



Feldkirchen – West
Ein Überblick

Welche gesetzlichen Regelungen gelten für GBVs

- **Kostendeckung:** nicht Gewinnmaximierung, sondern kostendeckender Preis erhöht um gesetzliche Komponenten
- **Vermögensbindung:** alle Erträge, die von der GBV erwirtschaftet werden, sind auf Dauer für gemeinnützige Zwecke einzusetzen
- **Geschäftskreisbeschränkung:** GBVs dürfen nur Geschäfte betreiben, die eng mit Wohnungswirtschaft zu tun haben

Was bisher geschah



- Partizipativer Planungsprozess zum OEK (2015): Liegenschaft im OEK als Wohngebiet ausgewiesen
- Brunnenstandort: Probleme mit Ausweisung, Schutzzone etc.
- Ankauf der Liegenschaft durch die GIWOG im Jahr 2016
- Abstimmung mit Gemeinde Feldkirchen: „Kooperatives Verfahren“ unter Bürger:innenbeteiligung
- Planungskostenvereinbarung
- GR-Beschluss über Baulandsicherungsvertrag gem. ROG
- Rechtskräftige Umwidmung der Liegenschaft auf „W“ – Voraussetzung: Auflassung Brunnenstandort – ist bereits erfolgt
- **Umwidmung der Liegenschaftsfläche wurde von Land OÖ geprüft und erhielt Zustimmung („Flächenwidmungsplan“)**
- **Neuplanungsgebiet wurde über das Areal gelegt**
- **Gemeinsame Erarbeitung des Bebauungsplan**
- **Externe Evaluierung des Bebauungsplans – z.B. Dr. Englmayr**

Ergebnisse der bisherigen Prozesse/Maßnahmen



Gesamtfläche:	50.000 m ² = 100%
Bebaubare Fläche:	30.000 m ² = 60%
Grünfläche:	20.000 m ² = 40%

Aufteilung von der GIWOG vorgeschlagen; ist nun im Baulandsicherungsvertrag festgehalten.

Grundlage für alle bisherigen Planungsprozesse waren die Ergebnisse des Bürgerbeteiligungsverfahrens, der Planungsworkshops und der von uns durchgeführten direkten Befragung der Bevölkerung im Rahmen des Prozesses „Feldkirchen 2.0“.

Bebauung dieser Liegenschaft entspricht Intention des neuen ROG ->

Verdichtung von Siedlungsräumen/gegen Zersiedlung!

Wesentliche Festlegungen und Konsequenzen



- Bebauung erfolgt in 4 Phasen
- Vor Beginn Bauphase III: Umfahrungsstraße
- Mix aus Reihen-/Doppelhäusern und Mehrgeschossigen Wohnbauten
- Organisches, langsames Wachstums aufgrund des langen Realisierungszeitraum 28 - 40 Jahre
- Rechtsform richtet sich nach Bedarf; wir plädieren auch für Sonderwohnformen (z.B. Senioren, Junge Menschen)
- Bautypologie: dörflicher Charakter, Kommunikationsräume



- Grünräume: ökologische, soziale und gesundheitliche Funktion
- Innovatives Energiekonzept (noch keine Detailplanung):
Wärmepumpen zur Heizung und Kühlung
PV-Anlagen („Mieterstrommodell“) -> Preisvorteil
Bauteilaktivierung (Gebäudemassen zur Temperaturregulierung)
- Versickerung von Regenwässer (z.B. „Schwammstadtprinzip“ prüfen)
- Baustoffe: Massivbauweise (Ziegel), Holz
- Überlegung für Forschungsprojekt: „Konventionelle“ WDVS vs. Doppelschaligkeit vs. dicke Ziegel bei baugleichen Gebäuden
- Bewusster Umgang mit „Grund und Boden“: Kompakte Bauweise, große Flächen unversiegelt lassen, wenig Fläche für oberirdisches Parken (-> Hubs)



Fakten zum Wohnbau in Feldkirchen



Errichtete Wohneinheiten in den letzten 40 Jahren:

