

Rechtsanwalt
eingetragener Mediator

Mag.rer.soc.oec.
Dr. Helmut Blum

LL.M., MAS (European Law)
MAS (Mediation)
LL.M. (U.S. Law, Florida Coastal School of Law)

Sprechstellen: Wien und Gars am Kamp Mitglied der Europäischen Anwaltskooperation(EWIV)
Terminvereinbarung unter : +43/732/78 13 66

PER WEB ERV
Verfassungsgerichtshof
Freyung 8
1010 Wien

GZ E591/2023

PiovBr/Tabakfabrik / bl / [REDACTED]

Beschwerdeführerin: Brita Piovesan, BA, [REDACTED]

vertreten durch: Mag. Dr. Helmut Blum Rechtsanwalt
Mozartstraße 11
A-4020 Linz
Code R403137

Belangte Behörde: Magistrat der Landeshauptstadt Linz

Beschwerdegegenstand: Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes
Oberösterreich vom 10.01.2023, GZ: LVwG-
153409/36/JS – 153419/3

Mitbeteiligte Parteien: 1. TF BOSTON GmbH
2. TF QUADRILL GmbH & Co KG
3. TF MEMPHIS GmbH & Co KG
4. TF BALBOA GmbH & Co KG
alle Salurnerstraße 57, 6330 Kufstein

alle vertreten durch: Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte GmbH,
Fleischmarkt 1, 1010 Wien

Schriftsatz der Beschwerdeführerin

Prozess- und Geldvollmacht erteilt gem. § 30/2 ZPO
Gem. § 19 a RAO verlangt der gefertigte Anwalt
Vollmacht erteilt
Zustellung gem. § 112 ZPO an Vertreter der mitbeteiligten Parteien
1-fach
1 Beilage: Grundbuchauszug

Zugelassen auch in Deutschland und Modena (Italien)

A-4020 Linz · Mozartstraße 11/6 · Telefon +43/732/78 13 66 · Telefon +43/732/78 13 76
Telefax +43/732/78 13 76-76 e-mail: kanzlei@ra-blum.com · www.ra-blum.com
Oberbank AG IBAN: AT56 1500 0007 2104 7827, BIC: OBKLAT2L

Ich habe am 16.05.2023 gemeinsam mit meinem Rechtsvertreter und einem bautechnischen Berater beim VfGH Einsicht in den Verfahrensakt und insbesondere den Verordnungsakt des Gemeinderates der Landeshauptstadt genommen. Erst bei dieser Einsicht in die Unterlagen wurde ein Blick in die genauen, bisher unter Verschluss gehaltenen Unterlagen möglich. Daher werden nun die **maßgeblichen Argumente der Beeinspruchung der Bebauungsplanänderung**, wie das

- Fehlen einer unabhängigen Stadtplanung,
- unzureichende und mangelhafte unabhängige Grundlagenforschung,
- die Missachtung der oö. Raumordnung und
- die Übernahme eines Investorenbieterprojektes bis ins Detail und unter Umgehung der Oö. Bauordnung

anhand der Unterlagen (insbesondere Motivenberichte) ergänzend dargelegt. Auf das zu diesem Thema bereits erstattete Vorbringen im Verwaltungsverfahren sowie in der Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof wird verwiesen.

Zudem wird auf die Äußerung der Stadt Linz vom 19.4.2023, die Gegenschrift der Magistratsdirektion vom 24.4.2023 und auf die Gegenäußerung vom 2.5.2023 der mitbeteiligten Partei Bezug genommen.

Einleitende Worte

Ich habe fristgerecht Einwendungen gegen das Bauvorhaben erhoben. Mir kommt daher Parteistellung als Nachbarin im gegenständlichen Verfahren zu; die Kriterien des § 31 Oö BauO liegen in meinem Fall vor. Ich habe entgegen dem Vorbringen der mitbeteiligten Partei auch zulässige und begründete Einwendungen gegen das Bauvorhaben erhoben. Ich habe unter anderem eine Gefährdung meines Eigentums und meiner Person durch unzumutbare Immissionen geltend gemacht, die vom Bauvorhaben ausgehen.

Gemäß § 41 Abs 4 Oö BauO sind öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn zu berücksichtigen, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechts oder eines Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes stützen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen. Dazu gehören insbesondere alle Bestimmungen über die Bauweise, die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, die Lage des Bauvorhabens, die Abstände von den Nachbargrenzen, die Gebäudehöhe, die Belichtung und Belüftung sowie jene Bestimmungen, die gesundheitlichen Belangen oder dem Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen dienen. Damit kann es aber auch keinen Zweifel darüber geben, dass ich im Rahmen zulässiger baurechtlicher Einwendungen auch die **Gesetz- bzw. Verfassungswidrigkeit des Bebauungsplanes, der der geplanten Bebauung zugrunde liegt, geltend machen kann. Jede andere Gesetzesauslegung hätte zur Folge, dass die Erlassung oder Änderung von Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplänen jeder Überprüfung durch den VfGH entzogen wäre.**

Die direkte Anfechtung wäre wegen der Zumutbarkeit des Umwegs über ein Verwaltungsverfahren unzulässig, im Verwaltungsverfahren wäre eine Anfechtung nicht möglich, da keine zulässigen öffentlich-rechtlichen Einwendungen vorliegen würden. Den Nachbarn wäre damit ein effektiver Rechtsschutz von vornherein entzogen; der Planungswillkür wäre damit Tür und Tor geöffnet.

Ich habe bereits in der Bauverhandlung die Gesetz- und Verfassungswidrigkeit des Bebauungsplanes des Gemeinderates der Landeshauptstadt Linz Nr. 06-009-01-01, rechtswirksam an 13.04.2021 eingewendet, diesen Einwand während des gesamten Verwaltungsverfahrens durchgehend aufrechterhalten und auch als eines der wesentlichen Argumente in die Verfassungsbeschwerde aufgenommen. Die Akteneinsicht vom 16.05.2023 hat meinen Verdacht des Vorliegens einer gleichheitswidrigen Anlasswidmung sowie des Fehlens einer sachgerechten Grundlagenforschung bestätigt. Ich werde dazu in weiterer Folge im Detail Stellung nehmen.

Dazu kommt weiter, dass dem Gemeinderat der Landeshauptstadt Linz ein weiterer gravierender Verfahrensfehler im Planungsverfahren unterlaufen ist. Es wurden lediglich die Eigentümer des Hauses Ludlgasse 12a, 4020 Linz von der beabsichtigten Planänderung informiert, nicht aber die Eigentümer der Häuser Ludlgasse 12b, 12c, 14, 4020 Linz. Auch aufgrund dieses wesentlichen Verständigungsmangels, von dem ich selbst als Eigentümerin einer Wohnung im Haus Ludlgasse 12c, 4020 Linz, betroffen bin, ist der oben angeführte Bebauungsplan gesetzwidrig.

Die mitbeteiligte Partei führt in ihrem Schriftsatz vom 2.5.2023 unter anderem aus:

„Die Beschwerdeführerin Brita Piovesan ist Lokalpolitikerin und geriert sich nun schon einen geraumen Zeitraum vor allem medial als Sprecherin einer vermeintlichen Bürgerinitiative gegen das gegenständliche Bauprojekt...“
„Als Teil einer politischen Initiative waren die Vorhalte gegen das Bauprojekt sichtlich nicht aus einer subjektiven Betroffenheit motiviert und beschränken sich diese im Wesentlichen auf vermeintliche objektive Rechtswidrigkeiten („Klimaschutz“, „Umweltschutz“) ... sie verabsäumt es aber, eine subjektive Betroffenheit durch diese vermeintliche Gesetzeswidrigkeit darzulegen ... Die Beschwerde leidet dadurch an einem gravierenden Wurzelmangel...“

Die Wortwahl der mitbeteiligten Partei ist verfehlt und ein leicht durchschaubares Manöver, um mich als Vertreterin von mehreren Hundert Menschen zu diskreditieren. Das konsequente Nutzen der Bürgerrechte und das demokratische Engagement als sich „gerieren“ und die Bürgerinitiative als „vermeintlich“ hinzustellen, lässt tief in die Taktik blicken und ist ein schlechter und durchschaubarer Versuch, mich als exponierende Sprecherin der Bürgerinitiative, die für über 600 (durch Unterschriften belegte) Linzer:innen aus dem Viertel spricht, mit sprachlichen Mitteln der Unehrllichkeit zu bezichtigen.

Anscheinend sollen mir Rechte, die mir nach der Oö BauO als angrenzende Liegenschaftseigentümerin zustehen, aufgrund meines politischen Engagements abgesprochen werden. Es ist richtig zu stellen, dass ich keine (wie fälschlicherweise behauptet) Lokalpolitikerin bin, gleichwohl ich 2021 aufgrund meines Engagements seit 2018 in der Bürgerinitiative gebeten wurde, für eine Linzer Bürger:innenliste im Gemeinderatswahlkampf 2021 zu kandidieren.

Ich bin gemeinsam mit meinem Ehegatten Eigentümerin einer Wohnung in der Ludlgasse 12c, 4020 Linz. Ein Grundbuchsauszug liegt bei. Daraus leite ich meine Parteistellung im gegenständlichen Verfahren ab.

Bereits im September 2018 habe ich mit rund 50 Mitstreiter:innen die Bürgerinitiative „Tabakfabrik – wir reden mit“ gegründet und wurde als Sprecherin gewählt, nachdem die Informationen, die den Anrainern zum Neubau3/Quadrill von Seiten der Verantwortlichen geboten wurden, mehr als dürftig waren. In dieser Zeit wurden von der Bürgerinitiative insgesamt 600 Unterschriften gesammelt, wobei sich die Unterzeichner für die Abwendung der Verkehrsexplosion aufgrund des induzierten Quell- und Zielverkehrs und die Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen der Weiterentwicklung der Tabakfabrik und der Wohnanlage „Wohnen im Donaupark“ per Unterschrift aussprechen.

