

WIESENPAK: BREITENFURT HAT ENTSCHIEDEN, UND ZWAR SELBST

Richard Wirthmann, Gemeinderat NEOS Breitenfurt

Der Gemeinderat hat am 28. September den Bebauungsplan für die Breiteneder-Gründe beschlossen, dazu Raumordnungsvertrag, Freigabe und die Aufhebung der Bausperre. Damit endet ein jahrzehntelanger Schwebezustand. Und die Gemeinde hat die Zukunft ihrer Ortsmitte wieder in der eigenen Hand.

WAS BESCHLOSSEN WURDE

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am Montag mit einfacher Mehrheit folgende Beschlüsse gefasst:

- **Stellungnahmen:** Die 63 Stellungnahmen aus der öffentlichen Auflage und die Stellungnahmen des Landes wurden in Erwägung gezogen, wie es das Raumordnungsgesetz verlangt.
- **Bebauungsplan:** die Änderungen 2026-1 und 2026-1a, also der erste Bebauungsplan für das Areal.
- **Flächenwidmung:** eine öffentliche Verkehrsfläche für die Zufahrt.
- **Raumordnungsvertrag:** der Abschluss des Vertrags mit der BIP-Immobilienverwaltung.
- **Freigabe:** die Freigabe der Aufschließungszone BK-A4.
- **Bausperre:** die Aufhebung der Bausperre vom 6. November 2024.

Die Verordnungen treten nach der zweiwöchigen Kundmachung in Kraft. Das Land prüft sie als Aufsichtsbehörde. Erst mit dem nachgewiesenen Inkrafttreten werden die Pflichten aus dem Raumordnungsvertrag wirksam.

WARUM DAS TIMING ENTSCHIEDEND WAR

Seit März liegt eine Beschwerde der Eigentümerin beim Verfassungsgerichtshof (GZ E 802/2026). Ihre Hauptvorwürfe waren:

- 30 Jahre ohne Bebauungsplan,
- Freigabebedingungen, die auf politische Zustimmung zu einem Projekt hinausliefen,
- eine Grünlandwidmung von 1995 ohne fachliche Grundlagen,
- eine Bausperre, die die Bebauung weiter blockierte.

Die Eigentümerin hatte angeregt, die Verordnungen aufzuheben, „in eventu“ sogar zur Gänze.

Die Gemeinde hat nun jene Punkte selbst gelöst, die die Beschwerde als Versäumnisse anprangert. Es gibt einen Bebauungsplan, gestützt auf ein Dutzend Fachgutachten. Die Freigabe ist begründet. Die Bausperre ist aufgehoben, weil ihr Zweck erfüllt ist. Wie das Verfahren in Wien weitergeht, entscheidet der Verfassungsgerichtshof. Die Gemeinde geht aber nicht mehr mit leeren Händen hinein.

WAS BREITENFURT JETZT SICHER HAT

Hätte die Eigentümerin vor Gericht gewonnen, hätte sie keinen Vertrag mehr gebraucht. Das haben die Anwälte der Gemeinde in der Enquete offen gesagt. Jetzt gilt der Vertrag, und mit ihm:

- Obergrenzen: höchstens 310 Wohnungen und 33.000 m² Wohn-Geschoßfläche statt der ohne Bebauungsplan denkbaren 553 bis 685 Wohnungen. Bis zu 374 Wohnungen sind nur bei kleineren, leistbareren Einheiten zulässig.
- Primärversorgung zuerst: Mit dem Wohnbau darf erst nach Baubeginn der Primärversorgungseinheit begonnen werden. Deren Fläche ist für mindestens 30 Jahre gesichert.
- Öffentlicher Park: eine im Grundbuch verankerte, unbefristete Dienstbarkeit.
- Kindergarten: 600 m² Spielfläche für die Kindergartenerweiterung.
- Parken unter der Erde: Tiefgaragen statt Parkplatzflächen für die Wohnbauten.
- Umweltauflagen: 40 Prozent Versickerungsflächen, Gründächer, Photovoltaik, rund 200 neue Bäume und Artenschutz-Ausgleichsflächen vor Baubeginn.
- Infrastrukturbeitrag: 6,5 Millionen Euro plus Wertsicherung, abgesichert durch ein Pfandrecht.

WAS ALS NÄCHSTES PASSIERT

Die Reihenfolge ist vertraglich festgelegt:

1. Zuerst kommt das Primärversorgungszentrum. Laut Bürgermeister drängt dabei die Zeit, weil die Förderung für Primärversorgungseinheiten bald ausläuft.
2. Mit der Bauplatzerklärung wird die Aufschließungsabgabe fällig. Dieses Geld steht der Gemeinde sofort zur Verfügung, etwa für die Schule.
3. Bevor auf den betroffenen Baufeldern gebaut wird, müssen die Ausgleichsflächen für den geschützten Neuntöter angelegt sein.
4. Bevor die Wohnungen vermarktet werden, lädt die Eigentümerin per Postwurf alle Breitenfurter Haushalte zu einer Informationsveranstaltung ein. Die Wohnungen werden zuerst den Menschen im Ort angeboten.

Laut den Rechtsberatern ist ab Baubeginn mit rund fünf Jahren bis zur Fertigstellung zu rechnen.

WAS ES FÜR DEN ORT BEDEUTET

- Budget: Für die angespannten Gemeindefinanzen ist der Beschluss ein Wendepunkt. Allgemeine Landesförderungen, etwa für Kindergarten und Schule, werden dem Infrastrukturbeitrag nicht gegengerechnet. Sie kommen zusätzlich zu den Vertragsmitteln.
- Laufende Einnahmen: Neue Hauptwohnsitze bringen dauerhaft Ertragsanteile. Neue Arbeitsplätze rund um das Gesundheitszentrum bringen Kommunalsteuer.
- Ortsmitte: Breitenfurt bekommt, was ihm seit Jahrzehnten fehlt: einen Dorfplatz mit Arztpraxen, Apotheke, Café und einem öffentlichen Park.
- Wohnen: Es entstehen Wohnungen für Junge, die bisher wegziehen mussten, und für Ältere, die ihr Haus nicht mehr bewirtschaften wollen. Mehrgeschoßig und flächensparend verbrauchen sie einen Bruchteil des Bodens, den dieselbe Zahl an Einfamilienhäusern bräuchte.

- Mobilität: Wer Bus fahren will, hat den 250er in der Morgenspitze alle 5 bis 10 Minuten vor der Tür. Wer das Auto nimmt, parkt in der Tiefgarage. Die Wahl bleibt bei jeder und jedem selbst.

DIE DEBATTE WAR NICHT UMSONST

Der Beschluss war umstritten. Das ist legitim und hat das Projekt besser gemacht:

- 63 Stellungnahmen aus der Bevölkerung, zwei Enqueten und Nachbesserungen nach Hinweisen des Landes haben Spuren hinterlassen.
- Die Gebäudehöhen wurden abgestuft.
- Das Naturdenkmal hat eine Schutzzone bekommen.
- Zwei Durchgangskorridore bleiben dauerhaft frei.
- Der Artenschutz wurde nachgeschärft.

Nun liegt es an allen Beteiligten, die Umsetzung aufmerksam zu begleiten. Der Vertrag gibt der Gemeinde dafür die Mittel: Unterlassungsansprüche, Vertragsstrafen und eine klare Reihenfolge der Bauphasen.