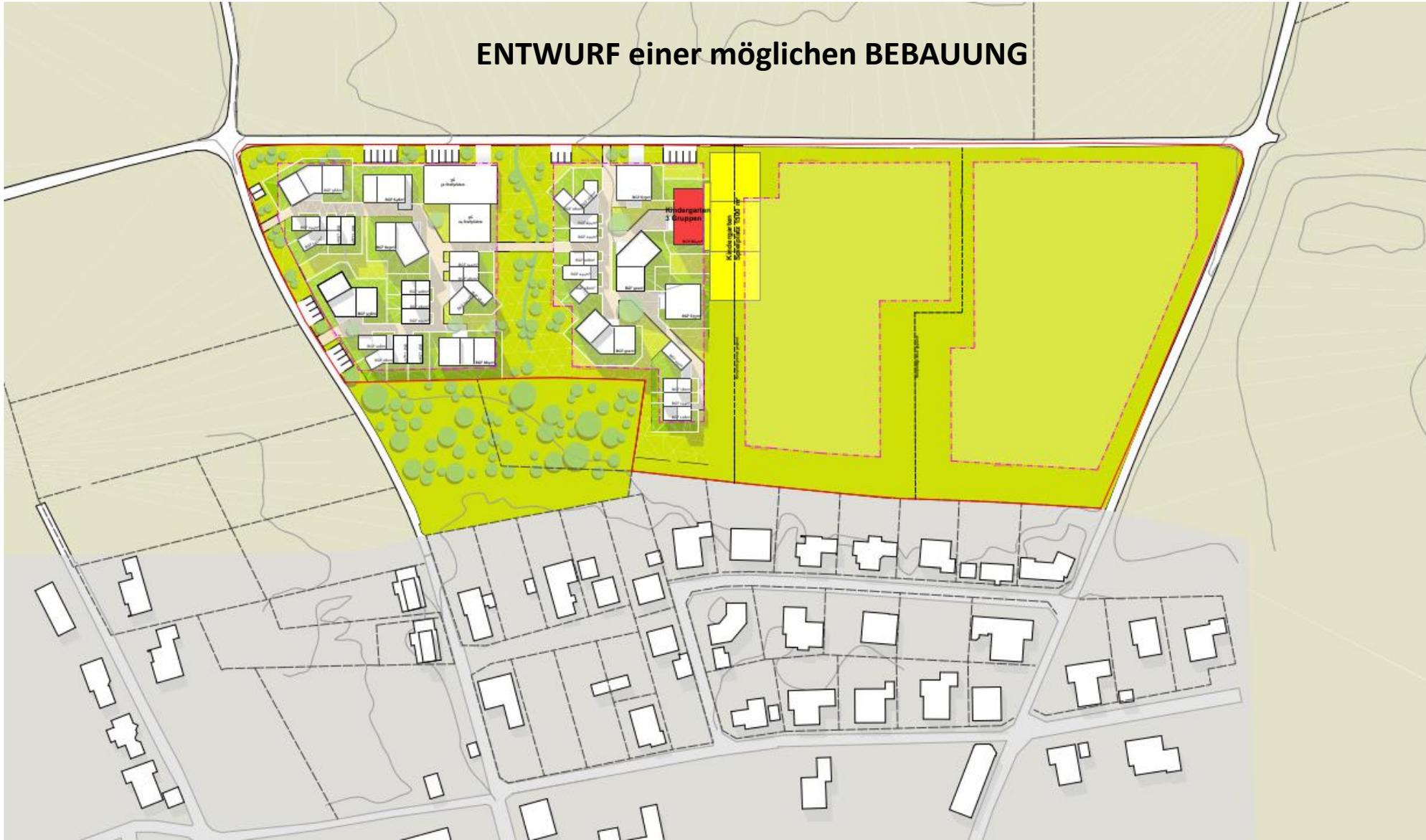
1981 – 1990:	463
1991 – 2000:	334
2001 – 2010:	202
2011 – 2018:	306

Unser Projekt sieht die Errichtung von ca. 55 WE je Bauphase
(~ 7 - 10 Jahre) vor.

Fakten zur Rolle der GIWOG

- Grundlagen unserer Planung sind immer die Bedürfnisse der Menschen!
- Die Kosten im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplans werden in ALLEN Gemeinden von den Bauwerbern getragen. Keine Zahlungen an Arch. Kleboth außerhalb der Planungskostenvereinbarung.
- Das Projekt ist nicht „mega“ – sondern maßvoll.
- Die Wahl der Rechtsform – also, ob Miete oder Eigentum errichtet wird – ist nicht ideologisch begründet, sondern richtet sich nach dem tatsächlichen Bedarf.
- Wir arbeiten ressourcenschonend und nachhaltig.
- Wir wollen nicht nur Wohnungen bauen, sondern Mehrwert(e) schaffen.