Die Befürchtungen als unmittelbar Betroffene im weiteren Verlauf der Planungen nicht ernst genommen bzw. übergangen zu werden, haben sich bestätigt.

Nach zahlreichen Gesprächen mit der Tabakfabrik, der Firma Bodner Bau und der Stadt Linz wurde zwar auf einige Anliegen der Anrainer reagiert, ein zukunftsorientiertes, nachhaltiges und nachbarschaftsverträgliches Mobilitätskonzept, welches das Wohnviertel vom Verkehr schützen soll, existiert jedoch bis heute nicht.

Zur angesprochenen „politischen Initiative“ ist festzuhalten, dass ich mich erst im März 2021 im Vorfeld der Gemeinderatswahlen bei der Bürger:innenliste Linzplus engagiert habe. Ich bin keine Lokalpolitikerin, beziehe kein Gehalt und habe auch keine Stimme im Gemeinderat.

Zur „alleinigen Beschwerdeführerin“ ist anzuführen: bei der Bauverhandlung im Herbst 2021 hatte ich die Vollmachten von 14 Anrainer:innen, um in ihrem Namen bei der Bauverhandlung zu sprechen. Daraus ergaben sich 11 Beschwerdeführer:innen beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Schlicht und einfach aus Kostengründen (Gebühren und Anwaltskosten) trete ich im Verfahren vor dem VfGH als alleinige Beschwerdeführerin auf. Meine subjektive Betroffenheit habe ich in zahlreichen Einwänden und Eingaben ausführlich und nachvollziehbar dargelegt. Dies in Abrede zu stellen, kann wohl nur als gescheiterter Versuch der mitbeteiligten Parteien angesehen werden, von den eigentlichen Problemen des gegenständlichen Projektes und des Zustandekommens der Bebauungsplanänderung abzulenken.

A)Anhand der vorliegenden Unterlagen lässt sich eindrücklich darstellen, wie einseitig die Interessen des Bauwerbers begünstigt und übergeordnete Interessen sukzessive “geopfert” werden. Es liegt damit eine unzulässige und gleichheitswidrige Anlasswidmung vor.

Bereits die Verbalfestlegungen des ersten Motivenberichts lassen die Absicht erkennen, den Bedürfnissen des Bauwerbers (Einzelinteresse) entsprechen zu wollen:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan O 109/11 vom 18.04.2001 findet sich für die spätere Bebauung lediglich die verbale Festlegung, dass *“das Siegerprojekt des ausgelobten (Bieter-)Wettbewerbs übernommen wird und die Baufluchtlinien entsprechend ausgewiesen werden”*. (siehe Verwaltungsakt S. 13)

Im Verlauf wird sich zeigen, dass die Interessen Dritter nach und nach den wirtschaftlich, ökonomischen Interessen des Bauwerbers geopfert werden, was sich eindrücklich an der

Bebauungsplanänderung bei den Verbalfestlegungen zur Begrünung ablesen lässt.

Zur Übersicht sollen die gegenständlich für den Bebauungsplan wichtigsten Ziele und Maßnahmen des **Örtlichen Entwicklungskonzept Linz Nr. 2 - Grünlandkonzept (ÖEK-2 2013)** dargestellt werden:

MG2

- x) Anhebung der Bepflanzungsqualität
- x) In Bebauungsplänen Minimierung der Versiegelungsgrade und Beschränkung, sowohl der Bebauungsdichte als auch des Bebauungsgrades

MG4

- Dämpfung der Temperaturextreme (Wärme-Inseln) im dicht verbauten Stadtgebiet
- x) Erhalt und Ausbau kleinräumiger Grünanlagen im dicht verbauten Stadtgebiet
- x) Weiterführung der Maßnahmen zur Dachbegrünung und Fassadenbegrünung

MG12

- x) Festlegungen im Bebauungsplan zur Bauplatzbegrünung: Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, sowie Sicherung von erhaltenswerten Gehölzen

MG14

- Landschaftsgliederung mit großräumigen Grünelementen
- x) Übergeordnete Grünverbindungen: Terrassenkanten, größere bzw. zu begrünende Straßenzüge wie Gruberstraße

MG17

- x) Erhalt und Ergänzen von Großgrün im Straßenraum: u.a. Gruberstraße/ Khevenhüllerstraße

MG23

x) Flächenvorsorge für die Neuschaffung von Grünflächen und Spielplätzen (auch im Zusammenhang mit der künftigen Siedlungsentwicklung) bei Umnutzungen

Verbesserung der Grünausstattung?

In seiner Äußerung vom 19.04.2023 gibt Planungsstadtrat Dietmar Prammer S. 4 an: *"Aus dem **Motivenbericht vom 23.04.2023, Seite 6**, geht hervor, dass dem BPI-Gebiet im GFP 2001 eine mangelhafte Durchgrünung zugewiesen wurde, welche insbesondere bei Abbruch oder Neubau zu verbessern ist. Vergleicht man die Situation vor dem Abriss der Bestandsgebäude mit der Projektdarstellung für das laufende Bauvorhaben, erkennt man eine deutliche Verbesserung der Grünausstattung. Im Bebauungsplan wurden unter Maßnahmen/Begrünung entsprechende Verbalfestlegungen zu Dachflächenbegrünung, Grünflächen und Baumpflanzungen vorgesehen."*

Es ist nicht nachvollziehbar, wie die Behauptung der Verbesserung der Grünsituation überhaupt zustande kommen kann, da es sich bei dem Bauvorhaben um eine maximale, **100% Versiegelung des Grundstückes** handelt, welches zuvor bei weitem nicht (wie von den anderen belangten Parteien behauptet wird) voll versiegelt war.

Siehe Foto Vergleich Altbestand (2022) gewachsener Boden im Vergleich zum Versiegelungsgrad durch die Tiefgarage:



Schätzungsweise sind rund 2100m² Erdreich gewachsener Boden, sowie eine den Zielen der Stadtplanung entsprechende, bestehende Allee mit altem, gesunden Baumbestand in der Gruberstraße und in der Unteren Donaulände aufgrund des Bauvorhabens vernichtet worden und das entgegen dem örtlichen Entwicklungskonzept.

Alleine die vier gefälltten, rund 50 Jahre alten und stadtklimatisch wirksamen Kastanienbäume mit einem Stammumfang von rund 2 Metern weisen mit Sicherheit eine bessere CO₂ Bilanz auf als die gesamte im Motivenbericht vorgeschriebene „Grünaustattung“ des Projektes.

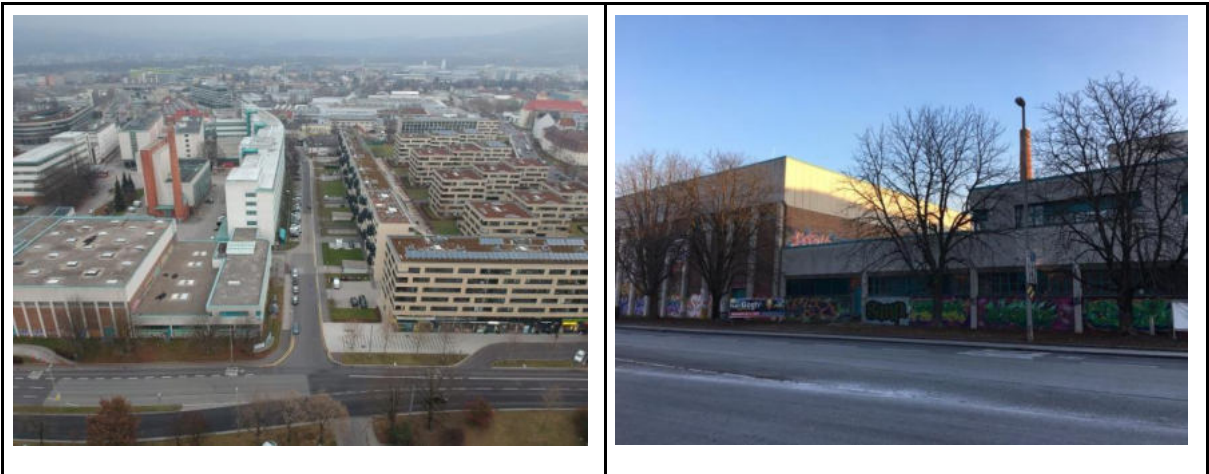
Der Verlust des gewachsenen Bodens/ Erdreichs ist stadtklimatisch deshalb so relevant, weil dieser Untergrund die Voraussetzung für große Bäume ist. Nur mit großen Wurzelbereich können Bäume groß und alt werden und somit über Schatten und Verdunstung ihre stadtklimatisch herausragende Wirkung erzielen. Ersatzpflanzungen in Betontrögen oder auf Dächern erzielen nicht annähernd diese Wirkung.

Auch die geschätzten Rechtsvertreter Vavrovsky Heine Marth sprechen in ihrer Gegenäußerung vom 02.05.2023 davon (S. 7), *"dass das Gebiet bisher praktisch voll versiegelt und großflächig verbaut war und im Übrigen auch im Linzer Stadtzentrum liegt"*.

Die Behauptung, dass es zu einer Verbesserung der Grünausstattung durch das Projekt kommen würde, muss als falsch betrachtet werden:

Rechnet man 2100m² gewachsenen Boden **NUR** mit 2m Tiefe, sind das 4200m³ Erdreich, die 150m³ Erdreich Dachbegrünung geopfert worden sind.

Von einer Anhebung der Bepflanzungsqualität, der Minimierung der Versiegelungsgrade und Beschränkung, sowohl der Bebauungsdichte als auch des Bebauungsgrades in Bebauungsplänen, der Dämpfung der Temperaturextreme (Hitze-Inseln) im dicht verbauten Stadtgebiet, dem Erhalt und Ausbau kleinräumiger Grünanlagen im dicht verbauten Stadtgebiet sowie dem Erhalt und Ergänzen von Großgrün im Straßenraum: u.a. Gruberstraße/Khevenhüllerstraße anhand des örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK-2 2013) kann in diesem Zusammenhang leider nicht mehr die Rede sein.





