



NIEDERSCHRIFT

aufgenommen bei der 23. Sitzung des Gemeinderates am **Dienstag, 7. Mai 2024 mit Beginn um 18.00 Uhr** im großen Sitzungssaal der Stadtgemeinde Althofen.

Anwesend: Bgm. Dr. Walter Zemrosser als Vorsitzender

Die Mitglieder: Vzbgm.ⁱⁿ Doris Hofstätter
GR Arno Goldner
StR Mag. Wolfgang Leitner
StR Mag. Klaus Trampitsch
GR Mst. Markus Weghofer
GR Günther Petschacher (Ersatz)
GR Ferdinand Schabernig (Ersatz)
GR Markus Longitsch
GR Wolfgang Ehrenstein (Ersatz)
GR Siegfried Jerney
GR Marc Weitensfelder
GR Philipp Scheiflinger (Ersatz)
GR Gernold Kloiber
GR Ing. Patrick Kammersberger (Ersatz)
GRⁱⁿ Sabine Berger (Ersatz)
GR Mag. Siegbert Schönfelder
GR Ing. Martin Hinteregger
GR Marco Aßlaber
GR Arno Tamegger (Ersatz)
GR Robert Dolzer
GRⁱⁿ Silvia Zeißler
GR Caba Lajko

Weiters: AL Hubert Madrian

Schriftführerin: Simone Schmidinger

Abwesend: Vzbgm. Mag. Michael Baumgartner
StR Mag. Klaus Trampitsch
GRⁱⁿ Mag.^a Anna Ragoßnig
GR MMag. Michael Wasserfaller
GR Ing. Robert Kohlenbrein
GR Sebastian Janschitz, BA MA

Die Gemeinderatsitzung wurde gemäß den Bestimmungen der K-AGO bzw. Geschäftsordnung unter Angabe der Tagesordnung zeitgerecht einberufen.

Der Vorsitzende begrüßt alle Anwesenden, stellt die Beschlussfähigkeit fest und stellt den Antrag, den Punkt 4a) Sondernutzung Gemeindestraßengrund: A1-Anschluss Parz. 619/2, KG Althofen (Metallbau Leitgeb – IP Süd) von der Tagesordnung abzusetzen, da seitens des Antragstellers kein Bedarf mehr zum Anschluss besteht.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Pkt. 1) Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 18.4.2024

Die Niederschrift der Sitzung vom 18.4.2024 ist den Fraktionen zugegangen, eine Verlesung wird nicht beantragt.

Seitens aller Fraktionssprecher sowie von GR Caba Lajko wird der Protokollführung zugestimmt und dieses wird von E-GR Ferdinand Schabernig und GRⁱⁿ Silvia Zeißler unterfertigt.

Pkt. 2) Verordnung mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Raiffeisen Campus Althofen 06a/2023“ erlassen wird

Der Vorsitzende bringt eingangs in Erinnerung, dass der gegenständlichen Verordnung bereits ein einstimmiger Grundsatzbeschluss zugrunde liegt, in dem die Stadt Althofen die Überlassung von Grundstücksflächen befürwortet. Er ergänzt, dass während des Kundmachungsverfahrens Einwendungen eingegangen sind, über die das Gremium des Gemeinderates zu befinden hat, sowie ergänzt er, dass sämtliche diesbezügliche Unterlagen zur Verfügung gestellt wurden. Sodann bringt der Berichterstatter den ersten Einwand zur Kenntnis, der wie folgt lautet:

„Sehr geehrte Frau Lackner, hiermit gebe ich meine Stellungnahme und meinen Einspruch gegen Kundmachung 031-2/2023-6a, vom 22.02.2024, „Raiffeisen Campus Althofen 06a/2023“ ab:

Der Teilbebauungsplan zur Errichtung eines "Bankgebäudes" auf Boden dieser Fruchtbarkeitskategorie widerspricht den europäischen ESG-Vorgaben für Banken. Im Sinne der Nachhaltigkeit wäre der Standort des momentanen Hauptgebäudes in der Kreuzstraße entsprechend weiterzuentwickeln bzw. der Campus dort neu zu errichten. Wir sind in der Sättigung des Wachstums, dies sollte schön langsam auch den politisch Verantwortlichen in unserer Gemeinde bewusst werden.

Mit freundlichen Grüßen

Martin Orehounig“.

Sodann klärt Bgm. Dr. Walter Zemrosser auf, dass, aufgrund eines Formfehlers, eine abermalige Kundmachung erfolgte, woraufhin der bereits genannte Einschreiter abermals einen Einspruch eingab, der wie folgt lautet:

Sehr geehrter Amtsleiter, geschätzter Herr Bürgermeister, lieber Walter, vielen Dank für das intensive Gespräch vom Freitag, dem 12.04.2024, darüber warum es der Politik ein wichtiges Anliegen ist den Raiffeisen Campus in Althofen auf die grüne Wiese/Acker stellen zu lassen.

Ich erweitere hiermit meine Eingabe vom Freitag, 22. März 2024 wie folgt und halte meinen Einspruch aufrecht. Ich verstehe Eure gut aufgesetzte Argumentationslinie, welche im kurzfristig gedachten, rein wirtschaftlichen Kontext und unter Berücksichtigung des Tauschgeschäftes mit der "Kinowiese", im Folgenden "Raika-Rochade" genannt, durchaus Sinn macht. Im erweiterten Kontext (PESTEL-Analyse), Blick über mehrere Amtsperioden, sagen wir drei, ist diese "Raika-Rochade" jedoch Verschwendung der wertvollen Ressource Boden. Ein Investment, das Althofen um keinen Deut attraktiver für den gewünschten Zuzug aus der "Area-Sued" macht, keinen Anreiz für Jugendliche darstellt in unserem Ort zu bleiben, keinen Anreiz für Pensionsrückkehrer bietet, keinen effektiven Lärmschutz für die Eisenstrasse darstellt,... .Diese Aufzählung könnten wir, mit etwas Zeit und der Einbeziehung von Menschen außerhalb der politisch-wirtschaftlichen Blase Althofens, noch mit vielen Punkten ergänzen, am Schluss aber würde stehen, dass diese "Raika-Rochade" und das im Anschluss geplante Hotel, rein der Kapitalakkumulation auf fruchtbaren Ackerboden dient und die wirtschaftlichen Interessen von "Betongoldschürfern" vor zukünftige Entwicklungsinteressen von Jugend, Familien und Pensionisten in unserem Ort stellt. Das Vorhaben steht, wie bereits am 22. März 2024 eingebracht, weiters im klaren Widerspruch zu EU-Taxonomie und ESG-Verordnungen für Finanzorganisationen, sowie den "UN Sustainability Goals" und „UN Vorgaben für Sustainable Finance“. Einen diesbezüglichen Antrag auf Prüfung der Rechtslage für den geplanten Raiffeisen-Campus habe ich heute beim Umweltbundesamt und dem Umweltministerium eingebracht. Bevor Ihr mit der Mehrheit im Gemeinderat für das Projekt stimmen lässt, geht bitte einen Schritt zurück und überlegt Euch bitte mit der Raiffeisenbank Mittelkärnten folgende Variante: Redimensionierung des Projekts und Verlegung an den bisherigen Standort in der Kreuzstrasse, mit der Einbeziehung der oberen Kreuzstrasse als Fussgängerzone, Hotel mit Restaurant/Geschäft im Erdgeschoss auf der Kinowiese (oder umgekehrt: Hotel auf altem Raika Standort/Kompetenzzentrum auf Kinowiese), das ganze unterbaut und verbunden mit einer Tiefgarage und überbaut mit einer funktionalen Beschattung für die gesamte Fussgängerzone. Wie wäre das ? Das wäre ein Projekt für Architekten, statt simpel auf einen leeren flachen Acker bauen, auf begrenzten Raum mit Einbeziehung eines öffentlichen Bereichs einen echten Campus zu verwirklichen, zu einem Campus gehören nämlich Menschen und die haben wir im Ort nicht am Acker. Die Planer könnten vieles der bisherigen Planungen übernehmen, der Baukörper wäre zu spiegeln und zu drehen, platzmässig sollte es sich mit geringen Abstrichen ausgehen. Dadurch hätten wir, gemeinsam mit Raiffeisen, einen Platz für Begegnung, Austausch, Nächtigung und Kulinarik/Einkauf im Zentrum unserer Stadt geschaffen, der zukunftsfähig ist und beim zu erwartenden weiteren Wandels des Finanzgeschäftes (Online Beratung durch hochpersonalisierte KI gestützte Avatare) Objekte zu guter Nutzung im Ortskern bietet (Startup-Campus, Wohnungen), der Leerstand von Bankgebäuden in Klagenfurt und Villach zeigt wohin die Reise geht.

Die Kärntner Sparkasse geht in Klagenfurt mit gutem Beispiel voran und erneuert aufwendig den Standort am Neuen Platz, statt auf der Wiese an einer der Stadteinfahrten, es geht also wie wir sehen. Die Raiffeisenbank Mittelkärnten hat in den vielen Generalversammlungen zur Übernahme der "Müller-Bank" mehrfach ihr Kommitment zum Standort in Althofen zum Ausdruck gebracht, darum sollte sie jetzt entsprechend dazu stehen und das einverleibte Eigenkapital in der Innenstadt einsetzen, auch wenn dabei ein paar Prozent Rendite kurzfristig liegen bleiben. Ich hoffe mit meinem Einspruch eine Anregung, wenn möglich vielleicht sogar einen Anstoß zum Umdenken gegeben zu haben, unabhängig davon wie die Abstimmung im Gemeinderat ausfällt. Politik muss nicht immer der Schatten der Wirtschaft sein, sie darf auch das Licht sein, welches den Schatten wirft. Mit freundlichen Grüßen, Martin Orehounig“.

In weitere Folge bringt der Vorsitzenden einen weiteren Einwand, der von DI Nikolaus Wlassits verfasst wurde, zur Kenntnis:

16.04.2024
STADTGEMEINDE ALTHOFEN
9330 ALTHOFEN
Bez. St. Veit a. d. Glan, Kärnten

An die
Stadtgemeinde Althofen
Hauptplatz 8
9330 Althofen

Dipl. Ing. Nikolaus Wlassits
Kreuzstraße 17
9330 Althofen
00436645686447

Zahl: 131-2/2023-6a

Einschreitende Partei: Dipl. Ing. Nikolaus Wlassits, Kreuzstraße 17, 9330 Althofen

wegen: Änderung Flächenwidmungsplan, Erlassung integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

EINWENDUNGEN

ALLGEMEINES

Mit Kundmachung vom 18.03.2024 beabsichtigt die Stadtgemeinde Althofen gemäß § 52 in Verbindung mit §§ 38 und 39 des Kärntner Raumordnungsgesetzes, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, für Teilflächen der Grundstücke 642 und Teilflächen der Grundstücke 640, 643/2 und 648 jeweils KG Althofen (74001), die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Raiffeisen Campus Althofen 06a/2023“ zu erlassen.

Gemäß § 38 K-ROG 2021 ist jede Partei berechtigt, innerhalb der Auflagefrist eine Stellungnahme bzw. Einwendungen zum Entwurf des Flächenwidmungsplanes zu erstatten.

