



GEMEINDEVISION



MARKTGEMEINDE OBER-GRAFENDORF

**Integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept**

Juni 2024



WWW.DORF-STADTERNEUERUNG.AT

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
1 Vorwort	3
2 Die Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung.....	4
3 Basisdaten	5
3.1. Eckdaten der Gemeinde	5
3.2. Ausgangssituation	5
3.3. Klimakompass.....	7
3.4. Teilnahme an Programmen und Aktionen	8
3.5. Vorhandene raumrelevante Konzepte/Strategien.....	8
3.6. Projekte und Aktionen der vergangenen Jahre (Auswahl)	10
3.7. Zentralörtliche Funktion.....	11
3.8. Kontaktdaten.....	12
4 Prozessdokumentation – der Weg zur Gemeindevision	13
5 Evaluierung.....	15
6 Leitbild	17
6.1. Grundlagen – Stärken und Schwächen	17
6.2. Herausforderungen.....	18
6.3. Vision.....	19
6.4. Strategie 2031	19
6.5. Leitziele – operative Ziele	20
6.6. Projektideen.....	21
6.7. Geplante Projekte der kommenden Jahre	23
7 Dokumentation Prozess Ortskernabgrenzung	26
7.1. Beschreibung des Ortskerns	26
7.2. Plandarstellung der Ortskernabgrenzung.....	28
7.3. Erläuterung zur Plandarstellung	29
7.4. Verortung ortskernrelevanter Projekte	29
7.5. Teilnehmerliste Workshop.....	30
7.6. Ansprechpersonen für die Ortskernabgrenzung	30
7.7. Anhang	30
8 Ausblick	35

Die vorliegende Dokumentation wurde basierend auf die Vorgaben der Punkte 4 und 5.2. der „Durchführungsbestimmungen 2024 für Förderungen im Rahmen der NÖ Dorf- und Stadterneuerung, Regionsentwicklungsrichtlinie“ sowie der „Fachempfehlung zur Stärkung von Orts- und Stadtkernen in Österreich“ der ÖROK erstellt.

(siehe www.raumordnung-noe.at)

1 VORWORT

Liebe Ober-Grafendorfer:innen

im Jahr 2015 haben wir gemeinsam mit der Dorf- und Stadterneuerung ein Leitbild mit Zukunftsvisionen für unsere Gemeindeentwicklung erstellt. Dank dieser Kooperation konnte auch der Zentrumsentwicklungsprozess in unserer Marktgemeinde in den letzten Jahren so erfolgreich umgesetzt werden.

Nachdem sich in den letzten Jahren sehr viel verändert hat, haben wir uns dazu entschlossen, das Leitbild zu erneuern. Damit wollen wir sicherstellen, dass wir weiterhin eine lebenswerte und zukunftsorientierte Marktgemeinde sind. Deshalb haben wir einen Blick auf die Entwicklungen der letzten Jahre geworfen und reflektiert, was uns gut gelungen ist und wo noch Verbesserungsbedarf besteht. Wir möchten mit der Erneuerung des Leitbilds die vielen Aktivitäten in Ober-Grafendorf zusammentragen und unsere zukünftigen Ziele klar definieren.

Die Vision der Marktgemeinde Ober-Grafendorf ist vielfältig und umfasst verschiedene Themenfelder. Wir wollen gute Rahmenbedingungen für das gesellschaftliche Zusammenleben inkl. einer optimalen Gesundheitsversorgung und -vorsorge schaffen. Zudem wird zur Mitarbeit bei der Zukunftsgestaltung motiviert und darauf geachtet, dass sich alle verstanden, gehört, miteinbezogen und wertgeschätzt fühlen. Nachdem rund ein Drittel des gesamten Energieverbrauchs auf den Verkehrssektor entfällt, möchten wir mit unseren Maßnahmen besonders die nachhaltige Mobilität fördern. Der Fokus wird auf die Stärkung des Fuß- und Radverkehrs gelegt.

Ober-Grafendorf vereint die Vorteile einer ländlichen Marktgemeinde mit gut ausgebauten Infrastrukturen. Wir streben nach einem lebendigen Ortszentrum mit aktivem Leerstandsmanagement und wollen dafür sorgen, dass eine verträgliche Bevölkerungsentwicklung weiterhin gesichert ist.

Ich bin zuversichtlich, dass wir gemeinsam diese Vision umsetzen können, und freue mich auf die zukünftigen Entwicklungen in Ober-Grafendorf.

Mit freundlichen Grüßen,
Ihr Bürgermeister

DI(FH) Rainer Handlfinger



2 DIE AGENDA 2030 FÜR NACHHALTIGE ENTWICKLUNG

Bei einem hochrangigen Gipfeltreffen der Vereinten Nationen (United Nations, UN) im September 2015 wurde die „Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“ beschlossen. Alle 193 Mitgliedstaaten der Vereinten Nationen verpflichten sich, auf die Umsetzung der Agenda 2030 mit ihren 17 nachhaltigen Entwicklungszielen (**Sustainable Development Goals, SDGs**) auf nationaler, regionaler und internationaler Ebene bis zum Jahr 2030 hinzuarbeiten.



Die Agenda 2030 ist der vorläufige Höhepunkt einer schon längere Zeit währenden internationalen Debatte über nachhaltige wirtschaftliche, soziale und ökologische Entwicklung. Durch ihre universelle Gültigkeit und aufgrund des ganzheitlichen Entwicklungsansatzes, der die drei Dimensionen Wirtschaft, Soziales und Ökologie gleichrangig berücksichtigt, und dabei auch die Wahrung der Menschenrechte, Rechtsstaatlichkeit, Good Governance, Frieden und Sicherheit einfordert, stellt die Agenda 2030 ein Novum dar.

Agenda 2030 in Österreich¹

Mit dem Ministerratsbeschluss vom 12. Jänner 2016 wurden alle Bundesministerien zur kohärenten Umsetzung der „Agenda 2030“ beauftragt. In der zugleich geschaffenen interministeriellen Arbeitsgruppe „Umsetzung der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“, in der alle Bundesministerien durch offizielle SDGs-Verantwortliche vertreten sind, wurde im März 2017 eine erste Darstellung auf Basis beispielhaft angeführten Implementierungsmaßnahmen der Bundesministerien erarbeitet und veröffentlicht.

Im Juli 2020 wurde der erste Freiwillige Nationale Bericht zur Umsetzung der 17 Nachhaltigen Entwicklungsziele (SDGs) präsentiert.

Die Gemeindevision nimmt Bezug auf die Ziele und leistet damit einen Beitrag zur Erreichung. Mögliche Projekte werden ebenfalls den Zielen zugeordnet.

ZIELE FÜR NACHHALTIGE ENTWICKLUNG

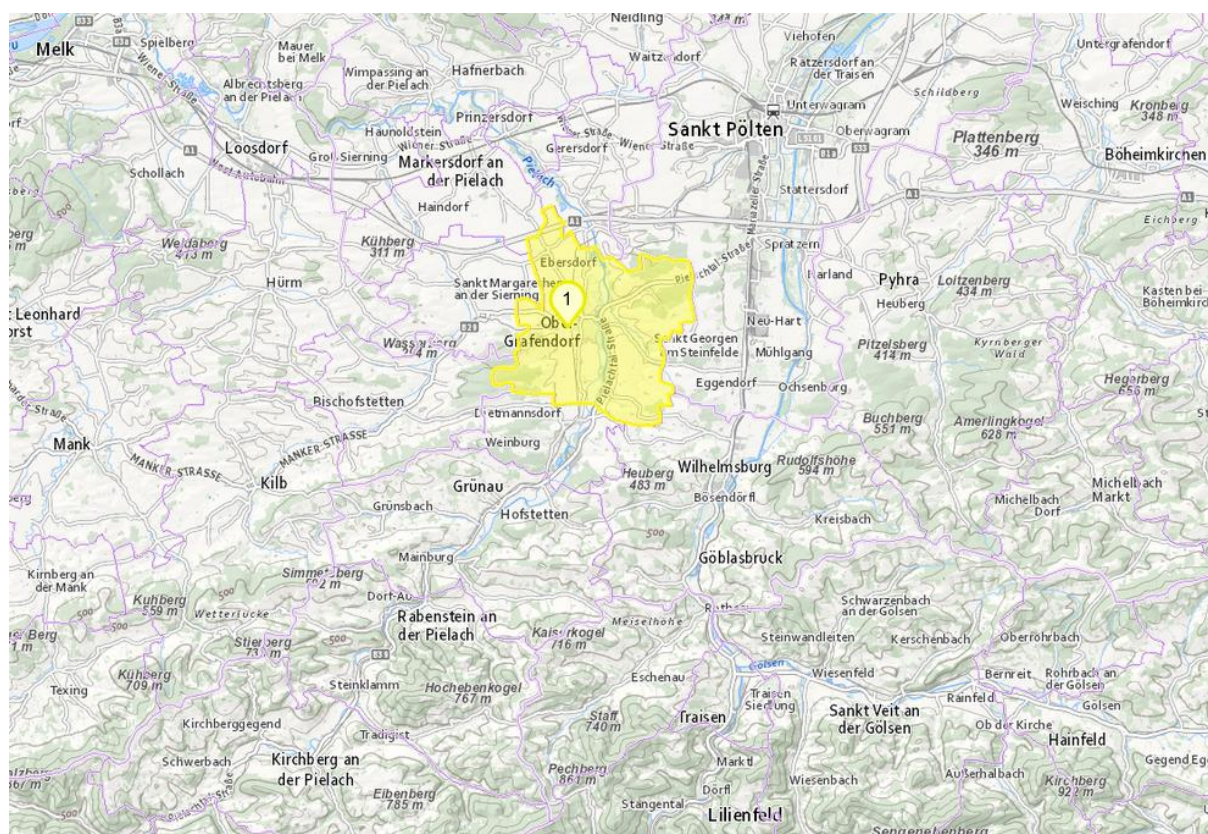


¹ Quelle: <https://www.bundestkanzleramt.gv.at/themen/nachhaltige-entwicklung-agenda-2030.html>, Sept. 20