Fotos: gewachsener Boden vor Baubeginn und die 4 alten Kastanienbäume mit einem Stammumfang von ca. 2m (geforderter Stammumfang Motivenbericht)

Es sei an dieser Stelle auf den **eklatanten Widerspruch** zu den **Punkten MG2, MG4, MG12, MG14 und MG17** der übergeordneten Planungen des **Grünlandkonzept** (ÖEK Nr 2 2013) hingewiesen.

Weiter wird aus der Akteneinsicht ersichtlich, wie der Motivenbericht 23.4.2020 letztlich und nur wenig Monate später an die Bedürfnisse des Bauwerbers angepasst wurde:

In der ersten Variante des Motivenberichts wird noch auf die Bedeutung von gewachsenem Boden verwiesen. Eine Formulierung, die sich noch in Einklang mit dem ÖEK Grünlandkonzept der Stadt Linz befindet, wo es um den Erhalt und die Verbesserung der Grünausstattung geht.

Siehe Verwaltungsakt S. 54 hinten:

Mindestens 1.000 m² der Bauplatzfläche ist als Grünfläche auszubilden und mit Bäumen und/oder Sträuchern zu bepflanzen.

Aufgrund des hohen Anteils von versiegelten Flächen im Rahmen der geplanten Neubebauung „NeuBau3“ kommt der Herstellung der Grünflächen, eine große Bedeutung zu. Erholungs- und Naturräumen gehen verloren, Regenwasser kann nicht mehr ungehindert versickern, Temperatur, Luftqualität und Klima werden durch den Entfall von Vegetation ungünstig beeinflusst. Grünflächen stellen eine Möglichkeit dar, manche dieser negativen Auswirkungen zu verhindern oder zumindest abzuschwächen. Grünflächen schaffen ua. wertvollen Lebensraum für Tiere und Pflanzen, bieten Erholungsraum für Menschen auch mitten im dicht verbauten Stadtgebiet, speichern das Regenwasser, die Pflanzen kühlen durch Verdunstung und Transpiration ihre Umgebung (der Wärmestau in der Stadt kann reduziert werden). Zudem kommt der positiven Beeinflussung des Siedlungsbildes gerade in Bereichen mit verdichteter Bebauungsstruktur eine große Bedeutung zu.

Im 2. Motivenbericht vom 22.10.2020 wird die Forderung aus dem 1. Motivenbericht bereits „verwaschen“, an die Bedürfnisse des Bauwerbers angepasst und somit eine Verschlechterung der Grünsituation in Kauf genommen.

Alt:

Mindestens 1.000 m² der Bauplatzfläche ist als Grünfläche auszubilden und mit Bäumen und/oder Sträuchern zu bepflanzen.

Neu:

Pro Bauplatz sind mindestens 8 % der Bauplatz-Grundfläche als Grünfläche auszubilden und mit Bäumen und/oder Sträuchern zu bepflanzen. In Summe sind 10 % der im Planungsgebiet insgesamt geschaffenen Bauplatz-Grundflächen als Grünflächen auszubilden und mit Bäumen und/oder Sträuchern zu bepflanzen.

Die Stadt Linz, der es ansonsten sehr wohl ein Anliegen zu sein scheint, dass Bäume gepflanzt werden, die auch tatsächlich eine Chance haben zu wachsen, macht diesbezüglich bei der Baumförderung für Unternehmen und Privatpersonen sehr klare Vorgaben für die Voraussetzung einer Baumpflanzung. Siehe Baumförderung der Stadt Linz: https://www.linz.at/serviceguide/viewchapter.php?chapter_id=123326#forderungsrichtlinien

Für jeden zu pflanzenden bzw. gepflanzten Baum müssen jeweils mindestens 7x7 m bzw. 49 m² Freifläche und 35 m³ durchwurzelbarer Wurzelraum zur Verfügung stehen. Bäume sind mit je 3 ausreichend dimensionierten Baumpfählen pro Baum zu fixieren.



Fotos: Screenshot aus der Baumförderung im Vergleich zu den geplanten Bepflanzungsmaßnahmen der Quadrill.

Legt man diesen Maßstab auf 1000m² Grünfläche um, bedeutet dies, dass 700m³ Erdreich zur Verfügung stehen sollen, um Bäume pflanzen zu können.

Über das Ausweichen auf die Dachbegrünung wird aber nur noch eine Erdreichtiefe von 15 cm (siehe Verbalfestlegungen im Bebauungsplan) gefordert, was auf 1000m² eine Reduktion des Volumens von 700m³ auf 150m³ darstellt. Siehe Verwaltungsakt S.54 hinten (Motivenbericht vom 23.4.2020):

In Abstimmung mit der Lage im Stadtgebiet, der Einsichtigkeit und Zuordnung sowie der erforderlichen Bepflanzungsqualität wird als oberste Schicht des Dachaufbaues eine Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 15 cm festgelegt. Die Beschränkung der Dachflächenbegrünung auf mindestens 50 % der Fläche erlaubt zusätzlich zu Technikaufbauten auch die Anlage von Terrassen, Wegen u.Ä., sodass auch eine Benützung der Dachflächen möglich ist.

Dass der Volumensmaßstab zur Sicherstellung durchwurzelbaren Wurzelraums beim Bauwerber nicht angelegt wird, macht erneut die Ungleichbehandlung, bzw. das einseitige Entgegenkommen (wider der Interessen der Allgemeinheit und des ÖEK Grünlandkonzeptes) deutlich.

Der Versiegelungsgrad des Projektes ist maximal (da die Tiefgarage bis an die Grundstücksgrenze heran geht) und **wesentlich höher als in der angrenzenden Nachbarschaft.**

Die von den mitbeteiligten Parteien in ihrer Gegenäußerung vom 02.05.2023 S6/19, aufgestellte Behauptung, dass die angrenzenden Straßen und Plätze vom Projekt profitieren, löst in diesem Zusammenhang eher Verwunderung aus. Die Anrainer:innen können sich nicht vorstellen, dass das dem Gleichheitsgrundsatz entspricht und können nicht

nachvollziehen, dass die umliegenden Grünflächen (Wohnen im Donaupark) praktisch die Ersatz-Grünflächen bzw. die grüne Lunge für die Quadrill sein sollen. Die Ersatzpflanzungen und die geringe Qualität der Grünflächen stehen in keinem Verhältnis zur Größe, Dichte und Höhe und somit Impact des Projekts.

Wie bereits erwähnt, lässt sich in der Akteneinsicht der Prozess der Anpassung an die Interessen des Bauwerbers Schritt für Schritt nachvollziehen, was der sukzessiven Vernachlässigung festgeschriebener, überörtlicher öffentlicher Interessen gleichkommt:

Bereits im Motivenbericht 24.4.2020 (Verwaltungsakt S. 54 hinten) wird in Bezug auf die Begrünung schon ein Zusatz aufgenommen, der dem Bauwerber in Bezug auf die Baumpflanzungen entgegenkommen soll.

Pro 1.000 m² vollendeter Bauplatzfläche ist zumindest ein Laubbaum mit einem erreichbaren Mindestkronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand von mindestens 8 m, der bei Pflanzung zumindest einen Stammumfang von 18-20 cm in 1 m Höhe aufweist, zu pflanzen bzw. zu erhalten, es sei denn der verbleibende nicht mit Hauptgebäuden bebaubare Teil des Bauplatzes ist kleiner als 100 m².

Stadtbäumen wird eine hohe Bedeutung zugemessen. Nicht nur, dass Bäume das Mikroklima beeinflussen können (Begrenzung von Temperaturextremen), Bäumen wirken sich ua. auch vorteilhaft auf die Luftqualität, die Luftfeuchtigkeit, den CO₂-Haushalt, die Biodiversität und die Lebensqualität aus. Ausgenommen von der Pflanzungserhaltung bzw. -verpflichtung sind Bauplätze mit weniger als 1.000 m² Grundstücksfläche und weniger als 3 Wohneinheiten, da es sich hier in aller Regel um Grundstücke mit Kleinhausbauten in locker bebauten Siedlungsbereichen handelt, die von ihren Bewohnern in der Regel ohnehin ausreichend begrünt werden.

Problematisch sind immer Eckgrundstücke, da hier der Freiflächenanteil im Regelfall nur erschwert oder keine Baumpflanzung zulässt. Hier sollen Ausnahmen möglich sein, da beispielsweise auch bei einem 1000 m² großen Bauplatz keine ausreichende Fläche für eine Baumpflanzung zur Verfügung steht. Der Zusatz ... es sei denn, der verbleibende nicht mit Hauptgebäuden bebaubare Teil des Bauplatzes ist kleiner als 100 m²... wird daher aufgenommen.

Von Anfang an war ersichtlich, dass über die Genehmigung der Baufluchtlinien bestehender gewachsener Boden versiegelt werden wird (Bauplatz zu 100% mit einer Tiefgarage unterbaut), da aufgrund der Projektunterlagen klar hervorgeht, dass der Neubau die Grundstücksfläche bis an die Grundstücksgrenzen total versiegeln wird.

Planungsstadtrat Prammer weist in seiner Äußerung vom 19.04.2023, S.4 darauf hin, dass die Vorschreibung der Grünflächen für jeden Bebauungsplan frei wählbar sei und nicht in jedem Bebauungsplan zur Anwendung komme. *"Die Anwendung hängt ua. davon ab, ob für ein Planungsgebiet die Notwendigkeit besteht und/oder die Bestimmung umsetzbar sei."*

Dazu ist anzumerken, dass selbstverständlich die **Notwendigkeit einer Verbesserung der Grünausstattung** auf dem Bauplatz besteht:

Zum einen ist die Notwendigkeit hinreichend im Grünlandkonzept der Stadt Linz (ÖEK-2 2013) samt Auflistung entsprechender Gegenmaßnahmen und im Grünflächenplan 2001 dokumentiert.

