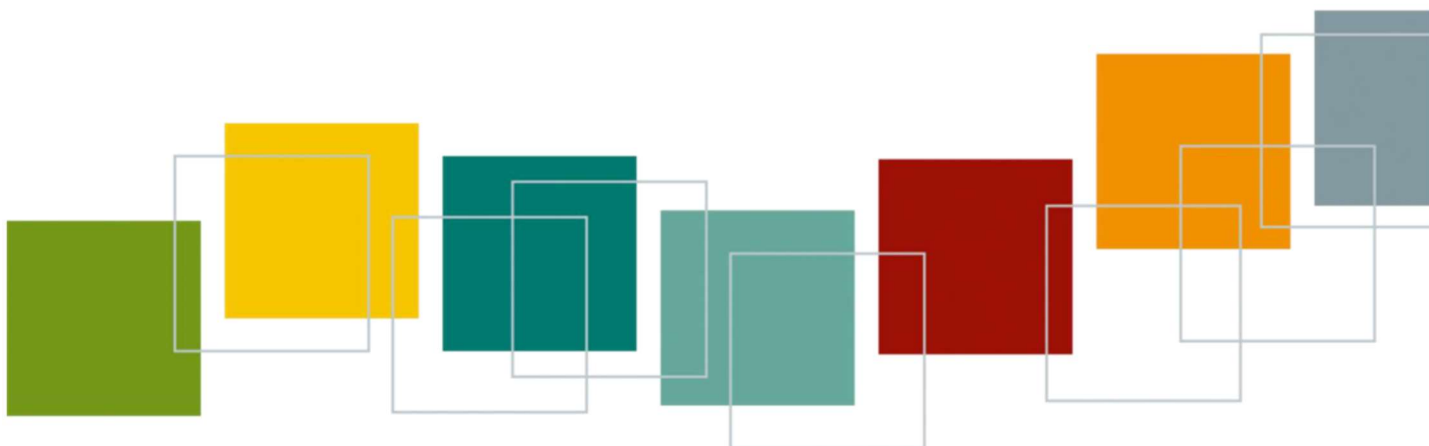




**Nö. Regional**

**Checkliste zum  
Leitbildbericht zur Aktion NÖ  
Gemeinde21  
Integriertes städtebauliches  
Entwicklungskonzept Neueinstieg**

**Gemeinde Wolfsgraben  
Dezember/2023**





## INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| INHALTSVERZEICHNIS .....                                       | 2  |
| 1 DER GEMEINDE21-PROZESS IM CHECKTOOL .....                    | 3  |
| 2 DOKUMENTATION DER LEITBILDERSTELLUNG .....                   | 4  |
| 2.1 Bürger:innenbeteiligung .....                              | 4  |
| 2.2 Maßgebliche Inhalte des Gemeinde21 Leitbildberichts .....  | 5  |
| 2.3 Form des Leitbildberichts .....                            | 5  |
| 3 DOKUMENTATION PROZESS ORTS-/STADTKERNABGRENZUNG .....        | 6  |
| 3.1 Beschreibung Ist-Situation .....                           | 6  |
| 3.2 Beispielhafte Plandarstellung der Ortskernabgrenzung ..... | 8  |
| 3.3 Erläuterung zur Plandarstellung .....                      | 9  |
| 3.4 Verortung ortskernrelevanter Projekte .....                | 11 |
| 3.5 Teilnehmer:innen am Workshop .....                         | 12 |
| 4 WEITERE DOKUMENTE .....                                      | 13 |
| 5 KONTAKTE .....                                               | 14 |
| 5.1 Ansprechpersonen für die Ortskernabgrenzung .....          | 14 |
| 6 ANHANG .....                                                 | 15 |
| 6.1 Checkliste Abgrenzung von Orts- und Stadtkernen .....      | 15 |



## 1 DER GEMEINDE21-PROZESS IM CHECKTOOL

Der Gemeinde21 Prozess in der jeweiligen Gemeinde wird mit dem Gemeinde21-Checktool [www.gemeinde21.at/checktool](http://www.gemeinde21.at/checktool) begleitet. Alle Prozessschritte werden über das Gemeinde21-Checktool dokumentiert, alle Inhalte – Prioritäten, Vision, Ziele (Strategie und Leitziele), Maßnahmen – sind erfasst.

Die gesteckten Ziele können mit den gesetzten Prioritäten und den Maßnahmen in Zusammenhang gesetzt werden, eine Übersicht zur Zielerreichung ist möglich.

### Checkliste zum Gemeinde21-Checktool

Das Gemeinde21 Tool wurde wie folgt eingesetzt

| <b>Name der Gemeinde: Wolfsgraben</b>               |                                     |                                     |                           |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| <b>Gemeinde21-Checktool Inhalt</b>                  | <b>vollständig</b>                  | <b>offen</b>                        | <b>wird nachgereicht*</b> |
| Basis-Check 1 (zu Beginn des Prozesses)             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  |
| Basis-Check 2 (bei Abgabe des Gemeinde21-Leitbilds) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  |
| Prioritäten                                         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  |
| Vision                                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  |
| Ziele                                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  |
| Maßnahmen                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  |
| <b>Dokumente in der Ablage</b>                      |                                     |                                     |                           |
| Halbjahresberichte in EINEM Dokument                | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  |
| Gemeinde21-Prozessdokumentation / Leitbildbericht   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  |
| Checkliste zum Gemeinde21 Leitbildbericht           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  |



## 2 DOKUMENTATION DER LEITBILDERSTELLUNG

Das Gemeinde21 Leitbild wurde erstellt.

