
Arbeitsgruppe Baukultur und Entwicklungsfelder

Protokoll 04.12.2013

Inhalt

Inhalt	1
1. Vorwort	2
2. Zweites Treffen der Arbeitsgruppe	2 - 6
3. Abschluss weitere Schritte.....	7
4. Teilnehmer	7
5. Anhang	8-9

1. Vorwort

Die Frage der zukünftigen Entwicklung brachte viele BürgerInnen aus Langenzersdorf am 7. September 2013 bei der Zukunftskonferenz zusammen. Diese Auftaktveranstaltung markiert einen Prozess, der versucht in partizipativer Weise gemeinsam mit BürgerInnen, Politik und Verwaltung über die Zukunft von Langenzersdorf zu diskutieren und schließlich zu konkreten Maßnahmen zu kommen.

Im Zuge dessen wurden auf der Zukunftskonferenz verschiedene Arbeitsgruppen eingeteilt um sich mit dringlichen Themen, welche auf der Zukunftskonferenz aufgeworfen wurden detaillierter zu befassen. Diese treffen sich in der darauffolgenden Zeit um zuerst getrennt voneinander, können bei Bedarf aber auch zusammen arbeiten.

Die Arbeitsgruppe Baukultur und Entwicklung beschäftigt sich im Wesentlichen mit den Rahmenbedingungen der zukünftigen baulichen Entwicklung, inwieweit diese auf kommunaler Ebene steuerbar ist und welche Entwicklungspotentiale vorhanden sind und umgesetzt werden können. Dabei geht es durchaus um brisante Themen, wie bezahlbaren Wohnraum für Jung und Alt, den Erhalt bestimmter Straßenzüge (Kellergasse) oder die Frage der zunehmenden Verdichtung. Mit von der Partie sind Sachverständige der Verwaltung um auf konkrete Fragen und Anregungen Rückmeldung geben zu können.

2. Zweites Treffen der Arbeitsgruppe

Es beginnt mit der Begrüßung und Vorstellung der Ergebnisse des letzten Treffens der Steuerungsgruppe, wobei unter anderem der Fokus, rasch erste konkrete Ergebnisse zu formulieren gewünscht wurde.

Anschließend präsentieren die Kleingruppen, welche die Aufgaben übernommen haben sich detaillierter mit bestimmten Gebieten in LE zu befassen.

Die Folien werden auf der Webseite der Marktgemeinde zum download bereitgestellt.

Es beginnt die Kleingruppe Altort. Es werden Gründe dargelegt warum der Altort geschützt werden sollte, eine allgemeine Vorstellung des Altorts und wie dieser geschützt werden kann. Es gibt 4 verschiedene Möglichkeiten des Schutzes.

1. Denkmalschutz
2. Schutzzonen (einige Vorhanden)

3. Bebauungs und Flächenwidmungsplan
4. Ortsbild



Bei den Erhebungen kam unter anderem heraus, dass lediglich drei Privathäuser denkmalgeschützt sind obwohl durchaus Weitere schützenswert wären. Daher der Hinweis an das Bauamt bei entsprechenden Häusern keine Bewilligungen für Änderungen mehr zu erteilen. Die Schutzzonen werden von der Gemeinde festgelegt, dabei wird jedoch lediglich die Höhe geschützt, ein Abriß zum Beispiel wäre weiterhin erlaubt.

Es werden einige Häuser vorgestellt, die bereits abgerissen wurden, vor sich hin vegetieren oder äußerst gelungen renoviert worden sind.

Kleingruppe Bebauungsstruktur

Der zweite Vortrag startet mit der vergangenen Bebauungsstruktur, von der historischen, über die der Nachkriegszeit bis hin zur aktuellen Bebauungsstruktur, welche sich in den überwiegenden Einfamilienhäusern manifestiert. Es folgt eine kurze Einführung in die Theorie der Raumplanung, insbesondere in Wohneinheiten und Geschossflächenanzahl.

Es folgen die Vorstellungen der neuen Siedlerbewegung und des Projekts Pomali, über welches im nächsten Jahr ein Fachvortrag von Raimund Guttmann gehalten werden wird.

Kleingruppe Scheibenmais

Vorstellung der Kleingartenanlage, wobei zunächst einige Fakten dargelegt werden, so sind die Grundstücke mit (circa 500qm) relativ groß und die Vereinsmitglieder haben volle Besitzrechte. Im Laufe der Geschichte des Vereins wurden dann Begrenzungen der Grundfläche von 25qm schrittweise auf 50qm angehoben, wobei im Jahr 2001 beschlossen wurde die Grenze wieder auf 35qm abzusenken.

