

# Neue Skizzen für geplantes Shoppingcenter aufgetaucht, Investor schweigt dazu

WELTERBE

## „Keine neuen Bausünden durch Zonenplan in fünf Gemeinden“

VON JÜRGEN ZAHRL

### Zwettl.

Weil das bisherige Projekt zu groß geplant war, sind laut Entwurf nur noch elf statt 35 Shops vorgesehen.

Noch immer halten sich der Wiener Investor Reinhold Frasl und die Stadtgemeinde Zwettl mit konkreten Aussagen zurück. Offiziell heißt es nur, dass Gespräche laufen, um die Bedingungen für ein notwendiges Umwidmungsverfahren abzuklären – mit dem Ziel, das geplante Einkaufszentrum „Kampcenter“ auf dem ehemaligen Gärtnerei-Areal in der Gartenstraße zu realisieren. Doch jetzt ist dem KURIER ein Kuvert zugespielt worden, in dem neue Details enthalten sind. Mehrere Skizzen zeigen, wie das überarbeitete Projekt, das im Wiener Architektenbüro „Smertnik Kraut“ konzipiert wurde, aussehen könnte.

Weil Frasls Erstprojekt nicht mit dem historischen Ortsbild (Paragraf 56 der nö. Bauordnung) in Einklang zu bringen war, muss er sein Vorhaben neu überdenken. Die Abteilung Raumordnung in der nö. Landesregierung war



Investor Reinhold Frasl spricht nur mit der Gemeinde Zwettl

davon überzeugt, dass das ursprüngliche Bauprojekt mit insgesamt vier Geschossen, 35 Geschäften und 592 Parkplätzen zu wuchtig geplant wäre. Seit mehr als zwei Jahren arbeitet Frasl geheim an einem neuen Konzept, um das Shoppingcenter realisieren zu können – und das trotz Gegenwinds, der von einer Bürgerinitiative kommt.

### Halbe Pyramide

Der neue Entwurf zeigt nun eine (scheinbar) luftig-rostige Architektur, die einer abgeschnittenen Pyramide ähnelt. Mit einer Höhe von 17 Metern ragt der Komplex weit über das Niveau der benachbarten Schulgasse hinaus. Geplant sind insgesamt drei Stockwerke und darin noch elf Shops mit einer gesamten Verkaufsfläche von fast 8700 Quadratmetern.

Ob der vorliegende Entwurf einer von mehreren ist oder ob es sich dabei um das



Mehrere Kopien steckten in einem unbeschrifteten Kuvert. Sie zeigen einen Entwurf des „Kampcenters“

definitive Projekt handelt, ist derzeit noch unklar. Wie so oft war Frasl auch am Freitag nicht erreichbar.

Stadtchef Herbert Prinz gibt sich im Gespräch mit dem KURIER zugeknöpft. Bei der Frage, ob er die neuen Pläne kennt, wick er aus. Dass Ge-

sprache mit Frasl laufen, sei jedoch kein Geheimnis. „Der Investor muss ja erfahren, welche Unterlagen er für den Antrag auf Umwidmung seines Areals braucht“, betont Prinz und versichert: Noch sei bei der Stadtgemeinde kein solches Verfahren anhängig.

Klar ist aber schon jetzt, dass für das Bauvorhaben laut Land NÖ keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist. Was so viel heißt wie, dass für die bau- und gewerberechtliche Genehmigung die Bezirkshauptmannschaft Zwettl zuständig ist.

Wachau. „Es gibt in meiner Gemeinde einige Bausünden, aber es wird keine neuen mehr geben“, kündigt Erich Polz am Freitag an. Der Bürgermeister von Rossatz-Arnsdorf und stellvertretende Vorsitzende des Arbeitskreises Wachau ist von der Wirksamkeit des neuen Wachauzonenplans überzeugt. Er wird vorerst in fünf Gemeinden des Welterbegebiets angewandt.

„Wir haben bereits 100 Projekte mit einer Kommission begleitet und erarbeiten auch eine Baufibel als Richtlinie für Planer. Die Regeln sind nicht strenger als in der Bauordnung, aber detaillierter“, erklärt Leader-Geschäftsführer Michael Schmek. „Bei den Informationsveranstaltungen haben die Leute sich gefreut und gefragt, warum wir das nicht längst haben“, sagt Polz und meint: „Wir planen auch eine Zertifizierung für Handwerker, bei denen man so annehmen kann, dass sie passend zum Welterbe arbeiten.“

### Managementplan

Um all diese Aufgaben besser zu bewältigen, arbeitet man seit Mai an einem Managementplan für das Welterbegebiet Wachau: „Der war bei der Verleihung 2002 noch nicht gefordert. Jetzt soll er die Notwendigkeiten doku-