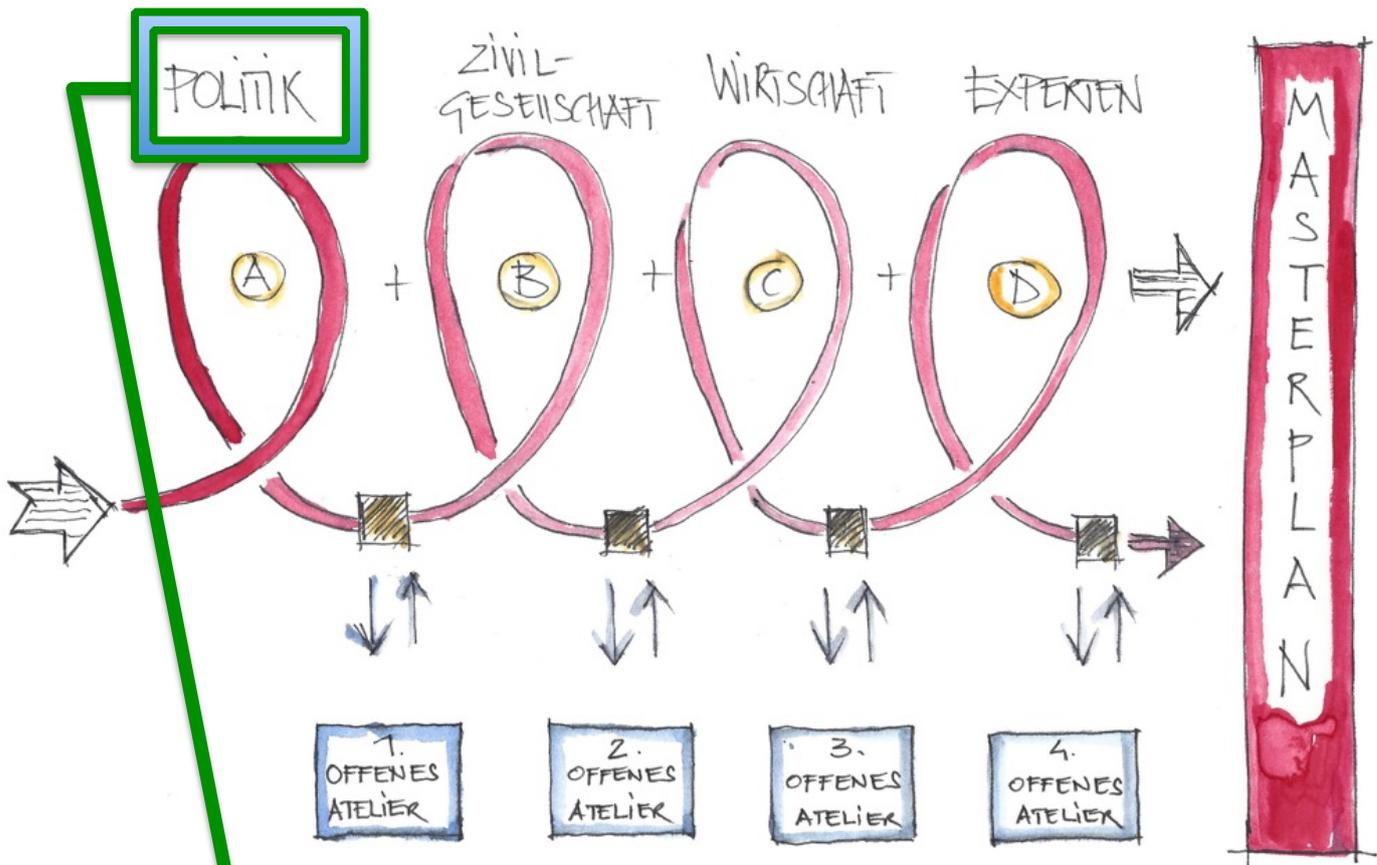


DER ALTE SPORTPLATZ: ZUKUNFT WÖRDERN!



