

**PER WEB ERV**

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich  
Volksgartenstraße 14  
4021 Linz

Linz, am 15.12.2022

**PiovBr/Tabakfabrik** (bitte bei Antwort anführen)  
bl / vm / 3

**Betrifft:** Beschwerdesache „Quadrill“ GZ: LVwG 153409/27/JS/Eg

Hohes Gericht!

In der oben bezeichneten Beschwerdesache erlaube ich mir namens meiner Mandantenzum Schreiben der Oö. Landesregierung vom 22.11.2022 wie folgt Stellung zu nehmen:

**I. Z 18: Städtebauvorhaben**

**Zu Punkt 1. Bauvorhaben Quadrill Seite 2-3:**

Unserer Meinung nach handelt es sich sehr wohl um einen Magnetbetrieb, der ein größeres Verkehrsaufkommen verursacht. Die Tabakfabrik wirbt mit 500 neuen Arbeitsplätzen.

(<https://www.tips.at/nachrichten/linz/wirtschaft-politik/536434-in-der-tabakfabrik-sollen-zukuenftig-5-000-jobs-angeboten-werden>)

Der öffentliche Verkehr ist dafür nicht vorhanden. Hier scheint es uns besonders wichtig zu erwähnen, dass es hier keinen leistungsfähigen - für Pendler tauglichen - öffentlichen Verkehr gibt und er in absehbarer Zeit auch nicht errichtet wird. Logische Schlussfolgerung: ein Großteil der

Arbeitnehmer, Besucher, Hotelgäste... werden mit dem Auto kommen. Die ganze Anlage in Kombination mit der bestehenden Tabakfabrik wird ein Magnetbetrieb sein.

Es wird von der Tabakfabrik sogar so genannt: Leuchtturmprojekt: <https://tabakfabrik-linz.at/2019/05/leuchtturmprojekt-fuer-linz/>

Weiters wurden und werden in der Tabakfabrik große Events veranstaltet, die ebenfalls 1000de Besucher anlocken. Alleine der Hof zwischen Quadrill und Altbestand wird dafür genutzt werden. Kommen dann noch zeitgleich Veranstaltungen in der Eishalle, dem Brucknerhaus und dem künftigen Blau-Weiß Stadium hinzu - wird es einen Verkehrskollaps geben. Siehe OÖN Artikel 29.11.22:



Das Projekt hat eine dementsprechend zu kleine Tiefgarage, die MIV anziehen wird.

### Kumulierung:

Hier werden der XXXLutz und das zukünftige Blau-Weiß Stadium gezielt ausgeklammert, weil sie kein "gleichartiges" Vorhaben sind. Für die Auswirkungen auf das Stadtviertel ist das aber irrelevant, weil in Summe Stellplätze, Besucherzahlen und Umwelteinflüsse sehr wohl kumulieren.

Der Sinn der Methode des Kumulierens ist ja eine ganzheitliche Betrachtung. Und um hier den Rückschluss zur nötigen UVP anzusprechen, wäre das eine ganzheitliche und integrative Betrachtung städtebaulicher Projekte, um die Einflüsse der Umweltverträglichkeit derartig großer Projekte zu prüfen. Das wäre im Viertel dringend notwendig.

## **Zu Punkt 2. Zur Tabakfabrik Linz S.3-4**

“....da es sich um einen gewachsenen Gebäudekomplex handelt, der nicht von einem erkennbaren Gesamtwillen zur Ausführung getragen ist...” bedeutet das, dass die Tabakfabrik / die Stadt Linz kein Konzept für das Areal hat?

Die Bauwerke (1. Bauteil 2 Donaulände, 2. Bauteil 1, 3. Magazine) sind nicht sukzessive gefüllt worden, sondern nach einem Konzept gezielt entwickelt worden. Altbau und Neubau wurden immer gemeinsam als Kreativ und Digital Cluster gedacht. Es war immer als Leuchtturmprojekt geplant. Es war von Anfang an klar, dass hier 1000de von Arbeitsplätzen entstehen sollen.

