Zentrumsentwicklung Markersdorf

Pilotprojekt mit der NÖ Dorf- und Stadterneuerung unter Einbindung der Bürger, Anrainer, Gemeinde, Land NÖ

Ziel des Projektes Zentrumsentwicklung ?

- Ziel des Projektes ist es gemeinsam mit den Bürgern, Anrainern, Gemeinderat, Experten des Landes NÖ und der NÖ Dorf- und Stadterneuerung (NÖ. Regional GmbH) ein Leitbild für das Ortszentrum von Markersdorf zu erarbeiten.

- Wesentliche Grundlagen dafür sind auch die Erkenntisse aus der vom Raumplanungsbüro Schedelmayer in den letzten Jahren durchgeführten Grundlagenforschung (Entwicklungskonzept).

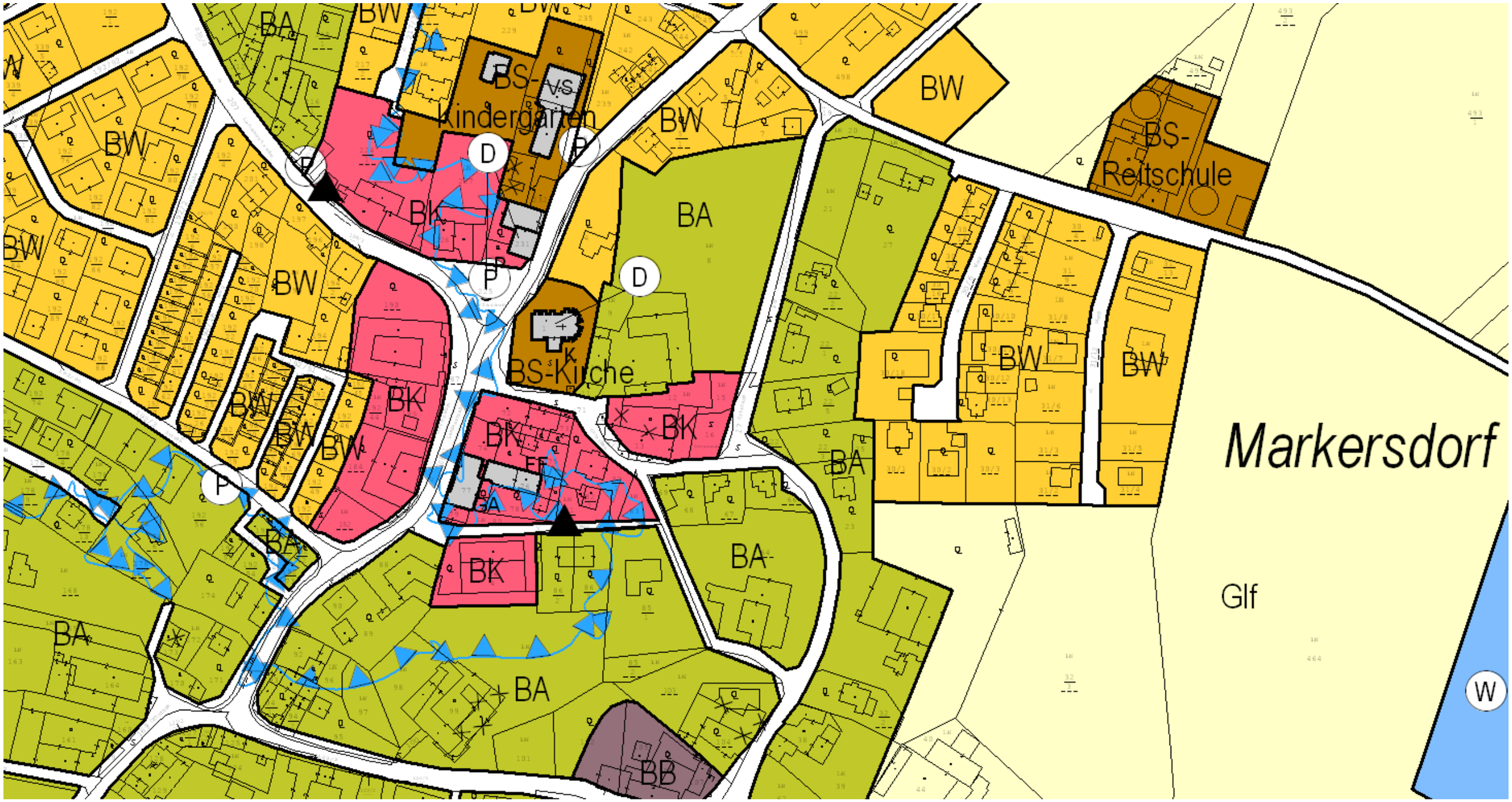
- Das Leitbild dient dann als Grundlage für die konkreten Planungen insbesondere für die Neuentwicklung des Bereiches Gemeindehaus, FF Haus alt, Lagerhaus.

