



Zentrum stärken - Wege sparen

*Auerthal • Bad Pirawarth • Ebenthal • Gaweinstal • Groß-Schweinbarth • Hohenruppersdorf • Matzen-Raggendorf •
Prottes • Schönkirchen-Reyersdorf • Spannberg • Sulz im Weinviertel • Velm-Götzendorf • Zistersdorf*



Vorwort

Sehr geehrte Leserinnen und Leser!

Mit der vorliegenden Broschüre wollen wir Bürgermeister der Gemeinden des Regionalentwicklungsvereines Südliches Weinviertel unseren gemeinsamen Weg der abgestimmten, nachhaltigen und ressourcenschonenden Raumentwicklung vertiefen. Wir wollen die Ortszentren stärken und den Menschen weiterhin ermöglichen, Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß oder per Rad zu erreichen. Dies ist ein Luxus, der vielerorts bereits verloren gegangen ist. Solange er vorhanden war, wurde er als selbstverständlich wenig geschätzt.

Wir wollen mit einigen Informationen und positiven Beispielen Lust darauf machen, im Ort zu bauen und die Vorteile der traditionellen, geschlossenen Bauweise der Dörfer des Weinviertels schmackhaft machen. Traumziel vieler Bauwerber ist noch immer das Haus auf der grünen Wiese. Wir meinen, dass eine effiziente Nutzung des Baulandes, geringere Kosten für

Infrastruktur, Energieeffizienz oder ein belebter Ortskern es wert sind, auch einmal quer zu denken und Lebensqualität zu gewinnen. Denn auch die soziale und kulturelle Komponente einer solchen Siedlungsform ist nicht zu unterschätzen. Ein sinnvoller Mix aus Sanierung und Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäusern ist ein Beitrag in die richtige Richtung.

Jeder Lebensabschnitt braucht seine eigene Haus- und Wohnungsform. Manchmal ist es Zeit, Platz zu machen und Raum zu schaffen für Neues – sinnvoll zu wachsen oder auch zu schrumpfen. Lassen Sie sich von unseren Beispielen inspirieren, damit unsere Wiesen noch lange grün und unsere Dorfplätze mit Leben erfüllt sind!

*Obmann des Regionalentwicklungsvereines
Südliches Weinviertel*

Bürgermeister der Marktgemeinde Bad Pirawarth

Kurt Jantschitsch

Eine Investition in die Zukunft



Seit langem ist der Ruf nach einem sparsamen Boden- und Flächenverbrauch ein viel diskutiertes Thema.

Statistisch gesehen wird in Österreich täglich eine Fläche in der Größe von 30 Fußballfeldern verbaut. Durch diese übermäßige Bodenversiegelung gehen nicht nur wertvolle Ackerflächen für die heimische Lebensmittelproduktion verloren, auch vermehrte Überschwemmungsereignisse sind die Folge. Sichtbare Veränderungen dieser Außen- anstatt Innenentwicklung sind auch deutlich in den Ortszentren spürbar – leerstehende Geschäftsflächen und ungenutzter Baubestand. Gleichzeitig drängen gesichtslose neue Siedlungs- und Gewerbegebiete hinaus in die Landschaft und erzeugen neue Verkehrsströme.

Als Tourismusnation und BürgerInnen dieses Landes sollte uns jedoch bewusst sein, dass durch diese Entwicklungen auch die Schönheit der ländlichen Kulturlandschaft und Orte und unsere allgemeine Lebensqualität gefährdet sind.

Empfehlungen und Appelle von Fachleuten der Raumplanung, die vor Zersiedelung warnen und das Nutzen von bestehenden Orts- und

Infrastrukturen betonen, bleiben vielfach jedoch leider ungehört.

Was hat das mit mir zu tun?

Auch wenn diese Szenarien der Versiegelung und Zersiedelung abstrakt klingen und viele sich fragen, welche Auswirkungen diese Problematik jemals konkret auf ihr Leben haben wird, muss man sich kritisch damit auseinandersetzen, wie zukunfts- und konkurrenzfähig auch die bisherigen Wohnmodelle dieser nicht nachhaltigen Siedlungsentwicklung für den heutigen und vor allem zukünftigen Lebensstil der Menschen noch sein werden.

Älter — selbstbewusster — vielfältiger

Fakt ist: unsere Gesellschaft verändert sich. Ergebnisse der Sozialforschung zeigen, dass wir nicht nur älter werden, sondern auch einen anderen Lebensstil pflegen werden.