3 BASISDATEN

3.1. Eckdaten der Gemeinde

Gemeindegröße in km ² :	24,59 km ²
Einwohnerzahl:	4.772
Katastralgemeinden:	Badendorf, Baumgarten bei Grafendorf, Ebersdorf, Fridau, Gasten, Gattmannsdorf, Gröben, Grub bei Obergrafendorf, Kotting, Kunning (auch Kuning), Neustift bei Gasten, Obergrafendorf, Reitzing, Rennersdorf, Ritzersdorf, Wantendorf und Willersdorf bei Wantendorf.
Hauptregion:	NÖ-Mitte
Politischer Bezirk:	St. Pölten-Land



3.2. Ausgangssituation

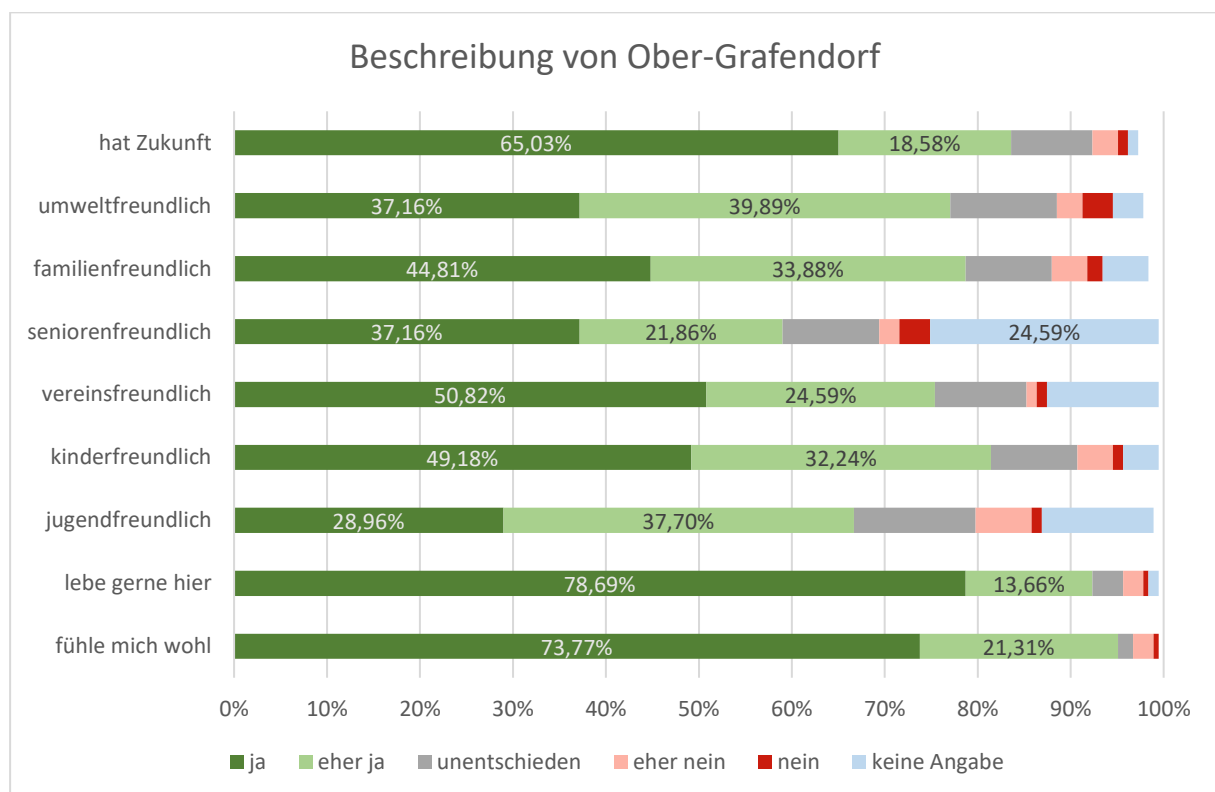
Ober-Grafendorf liegt in der Nähe der Landeshauptstadt St. Pölten an der B39 und der Mariazellerbahn und vereint in eindrucksvoller Weise die Vorteile einer städtisch angehauchten Gemeinde und der Lage im ländlichen Raum. Infrastrukturell gesehen ist in Ober-Grafendorf alles vorhanden, was die Bürger:innen zum angenehmen Leben brauchen (siehe auch Bürger:innenbefragung 2024), auch in Sachen Freizeit lässt Ober-Grafendorf wenige Wünsche offen. Der Ebersdorfer See ist dabei ein absolutes Highlight.

Die intensive Planungstätigkeit der letzten Jahre und die Beschäftigung mit Zukunftsthemen in vielen Bereichen hat Ober-Grafendorf auch zur Vorreitergemeinde gemacht – zahlreiche Auszeichnungen bekräftigen diesen Weg, die Gemeinde ist sicher eines der gefragtesten Exkursionsziele nicht nur für Gruppen aus NÖ, sondern mittlerweile international.

Bei vielen Dingen ist Ober-Grafendorf ganz vorne dabei – so war die Gemeinde die dritte österreichweit, die eine Gemeinwohlbilanz erstellt hat. Bgm. Handfinger beschreibt diese Vorgangsweise im Vorwort so: **Österreichweit sind wir die dritte Gemeinde, die nach den international einheitlichen Regeln der Gemeinwohlökonomie (GWÖ) berichtet. Unser Engagement wurde mit dem Zertifikat in Bronze belohnt. Ein Kernteam unserer Mitarbeiter:innen hat über Monate einen detaillierten Gemeinwohlbericht mit Stand 2019/20 für unsere Marktgemeinde erarbeitet. Dabei geht es nicht um Klima- und Umweltschutz allein. Eine gute Zukunft ist untrennbar auch mit Werten der Menschenwürde, der Solidarität und Gerechtigkeit sowie der transparenten Geschäftstätigkeit verbunden. Es geht um den Komfort von morgen, für den wir manche Komfortzone von heute ein Stück weit verlassen – indem wir die langfristigen Folgen hinter unseren Entscheidungen sehen, die Lieferant:innen hinter den Produkten kennen und vor allem die Chancen hinter den Herausforderungen ergreifen! Wir bauen auf ein solides Fundament. Mit e5 und KEM haben wir in Ober-Grafendorf unsere Zukunfts-Fitness schon unter Beweis gestellt. Der GWÖ-Bericht ist eine Standortbestimmung, auf die wir stolz sind und zugleich die Grundlage, damit wir „genau hier“ noch länger und noch mehr hohe Lebensqualität genießen!**

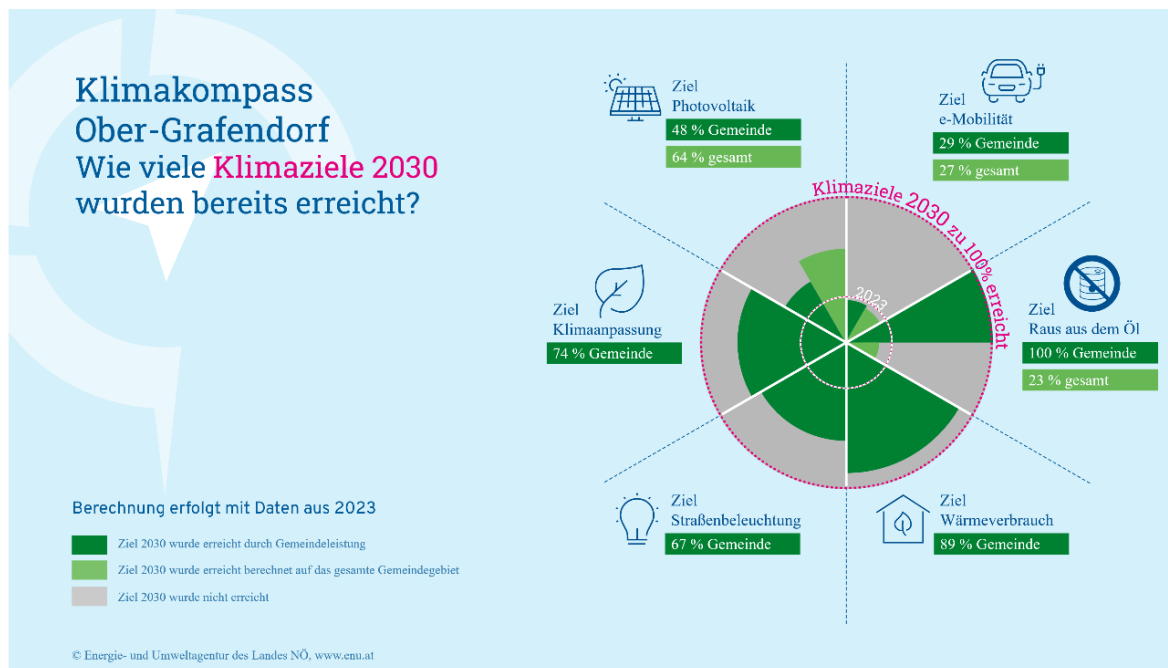
Es ist wahrlich schwierig, alle Bestrebungen Ober-Grafendorfs um eine nachhaltige Entwicklung in zwei Seiten „Ausgangssituation“ festzuhalten – entsprechend sei hier auf die zahlreichen Publikationen verwiesen, die in den letzten Jahren herausgekommen sind.

