

DI David Köll

Jakob-Wibmer-Straße 2

9971 Matri in Osttirol

Neuerlassung eines Bebauungsplanes im Bereich des Gst. 884,

KG. Matri i.O.-Markt, Plan-Nr. „Panzl03“ vom 19.09.2022

laut Gemeinderatsbeschluss vom 27.09.2022

### **Stellungnahme**

Der Bebauungsplan ermöglicht anstelle des Bestandes ein wesentlich höheres Neubauprojekt mit etwa demselben Grundriss. Konkret orientiert er sich am Plan eines Frühstückshotels mit 8 Freizeitwohnsitzen, einem Wellnessbereich am Dach und einer Tiefgarage.

Diese Stellungnahme schreibe ich als Matriener Gemeindebürger, der nicht weit vom Gasthof Panzl aufgewachsen ist und immer noch fast jeden Tag, manchmal auch mehrmals, an der Stelle vorbeikommt, an der bald etwas möglicherweise ganz Anderes stehen wird. Mit dieser Stellungnahme will ich dazu beitragen, dass vor der endgültigen Beschlussfassung über den Bebauungsplan sämtliche notwendigen Informationen und fachlichen Unterlagen vorhanden sind. Ich ersuche den Gemeinderat sich ein klares Bild von den Auswirkungen auf den Ortskern und dessen weitere Entwicklung zu machen, das öffentliche Interesse zu hinterfragen und in der Folge auch Änderungen in Betracht zu ziehen.

Der Gasthof „Panzlwirt“ steht in zentralster Lage in Matri-Markt. Viele Matriener haben seine gesellschaftliche und soziale Bedeutung noch selbst miterlebt. Das ist unwiederbringlich verloren. Dass das Gebäude leersteht und nicht genutzt wird, ist ein Ärgernis. Architektonisch ist es nicht von besonderem Wert und baulich schwierig zu sanieren. Der Zustand ist jedoch noch weit davon entfernt, dass ein sofortiger Abbruch unabdingbar wäre.

Eine Revitalisierung des Gasthof Panzl, auch mit Neubau, war in den vergangenen Jahren immer wieder Thema. Um das zu unterstützen hat der Gemeinderat im Jahr 2017 in der Flächenwidmung die Anzahl der zugelassenen Freizeitwohnsitze von 5 auf 8 erhöht. In der Begründung heißt es damals u. a.: „Seitens der Gebäudeeigentümerin wäre die Revitalisierung des traditionsreichen Gasthofes im Ortszentrum von Matri geplant.“ und „Im Erdgeschoß ist eine Revitalisierung des Gastlokals geplant.“

Beim Beschluss über einen Bebauungsplan am 23.12.2021 mit derselben zugelassenen Gebäudehöhe wie aktuell, wurde immerhin noch von einem Café berichtet, das auch öffentlich zugänglich sein sollte. Ein detailliertes Projekt war aber noch nicht vorhanden. Mit dem Bebauungsplan vom 25.02.2022 wurde mit der Begründung, dass ein laut Tiroler Bauordnung notwendiger Spielplatz nur auf dem Dach errichtet werden könne, eine größere Gebäudehöhe zugelassen. Diese Beschlüsse haben bisher zu keinem rechtskräftigen Bebauungsplan geführt!

Alle Beschlüsse im Gemeinderat zu dem Thema waren einstimmig. Dass sich dabei aber nicht alle Gemeinderäte eine Vorstellung von der tatsächlichen Bauhöhe machen konnten und dies auch gar nicht gewünscht war, ergibt sich aus dem Protokoll der GR-Sitzung vom 23.2.2022. Einem Gemeinderatsmitglied wurde auf Frage wie hoch der Neubau werde, erklärt, dass der Neubau ungefähr so hoch werde, „wie der höchste Punkt der Raika, vom Rauterplatz aus gesehen“.

Es ist sehr positiv, dass diesmal bereits im Vorfeld das Bundesdenkmalamt eingebunden wurde. Das hat zu gestalterischen Veränderungen geführt. Das ganze Geschoß auf das verzichtet wurde, bestand in den bisherigen Plänen allerdings nur aus dem auf die Dachterrasse geführten Stiegenhaus und einem 21 m<sup>2</sup> großen Lagerraum. Der Wellnessbereich wurde jetzt ins straßenseitig etwa 2,5 m zurückspringende Dachgeschoß verlegt. Das Flachdach darüber ist zum Dach des früheren Lagerraumes absolut um ca. 2 m niedriger, gegenüber der Dachterrasse der vorherigen Planung aber sogar höher. Spielplatz gibt es keinen mehr.