Das traditionelle Familienmodell verliert zugunsten der Kleinfamilie, kinderlosen Paaren und Singles immer mehr an Bedeutung. Zahlen belegen, dass sich die Anzahl der Singlehaushalte



seit 1986 nahezu verdoppelt hat, wobei dies nicht nur in einer Individualisierung der Gesellschaft begründet ist, sondern zu einem großen Teil durch Verlust des Partners im Alter stattfindet.

Diese Veränderung in der Art des menschlichen Zusammenlebens wird in Zukunft Auswirkungen auf den Flächenanspruch und Flächenverbrauch, die Lebenserhaltungskosten von Einpersonenhaushalten, oder die Organisation der Fürsorge haben. Aber auch in sozialer Hinsicht werden wir uns neuen Fragen stellen müssen, denn Vereinsamung ist ein neuerdings häufiger

auftretendes Phänomen unserer Zeit.

Was ist die Alternative?

Leben im Ort liefert für diese prognostizierte zukünftige Lebensführung und neuen gesellschaftlichen Herausforderungen die besseren Lösungen als das monofunktionale Wohnen in peripheren Lagen.

Das Leben in lebendigen, gewachsenen Ortszentren kommt den Ansprüchen der Menschen aller Altersstufen nach bedarfsgerechten Angeboten von Nahversorgung, Bildungs- und Kultureinrichtungen, medizinischer



Infrastruktur sowie vor allem dem Wunsch nach Begegnungen mit Freunden und Familie weitaus mehr entgegen. Gemeinschaftliche Wohnformen bieten Raum für Kommunikation und unkomplizierte, gegenseitige Hilfe.

Dadurch könnte auch die Notwendigkeit für mobile Dienste und Pflegedienste reduziert oder vereinfacht werden. Die örtliche Nähe zu vorhandenen öffentlichen Verkehrsmitteln vereinfacht das alltägliche Leben und ermöglicht oft sogar die Einsparung eines (zweiten) Autos.

Bauen im Zentrum ist schlichtweg eine zeitgemäße Investition in die Zukunft. Und wenn die verwirklichten Neubauten oder sanierten Altbauobjekte, wie sie in dieser Broschüre zu finden sind, auch noch ästhetisch und architektonisch „munden“, dann kann dem Glück eigentlich nichts mehr im Wege stehen.

NÖ Gestalten

DI Petra Eichlinger



Das südliche Weinviertel

auf dem Weg zur Region der kurzen Wege

Das **Südliche Weinviertel** hat eine **Qualität**, die in anderen ländlichen Regionen schon verloren gegangen ist:

- 80% der Gebäude liegen im 1km-Umkreis eines **Kindergartens** oder werden von einem Kindergartenbus bedient.
- 76% der Gebäude liegen im 1km-Umkreis eines **Nahversorgers**, Bäckers oder Fleischhauers.
- 54% der Gebäude liegen im 1km-Umkreis von mehr als 6 wichtigen **Grundversorgungseinrichtungen** (Kindergarten, Volksschule, Allgemeinmediziner, Nahversorger bzw. Bäckerei oder Fleischhauerei, Gastronomiebetrieb, ÖV-Haltestelle, Post bzw. Postpartner, Bank).
- Und auch die **Wege ins Grüne** sind kurz und es gibt ein breites Angebot an **Freizeiteinrichtungen und Genussmöglichkeiten**.

Die **gute Versorgung der Region** ist für die **Lebensqualität** in der Region wesentlich und soll daher **erhalten bleiben**.

Eine gut erreichbare Grundversorgung macht das Leben einfacher. Nicht nur, aber besonders für die immer größer werdende Gruppe der **älteren, mobilitätseingeschränkten Menschen**. Sie wollen lange aktiv und möglichst lange in ihrer gewohnten Umgebung bleiben. Für sie sind kurze und sichere Wege zu Grundversorgern eine Erleichterung.

Aber nicht nur für die ältere Generation bedeutet eine Region der kurzen Wege Lebensqualität. Auch um **Familie und Beruf gut vereinbaren** zu können braucht es Kindergärten, Schulen und Versorgungseinrichtungen, die **gut und sicher erreichbar** sind.

Mit jedem Haus, das am Ortsrand neu gebaut wird, steigt die durchschnittliche Wegelänge zu den wichtigsten Grund-



versorgungseinrichtungen. Damit steigt auch die Wahrscheinlichkeit, dass das Auto für die täglichen Wege genutzt wird und Versorgungseinrichtungen außerhalb der Ortschaften angefahren werden. Und das schwächt die Ortskerne.