Das Leitbild inklusive Aktions- und Umsetzungsplan für die zukünftige Entwicklung in Wolfsgaben wurde aufgrund der Vorgaben von Punkt 2.3.3. Aufnahmeverfahren und Verfahrensschritte der „Durchführungsbestimmungen der Dorf- und Stadterneuerung, der Gemeinde21 und der Kleinregionen in Niederösterreich“ sowie der „Fachempfehlung zur Stärkung von Orts- und Stadtkernen in Österreich“ der ÖROK sowie in **Abstimmung mit der Hauptregionsstrategie 2024** und der **NÖ Landesstrategie 2030** erarbeitet. Die Inhalte des Leitbildes/ISEKS inklusive der angeführten Projektideen wurden im Sinne der Stadt- und Ortskernbelebung entwickelt und festgehalten. (siehe [www.raumordnung-noe.at](http://www.raumordnung-noe.at) sowie [www.oerok.gv.at](http://www.oerok.gv.at))

Weiterführende Informationen zur Hauptregionsstrategie 2024: <https://www.noeregional.at>

Weiterführende Informationen zur NÖ Landesstrategie 2030:

<https://land-noe.at/noe/Landesstrat2030.html>

### 2.1 Bürger:innenbeteiligung

Der Bürgerbeteiligungsprozess im Rahmen der Leitbilderstellung wurde aufgrund der Corona-Pandemie mit einer halbjährlichen Verspätung im Frühjahr 2022 begonnen. Nach zwei Abstimmungsgesprächen mit der Gemeindeführung startete der Leitbildprozess mit einer Auftakt- / Informationsveranstaltung zur Landesaktion NÖ Gemeinde21. Auf dieser Veranstaltung wurden gleich die weiteren, themenspezifischen Workshops zur Leitbilderstellung fixiert. Die weitere Leitbildarbeit wurde in vier BürgerInnen-Workshops zu den Themen „Ortskern und Wirtschaft“, „Mobilität und Umwelt“, „Soziales und Generationen“ und „Kultur und Bildung“ weitergeführt und der Lokale Agenda21 Prozess für Wolfsgaben konkretisiert. Außerdem wurde eine Fragebogenaktion zum NÖ Gemeinde21 Prozess durchgeführt. Der fertige Leitbildbericht wurde von der Kerngruppe begutachtet und positiv bewertet. Im September 2022 war der Leitbildbericht fertig gestellt. Das fehlende ISEK wurde im Rahmen des Arbeitskreises „Ortskern und Wirtschaft“ mit Unterstützung von der Firma Knoll Consult im Dezember 2022/Jänner 2023 fertig gestellt. In einem ersten Workshop wurden die Anliegen und Vorstellungen der Arbeitskreismitglieder zum ISEK aufgerufen und bildeten dann die Basis für den eigentlichen ISEK Workshop, welcher mit fachlicher Begleitung von DI Schmid von Knoll Consulting und Regionalberater Daniel Brüll betreut wurde. Weiters anwesend waren VertreterInnen der Gemeinde und der Verwaltung. Der Leitbildbericht wurde bei der Gemeinderatssitzung im September 2022 beschlossen, das ISEK samt Checkliste wird bei der Gemeinderatssitzung im März 2023 beschlossen.



## 2.2 Maßgebliche Inhalte des Gemeinde21 Leitbildberichts

|                                                    | enthalten                           | nicht enthalten*         |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Meilensteine                                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Stärken – Schwächen<br>Chancen – Herausforderungen | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Prioritäten                                        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vision                                             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Strategie                                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Leitziele                                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Maßnahmen                                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

## 2.3 Form des Leitbildberichts

Das NÖ Gemeinde21 Leitbild wurde in Form eines 30seitigen Berichts erstellt. In diesem Bericht sind aller relevanten Themenfelder (basierend auf den SDGs) Handlungsziele, Maßnahmen und Projektideen aufgelistete. Ebenfalls wird der partizipative Prozess zur Leitbilderstellung dargestellt. Als ergänzender Teil des Leitbildes erfolgt dieser Bericht zum ISEK samt Checkliste.



### 3 DOKUMENTATION PROZESS ORTS-/STADTKERNABGRENZUNG

Der Prozess der Ortskernabgrenzung erfolgte in einer zweiteiligen Phase zu Leitbilderstellung im Rahmen des NÖ Gemeinde21 Prozesses. In einer ersten Phase wurden mit breiter Bürger:innenbeteiligung die Ziele, Maßnahmen und Projektideen für die Gemeinde und im Detail für den Ortskern definiert. Hierfür verantwortlich war der NÖ Gemeinde 21 Arbeitskreis „Ortskern und Wirtschaft“, dessen Mitglieder sich aus interessierten Bewohner:innen und Gemeindevertreter:innen von Wolfsgraben zusammensetzt. Die Ziele und Maßnahmen sind mit dem 2022 erarbeiteten Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) weitgehend abgestimmt, in dem die Stärkung des Ortskerns als ein wesentliches Element der nachhaltigen Gemeindeentwicklung verankert wurde. Das Gemeinde 21 Leitbild ergänzt die Inhalte aus dem ÖEK um weitere Themenbereiche aus der Daseinsvorsorge. Im Themenbereich „Ortskern und Wirtschaft“ wurde ein weiterer Workshop am 19. Dezember mit fachlicher Begleitung von DI Schmid von Knoll Consulting und Regionalberater Daniel Brüll abgehalten, um eine Vertiefung des Themas zu erreichen und eine planliche Festlegung von Ortskern und erweiterter Ortskernzone zu bekommen. Anhand der von der RU7 vorgeschriebenen Kriterien und in Zusammenarbeit mit Vertreter:innen des Arbeitskreises „Ortskern und Wirtschaft“, politischen VertreterInnen der Gemeinde und der Gemeindeverwaltung konnte so das ISEK konkretisiert und festgeschrieben werden. Die textliche und planliche Dokumentation der Ergebnisse sind in Form dieses Berichtes festgehalten.

