

Wulkaprodersdorf



Örtliches Entwicklungskonzept

Wohnen in Wulka

Ziel:

Qualitätsvolles kontrolliertes Wachstum der Gemeinde bei hoher Lebensqualität

- 3,5 % Bevölkerungszuwachs pro Jahr
- Vorausschauende Planungsunterlage für den Gemeinderat – kurz- u. langfristige Perspektive
- Mobilisierung von Bauplätzen
- Gewerbegebiet erschließen
- Klein.- u. Mittelbetriebe ansiedeln
- Hochwasserflächen berücksichtigen
- Grundsätze: Flüsse brauchen Platz, offen halten für Zukauf , keine Bebauung der HW-Flächen
- Aufschließungsflächen als Bauöffnungsgebiete behindern die Baulandmobilisierung der Gemeinde (keine Zustimmung der RO bei Umwidmung)

Projekte:

Kinderbetreuung, im Bildungsbereich, Gemeindeamt, Verkehr, Siedlungspolitik, Betriebsansiedlung, Betreute Wohnformen, Jugend, Vereine etc.

Maßnahmen

- Gemeindegebiet zonieren
- Siedlungs-, Wohn-, Betriebsgebiete ...

Baugebiete

Ziele :

- Schaffung von Bauplätzen für junge bauwillige Menschen und Familien
- Bau von Wohnungen
- Alternatives Wohnen: Starterwohnungen, Alten-WGs, Betreute Wohnformen, ...
- Aufschließungsgebiete Planung
- Baulandreserven regeln
- Erhebung von Daten über Leerstand / Mietobjekt / Bauplätze

Baulandreserve -Aufschließungsgebiete

- **Gesamtplanung Entwicklungskonzept** einfließen lassen
- **Zuviele Baulandreserven** = keine Zustimmung für Bauland-Erweiterung von der Raumplanungsbehörde
- **Entscheidung treffen mit GR-Beschluss:** Umwidmung in Bauland oder Rückwidmung in Grünland
- **Verfügbare Aufschließungsgebiete:**
Mühlgasse bis Bahn, Obere Garteng., Wulkawiesen,

Rückwidmungsmaßnahmen:

- **Wulkawiesen** (Dragschitz Aussiedlerhof):
Begründung: 0,5 ha im HW-Gebiet (Eigentümer: Pavitschitz Sabine, Marinits Hans, Glavanits Günther)
- **Obere Teil Mühlgasse bis Bahn:** ca. 6 ha

Kurzfristige Planung:

- *Sofortige Verfügungstellung von 10 bis 15 Bauplätzen*
- *Umwidmung nur mit Bauzwang auf alle Grundstücke und*
- *Rückwidmung bestehender Aufschließungsgebiete*

Baugebiete: Mühlgasse

Obere Gartengasse

Maßnahmen:

1. Aufschließungskriterien anpassen:
Abtretung mind. 50 % d. Grundstücksflächen,
Bauzwang auf gesamtes Gebiet festlegen
Keine Unterstützung von Spekulationen
2. Rückwidmungsflächen festlegen!

Mittelfristige Planung:

Umwidmung in Baugründe

Flächenumwidmung mit Raumplanungsbehörde!

- Triftgasse Gegenüberseite Grundstückseigentümer Wohlrab
- Lindengasse Gegenüberseite Grundstückseigentümer Stagl Rudi und Semeliker Anna

z.B:

- Strategie-Option: Unt. Hpstr. Jurkovits Haus / Post gegen Bauplatz Triftgasse
- Willnauer Gdst. EinfahrtWr.Str. - Betriebsansiedlung

Lindengasse



Langfristige Planungen

Erarbeitung eines Konzeptes:

- Umwidmung welcher Flächen möglich?
HW-Linien berücksichtigen
- Erforderlich Rückwidmungen festlegen
- Aufschließungskriterien überarbeiten
- Keine Unterstützung von Grundstücks-Spekulation

Neuaufschließung Baugebiet

Wohnhausanlage „Wulkahof“ bis zu den Sandäckern

Vorgangsweise:

- Erhebung der Grundeigentümer/innen - UDW
- **Strategie, damit alle Grundeigentümer/innen mitgehen und sämtliche Vor- und Nachteile von allen getragen werden:**
externe/n Professionist/in - auslagern–(ev. Kommissierungsverfahren – wenn nicht alle mitmachen wollen, wenn 75% der Grundeigentümer dafür sind, dann Kommissierungsverfahren möglich)
- Alle Flächen ausscheiden, die nicht als Bauland geeignet sind
- Welches Gebiet kann als Bauland herangezogen werden
- Verhandlung mit allen Eigentümer/innen
- Zonierung bzw. Reihenfolge in welcher Reihenfolge die Flächen parzelliert werden sollen

