

Online Infoabende

Fragen und Antworten

Dokumentation der Fragenbeantwortung

der beiden Online-Infoabende
am 1. und 20. Dezember 2021

Stand: 15. Februar 2022

Je nach inhaltlicher Zuständigkeit wurden
die Fragen von den Projektpartner:innen
bzw. der Gemeindevertretung beantwortet.

Weitere Infos unter:

www.gemeinsam-gablitz.at

Allgemein

Infoabend am 20.12.2021

1. Sind die gesamten Ergebnisse der Bürger:innen-Workshops zum Ortszentrum online einsehbar?

Auf der Website der Marktgemeinde Gablitz ist das örtliche Entwicklungskonzept abrufbar. Die gesammelten Ergebnisse der Bevölkerungsworkshops wurden auf Flipcharts gesammelt und immer wieder im Amtsblatt (<https://www.gablitz.at/Buergerservice/>) veröffentlicht. Auch im Rahmen von Presseinformationen wurde seit 2018 laufend über die Workshops informiert. Auch diese sind online abrufbar. Gesammelt sind die Ergebnisse nicht verfügbar.

2. Ich habe den Eindruck, dass es sich hierbei um ein rein privates und gewinnorientiertes Projekt handelt und keine richtige Bürger:innen-Beteiligung stattfindet?

Bei den zur Entwicklung vorgesehenen Flächen handelt es sich um Privatgrundstücke der Kongregation der Schwestern vom Göttlichen Erlöser und der Österreichischen Bundesforste AG, wobei besonders darauf hinzuweisen ist, dass es sich bei der Kongregation der Schwestern vom Göttlichen Erlöser um eine Körperschaft öffentlichen Rechts bzw. eine konfessionelle gemeinnützige Trägerin handelt. Die Kongregation ist kein gewinnorientiertes Unternehmen, weshalb sowohl die Errichtung als auch der Betrieb des Seniorenzentrums Alfons Maria ohne Gewinnabsicht erfolgt.

Die Marktgemeinde hat die Aufgabe und Möglichkeit, sich im Dialog mit den Projektentwicklern an der Entwicklung zu beteiligen. Grundlage dieses Dialogs sind die im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Entwicklungsziele. Ein Bürger:innen-Beteiligungsprozess zur Gestaltung des Ortszentrums fand im Rahmen der damaligen Zielformulierungen für das Örtliche Entwicklungskonzept von Seiten der Gemeinde statt. In weiteren Formaten, wie z.B. diesen Infoveranstaltungen, werden weiterhin offene Fragen beantwortet.

Nachdem die Gemeinde über keine Grundstücke im Zentrum verfügt, bietet diese Kooperation für die Gemeinde die Möglichkeit mitzuentcheiden. Bei der Raumplanung wurden die Wünsche der Gemeinde umgesetzt und die verbaute Fläche sowie die Bauhöhe festgelegt. Durch die Flutmulde erhält die Gemeinde einen grünen Naherholungsraum direkt im Zentrum.

3. Gibt es einen Vertrag zwischen der Gemeinde und allen Projektbeteiligten?

Es gibt einen Raumordnungsvertrag zwischen der Marktgemeinde Gablitz und der Österreichischen Bundesforste AG. Der Vertrag ist vollinhaltlich im Protokoll der 22. Sitzung des Gemeinderats (Öffentlicher Teil) vom

27. Juni 2019 öffentlich einsehbar.

Unter „Punkt 08) Raumordnungsvertrag mit ÖBf“ findet man den Raumordnungsvertrag. Das Protokoll kann auf der Website der Marktgemeinde Gablitz [unter diesem Link](#) heruntergeladen werden.

Ebenso gibt es einen Raumordnungsvertrag zwischen der Marktgemeinde Gablitz und der Kongregation der Schwestern vom Göttlichen Erlöser. Dieser wird im Protokoll der 23. Sitzung des Gemeinderats, vom 26. September 2019, unter „Punkt 06) Neue Festhalle im Ortszentrum“ beschrieben. Das Protokoll kann auf der Website der Marktgemeinde Gablitz [unter diesem Link](#) heruntergeladen werden.

4. Wo findet man die Ergebnisse des Architektur-Wettbewerbs?

Die Ergebnisse der damaligen Jurysitzung wurden auch in einem Dorfentwicklungs-Workshop im April 2019 und im Rahmen des Amtsblatts vorgestellt und sind [unter diesem Link](#) einsehbar.

Die Ergebnisse des vorgeschalteten Wettbewerbs, allen voran das Siegerprojekt von Franz & Sue Architekten, bilden die Grundlage für die weiteren Planungen. Als ein relevantes Ergebnis aus dem Bevölkerungsworkshop wird eine abgestufte Bebauungshöhe vorgesehen, beginnend mit Ein- bzw. Zweifamilienhaus-Charakter von der Brauhausgasse bis zu den Baukörpern in ähnlicher Höhe des Klosters, also eine ansteigende Höhenstaffelung die sich an den Bestandsgebäuden orientiert.