ZWISCHENERGEBNIS

VERFAHREN A

POLITIK

ERWEITERTER GEMEINDEVORSTAND
GEMEINDERAT

APRIL 2017
MAI 2017

Das neue Zentrum in Wördern – die Sichtweise der PolitikerInnen

Die aktuelle Ausgangslage: Hoher Wohnbedarf bei Jung und Alt

Wohnbedarf bei der Jugend: In St.-Andrä-Wördern leben rund 2000 Kinder und junge Erwachsene bis 24 Jahren. Dem Elternhaus entwachsen ziehen sie oft nach Wien oder in die Umgebung. Doch Wohnen in Wien ist sehr teuer geworden, denn der Zuzug nach Wien ist ungebrochen hoch und alle Prognosen sagen voraus, dass er weiterhin stark bleiben wird. Diesen Wohndruck spürt man auch verstärkt im Wiener Umland.

Auch in St. Andrä-Wördern ist die Nachfrage nach Wohnungen deutlich größer als das Angebot, die Baugrundpreise steigen, in den Zentrallagen ebenso wie in den Wienerwald-Orten. Weitere Widmungen wird es vor allem dort kaum geben – zahlreiche Naturschutz- und raumordnungsregelungen sprechen dagegen. Glücklicherweise, die durch ihre Familie ein Eigenheim oder eine Wohnung in Aussicht haben.

Steigende Anzahl bei Single- und Kleinhaushalten: Die Scheidungsraten sind hoch. Das Haus oder die geräumige Wohnung sind plötzlich zu groß und zu teuer. Oder die Kinder sind erwachsen, ziehen aus. Das Erhalten und Betreuen eines Hauses wird zur Belastung. Ein Partner verstirbt. Es gibt sehr viele Gründe, warum man im Laufe seines Lebens seine Wohnsituation verändern will oder muss. Der Wunsch nach attraktiven Alternativen ist da, denn oft will man zwar eine kleinere Wohnung, möchte aber sein vertrautes Umfeld in der Gemeinde nicht verlieren.

Attraktives Wohnen braucht zukunftsorientierte Planung

Unsere Jugend soll in unserer Gemeinde eine gute Zukunft finden. Unsere älteren MitbürgerInnen sollten so Wohnen können, dass sie möglichst lange selbständig leben können und bei Bedarf eine unterstützende Infrastruktur vorfinden. Und die Generationen sollen miteinander leben – nicht jeder einsam vor sich hin. Das ist der politische Wille der Gemeindeführung. Man soll in St. Andrä Wördern bleiben können und aus Überzeugung und mit Freude und Freunden hier leben. Ein Weg in diese Richtung sind bewusst gestalteter Wohnbau und die Entwicklung von belebten, gut angenommenen öffentlichen Plätzen.

Der politische Wille – ein Platz zum Wohlfühlen

In Wördern besteht die Chance, am Areal zwischen Bahnhof und Gemeindeamt genau das zu verwirklichen. Damit das gut gelingt, braucht es die Beteiligung Aller. Die Gemeinde hat daher das in Stadtentwicklung und Bürgerbeteiligung erfahrene Architektenteam Dipl. Ing. Gernot Mittersteiner und Dipl. Ing. Marc Mitterdorfer damit beauftragt, den Prozess der Zentrumsentwicklung zu gestalten. Schritt eins dieses Verfahrens war, die Ideen und den Willen der politischen VertreterInnen zu erheben. „Versetzen Sie sich 20 Jahre in die Zukunft. Wie soll das Gebiet gestaltet sein, was soll dort passieren?“ – dies war eine der Fragen, zu der sowohl der Gemeindevorstand als auch der gesamte Gemeinderat eingeladen waren, sich in einem eigenen Workshop auseinanderzusetzen. Weitere Möglichkeiten sich einzubringen sind die offenen Ateliers, die der Bevölkerung einen Informationsaustausch und Diskussion zum aktuellen Planungsstand ermöglichen.

Die Ergebnisse der beiden Workshops waren erstaunlich ident. Alle sahen in Zukunft in diesem Areal ein nettes „Platzl“, verdichteten Wohnbau, belebt mit einigen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen, versehen mit Fuß- und Radwegen, dazwischen Plätze zum ungezwungen zusammensitzen und miteinander ins Gespräch kommen.