Ein Blick auf Ober-Grafendorf aus Sicht der Bevölkerung sei noch getan – so beschreiben die Teilnehmer:innen an der Umfrage im Rahmen der Gemeindevisionserstellung ihre Gemeinde:



3.3. Klimakompass

Der Klimakompass wird in Ober-Grafendorf und vor allem der KEM Region als wichtiges Mittel angesehen, die Schritte zur Erreichung der Klimaziele bestmöglich dokumentieren zu können. Entsprechend sind die Daten immer aktuell.



Ziel	Ist-Stand 2023	Steigerung bis 2030	Zielwert 2030
Photovoltaik Gemeinde	438,29 kWp	479 kWp	917 kWp
Photovoltaik gesamt	1.272,20 Wp/EW	728 Wp/EW	2.000 Wp/EW
e-Mobilität Gemeinde	2 KFZ	5 KFZ	7 KFZ
e-Mobilität gesamt	13,66 %	36 %	50 %
Raus aus dem Öl Gemeinde	ölfrei		ölfrei
Raus aus dem Öl gesamt	26 Umstellungen	86 Umstellungen	112 Umstellungen
Wärmeverbrauch Gemeinde	61,20 kWh/m²a	-11 kWh/m²a	max. 50 kWh/m²a
Straßenbeleuchtung Gemeinde	681 LED-Lichtpunkte	335 LED-Lichtpunkte	1.016 LED-Lichtpunkte
Klimaanpassung Gemeinde	86.600 m²	30.202 m²	116.802,30 m²

© Energie- und Umweltagentur des Landes NÖ, www.enu.at

3.4. Teilnahme an Programmen und Aktionen

Programm/Projekt	Zeitraum	abgeschlossen	laufend	geplant
NÖ Stadterneuerung	Bis 2021	☒	☐	☐
Kleinregion: Pielachtal		☐	☒	☐
LEADERregion: Mostviertel-Mitte		☐	☒	☐
KEM/KLARregion: beides (siehe unten)		☐	☒	☐
Gesunde Gemeinde		☐	☒	☐
familienfreundliche Gemeinde		☐	☒	☐
Mobilitätsgemeinde		☐	☒	☐
e5 Gemeinde		☐	☒	☐
Bodenbündnis Gemeinde		☐	☐	☐
Fair Trade Gemeinde		☐	☒	☐
Klimabündnis Gemeinde		☐	☒	☐
Sonstiges: C3-Alps		☐	☒	☐

3.5. Vorhandene raumrelevante Konzepte/Strategien

Hier seien exemplarisch einige der unzähligen Konzepte bzw. Strategien und Planungsprozesse aufgelistet – kein Anspruch auf Vollständigkeit!

- **Kaufkraftstrom- und Einzelhandelsstrukturuntersuchung:**
CIAM Beratung-Management GmbH, KANO 2013
Kaufkraftstromanalyse, Einzelhandelsstrukturanalyse, City Check im Auftrag der Sparte Handel der WKNÖ
- **Stadterneuerungskonzept – Gemeinsam Zukunft gestalten!**
Dorf- und Stadterneuerung NÖ, 2015
<https://gemeinde.ober-grafendorf.gv.at/projekte-zentrumsentwicklung/>
- **Repräsentative Bevölkerungsbefragung:** Egger&Partner, 2016
Die Schaffung eines belebten, attraktiven Ortszentrums und die Schaffung eines „echten“ Hauptplatzes war eine der am höchsten bewerteten Bevölkerungswünsche bei der 2014 durch die Firma Egger & Partner im Auftrag der Marktgemeinde durchgeführten Bevölkerungsbefragung.
- **Entwicklung der Marke Ober-Grafendorf:**
message Marketing- & Communications GmbH, 2017
- **Verkehrskonzept, TU Wien-Verkehrsplanung und Verkehrstechnik:**
Büro Knoflacher-ZT für Bauwesen, 2017
Für die Verkehrsanalyse wurde das Mobilitätsverhalten der Ober-Grafendorfer Bevölkerung mittels Haushaltsfragebogen abgefragt. Ein Betriebsfragebogen wurde von den Wirtschaftsbetrieben ausgefüllt. Mittels einer elektronischen Verkehrszählung konnten der

motorisierte Individualverkehr und der öffentliche Verkehr erfasst werden.

Durch eine abschnittsweise Parkraumerhebung konnten genaue Daten hinsichtlich der Parkdauer und der Auslastung der einzelnen Parkplätze erhoben werden.

- **Studie Zentrumsentwicklung, Stärkung der Zentrumsmitte:**

ARGE Archipel Architekten & Landschaftsarchitektur, 2017

Im Masterplan werden Gestaltungsvorschläge für ein lebendiges Gemeindezentrum mit klar definiertem Hauptplatz dargestellt. Darüber hinaus wurden die Potenziale für Wohnraumverdichtungsmöglichkeiten und zusätzliche Geschäftsflächen zu ermittelt.

Diese Ergebnisse sind die sachlichen Grundlagen für die Entscheidungen, um eine nachhaltige und zukunftssichere Entwicklung der Marktgemeinde Ober-Grafendorf zu gewährleisten.

- **Das Roth Haus gemeinsam wachküssen:**

Marktgemeinde Ober-Grafendorf, 2023

Unser Ziel ist es, gemeinsam mit allen Interessierten ein Nachnutzungskonzept zu erarbeiten, welches das derzeit leerstehende Roth Haus zu einem attraktiven Ort für das Zentrum, die Bewohner:innen und darüber hinaus zu machen.

Wir wollen die Potenziale dieses besonderen Ortes nutzen, und die Herausforderungen mit passenden Lösungsansätzen bewältigen.

- **Nachnutzungskonzept Roth Haus**

SK Stadtplanung & Architektur, unterstützt durch die Umweltförderung Flächenrecycling, 2024

Aufbauend auf den Beteiligungsprozess „Das Roth Haus gemeinsam wachküssen“ wird ein Konzept zur Nachnutzung der historischen Bausubstanz erarbeitet. Die Studie gliedert sich in: Grundlagenermittlung, Evaluierung der Hardware und Software zur Bespielung, Beteiligungsprozess, Empfehlungen und gibt in unterschiedlichen Größenordnungen von Eingriffen Einblick in mögliche zukünftige Transformationen des Leerstandes.

- **Nachnutzungskonzept und Machbarkeit Langer Mühle**

SK Stadtplanung & Architektur, unterstützt durch Forschungs- und Modellvorhaben Pilotinstrument Land, BMKÖS, 2023

Ziel der Machbarkeitsstudie ist es darzulegen, inwieweit eine Nachnutzung des Areals nach Stilllegung des Mühlenbetriebs nach Kriterien des Allgemeinwohls möglich ist und wie die Gemeinde, vor allem für den Fall einer Umwidmung, Qualitätssicherung für zukünftige Entwicklungen gewährleisten kann. Zudem kann die Machbarkeitsstudie als solide Basis für weitere qualitätssichernde Planungsverfahren angesehen werden.

- **Produktive Orte Ober-Grafendorf:**

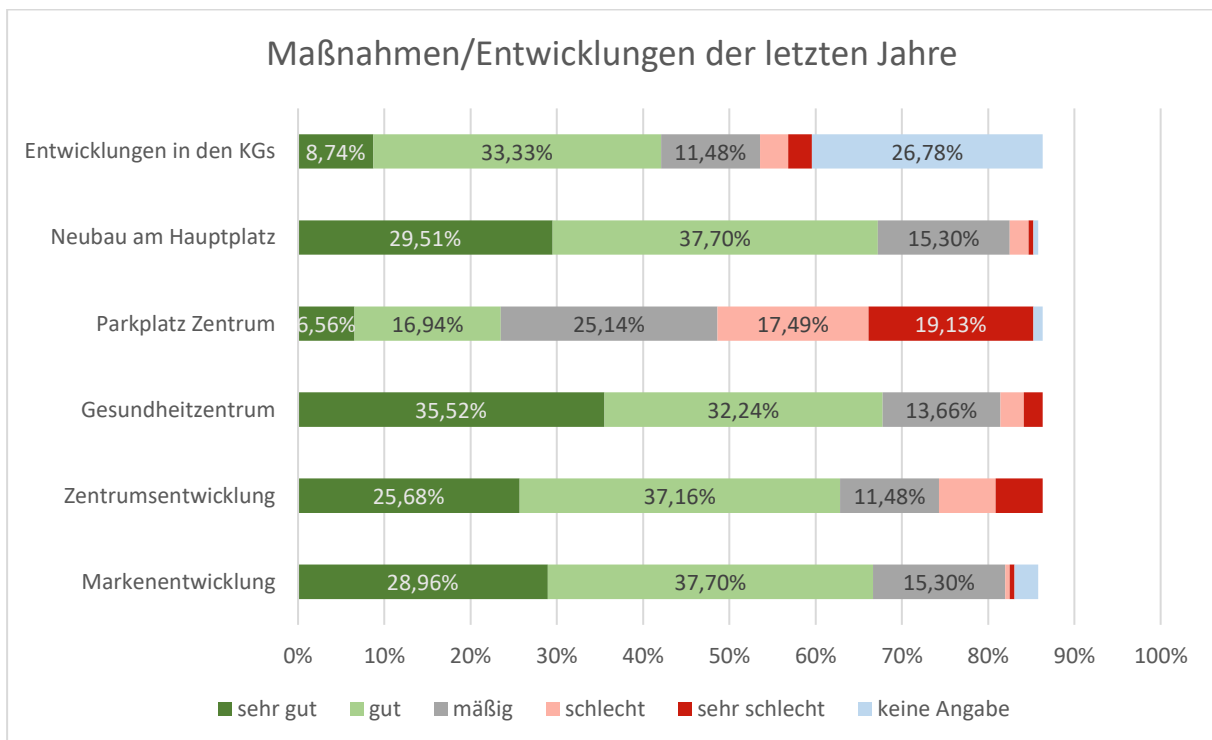
SK Stadtplanung & Architektur, unterstützt durch die Wirtschaftsagentur Niederösterreich Ecoplus, 2024

Ziel des Pilotprojekts war es, anhand von sieben Flächen der Marktgemeinde Ober-Grafendorf das Potenzial aufzuzeigen, das in einer Verknüpfung einer übergeordneten Flächenevaluierung und der spezifischen Zuordnung jeweils möglicher nächster Planungsschritte liegt.