5. Wie kam es zu einer Umwidmung von Grünland zu Bauland?

Im Zuge der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzept und den draus abgeleiteten Empfehlungen folgend, kam es 2018 zur Umwidmung zentrumsnaher Flächen. Der heutige Flächenwidmungsplan sieht eine Aufteilung in Bauland Kerngebiet (BK), Grünland-Freihaltefläche (Gfrei) für die Flutmulde und Verkehrsfläche (Vö) vor. Der in enger Abstimmung mit der Aufsichtsbehörde entwickelte Flächenwidmungsplan wurde mit der Zustimmung der Mehrheit an Gemeindevertreter:innen im Gemeinderat beschlossen.

Wohnprojekte

Infoabend am 20.12.2021

6. Wie hoch werden die Baukörper der KIBB sein?

Die maximale Bebauungshöhe auf Bauplatz 5 beträgt lt. Bebauungsplan 11,5 m. Dies entspricht in etwa der Höhe des Klosters. Die Bauplätze 3 und 4 weisen eine niedrigere maximale Bebauungshöhe in der Höhe von 8,5 bzw. 8,0 m auf.

7. Die drei Baukörper sind bedingt durch den Bachverlauf und dem daraus resultierenden Zuschnitt des Bauplatzes sehr nahe am Kloster positioniert. Warum wurde dieser unvorteilhafte Zick-Zack Verlauf bei Errichtung der Flutmulde nicht anders positioniert, um mehr Spielraum für die Platzierung der Baumasse zu erzeugen?

Um den Eingriff in den Naturraum so gering wie möglich zu halten, bleibt der Verlauf des Baches unverändert. Die Form und der Verlauf der angrenzenden Flutmulde ergeben sich aus den technischen Anforderungen des Hochwasserschutzes. Die Uferbereiche des Baches wurden teilweise bereits von den Österreichischen Bundesforsten bepflanzt.

8. Ist eine Begrünung der Fassaden angedacht?

Die Planungen auf dem Baufeld der KIBB sind noch nicht abgeschlossen. Um dem vielfältig gestalteten Platz ein entsprechend ruhiges Umfeld zu bieten, werden die Fassaden bewusst gestalterisch zurückhaltend geplant.

9. Welche Gestaltungselemente sollen einen „dörflichen Charakter“ erzeugen. Die Wohnblöcke und der gesamte Platz sind städtisch gestaltet, der dörfliche Charakter Gablitz wird dadurch unwiederbringlich verloren gehen.

Bei der Gestaltung des Platzes wird das Bestandsgebäude des Klosters um Bausteine im östlichen Anschluss erweitert. Zusammen bilden diese Gebäude den Rahmen des neuen Platzes. Der vordergründlich städtische Charakter des Platzes, vor allem betont durch die Oberflächenmaterialien, wird durchbrochen von Baumscheiben und Begrünungen. Im Zentrum des Platzes wird es auch Sitzmöglichkeiten und einen Brunnen geben. Das Umfeld des zentralen Platzes erhält durch seine naturnahe Ausgestaltung einen ländlichen Charakter, welcher durch das Vorsehen von Hügelformationen und der Verwendung natürlicher Materialien verstärkt wird.

10. Steht die Anzahl der Wohnungen schon fest oder gibt es hier noch Spielraum für Diskussionen?

Im zuletzt vorgestellten Planungsstand der KIBB sind 102 Wohnungen (davon 16 für Betreubares Wohnen) vorgesehen. Die insgesamt Anzahl der Wohnungen hängt aber schluss-

endlich mit der gesamten Wohnfläche und der durchschnittlichen Wohnungsgröße zusammen. Besonders bei jungen Familien, Pensionisten und Alleinstehenden ist der Bedarf an Wohnungen groß, weswegen ein kompakter Wohnungsmix mit einer durchschnittlichen Größe von 60 m² vorgesehen ist.

Beim Projekt der Österreichischen Bundesforste AG ist aufgrund des aktuellen Planungsstandes noch keine konkrete Größenangabe möglich. Es werden allerdings – wie geplant – rund 50 bis 55 Wohneinheiten entstehen.

Das Seniorenzentrum Alfons Maria wird 120 Nutzungseinheiten umfassen.

Bereits jetzt besteht großes Interesse und eine hohe Nachfrage der Gablitzer:innen nach Wohnraum im neuen Ortszentrum.

11. War in früheren Gesprächen nicht die Rede von Holzfassaden?

Die Gebäude auf dem Bauplatz der Österreichischen Bundesforste werden in Holzbauweise errichtet. Nur bei diesem Projekt wurde Holzbauweise in Aussicht gestellt. Für die Baukörper der KIBB wird ein wärmedämmendes Verbundsystem vorgesehen. Das aktuelle Farbkonzept setzt auf warme, zurückhaltende Farbtöne, um den Platz gestalterisch hervorzuheben.

12. Wie hoch ist das Haus auf Bauplatz 4 geplant?

Der Bebauungsplan sieht eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 m vor.

13. Wo wird der neue Kindergarten geplant?

Im relevanten Projektgebiet wird es zu keinem Neubau eines Kindergartens kommen, das war auch nie angedacht. Der Kindergarten in der Kirchengasse soll wie geplant um eine zusätzliche fünfte Kindergartengruppe und das entsprechende Freiraumangebot erweitert werden. Da auch hier die Gemeinde über keine eigenen Flächen verfügt wurde im Rahmen des Projektes die Chance genutzt entsprechende Flächen durch den Raumordnungsvertrag mit der Kongregation zu sichern.

