BÜRGERMEISTER
DI Franz Xaver Hölzl
MARKTGEMEINDE
WEITERSFELDEN

MÜHLVIERTLER ALM

Tel. Nr.: (07952) 6255, FAX: 6255-9
Mobil: (0664) 84 03 094
E-Mail:gemeinde@weitersfelden.ooe.gv.at
Homepage: www.weitersfelden.at

Weitersfelden, 11. Februar 2011

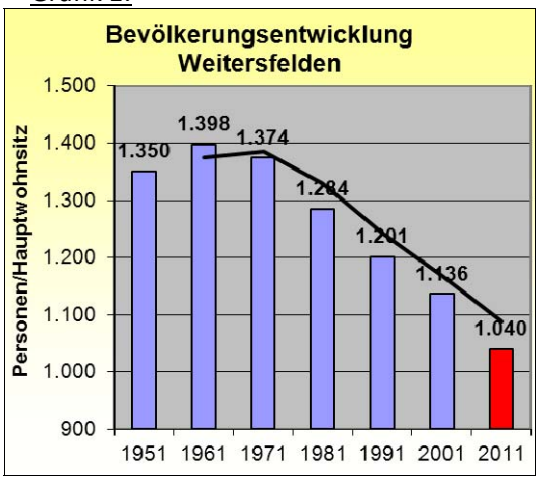
Endbericht der Marktgemeinde Weitersfelden über die Förderaktion „Flächensparende Baulandentwicklung“

1. Ausgangssituation

Der Markt Weitersfelden ist der Zentralort der Marktgemeinde Weitersfelden im Nordosten des Bezirkes Freistadt gelegen. Sie liegt dem oberösterreichischen Raumordnungsprogramm 1998 entsprechend im Raumtyp „Ländlicher Raum“ und hat die Funktion einer Gemeinde ohne Zentralität. Die Abt. Statistik des Amtes der Oö. Landesregierung bezeichnet diese Region als sog. „peripheren ländlichen Raum“.

Der Ort wurde im 14. Jahrhundert erstmals erwähnt und entwickelte sich als Straßendorf in Ost-West-Richtung. Er liegt etwa 20 km östlich von Freistadt und 55 km nordöstlich von Linz auf 733 m Seehöhe eingebettet in der Hügellandschaft des unteren Mühlviertels. In der agrarischen Nomenklatur befindet sich Weitersfelden im Kleinproduktionsgebiet „Hochlagen des Mühlviertels“. Der Markt Weitersfelden besteht aus 136 Haushalten und hat 381 Einwohner.

Grafik 1:



Die Veränderungen in der Landwirtschaft haben in der ursprünglich vorwiegend agrarisch strukturierten Gemeinde eine Verlagerung von Vollerwerbsbetrieben zu Neben- und Zuerwerbsbetrieben bewirkt. Die Schaffung von Arbeitsplätzen ist daher ständig ein vorrangiges Thema. Aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen in der Gemeinde und in der näheren Umgebung gibt es einen starken Pendlerstrom in den Zentralraum Linz.

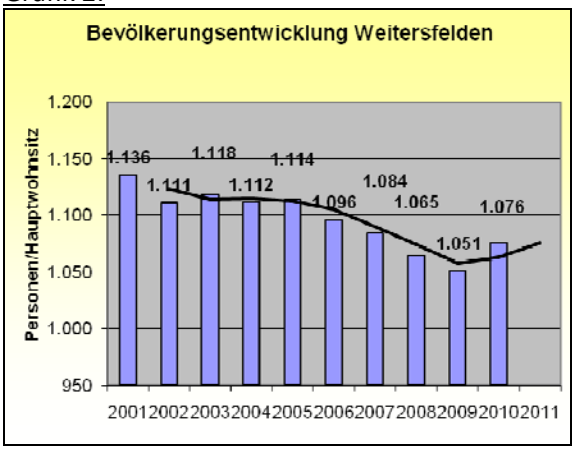
Aufgrund der wirtschaftlichen Situation ist die Marktgemeinde Weitersfelden in der Nachkriegszeit seit 1960 stets von einem Bevölkerungsrückgang betroffen. Die Grafik 1 belegt die dramatische Situation der Abwanderung. Seit dem Jahre 1971 verliert die Gemeinde pro Dekade knapp 100 Personen, das sind mittlerweile knapp 10 % der Bevölkerung. Bemerkenswert ist, dass die Dynamik der Abwanderung sich nicht abflacht, sondern eher sogar zunimmt. Haben in den 1960er bis 1980er Jahren die hohen Geburtenzahlen vieles noch überdeckt, so verstärkt eine mittlerweile entstandene gewisse Überalterung und sinkende Geburtenraten den Bevölkerungsrückgang.