Innerhalb der Auflagefrist erstattet die einschreitende Partei sohin nachstehende

EINWENDUNGEN:

Zur einschreitenden Partei:

Die einschreitende Partei ist grundbücherliche Miteigentümerin des Grundbuchkörpers EZ 253 der KG 74001 Althofen. Dieses Grundstück befindet sich im Zentrum Althofens und wird im ÖEK den „Stadtkern“ zugeschrieben.

Widerspruch zu § 2 (K-ROG 2021) Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

1 (6) K-ROG: *„Die Siedlungsstruktur ist unter Bedachtnahme auf die historisch gewachsene zentralörtliche Gliederung des Landes derart zu entwickeln, dass eine bestmögliche Abstimmung der Standortplanung für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen, Dienstleistungs- und Erholungseinrichtungen unter weitestgehender Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen erreicht wird. Dabei sind eine möglichst sparsame Verwendung von Grund und Boden sowie eine Begrenzung und räumliche Verdichtung der Bebauung anzustreben und eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden. Der Schutz und die Pflege erhaltenswerter Siedlungsstrukturen sind durch Maßnahmen der Orts- und Regionalentwicklung zu unterstützen.“*

Die beabsichtigte Absiedelung der Raiffeisenbank Mittelkärnten aus dem Stadtkern führt zu einer weiteren Verschlechterung der Attraktivität und Branchenmix des Stadtkerns der Stadtgemeinde Althofen. Ein Stadtkern zeichnet sich durch einen Nutzungsmix von Handel, Gewerbe, Büro, Gastronomie und Wohnen

aus. Insbesondere in ländlich geprägten Kleinststädten wie Althofen ist auf den Erhalt und die Ausgewogenheit der Nutzung besonders Bedacht zu nehmen. Auf Grund fehlender vorrausschauender Raumplanung wurde in Althofen entgegen den nationalen und internationalen Trends Maßnahmen gesetzt, die den Stadtkern massiv schwächen. Die Leerstände im Ortskern betragen mittlerweile einige Tausend Quadratmeter Nutzflächen. Ein Absiedeln der Raiffeisenbank Mittelkärnten an den Stadtrand würde zur Versiegelung ökologisch wertvoller Flächen am Stadtrand beitragen und im Stadtkern eine weitere ungenützte und sanierungsbedürftige Immobilie hinterlassen.

1 (13) K-ROG: *„Im Sinne einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden ist eine Wiederverwertung von Flächen, die ihre bisherige Funktion und Nutzung verloren haben, anzustreben (Flächenrecycling).“*

Der bestehende Standort der Raiffeisenbank Mittelkärnten im Stadtkern Althofens deckt auf jeden Fall den Flächenbedarf seiner Mitarbeiter. In Österreich verringert sich die Zahl der Zweigniederlassungen von Banken um ca. 4% pro Jahr. Bis 2030 werden voraussichtlich 60% der Bankfilialen zugesperrt sein. Der Flächenbedarf der verbleibenden Zweigstellen wird darüber hinaus drastisch geringer, da durch die Digitalisierung auch deutlich weniger Personal gebraucht wird. Darüber hinaus führen Homeoffice und Shared Office zu einem erheblich verringerten Flächenbedarf der Banken.

2 (7) K-ROG: *„Bei der Verfolgung der Ziele nach Abs. 1 sind folgende Grundsätze zu beachten: Die Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden; die Innenentwicklung der Siedlungsstruktur hat Vorrang vor deren Außenentwicklung.“*

Durch die beabsichtigte Umwidmung und die Absiedelung der Raiffeisen Mittelkärnten wird gegenständlichem Grundsatz vollumfänglich widersprochen. Sowohl die Vermeidung der Zersiedelung als auch die Innenentwicklung der Siedlungsstruktur werden vorsätzlich ignoriert!

Widerspruch zum Örtlichen Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Althofen:

Im Verordnungsentwurf wird in den Erläuterungen zur Verordnung unter A1. FLÄCHENWIDMUNG folgendes definiert:

„Entsprechend der Lage am Kreisverkehr Stadthalle, der geplanten Nutzung als regionales Raiffeisen Kompetenzzentrum mit ergänzenden Geschäfts-, Büro- und Veranstaltungsflächen, den angrenzenden Gewerbe- Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen (inkl. Stadthalle und Freizeitzentrum Althofen) ist ausschließlich die Festlegung der Widmung Bauland Geschäftsgebiet zweckmäßig. Der Ausschluss jeglicher Wohn-

funktion zur Vermeidung von Nutzungskonflikten erfolgte in § 13. (Mit Ausnahme jeglicher Wohnfunktionen sind all jene Nutzungen zulässig, welche der Widmung Bauland Geschäftsgebiet gemäß § 21 des K-ROG 2021 entsprechen. Dies sind insbesondere Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sowie Versammlungs-, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten, jeweils samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen)“

Darüber hinaus wird in den in den Erläuterungen zur Verordnung unter B2) ÖEK und FLÄWI wie folgt festgehalten:

Das Örtliche Entwicklungskonzept 2017 der Stadtgemeinde Althofen sieht für den Bereich südlich der Stadthalle (ca. 4,1 ha) gemäß Positionsnummer 6 die Erstellung eines Masterplanes und eine Nutzungsabklärung vor. Das Vorhaben eines regionalen Raiffeisen Kompetenzzentrums entspricht vollinhaltlich den Zielsetzungen des ÖEK 2017 und führt zu einer zentralörtlichen Aufwertung des Unterzentrums Althofen. Damit verbunden ist ein öffentliches Interesse an der Umwidmung gegeben. Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit des gegenständlichen Vorhabens und da südlich angrenzend ein Projektstudien und östlich angrenzend seitens der Landeswohnbau Studien für Sozialprojekte (Seniorenwohnanlage, betreutes Wohnen) im Laufen sind, ist zum aktuellen Zeitpunkt die Ausfertigung eines Masterplanes für das Gesamtareal wenig zweckmäßig. Vorarbeiten für den Masterplan, wie die Erstellung eines lärmtechnischen Gutachtens, die Konzeption einer funktionierenden Hauptverkehrserschließung und funktionale Überlegungen, wurden erbracht.

Dies stellt einen Widerspruch in sich dar, denn einerseits werden jegliche Wohnnutzungen durch die Widmung ausgeschlossen und auf den anderen Seiten sind in unmittelbarer Nachbarschaft Studien für Sozialprojekte (Seniorenwohnanlage, betreutes Wohnen) im Laufen. Darüber hinaus befindet sich bereits jetzt in unmittelbarer Nachbarschaft eine neu geschaffene Wohnsiedlung. Somit darf das ÖEK aus 2017 nicht übergangen werden und es muss zwingend ein Masterplan für das Gesamtareal erstellt werden. Ein Verzicht nur auf Grund der „Dringlichkeit“ würde den Verdacht einer vorsätzlichen Anlasswidmung erheben.

Darüber hinaus ist entgegen der o.a. Darstellung kein öffentliches Interesse an der Realisierung eines „regionalen Raiffeisen Kompetenzzentrums“ gegeben. Denn das öffentliche Interesse umfasst nur den Schutz der Allgemeinheit bzw. das Schutzbedürfnis der Allgemeinheit. Im gegenständlichen Fall wird ein Projekt realisiert, das in seiner Dimension und Ausgestaltung ausschließlich der wirtschaftlichen Interessen der Raiffeisenbank Mittelkärnten dient. Die zugrunde liegenden Daten lassen darauf schließen, dass maximal 25% der errichteten Nutzfläche der Raiffeisenbank Mittelkärnten für deren Geschäftszwecke dient. Die

restlichen Flächen sollen am Drittmarkt vermietet werden. Somit kann davon ausgegangen werden, dass es sich bei diesem Projekt um ein typisch spekulatives Immobilienprojekt handelt.

Widerspruch zur EU - Taxonomie Verordnung:

Die verfahrensgegenständliche geplante Umwidmung ist zudem mit den in der EU-Taxonomie-Verordnung formulierten Zielen nicht ansatzweise in Einklang zu bringen.

Die geplante Umwidmung verfolgt nicht einmal ansatzweise ökologische Nachhaltigkeit, sondern widerspricht

- dem Klimaschutz
- der Klimawandelanpassung
- der nachhaltigen Nutzung und dem Schutz von Wasserressourcen
- dem Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft
- der Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung sowie
- dem Schutz und der Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme.

Die Umwidmung bzw. Bebauung leistet zu keinem der oben dargestellten Umweltziele auch nur irgendeinen Beitrag.

Widerspruch zum Protokoll der Alpenkonvention im Bereich des Bodenschutzes:

Die beabsichtigte Bebauung und der damit verbundene Flächenverbrauch steht in keinem vertretbaren Verhältnis zu dem, in der Stellungnahme des Hr. Mag. Kavalírek erwähnten sowie mehr oder weniger nicht begründeten, „öffentlichen Interesses“ der gegenständlich beabsichtigten Umwidmung.

Sämtlichen Grundsätzen des Bodenschutzes im Rahmen der Alpenkonvention wird widersprochen.

Anmerkung zum Grundgeschäft:

Die einschreitende Partei betrachtet gegenständliches Grundgeschäft als „wettbewerbsverzerrend“. Es wird ein Grundstück in der Innenstadt gegen ein Grundstück am Stadtrand (Siedlungsrand) zu einem vermeintlich ortsüblichen Preis getauscht. Das Grundstück am Ortsrand erhält noch zusätzlich eine äußerst hochwertige Widmung mit einer sehr dichten Bebauungsmöglichkeit.

Nachdem die Raiffeisenbank Mittelkärnten beabsichtigt, ca. 75% der Fläche am freien Immobilienmarkt zu vermieten, handelt es sich hierbei um ein typisch spekulatives Immobilienprojekt.

Transparent wäre das Geschäft dann gewesen, wenn die Gemeinde die Fläche am Stadtrand mit der gegenständlichen Widmung öffentlich ausgeschrieben hätte und andere Bauträger bzw. Marktteilnehmer auch eine Chance zum Erwerb bekommen hätten.

Anträge:

Die einschreitende Partei stellt den

ANTRAG:

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Althofen möge die von der einschreitenden Partei eingebrachten und begründeten Einwendungen bei der Beratung über den Flächenwidmungsplan in Erwägung ziehen und in Folge dem Entwurf des Flächenwidmungsplanes die Bewilligung/Genehmigung versagen.

Althofen, am 15. April 2024



Dipl. Ing. Nikolaus Wlassits

Sodann erklärt der Berichterstatter, dass die Vertretung der RB Mittelkärnten GmbH zu den Einwendungen wie folgt Stellung nimmt:

An die
Stadtgemeinde Althofen
Hauptplatz 8
9330 Althofen

St. Veit an der Glan, am 18.04.2024
VDir. Roland Krall, MBA
+43 4212 5566-47621
roland.krall@rbmk.at

Stellungnahme zum Einspruch

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir, als Raiffeisenbank Mittelkärnten, sehen uns als örtlich verwurzelte Regionalbank mit einem starken Bezug zu den Menschen und unserem Gebiet und sind uns unserer Verantwortung als solche auch sehr bewusst. Wir sind stets bemüht, sowohl die Bedürfnisse unserer Gesellschaft, unserer Kund:innen aber auch unserer Mitarbeiter:innen bestmöglich zu erfüllen.

Wir haben in den letzten Jahren aktiv und zielstrebig an der Entwicklung einer zukunftsfähigen Regionalbank gearbeitet und es ist uns dank unserer Mitglieder auch gelungen dieses zukunftsweisende Projekt entsprechend zu entwickeln.

