

# MIT:uns gestalten!

**Junges & soziales Wohnen  
für unser Wolkersdorf**

Wir präsentieren konkrete Ideen

**Bundes-ÖVP befürwortet  
einen Masterplan**

Steindl-VP ignoriert örtlichen Planungsbedarf

**Absolutismus 2.0:  
„Die Stadt bin ich“**

Kompetenzüberschreitung in schwarz

M. H. BAUCH 2017

## – Bundes-ÖVP befürwortet Masterplan: Wann erkennt die Steindl-VP örtlichen Planungsbedarf?

Am 25. Juli 2017 präsentierte der Landwirtschaftsminister in der Werft Korneuburg einen Masterplan für den ländlichen Raum. Wir haben diese Veranstaltung besucht und viele Parallelen zu dem von uns bereits vor zwei Jahren präsentierten Masterplan für Wolkersdorf gefunden. Nun wollen wir diesen Anlass nutzen, um die regionalen Planungsmuffel der Steindl-VP zu einem erneuten Aufgreifen des Konzepts zu motivieren. Bereits in der Sondersitzung vom 10. Juli 2015 haben wir unseren MASTERPLAN 2030 präsentiert. Die Idee war, unter Einbindung aller Parteien im Zuge eines GEMEINSAMEN Entwicklungsprozesses ein Leitbild für die Stadt, strategische Ziele für die Stadtentwicklung und einen Maßnahmenkatalog zur Umsetzung zu erarbeiten. Dabei war geplant, Themenfelder wie Zentrumsbelebung, Wohnen, Bildung, Kulturstätten und Freizeit gesamtheitlich zu durchleuchten und weitsichtig in eine Gesamtplanung zu gießen.

Leider wurde der Prozess damals mit einem lustlosen Gegenantrag der Steindl-VP an die zuständigen Ausschüsse (Vorsitz: allesamt VP) delegiert und dort bis heute nicht behandelt. Mittlerweile könnte der Prozess längst abgeschlossen sein. Stattdessen zeigt das zwischenzeitliche entstandene TOP-Finanz- und Planungschaos ganz klar, wie wenig durchdacht und kurzsichtig das Projekt-Flickwerk der Bürgermeisterpartei ist. Wir gehen es trotzdem wieder an – Kampf gegen Windmühlen, Teil zwei. ■



Das sagt Wolkersdorf zum Thema Masterplan:

## Zitate aus der Bevölkerungsbefragung

Die Ergebnisse der großen Bevölkerungsbefragung vom vergangenen Herbst waren schon in den letzten Ausgaben von „MIT:uns gestalten“ Thema. Ausgewählte Bereiche werden in dieser Rubrik einer detaillierten Betrachtung unterzogen. Stellvertretend für die Vielzahl an Anmerkungen und Kommentaren sollen einige zentrale Meinungen herausgegriffen werden, um ein Stimmungsbild zu zeichnen. In dieser Ausgabe widmen wir uns dem Thema „Masterplan für Wolkersdorf?“ Deutlich wurde, dass die Wolkersdorfer Bevölkerung sehr wohl die Notwendigkeit einer gesamtheitlichen mittel- und langfristigen Entwicklungsplanung sieht. Drei Viertel jener, die an der Befragung teilgenommen haben, sprechen sich für die Erstellung eines „Masterplans“ aus. In den diesbezüglichen Kommentaren bleibt grundsätzlich kein Bereich ausgespart. Siedlungs- und Wohnraumentwicklung sind ebenso Thema wie Stadtkernbelebung, der Stellenwert Wolkersdorfs als Kulturzentrum, Bildungspolitik, Infrastruktur und andere mehr. Einige pointierte Stimmen im Original-Ton:

„Man kann nicht nur bauen, es muss die Infrastruktur angepasst und entsprechend erweitert werden: Öffis, Schulen, Kiga, Supermärkte, Ärzte.“

„Übernahme des Pfarrzentrums durch Stadtgemeinde und Neubau eines modernen Stadtsaals - aber bitte unter Einbindung von kulturell aktiven Personen in der Planung, sonst bekommen wir ein Bierzelt zum Preis eines Stadtsaals!“

„Schloss soll kein „Wohnzimmer“ sein, sondern ein Kulturzentrum für alle, auf das man acht gibt.“

