

Matthias Kogelnig
Moorweg 23
9330 Althofen

**An die Stadtgemeinde Althofen
Hauptplatz 8
9330 Althofen**

**Betreff: Bauvorhaben KSW am Moorweg in Althofen – Antrag auf neuerliche
Anberaumung einer Bauverhandlung**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Bezugnehmend auf die bereits durchgeführte Bauverhandlung betreffend das
Bauvorhaben der KSW am Moorweg in Althofen wird die

**neuerliche Anberaumung einer Bauverhandlung unter Durchführung eines
Lokalaugenscheines vor Ort**

beantragt.

Begründung:

Das gegenständliche Bauvorhaben umfasst nach den nunmehr vorliegenden
Informationen im Endausbau rund **80 Wohneinheiten sowie eine Tiefgarage** und weist
aufgrund seiner Größe und seiner Lage im Bereich des Moorgebietes erhebliche
Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld auf.

Von besonderer Bedeutung ist, dass die betroffenen Parteien **vor der Bauverhandlung
keinerlei ausreichende Information über den tatsächlichen Umfang und die Dimension
des geplanten Bauvorhabens erhalten haben.**

Insbesondere war für die Parteien vorab nicht ausreichend erkennbar, dass es sich um ein
Projekt in der Größenordnung von rund 80 Wohneinheiten samt Tiefgarage handelt.

Dieser enorme Umfang des Bauvorhabens ist auch nicht der Ladung zur Bauverhandlung
ersichtlich.

Eine sachgerechte Vorbereitung auf die Bauverhandlung war dadurch erheblich erschwert. Den Parteien war es insbesondere nicht möglich, die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf ihre Grundstücke, die Verkehrssituation, die bestehende Infrastruktur sowie die örtlichen Gegebenheiten ausreichend zu beurteilen und entsprechende Einwendungen bzw. fachliche Stellungnahmen vorzubereiten.

Auch die für die Vorbereitung zur Verfügung stehende Zeit war angesichts des Umfangs und der tatsächlichen Dimension des Vorhabens nicht ausreichend.

Darüber hinaus haben von rund **30 Parteien lediglich 5 Parteien an der Bauverhandlung teilgenommen**, davon allein meine Wenigkeit und zwei weitere Parteien aufgrund meines Ersuchens.

Das heißt im Grunde sind nur der Verkäufer des gegenständlichen Grundstücks, dem ein berechtigtes Interesse an einer Bebauung nicht abzusprechen sein kann, in seiner Funktion als Anrainer und nur eine weitere Partei ohne mein Zutun bzw. Anraten zur Verhandlung erschienen.

Die außergewöhnlich geringe Beteiligung unterstreicht aus meiner Sicht, dass ein erheblicher Teil der betroffenen Parteien keine ausreichende Möglichkeit hatte, sich mit dem tatsächlichen Umfang des Vorhabens auseinanderzusetzen und entsprechend vorzubereiten.

Gerade aufgrund der besonderen örtlichen Situation erscheint daher eine neuerliche Bauverhandlung mit ausreichender Vorbereitungsfrist und einem **Lokalausweis** geboten. Dabei können insbesondere die **Erschließungs- und Verkehrssituation am Moorweg, die Auswirkungen der geplanten Tiefgarage auf Boden-, Wasser- und Hangwasserverhältnisse sowie die Lage des Bauvorhabens im Bereich des Moorgebietes und dessen unmittelbare Umgebung** vor Ort beurteilt werden.

Auch ist zu berücksichtigen, dass auf dem gegenständlichen Grundstück bereits über mehrere Jahrzehnte wiederholt versucht wurde, Bauprojekte zu realisieren, deren Umsetzung bislang jedoch jeweils scheiterte. Diese Vorgeschichte ist der Stadtgemeinde Althofen bekannt.

Gerade aufgrund dieser Vorgeschichte und der damit verbundenen besonderen Situation des Grundstücks durfte aus Sicht der betroffenen Parteien erwartet werden, dass über das nunmehr **konkret geplante Bauvorhaben**, dessen tatsächlichen Umfang und dessen

Dimensionen rechtzeitig und **umfassend informiert wird**. Dies gilt insbesondere für die zur Verfügung stehende Vorbereitungsfrist und die Anberaumung der Bauverhandlung. Angesichts **der besonderen Umstände erscheint** daher eine besonders sorgfältige und umfassende Information der betroffenen Parteien sowie die Einräumung einer angemessenen Frist zur Vorbereitung auf die Bauverhandlung im Rahmen eines fairen Verfahrens als unerlässlich.