#### 3.1 Beschreibung Ist-Situation

Wolfsgraben ist eine typische Wohngemeinde im westlichen Wienerwald. Die Siedlungsentwicklung hat in den letzten Jahren vorwiegend im Bereich der Ein- und Zweifamilienhausbebauung stattgefunden. Die Merkmale dieser Bebauung sind die relativ großen Grundstücksgrößen mit einem zentral auf diesem Grundstück errichteten Ein- oder Zweifamilienhaus. Durch die lockere Bebauungsweise ist eine große Durchgrünung mit geringer Einwohnerzahl/Hektar gegeben. Über im Gemeindebesitz befindliche Erschließungsstraßen sind die Einfamilienhäuser erreichbar, die privaten KFZ werden entweder direkt vor dem Grundstück geparkt oder in Garagen /Carports abgestellt. In der Regel sind keine eigenen Gehwege entlang dieser Siedlungsstraße vorhanden. Mit der Rumelsiedlung, Brentenmais und der Siedlung Heimbautal sind eigene, von Einfamilienhausbebauung geprägte Siedlungen entstanden, die vom eigentlichen Ortszentrum Wolfsgraben räumlich getrennt sind und als eigenständige Siedlungskörper funktionieren. Im Leitbild ist die Anbindung dieser Siedlungen in sozialer aber auch verkehrstechnischer Sicht ein wichtiges Ziel. Das vor allem für die Bevölkerung definierte und im ÖEK festgehaltene Ortszentrum der Gemeinde Wolfsgraben entwickelte sich um das alte/neue Gemeindeamt, die Pfarrkirche und dem Gasthaus „Dreimäderlhaus“ entlang der Hauptstraße, auf der die meisten Gemeinde- und Sozialeinrichtungen liegen. Diese Gemeindeachse in Nord-Südrichtung ist die „Hauptader“ der dörflichen Entwicklung. Durch die lockere Bebauung entlang der Hauptstraße und den Nebenstraßen ist ein eindeutig abgrenzbares Ortszentrum schwer bestimmbar, auch fehlen mit Ausnahmen der Kirche prägende historische Gebäude die ein echtes Ortszentrum definieren würden. Der unterschiedliche Mix von Einfamilienhäusern, unbebauten Flächen, einigen Mehrgeschoßgebäude und Gastro- bzw. Gewerbebetriebe entlang der Hauptstraße prägen hier das Ortsbild. Im Jahr 2016 übersiedelte das Gemeindeamt in Räumlichkeiten eines Büro- und Gewerbegebäude (Wirtschaftspark Wienerwald) auf eine Freifläche ca. 1 Kilometer nördlich des definierten Ortszentrums. Die Nutzung des ~~alten~~ Standortes des alten Gemeindeamtes wurde jahrelang diskutiert. Hier ~~soll~~ wird ab ein neues Gemeindeamt und ein Wohngebäude entstehen. Auch ein multifunktionaler Gemeindesaal soll dort untergebracht sein. Ebenso soll vor dem Gebäude ein vielfältig nutzbarer Freiraum entstehen. Dieses Projekt soll dazu beitragen, eine Ortskernverdichtung und damit „Wohnen im Ortszentrum“ mit öffentlichen Verwaltungseinrichtungen und sozialer Infrastruktur zu kombinieren. In Diskussion ist



