

**Im Zusammenhang mit der Volksbefragung am 3. September sind falsche Behauptungen zum geplanten Wohnpark und dessen infrastrukturellen Rahmenbedingungen im Umlauf. Bitte finden Sie nachfolgend faktengerechte Antworten auf die wichtigsten Fragen:**

**Wer soll vom Öko-Wohnpark in St. Veit profitieren?**

Die geplanten 91 Reihenhäuser sollen vor allem der Berndorfer Bevölkerung, insbesondere jungen Familien, ein leistbares Eigenheim ermöglichen.

**Wie kam es zu diesem Bauvorhaben?**

Die Wankenwiese wurde in der Vergangenheit immer wieder umgewidmet. Die letzte Umwidmung in Bauland-Wohngebiet fand 1995 statt.

Von den insgesamt 5,6 Hektar sollen maximal 4 Hektar phasenweise umgewidmet werden. Der geplante Wohnpark nimmt nur rund 2,9 Hektar in Anspruch. Die ersten Gespräche der Genossenschaft mit der Gemeinde fanden im Jahr 2018 statt. Nach Zustimmung der damals politischen Verantwortlichen wurden seitens der gemeinnützigen Genossenschaft Atlas Kaufverträge mit den Grundeigentümern abgeschlossen. Ein Grundsatzbeschluss zur phasenweisen Umwidmung wurde am 29.09.2020 einstimmig im Gemeinderat gefällt.

Das Projekt wurde in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde entwickelt. Von ursprünglichen 126 Einheiten wurde nun ein Planungsstand mit 91 nachhaltig Reihenhäusern ausgearbeitet.

**Warum ist ein Eigenheim für die durchschnittliche Bevölkerung kaum finanzierbar?**

Ein 500 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit einem 120 m<sup>2</sup> großen Haus kostet derzeit rund € 600.000,- Aufgrund der strengen Richtlinien der Banken benötigen die Käufer:innen rund € 150.000,- Eigenmittel und ein Nettoeinkommen von rund € 5.000,-, um einen Kredit zu erhalten. Dazu kommt, dass die Lage sich weiter verschärft. Die Zinsen steigen immer mehr an und die Grundstückspreise sowie Baukosten sind explodiert.

**Warum kann eine gemeinnützige Genossenschaft kostengünstiger bauen?**

Eine gemeinnützige Genossenschaft wie die Atlas hat keinen privaten Eigentümer. Sie ist nicht gewinnorientiert und schafft aufgrund ihres gesetzlichen Auftrags leistbaren Wohnraum. Sie kann daher effizienter und kostengünstiger, aber trotzdem mit hoher Qualität bauen. Und wir bieten für alle Reihenhäuser das beliebte System „Miete mit Kaufoption“. Das erleichtert den zukünftigen Bewohner:innen, sich den Traum von den eigenen vier Wänden zu erfüllen, beträchtlich.

**Wie sieht es mit der Wohnbauförderung aus?**

Obwohl das Land NÖ die Neubauförderungsrichtlinien derzeit überarbeitet, steht fest, dass gemeinnützige Unternehmen wie die Atlas weiterhin mit Fördermitteln des Landes NÖ leistbaren Wohnraum zum Wohle der Bevölkerung schaffen können.

Für den Wohnpark St. Veit heißt das konkret, dass die offizielle Einreichung bei der Abteilung Wohnbauförderung nach der genauen Widmungslage, die wegen der Volksbefragung am 3. September noch in Schwebelage ist, erfolgt.

**Wie funktioniert der Vergabeprozess?**

Durch die Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln des Landes Niederösterreich werden 25 % der Wohnungen direkt vom Land Niederösterreich vergeben. Für alle anderen Wohnungen sucht die Atlas selbst ihre Mieter:innen.

### **Wer darf eine geförderte Wohnung anmieten?**

Wer in eine geförderte Wohnung einziehen möchte, muss laut den einschlägigen Bestimmungen des NÖ Wohnbauförderungsgesetzes 2005 und den dazugehörigen NÖ Wohnbauförderungsrichtlinien folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Einkommensgrenzen: jährliches Nettoeinkommen – höchstens:
  - für eine Person € 50.000,--
  - für zwei Personen € 70.000,--
  - für jede weitere Person + € 10.000,--  
(d.h. für drei Personen sind das € 80.000,--)
- Die Bewohner müssen in der geförderten Wohneinheit einen Hauptwohnsitz begründen und dies auch nachweisen.
- Die/Der Mieter darf/dürfen kein anderes gefördertes Wohnobjekt besitzen.