„Flächenwidmung der Gemeinde entziehen!“

„Wohin soll sich die Stadt entwickeln, wo sind die Konzepte?“

„Wolkersdorf leidet unter einem „Platzdilemma“: Der „Platz der Generationen“ verschlingt Millionen, der Julius Bittnerplatz ist eine Gefahr für alle Verkehrsteilnehmer – und der Stadtkern selbst stirbt langsam, aber sicher.“

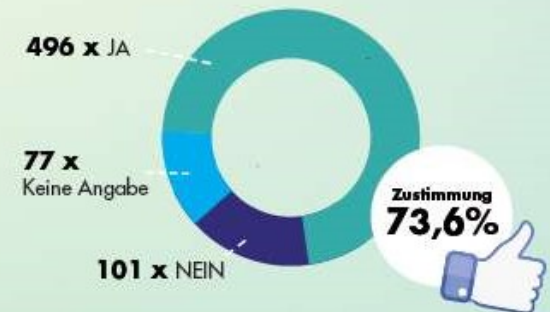
„Es werden falsche Prioritäten gesetzt! Z.B. werden für den Platz der Generationen Millionen ausgegeben und wichtige Investitionen werden vernachlässigt.“

„Der Platz der Generationen ist eine unnötige Platzverschwendung. Wichtiger ist die Zentrumsbelebung!“

„Wolkersdorf – die Stadt am Land? Das Tor zum Weinviertel? Oder doch „nur“ das Vorzimmer zu Wien?“ ■

### Fragestellung:

Soll die Gemeinde einen Stadtentwicklungsplan (Masterplan für die Bereiche Wohnen, Sport, Kultur, Verkehr, Bildung etc.) für die nächsten 20 Jahre mit Experten und Bürgern erarbeiten bzw. erarbeiten lassen?



# - Junges und soziales Wohnen in Wolkersdorf – Unsere Projektidee

Die steigenden Wohnungsmieten in Wolkersdorf sind für junge und sozial bedürftige Menschen nicht mehr leistbar. Wir haben uns überlegt, wie wir mit günstigen Starter- und Sozialwohnungen junge und sozial bedürftige WolkersdorferInnen als Gemeinde aktiv unterstützen könnten.

## Was wollen wir tun?

Wir schlagen vor, das im Gemeindebesitz befindliche, baufällige und in die Jahre gekommene Gebäude in der Adlergasse 10 abzureißen und dort 16 bis 20 neue Wohnungen inkl. KFZ-Stellplätzen zu errichten. Ein Teil sollen als JUNGES WOHNEN an junge WolkersdorferInnen und der andere Teil als SOZIALES WOHNEN an sozial Bedürftige vergeben werden.

## Was ist das Ziel?

Es soll bei dem Vorhaben ein leistbarer Mietpreis von maximal 8,- bis 9,- Euro brutto (inkl. MwSt. und Betriebskosten) erreicht werden. Konkret würde der Mietpreis bei einer 50 m<sup>2</sup>-Wohnung bei rund 400,- bis 450,- Euro inkl. MwSt. und Betriebskosten liegen. Mit einer entsprechenden Landesförderung könnte der Zielwert sogar noch unterschritten werden. Eine weitere Vergünstigung für sozial bedürftige Familien wäre durch zusätzliche Zuschüsse aus Mitteln des Sozial- und Familienfonds der Stadtgemeinde denkbar.

Dies ist möglich, wenn die Stadtgemeinde selbstständig, ohne Abwicklung über andere Bauträger, auf ihrem eigenen Grundstück das Bauvorhaben umsetzen würde. Dies hätte für das neue Wohnhaus in weiterer Folge eine Amortisation nach rund 30 Jahren zur Folge und würde der Stadt in weiterer Folge sogar zusätzliche Einnahmen bringen.

## Wo liegen die Vorteile gegenüber dem derzeitigen Wohnungsmarkt in Wolkersdorf?

Die aktuellen Mietpreise in Wolkersdorf (inkl. MwSt. und BK) betragen:

- für frei finanzierte Wohnungen 12,- bis 15,- Euro/m<sup>2</sup> brutto
- für geförderte Genossenschaftswohnungen 9,50 bis 11,- Euro/m<sup>2</sup> brutto zuzüglich Genossenschaftsanteil (Anzahlung)
- unser Zielpreis für JUNGES und SOZIALES WOHNEN: 8,- bis 9,- Euro/m<sup>2</sup> brutto ohne Anzahlung

So wird LEISTBARES WOHNEN IN WOLKERSDORF ermöglicht!