Das heißt, es gibt einen Plan, und das gesamte Areal gehört GEMEINSAM betrachtet.

Die letzten Jahre von der Schließung der Austria Tabakwerke waren dort 270 Mitarbeiter:innen beschäftigt. Zu Spitzenzeiten (vor 2. WK) 750. Danach wurde alles maschinell. Das heißt, selbst zu Spitzenzeiten hatte dieser “Industriebetrieb”, um ein vielfaches geringere Auswirkungen auf die Umwelt und Umgebung als jetzt. Die ganze Belieferung ist sogar über Züge über die Donau passiert. Bis zur Schließung hat auch niemand dort gewohnt. Es ist sinnbefreit, sich auf Industrie zu referieren, wenn dort bis zur Schließung der Austria Tabakwerke ein Gewerbegebiet war und niemand gewohnt hat (Tabakfabrik, Schlachthof und Frauenklinik.) Die Auswirkungen auf die Umwelt waren damals um ein Vielfaches geringer als jetzt.

Dennoch wird argumentiert, der Schwellenwert, was den Flächenanspruch betrifft, werde nicht erreicht. Nimmt man das gesamte Projekt (mit alten Tabakfabriken), dann würde der Schwellenwert erreicht werden.

Im Inneren der Tabakfabrik findet jedoch ein Totalumbau statt - von der Fabrikhalle zu Büros. Dieser hat sicher eine vergleichbare Investitionssumme wie der Neubau.

Die denkmalgeschützte Tabakfabrik ist zwar eine bestehende Struktur, aber im Sinne ein Neubau.

Unserer Meinung nach ist das Projekt sehr wohl von einem erkennbaren Gesamtwillen zur Ausführung getragen.

### **Zu Punkt 3. Prüfung Gesamtvorhaben Tabakfabrik Linz und Vorhaben "Quadrill" S.4**

Genau das Gegenteil ist der Fall: Es ist ein Gesamtvorhaben! Das kann man u.a. nachweisen, indem die Geschäftsflächen, ohne die bestehenden Flächen, gar nicht funktionieren würden. Die Wohnappartements sind für Mitarbeiter der Tabakfabrik gedacht. Also ein Gesamtvorhaben.

Ein weiteres Beispiel: Der Neubau ist auf die Bedürfnisse des bestehenden Baus unmittelbar zugeschnitten.

Sogar im Bieterverfahren 2017 für den Neubau war die Anforderung, ein Projekt in Kombination mit dem Alt-Bestand zu planen.

Die Entwicklung der Tabakfabrik mit dem Neubau geht quasi einher. Es ist unlauter, dass jetzt so getan wird, als wäre das eine kausale Folge und hätte nichts miteinander zu tun. Im Gegenteil: Die Planung des Neubaus hat bereits 2016/2017 in Abstimmung mit dem Altbau und der Tabakfabrik Entwicklungs GmbH begonnen. Unter anderem deswegen, um durch die Einnahmen auf den Pachtzins des Quadrill die Entwicklung/den Umbau des Altbau finanzieren zu können.

„Die künftige Nutzung solle „im Einklang mit der Grundausrichtung der Tabakfabrik“ stehen, hieß es vage. Ein Hotel wäre schön, Wohnen wurde hingegen ausgeschlossen, dafür fiel das Zauberwort „Start-ups“. “  
<https://linz.genba.org/linz-tabakfabrik-verdichtung>

Beide Projekte sind also eng miteinander verwoben und gleichzeitig entwickelt worden. Die Verstrickungen in der Finanzierung im 2-stelligen

Millionenbereich. Ohne Quadrill wäre der Umbau des Altbestands nicht möglich gewesen.

## **II. Z 19: Einkaufszentren**

### **II Zu Anhang 1 Z 19 lit. b UVP-G 200 S.4-6**

Einkaufszentrum: ["..Nahversorger dient nur den vier Bauteilen, den Wohnungen in der Umgebung.."](#) Hier wird so getan, als würden Pendler hier nicht einkaufen. Darüber hinaus ist es ein fundamentaler Widerspruch zu den Aussage in Punkt 3, dass die beiden Gebäude nichts miteinander zu tun hätten.