Dabei handelt es sich um Flächen, die sich derzeit im Wandel befinden, sprich brachgefallen sind oder sonstiges besonderes Potenzial aufweisen. Diese wurden bezüglich ihrer Aufwertungs-, Nachnutzungs-, und Ergänzungspotenziale bewertet und zugeordnet.

3.6. Projekte und Aktionen der vergangenen Jahre (Auswahl)

In Ober-Grafendorf hat sich in den vergangenen Jahren unglaublich viel getan. Die Stadterneuerung hat dazu einen maßgeblichen Teil beigetragen, da mit der neuen Beteiligungskultur vieles gemeinsam weiterentwickelt werden konnte. Der SCHAUKasten – ein offener Leerstand zur Info für die Bürger:innen – war ein wichtiger Schritt, Bürger:innen wirklich hinter die Planungskulissen schauen zu lassen und zur Mitarbeit einzuladen. Eine Pop-up-Straßenplanung fand ebenfalls statt – die besten Eindrücke vom Straßenraum bekommt man eben dann, wenn man sich mitten auf die Straße setzt. Die Entstehung der neuen Marke hat nachhaltig vieles in Gang gesetzt, den derzeitigen Höhepunkt hat die Gestaltung mit dem neuen Ortskern gefunden. Das neue multifunktionale Gebäude direkt am Hauptplatz, möglich gemacht durch die Verlegung der Straße ist das neue Zentrum der Marktgemeinde, das Rundherum pulsiert mit verschiedensten Nutzungen. Die Berücksichtigung einer durchgehend klimafitten Gestaltung denkt das Projekt schon Jahre in die Zukunft. Generell sind in Ober-Grafendorf viele Planungen im Gange, die Marktgemeinde nimmt auch gerne an landes-, bundes- und teilweise europaweiten Programmen teil (IRIS LIFE, um nur eines zu nennen). Es scheint schwierig, eine komplette Auflistung zu liefern, weil Ober-Grafendorf immer daran gelegen ist, sich weiterzuentwickeln. Im Rahmen der Bürger:innenbefragung im Mai 2024 sind die Aktionen und Maßnahmen der letzten Jahre abgefragt worden, diese sollen hier als Auswahl gezeigt sein:



Einzig die Parkplatzsituation im Zentrum kommt nicht allzu gut weg, hier ist allerdings eher von einer „Gewohnheitshaltung“ auszugehen – so sehen das zumindest die Teilnehmer:innen des Gemeindevisionsworkshops im Juni. Es gibt im Umkreis genügend Parkplätze, oft ist halt genau der vor dem gewünschten Ziel nicht frei. Das wurde so schon sehr oft beobachtet. Die Apotheke, die wegen Umbauarbeiten ins Betriebsgebiet ausgewichen war, kommt nun zurück ins Zentrum, dies wird von einigen zusätzlich als „Parkplatzerschwernis“ gesehen. Allerdings werden hier in zweiter

Reihe einige Parkplätze geschaffen (diese dürften noch nicht ausreichend in der Bevölkerung angekommen sein).

Die „Entwicklungen in den KGs“ sind so formuliert offenbar zu einem großen Teil unbekannt (aus den KGs gab es auch weniger Antworten). In den letzten Jahren hat es hier eine eigene Aktion ähnlich „Stolz auf unser Dorf“ gegeben – die Bewohner:innen konnten Projekte, die dem Zusammenleben dienlich sind, einmelden, von der Gemeinde gab es etwas Budget, damit diese Ideen umgesetzt werden konnten. Dabei entstanden zum Beispiel Treffpunkte oder Plätze. Auch einige Spielplätze wurden im Rahmen dieser Aktion aufgewertet.

Ober-Grafendorf hat das **Zertifikat zur familienfreundlichen Gemeinde** (inkl. UNICEF kinderfreundliche Gemeinde) 2018 erhalten und sich dabei folgende Maßnahmen vorgenommen:

- Veranstaltungsteg am Ebersdorfer See
- Spielgeräte für Kleinkinder
- Turngeräte für Seniorinnen und Senioren
- Volkshochschulkurs für Stoffwindeln, Tragetücher und Geburtsvorbereitung
- Willkommensmappe für neue Bürgerinnen und Bürger
- Elterntreff im Kindergarten
- Jugendstudie Pielachtal mit Detailstudie über Ober-Grafendorf
- Mobile Jugendarbeit mit eigenen Räumlichkeiten in der Gemeinde
- Musikgarten (Musikunterricht für Kinder im Alter von 2-4 in Begleitung eines Erwachsenen)
- Lückenschluss Radweg in der Hauptstraße
- Neue Beschilderung für unsere Rad- und Wanderwege
- Erhöhung des Bangfallnetzes am Fußballplatz der Freizeitanlage
- Neue Organisation der Betreuung im Sozialzentrum
- Eröffnung von drei neuen Kindergartengruppen

Für September 2024 steht eine Re-Zertifizierung an.

3.7. Zentralörtliche Funktion

Ober-Grafendorf hat nicht nur im Pielachtal, sondern in der Umgebung eine zentralörtliche Funktion und kooperiert dabei auch stark mit der Hauptstadt St. Pölten. So finden nach wie vor einige Schulbälle von St. Pölten in der Ober-Grafendorfer Pielachtalhalle statt.

Auch die Kleinkinderbetreuung war bisher für die umliegenden Gemeinden in Ober-Grafendorf zugänglich, so bezahlte zum Beispiel die Stadtgemeinde Wilhelmsburg für die Betreuung in Ober-Grafendorf.

Auch was Ärzte / Ärztinnen und vor allem das besondere Freizeitangebot betrifft, das teilweise weit über die Grenzen der Gemeinde bekannt ist (Ballett- und Tanzschule, Sprachangebote für Kinder, etc.), hat Ober-Grafendorf eine herausragende Stellung. Das Kultur- und Veranstaltungsangebot in der Pielachtalhalle ist ebenfalls bemerkenswert.

Ober-Grafendorf bietet „alles, was man zum Leben braucht“, wie schon 46 Personen in der Umfrage eindeutig festgestellt haben.

3.8. Kontaktdaten

Marktgemeinde	Ober-Grafendorf
	Hauptplatz 2 3200 Ober-Grafendorf
	02747 / 2313-0
	gemeindeamt@ober-grafendorf.at
	https://gemeinde.ober-grafendorf.gv.at
Bürgermeister	DI Rainer Handlfinger
	02747 / 2313-0
	gemeindeamt@ober-grafendorf.at
Ansprechpersonen in der Gemeindeverwaltung	DI Patrick Zöchling
	MA Gemeindeentwicklung
	02747 / 2313-409
	patrick.zoechling@ober-grafendorf.at
	DI Sonja Kadanka
	KEM Management und MA Gemeindeentwicklung
	02747/2313-204
	sonja.kadanka@ober-grafendorf.at
Dorferneuerungsverein	Derzeit noch keine vorhanden, sind aber geplant

4 PROZESSDOKUMENTATION – DER WEG ZUR GEMEINDEVISION

Die Marktgemeinde Ober-Grafendorf ist mit Bürger:innenbeteiligungsprozessen bestens vertraut, es fanden v.a. im Rahmen der Stadterneuerung von 2015 – 2019, aber auch in vielen anderen begleiteten Projekten Ideen der Bürger:innen Eingang. Eine kontinuierliche Einbeziehung der Bevölkerung in unterschiedlichen Zusammensetzungen ist für die Marktgemeinde ein zentrales Element, um die Gemeinde weiterzuentwickeln.

Dies kommt auch in der Bürger:innenbefragung gut heraus, die im Mai 2024 stattgefunden hat. Schon bei der Planung des Beteiligungsprozesses zur Gemeindevision 2024 – 2031 war klar, dass es sich um eine Fortschreibung des Stadterneuerungskonzeptes von 2015 handeln muss, da die Strategie immer noch Gültigkeit hat.

Seit der Erstellung des Stadterneuerungskonzeptes hat sich in Ober-Grafendorf sehr viel getan, auch konzeptuell ist vieles auf Schiene gebracht worden, immer unter Einbeziehung der Bevölkerung. Die neue Gemeindevision erhält damit auch ein etwas „höheres Ziel“ – indem sie als Klammer dient, in der die vorhandenen Konzepte und Projekte aufgelistet sind, und gleichzeitig wieder als Leitlinie für die kommenden Jahre.