Die Region Südliches Weinviertels hat sich zum **Ziel** gesetzt, die Ausdünnung der Ortskerne zu bremsen. Die vorliegende Broschüre ist nur eine Maßnahme auf dem Weg zur **Region der kurzen**

Wege. Die hier vorgestellten vorbildhaften Projekte sollen ihnen das Bauen und Wohnen in der Zeile, also im Siedlungsbestand, wieder schmackhaft machen. Lassen Sie sich inspirieren!

im-plan-tat Raumplanungs-GmbH & Co KG
DI Martina Scherz



Thematischer Überblick

In großen Städten und Gemeinden das Zentrum stärken ist einfach verständlich und nachvollziehbar, aber warum in kleineren Gemeinden, in denen das Zentrum nicht sehr stark ausgeprägt ist?

Diese Idee, das Zentrum zu stärken, muss man weiter denken. Es ist die Aufgabe der Gemeinde, den Ort so kompakt wie möglich zu halten. Das bedeutet in der Folge kurze Straßenlängen, wenig Kanal- und Wasserleitungslängen, weniger Straßenlampen und im Zuge der Erhaltung weniger Pflegeaufwand, weniger Schneeräumung.

In diesem Zusammenhang wird nachvollziehbar, warum Baulücken im Ort und unbebaute Grundstücke das Gemeindebudget belasten, denn der Kanal und die Wasserleitung verlaufen auch vor diesem Grundstück und sind zu erhalten. Der Schneepflug fährt vor jedem Haus, auch wenn niemand drinnen wohnt.

Es ist daher ein großes Interesse der Gemeinde, ungenutzte oder zu wenig genutzte Flächen der optimalen Nutzung für das Ortsgebiet zuzuführen, was in der Folge bedeutet, die Flächen für Wohngebäude zu nutzen und die bestehenden Gebäude so verträglich dicht wie möglich zu verwenden.

Es ist nicht vorrangig die Aufgabe in jeder kleinen Gemeinde eine dichte Bebauung wie in Teilen einer Stadt zu erreichen, aber es sollten große Grundstücke für mehrere Familien zum Wohnen genutzt werden.

Diese Broschüre zeigt einige Möglichkeiten und Beispiele auf und regt an, neue Wege in den Zentren der Gemeinden zu beschreiten.

RaumRegionMensch ZT GmbH

DI Michael Fleischmann, MA



Wohnen im Zentrum

historisch gewachsene Formen

Die klassische Siedlungsform im Weinviertel ist das Straßendorf. Die Orte haben sich entlang von Straßen und Bachläufen entwickelt und nutzten diese grundlegende Infrastruktur auf Grund der Topographie bestmöglich für die Weiterentwicklung der Siedlungen.

In diesen Siedlungen im Weinviertel wiederum ist der klassische Bau der Hakenhof oder Streckhof, mit einer Gebäudefront zwischen 7 und 26 Metern, je nach Größe des landwirtschaftlichen Betriebes.

Entlang der Straße waren die Wohngebäude situiert und dahinter die Ställe, Scheunen und sonstige betrieblich notwendige Gebäude.

Durch die Reduzierung der Landwirtschaft sind die Wirtschaftsgebäude zu einem großen Teil nicht mehr notwendig und können anderen Nutzungen zugeführt werden.



Wohnen im Zentrum

aktuelle Bedeutung

Kompakte Siedlungen bieten viele positive Effekte für eine Gemeinde, vor allem die Reduktion von Straßen- und Leitungslängen, wodurch sich in Errichtung und Betrieb deutliche Einsparungen ergeben.

Der Vorteil für die BewohnerInnen ist in erster Linie in der Nähe zum Ortszentrum zu sehen. Jeder Ort hat ein mehr oder weniger gut ausgeprägtes Zentrum.

Das Wohnen im Ortskern heißt für die BewohnerInnen, dass sie die Einrichtungen zu Fuß oder mit dem Rad leicht erreichen können. Für die Kinder bedeutet das nur einen kurzen Weg zu Kindergarten, Schule und Spielplatz.

Für die Erwachsenen sind Geschäfte, Bank, Arzt, Kirche, Gemeindeamt und sonstige Einrichtungen meist sehr leicht erreichbar.