Mit dieser Entwicklung geht auch die Neustrukturierung der Abläufe und die strategische Positionierung unserer Niederlassungen im Genossenschaftsgebiet einher.

Die Stadtgemeinde Althofen sehen wir als wichtigen wachsenden Markt für die Raiffeisenbank Mittelkärnten und wir sind überzeugt, mit unseren genossenschaftlichen Werten und unserem fachlichen Know-how einen wesentlichen Mehrwert für die Menschen und die Wirtschaft zu stiften.

Wir haben auch in Erwägung gezogen das Gebäude in der Kreuzsstraße als Standort für unser Kompetenzzentrum umzubauen und zu adaptieren. Es wurden Expertisen von Baumeistern, Architekten und auch von einem Statiker eingeholt, man ist jedoch zum Entschluss gekommen, dass die Adaptierung dieses Gebäudes auf Grund von statischen und bauphysikalischen Gründen für den geplanten Zweck nicht geeignet sein wird.

Wir sind uns der Verantwortung im Zusammenhang mit diesem Gebäude bewusst und sind bestrebt, es so zu entwickeln, dass es zur Weiterentwicklung des Ortskernes in Althofen beiträgt und auch ins Ortsbild passt.

Zum Vorwurf, dass das geplante Bauvorhaben nicht der EU-Taxonomieverordnung und der ESG-Verordnung für Finanzorganisationen sowie den UN-Sustainability Goals und UN-Vorgaben für Sustainable Finance entspricht, ist Folgendes zu sagen:

1. Die EU-Taxonomieverordnung regelt die Klassifizierung von finanziellen Produkten und Dienstleistungen in Bezug auf ihre ökologische Nachhaltigkeit. Was den Bau eines Bankgebäudes betrifft, so ist die EU-Taxonomieverordnung nicht anwendbar. Sie bezieht sich auf die finanziellen Aktivitäten und Produkte, die von Banken angeboten werden.
2. Auch die ESG-Verordnung für Finanzorganisationen richtet sich nicht an den physischen Bau einer Bank. Die ESG-Verordnung richtet sich an die finanziellen Aspekte der Geschäftstätigkeit von Banken und Finanzdienstleistern. Sie bezieht sich auf die Produkte und Dienstleistungen, die diese anbieten und wie diese die ESG-Kriterien berücksichtigen.
3. Die UN-Sustainable Development Goals (SDGs) haben auch keine Auswirkung auf den Bau einer Bank. Die SDGs sind eine Reihe von 17 globalen Zielen zur nachhaltigen Entwicklung, die bis 2030 erreicht werden sollen. Einige dieser Ziele beziehen sich auf Umwelt- und soziale Aspekte.

4. Auch die Vorgaben für nachhaltige Finanzen beeinflussen den Bau einer Bank nicht. Diese Vorgaben, wie zum Beispiel die Prinzipien für nachhaltige Versicherungen, zielen darauf ab, Umwelt-, Sozial- und Governance- Aspekte (ESG) in den Finanzsektor zu integrieren.

Obwohl all diese Vorgaben keine spezifischen Anforderungen für den Neubau unseres Bankgebäudes darstellen, haben wir uns dazu motivieren lassen, nachhaltige Praktiken bei unserem Bau zu verfolgen.

Wir haben sowohl aus sozialer Verantwortung als auch aus eigenem Interesse unternehmensintern vereinbart und den klaren Auftrag erteilt, ein nachhaltiges Gebäude zu errichten, das Energieeffizienz und Umweltverträglichkeit maximiert. Somit werden, auch wenn es nicht verpflichtend wäre, ohnehin eine Vielzahl der oben genannten Vorgaben und Ziele erfüllt.

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, Stellung zu beziehen, möchten uns bei den handelnden Personen der Stadtgemeinde Althofen für die bisher äußerst kooperative und angenehme Zusammenarbeit bedanken und würden uns freuen, unser Zukunftsprojekt in Althofen zum Wohle der Bevölkerung, unserer Kund:innen, unserer Mitglieder und Mitarbeiter:innen umsetzen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Raiffeisen Mittelkärnten
Vorstand

Der Vorsitzende erklärt, dass die Rechtsvertretung der RB Mittelkärnten GmbH ebenfalls zu den Einwendungen Stellung nimmt und verliert sodann diese:

Mag. Michael Huber
Rechtsanwalt
Ossiacher Straße 12
A-9300 St. Veit/Glan

mh
Rechtsanwalt

T: +43 4212 6667-0
E: office@mh-ra.at
W: www.mh-ra.at

Stadtgemeinde Althofen Bauabteilung
Hauptplatz 8
9330 Treibach - Althofen

per E-Mail an hubert.madrian@ktn.gde.at

St. Veit an der Glan, 29.04.2024/Bürger
Unser Zeichen: 201/24 UID ATU70124439

**Betrifft: Raiffeisenbank Mittelkärnten eG - Stadtgemeinde Althofen
Bauabteilung
Raiffeisen Campus Althofen 06a/2023**

Sehr geehrter Herr Madrian!

In obiger Angelegenheit gebe ich bekannt, dass ich die Interessen der Raiffeisenbank Mittelkärnten, Oktoberplatz 1, 9300 St. Veit an der Glan vertrete.

Meine Mandantin übergibt mir den im Zusammenhang mit der Kundmachung 031-2/2023-6a durch DI Martin Orehounig erfolgten „Einspruch“ und erlaube ich mir hierzu namens und auftrags meiner Mandantin wie folgt Stellung zu beziehen:

Unstrittig ist, dass der Flächenwidmungsplan eine Verordnung des Gemeinderates darstellt. Grundsätzlich besteht kein Rechtsanspruch auf eine Widmung bzw. Widmungsänderung. Festgehalten ist, dass während der Kundmachungsfrist Einwendungen gegen geplante Widmungen vorgebracht werden können. Der Gemeinderat entscheidet jedoch autonom über diese Einwendungen der jeweiligen Einwendungswerber und besteht gegen den Beschluss des Gemeinderates auch kein ordentliches Rechtsmittel.

Die in den Einwendungen des DI Martin Orehounig angeführten „Bedenken“ gegen die geplante Widmung in Zusammenhang mit den im Betreff genannten Projekt sind meinen Informationen zufolge im Korrespondenzweg mit meiner Mandantin bereits abgeklärt worden bzw. wurden von meiner Mandantin ergänzende Unterlagen und Stellungnahmen vorgelegt.

Betreffend des Einwandes, das geplante Vorhaben stehe im Widerspruch zu der EU-Taxonomie, der ESG-Verordnung für Finanzorganisationen sowie den „Unsustainability Goals“ bzw. den „UN-Vorgaben“ für „Sustainable Finance“ möchte ich folgendes festhalten:

Vorauszuschicken ist, dass die Einwendungen zu behaupteten Verstößen gegen die oben genannten Verordnungen schon deshalb ins Leere gehen, zumal diese Verordnungen in keinem Zusammenhang mit Liegenschaftsrecht, Widmungsverfahren iSd Raumordnungsgesetzes oder gar baurechtlichen Bestimmungen im Sinne der Kärntner Bauordnung zu sehen sind.

Das Pariser Klimaabkommen hatte auf europäischer Ebene den EU-Aktionsplan für ein nachhaltiges Finanzwesen zur Folge. Die daraus hervorkommende EU-Taxonomie-Verordnung definiert anhand von klaren Klimaschutzziele, ob sich eine wirtschaftliche Investitionen „nachhaltig“ nennen darf. Die EU-Taxonomie-Verordnung ist dabei nur eine von mehreren Maßnahmen der EU-Kommission zum Umbau der europäischen Finanzmärkte in Richtung Nachhaltigkeit. Diese Regularien, welche sich nach wie vor im

Verordnungsstatus befinden, sollen dazu dienen es privaten Marktteilnehmern zu erleichtern, die inzwischen unzähligen Finanzprodukte auf deren Nachhaltigkeit besser überblicken und beurteilen zu können.

Die ins Treffen geführte EU-Taxonomie-Verordnung klassifiziert nachhaltig unternehmerische Aktivitäten und umfasst Umweltziele, auf die sämtliche unternehmerische Wirtschaftsaktivitäten aufbauen sollen. Davon umfasst ist beispielsweise das Thema Klimaschutz, nachhaltige Nutzung von Wasser- und Meeresressourcen sowie Reduzierung und Vermeidung von Umweltverschmutzung.

Die Verordnung sieht vor, dass größere Unternehmen einen Anteil an taxonomiekonformen Aktivitäten an ihren Umsatz, ihren Investitionen und Betriebsauslagen anpassen und hierzu in regelmäßigen Abständen Bericht erstatten.

In keinsten Weise betreffen die vom Einspruchswerber ins Treffen geführte Verordnung oder die europäischen ESG-Vorgaben der von der Kundmachung zu Geschäftszahl 031-2/2023-6a geplanten Umwidmung und ist diese ausschließlich nach den geltenden Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes abzuhandeln.

Zudem ist festzuhalten, dass es sich bei den europäischen ESG-Vorgaben sowie der Taxonomie-Verordnung hervorgehenden Regularien um **keine verpflichtenden Regelungen** handelt und – wie bereits eingangs angeführt – auch in keinerlei Zusammenhang mit liegenschaftsbezogenen Rechten oder Pflichten stehen.

Die Einwendungen des DI Martin Orehounig sind sohin in Ansehung der durch die Kundmachung 031-2/2023-6a geplanten Umwidmung für die Realisierung des Projektes „Raiffeisen Campus Althofen 06 a/2023“ unbeachtlich.

Für weitere Rückfragen stehe ich jederzeit und gerne zur Verfügung und zeichne

mit freundlichen Grüßen

Mag. Michael Huber

In der Folge bringt der Vorsitzende zur Kenntnis, dass sich der zuständige Architekt ebenfalls mit der Thematik befasst und hierzu folgende Stellungnahme verfasst hat:

Raiffeisenbank Mittelkärnten eG

Oktoberplatz 1
9300 St. Veit / Glan
ATU 26007004

RAIFFEISEN KOMPETENZZENTRUM ALTHOFEN

22.04.2024

Arbeitsplatz im Wandel

Wir wurden beauftragt ein zeitgemäßes Bürogebäude für flexible Nutzungsmöglichkeiten zu entwickeln. Die komplett barrierefreie Zugänglichkeit steht dabei im Vordergrund. Ebenso ist die Adaptierbarkeit ein wichtiger Gesichtspunkt, damit das Gebäude auch in Zukunft für alle sich verändernden Nutzungsformen leicht angepasst werden kann.

Holzhybridbau mit integrierter Photovoltaik Fassade

Die Fassade des Neubaus wird an drei Seiten mit PV-Elementen belegt. Die optimale Ausrichtung ermöglicht einen hohen Solarertrag während die Elemente gleichzeitig als Sonnenschutz dienen.

Die Tragstruktur als Holz - Hybrid - Skelettbau vereint ökologische Aspekte mit langfristiger Flexibilität und einem hohen Grad an Vorfertigung.

Verbessertes Mikroklima durch maximalen Grünflächenanteil

Das Gebäude ist umringt von einer Gartenlandschaft, welche Niederschläge speichert und lokal wieder verdunsten lässt. Eine Vielzahl an Strauch - und Baumbewuchs begünstigt die natürliche Beschattung und bietet den Mitarbeitern Rückzugs- und Aufenthaltsflächen im Grünen.