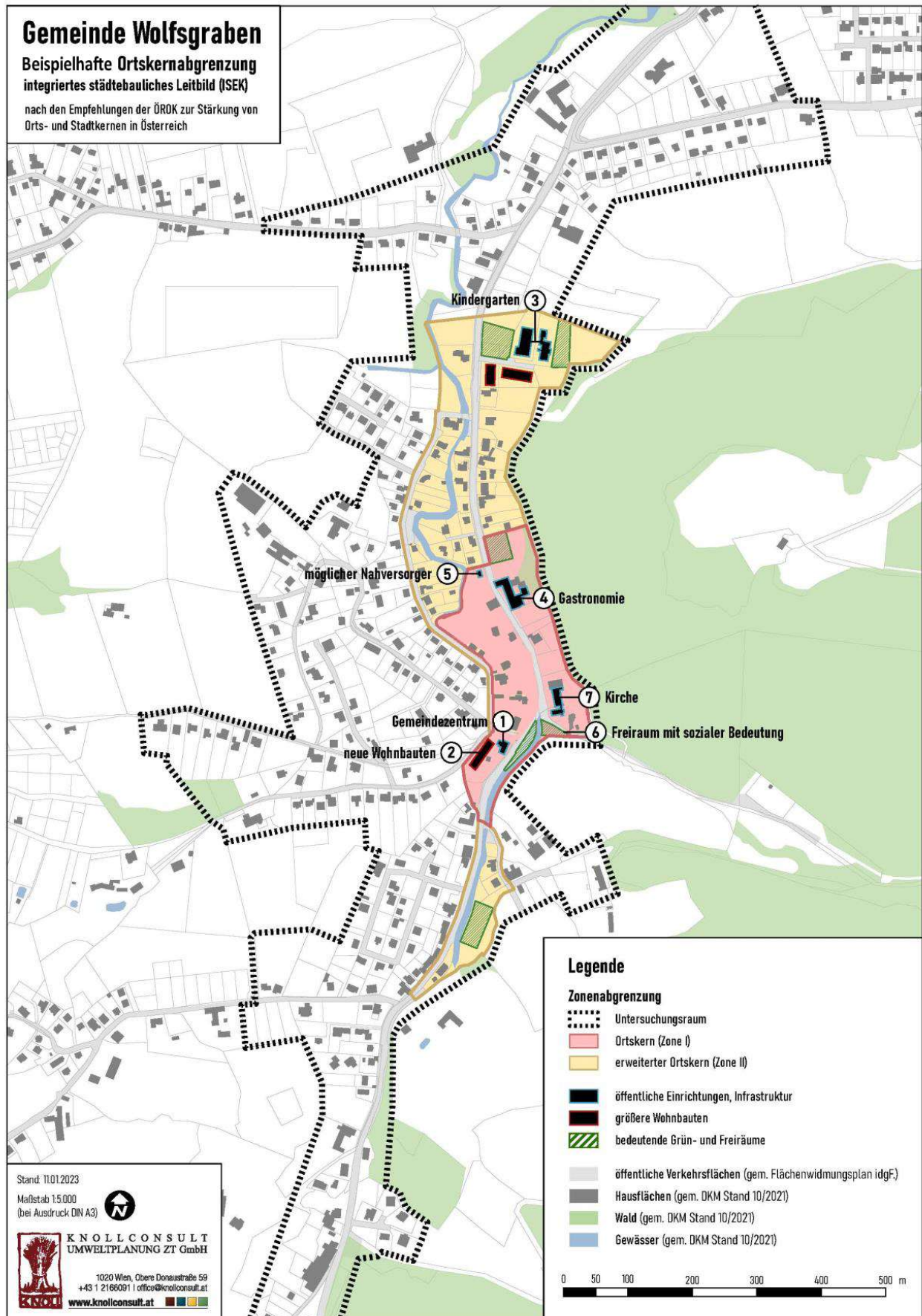
auch die Neugestaltung der Hauptstraße im Bereich der Gastronomie (Dreimäderlhaus) - Kirche und neuem Gemeindeamt bis zur Sportplatzstraße. Hier gibt es Überlegungen, eine Begegnungszone einzurichten. Dieses Projekt ist ein wichtiger Bestandteil des Gemeinde21 Prozesses. Die Dorfstraße seitlich ausgehend von der Hauptstraße sind weitgehend mit Einfamilienhäusern mit zum Teil großen Gärten bebaut und sind reine Erschließungsstraßen.

Wolfsgraben besitzt noch einen relativ hohen Prozentsatz von Baulandreserven. Insgesamt beträgt dieser Wert 16 ha, was einen Anteil von rund 16% des Wohnbaulandes ausmacht. Es wird aber davon ausgegangen, dass davon nur knapp 10 ha tatsächlich verfügbar sind (vergl. OEK Wolfsgraben 2035). Neben der Siedlungsentwicklung „auf der grünen Wiese“ z. B. rund um den Wirtschaftspark Wolfsgraben besteht auch die Möglichkeit der Verdichtung entlang Hauptstraße durch Reihenhaussiedlungen, Doppelhausanlagen oder mehrparteien- Wohnhäuser. Dieses Potential zur Schaffung von leistbarem Wohnraum ist auch im Sinne einer flächenschonenden Gemeindeentwicklung von der NÖ Gemeinde21 vorrangig zu betrachten. Im NÖ Gemeinde21 Prozess in Wolfsgraben wird dieses Leitziel aufgenommen und mit konkreten Projekten umgesetzt.





### 3.2 Beispielhafte Plandarstellung der Ortskernabgrenzung







### 3.3 Erläuterung zur Plandarstellung

#### **Beispiel:**

Der im Plan eingezeichnete Ortskern (Zone1, rot) erstreckt sich von Hauptstraße Nr. 21 (Gasthof Dreimäderlhaus) über die Herz Jesu Kirche mit dazugehörigem Pfarrhof auf Hauptstraße Nr. 27. Auf der westlichen Straßenseite befinden sich in der Zone 1 einige Einfamilienhäuser sowie auf Nr. 54 das bereits abgerissene alte Gemeindeamt. Es wird dort ein neues Gemeindeamt und ein Genossenschaftsbau mit ca. 26 Wohnungen entstehen. Es ist auch ein multifunktionaler Gemeindesaal geplant. In diesem Bereich der Zone 1 wird auch im Rahmen des NÖ Gemeinde21 Prozesses über eine Neugestaltung der Hauptstraße samt Verkehrsorganisation nachgedacht.

