



Gemeinde
Gutenberg

Neues Wohnen am Reisergrund

Informationsveranstaltung

für Alle, die Interesse an einer Miet- oder Eigentums-
wohnung oder einem Baugrundstück haben

30. November 2023

18:00 Uhr

Gasthaus Högl, Loretowirt

Impulsvortrag: Zukunftstrends
zum Wohnen im ländlichen Raum

Vorstellung: Kooperationsverfahren für neue Wohn-
formen in Gutenberg

Fragen und Antworten

Mit Unterstützung von Bund, Land und Europäischer Union

 Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

 LE 14-20
Entwicklung für den Ländlichen Raum

 Das Land
Steiermark
Regionen



Europäischer
Landwirtschaftsfonds für
die Entwicklung des
ländlichen Raumes
Hier investiert Europa in
die ländlichen Gebiete.



 energie region
WEIZ-GLEISDORF

Zusammenfassung der Bürgerinformationsveranstaltung, 30.11.2023

Vizebürgermeisterin Christina Meister begrüßt und geht in ihren einleitenden Worten auf folgende Themen ein:

Das Projekt „Neues Wohnen auf den Reisergründen“ soll ...

- ... den steigenden Grundstückspreisen entgegenwirken
- ... Spekulant:innen keine Chance geben
- ... Neuer Zugang für den ländlichen Raum → in Städtebau bereits gang und gäbe
- ... das Thema Wohnbau / Wohnen neu denken

Im Zentrum steht leistbares, ökologisches sowie wirtschaftlich nachhaltiges Wohnen
Bürgerbeteiligung → Was braucht es, um LEBENSWERTES Wohnen zu ermöglichen?!

Elisabeth Leitner stellt sich und ihre Rolle aus Prozessbegleitung vor

- neutrale Rolle
- Prozess vorantreiben, koordinieren, vermitteln, ...

Elisabeth Leitner startet den Abend mit einem kurzen Input zu Themen, die einen Einfluss auf das Thema „zukünftiges Wohnen in Gutenberg“ haben:

- Der ländliche Raum gewinnt wieder an Stellenwert
- Anstieg home office seit Corona
- Muss das „home office“ im privaten Bereich sein, oder kann man sich dieses teilen?
- Teilen von Infrastrukturen, da diese für einzelne Gemeinden zu teuer sein können (Bsp. fahrende Bibliothek, Gemeinde Hinterstoder und Nachbargemeinden)
- Unser Einkaufsverhalten hat Einfluss auf leere Zentren und auch auf den Verkehr (jede 8. Sendung geht retour)
- Österreich hat europaweit die größte Supermarktdichte
- Wie ändert sich unser Mobilitätsverhalten?
- Regionale Wirtschaftskreisläufe sind wichtig
- Wie kann erneuerbare Energie (gemeinschaftlich) genutzt werden?
- Was hat Bodenversiegelung mit dem Klima zu tun?
- Unser Flächenverbrauch muss sich drastisch reduzieren
- Wohnen ist in Österreich der größte Treiber für die fortschreitende Zersiedelung
- Der demografische Wandel hat ebenfalls Einfluss auf das Thema Wohnen
- Die durchschnittlichen m² Wohnflächenbedarf steigen seit 100 Jahren kontinuierlich
- Ein-Personen-Haushalte haben einen durchschnittlichen Wohnbedarf von > 80m².
- Würde man alle Österreicher:innen auf existierende Ein- und Zweifamilienhäuser verteilen (und damit alle Wohnbauten in Stadt und Land leeren) würden trotzdem nur 4,16 Personen in einer Wohneinheit leben – so viele EFHs existieren in Österreich
- EFHs die von nur einer oder zwei Personen genutzt werden, nennt man minder genutzte Häuser
- Die Infrastrukturkosten für EFHs sind bis zu vier Mal so hoch wie für Geschosswohnungen
- Der Flächenbedarf von EFHs gegenüber dichteren Wohnformen ist sehr hoch
- Menschen haben das Bauen mit (!) der Landschaft verlernt

Zusammenfassende Fakten / Themen zum Wohnen:

- Wohnen ist ein Grundbedürfnis von Menschen
- Das Einfamilienhaus ist der Wohntraum vieler Menschen
- Vor allem im ländlichen Raum ist das Einfamilienhaus die meist verbreitete Wohnform

- Das Einfamilienhaus ist eine gute Wohnform für eine bestimmte Lebensphase, kann später aber auch zur Belastung werden (Pflege, Erhalt, Sanierung,...)
- Nicht viele wissen, dass es das Einfamilienhaus erst seit kaum 100 Jahren in seiner jetzigen Form gibt.
- Ein Einfamilienhaus zu bauen ist finanziell für eine durchschnittliche Familie kaum mehr leistbar
- Der Bodenverbrauch liegt in Österreich bei 12 ha / Tag und muss drastisch reduziert werden
- Ein großer Teil von bestehenden Einfamilienhäusern werden aktuell minder genutzt

Deshalb braucht es

- Zu diesem Thema Bewusstseinsbildung
- Alternative Wohnkonzepte
- Gebaute best-practice Beispiele

Deshalb gibt es das Kooperative Planungsverfahren für „Neues Wohnen auf den Reisergründen“

Was ist für das Projekt „Neues Wohnen am Reisergrund“ bisher geschehen?