Wohnhausanlage „Wulkahof“ bis zu den Sandäckern



Baugebiet Mühlgasse

27.000 m² Fläche, 29 Bauplätze

1. Bauland- Gemischtes Baugebiet – Baugenehmigung Gemeinde
2. Aufschließungsgebiet – gemischtes Baugebiet: GR Beschluss
3. Widmung Aussiedlerhof (landwirtsch. Betrieb, Stall u. Wohnung)

Aufschließungskriterien:

Bauzwang **10 Jahre** für die im Besitz verbleibenden Grundstücke

Vertrag : keine Bebauung: Rückwidmung in Grünland oder Abtretung

Gemeinde (zu welchem Preis KLÄREN!!!) 55,- / m² mit Indexierung.

Aufschließungsgebiet Mühlgasse



Betriebsansiedlungen

- Kleinere Dienstleister im Ortsgebiet
- Gewerbebetriebe am Ortsrand
- Standort WP bewerben: Verkehrsanbindung,
...

Betriebsgebiet

- Erhebung durchführen:
Betriebe u. -flächen, Mitarbeiter - Kommunalsteuern, freie Flächen,
- Rahmenbedingungen für ein neues Betriebsgebiet festlegen
- Firmenprofil erstellen für Wulkaprodersdorf
- Örtlichkeit, Standorte festlegen
- Kleinere Gebiete und Ortskern erschließen
- Kooperation mit Nachbargemeinden (z.B. Hirm ..)
- Erweiterung
- Zonierung des Gemeindegebietes : Welche Kategorie wo zulässig bzw. verträglich? Siedlungsgebiet, verbautem Gebiet nur Kat. I max. Kat. II

Firmenprofil

- Welche Firmen will ich haben? Welche nicht?
- Keine Firmen mit großen Lagerflächen
- Keine Firmen mit umweltbelastenden Stoffen und
- Keine Belastungen und Beeinträchtigungen für Bevölkerung
- Keine Industriebetriebe (a la Hackl)

Betriebsgebiet

- Erhebungen durchführen:
Betriebe u. -flächen, Mitarbeiter - Kommunalsteuern, freie Flächen,
- Rahmenbedingungen für ein neues Betriebsgebiet festlegen
- Firmenprofil erstellen für Wulkaprodersdorf
- Örtlichkeit, Standorte festlegen mit Vor- u. Nachteilen, Ver- u. Entsorgungsleitungen, Verkehrsanbidnugen
- Kleinere Gebiete erschließen
- Kooperation mit Nachbargemeinden (z.B. Hirm ..)
- Einteilung in Kategorien: Abhängig von Belastungen/Auswirkungen auf Umgebung/Menschen

Firmenprofil

- Welche Firmen will ich haben? Welche nicht?
- Keine Firmen mit großen Lagerflächen
- Keine Firmen mit umweltbelastenden Stoffen
- Keine Belastungen und Beeinträchtigungen für Bevölkerung
- Keine Industriebetriebe (a la Hackl)

**keine über das örtliche/übliche Ausmaß
hinausgehende Belastungen/Beeinträchtigungen**

keine nennenswerte Verkehrsbelastung

Kategorie I.

z.B. Dienstleistungsbetriebe, Büros,
Friseur, Kosmetik, Masseur, EDV-DL,
Startups

Kategorie II

z.B. kleine Handwerksbetriebe, wo
die Verarbeitung im Inneren erfolgt,
Gastronomie, Betriebe mit mehr
Kundenfrequenz: Ärzte, Einkauf, etc.

Kategorie III:

verarbeitende Betriebe oder Betriebe die
eine höhere Transportfrequenz bedingen,
die über das ortsübliche Ausmaß
hinausgehen

(z.B. Spengler, Tischler, Getränkemarkt,
etc.)

Kategorie IV:

Betriebe, die eine deutliche Lärm,
Emissions-, Staub- oder
Verkehrsbelastung bringen (starker
Zulieferverkehr, Verarbeitung, etc.)

Zonierung des Gemeindegebietes

Welche Kategorie wo zulässig bzw. verträglich?

Siedlungsgebiet, verbautem Gebiet  nur Kat. I max. Kat. II

B50 / Hirmer-Str.  auch Kat. III

Best practice Beispiel

Büro plan&land

- ca. 70m² Fläche
- 5 hochqualifizierte Beschäftigte
- ca. 3.500 € Kommunalsteuer im Jahr an Gemeinde
- Belebung Ortskern – leerstehendes Haus
- Bedienstete kaufen beim SPAR, Rasthaus,
- Benutzen öffentliche Verkehrsmittel / Bahn
- Vergleich zu: 1 ha große Lagerplatz einer Firma im Industriegebiet.