#### **Kriterien für die Abgrenzung:**

##### **Städtebauliche und gestalterische Kriterien**

- Die Zone 1 wird durch die ortsbildprägenden Gebäude Gasthaus Dreimäderlhaus, Kirche samt Pfarrhof und dem zukünftigen Gemeindeamt und Wohngebäude auf Nr. 54 festgeschrieben. Die Erschließung folgt über die Hauptstraße, die als Hauptachse durch das ganze Gemeindegebiet verläuft.
- Das Gasthaus ist ein wichtiger sozialer Treffpunkt im Ort und hat auch als Ausflugsdestination regionale Bedeutung. Durch den großen Garten und die große Gaststube ist das Dreimäderlhaus ein wichtiger Ort der Begegnung und bietet auch Platz für kleinere Veranstaltungen und Feste. Die Kirche samt Pfarramt und Pfarrgarten sind weitere wichtige Orte der Begegnung und des sozialen Austausches. Hier finden ebenso Feste und Veranstaltung statt.
- Mit dem Bau des neuen Gemeindeamtes und eines mehrgeschoßigen Wohngebäudes auf Nr. 54 kommt es zu einer Verdichtung in der Zone 1. Auf Erdgeschossenebene des Gemeindegebäudes soll im Vorbereich ein neuer Dorfplatz entstehen. Es ist angedacht, in die Räumlichkeiten des neuen Gemeindessitzungsraumes, welcher auch von anderen Institutionen, Vereinen usw. genutzt werden kann, zum neuen Platz (soll eine Dorfplatzfunktion herstellen) zu öffnen. So soll hier ein ~~kleines~~ Veranstaltungszentrum entstehen, welches auch in Verbindung mit dem Vorplatz bespielt werden kann.
- Im erweiterten Ortskern (Zone 2, gelb) befinden sich mehrheitlich auf beiden Seiten der Hauptstraße die für Wolfsgraben so typische Einfamilienhausbebauung. Ausnahme sind die an der Hauptstraße auf Nr. 2- 4 (Wehrer Straße) gelegenen mehrgeschoßigen Wohngebäude. Hier ist auch der Landeskindergarten und die freiwillige Feuerwehr Wolfsgraben untergebracht.
- In den Zonen 1 und 2 befinden sich einige öffentliche Freiflächen, die für verschiedenste Zwecke genutzt werden könnten. Im Bereich der Hauptstraße 2 auf Höhe der Freiwilligen Feuerwehr befindet sich eine Freifläche die für Open Air Feste und Veranstaltungen genutzt wird.
- In den Zentrumszone 1 befinden sich keine Wirtschaftsbetriebe oder Geschäfte. Hier plant die Gemeinde gegenüber dem Gasthof am ehemaligen, jetzt leestehenden Müllsammelzentrum die Errichtung eines Nahversorgers in Form eines Bio- Abhofladens (eventuell als Digiladen). Für den Abriss des dort befindlichen Gebäudes und der Neunutzung des Grundstücks als Standort für einen zukünftigen Nahversorger gibt es bereits einen Gemeinderatsbeschluss. Das Projekt soll im Rahmen des NÖ Gemeinde21 Prozesses begleitet werden.



### **Kriterien Verkehr**

- Wolfsgraben ist eine Wienerwaldgemeinde, die im unmittelbaren Umland der Bundeshauptstadt liegt. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die B44, B13 und die L128, die im Ortsgebiet von Wolfsgraben im Ortskern mit der Hauptstraße ident ist. Um zur A1 zu gelangen, muss die Verbindung L128 über das Wiental, die B44 bis zur Autobahn- Anschlussstelle Pressbaum gefahren werden (ca. 9 Kilometer Entfernung). Die öffentliche Anbindung erfolgt über Busverbindungen von Hütteldorf und Liesing. Im Bereich der Zentrumszone 1 und 2 befinden sich 2 Haltestellen, im definierten abgegrenzten Untersuchungsraum befinden sich insgesamt 4 Busstationen. Der Anteil der Bevölkerung mit mindestens guter ÖV-Erschließung (ÖV-Güteklasse D und höher) für den Stichtag 22.10.2021 (normaler Werktag mit Schule) beträgt für Wolfsgraben 41,5 %. Neben dem öffentlichen Verkehr durch die Busverbindungen, gibt es auch den Verein eMobil, der Fahrtendienste für Mitglieder anbietet. Weiters wird an einem AST in der Kleinregion „Wir 5 im Wienerwald“ plus Pressbaum gearbeitet, das im Verkehrsverbund Ost Region eingebettet ist. Eine Vielzahl der Bewohner:innen von Wolfsgraben sind Arbeitspendler:innen, die den eigenen PKW nutzen. Park an Ride gibt es in Tullnerbach und Purkersdorf. Entlang der Hauptstraße wurde im letzten Jahr ein separater Radweg gebaut. Dieser endet derzeit in der Zone 2. An einer Weiterführung wird intensiv gearbeitet. In Wolfsgraben in der Zone 1 gibt es neben dem Gasthaus „Dreimäderlhaus“ und der Kirche Parkmöglichkeiten für Besucher:innen. Mehrheitlich wird in privaten Garagen und Carports geparkt. Im Zuge des NÖ Gemeinde 21 Prozesses soll ein Rad- und Fußwegekonzept erstellt werden, um Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung eine Antwort zu geben und das lokale Radwegenetz mittelfristig auszubauen.



### 3.4 Verortung ortskernrelevanter Projekte

#### 1: neues Gemeindezentrum (Zone 1)

Hier wird in Kombination mit einem neuen Wohnhaus das Gemeindeamt samt multifunktionalem Gemeindesaal errichtet. Im Bereich Gemeindegebäude bis zur Hauptstraße wird die dazugehörige Freifläche zum neuen „Dorfplatz“.

#### 2: neue Wohnbauten (Zone 1)

Es entsteht ein neues Gemeindeamt und ein neuer Wohngeschoßbau auf dem ehemaligen Areal des alten Gemeindeamts. Das Projekt ist im Sinne der Stärkung von Ortszentren und einer nachhaltigen Bodenpolitik im ÖEK Wolfsgaben verankert.

#### 3: Kindergarten (Zone 2)

Der Landeskinderkergarten Wolfsgaben liegt im nördlichen Teil der Zone 2 und ist 500 Meter von Kirche und neuem Gemeindeamt entfernt. Er befindet sich in unmittelbarer Nähe der größten Geschoßwohnungsbauten und Reihenhaussiedlungen in Wolfsgaben und ist in fußläufiger Distanz vieler Wolfsgrabner:innen.