Der Weg scheint somit klar. Jetzt geht es darum, diesen Weg gut strukturiert weiter zu gehen – es sind noch Workshops mit den Vereinen, mit der Wirtschaft aus dem Ort und eine Endfassung mit den Experten zu gestalten. Das Motto: Viele sind klüger als einer. Das Mitdenken und Mitarbeiten der gesamten Bevölkerung ist ein Grundstein für eine gute Zukunft auf dem „Neuen Platz“.

Auf den folgenden Seiten finden Sie eine ausführliche Dokumentation über die Fragen und Aussagen der PolitikerInnen-Workshops.

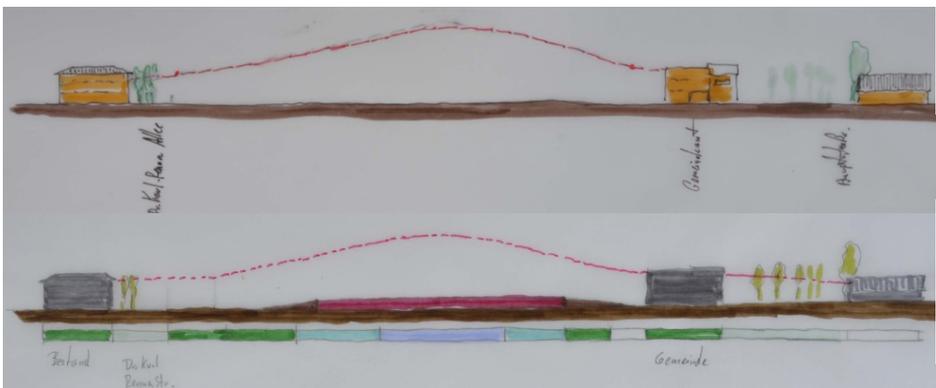
Grundsätzliche Entwicklungsvorgaben

Wördern soll langfristig lebenswert bleiben!

- Durch die Entwicklung soll Wördern **für die Wörderner lebenswerter werden**. Es soll sich als Wohlfühlgemeinde weiterentwickeln.
(Motto: „Wohlfühlen in St.Andrä Wördern“)
- Durch die Verwertung des Sportplatzes sollen **Wünsche, die realisier- und finanzierbar sind**, verwirklicht werden.
- **Zukunftsszenarien sind zu berücksichtigen** und mitzudenken. Die Zukunft darf nicht verbaut werden! In 20 Jahren sollen noch **FREIHALTEFLÄCHEN** vorhanden sein. Es sollen auch Flächen freigehalten werden, damit

Notwendigkeiten, die heute (noch nicht) bekannt sind, oder die (noch) nicht leistbar sind, später errichtet werden können.

- Die Entwicklung des Gebiets soll schrittweise erfolgen.
- **Die Maßstäblichkeit des Ortes ist zu finden!**
Den Bestandsgebäuden sollen nicht zu hohe Bauten gegenüberstehen. Höhe soll sich langsam vom Bestand aus entwickeln.
- Grundbedingung für jede Entwicklung, die von der Gemeinde mitgetragen wird, **ist die Finanzierbarkeit**.



Ausgangssituation

Höhenentwicklung mit Änderung des Geländes durch die Tiefgarage



Beispielhafte Höhenentwicklung, die aus dem Bestand wächst.

- **Gebremstes Wachstum** ist eine der Forderungen, die auch die Raumordnung empfiehlt und von der Gemeinde beschlossen wurde. Es soll daher nicht alles auf einmal gebaut werden. Inwiefern es welche Bauabschnitte geben wird ist noch zu untersuchen.
- **Freie Flächen für spätere Dispositionen** sind zu erhalten (z.B.: Erweiterung des Kindergartens, Errichtung einer Freizeitanlage, Vergrößerung des Spielplatzes, Installieren eines Klettergartens, Raum für Mobilitätszentren....)
Grundsätzlich wird verdichtet gebaut – es wird keine Einfamilienhäuser geben. Es wird „flach

