

# dorferneuerung wolfsgرابen

Februar 2019

[www.dorferneuerung-wolfsgرابen.at](http://www.dorferneuerung-wolfsgرابen.at)

## Sehr geehrte Wolfsgرابnerinnen und Wolfsgرابner,

Bei unserem letzten Dorfgespräch im November 2018 war aufgrund vielfacher Wortmeldungen festzustellen, dass die Mehrheit der Anwesenden mit den Plänen unserer Gemeindeführung, den ursprünglichen Ort des vorgesehenen Kommunikationszentrums lediglich mit Wohnungen zuzupflastern (und das Gemeindeamt jenseits der Orts tafeln zu belassen), nicht einverstanden ist.

Bekanntermaßen wird das Fehlen eines Ortskerns und Kommunikationszentrums seit Jahren von unseren Bürgerinnen und Bürgern als Manko empfunden, zwei vom Land NÖ unterstützte Studien ergaben, dass der Platz um das ehemalige Gemeindeamt (Hauptstraße 54/56) der geeignetste Ort ist.



**Jetzt kann man natürlich Argumente für oder gegen jedes Vorhaben finden.**

Wir als überparteiliche Organisation sind jedoch der Meinung, dass „Demokratie aktiv leben“ (so wird die Aktion Dorferneuerung von der NÖ Landesregierung beworben) so nicht aussehen kann.

Wir haben deshalb eine Volksbefragung initiiert, innerhalb weniger Tage konnten wir wesentlich mehr als die für diese Aktion notwendigen zehn Prozent an Unterschriften (gemessen an den Wahlberechtigten) gewinnen. Und noch immer finde ich bis heute in meinem Postkasten weitere Unterschriftenlisten...

**Wie immer diese Abstimmung ausgehen wird – so sehen wir Demokratie – sie ist letztlich Ausdruck des Willens unserer Bevölkerung und keine von oben verordnete Doktrin.**

Im Februar wurde ich von einer Repräsentantin der NÖ-ÖVP nach St. Pölten eingeladen, um über die Situation in unserer Gemeinde zu diskutieren.

Natürlich wurde mir vorgeworfen, dass mit 3 Gemeinderäten des Aktiven Wolfsgرابens im Vorstand der DEW eine politische Schlagseite hätte. Nur – das ist immer noch nicht die Mehrheit, und ich denke, als Obmann während der 9 Jahre unseres Bestehens die Überparteilichkeit des DEWs unter Beweis gestellt zu haben.

Nebenbei:

In der Gründungsversammlung des Dorferneuerungsvereins 2010 wurde Josef Pranke (damals schon Vorsitzender des Aktiven Wolfsgرابens) geradezu händeringend von unserer Bürgermeisterin ersucht, eine Funktion zu übernehmen.

Dass seit den letzten Wahlen zwei weitere deklarierte „Aktive“ und zugleich Vorstandsmitglieder des DEWs im Gemeinderat aufscheinen, sollte der Mehrheitsfraktion eigentlich zu denken geben – als Zufall wird man das schwer bezeichnen können...

Informieren wollen wir Sie mit diesem Rundschreiben über „Tatsachen“, die immer wieder kolportiert werden – machen Sie sich selbst ein Bild...

Dr. Walter Buchinger

## Finanzierung Gemeindeamt – was sie unbedingt wissen sollten

Von Seiten unserer Frau Bürgermeisterin wurde bislang immer wieder betont und auch veröffentlicht (Wolfsgraber Bote Winter 2017 und Amtsblatt der Gemeinde 03/2018), dass sich die Gemeinde Wolfsgraben einen Neubau des Gemeindeamtes am alten Standort Hauptstraße 54 nicht leisten kann.

Die von ihr kolportierten Summen belaufen sich auf mindestens EUR 900.000,-. **Eine nachvollziehbare Kostenrechnung, wie von der Opposition im Gemeinderat gefordert, wurde bis heute nicht vorgelegt.**

Daher hat der Vorstand des Dorferneuerungsvereins beschlossen, eine Grobkostenschätzung für den Bau eines neuen Gemeindeamtes durch das Projektmanagement eines Bauträgers, auf eigene Kosten zu veranlassen.