Sanierung

von Bauten im Zentrum

Ein altes Gebäude wieder herzurichten, wem fällt da nicht der Film Hinterholz 8 ein, bei dem ein Mann vergeblich versucht, ein altes Gebäude wieder mit Leben zu erfüllen.

Damit so etwas nicht passiert, hilft das Land Niederösterreich mit professioneller Bauberatung und der richtigen Finanzierungsplanung mittels Förderungen und günstigen Krediten.

Mit Hilfe der richtigen Experten, die Erfahrung und Gespür für die Bautradition

des Weinviertels mitbringen, ist es möglich, ein optimales Wohnergebnis mit modernen Standards zu erzielen. Unabhängig vom Bauzustand bietet das Sanieren im Ortszentrum einige Vorteile: Es gibt im Unterschied zu einer neuen Siedlung bereits eine befestigte Straße, es besteht neben Stromanschluss auch bereits Kanal- und Wasseranschluss, sodass keine Anschließungskosten mehr notwendig sind.

Auch wenn dies nur Kleinigkeiten sein mögen, sind diese doch wesentlich und erleichtern das Leben mit einer Baustelle sehr deutlich.

Neubau

im Ortszentrum

Im Ortszentrum neu zu bauen bedeutet mehr an Planung und Herausforderung, als ein Haus in einer Siedlung zu errichten. In einem neu geschaffenen Siedlungsgebiet richtet man sich nach den Himmelsrichtungen und, wenn vorhanden, nach den bestehenden Gebäuden der Umgebung.

In einem Ortszentrum gibt es oft zwei Nachbargebäude, an die anzubauen ist. Lage und Ausrichtung des Gebäudes sind meist durch den Bestand vorbestimmt. Es sind daher mehr Überlegungen in Hinblick auf Schallübertragung, Wärmebrücken, Fundierungen der Nachbarn und des eigenen Wohnhauses notwendig.

Dabei ist die Unterstützung durch ExpertInnen unverzichtbar, denn ein Architekt oder Baumeister weiß, wie er in diesen Situationen planen und bauen muss, um alle Herausforderungen gut im Griff zu haben.



**bau-
lücken-
schluss**



**abbruch
anbau
ergänzung**



**auf-
stockung**



**reihen-
haus
verdichtung**

Mobilisierung

von unbebauten Grundstücken im Ortsgebiet

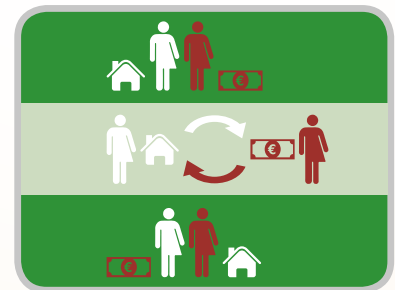
Die Verfügbarkeit von Baugrundstücken und leerstehenden Häusern im Ortsgebiet ist oft nicht gegeben, sodass vielfältige Möglichkeiten der Mobilisierung konzipiert werden müssen, um eine Bewegung in den Markt zu bringen.

Grundstücke werden oft aus emotionalen Gründen nicht verkauft. Bauplätze oder Leerstände werden ungenutzt und ohne Einnahmen daraus „liegen“ gelassen. Dabei gibt es durchaus attraktive Möglichkeiten wie Tausch, Verpachtung oder Vermietung oder eine künstlerische Zwischennutzung.

Mittels eines Baurechtes kann das Grundstück bebaut werden, bleibt aber beim ursprünglichen Eigentümer. In einer Laufzeit zwischen 10 und 99 Jahren kann der Baurechtsnehmer das Eigentum erwerben.

Um Mobilisierung zu erreichen, braucht es jedenfalls ein Abgehen von den traditionellen Formen des Grundstückserwerbs und die Öffnung für Alternativen.

**ver-
kaufen**



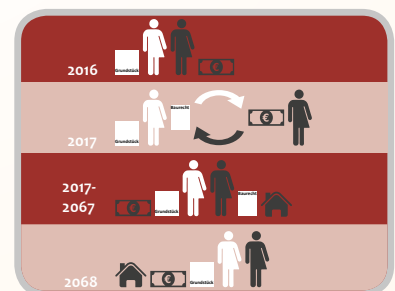
tauschen



**ver-
pachten
ver-
mieten**



**bau-
recht**





Auersthal

Leben im Dorf

Auf einem zirka 3000m² großen, leerstehenden, ehemaligen Gewerbegrundstück im Ortszentrum von Auersthal wird eine freifinanzierte Wohnhausanlage errichtet, die eine intelligente Alternative zum Einfamilienhaus am Ortsrand darstellt.