Die notwendigen Parkplatzflächen wurden an der Nordseite des Gebäudes zusammen gefasst und sind mit Rasengittersteinen belegt. Auch hier wird Rücksicht auf eine minimale Bodenversiegelung genommen. Die bebaute Fläche ist auf ein Fünftel der gesamten Grundstücksfläche reduziert

Plus Energie Gebäude durch Grundwasserwärmepumpe + Photovoltaik

Sowohl Heizung als auch Kühlung werden mittel Grundwasser-Wärmepumpe unter den neuesten technischen Möglichkeiten bewerkstelligt.

Die Klimatisierung erfolgt ohne jegliche Art von Gas und wird durch die integrierten Beschattungsmodule auf ein niedriges Betriebsniveau herabgesetzt.

Weil mehr Strom vor Ort produziert wird, als man tatsächlich braucht, spricht man von einem Plus Energie Gebäude.



Arch. BM. DI. Stefan Kogler

SKAPE architects

arb registered Architect BM. DI. Stefan Kogler
9300 St. Veit / Glan Klagenfurter Str. 62 ATU 67204900
office@skape.co.at +43 676 / 5545 767 www.skape.co.at

Der Vorsitzende erklärt, dass die Einwendungen auch dem Ortsplaner der Stadt zur Kenntnis gebracht wurden, welche er wie folgt kommentiert:



Stadtgemeinde Althofen

Stellungnahme Ortsplaner zu den Einwendungen und Stellungnahmen zur Kundmachung vom 18.03.2024

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Raiffeisen Campus Althofen 06a/2023“

Zur Kundmachung vom 18.03.2024 wurden dem Ortsplaner seitens der Stadtgemeinde Althofen folgende schriftliche Einwendungen übermittelt:

A DI Nikolaus Wlassits, 15.04.2024

B DI (FH) Martin Orheounig, 22.03.2024 u. 16.04.2024 (Anmerkung: die Einwendungen beziehen sich auf die Kundmachung vom 22.02.2024).

Ad A Einspruch DI Nikolaus Wlassits, 15.04.2024

Ad behaupteter Widerspruch zu § 2 (K-ROG 2021) Ziele und Grundsätze der Raumordnung

- Abs. (1) lit. 6 (v.a. Vorhaben führt zur Schwächung Stadtkern, Absiedelung Raika)
- Abs. (1) lit.13 (v.a. historisch gewachsene zentralörtliche Siedlungsstruktur, Flächenrecycling ist anzustreben)
- Abs. (2) lit. 7 (v.a. Vermeidung Zersiedelung)

Stellungnahme Ortsplaner:

§ 2 des K-ROG 2021 legt in Abs. (1) 17 unterschiedliche Ziele der Raumordnung fest. Abs (2) legt fest, nach welchen Grundsätzen die Verfolgung der Ziele nach Abs. (1) zu beachten sind.

Aus den Bestimmungen des § 2 des K-ROG 2021 ist einerseits ableitbar, dass sich Zielsetzungen überschneiden, widersprechen bzw. konkurrieren und dass damit verbunden eine Abwägung erforderlich ist. Siehe diesbezüglich auch § 2 Abs. (3) des K-ROG 2021. Der Gesetzgeber hätte alternativ anstelle von Zielsetzungen und Grundsätzen konkrete und absolute Anordnungen treffen können, wie es ansonsten überwiegend im K-ROG 2021 erfolgt ist.

Unter Berücksichtigung aller 17 Zielsetzungen und aller 7 Grundsätze zur Abwägung ergibt sich für das gegenständliche Vorhaben kein Widerspruch zu § 2 des K-ROG 2021.

Es erfolgt zudem keine Absiedelung der Raika aus dem Stadtzentrum. Die Bankfiliale im Stadtzentrum bleibt als solche erhalten. Das gegenständliche Vorhaben dient insbesondere der Errichtung eines regionalen Raika-Verwaltungszentrums (zentralörtliche Einrichtung für den nördlichen Bezirksbereich St. Veit an der Glan) und dies in Verbindung mit einem multifunktionalen Gebäude und einer verpflichtenden 4-geschossigen Bebauung. Eine Schwächung des Stadtkerns von Althofen ist nicht zu erwarten. Demgegenüber steht eine zentralörtliche und wirtschaftliche Aufwertung der Stadtgemeinde. Zudem kann als allfällige Standortalternative des regionalen Verwaltungszentrums nicht ausschließlich und vorbehaltlos der bestehende Standort in der Innenstadt herangezogen werden.

Die im Einwand erfolgte Ableitung eines erforderlichen Flächenrecyclings für das gegenständliche Vorhaben ist weder rechtlich noch sachlich/praktisch nachvollziehbar. Eine Innenentwicklung vor der Außenentwicklung ist eine Zielsetzung des K-ROG 2021, welche mit anderen Zielsetzungen und auch einer (wirtschaftlichen, technischen, praktischen) Realisierbarkeit abzuwägen ist. Es ist nicht jedes Vorhaben per se im Stadtzentrum umsetzbar bzw. zweckmäßigerweise umsetzbar. Zudem ist § 2 Abs (1) lit. 6. Des K-ROG 2021 jedenfalls als gesamtes und in Abwägung zu anderen Zielsetzungen zu betrachten.

Der gegenständliche Standort, dessen Umfeld bestehende zentralörtliche Einrichtungen wie z.B. Lidl-Markt, Baumarkt Lagerhaus, Eishalle/Freizeitzentrum, Cafe/Reisebüro Hofstätter bilden (zentralörtliches Subzentrum der Stadt), ist raumordnungsfachlich bestens geeignet und entspricht den strategischen Entwicklungszielsetzungen der Stadtgemeinde Althofen. Eine behauptete Zersiedelung ist aufgrund der Lage innerhalb bestehender Siedlungsgrenzen (im Nordwesten Lidl, im Norden Eishalle, im Osten die Meiselhofsiedlung und im Westen die Gewerbezone Althofen Süd) und aufgrund der Vorgaben für das geplante Bauvorhaben auszuschließen. Es handelt sich um eine organische Verdichtung des Stadtgebiets von Althofen in einem vorrangig zu

bebauenden Bereich, welcher zu diesem Zweck seitens der Stadtgemeinde Althofen auch angekauft wurde.

Ad behaupteter Widerspruch zum ÖEK

- Widerspruch – wegen Ausschluss der Wohnfunktion
- Masterplan zwingend erforderlich
- kein öffentliches Interesse (typisches spekulatives Immobilienprojekt)

Stellungnahme Ortsplaner:

Das gegenständliche Vorhaben entspricht inhaltlich und lagemäßig den Zielsetzungen des ÖEK 2017. Der Ausschluss der Wohnfunktion für das gegenständliche Vorhaben (Widmung Bauland Geschäftsgebiet) erfolgt aufgrund der Lage an der L 82, aufgrund der jenseits der L 82 angrenzenden Gewerbezone Althofen Süd und aufgrund der im Norden (jenseits der Eisenstraße) befindlichen Eishalle. Mit dem Geschäftsgebiet und dem Ausschluss der Wohnfunktion sollen Nutzungskonflikte vermieden werden und ein Pufferbereich zu den im Osten angrenzend geplanten Wohnnutzungen (z.T. auch zentralörtliche/regionale Einrichtungen) geschaffen werden. Dies auch im Hinblick auf die Zielsetzungen § 2 Abs. (1) lit. 6. (u.a. bestmögliche Abstimmung der Standortplanung) des K-ROG 2021. Ein Widerspruch zu den Zielsetzungen des ÖEK 2017 ist aufgrund des Ausschlusses der Wohnfunktion nicht gegeben. Im Gegenteil, damit wird erst wesentlichen Zielsetzungen des ÖEK 2017 und generellen Intentionen der örtlichen Raumordnung entsprochen.

Das ÖEK 2017 sieht als Planungszielsetzung einen Masterplan für den ca. 4,10 ha großen Stadtentwicklungsbereich südlich der Eishalle vor. Entsprechend dem Status des ÖEK 2017 ist eine Verpflichtung damit für jeglichen Einzelfall einer Umwidmung nicht verbunden. Die generellen ortsplanerischen Intentionen (eines Masterplanes) für diesen Bereich sind jedenfalls zu berücksichtigen. Für die gegenständliche Umwidmung im Ausmaß von 3.500 m² Bauland Geschäftsgebiet (exklusive Verkehrshaupterschließung) wurden insbesondere wie folgt berücksichtigt: Erstellung eines lärmtechnischen Gutachtens, Festlegung einer ordnungsgemäßen, zeitgemäßen (inkl. Rad-/Gehweg) und vorausschauenden Verkehrserschließung (inkl. Einbindung Verkehrsplaner), Festlegung einer Übergangs-/Puffernutzung zwischen dem Gewerbegebiet im Westen und der angedachten Wohnbebauung im Westen, Festlegung einer 4-geschossigen Bebauung gegenüber der Eishalle am Kreisverkehr, Festlegung von Bepflanzungsgeboten und gestalterischen Vorgaben. Damit wird mit dem gegenständlichen Vorhaben eine ordnungsgemäße und planmäßige weitere Entwicklung dieses Bereiches weder erschwert noch beeinträchtigt. Ein Widerspruch zu den Zielsetzungen des ÖEK 2017 ist

nicht gegeben. Im Gegenteil: Den Zielsetzungen des ÖEK 2017 und generellen Intentionen der örtlichen Raumplanung wird entsprochen.

Ein öffentliches Interesse an einer weiteren zentralörtlichen und wirtschaftlichen Aufwertung der Stadtgemeinde Althofen ist gegeben. Die Aufwertung wird zudem mittels Vertrag bzw. privatrechtlicher Vereinbarung (Vertrag Grundverkauf u.a. gebunden an das geplante Vorhaben+Rückkauf bei Nichtbebauung+Vorkaufsrecht bei Weiterverkauf sowie Vereinbarung besicherte widmungsgemäße Verwendung) seitens der Stadtgemeinde Althofen auch sichergestellt. Ein typisches spekulatives Immobilienprojekt, wie im Einwand geschlussfolgert wird, kann ausgeschlossen werden. Im Gegenteil, es handelt sich um eine planmäßige Entwicklung der Stadtgemeinde.

Ad behaupteter Widerspruch zur EU – Taxonomie Verordnung

- keine ökologische Nachhaltigkeit
- Umwidmung/Bebauung leistet zu Umweltzielen keinen Beitrag

Die angeführte Richtlinie für Banken wäre zweckmäßigerweise rechtlich zu behandeln. Ein Konnex zur gegenständlichen Verordnung bzw. ein Konnex zum K-ROG 2021 (inkl. Bestimmungen für eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung) erschließt sich vorab nicht einmal ansatzweise.