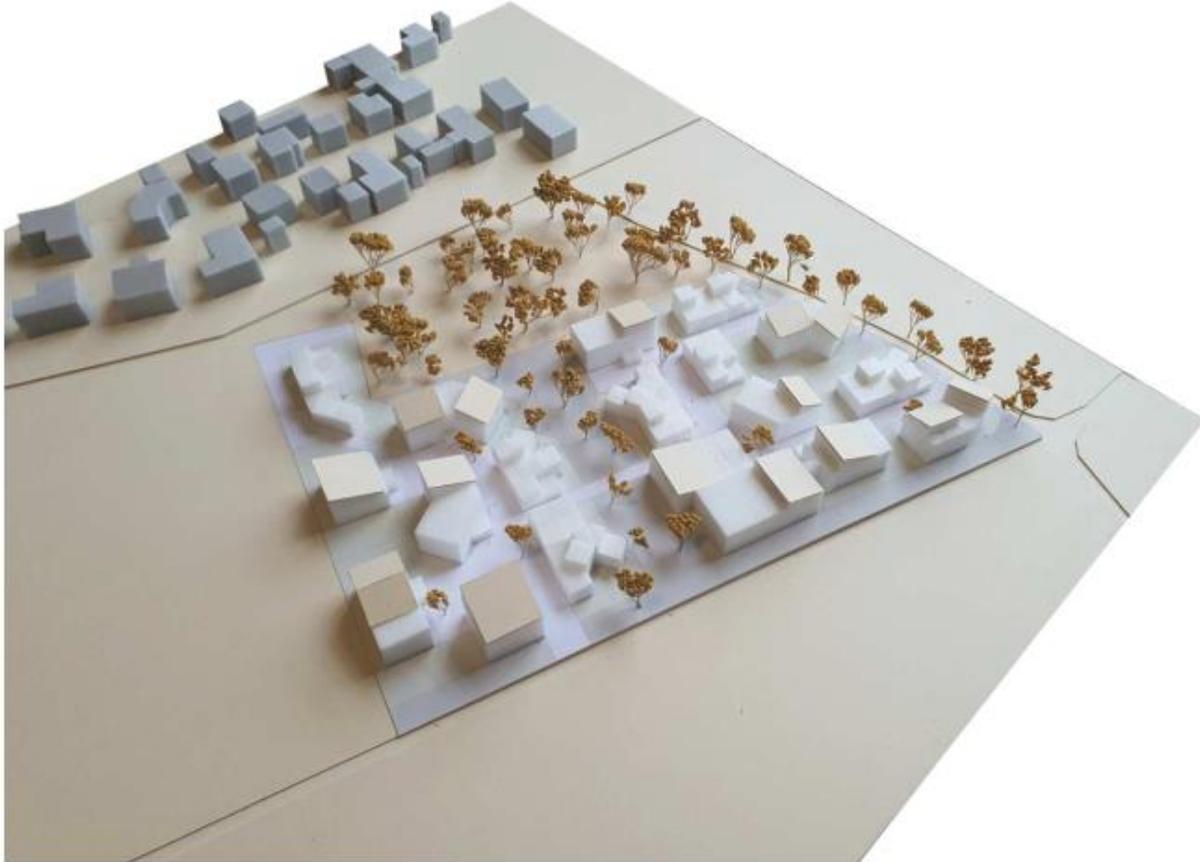
ENTWURF einer möglichen BEBAUUNG



ENTWURF einer möglichen BEBAUUNG



ENTWURF einer möglichen BEBAUUNG



Wozu sind wir bereit

- Wir sind in einem hohen Ausmaß bereit, **infrastrukturelle Voraussetzungen** (z.B. Grünräume, Straßen) mitzufinanzieren bzw. zu realisieren.
- Wir sind bereit, zahlreiche Anforderungen im Sinne einer **sinnvollen und maßstäblichen Ortsentwicklung** zu realisieren - auch über einen langen Planungszeitraum.
- Wir sind bereit, einen hohen Anteil der erworbenen und **bebaubaren Grundstücksfläche nicht zu bebauen** und als Naturraum zu gestalten.
- Wir sind bereit, den **Baustellenverkehr** so abzuwickeln, dass das Feldkirchner Zentrum nicht betroffen ist.
- Wir sind bereit, ab der Bebauung des 3. Baufelds eine **Umfahrungsstraße zu nutzen**.
- Wir sind bereit, bei der Bebauung die **ortsspezifische Maßstäblichkeit** (sowohl Höhenentwicklung als auch Baukörperstellung) zu berücksichtigen.
- Wir sind bereit, unsere Bebauung auf die **Bedürfnisse der Gemeinde und der Bevölkerung von Feldkirchen** auszurichten. Dies betrifft sowohl das Wohnungsangebot als auch die Rechtsform der Wohnung (Stichwort: „unabhängigen Bedarfserhebung“).
- Wir sind bereit, bei den einzelnen Bauetappen auf sich ändernde Anforderungen **flexibel und rasch** zu reagieren.
- Wir sind bereit und haben dies auch bereits vielfach bewiesen, ein konsensorientierter, **verlässlicher Vertragspartner** für die Gemeinde und in der Folge für die Bevölkerung von Feldkirchen zu sein.
- Wir sind bereit, **lokale und regionale Unternehmen** zu beauftragen.



Herzlichen Dank!
Ihr Wolfgang Modera