Kleingruppe Reservebauland

Befasst sich mit den Bebauungsreserven, so beträgt Verfügbarkeit größerer, freier Flächen auf Dirnlwiese 23 Grundstücke. Da also die Zahl von verfügbaren größeren und vor allem zusammenhängenden Flächen äußerst begrenzt ist, müssten bestehende freie Flächen durch Abriss verbunden werden. So betragen die Baulandreserven in der Kellergasse nur 15%, im Setzfeld gibt es potentielle Flächen welche, durch erhebliche Umbauten, auf 2000 bis 3000qm prognostiziert werden.

Kleingruppe Kerngebiet

Am Bebauungsplan wird verdeutlicht was mit der jetzigen Widmung hypothetisch möglich wäre. So wären theoretisch eine 100% Bebauung möglich wenn man die geltenden Rahmenbedingungen maximal ausschöpfen und im „Hinterland“ bauen würde. Nach Schätzung des Vortragenden würden dann allein im Kerngebiet circa 4100 Einwohner leben können, im Vergleich zur heutigen Situation würde dies einer Steigerung von etwa 100% entsprechen.



Im zweiten Teil der Veranstaltung beschäftigen sich einzelne Arbeitsgruppen mit spezifischen Themen des 1. Treffens, welche aufgearbeitet und geclustert wurden. So gliedern sich die Themen in Wachstum, Bebauung+Ortsbild, spezifischem Wohnbaubedarf und Kleingärten. Die Ziele und konkreten Maßnahmen werden im Anschluss vorgestellt und von den Anwesenden angenommen oder abgelehnt. Die Entscheidung ob etwas angenommen wird ist im Konsens zu treffen. Im Folgenden werden die einzelnen Ergebnisse vorgestellt, wobei die angenommenen Ergebnisse hervorgehoben sind.

A Bestandserhebung

Zuerst soll eine **Bestandserhebung durchgeführt werden, bei dieser sollen die maximal mögliche Einwohnerzahl abgeschätzt werden** (95% Genauigkeit). Die Frage nach dem Wachstum, wie und ob dieses gewünscht ist spielt hier hinein. Des Weiteren soll geklärt werden welche **realistischen Baulandressourcen** vorhanden sind. Dabei könnten die Arbeitsergebnisse und die Untersuchungen des BOKU-Projekts helfen (Bgm vernetzt die Interessierten).

Nach dieser Abschätzung sollte es zu einer **Überarbeitung des Bebauungsplans** kommen, so könnte über eine Änderung der hinteren Baufluchtlinie oder eine moderate Rücknahme nachgedacht werden. Ziel soll sein, dass der Bürgermeister gegenüber dem Land bestimmter auftreten zu können um den Zuwachs dämpfen zu können.

B Bebauung und Ortsbild

Auch mit Bezug auf Gruppe A, aber insbesondere zum Schutz des Ortsbildes wird eine **Begrenzung der Bewohnerdichte**, eine **Beibehaltung der zwei Wohneinheiten Regelung**, sowie deren **Ausweitung auf Kerngebiete** verabschiedet. Dennoch gibt es Gebiete bei denen diese Regelungen nicht greifen. Diese sollen durch weitere Maßnahmen geschützt werden. Diskutiert wurden u.a. Freihalteflächen durch Baufluchtlinien zu schaffen, eine Reduktion der Bebauungsdichte, eine **Reduktion der Bauklassenhöhe** sowie Regelungen zur **Firsthöhe in Kombination mit der Firstausrichtung**. Außerdem einigte man sich darauf, den **Altbestand zu sichern** und im Bezug auf das Ortsbild den **Denkmalschutz auszuweiten**, die **Schutzzonen zu verfeiern und auszuweiten** sowie **weitere Bebauungsbeschränkungen** zu erarbeiten.

C Spezifischer Wohnbau

Vor jeglicher weiterer Konkretisierung, wie und wo es das Wohnbauprojekt umgesetzt werden soll, soll eine **Bedarfserhebung erfolgen**. Falls diese positiv ausfallen sollte, ist die **Platzfrage** zu klären, wobei die Schmatzergründe, die Baulandreserven (des Stifts) und eine Umwidmung des Alten-Adegs überlegt werden. Hervorgehoben wird, dass das **Projekt in verdichteter Bauweise** und **von der Gemeinde durchgeführt wird**. Ein wichtiger Punkt ist, dass das Projekt **Menschen aus LE** zugute kommt wozu ein **Modell entwickelt werden soll, welches dieses sicherstellt**.