Ad behaupteter Widerspruch zur Alpenkonvention im Bereich Bodenschutz

- Der Flächenverbrauch steht in keinem vertretbaren Verhältnis zum öffentlichen Interesse der gegenständlichen Umwidmung

Stellungnahme Ortsplaner:

Die Alpenschutzkonvention und deren Zielsetzungen (unterschiedliche Protokolle) finden sich grundsätzlich im K-ROG 2021 wieder. Dies gilt auch für die angesprochene Thematik Böden. Gegenständlich überwiegt das öffentliche Interesse am gegenständlichen Vorhaben das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Bodenfunktion. Dies insbesondere weil es sich um eine innerstädtische und für die Bebauung bestens geeignete Fläche handelt, die zu diesem Zweck von der Stadtgemeinde Althofen auch angekauft wurde, weil für das Vorhaben selbst ein öffentliches Interesse gegeben ist und weil eine gegenüber anderen Stadtverdichtungs- und Stadterweiterungsmöglichkeiten unterdurchschnittliche Bodenqualität im Bereich

südlich der Eishalle gegeben ist. Auch wird z.B. mit der verpflichtenden 4-geschossigen Bebauung, im Gegensatz zu üblichen Planungen, welche ausschließlich auf unverbindliche Maximalvorgaben abzielen, auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden Bedacht genommen. Zudem ist die Erhaltung der Bodenfunktion nicht ausschließlich punktuell zu betrachten, sondern zweckmäßigerweise über die Gemeindegrenze hinaus regional. Die Stadtgemeinde Althofen verfügt, bei einem sehr starken Nutzungsdruck, nur über sehr eingeschränkte Erweiterungspotentiale. Dies im Gegensatz zu einer durchschnittlichen Gemeinde.

Graphik: Auszug KAGIS Bodenproduktionsfunktion



Gemäß KAGS sind vom Vorhaben die 2. (5a) und 3. (4) besten Bodenkategorien betroffen. Diese stellen für den Stadtbereich und den Raum Althofen bzw. das Krappfeld jedenfalls keine besonderen bzw. außergewöhnlichen Bodenqualitäten dar. Angrenzend an das bebaute Stadtgebiet von Althofen sind mit Ausnahme von Wald- und Moorflächen sowie steile Hanglagen, welche für eine Bebauung nicht in Frage kommen, keine Böden mit einer geringeren Fruchtbarkeit, als gegenständlich in Anspruch genommen werden, gegeben. Im Regelfall grenzen die hochwertigsten Böden (5b) an. Das ca. 4,1 ha große Erweiterungspotential südlich der Eishalle weist eine gegenüber anderen

Stadtverdichtungs- und Stadterweiterungsmöglichkeiten unterdurchschnittliche Bodenqualität (überwiegend 4) auf. Die streifenförmigen höherwertigen Böden (5a) und (5b) direkt entlang der Landesstraße 82 bzw. angrenzend an die Gewerbezone Althofen Süd relativieren sich aufgrund der konkreten Lagebeziehungen und sind nicht geeignet eine agrarische Vorrangzone zu bilden und damit den Erhalt der Bodenproduktionsfunktion generell bzw. absolut in den Vordergrund zu stellen.

Die Bodenfruchtbarkeit/Bodenproduktionsfunktion ist raumordnungsfachlich nicht für sich isoliert, sondern im gesamtheitlichen Umfeld, in Abwägung mit diversen anderen Planungszielsetzungen und hinsichtlich eines erforderlichen Erhalts der Produktionsfunktion Boden auch regional und damit über die Gemeindegrenzen hinweg zu betrachten. Widrigenfalls wäre weder eine Verdichtung der Stadt Althofen noch eine Abrundung bzw. Erweiterung möglich. Dies würde jedenfalls im Widerspruch zu gesetzlichen Vorgaben für die Entwicklung des Unterzentrums Stadtgemeinde Althofen als auch im Widerspruch zu sonstigen generellen Zielsetzungen des K-ROG 2021 stehen und einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt darstellen. Eine Abwägung unterschiedlicher Nutzungsansprüche ist grundsätzlich immer erforderlich.

Ein Widerspruch zu rechtlich maßgebenden Bestimmungen der Alpenkonvention ist nicht gegeben.

Ad Anmerkung zum Grundgeschäft

- Wettbewerbsverzerrend
Tausch Innenstadtgrundstück gegen ein Grundstück am Stadtrand zu einem vermeintlich örtüblichen Preis. Das Grundstück am Ortsrand erhält noch zusätzlich eine äußerst hochwertige Widmung mit einer sehr dichten Bebauungsmöglichkeit. Transparent wäre das Geschäft dann gewesen, wenn die Gemeinde die Fläche am Stadtrand mit der gegenständlichen Widmung öffentlich ausgeschrieben hätte und andere Bauträger bzw. Marktteilnehmer auch eine Chance zum Erwerb bekommen hätten.

Stellungnahme Ortsplaner:

Anmerkungen zu Grundgeschäften werden raumordnungsfachlich grundsätzlich nicht behandelt. Insbesondere dann nicht, wenn sie von einem ortsansässigen Immobilienmakler vorgebracht werden.

Gegenständlich ist eine Behandlung zur Richtigstellung einer Unterstellung und aufgrund sonstiger getätigter Einwendungen erforderlich.

Die innerstädtischen Tauschgrundstücke (. 208 und 40/30, KG Althofen, in Summe 1.037 m²), sind als Bauland Geschäftsgebiet gewidmet und liegen gemäß Generalbebauungsplan 2017 in der Bebauungszone 3 (z.B. max. zulässige bauliche Ausnutzung-GFZ bei offener Bauungsweise 0,9, bei halboffener und geschlossener Bauungsweise 1,1). Demgegenüber stehen die Flächen des gegenständlichen Vorhabens (3.500 m²) mit einem eingeschränkt nutzbaren Bauland Geschäftsgebiet (Ausschluss der Wohnfunktion), einer maximal zulässigen baulichen Ausnutzung (GFZ) von 0,6 sowie privatrechtlichen Verträgen und Vereinbarungen hinsichtlich spezifischer und zeitgerechter Bauungen. Weder ist die Widmung des gegenständlichen Verordnungsbereiches hochwertiger noch wird eine dichtere Bauungsmöglichkeit eingeräumt. Beide Male ist das Gegenteil der Fall.

Die Anregung hinsichtlich eines transparenten Geschäftes in der Form, dass eine öffentliche Ausschreibung der Flächen mit der gegenständlichen Widmung erfolgen hätte sollen, verwundert. **Einerseits wird seitenslang die Unrechtmäßigkeit des gegenständlichen Umwidmungsvorhabens behauptet, andererseits hätte die Stadtgemeinde Althofen genau diese Flächen mit genau dieser Widmung öffentlich ausschreiben sollen, damit auch andere Bauträger bzw. Marktteilnehmer eine Chance zum Erwerb bekommen hätten.** „Sinngemäß“ müsste man jetzt abwägen, ob beim gegenständlichen Einwand die Unrechtmäßigkeit des Vorhabens überwiegt oder das Interesse von Bauträgern udgl. am Erwerb der gegenständlichen Flächen.

Anzumerken ist, dass die seit Jahrzehnten erfolgreiche Entwicklung der Stadtgemeinde Althofen insbesondere darauf beruht, dass die Stadt (der Gemeinderat) aktiv eine planmäßige und vorausschauende Stadtentwicklung betreibt (u.a. Flächensicherung, Grundverkauf mit Nutzungsvorgabe und Rückkaufsrecht) und dies nicht dem Immobilienmarkt oder sonstigen privaten Interessen überlassen hat. Das Ergebnis sind u.a. die kompaktesten Stadtstrukturen Kärntens, keine nennenswerten Baulandreserven, keine Zersiedelung, ca. 4.000 Arbeitsplätze bei knapp unter 5.000 Einwohnern, ca. 1.700 Einpendler und eine zentralörtliche Ausstattung, welche weit über die Ausstattung eines Unterzentrums hinausgeht und ein Einzugsgebiet von ca. 30.000 Einwohner umfasst. Damit verbunden wird jedenfalls auch den gesetzlichen Vorgaben des Entwicklungsprogrammes für den Bezirk St. Veit an der Glan entsprochen, nachdem der

zentrale Ort Althofen als Unterzentrum so zu entwickeln ist, dass er vor allem seine regionale Funktion auch als Entwicklungszentrum für den nördlichen Bereich des Bezirkes erfüllen kann.

Raumordnungsfachliche Empfehlung: Einwand ablehnen.

Mag. Christian Kavalirek

30.04.2024

Versand ausschließlich als PDF

Überdies wird vom Vorsitzenden sodann die Stellungnahme des Ortsplaners zum Einwand von DI Martin Orehoung verlesen:



KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung–Umweltplanung–Projektmanagement
Ziviltechniker Einzelunternehmer * FN 387705f * E-mail: zt.kavalirek@aon.at

A-9020 Klagenfurt
Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel. 0463/31592

Ad B Einspruch DI (FH) Martin Orheoung

Die beiden Einsprüche vom 22.03.2024 und 16.04.2024 beziehen sich auf die Kundmachung vom 22.02.2024 und nicht auf die Kundmachung vom 18.03.2024, welche Gegenstand der Erörterung und Beschlussfassung im Gemeinderat ist.

Die Einwendungen /Errichtung Bankgebäude auf „Boden dieser Fruchtbarkeitskategorie“ beziehen sich inhaltlich auf die EU-Taxonomie und ESG-Vorgaben für Banken sowie den „UN Sustainability Goals“ und „UN Vorgaben für Sustainable Finance“ ohne ausgeführten Konnex zum K-ROG 2021.

Hinsichtlich Bodenfruchtbarkeit siehe Stellungnahme ad Einwand A.

Die im Einwand vom 16.04.2024 ausgeführten Planungsideen (Varianten zum gegenständlichen Vorhaben) bedürfen gegenständlich (keine Variantenprüfungsverfahren) keiner gesonderten Erörterung seitens des Ortsplaners. Diesbezüglich entscheidend sind die Planungszielsetzungen der Stadtgemeinde.

Die angeführten Richtlinien für Banken wären zweckmäßigerweise rechtlich zu behandeln. Ein Konnex zur gegenständlichen Verordnung bzw. ein Konnex zum K-ROG 2021 (inkl. Bestimmungen für eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung) erschließt sich vorab nicht einmal ansatzweise.

Formal sind für mich die Einwendungen gegenstandslos, da sich diese auf eine Kundmachung beziehen, welche nicht Gegenstand der Erörterung bzw. Beschlussfassung im Gemeinderat ist. Bei derart umfassenden Einwendungen mit Verweis auf spezifische Rechtsmaterien darf man davon ausgehen, dass diese zumindest zur maßgebenden Kundmachung eingebracht werden.

Raumordnungsfachliche Empfehlung: Behandlung der Planungsideen im Gemeinderat.

Mag. Christian Kavalirek

30.04.2024

Versand ausschließlich als PDF

Demnach ein Umwidmungsverfahren auch von Fachgutachten abhängig ist, informiert der Vorsitzende diesbezüglich:

Fachgutachten - Abteilung 12 - UA Wasserwirtschaft KL

Bearbeiter pkrenn

Ergebnis Positiv

Gutachtentext

Für die geplante Umwidmung konnte im Zuge der Widmungsprüfung eine mäßige Gefährdung durch Oberflächenwässer festgestellt werden. Der geplanten Umwidmung kann aus wasserbautechnischer Sicht grundsätzlich zugestimmt, da die Gefährdung mit wirtschaftlich vertretbaren Aufwendungen eingedämmt werden kann.

Im Bauverfahren ist der Projektant des Bauwerbers im Sinne der OIB Richtlinien verpflichtet, Oberflächenwasser und/oder Hochwasser aus Gewässern im Hinblick auf allenfalls erforderlichen Eigenschutz des beantragten Bauvorhabens zu berücksichtigen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der zuständige Bausachverständige unter Berücksichtigung der OIB-Richtlinie im Zuge des Bauverfahrens erforderliche Auflagen festzulegen hat.