### **Wird durch den Öko-Wohnpark wertvoller Boden versiegelt und zubetoniert?**

Nein! Erstens werden von den insgesamt zur Verfügung stehenden 5,6 Hektar nur rund 2,9 Hektar nach neuesten Umweltstandards verbaut. Und zusätzlich ist ein umfassendes Durchgrünungskonzept zwingend vorgesehen. Die Parkplätze werden nicht versiegelt, sondern mit versickerungsoffener Oberfläche gestaltet.

Zweitens ist das Projekt ein Musterbeispiel für eine klimagerechte Stadtentwicklung. Die vorgesehene Fläche ist dafür gut geeignet, da sie sich inmitten eines Siedlungsgebietes befindet. Das heißt, die Stadt wächst nicht nach außen, sondern es wird das Ortszentrum für die Schaffung von dringend benötigtem, leistbarem Wohnraum herangezogen.

### **Kann dies mit Zahlen/Daten/Fakten belegt werden?**

Der Wohnpark St. Veit weist Eigengärten mit einer Gesamtfläche von ca. 7.000 m<sup>2</sup> und eine Grün- und Erholungszone mit ca. 2.300 m<sup>2</sup> auf. Zusätzlich verfügen die Pultdächer über eine extensive Begrünung von ca. 6.500 m<sup>2</sup>.

Im Gegensatz zu bisherigen Bebauungsskizzen werden beim Wohnpark St. Veit die Parkplätze nicht durch eine Asphalt- oder Betondecke versiegelt, sondern als versickerungsoffene Oberfläche gestaltet. Diese klimafitten Parkplätze sind mit einer Fläche von insgesamt ca. 2.600 m<sup>2</sup> geplant. Zudem werden ca. 80 großkronige, einheimische Bäume gepflanzt.

### **Wird das Naherholungsgebiet Wankenwiese für die St. Veiter Bürger:innen weiterhin bestehen bleiben?**

Die Wankenwiese war bislang kein klassisches Naherholungsgebiet, sondern im Privatbesitz mehrerer Bauern, die Futtermittel angebaut haben. Im Zuge des geplanten Projekts wird erstmals eine gemeinschaftliche Grün- und Erholungszone von ca. 2.300 m<sup>2</sup> geschaffen. Diese ausgedehnte grüne Achse als Nord-Süd-Verbindung von der Hauptstraße zu den Spazierwegen und die Durchwegung der Anlage wäre für die gesamte St. Veiter-Bevölkerung fußläufig und mit dem Rad frei zugänglich.

### **Ist die Atlas schon Eigentümer der 2,9 Hektar?**

Atlas hat mit allen Grundeigentümern rechtsgültige Kaufverträge abgeschlossen. Derzeit erfolgt die grundbücherliche Durchführung. Die grundverkehrsbehördliche Genehmigung, welche für den Ankauf von Grünland vorgeschrieben ist, wurde am 11.11.2021 durch die Grundverkehrsbehörde Bruck an der Leitha erteilt.

**Welche naturschutzfachlichen Aussagen sind aufgrund von Gutachten gesichert?**

Auf der gesamten Wankenwiese wurde keine Hirschkäfer-Population festgestellt. Im Jahr 2022 wurde ein naturschutzfachliches Gutachten beauftragt, das keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Umsetzung des Wohnparks ergeben hat. Dieses Gutachten wurde nach einer Begehung durch Experten des Naturschutzabteilung des Amtes der NÖ Landesregierung schriftlich, unter Einhaltung einer Auflage für den weiterhin gesicherten Lebensraum zweier Heuschreckenarten, bestätigt. Für diese wurde eine Blumenwiese als Ausgleichsfläche geschaffen.

**Wie sieht es mit dem Verkehr aus?**

Das Verkehrsplanungsgutachten belegt transparent, dass durch die Zentrumsnähe viele Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Volksschule und Supermarkt mit kurzen Wegstrecken fußläufig sehr gut erreichbar sind. Vor allem der Bahnhof ist zu Fuß oder mit dem Rad rasch erreichbar. Daher geht der Verkehrsplaner davon aus, dass die Bevölkerung langfristig ihr Mobilitätsverhalten anpasst, weshalb das Gebiet aus verkehrstechnischer Sicht für eine Siedlungserweiterung generell gut geeignet ist.

**Warum soll sich das Mobilitätsverhalten der zukünftigen Bewohner:innen ändern?**

Viele Menschen steigen aufgrund ihrer ökologischen und wirtschaftlichen Situation auf öffentliche Verkehrsmittel um. Außerdem bieten immer mehr Arbeitgeber Home-Office an.

Stand: 31.8.2023 - Ergänzungen möglich