- Diese Neuentwicklung soll aus heutiger Sicht bis spätestens 2025 in Teilschritten (entsprechend der budgetären Tragfähigkeit der Gemeinde) abgeschlossen sein.

Um welche Themen und Fragen geht es dabei ?

- Analyse unserer bautechnischen Bestandssituation im Ortszentrum
- Stärke/Schwäche Analyse unserer Ist Situation hinsichtlich Angebotsmix
- Was braucht es um den zukünftigen Bedürfnisse optimal gerecht zu werden ?
- Wie haben es andere Gemeinde bereits gelöst – Lernen von den Besten ?
- Ziel ist es ein „rundes“ Gesamtkonzept hinsichtlich Ortsbild und Angebotsmix für den Ortskern zu schaffen.

Wie definiert sich das Ortszentrum ?



schedlmayer | raumplanung

Einwohner, Häuser und Wohnungen im Ortszentrum

	Einwohner	Häuser	Wohnungen
Birkenstraße	45	12	30
Feuerwehrgasse	7	3	3
Gartengasse	43	8	34
Handelsstraße	34	10	13
Kirchenweg	6	1	2
Marktplatz	25	6	10
Marktstrasse	17	4	7
Martingasse	10	4	4
Mautstraße	39	12	14
Pielachtalstraße	32	10	12
Prinzersdorfer Straße	17	6	9
Schulgartengasse	15	6	6
Schulgraben	19	8	11
Westbahnstraße	16	6	11
	325	**96**	**166**

Aktueller Angebotsmix im Ortszentrum

- Volksschule, Schülerhort, Mehrzweckhalle, Pfarrhof
- Kirche, Wohnhaus Gedesag

- Feuerwehrhaus, Lagerhaus, Gemeindeamt
- Trafik, Blumengeschäft, Sparkasse

- Gasthaus Hiesberger
- Zimmervermietung Hiesberger
- Gasthaus Kleemann
- Verkaufsladen Kleemann (Fleisch, Wurst, Milch, Brot, etc…)

- Pizzeria De Icco
- Physiotherapie Ambichl

Bisherige Schritte in der Zentrumsentwicklung

1. **2004 Ankauf „Wimmer Haus“** durch Gemeinde, Aussiedelung der Bestandsmieter (Zahnarzt), Verkauf an GEDESAG und Entwicklung zu einem neuen Wohnhaus mit 19 Wohnungen (10 davon Betreutes Wohnen) im Ortskern – geplante Fertigstellung 2015

2. **2012 Ankauf Lagerhaus** (ca. 1.200m²)

3. **2013 Ankauf „Teile der Öllerer Wiese“** hinter Lagerhaus (ca. 580m²)

4. **2012 bis 2015 Erstellung eines Entwicklungskonzeptes** in Zusammenarbeit mit dem Raumplanungsbüro Schedelmayer

5. **2015 Einstieg als eine von 4 Pilotgemeinden** in NÖ im Bereich Zentrumsentwicklung (Markersdorf-Haindorf für das Mostviertel, Dürnstein für das Waldviertel, Zistersdorf für das Weinviertel, Pernitz für das Industrieviertel) - Projekt läuft bis 2018

6. **März 2015 Gemeinderat gründet einen eigenen Arbeitsausschuss „Zentrumsentwicklung“** – Mitglieder Bgm. Ofenauer (VP), GGR Kern (VP), GGR Dür (VP), GR Hammerschmid (VP), GR Brunner (VP), GGR Schulz (BLS), GGR Ratzinger (BLS), GR Gotthart (SPÖ)