wird aber auch Zonen mit 4 Wohnebenen geben. Damit nicht das Gefühl entsteht, vom Neuen, vom „Beton“ erschlagen zu werden, wird sich das Neue, in der Höhe, aus dem Bestand entwickeln. (KIGA Puffer zu Einfamilienhäuser). **Vom Bestand aus sollen die neuen Bauhöhen als "sanft" empfunden werden.** (Nachbarschaftsrechte sind sowieso einzuhalten). Unterschiedliche Bebauungszonen werden dies sicherstellen. Bestandsgebäude werden in der Entwicklung berücksichtigt und in die neuen Strukturen eingeflochten.

- **Das Neue muss Bereicherung des Bestandes sein.**

Wördern ein lebendiger Ort

Ländlicher Charakter soll erhalten bleiben

- **Die freundschaftlichen, zwischenmenschlichen Beziehungen** unter den Nachbarn und unter den Bewohner des gesamten Ortes sollen erhalten bleiben.
- **Der dörfliche Charakter** soll erhalten bleiben.
- **Der öffentliche Raum wird generell wieder mehr wertgeschätzt.** Wenn man sich im öffentlichen Raum öfters trifft, wächst der gesellschaftliche Zusammenhalt. Es gibt den breiten Wunsch, dass man sich Samstagvormittag mit Freunden am „Platz“ trifft.
„Während man im öffentlichen Freiraum, im Zentrum Café trinkt – kommen und gehen Leute

zum Einkaufen“.

Auch unter der Woche soll es verlockend sein, nach der Arbeit noch auf „den Platz“ zu gehen, denn dort beginnt die Freizeit. Es benötigt auch Leute, welche die gewünschte Infrastruktur besuchen und benutzen. Es muss Gründe und Anreize geben, warum man auf den Platz geht. Es braucht mehr Motivation als: „Ich gehe zum Bahnhof“!

- Durch die Entwicklung soll nicht das Gefühl entstehen, dass plötzlich die Gegend zubetoniert wurde. Es soll genug Grün und einen bestehenden Baumbestand im Verhältnis zur „neuen Bebauung“ geben.



Wie erreichen wir dies

- **Plätze und Zentren sind der Motor des öffentlichen Lebens.** Ein funktionierender Platz benötigt auch Frequenz unter der Woche, auch tagsüber. Dazu braucht es aber einen gewissen Mix an Nutzungen, der ein Minimum an Frequenz bringt. Das kann in Verbindung zwischen Dorfzentrum, Kindergarten, einem kleinen „Generationen Café“, dem Jugendzentrum, der NEWAG Halle und (usw..) entwickelt werden. Sowohl die Nahversorgung und ein Café sollen in der Nähe des Wohnens vorhanden sein.
- Es benötigt offene Flächen, wo sich Jung & Alt wohlfühlen, wo sie auch ohne Konsumzwang zusammenkommen können.
- Neue Entwicklungen im öffentlichen Raum dürfen nicht in Konkurrenz mit bestehenden Strukturen treten und sie

dadurch schwächen. Im Gegenteil, Neues soll Teil des Netzwerkes „Öffentlicher Raum“ werden, und so das Gesamtnetzwerk des öffentlichen Raums stärken. Ein neues Zentrum soll den bestehenden Hauptplatz nicht ersetzen, sondern der Hauptplatz soll durch ein neues Zentrum ebenfalls „gestärkt“ werden.

- Die „Zentren“ sind unter Berücksichtigung der Achse zwischen St. Andrä und dem Bahnhof, sowie dem zukünftigen Wegenetz zu entwickeln.
- Die Jungen sollen im Ort gehalten werden. Dafür muss auch günstiger Wohnraum geschaffen werden.

Mit dem Bestand das Neue entwickeln

Potentiale des Bestandes – Ausgangspunkte der Entwicklung



- Neue Zentren entwickeln sich am besten, wenn sie aus dem Bestand heraus entstehen. Der Bestand weist immer Potentiale mit unterschiedlichen Qualitäten auf. Manchmal sind diese offensichtlich, manchmal versteckt.
- Diese vorhandenen Potentiale und Qualitäten sind Grundlage von planerischen Überlegungen. Der dörfliche Charakter und die freundschaftliche Kommunikation zwischen Nachbarn und im Ort sollen erhalten bleiben.