Zum anderen lässt sich die Notwendigkeit auch aus der Verortung in einer klimatisch bedenklichen Zone (siehe Klimaanalyse 2020 der Stadt Linz; <https://www.linz.at/umwelt/stadtklimaanalyse.php>) klar ableiten.

Dass diese Bestimmung für die veranlassende Behörde nicht mehr umsetzbar erscheint, wurde durch die selbst veranlasste Änderung des Bebauungsplanes bezüglich der Baufluchtlinien (Heranrücken an die Grundstücksgrenze) zu Gunsten der Interessen des Bauwerbers künstlich von der Stadt Linz geschaffen.

Wie bereits angemerkt, war das Areal zuvor **nicht** voll versiegelt und auch die Gebäudeflächen des Altbaus hätten eine Entsiegelung von Verkehrsflächen zugelassen, die im Grünlandkonzept (GFP 2001) unter **MG2 ("In Bebauungsplänen Minimierung der Versiegelungsgrade und Beschränkung, sowohl der Bebauungsdichte als auch des Bebauungsgrades")** explizit gefordert wird.

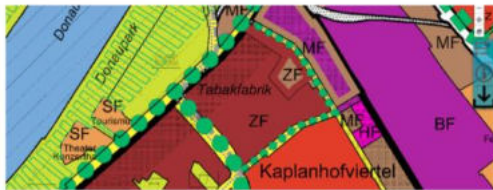
.

Aus dieser Perspektive erscheint es bemerkenswert, dass der 40 Jahre alte Bestandsbau (aus dem Jahr 1983!) städteplanerisch besser dem (noch nicht mal geschriebenen) örtlichen Entwicklungskonzept entsprach, als es das gegenständliche Bauvorhaben heute tut: Damals wurde auf die Alleen der

Gruberstraße und der Unteren Donaulände Rücksicht genommen und die Gebäude diesbezüglich zurückgesetzt.

WIDERSPRUCH OEK 2013-2023

UNTERBRECHUNG DER ALLEE



Fotos: Forderungen des ÖEK versus der tatsächlichen Umsetzung beim Bauvorhaben (Alleen nicht fortgesetzt.)

In seiner Äußerung vom 19.04.2023 gibt Planungsstadtrat Prammer S. 4 an: *"Seitens der Beschwerdeführerin wird behauptet, dass die Grundlagenforschung auch deshalb unzureichend sei, da nicht berücksichtigt wird, dass gemäß dem Grünlandkonzept als Teil des maßgeblichen örtlichen Entwicklungskonzepts die Berücksichtigung klimatischer Verhältnisse bei raumplanerischen Entscheidungen einfließen sollte. Dem ist entgegenzuhalten, dass im Rahmen der 10 Punkte-Checkliste für Hochhäuser eine Analyse der zu erwartenden Windströme durchzuführen war. Durch ein strömungstechnisches Gutachten war die Windwirkung (1. Windströmungsgerechte Bebauung, 2. Windkomfort) zu*

prüfen. Die Überprüfung erfolgte durch die Weatherpark GmbH und deren Ergebnisse wurde in Punkt 7. der 10 Punkte-Checkliste für Hochhäuser aufgenommen.“

Es muss in diesem Zusammenhang erneut auf den **eklatanten Widerspruch** zu den **Punkten MG2, MG4, MG12, MG14 und MG17** der übergeordneten Planungen des **Grünlandkonzept** (ÖEK Nr 2 2013) hingewiesen werden.

Verwaltungsakt S. 102 hinten, Stellungnahme Land OÖ:

Grundlagenforschung:

Abschließend wird noch zur vorliegenden Grundlagenforschung angemerkt, dass gemäß dem Grünlandkonzept als Teil des ÖEK Nr. 2 die Berücksichtigung klimatischer Verhältnisse (z.B. Freihalten wichtiger Durchlüftungsschneisen) bei raumplanerischen Entscheidungen einfließen sollte. Inwieweit dies erfolgt ist, geht aus den vorliegenden Unterlagen nicht hervor.

Der Einwendung des Landes OÖ ist inhaltlich voll zuzustimmen.

Allerdings ist anzumerken, dass sich im Verlauf die **„Berücksichtigung klimatischer Verhältnisse“ auf die Betrachtung der Durchlüftung reduziert** (siehe unten). Was in Widerspruch zum GFP 2001 und dem zentralen Punkt MG4 (Dämpfung der Temperaturextreme (Wärme-Inseln) im dicht verbauten Stadtgebiet) des ÖEK-2 2013 steht.

B) Zur Verletzung der Interessen Dritter durch die Bebauungsplanänderung, da ausschließlich die Planungs- und Nutzungsinteressen der Investoren berücksichtigt und Einwendungen Dritter nicht berücksichtigt worden sind.

Planungsstadtrat Prammer äußert sich (19.04.2023) zu § 36 Abs. 2 Oö ROG idF LGBl. Nr. 69/2015 auf Seite 3 wie folgt:

"Im gegenständlichen Fall wurden die Einwendungen sorgfältig und gewissenhaft in der Einwendungsbearbeitung vom 22.10.2020 beurteilt und es wurde eine Einwendung für eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt. Insgesamt wurden die Interessen Dritter nach Möglichkeit berücksichtigt und § 36 Abs. 2 Oo. ROG nicht verletzt."

Festzuhalten ist, dass es sich bei der einzigen zur Gänze berücksichtigten Einwendung für eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes um die Einwendung der ILG (Immobilien Linz GmbH & Co KG) handelt (siehe Motivenbericht 22.10.2020, S.4.), in der es darum geht, den Interessen des Bauwerbers gerecht zu werden. Es sollen zwar 4 Bauplätze eingereicht werden, aber der gesetzlichen Verpflichtung zur Errichtung von 1000m² Grünfläche pro Bauplatz (sprich 4000m²) möchte der Bauwerber nicht nachkommen:

Im Mai 2020 muss der Bauwerber feststellen, dass bei seinem Plan, 4 Bauplätze einzureichen (um im Nachhinein besser verwerten/verkaufen zu können), dementsprechend auch pro Bauplatz 1000m² Grünflächen zu errichten sind. In Telefonaten mit Mag.a Weberndorfer (siehe Verwaltungsakt, S. 76 hinten) wird die „Idee“ geboren, diese Verpflichtung zu umgehen, indem der ILG geraten wird, eine Änderung des Bebauungsplanes einzubringen:

"Als möglicher Ausweg wurde eine Stellungnahme mit Ansuchen um Abänderung im Zuge der Verständigung der Grundeigentümer besprochen. Über die Immobilien Linz GmbH&CoKG die ja als GSt-Eigentümer benachrichtigt wird, müsste eine entsprechende Stellungnahme, inklusive der notwendigen Abänderung eingebracht werden."

ner späteren Teilung notwendig, um eine Teilungsbewilligung möglich zu machen.

02 Telefonat mit Frau Mag.a Weberndorfer 0043 732 7070 - 3055 Info
20.05.2020

Zu klärende Frage: Gibt es Ausnahmen zu oö. Bauordnung §5(6) und können Bauplätze in Ausnahmefällen über mehrere EZ gehen?

Nein. Dazu gibt es keine Ausnahme. Da 4 Eigentümer für 4 Grundstücke vorgesehen sind, werden 4 Einlagezahlen benötigt und es sind somit 4 Bauplätze zu beantragen. Diese 4 Bauplätze können aber in einem Antrag angesucht werden.

PROMAN X Lizenz: 653/N5 Bodner Bau

125-3002/AN-PLN/07

Seite: 1 / 3

Projekt: TABAKFABRIK Linz

Nr.: 07 am 20.05.2020

Projekt-Nr.: 125-3002

Punkt

Thema

Frau Weberndorfer wird sich mit Herrn Holzgreve abstimmen was er meinte, da lt. AV vom Behörden Termin am 07.05.2020 Punkt ZZ-BEH-AN 026.008 von Herrn Holzgreve eingeworfen wurde, dass sich der Bebauungsplan auf einen Bauplatz bezieht. Sie als Juristin hätte da kein Problem gesehen, wenn ich nicht extra nachgefragt hätte. Frau Weberndorfer meldet sich hierzu nochmals nach Abstimmung mit Herrn Holzgreve. Hinsichtlich der Abwicklung der Baueinreichung und ob da eine gemeinsame Einreichplanung mit 4 Bauherrn und 4 Bauteilen oder 4 separate Einreichungen für jeden Bauplatz erfolgen müssen, nennt Frau Weberndorfer als Ansprechpartner Herrn Weissmann DW-3056 da er die Vorprüfung macht und diesbezüglich besser Auskunft geben kann.

03 Anhang Aktenvermerk VHM vom 29.07.2019

Anhänge: 07.03/1 190729 Aktenvermerk Besprechung Baubehörde.pdf

04 Telefonat mit Frau Mag.a Weberndorfer 0043 732 7070 - 3055
25.05.2020

Frau Weberndorfer hat mit Herrn Holzgreve das Thema hinsichtlich der Festlegungen im Bebauungsplan nochmals besprochen. **Problem ist, dass sich im Bebauungsplan die Festlegung der Grünflächen und Baumpflanzungen auf den Bauplatz bezieht:**

- Pro Bauplatz sind 1000 m² Grünfläche zu errichten
- Pro 1000 m² Bauplatz ist ein Baum zu setzen

Als möglicher Ausweg wurde eine Stellungnahme mit Ansuchen um Abänderung im Zuge der Verständigung der Grundeigentümer besprochen. Über die Immobilien Linz GmbH&CoKG die ja als **GSt-Eigentümer** benachrichtigt wird, **müsste eine entsprechende Stellungnahme inkl. der notwendigen Abänderung eingebracht werden.**

Frau Weberndorfer klärt mit Herrn Holzgreve nochmals die Planunterlagen ab, um eruieren zu versuchen warum dieses Missverständnis aufgekommen ist.