Infoabend am 01.12.2021

14. Wie hoch werden die Gebäude sein?

Man orientiert sich an der Höhe der umliegenden Bebauung. An der Brauhausgasse werden die Gebäude niedriger, in Richtung Kloster höher. Die Gebäude der Österreichischen Bundesforste werden 8,5m hoch sein zzgl. des Daches, das entspricht drei Vollgeschoßen, die Gebäude der KIBB Immobilien werden mit drei Vollgeschoßen und einem Staffelgeschoß 11,5m hoch sein zzgl. des Daches.

15. Welche Mietpreishöhe ist zu erwarten? Wird auf soziale Durchmischung geachtet?

Es ist von einer angemessenen Miethöhe auszugehen, die sich an der Marktsituation orientiert. Die Durchmischung der BewohnerInnen wird möglichst groß sein – von 2-Zimmerwohnungen bis zu 4-Zimmerwohnungen, Wohnungen für Singles, Familien, ältere Personen sowie betreubares Wohnen wird eine große Bandbreite an Wohnungstypen angeboten.

16. Sind mit diesen drei Projektphasen alle bebaubaren Flächen ausgeschöpft oder gibt es noch Raum für weitere Bauten?

Die Bebaubarkeit der hier gezeigten Grundstücke ist mit den vorgestellten Projekten ausgeschöpft.

17. Mir fehlt die bauliche Verbindung der Projekte, es scheint, dass jedes für sich alleine steht.

Es wird bei den jeweiligen Entwürfen darauf geachtet, die einzelnen Gebäude in einen städtebaulichen Bezug zueinander zu stellen. Es werden vor allem die Grün- und Freiräume sein, die die Projekte miteinander verbinden werden.

18. Wie ist die Finanzierung geplant?

Die Finanzierung der Projekte auf den vorgestellten Baufeldern liegt bei den Entwicklungsgesellschaften und nicht bei der Gemeinde.

19. Wie schaut es mit dem Bauplatz bei der Brauhausgasse aus? Was ist dort geplant?

An der Brauhausgasse wird auf diesem Bauplatz der Österreichischen Bundesforste unabhängig von den vorgestellten Projekten ein Doppelhaus errichtet, das sich in seiner Größe an den Gebäuden in der Nachbarschaft orientiert.

Räumlichkeiten/EG-Zonen

Infoabend am 20.12.2021

20. Sind Räumlichkeiten und Angebote für die Jugend vorgesehen?

Um verschiedenen Wünschen und Anforderungen gerecht zu werden, zeichnet sich der Platz im Ortszentrum durch eine multifunktionale und offene Gestaltung aus. Sitzgelegenheiten in unterschiedlicher Ausführung und der Brunnen in der Mitte des Platzes stellen einen Anziehungsort und Treffpunkt dar. Darüber hinaus wird auch der Mehrzwecksaal den Jugendlichen als Ort der Begegnung dienen. Ein genaues Nutzungskonzept der durch die Gemeinde angemieteten Flächen wird noch erarbeitet. Das Projekt der Österreichischen Bundesforste beinhaltet ausschließlich Wohnungen.

21. Welches Freiraumangebot wird es für Kinder geben?

Einzelne Spielgeräte und die genaue Ausgestaltung des Freiraums sind noch nicht festgelegt. Ein Freiraumangebot für Kinder im Kleinkindalter auf dem Bauplatz der KIBB ist laut derzeitigem Planstand im nördlichen Bereich vorgesehen. Im südlichen Bereich wird es Angebote wie z.B. Kletterspiele und Balancierbalken für ältere Kinder geben. Auch der naturnahe Bereich am Bach soll zum naturnahen Spielplatz werden. Dieser stellt ein deutliches Charakteristikum des Ortes dar und bietet eine Vielzahl an Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Beim Projekt der Österreichischen Bundesforste werden Kinderspielmöglichkeiten im Rahmen der niederösterreichischen Bauordnung geschaffen. Diese sollen allerdings primär den Bewohner:innen der Wohnungen dienen und keinen öffentlichen Zweck erfüllen.

22. Für welche Veranstaltungen ist der Mehrzwecksaal gedacht? Wird es eine Lärmdämmung geben, damit Anwohner:innen nicht gestört werden?

Der Mehrzwecksaal ist für eine Vielzahl an möglichen Bespielungen ausgelegt. Gemeinderatssitzungen können dort ebenso abgehalten werden, wie Konzerte und andere Unterhaltungsformate. Über die genaue Größe der durch die Gemeinde anzumietende Fläche wird noch in den Gemeindegremien beraten werden. Die technische Ausgestaltung des Mehrzwecksaals wird allen bautechnischen und bauakustischen Maßnahmen entsprechen. Der Veranstaltungssaal wird zweischalig errichtet, um eine Schallentkoppelung zu gewährleisten und die benachbarten Wohnungen bzw. den Freiraum nicht zu belasten.

23. Derzeit sind Gastronomie und Geschäfte unterrepräsentiert. Gibt es noch eine Möglichkeit dieses Angebot zu erhöhen?

Im Moment ist der Bauplatz des Projekts 3003 Ortskern Gablitz – Quartier Wienerwald Gegenstand verschiedener Planungen. In diesem Zusammenhang wird auch das Angebot an Räumen in den Erdgeschosslagen geprüft.

24. Wie werden die Erdgeschosszonen gestaltet? Aufgrund der öffentlichen Nutzung sollten z.B. Materialien wie Glas verwendet werden!