06/2022 - Impulsvortrag Gemeinderat

11/2022 - Workshop Gemeinderat, Raumplaner, Baubezirksleitung zu folgenden Themen:

- Was macht die Gemeinde Gutenberg besonders?
- Nähe zu Zentren (Weiz, Graz) (2), Land aber Nähe zur Stadt
- Hohe Lebensqualität, Miteinander
- Dorfcharakter, belebtes Dorfzentrum
- Wohlfühlgemeinde, Wohlfühlfaktor,
- Infrastruktur (Kindergarten, Volksschule, Ärztin, Bank)
- Freundschaften, Vereinsleben (4), familiär (2)
- Gute Luft, Ruhe, Erholung, Natur + Freizeitmöglichkeiten,
- Natur + Wald, Natur ist wunderschön / Gegend,
- Langsam wachsend
- Leistbar
- man hat Freiraum

- Welche Themen sind bei der Entwicklung einer neuen Wohnform auf den Reisergründen wichtig?

Landschaft, Energie und Gestaltung

- Bauen mit dem Grundstück
- Max. 2 Geschosse
- Max. 2 Dachformen
- Höhengestaffelte Bebauung
- Gemeinschaftsplatz
- Raum / Co WorkingSpace / Energie
- Fußläufige Durchwegung
- Keine Zäune
- spannende Grünräume
- Wenig versiegelte Flächen
- Gründächer, gemeinschaftliche Regenwassernutzung
- PV Module ins architektonische Konzept miteinbeziehen

Nutzer:innen

- Gutenberger:innen bevorzugt
- Durchmischung Einheimische + Zugezogene
- Dorfgemeinschaft von Jung bis Alt

Nutzung

- Kleine Wohneinheiten für Senior:innen
- Gemeinschafts- / -spielplatz, -garten, -gästezimmer
- Co-Working Space
- Bäume, Bänke > Wohlfühlplätze
- Autofreie Zone
- Einheitlichkeit > ein Bauträger > wachsende Bebauung > Gesamtkonzept

Mobilität

- Verkehrskonzept für Bauphase und für später
- andere Zufahrt
- E Car Sharing
- autofreie Zone > Parkplätze außerhalb

Mehrwert

- Wohnungs- / Haustausch
- Gemeinschaftsgärten
- Kinderkrippe
- Tagesmutter
- Begegnungszone, Treffpunkt

Risiko / Herausforderungen

- Infrastruktur (Kanal, Wasser mitdenken)
- Gehsteig an der Landstraße
- Welche Begriffe sollen sich in der Beschreibung des Projektes wiederfinden?
 - Lebensraum
 - Neue Heimat
 - Integration
 - Zukunftsorientiert
 - Leistbares Wohnen
 - „neue“ Wohnformen, alternative Wohnformen Gemeinschaftsgrün
 - klimafreundlich
 - Nachhaltiges Wohnen
 - Wohlfühlplatz
 - Zukunftsweisende Flächenwidmung
 - Generationengerecht
 - Wohlfühllebensraum

02/2023 - Konzipieren eines Verfahrens und eines Prozessablauf

04/2023 - Bemühen um die Finanzierung bzw. Förderung des Verfahrens (LEADER)

Es gibt großes Interesse seitens anderer Gemeinden sowie des Landes Steiermark an dem Verfahren, da dieses Thema in vielen Gemeinden relevant ist.

09/2023 – Genehmigung LEADER-Projekt

Aus diesem Grund wird das Projekt mit LEADER Mitteln gefördert (80% Förderung) und das laufende Verfahren wird dokumentiert und evaluiert um daraus einen Leitfaden zu erstellen.

11/2023 - Exkursion zu Referenzprojekten

Gemeinderät:innen, Vertreter:innen der Energieregion sowie Planer haben sich am 17.11.2023 Zeit genommen ein Wohnprojekt in Moosburg und das Baulandmodell in Steinfeld zu besichtigen und zu besprechen.

Es gibt eine Dokumentation der Exkursion mit allen Themen die hier besprochen wurden.