## Welche Voraussetzungen für die Wohnungsvergabe schlagen wir vor?

- Die Vergabe soll anhand transparenter und nachvollziehbarer Vergabekriterien erfolgen
- Gemeindegänger mit langjährigem Wohnsitz in Wolkersdorf werden bevorzugt
- Definierte Einkommensgrenzen dürfen nicht überschritten werden

## Welche Unterstützung wäre von der Stadtgemeinde erforderlich?

- Die Gemeinde stellt das Grundstück für die Errichtung der Wohnungen zur Verfügung

- Die Gemeinde übernimmt die Abbruchkosten für das alte und die Anschlusskosten (Kanal, Strom, Wasser) für das neue Gebäude
- Die Gemeinde führt eine Totalunternehmerausschreibung mit Fixierung der notwendigen Rahmenbedingungen durch und beauftragt den Bestbieter mit der Umsetzung.

## Was sind die Vorteile dieser Projektidee?

### VORTEILE DER MIETER

#### 1. JUNGES WOHNEN:

- > Kleine und daher leistbare Wohnungen (größtenteils 50 m<sup>2</sup>-Wohnungen)
- > Miete rund 400,- bis 450,- Euro inkl. MwSt. und Betriebskosten
- > Ideal als Starterwohnung

#### 2. SOZIALES WOHNEN:

- > Größere Wohnungen (rund 75 m<sup>2</sup>); können an sozial bedürftige Familien oder AlleinerzieherInnen vergeben werden
- > Miete rund 600,- bis 675,- Euro inkl. MwSt. und Betriebskosten

### VORTEILE FÜR DIE STADTGEMEINDE

- > Die Gemeinde kann hohe Nachfrage nach leistbaren Wohnungen sofort decken
- > Die Gemeinde kann junge und sozial bedürftige WolkersdorferInnen im Ort halten und das Abwandern eindämmen
- > Es ist eine sinnvolle Investition für die Stadtgemeinde – die Amortisation der Investitionskosten erfolgt bereits nach rund 30 Jahren
- > Geringer Planungs- und Organisationsaufwand für die

Gemeinde, da die Abwicklung über eine Totalunternehmer-ausschreibung und -vergabe erfolgen kann  
> Die laufende Verwaltung kann durch eine Hausverwaltung erfolgen

### Was heißt das für die derzeitigen Bewohner?

Vor dem vorgeschlagenen Abbruch des bestehenden Gebäudes in der Adlergasse muss selbstverständlich im Vorfeld eine Lösung für die fünf bestehenden Mieter gefunden werden. Als Übergangslösung bis zur Fertigstellung könnten andere Wohnungen aus dem Besitz der Gemeinde angeboten werden.

### Was sind die nächsten Schritte?

Wir werden dieses Projekt in den entsprechenden Ausschüssen vorstellen und erhoffen uns eine breite Unterstützung durch alle Parteien, auch von der VP, schließlich wurde von Bgmin Steindl mehrmals betont, wie wichtig ihr leistbares Wohnen in Wolkersdorf ist. Durch unsere umfangreiche, gemeinnützige Vorarbeit zur Realisierung des Projekts sehen wir die Chancen gut, hier schon rasch einen GEMEINSAMEN Grundsatzbeschluss erwirken zu können. ■

## Auszüge aus dem MIT:uns - Planungskonzept:



# – Absolutismus 2.0: „Die Stadt bin ich!“ Kompetenzüberschreitung in schwarz

Immer öfter verschwimmen offensichtlich im Kopf der Stadtführung die Grenzen der Funktion als Gemeindeoberhaupt (das hoffentlich ALLE Bürger vertritt) und die Funktion als VP-Parteibfrau. Ein Schalk, wer hier Parallelen zum legendären, absolutistischen Sonnenkönig erkennt. Wir wollen hier in aller Kürze drei Beispiele darlegen, die zum Nachdenken über die gelebte VP-Praxis anregen sollen:

**Gemeindeprojekte werden als VP-Projekte verkauft:** Die Steindl-VP zeigt in ihren Aussendungen Bilder von Veranstaltungen, Objekten und Projekten, die vom Gemeinderat beschlossen und aus Gemeindegeldern (=Steuergeldern) bezahlt wurden. Wo war eure Leistung?