Die Erdgeschossnutzungen stehen in einem engen Bezug zum öffentlichen Raum und dem zentralen Platz. Dies wird auch in der Gestaltung durch großteilige Öffnungen (raumhohe Verglasungen und Türen) in den Erdgeschosslagen verdeutlicht.

Seniorenzentrum Alfons-Maria

Infoabend am 01.12.2021

25. Wie viele Betten gibt es im alten Marienheim?

Im alten Marienheim gibt es 70 Betten.

26. Was passiert mit dem alten Marienheim? Bleiben dort die Pflegeplätze bestehen und sind die 120 Plätze im neuen Gebäude zusätzlich oder werden die Bewohner:innen des Marienheims übersiedelt bzw. wie viele Pflegeplätze gibt es dann insgesamt?

Das Marienheim und das Kloster St. Barbara werden in ihrer Funktion als Langzeitpflegeeinrichtungen durch das Seniorenzentrum Alfons Maria abgelöst. Im Kloster werden neue Nutzungen entstehen. Das Grundstück des Marienheims muss aufgrund des bestehenden Raumordnungsvertrags rückgewidmet werden. Künftig wird es voraussichtlich 105 allgemeine Pflegeplätze und 15 Plätze für pflegebedürftige Ordensschwestern geben.

Infrastruktur

Infoabend am 20.12.2021

27. Wird in der Bachgasse eine neue Brücke gebaut?

Nein, eine neue Brücke in der Bachgasse ist nicht vorgesehen. Die derzeitige Brücke muss wie alle Gablitzer

Brücken laufend überprüft und saniert werden, das hängt aber nicht mit dem Zentrumsprojekt zusammen, sondern erfolgt regelmäßig.

28. Ich dachte die neue Festhalle war aus Kostengründen nicht durchführbar?

In den ersten Plänen war eine Festhalle angedacht, diese wurde aber in der darauffolgenden Diskussion vonseiten der Marktgemeinde Gablitz verworfen. Die Argumente in der Diskussion über eine Festhalle für 500 Personen, die gegen eine Errichtung sprechen, sind die fehlende Finanzierung, das deutlich erhöhte Verkehrsaufkommen in der unmittelbaren Umgebung und die deutliche Lärmbelastung. Stattdessen ist es Wunsch der Gemeinde, einen kompakteren Veranstaltungssaal in die Planung zu integrieren, in dem Gemeinderatssitzungen, Trauungen, Vereinstätigkeiten und Ähnliches stattfinden können.

29. Ursprünglich wurde bei der Bürger:innen-Versammlung von einem Kleinheizwerk für alle zentralen Gebäude gesprochen, um von Gas und Öl wegzukommen. Warum wurde das ad acta gelegt?

Problematisch war zum einen die Suche nach einem geeigneten Standort, dessen Widmung die Errichtung eines Heizwerks zugelassen hätte. Zum anderen bestanden Sorgen der unmittelbaren Anrainer:innen über eine mögliche Rauch- und Lärmbelastung durch das Heizwerk. Aus diesen Gründen hat sich das Konsortium der Projektentwickler zusammen mit der Gemeinde gegen die Errichtung eines Kleinheizwerks entschieden. Andere ökologische Möglichkeiten der Energieversorgung werden aktuell untersucht.

30. Welche kommunalen Kosten entstehen durch den Bau der notwendigen Infrastruktur und wie wird von den Grundstückseigentümern beigesteuert?

Den Grundstückseigentümern werden Aufschließungsabgaben gem. §38 NÖ Bauordnung vorgeschrieben. Die Kosten für die Hochwasserschutzmaßnahmen wurden ebenso von den Grundstückseigentümern übernommen.

31. Was ist mit den Hunden?

Die Idee zur Planung einer Hundezone im Bereich der ausgestalteten Flutmulde wurde aus Sorge der Anrainer:innen vor einer möglichen Lärm- und Geruchsbelastung vorerst verworfen. Es ist derzeit keine Hundezone im Bereich des neuen Ortszentrums vorgesehen, jedoch wird die Diskussion im Rahmen der Nutzungsüberlegungen weiter geführt werden.

Infoabend am 01.12.2021

32. Wie wird dafür gesorgt, dass die Infrastruktur für Gablitz (Öffis, Kindergarten, Verkehr, Schule, ...) nicht an ihre Grenzen stößt?

Eine zentrale Aufgabe der Gemeinde ist es, in Zusammenhang mit Wohnbauvorhaben immer auch die notwendige Infrastruktur mitzuentwickeln (vom Kindergarten bis zur Kläranlage). Dies gilt für die hier vorgestellten Projekte genauso wie für alle anderen Projekte in Gablitz.

33. Wird auch an einen Nahversorger im Zentrum gedacht, damit Autofahrten verringert werden können?

Ein Nahversorger lässt sich mit seinem Flächenbedarf und Anforderungen an Zulieferung an diesen Standorten im Zentrum nicht darstellen. Über alternative Mobilitätsangebote sollen jedoch Anreize geschaffen werden, weniger Wege mit dem Auto zurückzulegen. In Haus 1 auf Bauplatz 5 wird ein Geschäftslokal errichtet. Es wurden bisher jedoch noch keine Gespräche mit potenziellen Mietern geführt, daher kann noch keine genauere Auskunft über die Nutzung gegeben werden. Das Café könnte in Kombination mit einer Bäckerei/Konditorei betrieben werden.