Wo können Ausgangspunkte der Entwicklung sein

- **Orte, die sich zu belebten Treffpunkten, zu Zentren entwickeln können:**
Das Gebiet des bestehenden Bauhofs / Gemeindeamt.
(Rad)-Weg vom Bahnhof zum Gemeindeamt entlang des Sportplatzes.
Bestehende Querverbindung für die Durchwegung-Wasser Altarm (Freizeit).
Der Kinderspielplatz.
Die Kreuzung beim „Kögl Grundstück“.
- **Gebäude, die Potential haben ein Zentrum zu werden, oder schon ein Zentrum sind:**
 - das Gemeindeamt.
 - das denkmalgeschützte E-Werk Gebäude.
 - die Gebäude des Fußballvereins.
- **Der bestehende Baumbestand** soll in der Planung berücksichtigt werden. Geht man entlang oder durch die neuen Bauten soll es viel Grün- und Freiflächen sowie einen angemessenen Baumbestand im Verhältnis zur bebauten Fläche geben.
- **Das Gemeindezentrum Wördern** soll, wie bereits im Entwicklungskonzept 1997 als Ziel formuliert, neben dem bestehenden Zentrum St. Andrä (Bereich der Kirche / Wiener Straße / Tullner Straße) weiter entwickelt werden.

Die Platzsituation im Bereich des Gemeindeamtes soll in die Planung einbezogen werden.

Wirtschaft vor Ort

Lokale Wirtschaft – Motor des öffentlichen Lebens

- **Geschäfte siedeln sich nur an, wenn sie auch wirtschaftlich funktionieren.** Sie funktionieren, wenn nicht nur der Einkauf der Grund ist, warum man „auf den Platz“ geht. Man will auch jemanden treffen, vielleicht auf einen Kaffee, vielleicht nur aus Lust an Leuten und Kommunikation. Das sollte auch unter der Woche, nicht nur am Samstagvormittag, funktionieren.
- Der ländliche Charakter muss erhalten werden, das „Einkaufserlebnis soll wie in einer „Kleinstadt“ funktionieren, wobei die **Potentiale der lokalen Wirtschaft verwendet werden sollen.** Dazu wird es notwendig sein, die lokale Wirtschaft einzubinden, um deren Potentiale besser kennenzulernen. Das gilt für die Möglichkeiten der Wirtschaft, sowohl für den bestehenden Bedarf als auch für den der geweckt werden kann.
- **Einrichtungen im sozialen Bereich** werden angesichts der Bevölkerungsentwicklung sicher notwendig werden.
- Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass das Konfliktpotential, das zwischen Wohnen und Wirtschaft leicht entstehen kann, vermieden wird.



Wie kann sich die lokale Wirtschaft entwickeln?

- **Es soll ein neuer „Hauptplatz“ für Wörtern entstehen (im Bereich des „Gemeindeplatzes“).** Dort sollen Lokalflächen für den Vertrieb von regionalen Lebensmittel und anderen hochwertigen natürlichen Produkten entstehen. Am Platz sollte ein Wochenmarkt mit einem Schwerpunkt auf nachhaltige Produkte angesiedelt werden.
- **Wichtig ist, dass die lokale Wirtschaft gestärkt wird.** Es soll verhindert werden, dass durch Zuzug von Betrieben (zB. durch einen großen Supermarkt) die lokale Wirtschaft geschwächt wird. Vielmehr sollen die ortansässigen Kaufleute eingebunden und die lokale Wirtschaft angekurbelt werden.
- **In Verbindung der regionalen Nahversorger mit Café oder Pubs kann eine „Begegnungszone“ entstehen, die Lust macht, im Ort zu bleiben und nicht immer nach Tulln oder Wien zu fahren.**
- **Auch wenn sich nicht gleich ein Ärztezentrum ansiedelt, so sollte doch eine Fläche vorgehalten werden. Dieses Zentrum soll leicht erreichbar sein, auch vom Bahnhof her.**
- **Beim Spielplatz sollte auch etwas für die Eltern getan werden.** Eventuell sieht dort ein Gastronom eine Möglichkeit (Kind gerecht).
- **Es soll Art in Wörtern ein Veranstaltungszentrum für kulturelle Veranstaltungen aller Art entstehen.** Wie bei einem Ärztezentrum kann es dauern, bis es Wirklichkeit wird, aber es muss jetzt schon der richtige Standort überlegt werden.