Das Projekt „Leben im Dorf“ sieht eine vielfältige Wohnungstypologie vor, die durch eine ärztliche Gemeinschaftspraxis, ein Kaffeehaus, eine

Parkgarage und Elektrotankstelle ergänzt wird. Die Baukörperform erinnert an die für das Weinviertel typischen Hakenhöfe.

Barrierefreiheit und kurze Wege zu Arzt, Bank, Post und Supermarkt sind hier Wirklichkeit. Die Wohnanlage fördert Gemeinschaft und neue Kontakte. Eine heterogene Eigentümerschaft trägt zum attraktiven Leben im Ortskern bei.



Bad Pirawarth

Renovierung und Erhalt der historischen Fassade

Ein Hauch von Nostalgie weht entlang der Hauptstraße von Bad Pirawarth. Hier finden sich entsprechend der mondänen Vergangenheit als Kurort für Adel und Großbürgertum des ausgehenden 19. Jahrhunderts immer noch zahlreiche Gründerzeit- und Jugendstilfassaden.

Mit viel Gespür für Stil und Proportionen wurden hier die Häuser Obere Hauptstraße 13, 14 und 15 unter Erhaltung der Fassaden und des Gesamteindrucks renoviert und zum

Familiendomizil umfunktioniert. Moderne Heizungs- und Energiesysteme haben trotzdem Einzug gehalten und sorgen für kostengünstiges Wohlfühl.

Die großzügigen, nach Süden ausgerichteten Innenhöfe bringen Licht in die Räume und dienen nun nicht mehr der Landwirtschaft, sondern sind uneinsehbares Refugium für Büro, Gästezimmer, Hobbyräume, wunderschöne Gärten und lauschige Platzerl.



Ebenthal

Weingut Herbert Zillinger

Wie man in der Reihe baut und trotzdem aus der Reihe tanzt, das kann man in Ebenthal in der Hauptstraße 17 sehen. Ein Wohnhaus aus den Siebzigerjahren wurde radikal umgebaut und den individuellen Bedürfnissen der jungen Generation angepasst – hell und luftig sollte es werden. Die klassisch grau verputzte Fassade wirkt nach außen kühl und modern. Den Blick in den Innenhof gibt eine große Glasfläche frei. Direkt aus der großen Wohnküche überblickt die Familie die Terrasse, den Hof und Garten,

aber auch das eigene Heurigenlokal und das Gästehaus mit der Wohneinheit der Eltern.

Im Innenhof regieren Sichtbeton, Stahl, Glas und Holz – alles in allem eine gelungene Mischung aus modernem Lifestyle und Bodenständigkeit. Das moderne Haus mit zirka 200m² Wohnfläche liegt harmonisch eingebunden im ruhigen Zentrum des idyllischen Ortes, gleich neben Kirche, Volksschule, Kultursaal und Gemeindeamt.

Da kommt kein Fernweh auf!



Gaweinstal

Rückbau der B7

Mit engagierter Beteiligung der BürgerInnen wurde in Gaweinstal nach der Fertigstellung der Nordautobahn A5 die Neugestaltung der Ortsdurchfahrt an der B7 in Angriff genommen. Die Einwohner Gaweinstals hatten jahrzehntelang unter einem enormen Verkehrsaufkommen gelitten.

Nun soll die Lebensqualität der Bevölkerung durch eine attraktive Gestaltung der Ortsdurchfahrt und des Hauptplatzes wieder aufgewertet werden.

Die Rahmenbedingungen wurden mit einer Komplettsanierung der Fahrbahn, des Gehsteiges und mit neuen Radwegen gelegt. Trockenrasenbeete, Sitz- und Rastplätze wurden errichtet und liebevoll gestaltet. Der Hauptplatz mit Nahversorgerbetrieben, Gastronomie, Arzt und Apotheke im nahen Umkreis wurde verkehrstechnisch neu geregelt und entschärft. Der positive Trend in Richtung attraktives Ortszentrum wird sich mit Hilfe der Bevölkerung in den nächsten Jahren entsprechend fortsetzen.



Martinsdorf

Niedrigenergiehaus in traditioneller Form

Im Ortszentrum von Martinsdorf wurde nach Abbruch eines Altbestandes aus dem Jahr 1850 ein Einfamilienhaus in geschlossener Bauweise errichtet.