34. Ist das schon einmal erwähnte Heizkraftwerk für das Kloster noch aktuell?

Nein, das Projekt eines Heizkraftwerkes wird nicht weiterverfolgt. Die Energieversorgung der einzelnen Projekte wird derzeit geprüft und erfolgt entweder mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe oder Geothermie, jedenfalls nachhaltig.

Grün- und Freiraum

Infoabend am 20.12.2021

35. Wie wird der alte Ortskern in das neue Zentrum eingebunden?

Die Anbindung des neuen Zentrums an die Hauptstraße erfolgt über die Bachgasse sowie über die neu errichtete Brücke. Eine Verbindung in die Brauhausgasse und die Tennishalle ist durch den neuen Radweg gegeben.

36. Wie groß ist der Platz?

Laut aktuellem Planstand nimmt der Platz eine Fläche von etwa 700 m² ein. Dazu kommt noch der geplante, öffentliche Kinderspielplatz.

37. Sollen genau dort wo die Spielplätze geplant sind nicht auch die Mietergärten sein?

Die Freiraumgestaltung sieht eine abwechslungsreiche und vielfältige Nutzung der Freiflächen vor. Die Spielplätze sind in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Platz angelegt, und werden von Erschließungswegen zu den Wohngebäuden und Mietergärten gesäumt.

38. Wie viele Bäume sind auf der Fläche vorgesehen?

Die Betrachtungsweise des Platzes in seinem Umfeld ist wichtig. Diese zeigt, dass unmittelbare Flächen zur Erholung im Grünen vor allem im Bereich der Flutmulde vorgesehen sind. Der Platz muss einer Vielzahl an Ansprüchen in der Nutzung gerecht werden (Markt, Schanigarten, Tiefgarage unter dem Platz etc.), was eine intensive Begrünung des Platzes nicht zulässt. Dennoch wird an einer klimagerechten Platzgestaltung gearbeitet, weshalb Landschaftsplaner:innen und Architekten versuchen möglichst große Substratkörper für größere Gehölzpflanzungen vorzusehen.

39. Der Betonboden wird sich bei Sommertemperaturen stark erhitzen. Warum wurde dieses Material gewählt?

Der Platz muss einer Vielzahl an Nutzungen gerecht werden. Auch andere Veranstaltungen, Konzerte, ein Bauernmarkt und vieles anderes sollen dort stattfinden können, weshalb eine befestigte Fläche notwendig ist. Neben der Erholungsfunktion dient der Platz vor allem der Nachbarschaft als wichtiger, neuer Treffpunkt. So wird der neue Platz ein zentraler Ort für alle, der vielfältig nutzbar ist.

40. Wie wird die genaue Platzgestaltung aussehen?

Die Planungen zum Bauplatz KIBB, auf dem sich auch der Platz wiederfindet, sind aktuell Gegenstand weiterer Untersuchungen. Bereits diskutierte Darstellungen sind als Erstentwurf zu verstehen, der sich im weiteren Projektverlauf noch ändern wird. Eine intensive Diskussion wird mit der Gemeinde stattfinden und die Gestaltung wird die, in den Bürgerinnen- und Bürgerversammlungen geäußerten Wünsche Brunnen und Sitzgelegenheiten enthalten.

41. Wann wird es Visualisierungen zur tatsächlichen Platzgestaltung geben?

Die zur Diskussion gestellten Inhalte und Pläne sind aktuell Gegenstand einer weitergehenden Planung. Ein konkretes Datum, wann die Planungen abgeschlossen sein werden, gibt es derzeit noch nicht.

42. Ist der Klostergarten Bestandteil der öffentlich nutzbaren Freifläche oder wird der neue Platz weiterhin von einer Mauer begrenzt?

Der Vorbereich des Klosters soll umgestaltet werden. Es ist vorgesehen, diesen Bereich künftig als Parkdeck zu nutzen. Dieses wird ebenso unterirdisch ausgeführt.

43. Die neuen Anwohner:innen brauchen einen Treffpunkt. Wie soll hier Kommunikation stattfinden?

Eine Vielzahl an Einrichtungen soll den Austausch und die Kommunikation unter den Gablitzer:innen und den Bewohner:innen der Häuser fördern. Dazu zählen Freiflächen, wie der Platz, die Spielflächen und die Bereiche um die Flutmulde, sowie die angesiedelten Erdgeschossnutzungen, wie das Café und der Mehrzwecksaal, die sich zum Platz orientieren und öffnen. Ebenso soll und wird auch wie bisher die Hauptstraße mit den Einrichtungen Dorf-Cafe und Apotheke als Kommunikationsort dienen und durch die verstärkte Frequenz hoffentlich auch weitere Betriebe angesiedelt werden.

Infoabend am 01.12.2021

44. Gibt es Pläne die Versiegelung bestmöglich zu reduzieren? Wird etwa das Schwammstadtprinzip angewandt?

Eine Flutmulde wird das Projektgebiet im Südosten abschließen und ein optimales Versickern des Regenwassers sicherstellen. Der Platz selbst wird gepflastert, um eine gute Nutzbarkeit zu gewährleisten. Der großkronige Baum am Platz wird in einen Erdkern gesetzt – an dieser Stelle wird auch entsprechend Raum in der darunterliegenden Tiefgarage freigehalten. Die beiden kleineren Bäume im Westen stehen in ca. 80-90 cm tiefen Substrat.