Ich äußere die Vermutung, dass sich dieses Problem mit den Bauplätzen daher ergeben hat, dass offensichtlich untergegangen ist, dass bei unterschiedlichen Eigentümern unterschiedliche EZ zwingend sind. Das System mit der Realteilung auf 4 Grundstücke wird nämlich bereits seit ca. einem Jahr verfolgt und ganz offen kommuniziert.

Ganz klar wird hier erkennbar, dass die Oö Raumordnung umgangen wird, und dem Bauwerber ein Vorteil verschafft wird.

Und wirklich: am 28.7.2020 beantragt die ILG die Änderung der Verbalfestlegungen im Sinne des Bauwerbers (siehe Verwaltungsakt, S. 98 hinten):

Im Einzelnen:

- Es wird hinsichtlich der festgelegten **Begrünung** bei der m²-Vorgabe für Baumpflanzungen und Grünflächenausbildung im gegenständlichen Planungsgebiet undifferenziert auf die „Bauplatzfläche“ Bezug genommen. Unseres Erachtens wird hier eine **potentielle**, und auch vom Bebauungsplan nicht ausgeschlossene, **Aufteilung des Planungsgebietes auf mehrere Bauplätze nicht hinreichend berücksichtigt**.
- Im vorliegenden Bebauungsplan sind 4 Teilgebiete definiert, die untereinander mittels Baufluchtlinien getrennt dargestellt sind. Es ist sohin möglich und auch beabsichtigt, auf jedem der 4 Teilgebiete jeweils Baukörper zu errichten. Zum Zwecke einer geordneten Bebauung und um möglichst flexibel bzw bauteilweise agieren zu können (z.B. Wohnungseigentumsbegründung in einzelnen Bauteilen, ...) ist zweckmäßig, den planungsgegenständlichen Teilbereich des Grundstückes GSt. 488/16, inne liegend EZ 289 KG 45203 Linz, entsprechend den im Bebauungsplan vorgesehenen Teilgebieten (gemäß Baufluchtlinien) in mehrere (4) Bauplätze mit jeweils gesonderten Baukörpern zu teilen (siehe unten, Skizze Planungsgebiet und Teilgebiet).
- Wenn sich jedoch die Bestimmung hinsichtlich der Größe der Grünflächenausbildung auf den „Bauplatz“ – unabhängig von seiner Größe – bezieht, könnte diese Bestimmung in der Praxis nicht eingehalten werden. Bei 4 Bauplätzen – entsprechend der im Plan vorgegebenen Baufluchtlinien – würde dies zur Einhaltung des Bebauungsplanes die Umsetzung von insgesamt 4.000 m² Grünfläche erfordern. Dies wäre nicht praktikabel und unwirtschaftlich und verhindere eine zweckmäßige Bebauung des Planungsgebietes (entsprechend den übrigen Vorgaben des Bebauungsplanes).
- Hinsichtlich der Vorgabe der Baumpflanzungen erachten wir die bloße Bezugnahme auf die Bauplatzfläche ohne Berücksichtigung der sonstigen baulichen Festlegungen des Entwurfes des Bebauungsplanes und somit die **in Bezug auf die potentiellen und geplanten Teilflächen/Bauplätze unterschiedliche Bebauungs- und Bepflanzungsmöglichkeiten** als nicht zweckmäßig bzw praktikabel.



Für Außenstehende ist das Problem schwer ersichtlich: Warum ist es notwendig, wenn ein Projekt das Bieterverfahren gewonnen hat, dass vier Bauplätze geschaffen werden? Wenn schon vier Bauplätze, **warum dann**

nicht die gesetzlich verpflichtenden 4000m² Grünflächen? Siehe Verwaltungsakt, S. 120 hinten und 121:

2. Einwendungen und Anregungen

Nach § 36 Abs. 4 OÖ. ROG war eine öffentliche Planauflage nicht erforderlich. Bei der Anhörung der Planungsbetroffenen wurden folgende Anregungen und Einwendungen eingebracht:

Schreiben der IMMOBILIEN LINZ GmbH & Co KG, Pfarrgasse 7, 4020 Linz, vom 28.07.2020 (BIZI. 98-99):

In ihrem Schreiben regt die IMMOBILIEN LINZ die Änderung von zwei Verbalfestlegungen, in der es um Begrünungsmaßnahmen geht, an. Es ist angedacht, das Planungsgebiet in vier Bauplätze aufzuteilen. Aus ihrer Sicht sind daher die beiden bauplatzbezogenen rechtsverbindlichen Verbalmaßnahmen, in denen es einerseits um die Ausbildung von Grünflächen, andererseits um Baumpflanzungen geht, nicht zweckmäßig bzw. praktikabel. Demnach müsste der Bauwerber nach einer Aufteilung in vier Bauplätze mindestens 4.000 m² Grünfläche anstatt mindestens 1.000 m² Grünfläche ausbilden. Zudem gäbe es auch Probleme hinsichtlich der Baumpflanzungen, da es aufgrund des geplanten Bebauungskonzeptes, welches durch die baulichen plangrafischen Festlegungen vorgeben ist, kaum bis gar nicht möglich ist die geforderte Anzahl von Bäumen pro Bauplatz zu pflanzen, sondern es ist eine andere Verteilung im Planungsgebiet erforderlich.

Seite 4

Dazu wird festgestellt:

Die bestehenden und nun infrage gestellten Verbalfestlegungen bauen darauf, dass für die Teilfläche der Parz.Nr. 488/16 ein Bauplatz geschaffen wird. In den Vorgesprächen und während der Erstellungsphase des Bebauungsplan-Entwurfes war zu keinem Zeitpunkt in Erwägung gezogen worden, dass es auch mehr als einen Bauplatz geben könnte. Aus Sicht der Stadtplanung stellt es aber kein Problem dar, die beiden rechtsverbindlichen Verbalmaßnahmen nach zu schärfen. Dazu hat die IMMOBILIEN LINZ einen Vorschlag mitgeliefert, der teilweise aufgenommen und noch adaptiert wird, sodass sichergestellt ist, dass das ursprüngliche Ziel der Ausbildung von mindestens 1.000 m² Grünfläche sowie von mindestens zehn Bäumen im Planungsgebiet vom Bauwerber nach wie vor umgesetzt werden muss.

Die Einwendung wird daher zur Gänze berücksichtigt.

Das heißt, die von Planungstadtrat Prammer angeführte und einzige zur Gänze berücksichtigte Einwendung entspricht allein den

Interessen des Bauwerbers und steht zudem im Widerspruch zur Oö. Bauordnung sowie dem örtlichen Entwicklungskonzept.

Es wird auch auf den **Interessenkonflikt der Immobilien Linz GmbH & Co KG** (ILG) hingewiesen. Die ILG ist Teil der Unternehmensgruppe der Stadt Linz Holding GmbH, die zu 100% in Besitz der Stadt Linz ist und deren Aufsichtsratsmitglied Planungsstadtrat Dietmar Prammer ist, der hier auch als verordnungserlassende Behörde auftritt und die Gegenschrift an den VfGH ausstellt. <https://ilg-linz.at/impressum/>

Die Stadt Linz ist also zugleich die Grundstückseigentümerin und die Behörde bei dem hoheitlichen Planungsinstrument des Bebauungsplans.

Kann die verordnungserlassende Behörde überhaupt unabhängig agieren, wenn der Sieger des Bieterverfahrens bereits um kolportierte 20 Millionen Euro das Baurecht erworben hat? Dass hier ein unauflöslicher Interessenkonflikt vorliegt, ist evident.

Aus dieser Perspektive wird aber zumindest das enorme und einseitige Entgegenkommen der Stadt Linz in Bezug auf die Interessen des Bauwerbers und die sukzessive Vernachlässigung der Interessen der Öffentlichkeit und Anrainer:innen nachvollziehbar.

Am 14.08.2020 werden von Seiten der Aufsichtsbehörde Landesregierung OÖ bezüglich der Gebäudehöhe dieselben Fragen aufgeworfen wie von der Beschwerdeführerin:

siehe Verwaltungsakt, Stellungnahme Land OÖ. S.102 hinten + Änderung Motivenbericht, 22.10.2020 S 119 hinten):

- **Gebäudehöhen**

Herr Dipl.-Ing. Kampelmüller merkt an, dass das geplante Hochhaus mit einer Höhe von bis zu 111 m einen markanten Eingriff in das Stadtbild von Linz bedeutet. Es entsteht eine weitere Dominante, deren Standortwahl nicht nachvollziehbar ist. Er vermisst ein schlüssiges Standortkonzept im Rahmen der Grundlagenforschung.

Dazu wird festgestellt:

Der markante Eingriff des 111 m hohen Turmes in das Stadtbild, den Herr Dipl.-Ing. Kampelmüller kritisch sieht, ist unbedingt gewollt. Das Hochhaus wird ein weithin sichtbares Zeichen für die urbane Transformation des Quartiers sein und zu einer das Stadtbild bereichernden Silhouette werden. Der neue Turm weist auf die besondere Stellung der Tabakfabrik Linz hin und signalisiert das Areal als Merkpunkt.

Seite 2

Das Gremium, das von der Stadt Linz geschaffen wurde, um sich mit der Qualität und Schlüssigkeit des Standortkonzepts im Rahmen der Grundlagenforschung zu beschäftigen, ist der Gestaltungsbeirat, dem das Bauvorhaben allerdings nicht zur Behandlung zugewiesen wurde.