#### 4: Gastronomie (Zone 1)

Das Gasthaus „Dreimäderlhaus“ ist neben dem Gasthaus Oliver eines der wichtigsten Gastronomiebetriebe in der westlichen Wienerwaldregion. Neben der vielen Ausflugsgästen ist das Gasthaus auch wichtiger Bestandteil des sozialen Gemeindelebens. Es können Räumlichkeiten gemietet werden.

#### 5: möglicher Nahversorger (Zone 1)

In Wolfsgaben gibt es keinen Nahversorger mehr. Um eine lokale Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in der Gemeinde zu ermöglichen gibt es Überlegungen, ein Selbstbedienungsladen mit bäuerlichen Produkten einzurichten. Als geeigneter Standort ist das Grundstück des ehemaligen Müllsammelzentrums angedacht, welches sich direkt im Ortzentrum befindet und in Gemeindebesitz ist. Hier könnte ein Nahversorger samt sozialem Treffpunkt (Dorfcafé) entstehen.

#### 6: Freiraum mit sozialer Bedeutung (Zone 1)

Hier wird im Zuge des Neubaus des Gemeindeamtes und der Wohnbauten auch ein Spielplatz gestaltet.

#### 7: Kirche (Zone 1)

Die Kirche und das wird für kirchliche und kulturelle Feste benutzt.



### 3.5 Teilnehmer:innen am Workshop

Folgende Personen haben am ISEK Workshop am 19. Dezember 2022 teilgenommen:

| Name                | Funktion                                           |
|---------------------|----------------------------------------------------|
| Claudia Bock        | Bürgermeisterin                                    |
| Christian Trojer    | Vize Bürgermeister                                 |
| Christian Lautner   | Gemeinderat, Sprecher AK „Ortskern und Wirtschaft“ |
| Christoph Strickner | Gemeinderat, NÖ Gemeinde21 Kernteam                |
| Jochen Schmid       | Knoll- Consult, Raumplaner, ÖEK Wolfsgraben        |
| Daniel Brüll        | NÖ. Regional                                       |
| Gerhard Winter      | Amtsleiter                                         |

Folgende Personen sind Mitglieder:innen des Arbeitskreises „Ortskern und Wirtschaft“ und haben am 6. Oktober 2022 am Workshop „Ortskern und Wirtschaft“ teilgenommen:

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| GR und AK Mitglied   |                              |
| Leonhard Summerer    | AK Mitglied                  |
| Renate Ott           | AK Mitglied                  |
| Ewald Mauer          | AK Mitglied                  |
| Michael Schinwald    | GR und AK Mitglied           |
| Alexandra Fedrigotti | AK Mitglied                  |
| Christoph Strickner  | GR und AK Mitglied           |
| Monika Fischer       | AK Mitglied                  |
| Christian Lautner    | GR, AK Mitglied und Sprecher |
| Josef Pranke         | GR, AK Mitglied              |



## 4 WEITERE DOKUMENTE

|                                                | liegt dem Bericht bei               | liegt dem Bericht nicht bei* |
|------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| Stellungnahme Kernteam                         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     |
| Stellungnahme Bürgermeisterin                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     |
| GR-Beschluss Leitbild inkl. Ortskernabgrenzung | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     |
| Strategiedatenblatt                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     |



## 5 KONTAKTE

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gemeinde Wolfsgraben                                        | Wolfsgraben<br>Hauptstraße 3C<br>3012 Wolfsgraben<br>Telefon: +43 2233 7212<br>E-Mail: <a href="mailto:gemeindekanzlei@gemeinde-wolfsgraben.at">gemeindekanzlei@gemeinde-wolfsgraben.at</a><br>Website: <a href="http://www.wolfsgraben.gv.at/">www. http://www.wolfsgraben.gv.at/</a> |
| Bürgermeisterin                                             | Claudia Bock<br>Telefon / Mobil: +43 664 1031996<br>E-Mail: <a href="mailto:claudia.bock@gemeinde-wolfsgraben.at">claudia.bock@gemeinde-wolfsgraben.at</a>                                                                                                                             |
| Ansprechperson in der Gemeindeverwaltung                    | Winter Gerhard<br>Funktion: Amtsleiter<br>Telefon / Mobil: +43 2233 7212<br>E-Mail: <a href="mailto:gemeindekanzlei@gemeinde-wolfsgraben.at">gemeindekanzlei@gemeinde-wolfsgraben.at</a>                                                                                               |
| Ansprechperson seitens der Bevölkerung / Kernteamsprecherin | Michaela Amstötter<br>Telefon / Mobil<br>E-Mail: <a href="mailto:amstoetter@hotmail.com">amstoetter@hotmail.com</a>                                                                                                                                                                    |

### 5.1 Ansprechpersonen für die Ortskernabgrenzung

|            |                                                                                                                                                                                                               |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Politik    | Christian Lautner<br>GR, AK Mitglied „Ortskern und Wirtschaft“ Kernteam<br>NÖ Gemeinde21<br>Telefon / Mobil<br>E-Mail: <a href="mailto:christian.lautner@gerichts-sv.at">christian.lautner@gerichts-sv.at</a> |
| Verwaltung | Gerhard Winter<br>Funktion: Amtsleiter<br>Telefon / Mobil: +43 2233 7212<br>Email: <a href="mailto:gemeindekanzlei@gemeinde-wolfsgraben.at">gemeindekanzlei@gemeinde-wolfsgraben.at</a>                       |