Generationen vor Ort

Jung und Alt - Zusammenhalt in der Gemeinde

- Für Kinder bis 10 ist Wördern ok. Die Kiga Erweiterung ist schon in Betrieb (es benötigt eine Freihaltefläche – für KIGA Spielplatz). Ab dem Alter von 12 aber spätestens mit 14 Jahren verbringt die Jugend dort ihre Zeit, wo auch die Schulfreunde ihre Freizeit verbringen. Wördern hat für diese Altersgruppe nicht viel zu bieten. Daher fahren viele nach Tulln oder Wien, um dort ihre Freizeit zu verbringen.
Ein JUGENDZENTRUM ist zwar vorhanden, allerdings ist es klein und sanierungsbedürftig. Eine größere Fläche ist anzustreben. Konflikte mit anderen Nutzern von öffentlichen Räumen soll einerseits vermieden werden, andererseits soll ein Jugendzentrum gut erreichbar sein.
Grundsätzlich gilt, **Wördern soll auch für die Altersgruppe 14+ attraktiv sein!**

Längerfristig soll Wördern versuchen Bildungsstätten für die über 14-Jährigen zu bekommen. Das kann auch ein Bildungszentrum für den 2ten Bildungsweg sein.

- **Es ist wichtig, dass ältere Menschen nicht isoliert werden.** Soziale Einrichtungen für Ältere sollen vor Ort mitgeplant und errichtet werden. (Treffpunkte – Pensionisten – Zusammengehörigkeit)
Diese Räume und Einrichtungen sollen die Zusammengehörigkeit innerhalb der Siedlung fördern.
- **In Wördern gibt es viele Vereine und eine starke Zivilgesellschaft** (Vereine, Feuerwehr,.....) Was kann im „Planungsgebiet“ für die Zivilgesellschaft getan werden, was kann die Zivilgesellschaft für die Lebendigkeit vor Ort tun?



Was tun?

- **Das Jugendzentrum soll größer werden.**
Wo soll es liegen? An der Rennerallee, in der Mitte der neuen Anlagen, in den vorhandenen Räumen des Fußballvereins, oder soll ein neues Jugendzentrum beim neuen Sportplatz errichtet werden? (Wichtig ist die Erreichbarkeit für Jugendliche)
Einerseits sind die Konflikte zwischen „jugendlicher Freizeit“ und „Wohnen“ gering zu halten, andererseits ist die Jugend für ein „lebendiges Wördern“ unverzichtbar!
Das „Jugendzentrum“ soll in die Planung eingebunden werden.
- **Beim neuen Zentrum sollte es „Bewegungsräume für Alt & Jung“ geben.**
(Wohlfühlen in StAW: zB.: ein neuer Ballspielplatz, ein Generationenspielplatz, eine Kletterwand, ein Fitnesscenter.
- **Es soll öffentliche, ungezwungene Flächen für konsumfreie Treffpunkte geben.**
(Beispiel Frankreich Boule / Junge trinken was, schauen zu- Eisstockschießen im Zentrum von Wördern?- Bringt Generationen zusammen.)
- **Es soll eine Art Tagesheimstätte,** einen parteiübergreifenden Club „für ältere Menschen“ geben. (auch für demente Menschen) Dieser Treffpunkt soll speziell für ältere Menschen und ihre 24 Stunden Hilfen hergerichtet sein. Dieser Gastbetrieb (Club/ betreutes Wohnen) soll sich nach Außen, zum öffentlichen Raum öffnen.
- **Um das Einbringen von neuen Ideen für ein „aktives“ Wördern zu erleichtern, soll es Möglichkeiten für Veranstaltungen geben.** Diese Möglichkeiten soll es sowohl im Freiraum, als auch in einem kleinen Versammlungssaal oder in einem Veranstaltungszentrum.