Das in Ziegelbauweise errichtete Wohnhaus mit knapp 170m² Wohnnutzfläche ist dem traditionellen Ortsbild perfekt angepasst.

Innen zeichnet sich das Wohnhaus durch einen hellen ca. 50m² großen Wohn-Essbereich aus. Über eine Galerie besteht eine direkte Verbindung mit dem Obergeschoß, wodurch der

offene Charakter zusätzlich unterstrichen wird. Das Niedrigenergiehaus mit 20cm Fassaden- und 30cm Dachdämmung wird über eine Erdwärmeanlage und eine kontrollierte Wohnraumlüftung beheizt. Der direkte Anschluss an Nachbargebäude reduziert Wärmeverluste. Durch die drei Bauteile — Wohnhaus direkt an der Straße, angeschlossener Technikraum und Garage mit Flachdach — entsteht ein ruhiger, nicht einsehbarer Innenhof mit einer 60m² großen Terrasse und angeschlossenen Garten.



Groß-Schweinbarth

Attraktiver Wohnraum mitten im Ortszentrum

Das Beispiel in der Kirchengasse in Groß-Schweinbarth zeigt, wie man ein Wohnhaus trotz modernster Ausführung in traditioneller Bauweise in das Ortsgefüge einbinden kann.

Das Einfamilienhaus wurde straßenseitig im Wesentlichen eingeschößig mit Rücksicht auf die angrenzenden Gebäude ausgeführt. Das Gesimse, das sich auch in den Gaupen wiederfindet, und die Fenster, die mit Sprossen ausgeführt sind, erzeugen ein harmonisches

Gesamtbild. Auch das Dach wurde traditionell mit glatten, roten Tondachziegeln eingedeckt. Hofseitig findet man hingegen eine sehr moderne 2-geschoßige Ausführung mit durchgehenden Glasflächen vor. Der Vorgarten ist schlicht und ohne Begrenzungen gestaltet.

Bei diesem Neubau wurde gezeigt, dass sich zeitgemäßes offenes und barrierefreies Wohnen auch in geschlossener Bauweise bestens verwirklichen lässt.



Hohenruppersdorf

Weingut Martin Kohl

Hier wurde in vorbildlicher Weise ein Bauernhaus sowohl im Bereich des Wohnhauses wie auch im Bereich der Nebengebäude im Zuge des Generationswechsels den heutigen Bedürfnissen angepasst und somit eine Weiternutzung und Belebung im Ortskern erwirkt. Neben hoher Wohnqualität wurde damit auch die wirtschaftliche Voraussetzung für die Zukunft geschaffen.

An der rückwertigen Scheune zum „Hintausbereich“ wurde an der südseitigen

Dachfläche auch eine Photovoltaikanlage angebracht, um auch den Bereich erneuerbarer Energie abzudecken, ohne das Ortsbild negativ zu beeinflussen.

Es werden auch Veranstaltungen (Kohl-Lounge) durchgeführt, welche sich durch hohe Besucherzahlen auszeichnen.

Durch solche oder ähnliche Vorgangsweisen können (Bauern-) Häuser weiter genutzt werden und der Ortskern belebt und erhalten bleiben.



VS + SMS
MATZEN



Matzen

Volksschule & Sport-Mittelschule

Das bestehende Schulgebäude bekam einen modernen Zubau. Dieser umfasst insgesamt acht neue Schulklassen sowie einen Werkraum und eine Bibliothek, und konnte nach zweijähriger Planungs- und Bauphase mit großer Freude und Begeisterung von den Volksschulkindern der Gemeinde bezogen werden.

Der Zubau besticht unter anderem durch einen ungewöhnlichen Umgang mit der schulischen Freifläche, denn ein als eine Dachterrasse angelegter Schulhof bietet in Zukunft einzig-

artige Aufenthaltsqualitäten für die Kinder. Ein umlaufend gespanntes Netz bietet dabei nicht nur Schutz vor Kletterversuchen, sondern dient zudem auch als Rankgerüst für Pflanzen und als zusätzliche Fassadengestaltung.

Ein weiteres zentrales Element der Schule stellt das offene Stiegenhaus dar. Dieses fungiert nicht nur als großzügig belichtete Pausenhalle, sondern sorgt zudem für eine gute Orientierung und kurze Wege.