Die Stadt Linz schreibt in ihrer Äußerung vom 19.04.2023 S. 3 dazu:

"Der markante Eingriff des 111 m hohen Turmes in das Stadtbild war unbedingt gewollt. Das Hochhaus soll ein sichtbares Zeichen für die urbane Transformation des Quartiers sein und zu einer das Stadtbild bereichernden Silhouette werden. Zur behaupteten fehlenden Zweitvorlage im Gestaltungsbeirat nach der Vergrößerung von 88 m auf 111 m, ist auszuführen, dass Wettbewerbsprojekte nicht im Gestaltungsbeirat behandelt werden. " (sic!)

Es drängt sich in diesem Zusammenhang die Frage auf, von wem diese Gebäudehöhe unbedingt gewollt wurde bzw. wer davon profitiert?

Klar ist, dass die hohe Gebäudehöhe den wirtschaftlichen Interessen des Bauwerbers entspricht.

Der markante Eingriff des 111 m hohen Turmes in das Stadtbild wird als "unbedingt gewollt" dargestellt. Aber erneut die Frage von WEM?

Es ist ja nicht einmal bekannt, wer überhaupt im Entscheidungsgremium (verwirrenderweise wird immer von einer „Jury“ gesprochen, die es in

einem Bieterverfahren ja nicht gibt) gesessen ist bzw. wessen Interessen da von wem vertreten wurden?

Die mitbeteiligten Parteien sprechen in ihrer Gegenäußerung vom 02.05.2023 davon (S. 4), *dass das Ergebnis des Bieterwettbewerbs im Ergebnis stark dem auch sonst üblichen Vorgehen des von der Stadt Linz eingesetzten Gestaltungsbeirats ähnele.*

Dem kann inhaltlich leider nicht zugestimmt werden:

Ein Bieterverfahren wird eingesetzt, um bestimmte städtische Grundstücke oder Immobilien zu veräußern oder zu entwickeln. Der Hauptzweck besteht darin, einen Käufer oder Entwickler zu finden, der das beste/höchste Angebot abgibt, sei es in finanzieller Hinsicht oder hinsichtlich des geplanten Projekts.

Dahingehend wird ein Gestaltungsbeirat in der Regel eingesetzt, um sicherzustellen, dass städtebauliche Projekte eine hohe gestalterische Qualität aufweisen. Der Hauptzweck besteht darin, unabhängige Experten einzubeziehen, die die gestalterischen Aspekte eines Projekts bewerten und Empfehlungen aussprechen, um sicherzustellen, dass das Projekt in das städtebauliche Umfeld passt und ästhetische Standards erfüllt.

Es liegt in der Natur der Sache, dass Interessen des Bauwerbers und Interessen des Grundstückseigentümers im aktuellen Falle ident und von ökonomischer Natur sind. Denn durch die Einräumung eines jahrzehntelangen Baurechts erwirbt der Bauberechtigte wirtschaftlich betrachtet eine Rechtsstellung, die hinsichtlich der Liegenschaftsnutzung jener eines Eigentümers gleichzuhalten ist.

Beim Bieterverfahren "Neubau3" handelte es sich **nicht** um ein qualitätssicherndes, städtebaulich-architektonisches Verfahren, sondern eher um eine (weitgehend intransparente) "Brautschau" auf der Suche nach

dem Höchstbieter, der vor allem sofort zahlt, sprich den gesamten Pachtzins im Voraus bezahlt.

Die städtebaulichen Vorgaben waren in Anbetracht der Größe des Projekts minimal und intransparent. Dafür war aber die gebotene Summe für die Einräumung des Baurechts sofort fällig, was ansonsten unüblich ist. Das Geld wurde benötigt, um den Ausbau/Sanierung der denkmalgeschützten Tabakfabrik von städtischer Seite (ILG) voranzutreiben zu können. Darin ist unter anderem auch der Interessenkonflikt der Stadt Linz als Grundbesitzerin und gleichzeitige Baubehörde ersichtlich.

Normalerweise ist es unvorstellbar, dass ein Grundstückseigentümer Mitglied eines Entscheidungsgremiums ist und somit Einfluss auf Entscheidungen bzgl. vorgeschlagener Bebauungsplangrundlagen nehmen kann.

Die Stadt Linz zur Zusammensetzung und den Aufgaben des Gestaltungsbeirats (<https://www.linz.at/stadtentwicklung/37742.php>):

*"Der Beirat für Stadtgestaltung besteht aus vier Mitgliedern und soll aus namhaften Expert*innen aus Österreich und dem Ausland zusammengesetzt werden. Die Nominierung der vom Bürgermeister zu bestellenden Mitglieder des Beirates für Stadtgestaltung erfolgt durch das für Planung zuständige Mitglied des Stadtsenates auf Vorschlag des Direktors Planung, Technik und Umwelt."*

Zielbestimmung

Durch die kontinuierliche Tätigkeit des Beirates für Stadtgestaltung soll eine nachhaltig attraktive, innovative und lebenswerte Entwicklung des Linzer Stadtbildes auf Basis hoher architektonischer Qualität unterstützt werden.

Wirkungsbereich (zu behandelnde Bauvorhaben)

Die vom Beirat für Stadtgestaltung zu behandelnden Bauvorhaben werden durch das zuständige Stadtsenatsmitglied auf begründeten Vorschlag des Direktors des Geschäftsbereichs Planung, Technik und Umwelt festgelegt.

Dabei sind insbesondere solche Bauvorhaben zur Behandlung zuzuweisen, die

- von besonderer Bedeutung für das Stadtbild sind oder
- Großbauvorhaben (Neu-, Zu- und Umbau)

betreffen.

Projekte, die aus einem mit der Stadt Linz abgestimmten Architekturwettbewerb oder kooperativen Planungsverfahren hervorgehen, fallen nur dann in die Zuständigkeit des Beirates für Stadtgestaltung, wenn das Einreichprojekt vom prämierten Projekt wesentlich abweicht.

Screenshot: <https://www.linz.at/stadtentwicklung/37742.php>

Es wäre also notwendig gewesen, das Bauvorhaben 2x dem Gestaltungsbeirat zuzuweisen. Erstens einmal aufgrund der eigenen Vorgaben, weil es sich um ein Bieterverfahren und weder um einen Architekturwettbewerb noch um kooperatives Planungsverfahren gehandelt hat.

Spätestens aber ab dem Zeitpunkt, an dem klar war, dass es **wesentliche Abweichungen zum ursprünglichen Projekt gibt und** das war der absehbare Wegfall der geplanten aber für dieses Projekt entscheidenden ÖV-Anbindung.

Es musste also umgeplant werden, da klar war, dass eine wesentliche Grundvoraussetzung (leistungsfähiger ÖV für hochverdichteten Standort) für die Stadtentwicklung und für das Bauvorhaben weggefallen ist und es somit auch zu einer wesentlichen Abweichung vom gewählten "Bestbieterprojekt" **gekommen ist.**

Bemerkenswert ist der Umgang damit, wie auf diese Veränderung der Grundlage reagiert wurde:

Zum einen verändert man die Verbalfestlegung im Motivenbericht vom (23.04.2020, Aktenseite 83) *"Die spätere Errichtungsmöglichkeit einer Haltestelle für eine unterirdische Straßenbahnführung (NSL) wurde im Bebauungsplan dargestellt."*

Zum anderen wäre die logische Konsequenz, das Bauvorhaben den faktischen Gegebenheiten anzupassen - sprich drastisch zu redimensionieren und das Bauvorhaben dem Gestaltungsbeirat zuzuweisen.

Interessanterweise geschieht dies aber nicht:

Nach dem offiziellen Wegfall der 2. Schienenachse (die unterirdisch das Gelände an den leistungsfähigen ÖV angebunden hätte) wurde nach einer einjährigen "Überarbeitungsphase" aus nicht nachvollziehbaren Gründen das Bauvorhaben nachträglich sogar um rund 25% erhöht und verdichtet. Der Standort ist jedoch für eine derartige Verdichtung - ohne pendlertaugliche, leistungsfähige ÖV-Anbindung - nicht mehr geeignet.

Das hat zur Folge, dass **wesentliche übergeordnete öffentliche Interessen** (Fortsetzung der Gruberstraßen-Allee, eine innerstädtische Verkehrsberuhigung, attraktive und sichere Fuß- und Radwegen und ein ausreichendes Maß an Wurzelraum für Bäume und somit lokale Kühlung) **auf der Strecke bleiben** und zeigt die einseitige Berücksichtigung der wirtschaftlichen Interessen des Bauwerbers erneut auf. Das Umfeld und die Nachbarschaft haben dadurch einen Schaden und das widerspricht allen städtebaulichen Linzer Zielsetzungen.

Das nachträgliche Erhöhen des Volumens und des Turmes (Dichte) sowie die Nutzungsänderung Wohnen (wurde ursprünglich wegen

Nutzungskonflikten kategorisch ausgeschlossen!) wurde übrigens nirgendwo mehr behandelt - auch nicht im Gestaltungsbeirat (das ist unüblich bei wesentlichen Projektänderungen) und ist auch höchst bedenklich in Bezug auf das ursprünglich europaweite und sehr strenge Bieterverfahren. https://www.baunetz.de/meldungen/Meldungen-Verdichtung_an_der_Linzer_Tabakfabrik_5328811.html

Das bedürfte nebenbei einer eigenen rechtlichen Betrachtung!

Auch die angekündigte Transparenz (Ausstellung aller eingereichten Projekte des Bieterverfahrens) - üblich bei öffentlichen Ausschreibungen - wurde bis heute nicht erfüllt.

Abschließend ist zu sagen, dass der Ablauf bei der Änderung des Bebauungsplans in jeder Hinsicht außerordentlich ist und eine Anlasswidmung bestätigt!