Des Weiteren moniere ich das Fehlen der wesentlichen Aufgaben im Sinne **Manuduktionspflicht** während der Bauverhandlung. Der Bürgermeister als Verhandlungsleiter hatte zwar ausreichend über die Vorzüge des Bauvorhabens referiert, jedoch die unvertretenen Parteien nicht ausreichend belehrt. Die Parteien K [REDACTED] und T [REDACTED] haben sich gegen das Bauvorhaben ausgesprochen und sich ihres Glaubens meinen Einwendungen rechtswirksam angeschlossen. Diese Ausführungen von K [REDACTED] und T [REDACTED] finden sich in der Verhandlungsniederschrift, der so titulierten „Reinschrift der Niederschrift“, nicht wieder. Für mein Dafürhalten haben sich T [REDACTED] und K [REDACTED] nach meiner schriftlichen Eingabe und der vom Bürgermeister erbetenen kurzer punktueller Ausführung meinerseits, diesen Einwendungen angeschlossen und hiermit ihre Rechte als Parteien gewahrt und ist ihre Parteistellung sohin keineswegs präkludiert.

Diese Fehlprotokollierung stellt allein schon einen Nichtigkeitsgrund dar.

Der bloße Vordruck der Verhandlungsniederschrift vom 13.07.2026, welcher von den Anwesenden befüllt wurde, entbindet den Verhandlungsleiter nicht von seiner Manuduktionspflicht. Auf der letzten Seite findet sich die Passage „...Der Verhandlungsleiter weist darauf hin, dass Beteiligte, die nicht spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung während der Amtsstunden bei der Behörde oder während der Verhandlung selbst Einwendungen erheben, gemäß § 42 AVG ihre Stellung als Partei verlieren... Die Verhandlungsleiterin schließt die Verhandlung **im Einvernehmen** mit allen Anwesenden...“ Dies wurde so vom Verhandlungsleiter nicht vorgetragen und entspricht ein Einvernehmen auch nicht meiner Wahrnehmung.

Die Verhandlung wurde wie am Vordruck ersichtlich von Schmidhofer Janine, Bsc begonnen und dem Anschein nach weiter vom Bürgermeister Dr. Walter Zemrosser geführt, wie nachträglich handschriftlich ergänzt, was zu einer Irritation meinerseits führte. Jedenfalls sind beide Akteure unabhängig ihrer Rollen den Pflichten gemäß AVG keineswegs nachgekommen und haben die unvertretenen respektive nicht rechtskundigen Parteien keineswegs ausreichend belehrt.

Die Reinschrift der Niederschrift sowie die Verhandlungsniederschrift entsprechen nicht dem von mir wahrgenommenen, zumal die Ausführungen gegen das Bauvorhaben von K [REDACTED] und T [REDACTED] **komplett fehlen**.

Eine Rücksprache mit K [REDACTED] und T [REDACTED] untermauerte meine Wahrnehmung. Beide gehen davon aus, dass sie sich meinen mündlichen Erläuterungen zu den schriftlich eingebrachten Einwendungen rechtswirksam angeschlossen haben und sohin meine Mitstreiter sind.

Anzumerken ist, dass die am 22.07.2026 datierte Reinschrift der Niederschrift mir erst um den 10.09.2026 zugestellt wurde.

Es wird daher beantragt,

1. eine **neuerliche Bauverhandlung** anzuberaumen,
2. sämtliche betroffenen Parteien mit einer **angemessenen Vorbereitungsfrist** und unter ausreichender Information über den tatsächlichen Umfang des Bauvorhabens erneut zu laden und
3. die Verhandlung mit einem **Lokalaugenschein wieder unmittelbar am Bauplatz** durchzuführen.

Für den Fall, dass diesem Antrag nicht entsprochen wird, wird beantragt, die Abweisung unter Darlegung der maßgeblichen Gründe ausdrücklich in einer entsprechenden Verfahrensanordnung bzw. – sofern rechtlich erforderlich – in einer gesonderten begründeten Entscheidung zu verfügen.

Die gegenständliche Eingabe erfolgt somit auch im Namen und **in Vertretung der Parteien Stephan K [REDACTED] und Silke T [REDACTED]** Die entsprechende schriftliche Bestätigung bzw. Unterfertigung wird nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen

Matthias Kogelnig, Silke T [REDACTED] und Stephan K [REDACTED]

Althofen am 30.09.2026