Bisherige Schritte in der Zentrumsentwicklung

7. **Juni 2015 Grundsatzbeschluss im Gemeinderat für Neubau FF Haus** an einem neuen Standort im Bereich Verkehrsübungsplatz (Planung 2016, Fertigstellung 2017/2018)

8. **Ab 2018 steht die gesamte Fläche Gemeindehaus, FF Haus, Lagerhaus (ca. 3.200m²) für eine umfassende Neuentwicklung zur Verfügung** (Verwaltung Gemeinde, Wohnungen, Geschäftsflächen, Parken, etc…..)

9. **Das ist eine einmalige Chance** für eine zukunftsträchtige Entwicklung im Ortskern

10. **Umso wichtiger ist eine umfassende Befassung** mit dem Thema und **ausreichend Zeit** für die Überlegungen und Planungen.

Erkenntnisse aus der Grundlagenforschung Schedelmayer - Bevölkerungsentwicklung

Einwohnerzahl	1981	1991	2001	2015
Markersdorf	1.220	1.304	1.530	1.793
Haindorf	287	277	269	261
Gesamt	1.507	1.581	1.799	2.054

Rel. Änderung	1971 bis 1981	1981 bis 1991	1991 bis 2001	2002 bis 2012
Geburtenbilanz	+1,4%	+3,4%	+1,6%	+3,6%
Wanderungsbilanz	+7,8%	+1,5%	+12,1%	+5,1%
Gesamt	+9,2%	+4,9%	+13,7%	+8,7%

Prognose	2015	2020	2030	2040
Gesamt	2.054	2.080	2.244	2.401
0 bis 14 Jährige	326 (15,8%)	308 (14,8%)	333 (14,8%)	343 (14,3%)
65 und älter	293 (14,3%)	409 (19,6%)	546 (24,3%)	671 (27,9%)

Erkenntnisse aus der Grundlagenforschung Schedelmayer - Bevölkerungsentwicklung

- Deutliches Wachstum der Bevölkerung in der Vergangenheit; von 1981 bis 2015 (+36%) – deutlich über Landes- und Bezirksschnitt

