

Von: <a.gottesheim@gottesheim-immobilien.at>
An: <post.vdl@bgld.gv.at>
Kopie: ""Gottesheim Christoph"" <christoph@gottesheim-immobilien.at>, <office@pac-immobilien.at>
Datum: 04.01.2023 12:28
Betreff: Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Landesrat Mag. Heinrich Dorner,
sehr geehrte Damen und Herren,

wie wir bei unserem Termin am 21.12.2022 von Ihnen erfahren haben, steht eine Novellierung des Burgenländischen Raumplanungsgesetz 2019 im Raum bzw. vor deren Umsetzung. Als langjähriger Projektentwickler in Burgenland, der über 100 Arbeitsplätze im Burgenland (Siegendorf und Oberpullendorf), und bis dato circa € 20.000.000,- (€ 20 Mio) im Burgenland investiert hat, nehmen wir nun die Gelegenheit wahr, zu dieser Novellierung Stellung zu nehmen.

Wir sind im Bezirk Eisenstadt Umgebung seit circa nun 8 Jahren mit der Projektentwicklung im BB Gebiet mit der Entwicklung für Handel, Tankstellen, Fastfood , Hotel etc. beschäftigt. Das EKZ INTRO in Siegendorf wurde in Siegendorf auf einer Grundfläche von circa 25.000m² , davon circa 8.000m² Verkaufsfläche, errichtet und im März 2018 nach nur 9 monatiger Bauzeit errichtet.

Bis zum Zeitpunkt der Eröffnung waren nicht nur jahrelange Vorverhandlungen mit den diversen Behörden notwendig, sondern auch ein enormer finanzieller Aufwand für die Baureifmachung und Errichtung der gesamten Infrastruktur notwendig. So hat unsere Firma , als e i n z i g e Firma in Siegendorf, circa € 700.000,- für die Errichtung des neuen Kreisverkehr, Ampelanlage, Schutzwege, Retentionsbecken etc. beigesteuert. Keine Firma und auch nicht die Marktgemeinde Siegendorf (lediglich € 30.000,- Kostenbeitrag der Gemeinde) haben auch nur einen Euro für die Schaffung dieses tollen Infrastrukturprojekt (neue ampelgeregelter Kreisverkehr samt vierspurigen Ausbau der Bundesstraße) beigetragen. Den überwiegenden Löwenanteil der Kosten hat das Land Burgenland (kolportierte Gesamtkosten von circa € 2,7 Mio) übernommen. Erst durch diesen Ausbau der Infrastruktur war es möglich diese zwei ehemaligen Schlackengruben der ehemaligen Zuckerfabrik in Siegendorf wirtschaftlich für Betriebsansiedlungen interessant zu machen! Des weiteren wurden für das EKZ Intro alle dafür notwendigen Aufschließungsarbeiten wie Kanal, Strom, Gas, Wasser, Trafo etc. neu errichtet! Für diese Aufschließungsarbeiten waren nochmals circa € 1.5 Mio notwendig!!!!

Auf Grund des großen Erfolg des EKZ INTRO in Siegendorf wurde in enger Abstimmung mit dem Land Burgenland, der Marktgemeinde Siegendorf und der Firma AIR die Erweiterung des bereits bestehenden EKZ INTRO um nochmalige circa 3ha. Gesamtfläche beschlossen und abgestimmt. Wir möchten ausdrücklich betonen, dass wir unser neues Projekt bei verschiedenen Terminen und Besprechungen den jeweiligen Verantwortlichen (Landesrat Illedits, Landesrat Schneemann, LH Doskozil und Landesrat Dorner) zur Kenntnis gebracht haben und uns bei jedem Termin die ausdrückliche Unterstützung des Landes Burgenland für die Ansiedlung von Handelsfirmen (Lebensmittel, Drogerie etc..) zugesagt wurde! Auch möchten wir betonen, dass wir alle Vorgaben der Verantwortlichen des Landes umgesetzt haben und unsere neues Projekt von Beginn an den zuständigen Stellen der Raumplanung, der Umweltschutzbehörde, der BH Eisenstadt Umgebung etc.

nicht nur zur Kenntnis brachten, sondern unser Projekt mit den zuständigen Behörden eng im Sinne der burgenländischen Raumordnung und deren gesetzlichen Vorgaben, abgestimmt haben.

Zu keinem Zeitpunkt wurde uns signalisiert, dass wir unser Projekt nicht umsetzen können!