Wohnen am alten Sportplatz

Wie können die Einwohner von Wördern im Ort gehalten werden?

- **In Wördern kommt man heim und das Leben entschleunigt sich.** Wenn man hier wohnt, überlegt man es sich früher nach Hause zu gehen. Das soll so bleiben.
- In Klosterneuburg, oder in Kritzendorf können sich Lehrlinge die Wohnungen nicht mehr leisten. Auch in Wördern ist der Wohnungsdruck zu spüren. So gab es zuletzt für 24 Wohnungen 78 Anmeldungen. In Wördern soll vermieden werden, dass die einheimische Bevölkerung auf Grund der Preisentwicklung „ausgetauscht“ wird.
- Die **Energiegewinnung** für die neue Siedlung soll durch erneuerbare Stoffe erfolgen. Es soll ein **ausgewogenes Verhältnis Lowtech und Hightech** geben. Wördern soll den Weg des naturnahen, gesunden Wohnens beschreiten.
- **Senioren sollen Teil des Alltags und nicht isoliert sein.** Daher ist es auch notwendig, dass Wohnungen speziell für Senioren mitgeplant werden. Diese Wohnungen sollen nicht isoliert bestehen, sondern sie sollen Teil eines sozialen Netzes sein. Betreutes Wohnen, Alters-Wohngemeinschaften, Dementsbetreuung, 24 Stundenhilfe etc sind Einrichtungen, für die jetzt schon ein Bedarf besteht und die in Zukunft vermehrt an Bedeutung gewinnen werden.
- **Das Erleben eines Grünraums, eines Ökosystems - nicht der grünen Öde - ist wichtig.** Alle Bewohner sollen die Möglichkeit haben, sich gärtnerisch zu betätigen. Das können Vorgärten, Gemeinschaftsgärten oder auch Dachgärten sein.
- Es soll mehr „Grün“ geben als es der Flächenwidmungsplan vorsieht.



Wie soll sich das Wohnen entwickeln?

- **Im neuen Gebiet sollen sich die Generationen mischen.** Neben dem Wohnen soll es kleine Unternehmen geben, die den Alltag bereichern. Auch Nahversorger sollen Teil der Entwicklung sein. Unerwünscht wäre ein reiner Wohnblock wie man es aus der Großfeldsiedlung kennt.
 - **Alle Wohnungen sollen mindestens Anteil an einem (Gemeinschafts)Garten haben.** Im Erdgeschoß können dies Vorgärten sein, am Dach Hochbeete. Bei größeren Wohnungen Terrassen.
 - **Vor Ort muss auch für die Jungen des Ortes Wohnraum geschaffen werden.** (Junges Wohnen).
- Wie immer es rechtlich umsetzbar ist, es soll erreicht werden, dass ein bestimmter Prozentsatz dem „leistbaren Wohnen“ entspricht. (Schlagwort: gefördertes Wohnen für Jung und Alt.)*
- *Es soll eine Möglichkeit für die Gemeinde geben, bei der Wohnungsvergabe ein **Mitspracherecht**, bzw. ein Vorschlagsrecht zu haben. Dies gilt es rechtlich zu regeln. (Gemeindewohnungen mit Vorschlagsrecht-Finanzierbarkeit vorausgesetzt).*
 - *Die durchschnittliche Wohnungsgröße soll bei **70-80m² liegen.** Kompaktes Wohnen*