45. Wird es einen Kinderspielplatz geben?

Ja, im nördlichen Bereich und im südlichen Bereich des Projekts 3003 Dorfkern Gablitz sind Kinder- und Jugendspielplätze vorgesehen.

Verkehr und Erschließung

Infoabend am 20.12.2021

46. Wird es eine Bushaltestelle geben?

Nein, eine zusätzliche Bushaltestelle im neuen Zentrumsbereich ist nicht vorgesehen, jedoch arbeitet die Gemeinde derzeit sehr intensiv an alternativen Mobilitätskonzepten wie „Postbus-Shuttle“, Anrufsammeltaxis oder einem e-car-Sharing.

47. Besteht die Möglichkeit, die Busverbindung durch dichtere Intervalle über den gesamten Tag signifikant zu verbessern?

Die Gemeinde arbeitet laufend mit dem VOR (Verkehrsverbund Ostregion) daran.

Auch ein „Postbus-Shuttle“, der Bereiche die nicht in unmittelbarer Nähe zu den Einrichtungen des Öffentlichen Verkehrs angesiedelt sind an diesen anschließt, ist angedacht.

48. Wäre ein Schulbus eine Lösung, der die Kinder in der Siedlung abholt?

Derzeit laufen intensive Gespräche über alternative Mobilitätsangebote, die jedoch in keinem Zusammenhang zum Zentrumsprojekt stehen.

49. Wo können Besucher:innen/Gäste der Bewohner:innen der neuen Gebäude parken?

In den Tiefgaragen werden auch Stellplätze für Besucher:innen und Gäste des neuen Zentrums vorgesehen.

50. Sind Radwege in der Flutmulde möglich?

Neue Fuß- und Radwege im Bereich der Flutmulde sind möglich. Es ist lediglich von der Planung von Elementen abzusehen, die bei Hochwasser zu Verklausungen (Verschluss des Bachquerschnittes) führen können.

51. Wird es Fuß- und Radwege vom Bräuerfeld, Hochbuch und Hauersteig als Anschluss ins neue Zentrum geben?

Das Bräuerfeld ist durch die Flutmulde sehr gut angeschlossen, vom Hauersteig ist das Zentrum sehr gut über den Klosterweg und die Kirchengasse erreichbar. Ob eine direkte Verbindung von der Schwester Alfons Maria Gasse möglich ist wird geprüft, da dieser über privaten Grund führen müsste.

52. Gibt es ein Sicherheitskonzept zum Schutz der Kinder für die Zeit während des Baus wie Verkehrslotsen etc.? Auch nach Fertigstellung ist eine Sicherung der Schulwege weiterhin notwendig.

Bei Bedarf wird die Präsenz von Schülerlotsen im Kreuzungsbereich während der Bauarbeiten verstärkt. Bereits jetzt sichern Schülerlotsen den Kreuzungsbereich. Ein wichtiger Schritt hinsichtlich Verkehrssicherheit ist es, die eigenen Kinder bevorzugt zu Fuß in die Schule zu bringen und von der Benutzung des KfZ abzusehen.

53. Die zusätzliche Belastung der Ferdinand-Ebner-Straße ist besonders für die Volksschüler:innen gefährlich. Gibt es eine Möglichkeit über die Brauhausgasse?

Die hohe Verkehrsbelastung in der Ferdinand-Ebner-Straße geht nicht von den Bewohner:innen des Zentrums aus. Es liegt im Interesse der Marktgemeinde, das Thema Verkehr auf übergeordneter Ebene zu analysieren. In diesem Zusammenhang wird vonseiten der Gemeinde an einem Verkehrskonzept zur Beruhigung der Ferdinand-Ebner-Gasse gearbeitet. Welche Lösungen hier in Frage kommen, ist Gegenstand der Analyse von Verkehrsexpert:innen. Dazu gab es auch bereits ein Vor-Ort Gespräch zwischen Bgm. Michael Cech, Verkehrsreferent GGR. Marcus Richter und einem Verkehrsexperten des Landes. Besprochen wurden die Rahmenbedingungen einer möglichen „Begegnungszone“ und sicheren Haltemöglichkeiten an der B1 und einen sicheren Schulweg der Kinder, ohne dass die Eltern in die Ferdinand Ebnergasse fahren müssen. Dazu wird es eine intensive Abstimmung auch mit Schule und Elternverein geben. Eine ganzheitliche Betrachtung der verkehrlichen Erschließung von Gablitz ist notwendig.

Eine Zufahrt über die Brauhausgasse ist nicht möglich. Lediglich das geplante Doppelhaus der Österreichischen Bundesforste auf Bauplatz 1 wird über die Brauhausgasse an das öffentliche Straßennetz angebunden.

54. Wird der bestehende Klostergarten als Parkdeck verwendet?

Der Vorbereich des Klosters ist aktuell Gegenstand von Planungen und soll zukünftig als Parkdeck verwendet werden.

55. Ist die gesamte Anlage öffentlich begehbar?

Ja, das Zentrum wird zu Fuß und per Rad durchquerbar sein. Die den reinen Wohnangeboten zugeordneten Flächen stehen den Eigentümer:innen bzw. Mieter:innen zur Verfügung.