Darüber hinaus gibt es in der Umgebung bereits eine bestehende Infrastruktur. 2 Banken, 3 Supermärkte und eine Apotheke

## **III. Z 20: Beherbergungsbetriebe**

Unserer Meinung nach gibt es hier eine Kumulierung, da das Arcotel Nike und das Arcotel in der Quadrill zusammengehören und im Verkehrskonzept sogar von einer gemeinsamen Stellplatzbewirtschaftung die Rede ist. Also: Alle Hotelbesucher die in der Quadrill keinen Parkplatz bekommen, sollen ins Arcotel Nike ausweichen.

## **IV. Z 21: Errichtung öffentlich zugänglicher Parkplätze oder Parkgaragen**

S.9: ["Davon zu unterscheiden ist die Frage, ob die Nachsicht von der Verpflichtung zur Errichtung von weiteren 525 Stellplätzen rechtskonform erfolgte oder nicht; diese Frage ist nicht durch die UVP-Behörde zu beantworten. Die rechtliche Beurteilung dieses Beschwerdevorbringens verbleibt beim zuständigen Landesverwaltungsgericht."](#)

Bei der Frage, ob die Nachsicht der Stellplätze korrekt zustande gekommen ist, sieht sich das Land OÖ nicht zuständig und verweist auf den Verwaltungsgerichtshof.

Argumentiert wird ja, dass die Baubehörde Nachsicht hätte ablehnen müssen, sollten die Voraussetzungen zur Nachsicht nicht erfüllt sein. Wie bereits bei der Verhandlung angeführt, besteht einer unserer Einwände darin, dass wir davon ausgehen, dass die Baubehörde anders hätte entscheiden müssen.

Hierzu möchten wir erneut kritisch auf die Korrespondenz zwischen Baubehörde und Bauwerber verweisen, in der die Behörde gar nicht so entschieden und sicher in der Beurteilung auftritt, wie dies vielleicht zu erwarten wäre.

A) In der Korrespondenz vom 24.3.2021 zwischen Stadt Linz und dem Bauträger bestätigt die Behörde den Erhalt des Schreibens und spricht sich in Bezug auf die Nachsicht der Stellplätze dahingehend aus:

“Die von Ihnen übermittelten Einreichunterlagen im Bau- und Betriebsanlagengenehmigungsverfahren werden zur Kenntnis genommen, ebenso die gestern übermittelten Schreiben samt der darin enthaltenen Aussage, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung für das ggst. Projekt “Quadrill” erforderlich ist, zumal maximal 187 öffentliche Stellplätze errichtet werden. Dessen ungeachtet wird eine Abklärung hinsichtlich einer ev. UVP-Pflicht mit dem Amt der oö Landesregierung, Abt.Anlagen-, Umwelt- und Wasserrecht als sinnvoll erachtet, wie dies in der Vergangenheit bereits mehrfach diskutiert und angesprochen wurde.” ->> Akt S.61-62

Die UVP-Behörde schließt die Umgehungsabsicht bzgl. der nur äußerst knapp unterschrittenen Bagatellschwellenwerts für öffentliche zugängliche Stellplätze nicht aus, wir gehen wie bereits kritisch angemerkt davon aus.

Laut UVP-Behörde:

*„Die Benutzung der 526 (nicht öffentlich zugänglichen) Stellplätze durch diesen eingeschränkten Nutzerkreis mittels technischem Kontrollsystem schließt die Benutzung dieser Stellplätze durch andere Nutzer aus. Somit handelt es sich bei diesen 526 Stellplätzen um nicht öffentlich zugängliche*

*im Sinne des UVP-G 2000, vice versa bei den übrigen 184 Stellplätzen um öffentlich zugängliche im Sinne von Anhang 1 Z 21 UVP-G 2000."*

Ein Umkehrschluss, der durch die geplante Verwendung der Schrankenanlage nicht argumentativ haltbar ist.