Weitere Referenzprojekte zu folgenden Themen:

KooWo, Eggersdorf

Gemeinschaftsnutzungen / öffentlicher, halböffentlicher, privater Freiraum / Materialität

Wohnen Stanz

Wohnen auf einem Lebensmittelladen im Zentrum / kleine Wohnungsgrößen (Starter- und Senior:innenwohnungen)

Hinterstoder

Gemeinschaftliches Wohnen für Senior:innen, EFHs werden dadurch frei

Baugruppenprojekt B.R.O.T. Purkersdorf

Mehrwert durch Wohnen + / Energie / Gemeinschaftshaus / Baurecht

Garmisch Partenkirchen

Bauweise, Dachformen – Bezug zum Ort / Veränderbarkeit der Grundrisse im Laufe der Zeit

Gemeinde Göfis

Höhere Bebauungsdichte durch Qualitätskriterien, die der Gemeinschaft zugutekommen:

Einbindung des Geländes / Maßstäblichkeit / Außenraumgestaltung / minimal befestigte Flächen / bündeln von Zufahrten / Vernetzung Grünkorridore /

Begegnungsplätze / gemeinsame Kinderspielflächen / Mischung Miete, Eigentum

11/2023 - Auftakt mit den Architekt:innen

Kennenlernen, Vorstellen der Aufgabenstellung, Begehung des Grundstücks am 23.11.2023

Architektur64, Gleisdorf www.architektur64.at

Günter Glatz, Graz www.arch-glatz.at

Kaltenegger & Partner Architekten, Weiz www.kupa.at

schwarz platzer architekten, Graz www.sp-arch.at

Wie geht es weiter? Wie kann ich mitmachen?

Was ist der Mehrwert eines kooperativen Verfahrens?

- Es ist kein Wettbewerb, wo die Architekt:innen gegeneinander arbeiten
- Keine Anonymität / „Entspezialisierung“: der Entwurf (die Szenarien) werden diskursiv erarbeitet
- Es haben mehrere Stakeholder (auch der Gemeinde) die Möglichkeit involviert zu sein
- Mehrere Köpfe: mehrere Ideen aus denen wir durch Diskussion und austesten die die besten Ansätze jedes Projektes in ein gemeinsames Projekt münden lassen
- Arbeiten in Workshops
 - = Arbeit außerhalb des üblichen Arbeitsalltags
 - engagierte und intensive Arbeitsatmosphäre
 - zeit- und ressourceneffizient

- interessierte Bürger:innen haben von Anfang an die Möglichkeit mitzuwirken und mitzugestalten, jedoch erfolgt die Grundsatzentscheidung zur möglichen Bebauung innerhalb der Projektgruppe (Architekten, Gemeinde)

wichtig:

- Anforderungen an die Teamfähigkeit der Beteiligten und an die Verfahrensorganisation
- Vorbereitungsphase für notwendige Abklärungen besonders wichtig
- es braucht Offenheit (der Politik, der Teilnehmenden)
- Das Miteinander braucht Leute die das Inhaltliche in den Vordergrund stellen und nicht das Persönliche

Weitere geplante Schritte

- Laufende Interessensbekundung zur Mitarbeit möglich (siehe Gemeindezeitung)
- 15. Februar: Workshop der Architekt:innen mit projektinvolvierten Gemeinderät:innen zur ersten inhaltlichen Abstimmung
- Workshop mit interessierten Beteiligten (Termin wird im Frühjahr mitgeteilt)
- (weitere Workshops) nach Bedarf
- Laufende Information zum Projekt werden über die Homepage der Gemeinde und der Gemeindezeitung veröffentlicht.
- Öffentliche Präsentation der Ergebnisse

Ziel dieses Verfahrens ist es...

...dass die Entscheidungsträger:innen von Gutenberg ein gemeinsam entwickeltes klares Bild haben.

Wie kann eine neue Wohnform auf dem Grundstück aussehen ...

... welche auf die bisher benannten und neuen Ziele eingeht

... welche Mehrwert für die existierenden und neuen Bewohner:innen von Gutenberg schafft

... welche auch für Jungfamilien leistbar ist

...dass interessierte Bürger:innen von Anfang an die Möglichkeit haben mitzuwirken und mitzugestalten.

Nichtziele sind:

- Rascher Wiederverkauf der Grundstücke
- Gewinnmaximierung für die Gemeinde
- Objekte (Grundstücke, Wohnungen) für Spekulationen zu schaffen

Fragen von den Anwesenden bzw. Themen die bei der Projektentwicklung wichtig sind

Wie wird das Thema der Versickerungsfähigkeit gelöst werden? (problematischer Untergrund, Wasseradern)

Es wurde die Funktionsweise eines Retentionsbeckens und der zeitverzögerten Abgabe der Wassermengen erläutert; es wird zu einer Verbesserung der jetzigen Situation kommen.