### Das Ergebnis liegt nun vor.:

Für ein eingeschossiges Gebäude mit einer Fläche von 200m<sup>2</sup> –wie im siegreichen Projekt der Architektenstudie von formann2puschmann vorgesehen– belaufen sich die reinen Baukosten (ohne Planungskosten und Einrichtung) auf € 434.029,45 exkl. UST, was Bauwerkskosten von € 2.170,15/m<sup>2</sup> entspricht.

Für ein zweigeschossiges Gebäude, Gemeindeamt im Erdgeschoss und darüber liegend 2 Wohnungen (mit der Option, das Erdgeschoss zu einem späteren Zeitpunkt in ebenfalls 2 Wohnungen umzugestalten), belaufen sich die

reinen Baukosten (für beide Geschosse) auf € 729,457,41 exkl. UST, was Bauwerkskosten von € 1.823,54/m<sup>2</sup> entspricht.

Dieser Variante wird aus Kostengründen der Vorzug gegeben.

**Wir gehen somit von einem Baukostenbeitrag von etwa € 400.000,- exkl. UST aus und zeigen nachfolgendes Finanzierungsmodell:**

**€ 138.000,-** bislang vom Land zugesagte Bedarfszuweisung (=>Förderung) für ein Gemeindeamt (zwischenzeitlich wurde durch die ÖVP die Umwidmung auf Straßenbau beantragt).

**EUR 262.000,-** Kreditaufnahme,  
Durchschnittszinssatz 2,0% (aktuell 0,5%)

Rate monatlich € 968,42 (Laufzeit 30 Jahre)  
oder  
Rate monatlich € 1.110,51 (Laufzeit 25 Jahre).

Diese Ratenhöhe könnte aus dem zu erwartenden Baurechtszins der Arthur Krupp GmbH, **ohne zusätzliche Belastung des Gemeindebudgets** getätigt werden.

Mit dem Wegfall der derzeitigen Miete im Wirtschaftspark von € 1.795,81 pro Monat, stünde dieser ersparte Betrag darüber hinaus für ein weiteres Finanzierungsvolumen von etwa € 485.848,- bei einer Laufzeit von 30 Jahren für allenfalls erforderliche Zusatzkosten—**ebenfalls ohne zusätzliche Belastung des Gemeindebudgets**— zur Verfügung.

(DEW)



## Wolfsgrabner Rahmenbedingungen ...

Was stimmt nicht an den Rahmenbedingungen in einer Gemeinde, wenn immer mehr darin wohnen möchten, aber ebenda wirtschaftende Betriebe wie etwa Lebensmittelgeschäfte und Gasthäuser, nicht mehr von den vermehrt darin Wohnenden leben können?

Eine nicht leicht zu beantwortende Frage.

Sollte eine weitsichtige Gemeindepolitik nicht wenigstens versuchen, darauf eine Antwort zu finden? Wir denken, ein Dorf- und Kommunikationszentrum samt Gemeindeamt wäre dafür eine zukunftsweisende Basis. In zahlreichen Gemeinden unseres Bundeslandes hat sich dieses Konzept bewährt. Dies ist eine einmalige Gelegenheit, die wir uns von den ÖVP – Mandataren nicht ‚verBocken‘ lassen dürfen!

Wir dürfen nicht zulassen, daß diese Mandatare das einzige im Gemeindebesitz stehende Zentrumsgrundstück an einen Wohnbauträger zur Errichtung von reinen Wohnblöcken verscherbeln!

**Das darf nicht geschehen, Leute wehrt Euch! Unterstützt die Dorferneuerung!**

Wir könnten schon bald erleben, daß Liegenschaftsbesitzer ihre bis jetzt wirtschaftlich genutzten Objekte, die entweder schon still stehen, oder wo mangels Investitionen ein Sanierungsrückstau entstanden ist, einfach Wohnbau - Bauträgern überlassen werden.

Diese Unternehmen werden dann viele Wohnblöcke mit vielen Wohnungen errichten... Wie sollte eine Gemeinde darauf mäßigend einwirken, wenn sie selbst mit schlechtem Beispiel vorangegangen ist?