- Wachstum vor allem im Hauptort Markersdorf

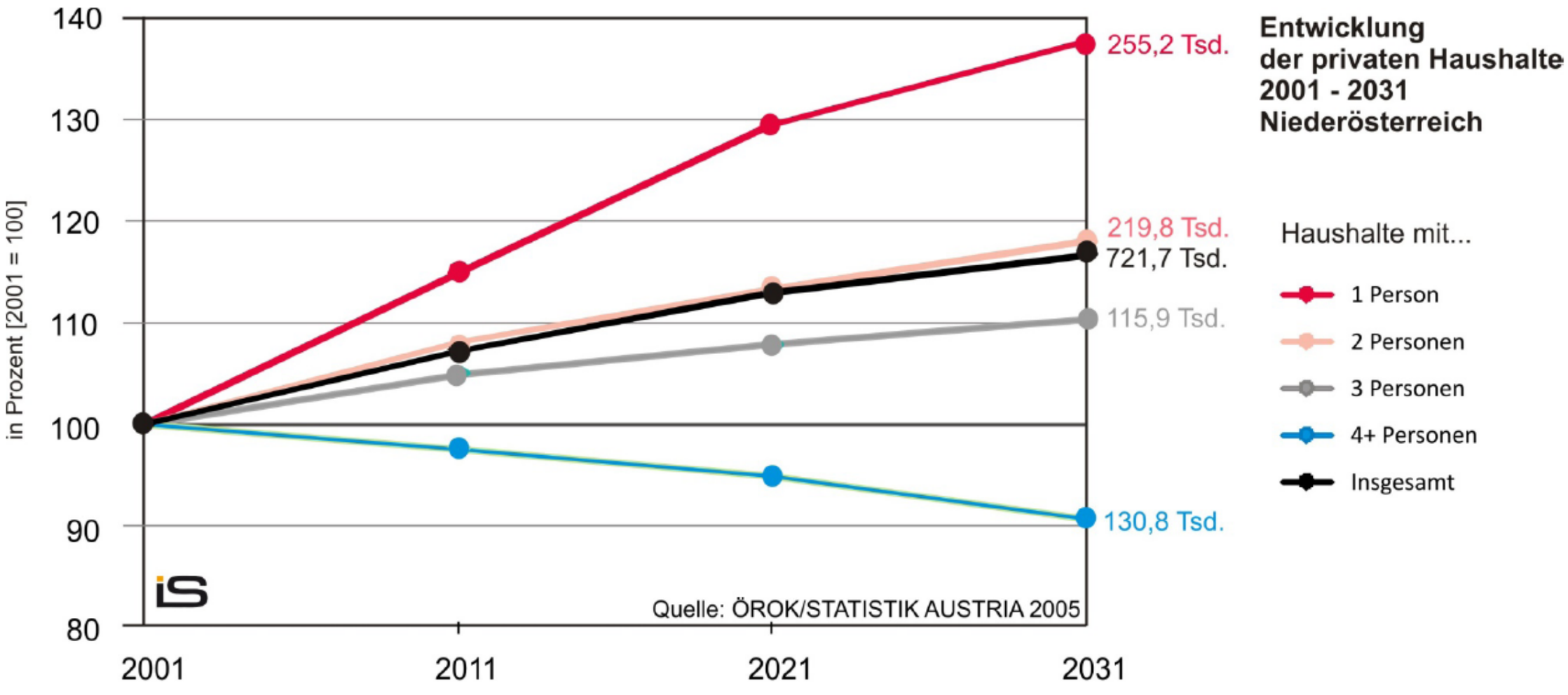
- Wachstum vor allem durch Zuzug

- Wachstumspfad wird sich in Zukunft deutlich abflachen (+17%) in den nächsten 25 Jahren

- Der relative Bevölkerungsanteil der über 65 Jährigen wird sich dabei von 14% auf 28% in den nächsten 25 Jahren verdoppeln. Absolut gesehen steigt die Personenzahl von 293 auf 671 an.

- Der relative Anteil der unter 14jährigen bleibt im wesentlichen gleich bei 15%. Absolut gesehen leichter Anstieg von 326 auf 343 Personen.