Das neue Gebäude wird schon alleine aufgrund seiner Höhe das Zentrum von Matrei dominieren. Es wird die Silhouette von Matrei prägen und Erkennungsmerkmal sein. Auf die Gebäudehöhe von mehr als 20 m weist auch die raumordnungsfachliche Stellungnahme hin und empfiehlt ein 3D-Modell inkl. Umgebungsbestand. Das lag beim Auflagebeschluss noch nicht vor, sollte aber unbedingt Grundlage des endgültigen Beschlusses sein. Das im Bauverfahren meines Erachtens notwendige Ortsbildgutachten sollte ebenso schon für die Beurteilung des Bebauungsplanes erstellt werden. Ein wichtiges Kriterium wird schließlich die Gebäudehöhe sein. Und was hier im Ortskern erstmals ermöglicht wird, nämlich eine Bauhöhe von 20 m, ist ein für weitere Bauvorhaben richtungsweisender Präzedenzfall.

Das Hotel Garni hat touristische Bedeutung. Es bringt Nächtigungen. Eine weitere Funktion für den Ort hat es nicht. Bereits jetzt gibt es zu wenige Restaurants in Matrei für die Verpflegung oder Abendgestaltung der Gäste. Die Freizeitwohnsitze, die den Betrieb eines Gasthofes mit Gastlokal sichern sollten, sind nun eher ein Hindernis. Sie belegen zwei Geschosse, die das Hotel verkleinern. Damit ist bei sinnvoller Größe des Hotels auf den übrigen Geschossen kein Platz mehr für ein Restaurant oder Geschäftsflächen im Erdgeschoß.

Es wird auch kein Beitrag zur sozialen Qualität im Ortszentrum geleistet. Es entsteht kein Treffpunkt, es sind keine Veranstaltungen möglich. Für Matreier ist das Gebäude verschlossen. Die subjektive Beurteilung und Akzeptanz der Gebäudeansicht wird aber sehr von den hervorgerufenen Assoziationen abhängen.

Wesentlich sind auch die Auswirkungen auf den Verkehr im Ortszentrum. Die Gäste werden nicht nur in der Tiefgarage parken, sondern die leichter zufahrbaren umliegenden Parkplätze belegen. Die Zufahrt für die Tiefgarage erfolgt eng und kurvenreich über Honiggasse und Rauterplatz. Diesen zukünftig für Veranstaltungen, Märkte etc. zu sperren wird erschwert. Auch die Pläne für eine verkehrsberuhigte Zone werden davon beeinflusst. Spätestens im Bauverfahren, besser jetzt schon, sollte zur Beurteilung ein Verkehrskonzept erstellt werden.

Möglichkeiten der Verbesserung gibt es. Zufahrten von anderer Seite als über den Rauterplatz waren in der Vergangenheit bereits Thema. Die Tiefgarage könnte unter die angrenzenden Straßenflächen vergrößert werden und auch öffentlich zugängliche (gebührenpflichtige) oder vermietete Abstellplätze entstehen. Vorsorge für die Verbindung mit zukünftig zu errichtenden öffentlichen Tiefgaragen oder Unterführungen sollte getroffen werden.

Die Grundlagen und das Projekt haben sich zu den bisherigen Beschlüssen des Gemeinderates verändert: Die Lage im Ortszentrum ist attraktiv für das Projekt. Es ist investitionsoptimiert. Umgekehrt gibt es sehr wenig zurück. Die Nachteile überwiegen. Aus meiner Sicht ist die Gebäudehöhe im Ortszentrum nicht mehr durch öffentliches Interesse zur rechtfertigen. In der Form würde das Vorhaben in einer touristischen Zone am Ortsrand besser passen.

Ein neues Projekt an der Stelle sollte nicht nur besser als ein leerstehender Panzlwirt sein. Noch ist es möglich sich von Matreier Seite einzubringen. Dazu wäre mit dem Projektbetreiber nach guten Lösungen zu suchen und ein Vertrag nach § 33(2) TROG abzuschließen.

Matrei in Osttirol, 27.10.2022

DI David Köll