## 6 ANHANG

### 6.1 Checkliste Abgrenzung von Orts- und Stadtkernen

#### ANMERKUNGEN

- Parallel zur Eintragung in die Liste erfolgt die nötige Verortung der Aufnahme in einer Arbeitskarte
- In der Tabelle sind alle Fragestellungen zu behandeln, und als behandelt „J = wurde behandelt“ zu dokumentieren; wird eine Fragestellung als „N = nicht behandelt“ dokumentiert, so liegt ein Mangel vor; somit sind die Pflichtfelder 1 – 20 jedenfalls zu befüllen / zu beantworten
- alle restlichen Felder beinhalten „zusätzlich berücksichtigungswürdige Fragestellungen“ (und sollen Grobaussagen beinhalten)
- darüber hinaus, können „bei Bedarf“ weitere Felder/ Fragestellungen vorgesehen und beantwortet werden;
- die vorliegende CHECKLISTE dient als Hilfestellung / roter Faden zum Abarbeiten der relevanten Fragestellungen;
- die Befüllung der Felder ist die Dokumentation zur Begehung / Besprechung und Datensammlung, als solche dient sie als Grundlage für den nächsten Arbeitsschritt, die eigentliche Ortskernabgrenzung (planliche Ergebnisunterlage + schriftlicher Bericht).

| Angaben zum Prozess:  |                                            |                                             |                                                   |
|-----------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Stadt/Markt/Gemeinde: | Gemeinde Wolfsgraben                       |                                             |                                                   |
| Teilnahme an:         | <input type="checkbox"/> NÖ Dorferneuerung | <input type="checkbox"/> NÖ Stadterneuerung | <input checked="" type="checkbox"/> NÖ Gemeinde21 |
| Datum GR Beschluss:   |                                            |                                             |                                                   |

| Ausschließungsgründe für eine Orts- und Stadtkernaussweisung:                                                                                                                                                                                                                                                                                 | behandelt<br>J = ja<br>N = nein | wenn vorhanden -> welche und wo (Auflistung + Verweis auf Karte)<br>kurze Begründung warum ein / kein Ausschluss erfolgt |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) Neue Einzelhandels- und Dienstleistungsagglomerationen, die in den letzten Jahren an der Peripherie errichtet wurden, können nicht als Orts- bzw. Stadtkernbereiche ausgewiesen werden. Eine Ausnahme bilden solche Bereiche, wenn sie einer grundlegenden Nutzungs- und Funktionsänderung (entsprechend den Kriterien) unterzogen wurden. | J                               | Punkt 5: möglicher Nahversorger                                                                                          |
| 2) Private Gebiete, z.B. Einkaufszentren, die nur zeitlich eingeschränkt durchquert oder betreten werden können                                                                                                                                                                                                                               | J                               |                                                                                                                          |
| 3) Gebiete ohne Nutzungsmischung                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | J                               | Einfamilienhaussiedlungen                                                                                                |
| 4) Gebiete ohne Wohnfunktion                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | J                               | Naherholung, Punkt 6                                                                                                     |
| 5) Standorte, die sich vor allem an den Bedürfnissen des Autoverkehrs orientieren                                                                                                                                                                                                                                                             | J                               | Einfamilienhaus- Standorte in den Nebenstraßen, Untersuchungsgebiet                                                      |





| <b>Städtebauliche bzw. gestalterische Kriterien</b>                                                                                                                                                                      | <b>behandelt<br/>J = ja<br/>N = nein</b> | <b>wenn vorhanden -&gt; welche und wo (Auflistung + Verweis auf Karte)<br/>kurze Begründung warum ein / kein Ausschluss erfolgt</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6) bestehendes (historisch gewachsenes) Ortszentrum als Ausgang des Ortskerns festlegen                                                                                                                                  | J                                        | Punkt 7, Kirche und Pfarrhof                                                                                                        |
| 7) Vorhandensein von ortsbildprägenden Gebäuden                                                                                                                                                                          | J                                        | Punkt 7, Kirche und Pfarrhof,                                                                                                       |
| 8) Vorhandensein von Einzeldenkmalen und/ oder Gruppen von unbeweglichen Objekten, die wegen ihres geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Zusammenhanges einschließlich ihrer Lage ein Ganzes bilden | J                                        | Punkt 7, Kirche und Pfarrhof, Punkt 4 „Dreimäderlhaus                                                                               |
| 9) Vertikale Funktionsdurchmischung (Nutzungsmischung: Erdgeschoß geschäftliche Nutzung/ obere Geschoße Wohnen)                                                                                                          | J                                        | Nicht vorhanden                                                                                                                     |
| 10) Vorhandensein verschiedener Nutzungen bzw. Durchmischung                                                                                                                                                             | J                                        | Nicht vorhanden                                                                                                                     |
| 11) Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum/ im Ortskern gelegene Grün- und Schattenbereiche/ Wasserflächen (Ruhezone/ Naherholung/ Park)                                                                               | J                                        | Punkt 6                                                                                                                             |