Vorwiegend ist die Jugend in den „Speckgürtel“ um den Wirtschaftsraum Linz abgewandert. Es ist zu erwarten, wenn keine hohen Anstrengungen unternommen und wirksame Maßnahmen gegen diese Problematik gesetzt werden, dass im Jahr 2011 ein

Bevölkerungsstand von nur mehr 1.040 Personen mit Hauptwohnsitz in Weitersfelden prognostiziert werden kann (siehe Grafik 1 – rote Säule).

Graphik 2 zeigt detailliert die Entwicklung seit dem Jahr 2001. Konnte der Bevölkerungsstand von 2001 bis 2005 so recht und schlecht gehalten werden, so zeigt sich die oben beschriebene Verschärfung der Abwanderung seit dem Jahr 2006.

Grafik 2:



Die Marktgemeinde Weitersfelden ist bestrebt, ihre gewerbliche Standortfunktion unter Berücksichtigung ihrer tatsächlichen Möglichkeiten, insbesondere des geringen betrieblichen Potentials, zu erweitern. Es wird darauf geachtet, dass die Aufrechterhaltung der öffentlichen Versorgungsstrukturen, insbesondere der Nahversorgung und das noch hoch aktive Vereinsleben gewährleistet bleibt.

Im Laufe des 20. Jahrhunderts hat sich im Norden des historischen Ortskernes des Marktes Weitersfelden eine kleinstrukturierte Einfamilienhaussiedlung gebildet. Die wesentlichen betrieblich genutzten Flächen liegen im Westen des Marktes. Sport- und Freizeiteinrichtungen liegen im Südwesten außerhalb der Siedlungsbereiche. Als die wesentlichen künftigen Siedlungserweiterungen sind Flächen im Südosten des Ortes vorgesehen. Der jährliche Baulandbedarf wird derzeit mit ca.5.000 m² pro Jahr beziffert.
Der Gemeindehauptort ist zur Gänze mit einer Wasserversorgung sowie Wasserentsorgung ausgestattet.

Im Jahr 2009 wurde ein neues Gemeindezentrum (Amtsräume, Sitzungs-, Veranstaltungs- und Trauungssaal, Bibliothek, Jugendraum, Musikproberaum) an der Stelle des alten Gemeindeamtes errichtet.
Die Volksschule kann im pädagogischen Jahr 2010/11 erstmals wieder 3-klassig geführt werden und konnte die langjährige 2-Klassigkeit ablösen.

Der historische Ortskern weist eine Ost-West-Ausrichtung auf und ist entlang der durchführenden Straße mit zweigeschossigen Gebäuden bebaut, welche ihren Ursprung im Kleingewerbe bzw. in der Landwirtschaft haben. Die räumliche Struktur ist durch eine platzartige Aufweitung im Inneren gekennzeichnet, an welcher auf einer Seite der Zugang zur Pfarrkirche, die ihren Ursprung im 14. Jahrhundert hat, angeordnet ist. Diese räumlichen Elemente sind qualitätsvoll aufeinander abgestimmt und bewirken den besonderen Reiz des Ortskernes.

Die wirtschaftlichen und sozialen Veränderungen zeigen bereits jetzt Auswirkungen auf die gesamte Siedlungsstruktur des Marktes. Insbesondere ist die mangelnde Nutzung von bestehenden Gebäuden einhergehend mit Neuerrichtungen am Ortsrand besorgniserregend. So sind im Jahr 2009 bereits 8 Gebäude im Bereich des Marktes Weitersfelden unbewohnt gewesen. Laut unserer Abschätzung sind in absehbarer Zeit weitere 14 Gebäude gefährdet, ebenfalls nicht mehr bewohnt zu werden. Denn diese Häuser werden durchwegs nur mehr von einer einzigen älteren Person bewohnt. Besonders dramatisch ist die Situation im Zentrum des Ortes, wo seit 10 Jahren das ehemalige Nahversorgungsgeschäft, das „Riepl-Haus“, leer steht und trotz einiger Anstrengungen in der Vergangenheit keiner Nachnutzung zugeführt werden konnte. In den letzten Jahren ist das unmittelbar angrenzende „Fegerl-Haus“ ebenfalls unbewohnt.

Diese Situation ist für die Gemeinde neben den hoch problematischen gesellschaftlichen Auswirkungen mit einer enorm hohen finanziellen Belastung verbunden. Denn bestehende Infrastruktur wie Straße, Kanal, Wasser wird nicht mehr oder nur mehr ganz untergeordnet genutzt. Weiters sind im Marktbereich mehrere Baulücken, die ebenfalls zu einer Verteuerung der Infrastrukturkosten beitragen.