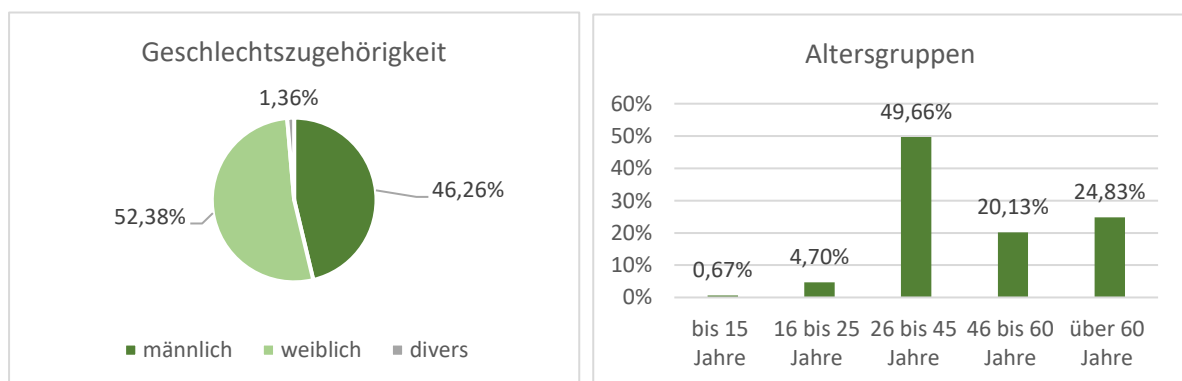
Derzeit ist auch die Erstellung des örtlichen Entwicklungskonzepts im Gange, die Ziele werden natürlich verschränkt. Die externe Begleitung durch die Dorf- & Stadterneuerung soll über die Gemeindevision hinaus auch kommende Prozesse unterstützen, so wie die Teilbebauungsplanung (Schulstraße/Mankerstraße) unter Einbeziehung der Grundstücksbesitzer:innen.

Entsprechend wurde der Prozess zur Erstellung der Gemeindevision bewusst wie folgt aufgesetzt:

- 1) Breit angelegte **Bürger:innenbefragung** zur Evaluierung des Stadterneuerungskonzepts, der Beurteilung von Projekten vergangener Jahre und Ausblick auf kommende Planungen und Maßnahmen.

183 Antworten waren auswertbar. Das hätte etwas mehr sein können, interessant ist, dass vor allem die KGs hier nicht so gut mobilisiert werden konnten.

Die Verteilung nach Geschlechtszugehörigkeit war in Ordnung, die Altersgruppe bis 25 Jahre hat etwas ausgelassen, auch bei den 46 bis 60jährigen war noch Potenzial.



- 2) **Workshop mit einer Steuerungsgruppe** am 3. Juni 2024: Festlegung der wichtigsten Herausforderungen für die Gemeinde, daraus abgeleitet Bearbeitung der Strategieziele von 2015, Festlegung der neuen Strategie, Erarbeitung von Projektansätzen.

Teilnehmer:innen Steuerungsgruppe

Christian Datzreiter	FC Styx Ober-Grafendorf
Vbgm. Andrea Kotmiller	Vizebürgermeisterin SPÖ
Diana Schweighofer	engagierte Bürgerin
Julia Datzinger	Gemeinderätin SPÖ
Peter Seitzberger	Polizei / Stellvertretender Ortsstellenleiter
Karl Lechner	Feuerwehr / Kommandant
Georg Wieder	Eigentümer Firma Trepka / Wirtschaft
Stefan Kirchner	Gemeinderat SPÖ
Julia Püringer	Multimediaagentur / Wirtschaft
Harald Engelschärmüller	Gemeinderat SPÖ
Robert Lurger	Amtsleiter
Patrick Zöchling	Gemeindeamt, Stadtentwicklung
Sabine Ramel	Gemeinderätin SPÖ
Herbert Doppel	Gemeinderat ÖVP
Ewald Paukowitsch	Gemeinderat ÖVP / Wirtschaftsobmann / Firma Paukowitsch
Sonja Kadanka	KEM
Eleonore Kirchner	Gemeinderätin SPÖ
Bgm. Rainer Handlfinger	Bürgermeister SPÖ



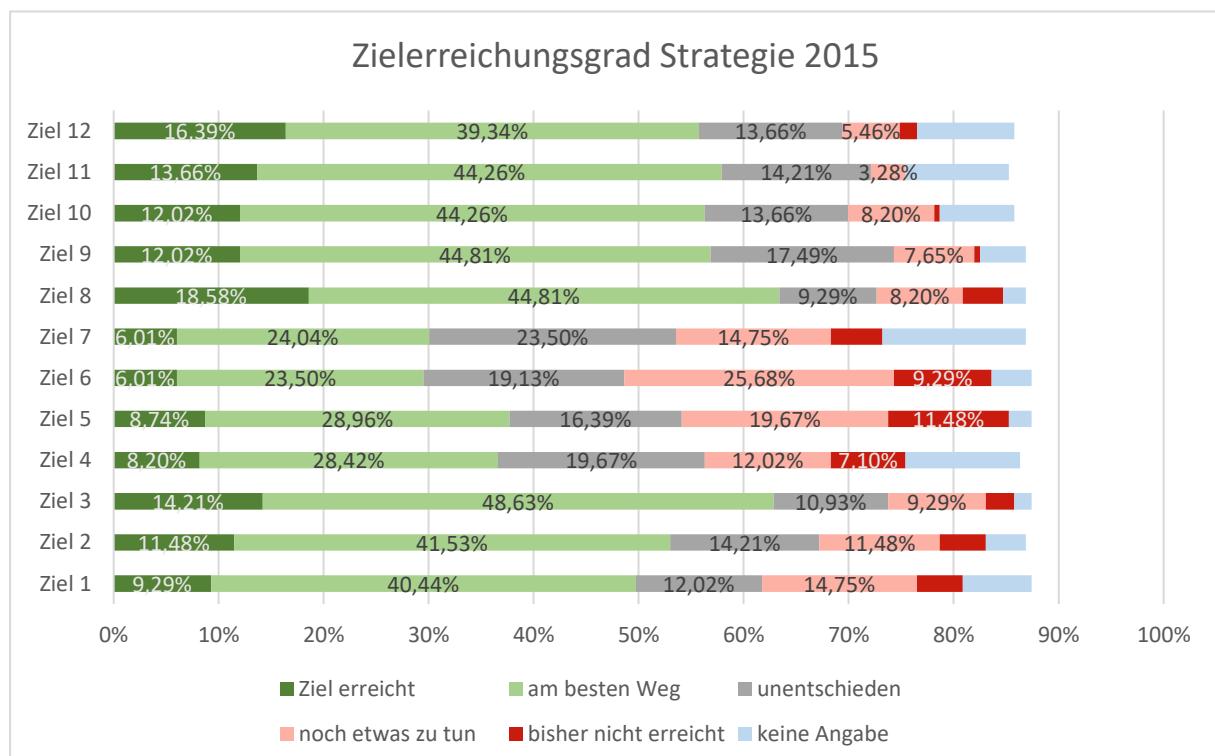
5 EVALUIERUNG

5.1. Evaluierung der Leitziele aus dem Stadterneuerungskonzept 2015

Im Rahmen der Bürger:innenbefragung wurde der Zielerreichungsgrad der Strategie 2015 abgefragt.

Strategie 2015

- Ziel 12: Ober-Grafendorf hat eine klare Positionierung, kommuniziert diese nach außen und vernetzt seine Angebote.
- Ziel 11: Wir bringen uns aktiv ein in der regionalen Entwicklung.
- Ziel 10: Wir verdichten die Kulturangebote im Ort und achten auf das bestehende materielle und immaterielle Kulturgut.
- Ziel 9: Wir schaffen gute Rahmenbedingungen für gesellschaftliches Zusammenleben und zeitgemäße Bildung
- Ziel 8: Wir schaffen ein lebendiges Ortszentrum.
- Ziel 7: Wir stärken die Gemeinschaft zwischen den Generationen und lernen von ihnen.
- Ziel 6: Wir optimieren den Branchenmix und nutzen die Leerflächen kreativ. Dabei stärken wir den regionalen Wirtschaftskreislauf.
- Ziel 5: Wir setzen auf generelle Verkehrsberuhigung, fördern die sanfte Mobilität und kommen mit dem Rad rasch ans Ziel.
- Ziel 4: Wir achten auf eine kontrollierte, moderate Bevölkerungsentwicklung.
- Ziel 3: Wir unterstützen die optimale Gesundheitsversorgung und –vorsorge.
- Ziel 2: Wir erhalten die Natur für zukünftige Generationen und fördern eine ökologisch und ökonomisch nachhaltige Entwicklung.
- Ziel 1: Wir motivieren zur Mitarbeit bei der Zukunftsgestaltung. Alle fühlen sich verstanden, gehört, miteinbezogen und wertgeschätzt.



Die meisten Ziele sind für die Bevölkerung ansatzweise erfüllt, gerade die Ziele 4-6 befinden 7 – 11% als „noch nicht erreicht“.

Die geringsten Werte bei „erreicht“ sieht man bei den Zielen 6 und 7.

Diese Evaluierung ist auch Ausgangspunkt für die Überarbeitung der Strategie in der Steuergruppe.

5.2. Evaluierung der priorisierten Projekte

In der Umfrage wurden auch die Projekte und Maßnahmen der letzten Jahre abgefragt (siehe Punkt 2.5).

Entsprechend gibt diese Liste die geförderten Projekte aus der Stadterneuerung 2015 – 2019 wieder.

Projekte	Kosten	Fördersumme
Kirchenplatz Planung	€ 16.800,00	€ 5.500,00
Kirchenplatz Umsetzung	€ 727.404,73	€ 94.296,00
Infrastruktur Ebersdorfersee	€ 30.081,51	€ 10.000,00
Hauptplatz Planung	€ 118.993,88	€ 54.000,00
Hauptplatz Vorbereitungsarbeiten	€ 198.708,24	€ 77.000,00
Stadtpositionierung – Entwicklung	€ 51.600,00	€ 25.800,00
Stadtpositionierung - Umsetzung	€ 69.812,92	€ 25.000,00
Radweglückenschlüsse und Radabstellplätze	€ 268.422,34	€ 101.987,00
Nutzungskonzept Mariazellerstraße 1	€ 14.340,00	€ 6.500,00
Gemeindeplatz Umsetzungsplanung	€ 50.113,72	€ 11.000,00
	€ 1.546.277,34	€ 411.083,00

Alle Projekte der Stadterneuerung und einige darüber hinaus kommen sehr gut an und tragen zur Weiterentwicklung und Belebung der Gemeinde bei.