Völlig nachvollziehbar wendet hierzu auch das Amt der OÖ. Landesregierung ein (Aktenseite 177), dass das ÖV-Angebot sichergestellt sein sollte. Was wiederum mit einer erneuten Absichtserklärung von S-Bahnen (deren Haltestelle nun gut 400m entfernt sein werden) kommentiert wird:

- **Verkehr**

Herr Dipl.-Ing. Kampelmüller stellt fest, dass es aufgrund der geplanten Errichtung einer unterirdischen Garage mit ca. 720 Stellplätzen zu einem weiteren Anstieg des ohnehin schon starken Verkehrsaufkommens und der daraus resultierenden Lärmbelastung kommen wird. Daher sollte bei derart großen Stadtentwicklungsprojekten ein leistungsfähiges und im Vergleich zu straßengebundenen öffentlichen Verkehrsmitteln ein qualitativ besser geeignetes ÖV-Angebot tatsächlich sichergestellt sein.

Dazu wird festgestellt:

Bzgl. der verkehrlichen Erschließung des Areals der Tabakfabrik in Zusammenhang mit einem verbesserten ÖPNV-Angebot wird darauf hingewiesen, dass vom Verkehrsressort des Landes OÖ in Zusammenarbeit mit der Stadt Linz ein neues Konzept für die Erschließung des Stadtteilgebietes ausgearbeitet wurde, welches in das im September 2020 präsentierte Verkehrsleitbild der Stadt Linz aufgenommen wurde. Am 24. September 2020 wurde das Verkehrsleitbild im Linzer Gemeinderat beschlossen. Dieses beinhaltet einen verstärkten Ausbau des Busliniensystems sowie die Errichtung von S-Bahn-Verbindungen vom Mühlkreisbahnhof bis zum Linzer Hauptbahnhof bzw. bis nach Pregarten. Eine Haltestelle dieser S-Bahn-Linien wird nahe dem Areal der Tabakfabrik liegen. Der Ausbau von zwei neuen O-Buslinien, welche über die Neue Linzer Donaubrücke geführt werden, soll noch vor den geplanten S-Bahnen erfolgen.

Ergänzend sollen vor der S-Bahn-Errichtung über die Neue Donaubrücke verstärkt Buslinien geführt werden, welche im Auftrag des ÖÖVV den Busterminal am Linzer Hauptbahnhof anfahren. Da deren Fahrstrecke über die Gruberstraße verläuft, ergibt sich ein ergänzendes Angebot zu den bestehenden Buslinien 12 und 25 der Linz Linien GmbH im Bereich der Tabakfabrik.

Mit diesen Maßnahmen wird das ÖPNV-Angebot im Umfeld der Tabakfabrik jedenfalls erheblich verbessert.

C) Zum Umgang mit der Stellungnahme der Oö Landesregierung und der Frage der mangelhaften Grundlagenforschung. Die Missachtung der Bedenken der Landesregierung als Gemeindeaufsichtsbehörde ist ein klarer Hinweis auf die unzureichende und damit gesetzwidrige Grundlagenforschung.

In der Stellungnahme der Aufsichtsbehörde (vom 14.08.2020, Aktenseite 102) wird auf das fehlende Standortkonzept in der Grundlagenforschung hingewiesen:

Gebäudehöhen:

Zur maximal zulässigen Hauptgesimshöhe von teilweise bis zu 111 m (lt. Motivenbericht höchstes Hochhaus in Linz!) ist anzumerken, dass dies zweifellos einen markanten Eingriff in das Stadtbild von Linz bedeutet. Neben den bereits bestehenden Hochhausbauten im gesamten Stadtgebiet entsteht dadurch eine weitere Dominante, deren Standortwahl nicht nachvollziehbar ist. Ein schlussiges Standortkonzept wird bis dato im Rahmen der Grundlagenforschung vermisst.

Die Stadt Linz schreibt in ihrer Äußerung vom 19.04.2023 Planungsstadtrat Prammer S. 3 dazu: *"Die Stadt Linz hat sich gegen die Erarbeitung eines Hochhauskonzeptes und der Ausweisung von Hochhauszonen entschieden, um nicht der Bodenspekulation Vortrieb zu leisten. Es wird jeder Standort für die Errichtung eines Hochhauses individuell geprüft und fließen in diese Beurteilung die Ergebnisse aus der 10 Punkte-Checkliste für Hochhäuser ein, die potentielle Bauwerber abzuarbeiten haben. Der markante Eingriff des 111 m hohen Turmes in das Stadtbild war unbedingt gewollt. Das Hochhaus soll ein sichtbares Zeichen für die urbane Transformation des Quartiers sein und zu einer das Stadtbild bereichernden Silhouette werden. Zur behaupteten fehlenden Zweitvorlage im Gestaltungsbeirat nach der Vergrößerung von 88 m auf 111 m, ist auszuführen, dass Wettbewerbsprojekte nicht im Gestaltungsbeirat behandelt werden. "* (sic!)

Die 10-Punkte-Checkliste stellt aber nur die Grundlage für die Entscheidung dar (vgl. Leitfaden Hochhäuser der Stadt Linz [https://www.linz.at/images/files/Leitfaden fuer Hochhaeuser Linz.pdf](https://www.linz.at/images/files/Leitfaden_fuer_Hochhaeuser_Linz.pdf))

Entsprechend internationalen Standards hat der Träger eines Hochhausprojekts die Machbarkeit sowie die Raum- und Umweltverträglichkeit seines Vorhabens umfassend darzustellen. Jedem Projektwerber wird in Form einer Checkliste ein klarer Kriterienkatalog übertragen, **dessen verbindliche Bearbeitung der Stadt Linz als Entscheidungsgrundlage dient.**

Zwecks Abstimmung von Details bedarf es damit auch der frühzeitigen Kontaktnahme der BauwerberInnen mit den FachexpertInnen des Geschäftsbereiches Planung, Technik und Umwelt (PTU).

Die mitbeteiligten Parteien verkennen in ihrer Gegenäußerung vom 02.05.2023 davon (S. 9), dass die Abarbeitung der 10-Punkte-Checkliste **noch lange keine Beurteilung darstellt**, *"inwieweit ein Hochhaus dieser Dimension an diesem Standort seine Berechtigung hat und auf die Umgebung wie den Donaauraum nicht störend wirkt."*

Die Beurteilung der Ergebnisse der 10 Punkte-Checkliste wird für die individuelle Prüfung des jeweiligen Standortes herangezogen. Das für die Prüfung des Standortkonzeptes zuständige Linzer Gremium ist der Gestaltungsbeirat.

Bei der Abarbeitung der Checkliste steht der Geschäftsbereich Planung, Technik und Umwelt (PTU) kundenorientiert zur Seite, dessen Direktor das

Bauvorhaben (samt 10 Punkte-Checkliste) dem Stadtsenat zur Zuweisung zur Behandlung im Gestaltungsbeirat vorzuschlagen hat, **wenn das Bauvorhaben von besonderer Bedeutung für das Stadtbild oder ein Großbauvorhaben ist.**

(Siehe Homepage der Stadt Linz <https://www.linz.at/stadtentwicklung/37742.php> bzw. wurde in der Grafik oben bereits dargestellt)

Dass sich die lokale und nationale Fachwelt einig ist, dass das Linzer 10-Punkte Hochhausprogramm unzureichend ist für die Qualitätssicherung bei der Errichtung von Hochhäusern. (z.B. Link: Reinhard Seiss <https://linz.genba.org/jenseits-der-schamgrenze>) kann in diesem Zusammenhang als nebensächlich verstanden werden.

Entscheidend ist, dass in dieser Vorgehensweise die Ungleichbehandlung, in weiterer Konsequenz die einseitige Begünstigung der Interessen des Bauwerbers und die entsprechende Willkür abzeichnet.

Am 13.08.2020 schreibt die Aufsichtsbehörde Amt der Oö. Landesregierung in Bezug auf die geplanten Änderungen des Bebauungsplans (Aktenseite 102 hinten):

Gebäudehöhen:

Zur maximal zulässigen Hauptgesimshöhe von teilweise bis zu 111 m (lt. Motivenbericht höchstes Hochhaus in Linz!) ist anzumerken, dass dies zweifellos einen markanten Eingriff in das Stadtbild von Linz bedeutet. Neben den bereits bestehenden Hochhausbauten im gesamten Stadtgebiet entsteht dadurch eine weitere Dominante, deren Standortwahl nicht nachvollziehbar ist. Ein schlüssiges Standortkonzept wird bis dato im Rahmen der Grundlagenforschung vermisst.

Verkehr:

Die verkehrliche Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die angrenzenden Straßen. Aufgrund der geplanten Errichtung einer Tiefgarage für ca. 720 Pkw-Stellplätze wird es zu einem weiteren Anstieg des ohnehin starken Verkehrsaufkommens und der daraus resultierenden Lärmbelastung kommen. Wenngleich die Anbindung an den ÖPNV durch die bestehenden Buslinien bereits gegeben ist, so sollte bei derartigen umfassenden Stadtentwicklungsprojekten ein leistungsfähiges und im Vergleich zu straßengebundenen öffentlichen Verkehrsmitteln ein qualitativ besser geeignetes ÖV-Angebot (wie die geplante neue Schienenachse) tatsächlich sichergestellt sein.

Grundlagenforschung:

Abschließend wird noch zur vorliegenden Grundlagenforschung angemerkt, dass gemäß dem Grünlandkonzept als Teil des ÖEK Nr. 2 die Berücksichtigung klimatischer Verhältnisse (z.B. Freihalten wichtiger Durchlüftungsschneisen) bei raumplanerischen Entscheidungen einfließen sollte. Inwieweit dies erfolgt ist, geht aus den vorliegenden Unterlagen nicht hervor.

Zusammenfassend wird aus Sicht der Örtlichen Raumordnung festgestellt, dass die vorliegende Planung in den zuvor aufgezeigten Punkten wesentliche Mängel beinhaltet, deren nochmalige Behandlung bzw. Berücksichtigung erforderlich ist.