D Kleingärten

Die Gartenanlage Scheibenmais wird eine Erhebung der Best-practice Beispiele durchführen. Die Gartenanlage Seeschlacht hat sich für die Beibehaltung der Bebauungsvorschriften (die Seeschlacht betreffend) ausgesprochen. Des Weiteren fordern sie **Bebauungsvorschriften für Dachneigungen** zu erarbeiten und die **Bebauungsdichte nicht zu vergrößern**.

3. Abschluss weitere Schritte

Folgende Ergebnisse wurden im Konsens bestätigt und zur Weiterverfolgung vorgeschlagen:

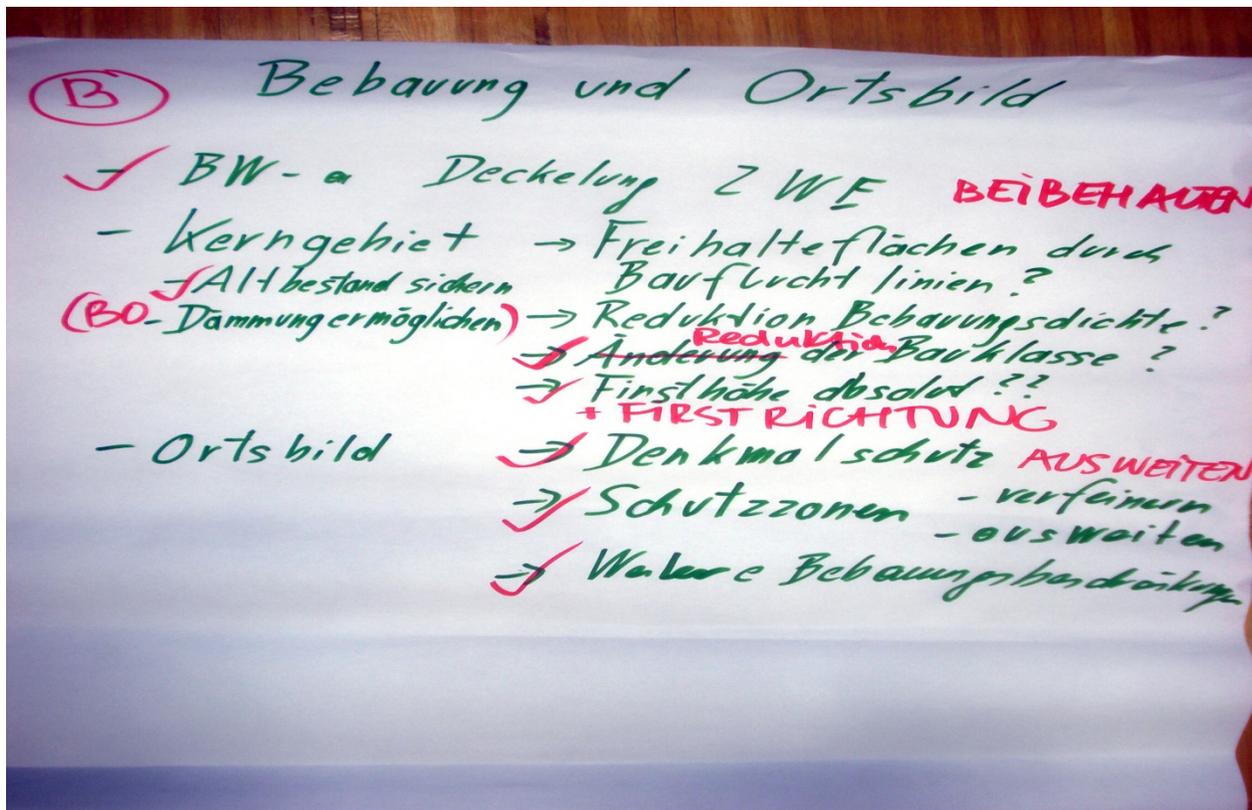
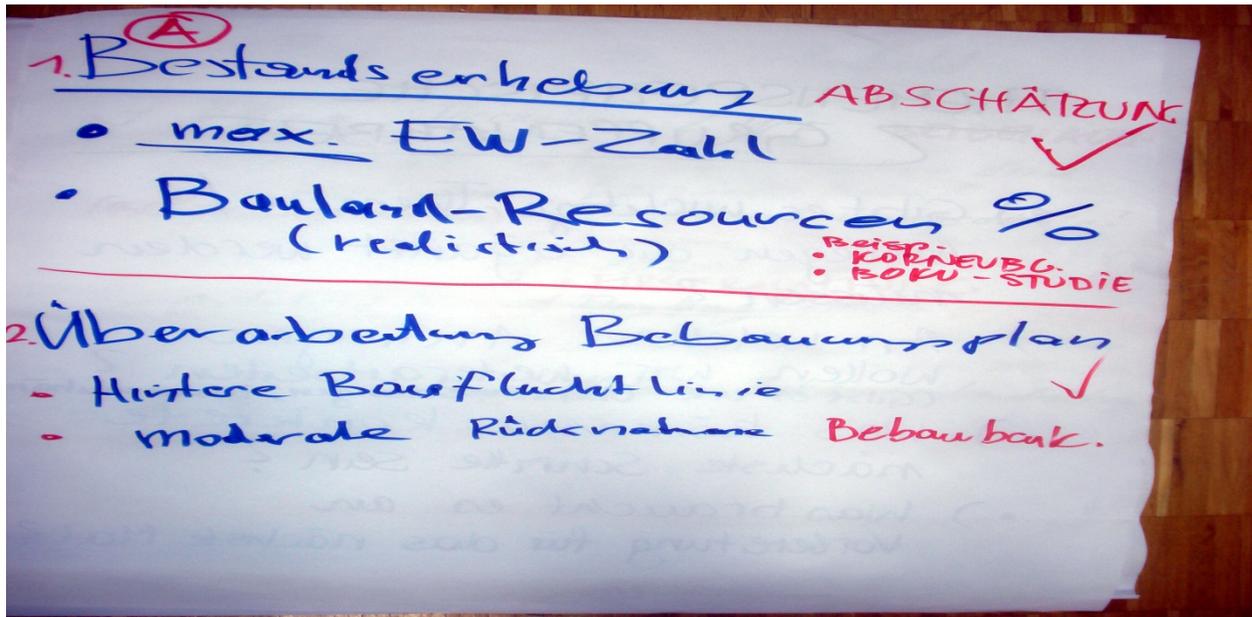
- Bestandserhebung bezüglich Einwohnerzahl
- Bestandserhebung Baulandressourcen
- Falls o.g. durchgeführt wurden: Überarbeitung des Bebauungsplans
- Begrenzung der Bewohnerdichte
- Beibehaltung der 2 Wohneinheiten-Regelung
- Ausweitung der 2 WE-Regelung
- Reduktion der Bauklassenhöhe
- Regelung Firsthöhe & Ausrichtung
- Denkmalschutz ausweiten
- Schutzzonen verfeinern & ausweiten
- Weitere Bebauungsbeschränkungen
- Bedarfserhebung für spezifischen Wohnbau
- Falls ausreichender Bedarf vorhanden ist,
 - Klärung des Standortes
 - Durchführung in verdichteter Bauweise im wesentlichen durch die Gemeinde
 - Wirksam für Menschen aus LE
- Bebauungsvorschriften bzgl. Dachneigung (Seeschlacht)
- Bebauungsdichte nicht vergrößern (Seeschlacht)