Bild 1:

Darüber hinaus ist bei einer Abschätzung der künftigen Entwicklung eine zusätzliche Verschärfung der Situation erkennbar. Im Bewusstsein der finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde (Abgangsgemeinde), aber auch im Sinne eines verantwortungsvollen Umganges mit den natürlichen Ressourcen und der Schaffung eines ansehnlichen Ortsbildes sind alle Gemeindeverantwortlichen gewillt, alle Möglichkeiten und Maßnahmen zu nutzen, um dieser Situation Herr zu werden bzw. sie zu entschärfen.

Daher wurde als eine wesentliche Maßnahme von mehreren die Teilnahme am Projekt „Flächensparenden Baulandentwicklung“ beschlossen. Die Marktgemeinde Weitersfelden hat den Antrag für die Teilnahme an der Förderaktion „Flächensparende Baulandentwicklung in Gemeinden und Statutarstädten“ am 25. Juni 2009 gestellt. Am 16. September 2009 hat die Gemeinde das Genehmigungsschreiben von LR Rudi Anschober dankenswerter Weise erhalten.

2. Umsetzung

Ortsplaner der Marktgemeinde Weitersfelden Architekt DI Albert P Böhm hat dazu im Einreichoperat treffend formuliert: *„Den bereits eingetretenen und künftig zu erwartenden*

Veränderungen des Siedlungsgefüges und somit auch des Ortsbildes, welche aufgrund des Strukturwandels unserer Zeit unumgänglich bedingt sind, müssen sowohl seitens der Verwaltung als auch der Liegenschaftseigentümer Rechnung getragen werden. Um die in diesem Zusammenhang erforderlichen Entscheidungen möglichst nachhaltig und effektiv treffen zu können, wird es erforderlich sein, die Thematik umfangreich zu behandeln, die Zusammenhänge weiträumig genug zu betrachten und eine ausreichende Zeitspanne zur Verfügung zu haben. Die Marktgemeinde will bei der Entwicklung ihrer Siedlungsräume vom Reagieren auf auftretende Bedürfnisse und Missstände zum aktiven Agieren im Sinne eines rechtzeitigen Setzens von Maßnahmen und Hilfestellungen für eine qualitätsvolle und kostengünstige Lebensraumschaffung ihrer Gemeindebürger gelangen.

Zu diesem Zweck wird der Ist-Zustand objektiv erhoben und dargestellt. Ebenso wird der bekannte und zu erwartende Bedarf ermittelt und gegenübergestellt. Davon lassen sich die erforderlichen Maßnahmen bezüglich Raumordnung, Ortsbild, Finanzierung, sowie technische, soziale, wirtschaftliche und verkehrstechnische Infrastruktur ableiten. In weiterer Folge sollen daraus die nötigen und umsetzbaren Maßnahmen, speziell im Rahmen der Raumordnung und der Finanzen, gereiht und entsprechend umgesetzt werden.

Als wesentlicher Effekt wird die dabei geführte Kommunikation zwischen Verwaltung, Wirtschaftsträgern, Eigentümern und Gemeindebevölkerung gesehen. Das Wissen über ungenutzte Ressourcen, bestehenden bzw. künftigen Bedarf, sowie die Erfordernisse des öffentlichen Interesses z.B. des Ortsbildes, sowie der Absichten und finanziellen Möglichkeiten der Gemeindeverwaltung kann wünschenswerte Synergien entstehen lassen und bestehende Synergien aufzeigen. Darüber hinaus werden die Entwicklungsabsichten an die Bevölkerung herangetragen.“

2.1. Eingliederung des Projektes in die Lokale Agenda 21

Dieses Projekt „Flächensparende Baulandentwicklung“ ist in den in Weitersfelden im Jahr 2010 gestarteten Lokalen Agenda 21-Prozesses integriert worden, um hier auch die Prozessstrukturen incl. Beteiligung der Bevölkerung nutzen zu können. Am Samstag, 23. Jänner 2010 wurde dabei ein ganztägiger Zukunfts-Workshop mit ~ 100 TeilnehmerInnen (= knapp 10 % der Gemeindebevölkerung) abgehalten. Dabei ist ein zentrales Thema das Projekt „Flächensparende Baulandentwicklung in Gemeinden“ gewesen und in einer eigenen Arbeitsgruppe bearbeitet worden. An diesem Tag haben 23 Personen in dieser Arbeitsgruppe teilgenommen.