Für die Umsetzung von Maßnahmen wird auf den Leitfaden des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus "Eigenvorsorge bei Oberflächenwasserabfluss" verwiesen (<https://www.bmlrt.gv.at>).

Für die Kärntner Landesregierung:
Paul Krenn

Sehr geehrte Damen und Herren!
Sehr geehrte Frau Lackner!

Die Landesstraßenverwaltung erhebt gegen die geplanten Änderungen des Flächenwidmungsplan „Raiffeisen Campus Althofen 06a/2023“ keine Einwände.

Freundliche Grüße

Stefan Jury
Dienststellenleiter

Abs : Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 8, Flatschacher Straße 70,
9021 Klagenfurt am Wörthersee

An die
Stadtgemeinde Althofen
Hauptplatz 8
9330 Althofen

Datum	04. März 2024
Zahl	08-SUP-6967/2023-28
Bei Eingaben Geschäftszahl anführen!	

Auskünfte	DI Gisela Wolschner
Telefon	050 536 18222
Fax	050 536 18200
E-Mail	gisela.wolschner@ktn.gv.at

Seite	1 von 2
-------	---------

Betreff:
Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Althofen

Das Kärntner Umweltplanungsgesetz (K-UPG), LGBl. Nr. 52/2004 idgF sieht gem. § 3 die Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen der örtlichen Raumplanung gem. § 4 Abs.1 u.a. nur dann vor, wenn sich der Umwidmungsantrag auf bestimmte Kriterien, wie z. B. „voraussichtlich sonstige erhebliche Umweltauswirkungen“, bezieht.

Bei den mit Kundmachung vom 22.2.2024, Zahl: 031-2/2024-1, und Zahl: 031-2/2023-6a, vorgelegten Umwidmungsanträgen sind, mit Ausnahme des Antrages **1/2024**, auf Grund der jeweiligen örtlichen Lage der zur Umwidmung beantragten Grundstücke gegenseitige Beeinträchtigungen oder örtlich unzumutbare Umweltbelastungen im Sinne des § 16, Abs. 2 K-ROG 2021 nicht zu erwarten.

2. Zum Umwidmungsantrag 6a/2023:

Die beantragte Widmungsfläche befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Althofen, südlich der Eishalle und im Anschluss an das Gewerbegebiet Althofen. Laut ÖEK der Stadtgemeinde Althofen sollte für diesen Bereich ein Masterplan erstellt werden, um eine geordnete Umsetzung zu gewährleisten.



Im unmittelbaren Kreuzungsbereich ist die Errichtung eines „Raiffeisen Campus“ als „turmformiger Kopfbaukörper“ geplant, in Richtung Südosten einem abgesetzten Bürokomplex. Laut Verordnungsentwurf (§ 13) sind mit Ausnahme jeglicher Wohnfunktion alle Nutzungen zulässig, welche der Widmung Bauland-Geschäftsgebiet entsprechen.

Auf Grund der Umgebungssituation wurde unter § 9, Abs. 6 ein erhöhter baulicher Schallschutz gem. OIB-Richtlinie 5, Kapitel 2.2.4 (Verwaltungs- und Bürogebäude) eingefordert (maßgeblicher Außenlärmpegel 60 dB tags).

Bezüglich der PKW-Abstellplätze wird darauf hingewiesen, dass diese jedenfalls mit versickerungsfähigen Materialien auszustatten sind, eine vollständige Versiegelung der Flächen ist unzulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass der gegenständliche Teilbebauungsplan **Raiffeisen Campus Althofen 6a/2023** nur ein Teilbereich für die Entwicklung dieses Areals darstellt. Der östlich bzw. südlich angrenzende Bereich muss entsprechend weiterentwickelt werden und das integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanverfahren fortgesetzt werden.

Mit freundlichen Grüßen!

Die Amtssachverständige:

(DI Gisela Wolschner)

 **Wildbach- und
Lawinerverbauung
Forsttechnischer Dienst**

Stadtgemeinde Althofen
Hauptplatz 8
9330 Althofen
althofen@ktn.gde.at
tanja.lackner@ktn.gde.at

Gutachten ID: 12429839

die-wildbach.at

Gebietsbauleitung Kärnten Nordost

DI Rudolf Dobrounig
Sachbearbeiter

rudolf.dobrounig@die-wildbach.at
+43 4242 3025 - 202
Fax +43 4242 35001
Meister-Friedrich-Straße 2, 9500 Villach

E-Mail-Antworten sind bitte unter Anführung der
Geschäftszahl zu richten an:
ktnnordost@die-wildbach.at.

Ihr Zeichen: 131-2/2023-6a

**Betreff: Änderung Flächenwidmungsplan
Erlassung integrierte Flächenwidmungs- & Bebauungsplanung**

Villach, 19.03.2024

Betreffend Ihrer Kundmachung vom 13.03.2024 mit der Zahl 131-2/2023-6a über die beabsichtigte Änderung des Flächenwidmungsplan und der Erlassung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung der Stadtgemeinde Althofen ergeht von Seiten der WLV folgende Stellungnahme:

„Raiffeisen Campus Althofen 06a/2023“

Die Teilflächen der Grundstücke 642, 640, 643/2 und 648 jeweils KG Althofen befinden sich laut ministeriell genehmigtem Gefahrenzonenplan der Stadtgemeinde Althofen (Zahl: 52.245/19-VC6a/97 vom 16.12.1997) außerhalb jeglicher wildbachspezifischer Gefahren- und Hinweisbereiche.

Es bestehen somit keine Einwände gegen die beabsichtigte Änderung des Flächenwidmungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen


HR DI Michael Botthof
Gebietsbauleiter

Vorprüfungen - Eingaben - Abt 3 FRO

Vertragliche Vereinbarungen:

Bebauungsverpflichtung mit Besicherung

Raumplanerische Empfehlungen:

Die Fachabteilung kann sich der positiven Stellungnahme der Gemeinde/des Ortsplaners vollinhaltlich anschließen. Beabsichtigt ist auf dem ggst. Areal ein RAIKA-Verwaltungsgebäude und infolge auch ein Hotel wie auch Seniorenwohnanlage entsprechend den Zielsetzungen im ÖEK (2017) auf Basis eines Masterplanes zu errichten.

Wie u.a. den Eingaben des Ortsplaners entnehmbar, stellen die Vorhaben zudem einen optimalen Pufferbereich zwischen der Landesstraße bzw. dem weiter westlich befindlichen Gewerbegebiet und der Wohnbebauung Richtung Osten dar.

Um eine geordnete Bebauung (architektonische Blickpunkte) im "Einfahrtsbereich" von Althofen zu gewährleisten, ist das ggst. Begehren im Integrierten Verfahren abzuwickeln, die Nutzungen sind entsprechend festzulegen. Bedacht zu nehmen ist auf Rad-/Gehweganbindungen, Grünraumgestaltung, Energie usw.

Bearbeiter Ebnér Werner, Dipl.-Ing.

Ergebnis: Positiv mit Auflagen

Freigegeben: 27.09.2023

Verfahrensart: Normales

Sodann werden die Fraktionssprecher vom Vorsitzenden um ihre Wortmeldungen gebeten.

Vzbgm.ⁱⁿ Doris Hofstätter, in ihrer Eigenschaft als Fraktionssprecherin der „LFA“ erklärt, dass einer Umwidmung nichts im Wege steht, da den Einsprüchen fundierte Stellungnahmen gegenüberstehen bzw. auch die Rechtsvertretung „Raiffeisen“ die Einwendungen entkräftet. Abschließend bezeichnet sie die mögliche Realisierung des Raiffeisen Campus als zukunftsweisendes Projekt für die Weiterentwicklung der Stadt Althofen.

StR Mag. Wolfgang Leitner hält für die Fraktion „TWL“ fest:

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
verehrte KollegInnen und Kollegen im Gemeinderat,

Zuerst möchte ich mich bei den Bürgern ausdrücklich für ihre kritischen Gedanken in den Einsprüchen zum Projekt Raiffeisen Campus bedanken, zeigt es doch, dass auch andere, als nur finanzielle Beweggründe bei einer umfassenden Projektbetrachtung eine Rolle spielen sollten. Vielleicht – und das sage ich durchaus selbstkritisch – wurde dieser 360 ° - Rundblick nicht ganz so sorgfältig durchgeführt, wie bei anderen Projekten.

Im Einspruch von Hr. DI Orehounig und Hr. DI Wlassits wird treffend auf den neuerlichen Bodenverbrauch hingewiesen, ohne dass zusätzliche Anreize daraus erwartet werden könnten. Ja, es erscheint plausibel, dass es im innerstädtischen Bereich zu einer massiven Verschlechterung der Frequenz durch die Absiedelung der RB Mittelkärnten kommen könnte. Da wird die Mini-Bankfiliale am Hauptplatz leider auch nicht gegensteuern können, auch wenn der Raumplaner dies so behauptet. Die Aufwertung der Stadt im wirtschaftlichen Sinne kann lt. Raumplaner Mag. Kavalirek nur über eine privatrechtliche Vereinbarung sichergestellt werden, die bisher allerdings auch niemals Teil der Diskussionen in den städtischen Gremien war.

Erstaunt lese ich von einem Gespräch mit dem Bürgermeister und der darauffolgenden Verknüpfung des Projektes mit einem möglicherweise irgendwann geplanten Hotelprojekt, das noch nicht einmal Gegenstand im Gemeinderat war. Also werden hier Behauptungen über mögliche Projekte zur Argumentation verwendet, die nicht öffentlich sind, überdies zu weiterem Bodenverbrauch in diesem Bereich führen würden, nur um Argumente für ein öffentliches Interesse zu finden. Selbst die darin behauptete Verknüpfung mit dem Tausch des Kino-Grundstückes sind im eigentlichen Sinne keine Rechtfertigung für ein öffentliches Interesse, zumal die Wahrscheinlichkeit weiterer Entwicklungsaktivitäten, die wiederum Boden verbrauchen, recht hoch zu sein scheint.

Überdies scheint das, auch durch den Raumplaner behauptete, öffentliche Interesse so nicht darstellbar, da ja auch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche oder eine Grünraum in diesem Sinne einem öffentlichen Interesse entsprechen sollte in einer Stadt, die nur sehr begrenzte Grundflächen zur Verfügung hat. So ist im Einspruch von Herrn DI Wlassits völlig berechtigt der Einwand in dieser Richtung genannt, dass „im gegenständlichen Fall ein Projekt realisiert wird, das in seiner Dimension und Ausgestaltung ausschließlich der wirtschaftlichen Interessen der Raiffeisenbank Mittelkärnten dient.“ Das vom Raumplaner behauptete „öffentliche Interesse am gegenständlichen Vorhaben [, das] das Interesse an der Erhaltung der Bodenfunktion überwiegen soll, kann so allerdings auch nicht nachvollzogen werden, wenngleich er die Erhaltung der Bodenfunktion dann gleich auf die Flächen der Nachbargemeinden verschiebt, da die Stadt Althofen nur über sehr eingeschränkte Erweiterungspotenziale verfüge. Dies käme dann wohl der Anwendung des Florianiprinzips gleich, was legislativ so nicht gegeben scheint.