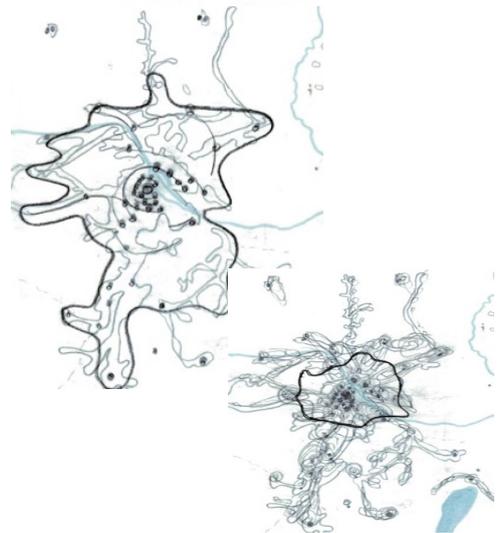
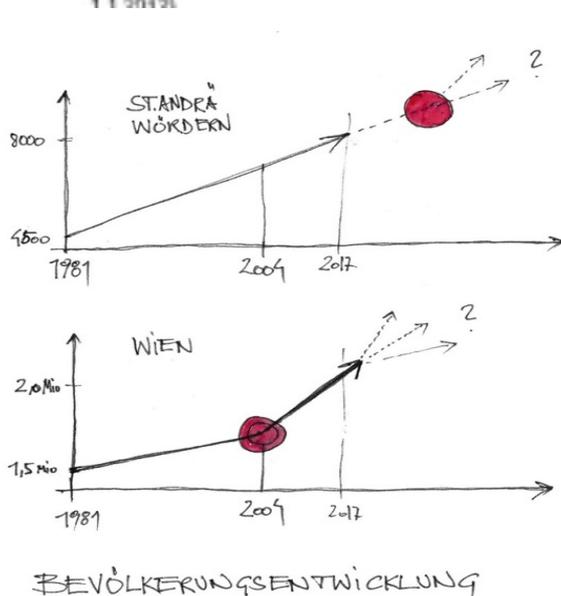
Wördern, ein Baustein in der Entwicklung „Umland Wien“

Bevölkerungswachstum – „eine Chance?“

- Eine „Bonität“ von Wördern ist die gute Anbindung an den Zentralraum Wien und die gute Vernetzung mit den Wienerwaldgemeinden.
- Wördern liegt im näheren Einzugsgebiet von Wien. Von einer Wohnung in der Seestadt Aspern zum Stephansplatz braucht man mit öffentlichen Verkehrsmitteln etwa gleich lang wie vom Gemeindeamt Wördern zum Stephansplatz.
- Vor 25 Jahren hatte Wördern 4700 Einwohner–2015 waren es 7800 Einwohner. (Hauptwohnsitze)
- **Wördern wächst schneller als Wien.** Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung, so dramatisch sie erscheint, entspricht in etwa der Entwicklung der letzten 25 Jahre.
- **Am Wohnungsmarkt herrscht großer Druck.**

| | 1981 | 1991 | 2001 | 1.1.2012 | Veränderung in % | | |
|-------------------|-------|-------|-------|----------|------------------|-----------|-----------|
| | | | | | 1981-1991 | 1991-2001 | 2001-2012 |
| Hauptwohnsitze | 4.750 | 5.404 | 6.438 | 7.600 | 13,8 | 19,1 | 18,1 |
| Nebenwohnsitze | 2.106 | 1.967 | 2.965 | 2.491 | -6,6 | 50,7 | -16,0 |
| Gesamtbevölkerung | 6.856 | 7.371 | 9.401 | 10.091 | 7,5 | 27,5 | 7,3 |

Quelle: Statistik Austria, VZ 1981, 1991, 2001; Meldeamt der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern (Stand: 1.1.2012)



Wie soll sich Wördern entwickeln?

- **Bewußt gesteuertes Wachstum**, um die Entwicklung „im Griff“ zu haben.
- **Die ansässige Jugend im Ort halten.** Dies gilt es rechtlich zu regeln. (Wohnungen mit Vorschlagsrecht)
- **Das Leben in Wördern soll seinen Charakter erhalten.** Die Kommunikation unter den Gemeindebewohnern und unter den Nachbarn soll bei der Entwicklung eine wichtige Rolle spielen.
- **Gentrifizierung:** der Austausch der Bevölkerung auf Grund der Preisentwicklung für „Wohnen“ ist zu vermeiden!