Prottes

Die Jüngsten im Mittelpunkt

Zentral und von allen Ortsteilen gut erreichbar errichtete die Marktgemeinde Prottes das neue Kindergartengebäude.

Über eine behindertengerecht geneigte Rampe samt Stufenanlage gelangt man zum Haupteingang und von diesem über einen Windfang, der zum Abstellen von Kinderwägen geeignet ist, in die Aula des neuen 3-gruppigen, 1-geschoßigen Kindergartengebäudes.

Den drei Gruppenräumen ist jeweils eine Spielempore, ein Abstellraum, eine Kinder-Sanitärgruppe mit Durchblickmöglichkeit vom Gruppenraum und eine Terrasse mit teilweise verglaster Überdachung (Verbund-sicherheitsglas) samt Beschattung im Freibereich zugeordnet.

Die Spielempore erreicht man jeweils vom Gruppenraum über eine einläufige Massivholzstiege.



Spannberg

Wohnen und Arbeiten im Zentrum

In der Gemeinde Spannberg haben Holzverarbeitungsbetriebe eine lange Tradition. Gleich mehrere Unternehmen haben sich hier auf verschiedene Holzprodukte spezialisiert und mit Geschick und Ausdauer Qualität und Service perfektioniert.

Böhm-Mitsch hat das Einrichtungshaus und die Produktion gekonnt harmonisch in das bestehende Ortsbild integriert. Der Neubau erfolgte am Standort des ursprünglichen Tischlereibetriebes direkt an der Hauptstraße

und vereint einen rund 1.000m² großen Ausstellungs- und Verkaufsraum mit Büro und Wohnen.

Gleich am dahinter liegenden Grundstück steht die Produktionshalle der Tischlerei. Diese Arbeitsplätze in der Gemeinde und in der Region ersparen so manchem das Pendlerschicksal und sorgen für mehr Lebensqualität im Ort. Eine beachtliche Leistungsschau der regionalen Wirtschaft findet alle zwei Jahre in Spannberg statt, die WiSPA — Wirtschaftstage Spannberg.



Sulz im Weinviertel

Hofcharakter erhalten

Nach einer Expertise des Landes Niederösterreich entstand in Obersulz ein moderner Neubau in geschlossener Bauweise. Eine Renovierung und Erhaltung des Altgebäudes wäre nur erschwert möglich und zu kostenintensiv gewesen, deshalb entschied man sich für einen Abriss.

Gartenseitig wurde höher gebaut, daher gibt es im Obergeschoß keine Dachschrägen. Vom offenen Wohnbereich besteht ein ebenerdiger Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Die Nebengebäude, ebenfalls mit direktem Gartenzugang, ersetzen den Keller. Durch den Hofcharakter ist der Grünbereich und die Terrasse schattig und angenehm windgeschützt. Erdwärme und Photovoltaik dienen als Energiequellen.

Im hinteren Teil des Gartens wurde ein historischer Schüttkasten liebevoll renoviert. Der Erdkeller im unteren Geschoss wurde erhalten und dient als Kühl- und Lagerraum.



Velm-Götzendorf

Die Gemeinde ergriff die Initiative

Im zentralen Ortsgebiet gibt es stellenweise gewidmetes, unverbautes Bauland in Privatbesitz. Nach langen Verhandlungen mit Eigentümern konnten einige Grundstücke von der Gemeinde erworben werden. Die Fläche wurde durch bereits im Besitz der Gemeinde befindliche Grundstücke zu brauchbarer Größe ergänzt.

Nach der Fertigstellung eines Hochwasserschutzes war die Gefährdung einer Überflutung

des Baulandes ausgeschlossen und einem geplanten Wohnbauprojekt stand nichts mehr im Wege. So wurden zwei Wohngebäude mit jeweils zwölf Wohneinheiten errichtet, welche sich sehr harmonisch ins Ortsbild einfügen.

Die Kosten für Straßenbau konnten eingespart werden. Lediglich eine geringe Erweiterung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Gehsteig und Straßenbeleuchtung waren erforderlich.