Zuständig; GruppenteilnehmerInnen für weitere Recherchen, Steuerungsgruppe mit der Aufgabe an den GR weiterzuempfehlen.

4. Teilnehmer

Arbesser Andreas, Dormayer Susanne, Dornhecker Claudia, Fleck Karl, Goldnagl Monika, Hannes Seidelberger, Hayder Christiane, Jagenhofer Claus, Jagerhofer Anna, Janoschek Elli, Kolfelner Renate, König Christiane, König Matthias, Kowarsch Monika, Lehner Roswitha, Müllner Peter, Pfeffer Andreas, Poperl Regina, Poperl Robert, Sahiti Maria, Schick Christian, Stindl Waltraud, Traxler Josef, Vanc Frederike, Weidenhofer Elisabeth, Winkler Josef, Zipfelmaier Veronika

5. Anhang Arbeitsgruppen Ergebnisse



- ③ **SPEZIFISCHER**
 ✓ SOLL EINER BEDARFSERHEBUNG
WOHNBAU = ERRICHTET
 ERFOLGEN WERDEN
- o Platz → Wo? **BAULANDSUCHE FÜR EINEN SPEZIELLEN WOHNBAU DER GEMEINDE**
- Schmatzer Gründe
 - Baulandreserve \neq ? Stift?
 - Alt-Adeg (Umwidmung) Stift?
- o Kosten
- nur in verdichteter Bauweise möglich
 Gute Planung nötig
- Integration der Betroffenen (Partizipationsprozess) ^{Soz. Bedi. fl.} (Jung & Alt) LE
- o ~~Wie versichern dass es~~ die richtigen Personengefördert werden?
 → Information ^{Modell finden, dass}

- ④ **Scheibenmaus**
- ARBEITSGRUPPEN** **KLINGARTEN**
- ✓ Erhebung der Best-Practice Beispiele
-
- Seeschlacht**
- ✓ Bauvorschrift f. Dachneigung erarbeiten
 - ✗ **BEDAUNUNGSDICHTE** nicht vergrößern