56. Wer stellt die Sharing-Fahrzeuge zu Verfügung und von wem werden sie finanziert?

Das Car-Sharing-Angebot wird bei Bedarf von den Projektentwickler:innen anlauf-finanziert, nicht von der Gemeinde. Das bedeutet, dass sich das Sharing-Modell nach einer Anlaufphase finanziell selbst tragen muss. Parallel dazu arbeitet die Marktgemeinde Gablitz an der Attraktivierung alternativer Mobilitätsangebote (Postbus-Shuttle, Ausbau Radwegenetz, Ankauf von versperrbaren Fahrradboxen in Purkersdorf u.a.) sowie in Zusammenarbeit mit der Stadtgemeinde Purkersdorf an einem gemeinsamen Car-Sharing Modell.

57. Wie lange garantieren die Projektpartner die Aufrechterhaltung des Angebots?

In der ersten Phase erfolgt eine Finanzierung durch die Projektentwickler:innen. Nach dieser Anlaufphase muss das Angebot ausreichend in Anspruch genommen werden, um die Kosten für Instandhaltung und Betrieb eigenständig zu tragen.

58. Wie lange wird das gesamte Bauvorhaben dauern?

Die Bauarbeiten zum Projekt Seniorenzentrum Alfons-Maria sollen im dritten Quartal 2022 beginnen. Zuletzt geht das Projekt Mitten in Gablitz – Natürlich schön leben in die Realisierung, welche – aus heutiger Sicht – zum Frühjahr 2025 abgeschlossen sein soll.

59. Wenn die Kirchengasse zur Einbahn wird, wie kommen die Autos vom Ärztezentrum wieder zurück auf die B1?

Der Verkehr wird über die Verlängerung der Bachgasse geführt, die das neue Ortszentrum an die Hauptstraße im nordöstlichen Abschnitt des Projektgebiets anbindet. Eine genaue Verkehrsführung ist Teil der Verkehrsplanung und eine Einbahnregelung noch nicht beschlossen.

60. Die B1 ist bereits jetzt überlastet. Wie will man diese Überlastung reduzieren?

Eine Entlastung der Landestraße B1 ist nicht Gegenstand der Entwicklungen im Gablitzer Ortszentrum. Eine solche Auseinandersetzung bedarf einer überregionalen Betrachtungsweise und einer anderen Akteursstruktur (Landesverwaltung Niederösterreich, u.a.). Damit liegt eine Reduktion dieser Überbelastung außerhalb des Handlungsrahmens der Projektentwickler. Um die Verkehrssituation an der Landestraße nicht zusätzlich zu strapazieren, ist der Marktgemeinde Gablitz und den Projektentwickler:innen ein breites Mobilitätsangebot im Ortszentrum ein großes Anliegen. Nur dadurch kann die Anzahl an zusätzlichen Autofahrten pro Tag nachhaltig reduziert werden. Zu diesem Mobilitätsangebot zählt neben der Verbesserung des Öffentlichen Verkehrs (z.B. Shuttle-Postbus) und einer Aufwertung der bestehenden Fahrradinfrastruktur (Ausbau des Radwegenetzes, absperrebare Fahrradboxen am Bahnhof Purkersdorf, usw.), der Ausbau des Alternativen Mobilitätsangebots (Car-Sharing-Modelle usw.), als Angebot an die Bewohner:innen und Nachbar:innen des neuen Ortszentrums.

61. Wird die Klosterplanke zur Straße?

Die „Klosterplanke“ oder „Klosterweg“ bleibt ein Gehweg. Etwaige Zulieferungen erfolgen über den innenliegenden Privatweg auf den Gründen der Kongregation, der auch jetzt schon kein öffentlich nutzbarer Weg ist sondern als Zulieferstraße genutzt wird.

62. Mir scheint, dass das Verkehrsproblem nicht als solches erkannt wird. Bereits jetzt gibt es in der Hauptstraße Probleme mit dem Gegenverkehr. Auch die Anbindung an die B1 ist problematisch. Ist eine Einbahnlösung in der Hauptstraße mit Kreisverkehranbindung an die B1 angedacht?

Siehe Frage 60.

63. Wie viele neue Ampeln wird das zur Folge haben?

Im konkreten Projektgebiet wird es zu keinen zusätzlichen ampelgeregelten Kreuzungsbereichen kommen.

Infoabend am 01.12.2021

64. Wie viele Stellplätze werden errichtet?

Unter den Wohnbauprojekten werden Tiefgaragen zur Verfügung stehen, die den Wohnungen zugeordnet sind und auch für Besucherinnen und Besucher der Gastronomie und Geschäftslokale und des Veranstaltungssaals zur Verfügung stehen. Die genaue Stellplatzanzahl wird in enger Zusammenarbeit mit den Gemeindevertretern erarbeitet und ist im Stellplatzregulativ festgeschrieben.

65. Wie lässt sich eine Belastung in der Verkehrserschließung vermeiden?

Verkehrsplaner arbeiten derzeit an einem Konzept, um eine optimale Erschließung des Gebiets zu gewährleisten und dabei möglichst wenig Verkehr durch den Ort zu führen. Die Ausarbeitung eines schlüssigen Verkehrskonzeptes erfolgt in enger Zusammenarbeit mit Vertreterinnen und Vertretern der Marktgemeinde Gablitz.