Weitere Arbeitsgruppensitzungen haben an folgenden Terminen stattgefunden:

- 25. Februar 2010 – detaillierte Strukturierung der Arbeitsgruppe (AG-Leiter, Schriftführung, Organisation) – Ist-Stands- und Bedarfserhebung
- 7. April 2010 – Begehung des Ortszentrums mit Kons. Dir. Ludwig Riepl – Ist-Stands- und Bedarfserhebung
- 20. Mai 2010 – Präsentation des Ergebnisses der Potentialerhebung – Riepl- und Fegerl-Haus durch Architekt Dipl.-Ing. Albert Böhm
- 15. Juli 2010 - Vorstellung von Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten / Sanierung Riepl- und Fegerl-Haus
- 14. Oktober 2010
- 15. Oktober 2010 – Begehung „Bauer-Haus“ mit Architekt Dipl.-Ing. Albert Böhm
- 25. Oktober 2010 – 2. Weitersfeldner Zukunftstag mit Vorstellung des aktuellen Standes in diesem Projekt – ca. 100 Teilnehmer
- 4. Dezember 2010 – AG-Sitzung
- 25. Jänner 2011 – AG-Sitzung

Erfreulicher Weise haben sich bei allen Arbeitsgruppentreffen ca. 20 Personen beteiligt. Das Interesse ist nicht abgerissen, sondern es sind eher ständig neue Personen dazu gestoßen.

Dies zeigt vom hohen Interesse an dem für Weitersfelden so wichtigen Projekt. Man kann damit auch behaupten, dass die Sensibilisierung in der Bevölkerung zu diesem Thema vollauf gelungen ist.

2.2. Beauftragung von Arch. Böhm durch den Gemeinderat

In der Sitzung des Gemeinderates der Marktgemeinde Weitersfelden am 26. März 2010 erhielt der Ortsplaner der Marktgemeinde Weitersfelden Arch. DI Albert P. Böhm, Stelzhammerstraße 10/2, 4020 Linz mittels einstimmigem Beschluss den Auftrag für die Dienstleistungen im Rahmen dieses Projektes. Arch. Böhm leistete bereits bei der Projekteinreichung, beim Zukunftstag und bei allen Arbeitsgruppensitzungen seine wertvollen Dienste.

2.3. Zukunftsprofil:

Im Rahmen dieses Projektes wurde auch von der Arbeitsgruppe ein Zukunftsprofil zu diesem Thema erarbeitet und vom Gemeinderat einstimmig beschlossen. Die Leitziele 1 – 5 stellen die Ergebnisse der Arbeitsgruppensitzungen der Ist-Stands- und Bedarfserhebung dar.

Belebung Ortskern – Ortsentwicklung

Leitziel 1:
ATTRAKTIVER WOHNRAUM FÜR JUNGE MENSCHEN IN WEITERSFELDEN
Wir schaffen attraktiven Wohnraum für junge Menschen damit Weitersfelden "Lebensmittelpunkt" für Jugendliche und junge Eltern bleibt oder werden kann.

Dazu beachten wir folgende Punkte:

- *In den Nachnutzungsüberlegungen von bestehenden Gebäuden berücksichtigen wir die Bedürfnisse von jungen Menschen besonders. Die Wohnungsgröße, die Startkosten und die kurzfristige Verfügbarkeit sind wesentliche Faktoren für die Entscheidung.*
- *Wir werben mit den Besonderheiten und Einzigartigkeiten von Weitersfelden und zeigen uns aktiv als lebenswerter Wohnort. Wir wollen Zuwanderung und auch bereits abgewanderte WeitersfeldnerInnen neu begeistern. Wesentliche bestehende Besonderheiten auf die wir stolz sein können, sind dabei die starke Gemeinschaft, unsere Jugend- und Familienfreundlichkeit, das Sportangebot mit unserem Vereinsleben, gute Betriebe, sichere Umgebung für unsere Kinder, die Handschlagqualitäten und der herrliche Naturraum.*

Leitziel 2:
NEUES LEBEN IN LEEREN GEBÄUDEN
Weitersfelden baut auf - eine Gemeinde belebt ihren Ortskern!
Wir sorgen gemeinsam für eine Belebung der leerstehenden Bausubstanz im Marktzentrum und kommen so vom passiven Reagieren zum aktiven Agieren.
Gemeinsam bedeutet für uns: "Wir machen keine Rechnung ohne den Hausbesitzern!" und wir binden viele gesellschaftliche Kräfte ein.
Durch die Nachnutzung der bestehenden Gebäudesubstanz sparen wir Ressourcen und Flächen.

Dazu beachten wir folgende Punkte:

- *Mit der Zustimmung der Hausbesitzer/-innen führen wir eine ausführliche Bestandsaufnahme, eine Erhebung des Ist-Zustandes durch.*
    - *Welche Häuser stehen leer oder werden bald ungenutzt sein?*
    - *Interessen der Eigentümer*
    - *Bestehende Nutzung, Nutzungsdauer und Nutzungsmöglichkeiten*

- *Raumpläne und Bauzustand*
- *Relevanz für das Ortsbild*
- *Erhaltungsaufwand*
- *Veräußerbarkeit und sonstige Rahmenbedingungen*