Schwerwiegend im Sinne des Europäischen Green Deals ist auch angemerkt, dass der gegenständliche Bau so wohl nicht mit den „Zielen der EU-Taxonomie-Verordnung“ in Einklang zu bringen sei, da die ökologische Nachhaltigkeit in vielen Punkten nicht gegeben scheint. Auch geht das Gegenargument der Bank, dass es sich hierbei um freiwillige Regeln handelt und ein Bankgebäude dort nicht geregelt ist, rechtlich ins Leere, da gerade die EU-Taxonomie-Verordnung regelt, welche Investitionen und wirtschaftlichen Tätigkeiten ökologisch nachhaltig sind, was selbstverständlich auch auf den Bau eines Bankgebäudes inkl. Eventplattform und sonstigen spekulativen Vermietungsflächen zutrifft. Es ist überdies vollkommen unrichtig, dass die EU Taxonomie-Verordnung sich nur auf die finanziellen Produkte und Aktivitäten von Banken beziehe. Gerade darauf ist die EU Taxonomie-Verordnung nicht anwendbar, da sie kein Label für grüne Finanzprodukte darstellt.

Auf diese Einwendungen weist allerdings auch der Raumplaner Kavalirek Consulting hin, dass die „angeführten Richtlinien für Banken zweckmäßigerweise rechtlich zu behandeln wären“, was dann durchaus im Sinne der RB Mittelkärnten sein sollte, da sie sich ja „als örtlich verwurzelte Regionalbank mit einem starken Bezug zu den Menschen und unserem Gebiet [sieht] und sich ihrer Verantwortung als solche auch sehr bewusst sei, die Bedürfnisse unserer Gesellschaft bestmöglich erfüllen möchte. Ganz im Einklang mit den genossenschaftlichen Werten von F.W. Raiffeisen.

Die Stellungnahme der Bank hinsichtlich der Nichtzuständigkeit der EU Taxonomie-Verordnung und der ESG-Richtlinien sind aus meiner Sicht allerdings als völlig fehlgeleitet einzustufen, da beide Richtlinien sich eindeutig nicht auf die Klassifizierung von Bankprodukten oder nur auf die finanziellen Aspekte der Geschäftstätigkeit einer Bank beziehen. Vielmehr bewertet die ESG-Verordnung für Finanzorganisationen die Geschäftspraktiken von Unternehmen und auch von Finanzprodukten wie z.B. Fonds, hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit, wobei die RB Mittelkärnten mit rund 1 Mrd. Bilanzsumme wohl nicht mehr als Klein- und Mittelunternehmen hinsichtlich der Freiwilligkeit des ESG-Reportings einzustufen sein wird. Die vielfach von Raiffeisen beworbene Nachhaltigkeit sollte sich in diesem Sinne auch im ESG-Reporting widerspiegeln, um ein eventuelles Greenwashing jedenfalls zu vermeiden.

Selbst in der österreichischen Green Finance Agenda 2023 wird eindeutig festgestellt, dass „der Ansatz der doppelten Materialität gilt: Finanzunternehmen sollen sowohl potenzielle Auswirkungen des Klimawandels auf die Werthaltigkeit des eigenen Portfolios berücksichtigen, als auch ein Bewusstsein für den Einfluss der eigenen Investitionen auf die Intensivierung oder Abschwächung des Klimawandels bzw. auf Umweltziele generell entwickeln.“

Zusammenfassend sehe ich es daher als wesentliche Aufgabe vor der Umwidmung einen neutralen Gutachter in dieser Hinsicht hinzuzuziehen, zumal die Aussagen der Bank bzw. des Anwalts der Bank leider nur eine Sichtweise wiedergeben.

In diesem Sinne werde ich mich heute mangels vorliegender, einschlägiger Rechtsgutachten gegen die Umwidmung aussprechen, wobei ich gleichzeitig das Land Kärnten als Oberbehörde auffordere, hier für eine rechtlich einwandfreie Bewertung im Sinne der Einsprüche zu sorgen.

GRⁱⁿ Corina Spendier spricht sich im Namen der SPÖ-Fraktion für die Umwidmung und in weiterer Folge für die Projektrealisierung aus und begründet diese Entscheidung ua. damit, dass erstens die Berücksichtigung des Umweltgedankens z.B. in Bezug auf die Photovoltaikanlage eine große Rolle spielt und zweitens eine optische Bereicherung für die Stadteinfahrt vorherrschen wird.

GR Caba Lajko knüpft an die Expertenmeinungen an und hält fest, dass diese dazu dienen, bei Bedarf, der Bevölkerung gegenüber zu argumentieren. Auch für ihn gibt es keinen Grund, der Umwidmung nicht zuzustimmen.

GR Markus Weghofer, in seiner Eigenschaft als Obmann des Planungsausschusses, merkt zusätzlich an, dass nicht nur weitere Arbeitsplätze geschaffen werden, sondern eine Umwidmung in diesem Bereich auch für künftige Projekte nur von Vorteil sein kann. Zudem erklärt er, dass mit der Gebäudeerrichtung ein Lärmschutz zum östlichen Siedlungsgebiet geschaffen wird und im Gesamten ausreichend Rücksicht auf ökologische Bauweise und Ausstattung genommen wird.

Der Vorsitzende dankt für die Wortmeldungen und hält fest, dass die von StR Mag. Wolfgang Leitner angesprochene Bürgerbeteiligung rechtens und wichtig ist, was die Einwendungen zeigen und es nun in der Aufgabe des Gemeinderates liegt, darüber zu befinden, fügt aber gleichzeitig hinzu, dass sämtliche involvierte Fachstellen des Landes positive Stellungnahmen abgegeben haben. Er bezeichnet die gegenständliche Umwidmung bzw. die damit verbundene Errichtung des Raiffeisen Campus als einen Meilenstein in der Stadtentwicklung. Die Feststellung von StR Mag. Wolfgang Leitner, wonach die Bank abgesiedelt werden soll, wird seiner Meinung nach eindeutig widerlegt, da der Erhalt der Bankstelle für den Kundenverkehr in der Innenstadt, am Hauptplatz, gewährleistet ist, und zwar keinesfalls als Mini-Bankfiliale, wie von StR Mag. Wolfgang Leitner bezeichnet. Zudem klärt er auf, dass mit dem Bau des Raiffeisen Campus eine zusätzliche neue Verwaltungsstelle geschaffen wird, mit der tausende Kunden aus der gesamten Umgebung in Althofen bedient werden und somit eine weitere Anreise zu einer anderen Bankstelle bzw. einem Verwaltungszentrum, z.B. in St. Veit/Glan, wegfällt, was wiederum der Umwelt u.a. mit einer CO₂ Einsparung zugutekommt.

Zudem spricht der Vorsitzende u.a. noch die Aussage von DI Nikolaus Wlassits an, in der er von tausenden Quadratmetern freie Geschäftsflächen in Althofen spricht, was für ihn weder nachvollziehbar noch belegbar ist, da Althofen eine der wenigen Gemeinden ist, die über eine geringe Anzahl von leeren Geschäftsflächen verfügt, bzw. ist er der Ansicht, dass jedem bekannt ist, dass das Geschäftslokal, in dem Red-Zac Terkl untergebracht war, demnächst einen neuen Mieter beherbergen wird.

Sodann bezieht er sich auf eine Empfehlung des Ortsplaners der Stadt, wonach die Planungsideen des Einschreiters DI Martin Orehounig zu diskutieren wären. Hiezu stellt er aber gleichzeitig klar, dass heute keine Entscheidungen über Planungsideen zu treffen sind, sondern ist über ein konkretes Ansuchen der RB Mittelkärnten GmbH zu befinden, welchem bereits seit einem Jahr, aufgrund des einstimmig gefassten Grundsatzbeschlusses des Gemeinderates, ein Genehmigungsverfahren vorausgeht.

Unter der Respektierung sowohl der Demokratie als auch der gesetzlich vorgesehenen Bürgerbeteiligung könnte seiner Meinung nach heute ruhigen Gewissens eine Abstimmung gemacht werden bzw. hält er fest, dass der Gemeinderat keine Rechtsinstanz ist, die über gesetzliche Bestimmungen zu befinden hat, da diese Aufgabe dem Land Kärnten zufällt, welches nach einem letzten Genehmigungsverfahren den entsprechenden Bescheid erlassen wird.

Die Frage, ob die ESG-Verordnung auf das gegenständliche Projekt anzuwenden ist, verneint er aus seiner Sicht als Jurist und Richter im Ruhestand sowie meint er, dass man nicht „nachhaltiger“ und „grüner“ als sich das vorliegende Projekt zeigt, bauen kann.

StR Mag. Wolfgang Leitner hält fest, dass der Vorsitzende umfassend über die eingebrachten Stellungnahmen referiert hat und betont, dass es wichtig ist, die genannten ESG-Vorgaben zu beachten bzw. solche von einer unabhängigen Fachperson und nicht von dem Rechtsvertreter der Bank beurteilen zu lassen. Er unterstreicht, dass die Überprüfung, ob die Bank diesen Vorgaben unterliegt, vor dem Umwidmungsprozess hätte erfolgen sollen, was von seiner juristischen Kollegenschaft bestätigt wird.

GR Markus Longitsch stellt eingangs fest, dass sich Althofen derart gut entwickelt hat, was auf die großartige Arbeit des Amtsleiters zurückzuführen ist sieht in der geplanten Umwidmung nur Vorteile, einerseits kann mit der Projektrealisierung des Raiffeisen Campus von einem „Leuchtturmprojekt“ gesprochen werden und andererseits ist es gelungen, ein sehr wertvolles Grundstück in der Innenstadt zu erwerben, welches für die Weiterentwicklung der Stadt von großer Bedeutung sein kann und bezeichnet das nunmehrige Eigentum dieser Fläche als „Geniestreich“.

GR Mag. Siegbert Schönfelder kritisiert die Vorgehensweise bei der Bearbeitung der Einwände. Er bemängelt, dass diese der Geschäftsführung der RB Mittelkärnten ohne Bekanntgabe an die Einschreiter vorgelegt wurden, was zu umfangreichen Stellungnahmen von Rechtsanwalt und Architekt führte. Seiner Meinung nach hätte die Stadt die Einwände selbst prüfen sollen.

Nachdem es hierzu keine Wortmeldungen mehr gibt, stellt der Vorsitzende folgenden Antrag:

Erlassung einer Verordnung: Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Raiffeisen Campus Althofen 06a/2023“ (Beilage 1) unter Berücksichtigung sämtlicher Stellungnahmen und Wortmeldungen.

Der Antrag wird mit 18:5 Stimmen angenommen (Gegenstimmen: StR Mag. Wolfgang Leitner, GR Mag. Siegbert Schönfelder, GR Marco Aßlaber; Stimmenthaltung: E-GRⁱⁿ Sabine Berger, GR Ing. Martin Hinteregger).

Pkt.3) Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung mit der Raiffeisenbank Mittelkärnten zur Sicherstellung der widmungs- und bebauungsgemäßen Verwendung der Parz. 642 KG Althofen

Der Vorsitzende bringt zur Kenntnis, dass der diesbezügliche Kaufvertrag, in dem sämtliche Bebauungsbedingungen verankert sind, bereits beschlossen wurde.