Wir weisen erneut darauf hin, dass das elektronische Kontrollsystem nur in eine Richtung (nämlich es können maximal 184 Fahrzeuge, die ein Parkticket lösen müssen, einfahren) greifen soll.

Von Seiten des Bauwerbers wird lediglich der Wille bekundet, den Nutzerkreis der öffentlichen Stellplätze kontrollierbar zu begrenzen.

D.h. es kann (soll) nicht verhindert werden, dass mehr als 526 Fahrzeuge, die kein Parkticket lösen müssen, in die Tiefgarage einfahren und so die Anzahl der verfügbaren öffentlichen Plätze reduzieren.

Aber die Anzahl an öffentlichen Stellplätzen wurde vom Projektwerber ja nicht grundlos definiert, sondern soll den durch das Projekt induzierten Stellbedarf (vgl. Verkehrsuntersuchung Seite 26: „Bei den Nutzungen Wohnen, Büro, Handel, Gastronomie, Fitness und Seminar stellen alle Besucher Öffentliche Parker dar.“) abdecken.

Da die einzelnen Stellplätze keinem Nutzerkreis zugeordnet werden, kann das technische Kontrollsystem erst dann effektiv sein, wenn nicht öffentlich zugängliche und öffentlich zugängliche Nutzer erfasst und kontrollierbar begrenzt werden.

## **2. Zum Gesamtvorhaben Tabakfabrik Linz und Vorhaben „Quadrill“ (Seite 10):**

*"17 Stellplätze davon sind exklusiv an Mieter vergeben, also als nicht öffentlich zugänglich zu qualifizieren. Bezüglich der restlichen 99 Stellplätze wurde angegeben, dass diese nach Bedarf an die Mieter der Tabakfabrik Linz bzw. deren Gäste oder Besucher vergeben werden, indem entsprechende Einfahrtsberechtigungen ausgestellt werden.*