Die Übereinstimmung der vorliegenden Planung mit dem gleichzeitig laufenden Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahren Nr. 4.176 ist gegeben. Die inhaltliche und zeitliche Abstimmung wird bei Fortführung der beiden Verfahren vorausgesetzt.

Berücksichtigt werden die einzelnen Punkte der Stellungnahme der Aufsichtsbehörde aber nicht - ausgewählte Punkte werden lediglich "positiv zur Kenntnis genommen". (Aktenseite 176ff).
(siehe Bebauungsplanänderung, Vorlage an den Gemeinderat vom 02.12.2020).

Während die mitbeteiligten Parteien in ihrer Gegenäußerung vom 02.05.2023 davon sprechen (S. 9), dass auf die am 13.08.2020 eingelangte Stellungnahme des Amtes der Oö. Landesregierung bzgl. den Änderungen des Bebauungsplans substantiiert Stellung genommen worden sei, entsteht beim Lesen der Akten (insbesondere der Stellungnahme der Aufsichtsbehörde vom 14.12.2020) ein ganz anderes Bild:

Wie bereits oben dargestellt, kommt es aufgrund der Stellungnahme vom 13.08.2020 bzgl. der Berücksichtigung des **Grünlandkonzeptes** als Teil des ÖEK Nr. 2 in der Betrachtung zur Reduktion auf die Windströme, wobei die **MG2, MG4, MG12, MG14 und MG17** der übergeordneten Planungen des **Grünlandkonzept** (ÖEK Nr 2 2013) in der Endfassung des Motivenberichts nicht mehr zu finden sind.

Wie bereits oben dargestellt, wird auf die Einwendung bzgl. des Verkehrs erneut mit einer unzureichenden Absichtserklärung, dass irgendwann einmal S-Bahnen kommen werden, reagiert.

Wie bereits oben dargestellt, wird die Einwendung der Aufsichtsbehörde bzgl. der Gebäudehöhe und der fehlenden Grundlagenforschung zum Standort mit Stehsätzen abgehandelt, wie: *“Das Hochhaus soll ein sichtbares Zeichen für die urbane Transformation des Quartiers sein und zu einer das Stadtbild bereichernden Silhouette werden.”*

Auch die verfassungsrechtlich bedenkliche Umgehung des eigenen Gestaltungsbeirats, die an sich schon eine Verletzung des Gleichheitssatzes begründet sowie die Umgehung der Oö. Raumordnung mit Verweis auf das 10-Punkte Hochhausprogramm wurde bereits oben dargelegt.

Dementsprechend hält die Aufsichtsbehörde auch am 14.12.2020 (Aktenseite 159) fest:

Gebäudehöhen:

Die fachlich angeführten Kritikpunkte zum fehlenden Hochhausstandortkonzept bleiben im Wesentlichen aufrecht, zumal nach wie vor keine schlüssige Begründung vorliegt. Dies betrifft auch die fachliche Stellungnahme betreffend der Auswirkungen auf das Stadtbild, wobei dies primär seitens der Stadt Linz zu beurteilen ist.

Verkehr:

Inwieweit eine zeitnahe Umsetzung der geplanten S-Bahn tatsächlich sichergestellt ist, kann aus ho. Sicht nicht beurteilt werden. Die bloße Ergänzung des ÖV-Netzes durch zusätzliche Buslinien stellt jedoch keine adäquate Verbesserung der prekären Verkehrssituation im Planungsraum dar.

Im internen Mailverkehr vom 17.12.2020 (Verwaltungsakt, S. 160) lässt sich schön ablesen, wie die Stadt Linz mit den **aufrechterhaltenen** Einwendungen der Aufsichtsbehörde umzugehen gedenkt.

Betreffend die Bebauungsplanänderung 06-009-01-01 „Tabakfabrik – Neubau3“ wurde seitens des Amtes der Oö. Landesregierung, Direktion für Landesplanung und wirtschaftliche Entwicklung, Abt. Raumordnung eine Stellungnahme vom 14.12.2020 nach Ablauf der im Zuge der Nachverständigung eingeräumten Frist übermittelt.

Das Amt der Oö. Landesregierung führt in dem Schreiben betreffend Gebäudehöhen an, dass „die fachlich angeführten Kritikpunkte zum fehlenden Hochhausstandortkonzept im Wesentlichen aufrecht bleiben, zumal nach wie vor keine schlüssige Begründung vorliege.“

Wir halten fest, dass „Hochhausstandortkonzept“ weder im O.ö. Raumordnungsgesetz, dem ÖEK oder sonstigen Bestimmungen vorgesehen ist, weswegen auf die Kritik des Landes Oö. im Bebauungsplanänderungsverfahren nicht weiter eingegangen werden muss. Wir beabsichtigen daher ohne weitere diesbezügliche Befassung von PTU und dem Land OÖ diesen Vorgang dem GR vorzulegen,

LG Karl

Anhand der Unterlagen hätte das Amt der Oö. Landesregierung von der Möglichkeit Gebrauch machen sollen, die Entscheidungskompetenz mit der Begründung der Berührung überörtlicher Interessen gemäß § 34 Abs 1 oö ROG an sich zu ziehen.

Auch wenn dieser Schritt unterlassen wurde, wird der Vorwurf der mangelhaften Grundlagenforschung durch die Stellungnahmen der Aufsichtsbehörde stichhaltig untermauert.

D)Der Vollständigkeit halber soll nochmals auf die unter fragwürdigen Umständen zustande gekommenen Stellplatzkapazität der Tiefgarage eingegangen werden.

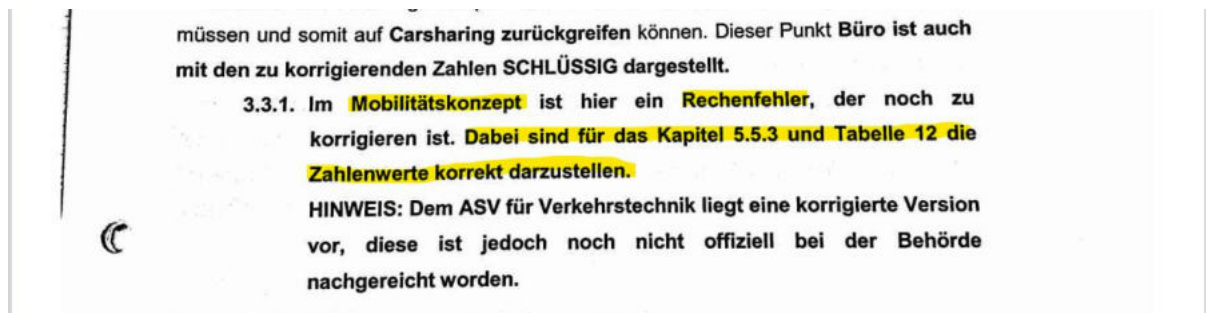
Es kann in einem ordentlichen Bauverfahren nicht hingenommen werden, dass bei einem vermeintlichen Rechenfehler in der Verkehrsuntersuchung (welche die Datengrundlage des Mobilitätskonzepts darstellt) im Nachhinein lediglich die Zahlenwerte im Mobilitätskonzept ausgetauscht werden. Dazu habe ich bereits ausführlich im Verfahren vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich vorgetragen.

Die Unterlagen (sprich die Verkehrsuntersuchung), in denen der Fehler aufgetreten ist, hätten korrigiert und bei der Behörde neu eingereicht

werden müssen, damit der Sachverständige überhaupt die Möglichkeit hat, sorgfältig zu prüfen, ob die Berechnungen diesmal korrekt sind.

Die Unterlassung der Prüfung der fehlerhaften Unterlagen stellt somit eine Verletzung der Sorgfaltspflicht, einen gravierenden Verfahrensfehler und eine offensichtliche Willkür dar.

(Vgl. aus der Akteneinsicht Verwaltungsgericht 2. Vorprüfung Seite 131)



Diese Fehler sind so gravierend, dass sie in die Verfassungssphäre reichen. Der Gleichheitssatz ist verletzt.

Zudem muss die unvertretbar rechtswidrige Vorgangsweise der Behörde und des Verwaltungsgerichtes (vor dem Rechenfehler war das Bauvorhaben noch UVP-pflichtig) auch als Indiz der Begünstigung der Interessen des Bauwerbers bewertet werden. Zur UVP-Pflicht wird auch auf das Urteil des EuGH vom 25. Mai 2023 in der Rechtssache C-575/21 (WertInvest Hotelbetriebs GmbH vs. Magistrat der Stadt Wien) verwiesen.

E) Zusammenfassung

Es konnte im Einzelnen dargestellt werden, dass die **einseitige Begünstigung der Interessen des Bauwerbers bei genauerer Betrachtung:**

- an der Vernachlässigung der überörtlichen Interessen festgeschrieben in der Oö Raumordnung 1994, dem Grünflächenplan 2001 und dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2013;
- an der Vermeidung der Behandlung durch den Linzer Gestaltungsbeirat sowie
- im Umgang mit den Einwendungen, insbesondere
- im Umgang mit der Stellungnahme der Aufsichtsbehörde Landesregierung Oö

eindrucksvoll ersichtlich wird.

Auch der Vorwurf der Beschwerdeführerin bzgl. **mangelhaften Grundlagenforschung wird durch die Stellungnahme der Aufsichtsbehörde klar belegt.**

Die Berechnung der erforderlichen Stellplätze weist gravierende Fehler auf, die aufgezeigten Fehler wurden weder von der Behörde noch vom Verwaltungsgericht aufgegriffen. Auch die aufgrund der fehlerhaften Berechnung vorgenommene überdimensionale Nachsicht von Stellplätzen begründet eine qualifizierte Rechtswidrigkeit, die eine Verletzung des Gleichheitssatzes begründet.

F) Anträge

Die in der Verfassungsbeschwerde gestellten Anträge bleiben vollinhaltlich aufrecht.

Linz, am 12.06.2023

Brita Piovesan BA