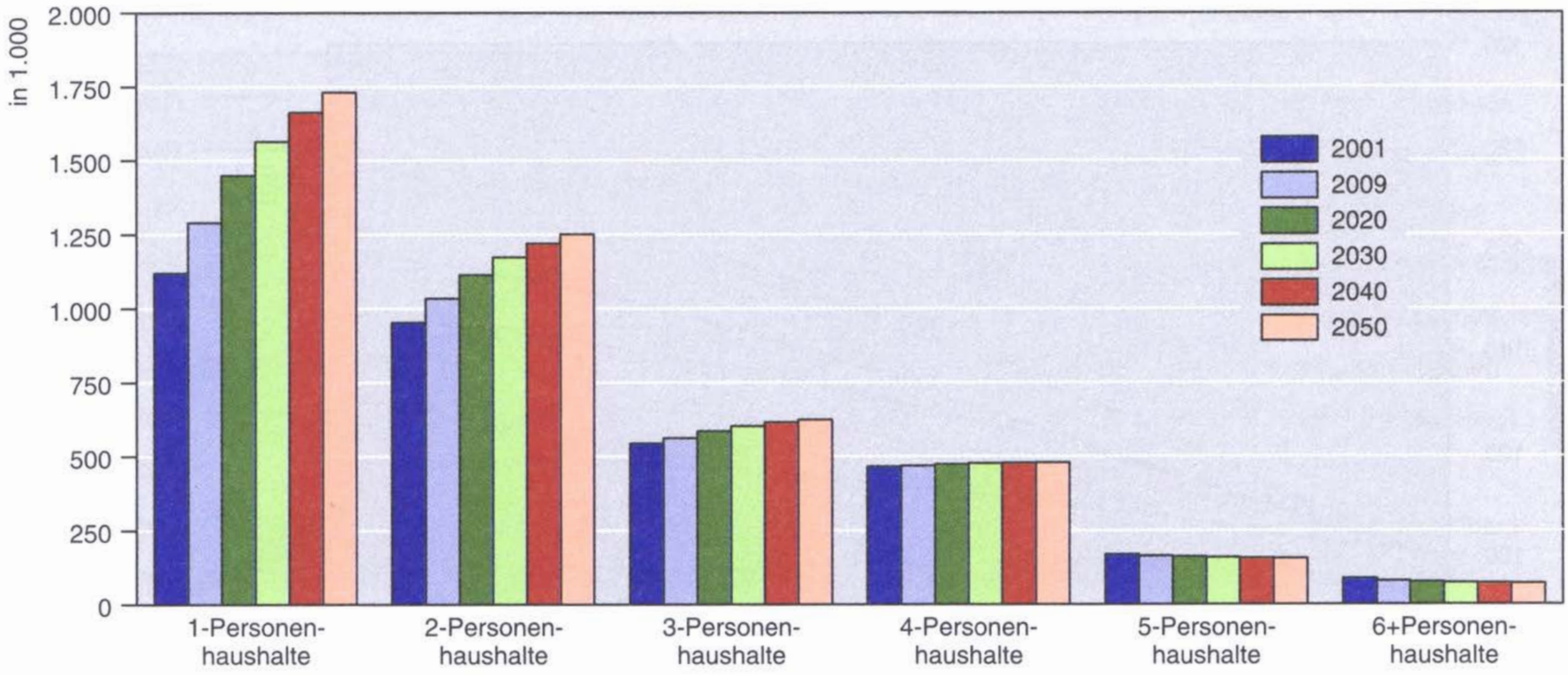
Haushaltsprognose Niederösterreich



⇒Starker Anstieg der Ein-Personen-Haushalte

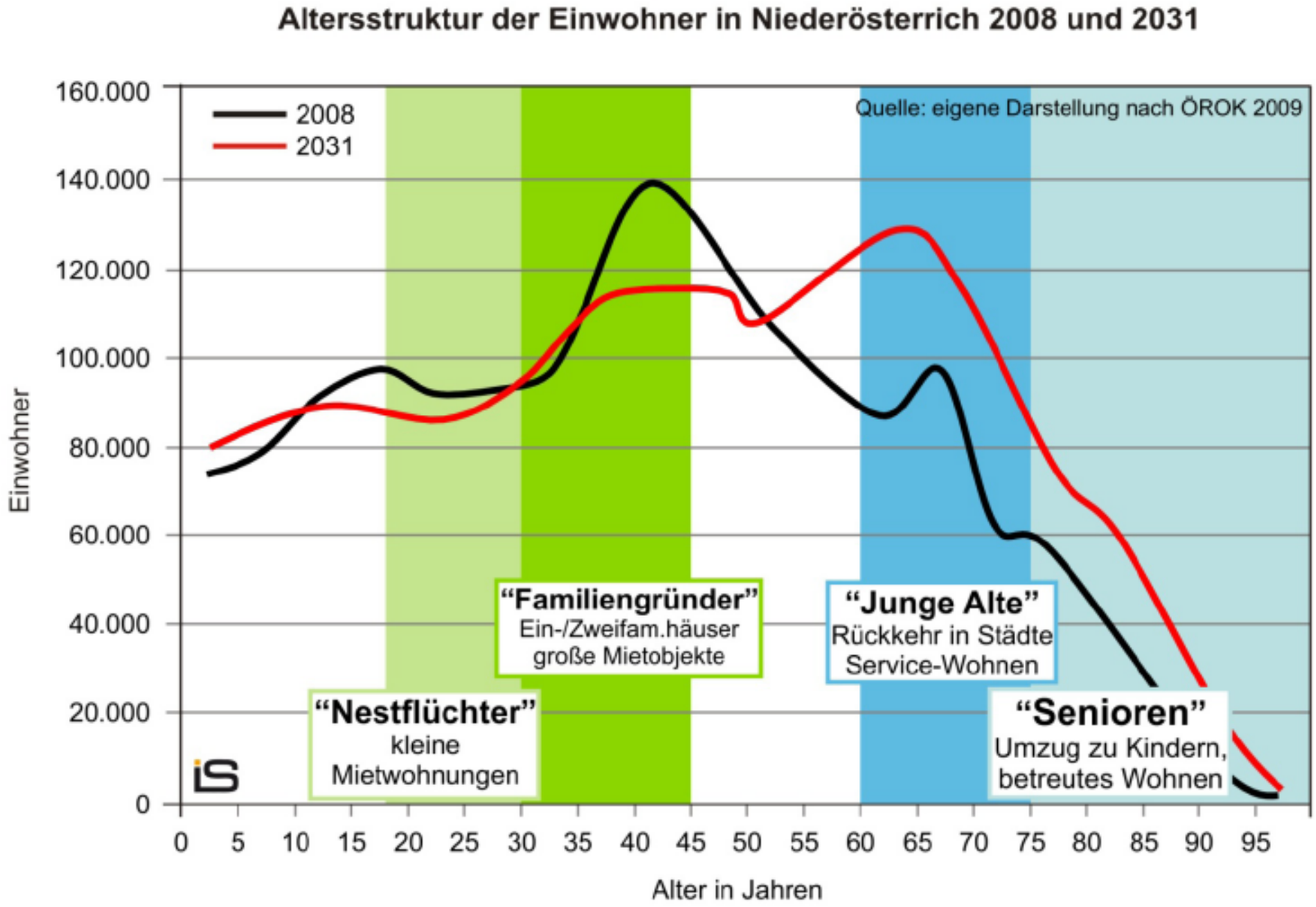
Haushaltsprognose Österreich

Abb. 3.6: Privathaushalte nach der Größe 2001-2050



Q: STATISTIK AUSTRIA, Erwerbsprognose 2010 (ÖROK-Regionalprognosen).

Altersstruktur Niederösterreich



⇒Überalterung: Zunahme an Service-Wohnen, altengerechtes Wohnen

⇒ weniger Familiengründer: Rückgang an Bedarf an EFH

Erkenntnisse aus der Grundlagenforschung Schedelmayer – Entwicklung des Baulandes in der Gemeinde

Wohnbauland	1999	2008	2013	Saldo in ha
Gesamt	89,04	101,02	102,91	+13,87
Bebaut	60,73	74,36	77,00	+16,27
Reserve	**28,31**	**26,58**	**25,91**	**- 2,40**

Betriebsbauland	1999	2008	2013	Saldo in ha
Gesamt	16,26	17,20	18,70	+2,44
Bebaut	3,34	9,27	7,51	+4,17
Reserve	**12,92**	**7,93**	**11,19**	**-1,73**

Ausreichend Baulandreserven sowohl im Bereich Wohnbauland und Betriebsbauland vorhanden.
Keine flächenmäßige Ausdehnung des bebauten Gemeindegebietes erforderlich.

Erkenntnisse aus der Grundlagenforschung Schedelmayer – Trends in der Siedlungsentwicklung

- Starker Anstieg der Ein-Personen-Haushalte
- Daher mehr Wohnungen aber kleiner
- Neue Bedürfnisse und Anforderungen an das Wohnen
- Betreuungseinrichtungen, Altenwohnungen
- Weniger Bedarf an Errichtung von Einfamilienhäusern

- Bedarf von rund 368 zusätzlichen Wohnungen/Haushalten bis 2040
- Bestand ca. 798 Wohnungen/Haushalte, 74 ha Wohnbauland verbaut (927m²/Wohnung)
- Reduzierung Flächenverbrauch durch dichtere Wohnformen auf 600m²/Haushalt – daraus folgt ein Flächenbedarf von ca. 22 ha (Reserve 2013 ca. 26 ha)

