den ortsüblichen Bauvolumen und ist **nicht ortsbildverträglich!** Dies erkennt man auch daran, dass das geplante EKZ **doppelt so lang und doppelt so hoch wie die Parkspirale** wäre!! Dass auch ein sehr langer Teil der **Stadtmauer** hinter dem EKZ verschwinden würde ist ebenfalls nicht hinzunehmen.

Alle detaillierten Informationen und Argumente finden Sie unter [www.zwettl2020.at](http://www.zwettl2020.at).

Wir würden uns sehr über ihre Kontaktaufnahme unter [info@zwettl2020.at](mailto:info@zwettl2020.at) freuen und stehen gerne für Gespräche zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

Zwettl2020 – Initiative für eine bessere Zukunft.

Christof Kastner  
Sprecher

Hedwig Rößl  
Sprecher Stellvertreterin