**Gemeindeeigentum für VP-Zwecke missbraucht:** Seit der Renovierung des Schlosses residieren die VP-Senioren zum Nulltarif in den Räumen des Schlosses, während GemeindebürgerInnen teures Geld für die tageweise Benutzung ihres „Wohnzimmers“ bezahlen müssen. Zudem werden VP-Parteisitzungen großteils im Rathaus abgehalten. Ist ja quasi der inoffizielle Parteisitz, oder?

**Gemeindemedien werden für Stimmungsmache zweckentfremdet:** Billige Stimmung- und Meinungsmache mit ungeprüften Behauptungen werden über Gemeindemedien verbreitet. So warnt beispielsweise die Bürgermeisterin zuletzt auf offiziellen Gemeindekanälen vor der Teilnahme an der Unterschriftenaktion der WUI zur Volksschule und behauptet, ein Architektenwettbewerb würde drei Jahre dauern. Zuletzt schaffte man denselben Prozess in nur acht Monaten. Sehr interessant! ■

## Bist du deppat?! Steuerverschwendung und andere Gemeinheiten im Gemeinderat ...

### NEUBAU DER VOLKSSCHULE UM MINDESTENS 1,5 MIO. EURO BILLIGER?

Wir haben gefordert, die Behauptung von STR Schwarzenberger, dass ein Neubauprojekt am Standort Kirschenallee um mind. 1,5 Mio. Euro günstiger sei, von unabhängigen Fachleuten überprüfen zu lassen. Der entsprechende Antrag „Der Gemeinderat beauftragt die unabhängige Prüfung des Siegerprojektes und des Projektes 123123 (Neubauprojekt) um die Gesamtkosten beider zu ermitteln, inklusive der Kosten bei 40 Jahren angenommenem Betrieb der Volksschule“ wurde mit den Stimmen der SPÖVP abgelehnt! Diese Prüfung wäre unserer Meinung nach besonders wichtig, weil im Rahmen des Architektenwettbewerbes keine Kosten in die Bewertung eingeflossen sind. Auch der zuletzt EINSTIMMIG beschlossene, dringliche Antrag der FPÖ (dies wurde leider in unserer letzten Ausgabe missverständlich dargestellt), Vorschläge zur Kostenreduktion zu erarbeiten und eine Aktualisierung der mittelfristigen Finanzplanung vorzunehmen, konnte bis heute nicht umgesetzt werden. Offensichtlich agiert die Steindl-VP und ihre roten Helfer frei nach dem Motto: „Wir wollen’s gar nicht wissen – Augen zu und durch...“

### WIRTSCHAFTLICHKEITSUNTERSUCHUNG SCHLOSSPARKHALLE

Die Schlossparkhalle Wolkersdorf hat in den letzten zehn Jahren bei stetig sinkenden Besucherzahlen und Einnahmen **ein Minus von 1 Mio. Euro im Stadthaushalt produziert** (ca. 100.000,- Euro/Jahr). Die Sanierung der Halle im Zuge der Volksschulsanierung soll nun

**nochmals ca. 1,5 Mio. Euro** kosten. Seit eineinhalb Jahren liegen unsere Forderungen vor, den Betrieb des Objekts auf Wirtschaftlichkeit und Sinnhaftigkeit zu überprüfen, dabei die Ausgaben und Einnahmen zu analysieren und ein **Betriebs- und Marketingkonzept** zu erarbeiten, welches in einen ausgeglichenen Betriebshaushalt mündet. Dies wurde von Anfang an negiert. Auch unser erneuter Antrag dazu bei der Gemeinderatsitzung im Juni wurde unverständlicherweise von der ÖVP und Gemeinderat Pfaffl (SPÖ) ohne Begründung abgelehnt.

### WETTBEWERBSVERZERRUNG – GASTHAUS OBERSDORF

Die Investitionskosten des Sanierungsprojekts in Obersdorf sind ja bekanntlich schon jetzt auf mehr als 2 Mio. Euro gestiegen, was nahezu einer Kostenverdoppelung gleichkommt. Gleichzeitig hat man aber die Mieteinnahmen niedriger als geplant angesetzt. Das Ergebnis: Eine wirtschaftliche Betrachtung ergibt eine **Amortisationszeit von rund 100 Jahren!** Noch mehr irritiert, dass das Gasthaus zu einem Mietpreis von **rund 4 Euro/m<sup>2</sup> im Monat** vermietet wird. Jeder Unternehmer bekommt bei diesen Preisen feuchte Augen... Mietpreise für Geschäftslokale sowie leere Wohnungen in Wolkersdorf und Umgebung liegen bei rund 10,-/m<sup>2</sup> Euro. Unser Zusatzantrag, sowohl die Einnahmen- wie auch die Ausgabenseite nochmals zu optimieren, stieß auf taube Ohren – abgelehnt durch die ÖVP- und SPÖ-Mehrheit. ■