66. Wieviele Zugänge wird der Hauptplatz haben? Wie erfolgt die Durchwegung (zu Fuß, per Rad) des Gesamtareals?

Über die Bachgasse und die Kirchengasse wird man zur Hauptstraße gelangen sowie über die neu zu errichtende Bachgasse mit einer neuen Brücke ins Ortszentrum. Auch die Flutmulde wird von einer wichtigen Fußwegeverbindung begleitet werden und das Gebiet über den Süden erschließen. Generell wird das Projektgebiet engmaschig von einem Wegenetz durchzogen und zu Fuß und mit dem Rad gut an den Ort angebunden.

67. Welche Fahrradweglösungen sind angedacht?

Das neue Gebiet wird gut mit dem Fahrrad erschließbar sein und an die hochrangige Radwegeverbindung im Ort anknüpfen.

68. Warum sperren Sie die Ferdinand-Ebner-Gasse nicht vor Schulbeginn für 30 Minuten für Autos? Das Modell Schulstraße ist bewährt und der Standort ideal.

Es wurden von Seiten der Schule und von Seiten der Polizei diesbezüglich bereits große Bedenken hinsichtlich der Sicherheit geäußert. Zweifellos braucht es eine Lösung im Bereich der Schule.

69. Wird es eine Treppe hinauf zur Alfons Maria Gasse bzw. Bräuerfeld geben?

Die Möglichkeit zur Umsetzung wird derzeit geprüft.

70. Ist es nun ein Parkdeck beim Kloster - also oberirdisch, oder eine Garage? Wie groß soll das werden?

Es wird als Garage ausgeführt. Hier sollen auch jene Parkplätze kompensiert werden, die im Bereich der Bachgasse wegen des neuen Zugangs zum Ortsplatz verlagert werden. Das derzeitige Geländeniveau des Klosterhofs ist gegenüber der angrenzenden Privatstraße erhöht. Die zukünftige Dachoberkante der Garage soll dem ursprünglichen Niveau entsprechen.

71. Wo parken Besucher aus anderen entfernteren Ortsteilen, wenn es im Veranstaltungssaal eine größere Veranstaltung gibt?

In der Parkgarage beim Kloster wird es auch Stellplätze für BesucherInnen des Ortsplatzes, des Cafés und des Veranstaltungssaals geben.

72. Mit wie vielen Autos wird durch das Projekt gerechnet? 152 zusätzliche Haushalte bedeutet derzeit ca 300 zusätzliche PKWs – wieviele Parkplätze sind denn eingeplant?

Es werden ausreichend Stellplätze angeboten, aber nicht mehr als der tatsächliche Bedarf verlangt.

73. Die Kirchengasse inkl. Klosterbrücke ist so eng, dass es beim jetzigen Verkehrsaufkommen Probleme (z.B. kein Gehsteig) gibt - wie soll das mit dem massiven zusätzlichen Verkehr reibungslos funktionieren?

Die Bewegungsmuster sind durch die starke Prägung als Wohngebiet, am Morgen eher in Richtung B1 orientiert und am Abend in die Gegenrichtung. Die Verkehrsströme werden so getrennt, dass die Begegnungsfälle möglichst gut minimiert werden.

74. Ich habe schwere Bedenken, diese Menge an Zusatzverkehr von 152 neuen Wohneinheiten durch die vorhandenen schmalen Verkehrswege durchzubringen. Außerdem liegt ja auch noch die Schule an diesem geplanten Erschließungsweg.

Mit den Maßnahmen in der Verkehrsorganisation lässt sich der zusätzliche Verkehr gut abwickeln. Die Anzahl der Haushalte ist hier weniger ausschlaggebend als die Wohnungsgröße: In einer klassischen Einfamilienhaus-siedlung kann man von durchschnittlich mehreren Pkw pro Haushalt ausgehen. In diesen Projekten werden die BewohnerInnen teilweise nur 1 Fahrzeug pro Haushalt besitzen, was das zusätzliche Verkehrsaufkommen geringer ausfallen lässt.

75. Werden die Gehsteige erweitert werden, dass sie kinderwagentauglich werden?

Es ist das Ziel bei den neu zu errichtenden Straßen, diese auch entsprechend großzügig zu dimensionieren, um Platz für Kinderwagen zu haben.

76. In der Bauphase wird es zusätzlichen LKW Verkehr in Hauptstraße geben. Wie wird mit den parkenden Autos umgegangen,? Vor allem von der Pizzeria Antonello Richtung Bauvorhaben.

Ein Baulogistikkonzept wird erarbeitet, sobald die exakten Baubeginne und die ausführenden Bauunternehmen feststehen.

77. Wie viele Lademöglichkeiten für Elektroautos werden anteilmäßig in etwa wo geplant (in den Parkdecks, vor/ bei den Eigentumswohnungen, bei den Mietwohnungen...)?

Der Bedarf wird ermittelt, üblicherweise kann von einem Prozentsatz von etwa 10% ausgegangen werden.

78. Wie werden die Verkehrsflächen gestaltet? Als Begegnungszone? Verkehrsberuhigt?

Da es sich im Projektgebiet nur um Zufahrtsstraßen handelt, werden diese auch verkehrsberuhigt sein. Auf einen sicheren Fuß- und Radverkehr wird jedenfalls geachtet.