Zusammenfassung

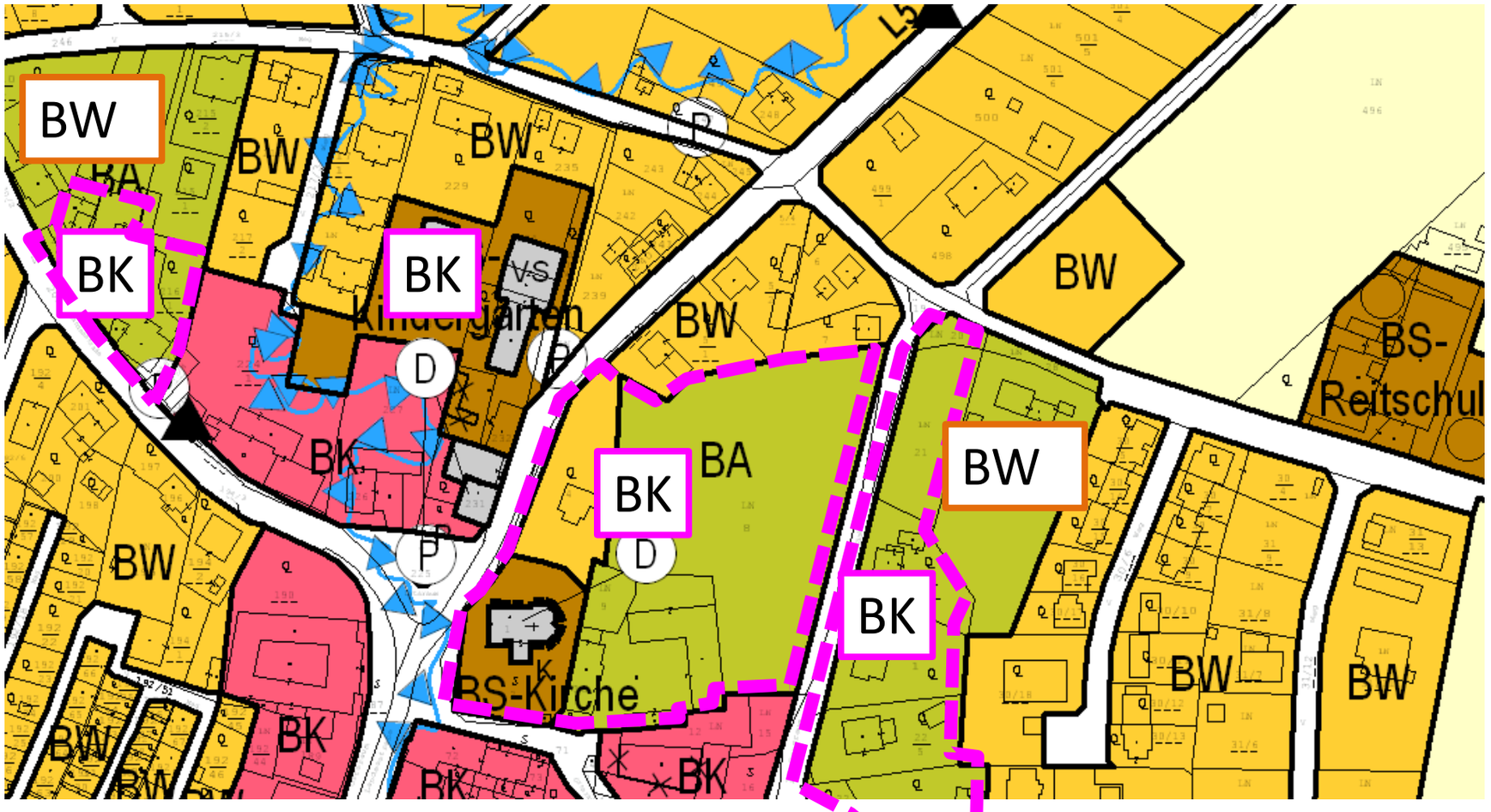
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Schließung innerer Baulücken
- Baulandreserven decken den zukünftigen Bedarf an Bauland
- Keine Erweiterungsflächen an der Peripherie notwendig
- Verdichteter Wohnbau in Markersdorf (nicht in den Katastralgemeinden)

- Räumliche Konzentration von Betriebsgebieten (Betriebsgebiet Markersdorf Nord an der B1 und Betriebsgebiet Markersdorf Süd im Bereich Verkehrsübungsplatz; direkte Straßenanbindung an die Landesstraße für 2016 vorgesehen).

- Generelle Umstrukturierungen: Künftige Nutzung/rechtlicher Rahmen der Widmungen insbesondere im Ortskern.
- Umwidmung von „Bauland Agrar“ in „Bauland Kerngebiet“ mit der nächsten Änderung des Flächenwidmungsplanes vorgesehen.