Vor allem die Positionierung hat Ober-Grafendorf einen großen Schritt voran und vor allem präsent gemacht!

6 LEITBILD

6.1. Grundlagen – Stärken und Schwächen

Die Stärken und Schwächen wurden im Rahmen der Umfrage neu abgefragt, da sich in den letzten Jahren in Ober-Grafendorf viel getan hat und sicher zur letzten Erhebung vor knapp 10 Jahren einige Unterschiede erkennbar sind.

Die **Stärken** sind ziemlich eindeutig – 344 Nennungen sind es insgesamt:

Stärken	Nennungen
alles da, was man braucht	46
Lage / Nähe zu St. Pölten	39
Natur / Erholungsraum / See	34
Verkehrsanbindung	26
Einkaufsmöglichkeiten	23
Bildungsangebot / Kinderbetreuung	18
Freizeitmöglichkeiten	13
überschaubare Größe im ländlichen Raum	13
positive / vorausschauende Entwicklung	11
Gesundheitsversorgung	9
vieles fußläufig / mit dem Rad erreichbar	9
Bürgermeister	8
klimafit / umweltbewusst	8
lebendiges Zentrum	8
Radwege	8
Freundlichkeit	7
Menschen, Engagement, Miteinander	7
Spielplätze	5
Vereinsleben	5
ruhig	4
schöner Platz zum Aufwachsen / Alt werden	4
Veranstaltungen	4
Umfragen, Einbeziehung der Bevölkerung	4
bürgerorientiert, wertschätzend	4
Wochenmarkt	3
Angebote für alle Altersgruppen	3
Sauberkeit	3
Wohngemeinde	2
Gastronomie	2
Pielachtalhalle	2
Gemeindeamt - Hilfestellung für ältere Menschen	2

Einzelennungen: leistbare Abgaben, lösungsorientiert, fast alles, sicher, Ortsbild, Wanderwege, Betriebe/Handwerk, Hundefreundlichkeit, Adventmarkt Tacoli, Mostheurige

Schwächen, an denen Ober-Grafendorf arbeiten kann:

Hier stellte sich die Auswertung eher herausfordernd dar. Die Umfrageteilnehmer:innen gaben auch weniger „echte Schwächen“, wie sie sonst sehr häufig in Umfragen zu finden sind, an, sondern überwiegend „To dos“ – ähnlich den Projektideen, die später in der Umfrage abgeholt wurden. Entsprechend finden sich sehr viele Einzelnennungen, spezifische, teils persönliche Punkte in der Liste.

Die Schwächen wurden für die Weiterbearbeitung in der Steuergruppe nach Themen geclustert: Wohnen, Infrastruktur/Wirtschaft, Straßen / Wege / Verkehr, Freizeit, Umwelt, Gesellschaft / Gemeinde.

Themenübergreifend gab es einige Bemerkungen, die öfter genannt wurden, insgesamt gab es 280 Nennungen, doch um einiges weniger als bei den Stärken:

häufigste Nennungen themenübergreifend	Nennungen
Parkplatzsituation/system	26
Öffis am Wochenende / am Abend / Takt	10
Verkehrsbelastung	10
Wohnungen zu klein / zu teuer	9
Gehsteig Ebersdorf-Ortstafel	8
Ausbau der Radwege Ost und West	8
mehr Geschäfte / besserer Mix	8
mehr Ärzte (Kassen-, Fachärzte)	8
keine weitere Versiegelung mehr	8

Darüber hinaus gab es wenige Mehrfach-, bzw. meistens nur Doppelnennungen.

6.2. Herausforderungen

Aus den Stärken und Schwächen erarbeiteten die Teilnehmer:innen der Steuergruppe die wichtigsten Herausforderungen für die Gemeinde – themenübergreifend. Dies war auch insofern von Bedeutung, da aus den abgegebenen „Schwächen“ wenig allgemein gültige Handlungsempfehlungen abgeleitet werden konnten.

- Thema Wohnen (leistbares Wohnen, seniorengerechtes Wohnen, Baugründe, alternative Gemeinschaftsformen...) - 2x
- Grünschnittentsorgung (Zufahrt ASZ) – 3 x
- Freizeitmöglichkeiten für die Jugend (zb Jugendzentrum) – 2x
- Anbindung KGs an das Ortszentrum (öffentlicher Verkehr, alternative Mobilität (letzte Meile), Radwege, Fußwege) – 3x
- Übernachtungsmöglichkeiten
- Leerstandsmanagement – Branchenmix – 2x

Dabei ist das Thema „Grünschnittentsorgung“ auch eher als direkte Maßnahme und weniger als längerfristige Herausforderung zu sehen – alle anderen Themen sollten direkten Eingang in die Vision bzw. die Überarbeitung der Strategie finden.

6.3. Vision

Leitsatz

Der Leitsatz aus dem Stadterneuerungskonzept 2015 bleibt bestehen:

Ober-Grafendorf präsentiert sich als lebendiger Markt mit attraktiven Betrieben und einem starken gesellschaftlichen Zusammenhalt mit starkem Focus auf Umwelt, Energie und Nachhaltigkeit.

Die Marke „leben – genau hier“ unterstreicht diesen Leitsatz und macht ihn in vielen Bereichen sichtbar.

6.4. Strategie 2031

Die Steuerungsgruppe übernahm die Überarbeitung der Ziele von 2015. Dabei wurde festgestellt, dass

- die Ziele 1 und 2 unverändert übernommen werden sollen.
- Ziel 3 etwas abgeändert wird (erhalten statt unterstützen).
- Ziel 4 etwas abgeändert wird (aus kontrolliert wird verträglich).
- Ziel 5 umformuliert wird (siehe unten).
- Ziel 6 in dieser Formulierung komplett gestrichen wird – das Leerstandsmanagement wird in Ziel 8 integriert.
- Ziel 7 komplett gestrichen und in Ziel 9 integriert wird.
- Ziel 8 umformuliert und um das Leerstandsmanagement erweitert wird.
- Ziel 9 umformuliert und um die Jugend erweitert wird.
- Ziel 10 umformuliert und erweitert wird, der Teil das im(materielle) Kulturgut wird gestrichen.
- die Ziele 11 und 12 unverändert übernommen werden sollen.

Entsprechend wurde die neue Strategie bis 2031 wie folgt formuliert:

- Ober-Grafendorf hat eine klare Positionierung, kommuniziert diese nach außen und vernetzt seine Angebote.
- Wir bringen uns aktiv ein in der regionalen Entwicklung.
- Unser Kultur- und Bildungsangebot ist thematisch breit und zeitgemäß aufgestellt und deckt damit unterschiedliche Generationen ab.
- Alle Generationen finden gute Rahmenbedingungen für das gesellschaftliche Zusammenleben vor, speziell die Jugend fühlt sich in Ober-Grafendorf wohl und bleibt im Ort.
- Ober-Grafendorf hat ein lebendiges Ortszentrum, es gibt ein aktives Leerstandsmanagement.
- Die Baukultur ist im gesamten Gemeindegebiet ein wichtiger Aspekt und wird in Planungen immer mitbedacht.
- Wir setzen auf generelle Verkehrsberuhigung und fördern die nachhaltige Mobilität, die Rad- und Fußwege sind so gut wie möglich ausgebaut.
- Wir achten auf eine verträgliche, moderate Bevölkerungsentwicklung.
- Wir erhalten die optimale Gesundheitsversorgung und –vorsorge.

- Wir erhalten die Natur für zukünftige Generationen und fördern eine ökologisch und ökonomisch nachhaltige Entwicklung.
- Wir motivieren zur Mitarbeit bei der Zukunftsgestaltung. Alle fühlen sich verstanden, gehört, miteinbezogen und wertgeschätzt.

6.5. Leitziele – operative Ziele

Themenfeld	Stoßrichtungen
Zentrumsentwicklung, Ortskernbelebung	Das Roth-Haus als letztes Gebäude direkt im Zentrum ist revitalisiert und einer Nutzung zugeführt.
	Die gemeindeeigenen Gebäude im Ortszentrum sind einer Evaluierung unterzogen, es gibt einen Plan für die Nachnutzung.
	Der Teilbebauungsplan Mankerstraße ist in einem partizipativen Prozess abgeschlossen und hat gute umsetzbare Ergebnisse und Zufriedenheit auf beiden Seiten (Gemeinde – Eigentümer:innen) gebracht.
	Ein Co-Working Space ergänzt das tolle Angebot im Ortszentrum.
Familien, Kinder, Jugend Senior:innen	Freizeitmöglichkeiten und Treffpunkte für Jugendliche sind gemeinsam mit dem Streetwork Pielachtal evaluiert und geplant, eine für alle Seiten sinnvolle Lösung ist umgesetzt.
	Die Spielplätze auch in den Katastralgemeinden sind evaluiert, ein roter Faden zieht sich durch die Angebote – überall gibt es ein Highlight.
	Der Kindergartenausbau inkl. TBE ist abgeschlossen.
	Die schulische Nachmittagsbetreuung läuft.
	Möglichkeiten für eine Tagesbetreuung für Senior:innen sind ausgelotet – dabei ist der Bedarf festgestellt und vor allem definiert, bis zu welchem „Betreuungsgrad“ die Senior:innen am Angebot teilnehmen können.
Infrastruktur, Mobilität	Der Ebersdorfersee bietet noch viel Potenzial – das auch gerne von Übernachtungsgästen genutzt werden würde. Ein Campingplatz / Stellplätze für Wohnmobile würden sich hier anbieten, die Idee wird geprüft.
	Das Radwegenetz ist ausgebaut – aufbauend auf die Radbasisnetzplanung wird der Ausbau in Abstimmung mit St. Pölten weiter vorangetrieben.
	Die Radwege in die KGs werden evaluiert und auf mögliche Verbesserungen geprüft.
	Der weitere Glasfaserausbau ist essenziell für die Weiterentwicklung der Gemeinde, speziell für die Wohn- und Arbeitsqualität in den Katastralgemeinden.
Umwelt	Die Pielachrenaturierung anhand der Planungen aus dem LIFE Projekt wird weiter vorangetrieben.
	Der Einsatz um eine klimafitte Gestaltung bzw. eine sinnvolle Wegeführung für Radfahrer:innen und Fußgänger:innen ist weiterhin