Zistersdorf

Regionales Schulzentrum

Die Stadtgemeinde Zistersdorf hat sich nach einer umfassenden Planungsphase entschlossen, das in die Jahre gekommene „Kulturhaus“ (Eröffnung 1973) durch einen Neubau zu ersetzen. Das neue „K9“ (K steht für Kulturhaus und die Zahl 9 für den Zusammenhalt der Stadt mit den 8 Katastralgemeinden) ist ein moderner Holzriegelbau mit einem Untergeschoß aus Beton. Es ist die Heimat der HTL Mistelbach-Zistersdorf für innovative Gebäudetechnik und des modernen Mehrzwecksaales der Großgemeinde Zistersdorf. Zusätzlich bietet

das neue Veranstaltungsgebäude Platz für den Musikverein sowie zahlreiche andere Vereine und Veranstaltungen. Somit entsteht am Schlossplatz als gelungene Symbiose von Mehrzweckhalle und Schule ein beispielhaftes Gebäude. Eine Photovoltaikanlage ist ebenso geplant wie eine Elektrotankstelle. Das K9 fügt sich harmonisch in die Baustrukturen der umliegenden Schulen ein und ist ein ideales Veranstaltungsgebäude in zentraler Lage von Zistersdorf.

Hinweise zu verfügbaren Bauplätzen und Wohnungen erhalten Sie auf den Gemeindeämtern der Region:

Gemeindeamt Auersthal

Hauptstraße 88
2214 Auersthal
www.auersthal.at

Gemeindeamt Bad Pirawarth

Prof. Knesl-Platz 1
2222 Bad Pirawarth
www.badpirawarth.at

Gemeindeamt Ebenthal

Stillfriederstraße 1
2251 Ebenthal
www.ebenthal.at

Gemeindeamt Gaweinstal

Kirchenplatz 3
2191 Gaweinstal
www.gaweinstal.at

Gemeindeamt Groß-Schweinbarth

Hauptplatz 1
2221 Groß-Schweinbarth
www.gross-schweinbarth.at

Gemeindeamt Hohenruppersdorf

Obere Hauptstraße 2
2223 Hohenruppersdorf
www.hohenruppersdorf.gv.at

Gemeindeamt Matzen-Raggendorf

Hauptplatz 1
2243 Matzen
www.matzen-raggendorf.at

Gemeindeamt Prottes

Hauptplatz 1
2242 Prottes
www.prottes.at

Gemeindeamt Schönkirchen-Reyersdorf

Schulstraße 2
2241 Schönkirchen-Reyersdorf
www.schoenkirchen-reyersdorf.at

Gemeindeamt Spannberg

Hauptplatz 18
2244 Spannberg
www.spannberg.at

Gemeindeamt Sulz im Weinviertel

Obersulz 21
2224 Sulz im Weinviertel
www.sulz-weinviertel.gv.at

Gemeindeamt Velm-Götzendorf

Hauptstraße 133
2245 Velm-Götzendorf
www.velm-goetzendorf.at

Stadtamt Zistersdorf

Hauptstraße 12
2225 Zistersdorf
www.zistersdorf.at

Herausgeber:

Regionalentwicklungsverein Südliches Weinviertel
ZVR-Zahl: 80513388, Obmann Bgm. Kurt Jantschitsch
Prof. Knesl-Platz 1, 2222 Bad Pirawarth
Web: www.weinviertel-sued.at

Texte: DI Michael Fleischmann (RaumRegionMensch ZT GmbH), DI Petra Eichlinger (Land NÖ), DI Martina Scherz (im-plan-tat Raumplanungs-GmbH & Co KG), Superblock Ziviltechniker GmbH, Architekten Berger und Lenz, Architekturbüro ZITA ZT GmbH, DI Markus Weindl, Private und Gemeinden der Region

Redaktion: Dr. Edith Games, REV Südliches Weinviertel

Fotos: Regionalentwicklungsverein Südliches Weinviertel, Michael Himml, public-face.at- Romana Fürnkranz, Superblock Ziviltechniker GmbH, Architekten Berger und Lenz, Architekturbüro ZITA ZT GmbH, Architekturbüro Schmidt ZT GmbH, RaumRegionMensch ZT GmbH, Martin Kohl, DI Markus Weindl, Herbert Drisa, Petra Vogg, Gemeinden der Region, zur Verfügung gestellt

Grafik: Bettina Haan, RaumRegionMensch ZT GmbH, Sulz im Weinviertel

Druck: Riedeldruck, Auersthal, Stand: Juli 2018

Impressum



Wertvolle Informationen zu Bauen und Renovieren, Kaufen und Verkaufen, Sanieren und Renovieren sowie Wohnen und Leben in Niederösterreich erhalten Sie im Internet auf der Seite des Landes Niederösterreich unter www.noel.gv.at, www.noe-wohnbau.at und help.gv.at.



WEIN·VIERTEL·STUNDE 