Die Frau Bürgermeister sieht laut NÖN, Ausgabe 06/2019 in der Errichtung von Wohnblöcken das Siegerprojekt Formann - Puschmann umgesetzt. Also keinen Raum für Begegnungen (Arzt, Post, Bistro), kein Gemeindeamt, nur Wohnblöcke - trotzdem umgesetzt? Was für eine sonderbare Sichtweise.

Dies wird noch verstärkt von einer Behauptung eines anderen Mandatars, der im Wolfsgrabner Boten von einer Belebung des Ortskerns durch viele Wohnungen spricht.

Er hat wohl nicht selbst einen Lokalausweis im Bereich der Großfeldsiedlung, Am Schöpfwerk oder im vormals bürgerlichen Liesing vorgenommen.

Den ÖVP Mandataren und den von der Frau Bürgermeister genannten Personen, die sich für den Verbleib der Gemeinde in Miete im Wirtschaftspark ausgesprochen



haben sollen, seien die folgenden Fragen gestellt:

*Warum bewohnt Ihr (Ein-)Familienhäuser auf Eurem Grundstück?*

*Warum habt Ihr nicht ein Baurecht an einen Bauträger für Eure Liegenschaft vergeben und bewohnt nicht ein anderes Objekt in Miete?*

Vielleicht weil es ein völlig unwirtschaftlicher Nonsens wäre? JA SO IST ES, das gilt auch für die Gemeinde! Allerdings halt nur mit fremdem (Steuer)Geld.

Dem aufmerksamen Leser der NÖN wird eine weitere Randbemerkung der Frau Bürgermeister nicht entgangen sein: „Kredite sollen nur für essentielle Dinge, wie beispielsweise einen Kindergartenzubau aufgenommen werden“.

Bingo, viele billige Wohnblöcke (großes Grundstück fast geschenkt) gibt viele billige Wohnungen. Je mehr und billiger, desto mehr Kinder und bunter auch. Dann braucht es viel mehr „Essentielles“ (z. B. Kanalerweiterung).

**Ja und wo bleibt da die Politik für die Wolfsgrabner?**

Wollen wir nicht vielleicht besser den dörflichen Charakter erhalten, solange es noch geht?

Weitsicht wäre gefragt!

(Ing. Hubert Tober)



### Infobox—Volksbefragung

Durch die Volksbefragung wird ein Element der direkten Demokratie auf Gemeindeebene verwirklicht.

Einer verantwortungsvollen Gemeindeverwaltung steht es frei zu bestimmten Sachthemen die Meinung der Gemeindeglieder in Form einer Volksbefragung einzuholen.

Das Ergebnis der Volksbefragung ist grundsätzlich nicht bindend, der Gemeinderat kann es aber im Vorfeld der Befragung -zum Zeitpunkt der Anordnung- als bindend definieren.

**Eine Volksbefragung kann auf zwei Arten zustande kommen:**

**1.) per Bürgerinitiative:** Mindestens 10% der Wahlberechtigten unterstützen mittels ihrer Unterschrift einen sogenannten Initiativantrag zur Durchführung einer Volksbefragung.

**Nach Prüfung der eingereichten Unterschriften muss(!) der Gemeinderat die Befragung anordnen.**

**1.) per Gemeinderatsbeschluss:** Der Gemeinderat kann auch ohne vorangegangenen Initiativantrag aus eigenem Willen eine Volksbefragung beschließen.

Der Initiativantrag ermöglicht auch dann die Durchführung einer Volksbefragung, wenn im Gemeinderat keine Mehrheit für eine Volksbefragung gegeben ist.

Er ist damit die wichtigste Möglichkeiten für Bürgerinnen und Bürger, abseits der Mehrheitsverhältnisse im Gemeinderat, ihrer Meinung Gehör zu verschaffen.

(DEW)

### **ERLÄUTERUNG:**

Alle in dieser Aussendung veröffentlichten Grafiken entstammen dem Siegerprojekt des Architekturbüros „forman<sup>2</sup>puschmann“.

Im Zuge eines –von der Gemeinde Wolfsgraben durchgeführten- Wettbewerbes wurde dieses Projekt von einer unabhängigen Jury mit überwältigender Mehrheit auf den ersten Platz gewählt.

(Mit Unterstützung und unter Mitwirkung des Landes Niederösterreich).