Auf Grund all diesen Vorgesprächen und Zusagen haben wir nicht nur die Gründe der verschiedenen Eigentümer in Siegendorf zum derzeit ortsüblichen Baulandpreis angekauft, sondern die Marktgemeinde Siegendorf hat die dafür zusätzlichen Gründe mit Gemeinderatsbeschluss gewidmet! Auf Grund der rechtskräftigen Widmung BB und des derzeit rechtsgültigen Raumordnungsgesetz haben wir die Aufschließung des neuen BB Gebiet gestartet und im Herbst 2022 auch abgeschlossen. Für circa 22.000.000m² EKZ Fläche wurden alle Anschlüsse für Kanal, Strom, Wasser, Zufahrtstraße, Ampelanlange, Lichtpunkte , Aufschließungsstraße etc. errichtet! Kostenpunkt brutto circa € 1.300.000,- (Selbstkostenpreis). Auch wurde für die Neuerrichtung einer Shell Tankstelle mit E – Ladestationen, Photovoltaik und Wiederaufbereitung für Wasser eine bau- und gewerberechtliche Baugenehmigung erwirkt! Weiteres ist ein Hotelprojekt mit circa 95 Zimmer geplant und in der Umsetzung.

Auf Grund der angespannten wirtschaftlichen Situation im Handel, hervorgerufen durch Shop Schließungen in Corona, dem Ukraine Krieg, der galoppierenden Inflation, der steigenden Kreditzinsen, war und ist es derzeit schwierig Vorausplanungen zu machen oder ein dementsprechendes Projekt einzureichen! Aber im Laufe der nächsten 2-3 Jahre sind wir überzeugt, dass wir hier weitere Handelsfirmen, wie einen Lebensmittelmarkt, Drogerie etc.. ansiedeln können. Das Interesse der verschiedenen noch in Frage kommenden Firmen ist auf alle Fälle vorhanden, aber natürlich ist auf Grund der angespannten wirtschaftlichen Gesamtsituation jede Firma bzw. Konzern zurückhaltend in ihren Expansionsplänen! Mit ziemlicher Sicherheit werden zu den bereits circa 100 Arbeitsplätzen weitere 80-100 in den nächsten 3 Jahren geschaffen und nochmals circa € 12 Mio investiert, die wie bei unserem ersten Projekt EKZ INTRO zu circa 70% der Investitionssumme Firmen in Burgenland zu Nutzen kommen! Dies ist auch notwendig um den Standort Siegendorf mit dem damit verbundenen Arbeitsplätzen langfristig abzusichern!

Auf Grund all dieser von uns geschilderten Tatsachen und Vorgängen ersuchen wir Sie die Novellierung dieses Gesetzes zu überdenken, lange Übergangsfristen für bereits laufende Projektentwicklungen zu gewähren und Ausnahmeregelungen für Handelsstandorte, wie es dies in Siegendorf ist, zu schaffen. Unser Vorschlag wäre, dass für Handelsstandorte wie in Siegendorf, die bereits seit Jahren entwickelt werden, eine Übergangsfrist nach dem Raumplanungsgesetz von 2019 von zumindest 3 Jahren geschaffen wird. Diese Ausnahmefrist von zumindest 3 Jahren sollte auch für alle interkommunalen Projekte in Burgenland gelten und somit hätten alle Investoren in diesem Bereich Rechtssicherheit und einen angemessenen Zeitrahmen um ihr Projekt, so wie wir in Siegendorf , umzusetzen.

Uns als Projektentwickler ist natürlich bewusst, dass auch die Politik auf veränderte Umstände reagieren soll und vielleicht auch muss, und wir sind auch bereit Vorgaben die die Umwelt schonen umzusetzen, aber man sollte sich nicht all zu sehr von lauten Minderheiten, die die Medien zielgerichtet bedienen, leiten lassen. In Siegendorf haben wir die Erfahrung gemacht,

dass viele Menschen aus der Umgebung im EKZ Intro (speziell Frauen) Arbeit gefunden haben und nicht mehr auspendeln müssen, sehr froh darüber sind. Es wird Wertschöpfung in der Region generiert und die Kaufkraft bleibt im Lande und mit den Kommunalsteuereinnahmen kann die Gemeinde wieder notwendige Investitionen im Bereich Gesundheitsversorgung, Schule, Kindergarten, Infrastruktur etc. schaffen. Wenn die Arbeitsplätze im Ort oder Region bleiben, wird dadurch auch ein großer Beitrag zur Bewahrung unserer Umwelt geleistet, in dem die Menschen nicht mehr nach Wien oder NÖ auspendeln müssen!!! Gerade deshalb setzt ja das Land Burgenland derzeit verschiedene interkommunale Projekt um, die die Arbeitsplätze in der Region halten und Wertschöpfung generieren!

Wir ersuchen unsere Gedanken und Anregungen in ihre geschätzte Entscheidungsfindung aufzunehmen und auch zu berücksichtigen!

Mit freundlichen Grüßen

Chapeau Liegenschafts GmbH
Endesstraße 38, 1230 Wien

Andreas Gottesheim
Christoph Gotteheim
Peter Krenmayr

Andreas Gottesheim
beh. konz. Immobilienmakler
Tel: +43 699 11098676
andreas@gottesheim-immobilien.at

*Gottesheim Immobilien GmbH
1230 Wien, Endresstraße 38*