	zentrales Element aller Planungen – siehe auch Teilbebauungsplan Mankerstraße.
	Ein Repair Café wird eingerichtet – bestenfalls mit Vereinsgründung.
	Zukunftslabor Pielachtal – wir machen Planung begreifbar. Im Rahmen des LIN – Projekts wird ein offenes Büro geplant, Interessen fließen zusammen, Netzwerke bieten Synergien und einen effizienten Einsatz von Ressourcen.
Planungstätigkeiten	Gezieltes Fördermanagement: durch die Hand in Hand gehenden Planungen und den Einsatz von Fördermitteln können Ideen effizienter und kostengünstiger umgesetzt werden.

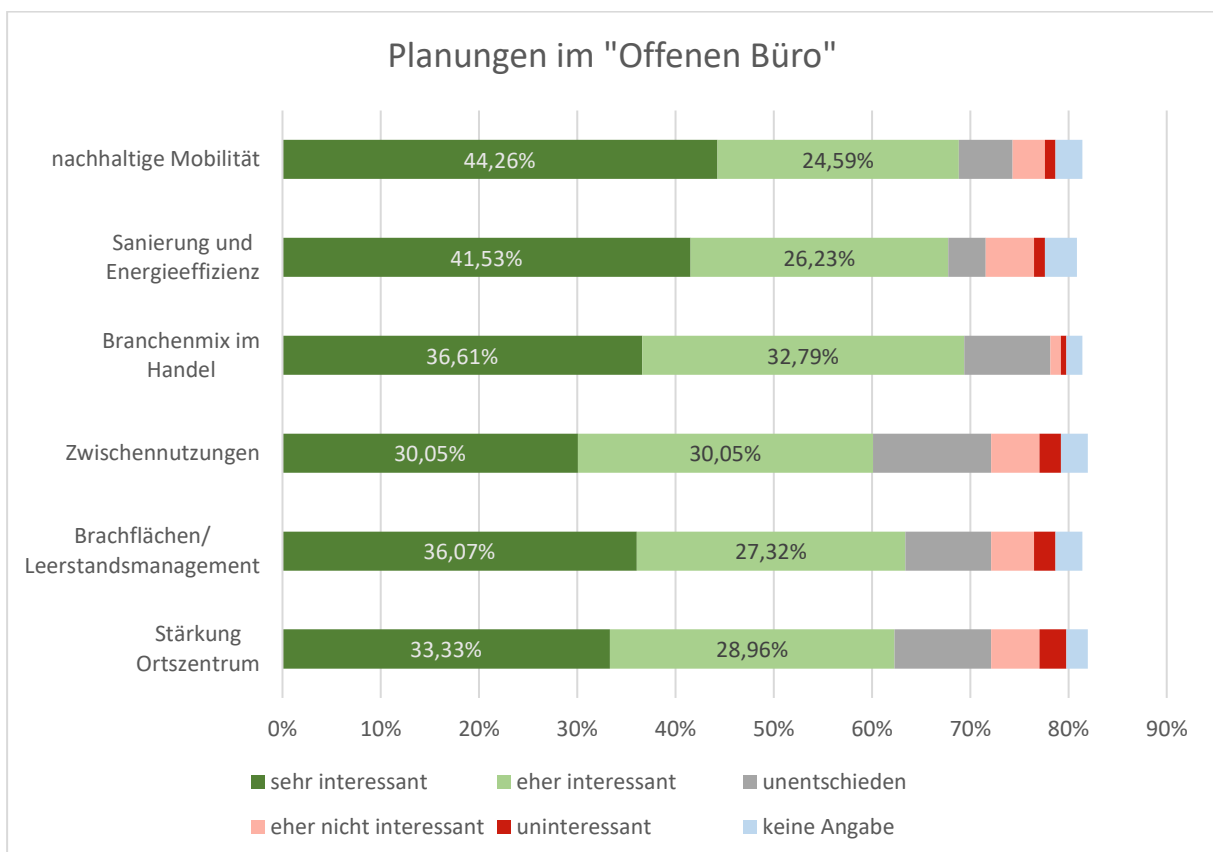
6.6. Projektideen

Es gibt viele Ideen, die erst in den Grundzügen vorhanden sind.

Ein großer Schwerpunkt liegt weiterhin auf Planungen, die die Grundlagen für viele Ideen liefern sollen. Um die Planungen auch stärker in die Öffentlichkeit zu tragen, wurde die Bevölkerung um ihre Meinung gebeten, an welchen Planungen Interesse besteht – diese können dann in einem „offenen Büro“ zugänglich gemacht werden.

Frage:

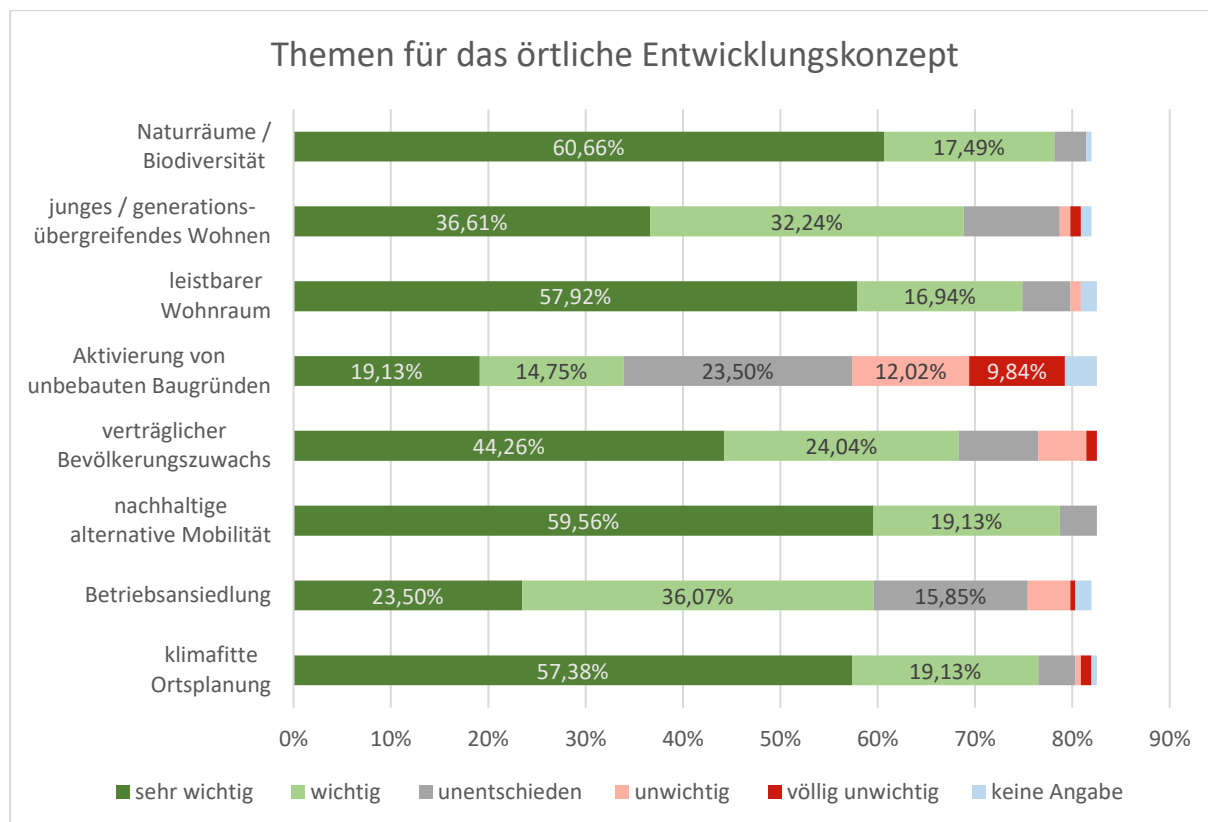
Wir verfolgen die Idee, unsere Planungen stärker in die Öffentlichkeit zu bringen – ev. im Rahmen eines „offenen Büros“. An welchen Planungen haben Sie das größte Interesse?



Die Erstellung des örtlichen Entwicklungskonzepts ist eine weitere konkrete Maßnahme, die die Gemeinde in den nächsten Monaten beschäftigen wird. Auch dazu wurde die Bevölkerung befragt:

Frage:

Planungstätigkeiten der vergangenen Jahre haben die bisherige Gemeindeentwicklung erst möglich gemacht. Nun entsteht gerade das örtliche Entwicklungskonzept mit vielen Facetten neu. Wie wichtig sind Ihnen dabei folgende Themen?