- *Bei den Objekten, für die finanziell vertretbar eine Nachnutzung möglich ist, wird basierend auf Bestandsaufnahme und Finanzierungsmöglichkeit ein Nachnutzungsszenario entwickelt. Dies betrifft sowohl landwirtschaftliche Objekte, gewerbliche Objekte als auch Wohnobjekte.*
- *Wir starten mit zwei konkreten Objekten (Vorschlag 1: Objekt Riepl / Fegerl) und entwickeln für diese zwei Gebäude nach der Bestandsaufnahme ein Nachnutzungskonzept. Anschließend beginnen wir so schnell als möglich mit den ersten Umsetzungsschritten. Dies soll andere EigentümerInnen motivieren aktiv zu werden.*
- *Im Rahmen der Belebung achten wir auf nachhaltige Qualitäten bei Bautätigkeiten.*
  - *Energiesparoptimierung*
  - *Stärkung der regionalen Wirtschaft*
  - *Ökologisches Bauen und Sanieren*
  - *Altengerechte Sanierung*

Leitziel 4:
ZUR BELEBUNG BESTEHENDER GEBÄUDE BRAUCHT ES "KREATIVE" NUTZUNGSIDEEN
Um die zunehmenden Herausforderungen durch die Entleerung von Gebäuden zu lösen, gehen wir in der Nutzung, wenn nötig völlig neue Wege.

Dazu beachten wir folgende Punkte:

- *Wir untersuchen den Bedarf an Wohnungen für ältere MitbürgerInnen im Marktzentrum und versuchen möglichst eine Mischnutzung von Alt und Jung in den Objekten zu erreichen. Vorausschauend sollten Wohnungen so gebaut bzw. saniert werden, dass sie ebenso für ältere BewohnerInnen nutzbar sind.*
- *Wir gehen aktiv auf mögliche oder gewünschte zukünftige Nutzer und Nutzerinnen zu und erheben deren Bedürfnisse.*
- *Wir prüfen folgende Nutzungsideen auf Umsetzungsfähigkeit mit oder ohne Verbindung mit der Wohnnutzung:*
  - *Gemeinschaftpraxen / Ärztezentrum*
  - *Gesundheitszentrum auf Naturbasis*
  - *Haus für kleines Fitness- oder Regenerationszentrum*
  - *Räume für künstlerische und kreative Entfaltung*
  - *"Bürodorfhaus" - ein angepasstes Dienstleistungszentrum mit neuen jungen Betrieben und günstigen Rahmenbedingungen für den Start eines neuen Unternehmens.*
  - *Räume für Bildung und/oder Museum*
  - *Seniorenwohngemeinschaften*
  - *Raum für Familien (Projektidee der Gruppe Familie & Jugend)*
  - *Lokal/Pub in Zusammenarbeit mit örtlicher Gastronomie (Projektidee der Gruppe Familie & Jugend)*

Leitziel 5:
EIN MARKTPLATZ ZUM WOHLFÜHLEN
Parallel und unter Berücksichtigung der künftigen Gebäude- und Freiraumnutzungen planen wir das künftige Erscheinungsbild des Marktplatzes.

Dazu beachten wir folgende Punkte:

- *Wir wollen eine Verbindung der Faktoren Arbeit - Leben - Wohnen im Marktzentrum. Daher sind die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur und Belebung des Ortskernes sowie die Erhaltung der Ortstruktur zentrale Ziele.*
- *Im Ortszentrum gestalten wir attraktive und gemütliche "Plätze und Freiräume", die ein "Zsammkumma in Weitersfelden" positiv unterstützen.*
  - *mit einladenden Plätzen zum Verweilen*
  - *mit der Gastronomie*
  - *mit Lebens- und Feierplatz*
  - *mit einem optimierten Verkehrs- und Parkflächenkonzept*
- *Im Rahmen der Gestaltung achten wir auf nachhaltige Qualitäten bei Bautätigkeiten:*
  - *Stärkung der regionalen Wirtschaft*
  - *Möglichst Barrierefreiheit*
  - *Einbau von vorhandenen (lagernden bzw. regional verfügbaren) Materialien*

2.4. Neuer, effizenter und flächensparender Umgang mit Bauland – Bewerbung von Baulücken und freier Bausubstanz

Parallel zu den oben angeführten Arbeiten wurde das gesamte gewidmete Bauland in der Marktgemeinde Weitersfelden einer Überprüfung auf Bedarf und Effzienz unterzogen. Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde ist im Jahr 2007 als nicht bebautes Wohngebiet eine Fläche von 21,43 ha ausgewiesen. Im Zuge der Überprüfungsarbeiten im Jahr 2010 wurden 1,6622 ha im Flächenwidmungsplan ausgewiesenes Wohngebiet unter Einverständnis der betroffenen Grundbesitzer in Grünland zurückgewidmet. Dies sind 7,76 % der als Bauland gewidmeten, aber nicht bebauten Fläche in der Marktgemeinde Weitesfelden.