# – Achtung, Satire!

## KINDERMUND

Erst kürzlich fragte die fünfjährige Tochter eines **MIT:uns**-Gemeinderates ihre Mutter nach den beruflichen Aktivitäten des Vaters und deren Bezeichnung. Nachdem als Antwort unter anderem der Begriff „Gemeinderat“ fiel, geriet das Kind in begeisterte Ekstase: „Was, mein Papa ist ein GEMEINER PIRAT?“ Den darauffolgenden Lachanfall der Mutter konnte das Kind nicht richtig deuten... Bitterer Beigeschmack der Geschichte: Trotz legitimer Wahl wird man als **MIT:uns**-Mandatar von der VP-Führung tatsächlich bis heute als „böser, räuberischer Eindringling“ betrachtet.

Es wäre an der Zeit, die Piratengeschichten einzustampfen und auf Augenhöhe zusammenzuarbeiten. Gern auch mit schwarzer Augenklappe.

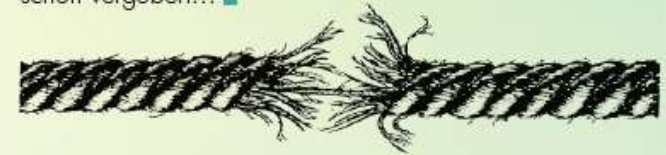


## KINDERGARTEN

Der im letzten Gemeinderat als dringlich eingebrachte Antrag, die Petition zur Abschaffung des Pflegeregresses von Bundeskanzler Christian Kern (SPÖ) in die Tagesordnung aufzunehmen und zu diskutieren, wurde mangels Zustimmung von VP und SPÖ abgelehnt. Grundlegend ist uns das uniforme Verhalten der SPOVP Wolkersdorf ja durchaus geläufig, aber dass die Genossen diesmal eine Initiative des eigenen Parteivorsitzenden nicht unterstützen, ist einer politischen Bankrotterklärung gleichzusetzen. Via SPÖ-Facebook-Seite (derzeitiges Titelbild: „Zusammenhalt ist die stärkste Kraft“) mit diesem fehlgeleiteten Verhalten konfrontiert, begründete man: „Weil wir schon längst die Petition online unterzeichnet haben... Nun wird es wohl endgültig Zeit, dass der politische Masseverwalter auf den Plan tritt. SPÖ-Bezirkvorsitzende Melanie Erasim, bitte schau ob!“

## KINDERGEBURTSTAG

Mit leicht errötetem Kopf und aufgeädelt wie beim Kindergeburtstag zeigte sich das erstmals ins Rampenlicht getretene Team Anni Steindl in seiner letzten Aussendung gemeinsam an einem Strang ziehend. Da aber offensichtlich einige VP-Mandatare am Bild fehlen und die generelle Stimmung in der Stadtpartei laut Gerüchteküche am Brodeln ist, fragen wir uns: Wer zieht da bloß am anderen Ende des Seils? Spätestens bei der nächsten Gemeinderatswahl werden wir wohl wissen, wie das Team OHNE STEINDL offiziell heißt. Aber Achtung: Falls diese noch auf der Suche nach einer neuen Farbe ist – Türkis ist in Wolkersdorf schon vergeben... ■



## Rückblick

### Basteln mit Naturmaterialien und Wasser

Im Rahmen des Wolkersdorfer Ferienspiels haben wir auch heuer wieder einen spannenden Tag für unsere Kleinsten organisiert. Rund 20 Kinder ließen es sich trotz der großen Hitze nicht nehmen, gemeinsam **MIT:uns** Baumgesichter zu gestalten, Regenmacher zu basteln oder Steine als Unterwassertiere zu bemalen. Aus Naturmaterialien wurden eigene Boote gebaut, deren Seetüchtigkeit anschließend gleich im Schlossteich ausprobiert wurde. ■



Impressum:  
Unabhängige Bürgerliste **MIT:uns**  
c/o Hannes Schwarzenberger, Ziegelofengasse 37, 2120 Wolkersdorf

[www.mit-uns.at](http://www.mit-uns.at)