*Weiters zu berücksichtigen:*

|                                                                                     |                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, Ausbildung der Erdgeschoßzone             | Punkt 6, Punkt 3                           |
| Öffnung der Gebäude zum öffentlichen Raum und Interaktion mit dem öffentlichen Raum | Punkt 3, Punkt 7, Punkt 6                  |
| kleinteilige Parzellierung                                                          | Typ. Einfamilienhaus                       |
| soziale Durchmischung                                                               | Wohnmischformen/EFH, Geschoßwohnungsbauten |



| Kriterien bauliche Nutzungsstruktur                                                                             | behandelt<br>J = ja<br>N = nein | wenn vorhanden -> welche + wo<br>(Verweis auf Karte)<br>wenn nicht -> Anmerkung |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 12) Vorhandensein öffentlicher Einrichtungen<br>(Gemeinde, Polizei, ...), soziale Einrichtungen                 | J                               |                                                                                 |
| 13) Vorhandensein von Versammlungs- und<br>Vergnügungsstätten                                                   | J                               |                                                                                 |
| 14) Vorhandensein von Gastronomie,<br>Fremdenverkehrseinrichtungen,<br>Tourismusbetrieben                       | J                               |                                                                                 |
| 15) Vorhandensein von ortskernrelevanten<br>Gewerbebetrieben mit Verkaufsflächen,<br>insbesondere emissionsarme | J                               | Keine in Zone 1 und 2                                                           |
| 16) Wohnnutzung                                                                                                 | J                               | In Zone 1, Zone 2 und gesamten<br>Untersuchungsgebiet                           |

Weiters zu berücksichtigen:

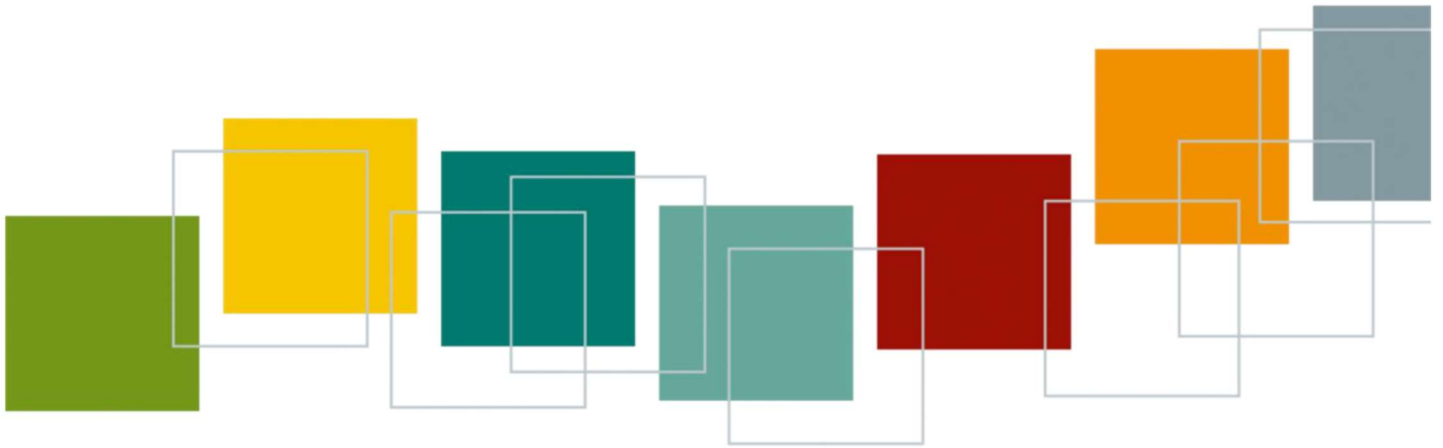
|                                               |                              |
|-----------------------------------------------|------------------------------|
| Dichte/Häufigkeit der Einzelhandelsbetriebe   | Punkt 5                      |
| Dichte/Häufigkeit Handwerk/Produktion         | Nicht im Untersuchungsgebiet |
| Dichte/Häufigkeit der Dienstleistungsbetriebe | KIGA                         |



| Kriterien Verkehr                                                                                                                                 | behandelt<br>J = ja<br>N = nein | wenn vorhanden -> welche +<br>wo (Verweis auf Karte)<br>wenn nicht -> Anmerkung |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 17) ÖV-Gütekategorie A, B, C, oder D (jedoch ist die ÖV-Gütekategorie alleine nicht maßgeblich für die Legitimierung eines Orts- bzw. Stadtkerns) | J                               | Ganzes Ortsgebiet                                                               |
| 18) Einbeziehung von Fußgängerzonen, Wohnstraßen, Begegnungszonen, verkehrsberuhigten Bereichen                                                   | J                               | Zone 1                                                                          |
| 19) Haltestellen - fußläufige Einzugsbereiche                                                                                                     | J                               | Ganzes Untersuchungsgebiet                                                      |
| 20) Berücksichtigung von Bereichen des ruhenden Verkehrs/ Ladestellen für PKW                                                                     | J                               | Zone 1, Zone 2                                                                  |

Weiters zu berücksichtigen:

|                                                           |                                |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Öffentlicher Zugang zu den Eingangsportalen der Geschäfte | Nicht relevant                 |
| Erreichbarkeit von außen – zentralörtliche Funktion       | Keine zentralörtliche Funktion |
| Radwege – Radabstellbereiche - Radfrequenz                | teilweise vorhanden            |
| Fußgänger-Frequenz                                        | wenig                          |



NÖ. Regional

[www.noeregional.at](http://www.noeregional.at)

[www.facebook.com/noe.regional](https://www.facebook.com/noe.regional)

[www.linkedin.com/noe.regional](https://www.linkedin.com/noe.regional)

[www.instagram.com/noe.regional](https://www.instagram.com/noe.regional)

Hauptregion NÖ Mitte

Büroleitung: derzeit nicht besetzt

In Vertretung: GF Christine Schneider

Tel. +43 676 88591240

E-Mail: [christine.schneider@noeregional.at](mailto:christine.schneider@noeregional.at)

Regionalberater: DI Daniel Brüll

Tel. +43 676 88591256

E-Mail: [daniel.bruell@noeregional.at](mailto:daniel.bruell@noeregional.at)