Die Verfahren wurden im Jahr 2010 jeweils einstimmig vom Gemeinderat beschlossen und dem Amt der Oö. Landesregierung zur Prüfung übermittelt. Die nächsten Schritte zur endgültigen den Formvorschriften entsprechenden Durchführung werden im Jahr 2011 gesetzt.
Damit konnte auch ein wichtiger Beitrag zum „Flächesparen“ im Sinne des Projektes geleistet werden.

Um einer allzuschnellen neuen flächenbeanspruchenden Siedlungsentwicklung an der Peripherie des Ortes entgegen zu wirken, sollen primär die leer stehenden Häuser, die freien Wohnungen, Baugründe – primär Baulücken inmitten des gewidmeten Wohngebietes mit bestehender Infrastruktur (Straße, Wasser, Kanal) bei Einverständnis der betroffenen Grundbesitzer beworben und auffallend visualisiert werden. Dazu werden an den 3 Ortseinfahrten des Marktes unter dem Titel „Wohnen in Weitersfelden“ jeweils 250 cm x 200 cm große Informations- und Werbetafeln aufgestellt. Die Tafeln wurden von der Tischlerei Adolf Biermeier entworfen und produziert. Diese werden nach Beendigung der Genehmigungsverfahren im 1. Halbjahr 2011 montiert. Weiters wird über diese Gegebenheiten auch im Nachrichtenblatt der Gemeinde und auf der Homepage der Gemeinde informiert.
Mit dieser Maßnahme wird nicht nur ein Beitrag zum Flächensparen, sondern auch ein wichtiger Beitrag zur effizienten Nutzung der bestehenden Infrastruktur wie Straße, Wasser, Kanal und diverse Leitungen geleistet.
In Bild 2 sind die betroffenen Baulücken, die in der nächsten Zeit beworben werden sollen mit roten Kreisen gekennzeichnet dargestellt. Die blauen Kreise kennzeichnen jene Grundstücke, die in letzter Zeit bebaut worden sind bzw. in nächster Zukunft bebaut werden.

<u>Bild 2:</u>

2.5. Projektablauf bezüglich der Nutzung von leerstehenden Gebäuden

Das – auch von einem Großteil der Weitersfeldner Bevölkerung - als wichtigstes angesehene Projekt ist die Zuführung einer Nachnutzung des seit nunmehr 10 Jahren leerstehenden ehemaligen Lebensmittelgeschäftes (**„Riepl-Haus“**). Seit wenigen Jahren ist auch das unmittelbar angrenzende **„Fegerl-Haus“** ebenfalls unbewohnt (in Bild 2 gelb gekennzeichnet).
Daher wurde die intensive Arbeit an der Nachnutzung dieser Gebäude im Sinne der Nutzung der bestehenden Bausubstanz und der Belebung des Ortskernes in den Vordergrund gestellt.

Dabei wurde folgender Projektablauf im Jahr 2010 durchgeführt:

1. Basis – Bestandsaufnahme der relevanten Objekte – Bedarfserhebung
2. Konzentration auf das wichtigste Gebäude = Riepl-Fegerl-Haus als 1. Teilprojekt: Untersuchung der bestehenden Struktur bezüglich Bauzustand und Eignung für Startwohnungen bzw. gewerbliche Nutzung
3. Erarbeitung einer Nutzungsstudie vom Riepl-Fegerlhaus durch Arch. Böhm (Hinweis: die Nutzungsstudie wurde bereits im Zwischenbericht übermittelt)
4. Kostenschätzung
5. Auslotung und Abklärung der Finanzierungsmöglichkeiten
6. Auslotung und Abklärung der Förderungsmöglichkeiten
7. Kreative Finanzierungmöglichkeiten für Neunutzungen

Als 2. Teilprojekt wurde ein weiteres Gebäude **„Bauerhaus“**, ein ehemaliges Gasthaus (in Bild 2 orange gekennzeichnet) im Ortszentrum von Arch. Böhm eingehend besichtigt und eine Nutzungsstudie erarbeitet. Da dieses Gebäude noch bewohnt wird, steht eine Weiterarbeit an diesem Projekt entsprechend dem Prozedere des „Riepl-Hauses“ unter

Einhaltung der gebotenen Pietät noch nicht unmittelbar bevor. Das endgültige Konzept zum „Bauerhaus“ wird unter diesem Aspekt voraussichtlich im 1. Quartal 2011 präsentiert.