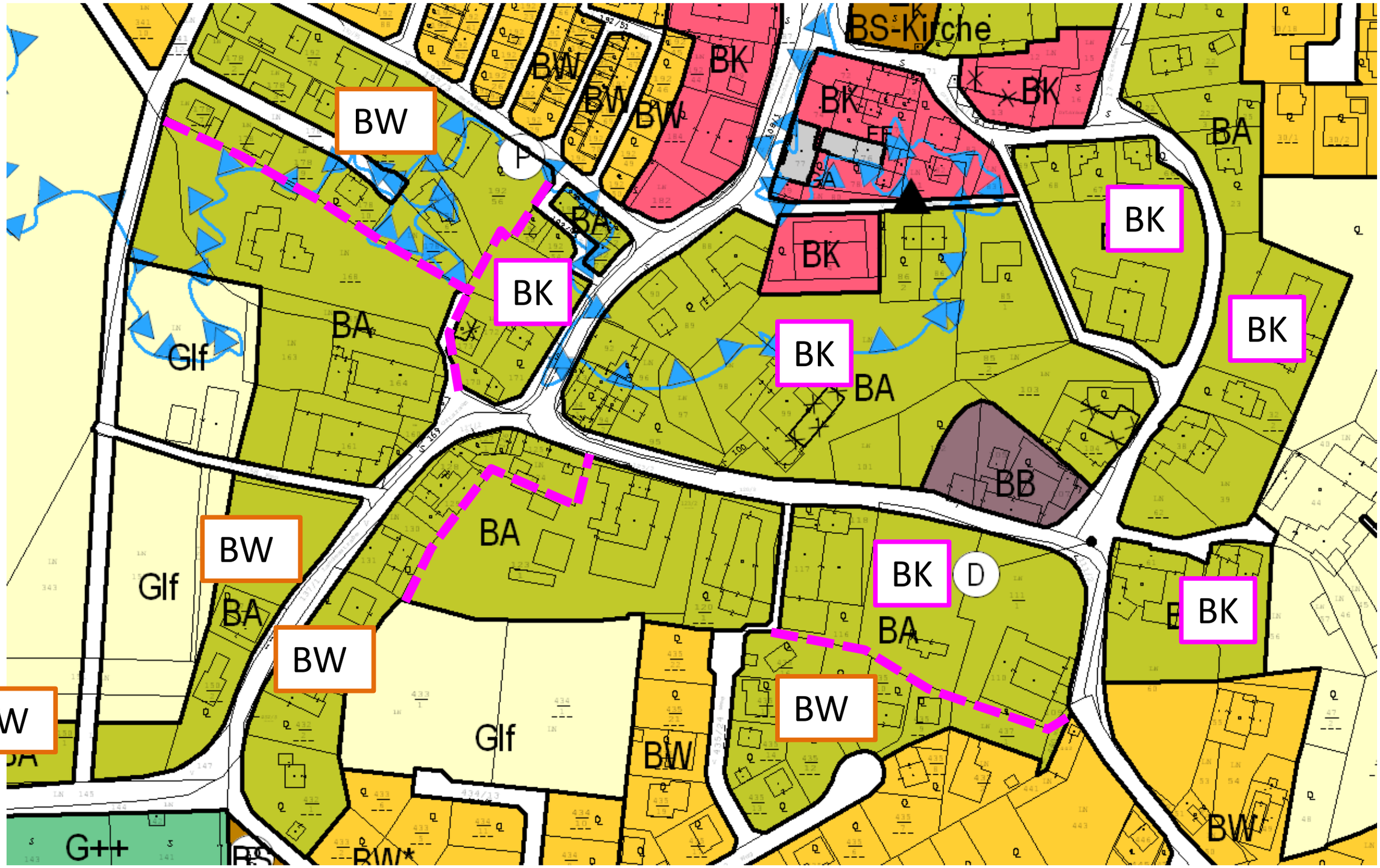
Siedlungs-entwicklung

Innenentwicklung
Umstrukturierung Ortszentrum



Siedlungs-entwicklung

Innenentwicklung
Umstrukturierung Ortszentrum



DANKE für die Aufmerksamkeit !

Nutzen wir gemeinsam,

diese einmalige CHANCE

unseren Ort zukunftsfit zu gestalten!