Er ergänzt, dass der Ortsplaner der Stadt Althofen die Empfehlung ausgesprochen hat, auch eine privatrechtliche Vereinbarung abzuschließen, die die exakte Umsetzung des geplanten Projektes zum Inhalt hat bzw. auch Sicherstellungen für die Stadt.

AL Hubert Madrian hält fest, dass Beschlüsse von privatrechtlichen Vereinbarungen bereits Usus sind, ergänzt aber gleichzeitig, dass es sich diesmal um ein Grundstück handelt, das die Stadt verkauft. Obwohl er den Abschluss für eine „Fleißaufgabe“ hält, ist jedoch Berechtigung gegeben.

StR Mag. Wolfgang Leitner kann seinem Vorredner nur zustimmen, ist aber auch der Ansicht, dass offensichtlich auch der Ortsplaner Zweifel an der widmungsgemäßen Projektumsetzung hegt, wobei der Amtsleiter hierzu ergänzt, dass mit Erlassen des Widmungsbescheides die gegenständliche Vereinbarung erst in Kraft tritt.

Der Vorsitzende stellt sodann folgenden Antrag:

Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung (Beilage 2) mit der Raiffeisenbank Mittelkärnten eG zur Sicherstellung der widmungs- und bebauungsgemäßen Verwendung der Parz. 642 KG Althofen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen

Pkt.4) Sondernutzung Gemeindestraßengrund:

- a) A1-Anschluss Parz. 619/2, KG Althofen (Metallbau Leitgeb – IP Süd)**
- b) Dachsanierung Objekt Parz. .348 KG Althofen (10. Oktober Str. 16 – Pobaschnig)**

Hiezu ersucht der Vorsitzende AL Hubert Madrian um Berichterstattung.

Dieser erklärt zu **a)**, dass der Punkt von der Tagesordnung **abgesetzt** wurde und zu **b)**, dass hiezu ein Ansuchen der Firma Gautsch vorliegt, welches wie folgt lautet:

Aufgrund der Dachsanierung suchen wir um eine Bewilligung für die Aufstellung eines Dachfanggerüsts inkl. Fußgängerpassage beim Objekt: 10. Oktober-Straße 16 in 9330 Althofen an. Während dessen benötigen wir auch eine Sperrung der 3 Parkplätze direkt vor dem Objekt.

Geplanter Start des Bauvorhabens ist der 13.05.2024 und dauert voraussichtlich bis Ende Juni.

Während dieser Zeit wird das Gerüst und die Parkplatzsperre ca. 4 Wochen benötigt werden.

Einstimmig wird auf Antrag des Vorsitzenden, die Nutzung von Gemeindestraßengrund gemäß Ansuchen genehmigt bzw. die diesbezügliche Vereinbarung geschlossen.

Pkt. 5) Abschluss eines Übereinkommens mit ÖBB-Infrastruktur AG und Land Kärnten über die Planung, die Realisierung, den Betrieb, die Betreuung und die Instandhaltung der nachfolgenden Infrastrukturmaßnahmen:

- a) 3. Aufzugsanlage**
 - b) Attraktivierung des Vorplatzes Ost**
 - c) Weiterbestand WC-Anlage**
- bzw. Abschluss einer Vereinbarung mit der DIA Immobilien GmbH**

Der Vorsitzende berichtet von einem jahrelangen Anliegen, dass der Bahnhof an der Ostseite einen barrierefreien Zugang erhalten soll, was nun mit dem vorliegenden Übereinkommen möglich wird.

Er ergänzt, dass elf Stellplätze, für die eine Parkzeit von 15 Minuten vorgesehen ist, errichtet werden sowie wird auch sichergestellt, dass die WC-Anlage beim Bahnhof für die nächsten 30 Jahre Bestand hat, was bei vielen Bahnhöfen schon Rarität ist.

StR Mag. Wolfgang Leitner hält fest, dass die Adaptierung nicht nur für Beeinträchtigte von Vorteil ist, sondern auch für den Transport von Kinderwägen udglm. Er hält fest, dass den ÖBB gegenüber gewisse Zugeständnisse gemacht werden müssen, ist aber der Meinung, dass durch gute Teamarbeit hier die beste Lösung erarbeitet werden konnte. Sodann bringt er abschließend zur Kenntnis, dass Fördermittel aus der „zu Fuß gehen – Förderung“ lukriert werden können.

AL Hubert Madrian kann sich den Worten seines Vorredners nur anschließen und hält fest, dass das zu beschließende Vertragswerk (Beilage 3) allen bekannt ist und bringt sodann die wichtigsten Positionen zur Kenntnis:

4 Kosten und Zuschüsse

Kosten Planung und Bau

Die Gesamtkosten für die Planung und den Bau der Infrastrukturmaßnahmen werden gemäß der beigeschlossenen Kostenberechnung gemäß Beilage ./3 voraussichtlich

EUR 610.000,- (exkl. USt)

betragen (Preisbasis 01.01.2024) und setzen sich wie folgt zusammen:

Kostenrahmen in EURO (Netto)				
Bauteil A: Aufzugsanlage Ost				
	Kosten gem. KS	Pauschaler Zuschuss Gemeinde in € netto	Zuschuss Land in Prozent	Pauschaler Zuschuss Land in € netto
Planung	48.000,-	225.354,-	40%	19.200,-
Herstellungskosten	480.000,-		20%	96.000,-
Gesamtkosten	528.000,-	225.354,-		115.200,-
	Kosten gem. KS		Zuschuss Land in Prozent	Pauschaler Zuschuss Land
Planung	8.000,-		40%	3.200,-
Herstellungskosten	74.000,-		20%	14.800,-
Gesamtkosten	82.000,-			18.000,-
Gesamtkosten für Planung und Bau				€ 610.000,-
Gesamtanteil Gemeinde für Aufzugsanlage Ost, Planung und Bau				€ 225.354,-
Gesamtanteil Land für Planung und Bau				€ 133.200,-

5.3 Erhaltungskostenbeitrag Aufzugsanlagen, Personentunnel und WC-Anlage

- a. Die Gemeinde verpflichtet sich, zu den von der ÖBB-Infra gemäß Punkt 8.1 zu erbringenden Betreuungsleistungen einen **jährlichen** Pauschalkostenzuschuss in der Höhe von netto

€ 10.000,-

an die ÖBB-Infra zu leisten. Bei der Ermittlung des Kostenzuschusses für die Betreuung ist der Kostenzuschuss zur Investition zur Aufzugsanlage Ost berücksichtigt.

Nachdem die weiteren Vertragspunkte vom Amtsleiter erläutert wurden, erklärt der Vorsitzende die Notwendigkeit eines Grundstücksbedarfes, wofür ebenfalls eine entsprechende Vereinbarung zu schließen wäre.

AL Hubert Madrian ergänzt, dass es sich hierbei um einen Teil einer Grundfläche handelt, der sich im Eigentum der DIA Immobilien GmbH (Eigentümer Diagnosezentrum) befindet und dass vorerst von 72 Quadratmeter ausgegangen wird, wobei der endgültige Grundstücksbedarf nach Fertigstellung des Projektes bzw. der Endvermessung feststehen wird. Abschließend hält er fest, dass bis zum 31.12.2025 ein Optionsrecht zum Kauf über 80 Euro pro Quadratmeter seitens der DIA eingeräumt wird (Vereinbarung Beilage 4).

E-GR Arno Tamegger fragt an, welche Pflichten auf die Stadt Althofen zukommen, wenn die Aufzugsanlage in Betrieb geht.

Hiezu wird vom Amtsleiter aufgeklärt, dass die Notbefreiung in die Aufgabe fällt, welche von der Feuerwehr bewerkstelligt werden wird.

GRⁱⁿ Corina Spendier ersucht um Mitteilung, ob ein Mitspracherecht bei der Gestaltung des Vorplatzes eingeräumt wird, wobei der Amtsleiter diese Anfrage bejaht.

Für GRⁱⁿ Silvia Zeißler wird zu viel „Grün“ verbaut und gleichzeitig fragt sie nach, wer die 15 Minuten-Regel überprüfen wird.

Hiezu wird seitens des Vorsitzenden die Parkraumüberwachung ins Spiel gebracht, was allerdings noch zu beraten sein wird.

StR Mag. Wolfgang Leitner ist abschließend der Ansicht, dass die Vorplatzgestaltung im zuständigen Ausschuss zu beraten ist.

Der Vorsitzende stellt sodann folgenden Antrag:

Abschluss eines Übereinkommens mit ÖBB-Infrastruktur AG und Land Kärnten über die Planung, die Realisierung, den Betrieb, die Betreuung und die Instandhaltung der nachfolgenden Infrastrukturmaßnahmen: a) 3. Aufzugsanlage, b) Attraktivierung des Vorplatzes Ost, c) Weiterbestand WC-Anlage (gemäß Beilage 3) bzw. Abschluss einer Vereinbarung mit der DIA Immobilien GmbH (gemäß Beilage 4).

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Pkt. 6) Nach- und Umbesetzung von Ausschussmitgliedern

Der Vorsitzende bringt zur Kenntnis, dass GR MMag. Michael Wasserfaller aus gesundheitlichen Gründen sein Gemeinderatsmandat zurückgelegt hat und nunmehr Ing. Patrick Kammersberger als ordentliches Mitglied nachrückt.

Er ergänzt, dass dieser die Ausschüsse besetzen wird, in denen sein Vorgänger vertreten war bzw. verliert er in der Folge den diesbezüglichen Wahlvorschlag:

„Walter Zemrosser – Liste für Alle (LFA)
9330 Althofen

Althofen, 7.5.2024

Wahlvorschlag für Ausschussmitglieder

Herrn
Bürgermeister
Dr. Walter Zemrosser
9330 Althofen

In Entsprechung des § 26 der Kärntner Allgemeinen Gemeindeordnung – K-AGO, LGBl. Nr. 66/1998, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 80/2020, wird von der Liste „Walter Zemrosser – Liste für Alle – LFA“ als vorschlagsberechtigte Gemeinderatspartei in nachfolgende Ausschüsse – **anstatt von MMag. Michael Wasserfaller** - folgendes Mitglied vorgeschlagen:

Ausschuss für Hauptplatz- und Innenstadtgestaltung:

NEU: **Ing. Patrick Kammersberger**

Ausschuss für die Kontrolle der Gebarung:

NEU: **Ing. Patrick Kammersberger**

Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Generationen:

NEU: **Ing. Patrick Kammersberger**

Ausschuss für Umwelt, Energie und Innovation:

NEU: **Ing. Patrick Kammersberger“**

Sodann wird der Wahlvorschlag (Beilage 5) von den anwesenden Mitgliedern der Fraktion „LFA“ unterfertigt und GR Ing. Patrick Kammersberger wird für gewählt erklärt.

Der Vorsitzende hält abschließend fest, dass MMag. Michael Wasserfaller hoch verdientvoll für die Stadt Althofen gewirkt hat und als Kulturkoordinator federführend für das Hochleben der Kultur, aufgrund seiner Verbindungen in die österreichische Kulturlandschaft, beigetragen hat. Auf diesem Wege wird dem scheidenden Gemeinderat baldige Genesung gewünscht.

Pkt. 7) Personalangelegenheiten wurde im nichtöffentlichen Teil behandelt.

Nachdem es zu keinen Wortmeldungen mehr kommt, dankt der Vorsitzende allen Anwesenden für ihr Erscheinen und schließt die Sitzung um 19.50 Uhr.