3. Ergebnisse - Zusammenfassung

Das Projekt **„Flächensparende Baulandentwicklung“** wurde in einem intensiven **Lokalen Agenda 21-Prozess** unter dem Titel „Weitersfelden baut auf“ eingebunden. Neben 4 weiteren Themen (Gesunde Gemeinde, Strukturverbesserung in der Landwirtschaft, Klima und Energie) wurde und wird dieses Projekt als das brennendste Thema bezüglich Flächensparen und Belebung des Ortskernes angesehen. Zur Fortführung und Weiterarbeit ist geplant, dass dieses Projekt im Rahmen der „Dorf- und Stadtentwicklung“ – die Marktgemeinde Weitersfelden ist seit 2008 auch bei dieser Maßnahme dabei – weiter vorangetrieben wird. Der Verein wurde im November 2010 gegründet.

In zwei Zukunftswerkstätten mit einer Beteiligung von jeweils 100 Personen (= knapp 10 % der Bevölkerung) und durch eine ganz intensive Arbeit in den Projektgruppen konnte eine **hohe Senisiblisierung** gerade auch zu diesem Thema in der Bevölkerung erzielt werden.
Zur zusätzlichen Bewusstseinsbildung des Themas „Flächensparende Baulandentwicklung“ wurde auch die diesbezügliche **Ausstellung** der Umweltabteilung des Amtes der Oö. Landesregierung im Gemeindezentrum zur Besichtigung für die Bevölkerung über 3 Monate aufgestellt.

Eine intensive Bearbeitung der Zuführung einer Nachnutzung des Riepl-Hauses wurde durchgeführt. Das äußerst erfreuliche Ergebnis ist, dass sich zur Zeit der Berichterstellung die **Gründung einer Investitionsgesellschaft** bestehend aus örtlichen Gewerbetreibenden und der örtlichen Bank abzeichnet. Dieses Gremium wird das **„Riepl-Haus“** und unter bestimmten Voraussetzungen auch das **„Fegerl-Haus“** kaufen und darin Wohnungen und eine Gewerbefläche einbauen. Laut dem ambitionierten Zeitplan sollen diese noch im Jahr 2011 für eine entsprechende Nutzung zur Verfügung stehen.

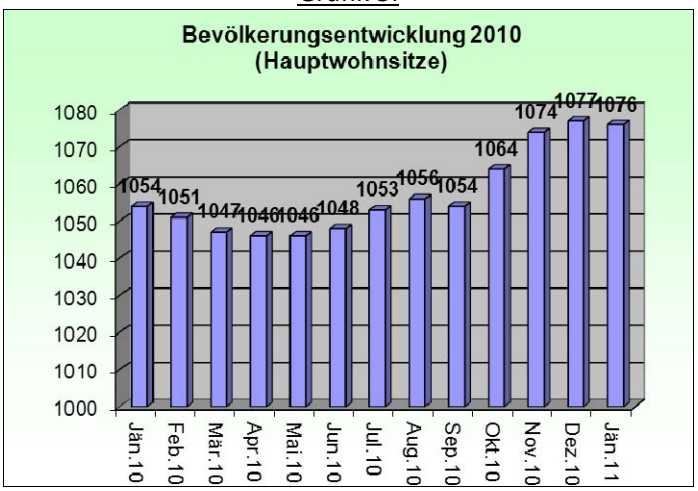
Für das **„Bauer-Haus“** wird ebenfalls eine **Nutzungsstudie** von Arch. Böhm erstellt.

Neben diesen Aktivitäten wurden das gesamte gewidmete nicht bebaute **Bauland** in der Marktgemeinde Weitersfelden einer **Überprüfung auf Bedarf und Effzienz** unterzogen. Dabei konnte im Konsens mit den Grundbesitzern 7,76 % der als Bauland gewidmeten, aber nicht bebauten Fläche in der Marktgemeinde Weitesfelden in Grünland zurückgewidmet werden.

Im Gegenzug werden durch an den 3 Ortseinfahrten aufgestellte **Werbe- und Informationstafeln** im besonderen die nicht bebauten **Baulücken**, Baugründe und weitere leerstehende verfügbare Häuser und Wohnungen beworben.

Alle diese Maßnahmen sollen letztendlich dem obersten Ziel, nämlich der **Abwanderung entgegen wirken.** Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung der Markgemeinde im Jahr 2010 (siehe Grafik 3), so kann festgestellt werden, dass sich der negative Trend des Bevölkerungsverlustes bis Mitte des Jahres exakt gemäß der in Grafik 1 dargestellten Entwicklung vollzogen hat.

Grafik 3:



Erfreulicher Weise hat sich im 2. Halbjahr eine Trendumkehr eingestellt. In diesem Zeitraum hat sich ein Bevölkerungswachstum von 30 Personen ergeben. Unter anderem kann dies auch auf die durchgeführten Projekte und Prozesse zurückgeführt werden. Es hat sich offensichtlich eine Änderung der Stimmung zum Positiven in Weitersfelden ergeben. Wir hoffen, dass diese Trendumkehr nicht nur ein Aufflackern, sondern nachhaltig und beständig ist.