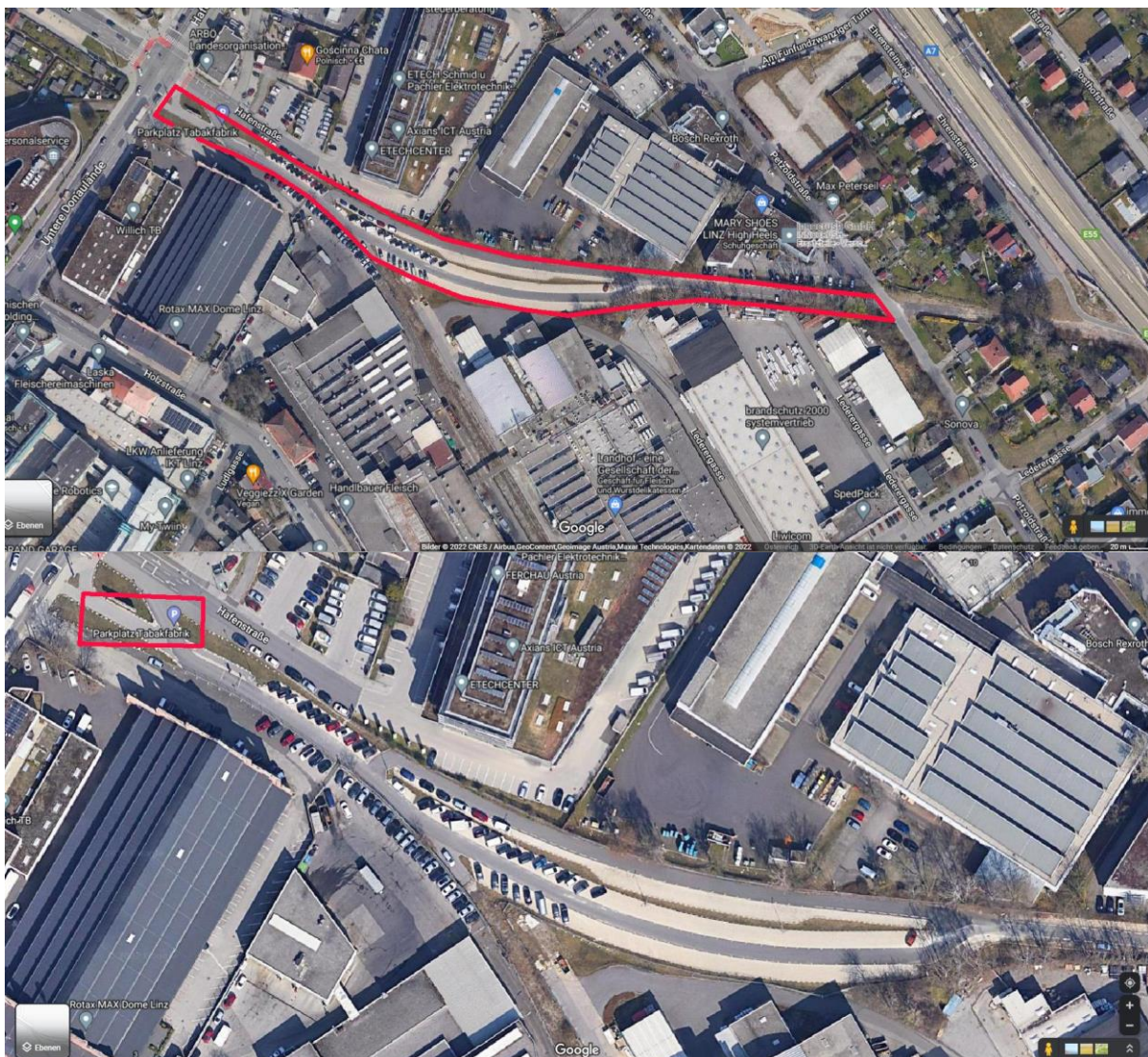
*"Selbst wenn es sich bei diesem Vorhaben aber um die Änderung eines Gesamtvorhabens handeln würde, weil man darin eine Erweiterung der bestehenden*



*Tabakfabrik Linz sehen würde, würde auch hier die Prüfung kein anderes Ergebnis ergeben."*

Der extra für die Tabakfabrik (aus der Not) vor 4 Jahren beschlossene und geschaffene Parkplatz hinter der Viehmarkthalle wurde nicht mitgerechnet. Dieser umfasst 170 Stellplätze und ist in GOOGLE MAP sogar als "Tabakfabrik Parkplatz" gekennzeichnet!

Screenshot Google Maps - Parkplätze Tabakfabrik). Luftlinie nur 170 Meter von der TFL entfernt.



*"Ob alle 116 Stellplätze als nicht öffentlich zugängliche qualifiziert werden können oder dies nur für die 17 dauerhaft an Mieter vergebenen gilt, kann letztendlich dahin gestellt bleiben, da selbst mit allen 116 Stellplätzen der*



*Tabakfabrik Linz das Bauvorhaben „Quadrill“, wäre es als ein Änderungsvorhaben zu werten, nicht die Schwelle von mindestens 750 öffentlich zugänglichen Stellplätzen erreichen würde ( $116 + 184 = 300$  Stellplätze).“*

Hier ist nicht nachvollziehbar, was der Ermittler sagen will. Entweder man rechnet die 116 zu den 710 (Gesamtzahl der Stellplätze) hinzu. Dann befindet man sich über dem Schwellenwert von 750 und wäre damit UVP-pflichtig. Oder: Man zählt die  $116 + 184 = 300$  Stellplätze zusammen dann wäre man über dem Schwellenwert von 188 öffentlichen Stellplätzen und auch dann wäre die UVP-Pflicht gegeben.

In beiden Fällen ist das Projekt UVP-pflichtig. Die Argumentation ist erneut nicht nachvollziehbar.

Ich ersuche um Berücksichtigung bei der Entscheidungsfindung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Hell' followed by a stylized flourish.