Die Architekt:innen haben das aktuelle Bodengutachten vorliegen und dieses Thema ist ein wichtiges Kriterium bei den Entwurfsüberlegungen.

Ist das Thema der Wasserversorgung auf dem Grundstück bereits gelöst?

Wasserversorgung ist bei länger anhaltender Trockenheit nicht nur für unsere Gemeinde ein Thema, welches derzeit versucht wird zu lösen.

Zudem soll im Projekt auf das kostbare Gut Trinkwasser besondere Rücksicht genommen werden, indem Sammelbecken für Brauchwasser errichtet werden, welches für den Garten oder auch für WCs verwendet werden kann.

Wer wird das Projekt bauen?

Private? Bauträger

Wird die Gemeinde als Bauträger auftreten?

Das kann zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht beantwortet werden. Es gibt dazu verschiedene mögliche und auch gemischte Varianten.

Wie schaut der konkrete Zeitplan des Projektes aus?

Wann wird gebaut werden?

Es ist geplant den aktuellen typologischen Entwurfsprozess in der ersten Hälfte des Jahres 2024 abzuwickeln. Bis Ende 2024 sollte ein Bebauungsplan stehen. Weitere Vorgehensweise offen.

Wann wird man wissen, was das Projekt kosten wird?

Was ist die finanzielle Obergrenze / m²?

Die Finanzierbarkeit für den Einzelnen ist ein relevantes Thema - Kreditkriterien

> Es soll leistbares Wohnen für Gutenberger:innen entstehen!

Die konkreten Kosten können zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht benannt werden. Es ist ein Ziel der Gemeinde hier leistbares Wohnen zu etablieren. Das Thema wird wichtiger Bestandteil des Projektes sein.

Wie kann versichert werden, dass es nicht zu Grundstücksspekulationen kommt?

Ziel der Gemeinde ist, dass im Vertrag eine Bebauungsfrist sowie ein Rückkaufsrecht der Gemeinde zu dem ursprünglichen m² Preis definiert wird. (analog Steinfeld)

Wird es eine Bebauungsverpflichtung geben?

Es wird klar und transparent formulierte Kriterien geben, nach denen die Vergabe erfolgen wird. Auch diese Kriterien gilt es zu erarbeiten. Bebauungsverpflichtung ist in einem absehbaren Zeitraum vorgesehen.

Wenn man sich bei der Entwicklung des Projektes engagiert, gibt es eine Garantie auf einen Baugrund?

Nach welche Kriterien werden die Bauplätze vergeben?

Es wird klar und transparent formulierte Kriterien geben, nach denen die Vergabe erfolgen wird. Dabei stehen neue Wohnformen im Mittelpunkt und nicht einzelne Baugrundstücke.

Wenn das angestrebte Projekt den eigenen Vorstellungen entspricht, ist durch die Beteiligung die Möglichkeit gegeben bei der weiteren Gestaltung des Projektes mitwirken zu können. Gutenberger Gemeindebürger:innen werden vorrangig behandelt.

Es wurde die Bitte an die Gemeinde geäußert Informationen fortan regelmäßig und transparent auf mehreren Kanälen (digital und analog) zu kommunizieren.

Auf der Gemeindehomepage wird es eine eigene Seite für dieses Projekt geben, wo der jeweils aktuelle Stand dargestellt wird. Zudem wird es in der Gemeindezeitung Berichte geben.

WAS BRAUCHEN WIR?

- Zeitplan f. d. Projekt: Wann kann gebaut werden?
Bebauungsplan? Herbst 2024
- problematischer Untergrund + Wasseradern
geringe Bodenverfügelung
→ Versickerungsfähigkeit
Retentionsfläche, Abfluss!
- bitte Informationen an alle transparent
+ City App
- Wer baut das Projekt?
Privat, Bauträger, ...?
Wird die Gd. als Bauträger auftreten
- Spekulation? > Rückkaufrecht
- Bebauungsverpflichtung?
- leistbares Wohnen! f. Gutenberger!!
- generationenübergreifendes Wohnen?!
 - Größe m²
 - Wohnen f. Pflegepersonal
- Wasserversorgung - gewährleistet
- Garantie bei Engagement auf Baugrund? Wie?
- Obergrenze finanziell m²
 - + Ausstiegsszenario
- Finanzierbarkeit f. d. Einzelnen
Kriterien!!
 - objektive hochwert. nichtb.
transparente
Kriterien