4. Kosten und Endabrechnung:

1.	Teilrechnung Arch. Böhm	€ 14.680.-	19. August 2010
2.	Teilrechnung Arch. Böhm	€ 10.560.-	28. Dezember 2010
3.	Teilrechnung Tischlerei Biermeier	€ 3.786.-	31. Dezember 2010
	Summe:	**€ 29.026.-**	

Es wird um Auszahlung der 2. Förderungsrate an die Marktgemeinde Weitersfelden an die **Konto-Nr. 6210017, BLZ 34330** der Raiba MVA ersucht. Für die erste Teilzahlung in der Höhe von € 10.281,60.-, eingegangen am 14. September 2010, bedanken wir uns recht herzlich.

5. Resümee

In einem äußerst arbeitsintensiven Jahr 2010 konnte mit dem Projekt „Flächensparende Baulandentwicklung“ auch für eine Abgangsgemeinde wie Weitersfelden ohne finanziellen Spielraum der notwendige budgetäre Rahmen geschaffen werden, dass dieses enorm wichtige und für die Gemeinde existenzielle Thema durch die Einbeziehung von Experten wie Arch. DI Albert Böhm professionell begleitet werden konnte. **Das Projekt kann als absolut erfolgreich bezeichnet werden,** da verwirklicht werden kann, dass ein seit 10 Jahren leerstehendes zentrales Gebäude incl. Nachbargebäude im Ortszentrum von Weitersfelden wiederum einer Nutzung zugeführt wird. Mindestens 4 Wohnungen zu je 50 bis 60 m² und Gewerbefläche mit ~ 100 m² werden im Jahr 2011 geschaffen.

Weiters wurde das noch nicht bebaute gewidmete Bauland einer Bedarfs- und Effizienzüberprüfung unterzogen. Dabei konnten 7,76 % dieses Baulandes im Sinn des Flächensparens in Grünland rückgewidmet werden. Im Gegenzug werden unter anderem insbesondere die bestehenden Baulücken durch Informationstafeln besonders beworben.
Damit konnte ein wichtiger Beitrag zur Reduktion bez. zum Stoppen der Abwanderung in Weitersfelden geleistet werden.

6. Danksagung

Ich als Bürgermeister der Marktgemeinde Weitersfelden möchte zum Abschluss des Endberichtes folgenden Personen einen herzlichen Dank aussprechen:

- Allen voran Landesrat Rudi Anschober für die Ermöglichung und die Genehmigung des Projektes
- Landesrat Dr. Josef Stockinger, der die restliche Finanzierung zugesagt hat
- Frau DI Renate Leitinger – sie hat mich bereits Ende des Jahres 2008 auf dieses Projekt aufmerksam gemacht; bei der Tagung in Kremsmünster im Dezember 2008 konnte ich mich über bereits durchgeführte Projekte informieren; dabei bin ich zum Schluss gekommen, dass diese Projektschiene für die Marktgemeinde Weitersfelden in Anbetracht der bestehenden Situation unbedingt in Anspruch genommen werden sollte
- Herrn Ing. Hermann Miesbauer für die Möglichkeit, dass die Ausstellung „Flächensparen“ für die Marktgemeinde Weitersfelden zur Verfügung gestellt wurde
- Dem Gemeinderat Weitersfelden für die sofortige Zuerkennung der Sinnhaftigkeit des Projektes und die einstimmigen Beschlüsse
- Herrn Arch. DI Albert Böhm für die professionelle Begleitung, die ständige Gesprächsbereitschaft, das Verständnis für die vielen Meinungen, die Wertschätzung und die Begeisterung, die er unserem Prozess entgegen gebracht hat
- Herrn Vize-Bürgermeister Gerhard Herzog für die Übernahme der Leitung des Arbeitskreise und der Obmannschaft des Vereines „L(i)ebenswertes Weitersfelden“ und für die intensiv geleistete Arbeit
- Den Mitgliedern des Arbeitskreises „Weitersfelden baut auf – Belebung des Ortskernes“ für die umfangreiche Arbeit, das intensive und konstruktive Mitdenken und die ehrenamtlich zur Verfügung gestellt Zeit
- Den Gemeindemitarbeitern für die unterstützenden Arbeiten im Schriftverkehr
- Herrn Direktor Ewald Wahlmüller von der Raiffeisenbank Mühlviertler Alm, Bankstelle Weitersfelden, für die federführende Übernahme der Aufstellung der Investorengruppe und Mitarbeitern der RLB für ihre wertvollen Finanzkalkulationen
- Den Gewerbetrieben von Weitersfelden für die Bereitschaft zum Wohle der Gemeinde in das Projekt „Riepl-Fegerl-Haus“ zu investieren

Freundliche Grüße

DI Franz Xaver Hölzl
Bürgermeister