Außerdem war die Bevölkerung aufgerufen, ganz offen Projektideen einzubringen. Auch hier sind sehr viele einzelne Wünsche gemeldet worden, eine Clusterung gab einen Schwerpunkt im Bereich „Verkehr, Infrastruktur, Straße“.

häufigste Nennungen themenübergreifend	
Parkplätze im Zentrum	16
Rad- und Fußwegenetz zu Ortsteilen	9
Gehsteig Ebersdorf	8
Leerstandsmanagement	8
Verkehrsberuhigung	7
Kindergarten erweitern	7
Wahl- / Fachärzte ansiedeln	5
Begrünung des Hauptplatzes	5
leistbares Wohnen	4
Radweg nach St. Pölten ausbauen	4
mehr Grünflächen	4

Energiegemeinschaft	3
weniger Versiegelung	3
Pielach-Augebiet vergrößern, schützen	3
Bäume am Sportplatz	2
Blackout Vorsorge perfektionieren	2
Pielachböschung nicht so oft mähen	2
Bäume entlang von Straßen	2
betreutes Wohnen	2
Wachstum strukturiert, kontrolliert	2
Wohnraum mit Grünflächen	2
Bevölkerungszuwachs mit Verkehr in Einklang bringen	2
Gestaltung rund um den Bahnhof	2
Ansiedlung kleiner Firmen/Unternehmen	2
Glasfaser ausbauen	2
Tempo 50 zw. Ebersdorf und Ober-Grafendorf	2
Wanderweg / Naturlehrpfad KG verbindend	2
Jugendzentrum	2

Das Thema „Parkplätze im Zentrum“ ist bereits im Laufen – mit der Rückübersiedlung der Apotheke in den Ortskern werden in zweiter Reihe auf einem leeren Grundstück Parkplätze entstehen, die gratis genutzt werden können.

Entsprechend findet sich das Thema in der Maßnahmenübersicht nicht mehr.

6.7. Geplante Projekte der kommenden Jahre

Projekt	Roth-Haus Nachnutzung
Ausgangslage/Bestand	Laufende Nutzung, nutzungsoffen
Projekthalt	Beim Roth Haus handelt es sich um ein historisch bedeutsames Gebäude, welches zentral am Hauptplatz von Ober-Grafendorf gelegen ist. Es befindet sich seit 2018 in Gemeindeeigentum und steht seit mehreren Jahren leer. Im Zuge des 2017 veröffentlichten Zentrumsentwicklungskonzept mit integriertem Verkehrskonzept wurde die Neugestaltung des Hauptplatzes angestoßen. Zu Beginn des Projekts wurde das Ziel formuliert, einen positiven Beitrag zur Nachnutzung des Leerstands sowie zur Belebung des neu gestalteten Hauptplatzes in Ober-Grafendorf im Sinne des Allgemeinwohls zu leisten. Es soll ein nutzungsoffenes Gebäude für die Bevölkerung am Hauptplatz zur Belebung des Ortskerns geschaffen werden.
geplante Bürger:innenbeteiligung	Bereits erfolgt
geplanter Beginn	Bereits erfolgt
voraussichtlicher Abschluss	offen
voraussichtliche Kosten	Grobe Vorabschätzung 1 Mio. (Ausbauvariante L), 650.000,- (Ausbauvariante M)

ortskernrelevant	Ja
Ansprechperson	Patrick Zöchling, Sonja Kadanka

Projekt	Repair Café
Ausgangslage/Bestand	Vereinsgründung ist erfolgt
Projekthalt	Repair-Cafés sind kostenlose Veranstaltungen, bei denen das „Miteinander Reparieren“ im Vordergrund steht und nicht die Gewinnerzielung. Freiwillige Expert:innen helfen den Besucher:innen, ihre mitgebrachten defekten Geräte und Gegenstände zu reparieren.
geplante Bürger:innenbeteiligung	Freiwillige Vereinsmitglieder, Unterstützung aus der Bevölkerung
geplanter Beginn	Herbst 2023
voraussichtlicher Abschluss	Laufender Betrieb
voraussichtliche Kosten	100,-/Monat Mietkosten, 1.500,- Materialkosten
ortskernrelevant	Ja
Ansprechperson	Peter Wurm

Projekt	Energiegemeinschaft
Ausgangslage/Bestand	Vereinsgründung erfolgt, Zusammenarbeit mit EZN gestartet
Projekthalt	Wir gründen eine Erneuerbare Energiegemeinschaft in Ober-Grafendorf. Damit wird der im Ort erzeugte Strom auch gleich im Ort verbraucht. Das bedeutet Nachhaltigkeit, stärkt die Wirtschaft in der Region und fördert die Unabhängigkeit in der Gemeinde. Im ersten Schritt werden alle Erzeugungsanlagen und Verbrauchsanlagen im Eigentum der Marktgemeinde Ober-Grafendorf selbst verknüpft, um Erfahrungen und Kenntnisse zu sammeln.
geplante Bürger:innenbeteiligung	Nach einer „Probezeit“ werden Privatpersonen aufgenommen
geplanter Beginn	Herbst 2023
voraussichtlicher Abschluss	Laufender Betrieb
voraussichtliche Kosten	3.600,- Gründungsbetreuung EZN
ortskernrelevant	Nein
Ansprechperson	Sonja Kadanka

Projekt	Kindergartenbau
Ausgangslage/Bestand	In Planung

Projekthalt	Aufgrund des steigenden Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen (Kleinkinderoffensive Land NÖ) plant die Gemeinde den Bau eines neuen Kindergartens.
geplante Bürger:innenbeteiligung	Offen
geplanter Beginn	Abhängig von der Förderkategorie
voraussichtlicher Abschluss	offen
voraussichtliche Kosten	Grobe Vorabschätzung 5 Mio. (Annahme 5 Gruppen)
ortskernrelevant	Ja
Ansprechperson	Rainer Handfinger

Projekt	Radweg nach Rennersdorf
Ausgangslage/Bestand	Geplant, bei der Förderstelle eingereicht
Projekthalt	Um möglichst viele Menschen dazu zu bewegen, das Fahrrad zu nutzen, braucht es ein möglichst unterbrechungsfreies, durchgängiges Netz an Radverkehrsinfrastruktur.
geplante Bürger:innenbeteiligung	Nein
geplanter Beginn	Abhängig von der Förderkategorie
voraussichtlicher Abschluss	offen
voraussichtliche Kosten	117.000
ortskernrelevant	Ja
Ansprechperson	Sonja Kadanka

Projekt	Radweg nach St. Pölten
Ausgangslage/Bestand	Geplant, Absprachen mit Magistrat St. Pölten im Laufen Einbindung Kleinregion Pielachtal noch offen
Projekthalt	Um möglichst viele Menschen dazu zu bewegen, das Fahrrad zu nutzen, braucht es ein möglichst unterbrechungsfreies, durchgängiges Netz an Radverkehrsinfrastruktur.
geplante Bürger:innenbeteiligung	Nein
geplanter Beginn	Abhängig von der Förderkategorie
voraussichtlicher Abschluss	offen
voraussichtliche Kosten	380.000,- (grobe Vorabschätzung Variante Nord)
ortskernrelevant	Ja
Ansprechperson	Sonja Kadanka

7 DOKUMENTATION PROZESS ORTSKERNABGRENZUNG

Die Marktgemeinde Ober-Grafendorf beschäftigt sich schon sehr lange mit dem direkten Ortszentrum. Eine komplette Neugestaltung hat erst vor einigen Jahren im Rahmen der Stadterneuerung begonnen, dazu gab es mehrere Konzepte.

Derzeit arbeitet die Marktgemeinde intensiv an der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzepts. Ein großer Bereich direkt im Ortszentrum wird einer partizipativen Teilbebauungsplanung unterzogen.

Der Workshop zur Ortskernabgrenzung fand am 23. Mai 2024 statt, beteiligt waren vor allem Gemeinderät:innen, die auch andere wichtige Funktionen ausüben, und die Verwaltung.

Die Diskussion war sehr intensiv, vor allem die schon bestehende Ausweisung der Zentrumszone wurde im Gegensatz zur Ortskernabgrenzung besprochen.

Die tatsächliche Festlegung von Zone 1 und Zone 2 erfolgte sehr rasch, der Ortskern ist in Ober-Grafendorf sehr kompakt. Die Mitnahme des Bereichs im Osten bis über die Pielach zur B39 erschien laut Kriterien sinnvoll, auch wenn damit ein etwas „ausgefranstes“ Bild entsteht.

7.1. Beschreibung des Ortskerns

Die Marktgemeinde Ober-Grafendorf liegt rund 10km südlich von der Landeshauptstadt St. Pölten entfernt und definiert sich selbst als das „Tor“ zur Kleinregion „Pielachtal“. Der historische Ortskern ist von zwei Entwicklungsachsen startend, entlang der Hauptstraße [4] zusammengewachsen. Einerseits ausgehend von der Pfarrkirche [2] und andererseits wachsend vom denkmalgeschützten Schloss Fridau [12] aus über die Pielach zu den Mühlen und Bauernhöfen im Bereich der ehemaligen Langer Mühle [13], [14].

Wie schon in der Vergangenheit ist Ober-Grafendorf auch heute noch ein wichtiger regionaler Verkehrsknotenpunkt. Durch die Kreuzung der B39 Pielachtalstraße (Nord-Süd-Achse) und der B29 Manker Straße (Ost-West-Achse) sind die Verkehrsflächen im Ortszentrum [1,2,3,4] definiert von starkem Durchzugs- und Schwerverkehr. Dieser Umstand führt laut Verkehrskonzept zu Vor- und Nachteilen für die Geschäfte im Ortszentrum. Durch die aktive Umgestaltung und Begrünung des öffentlichen Raumes kam es in den letzten Jahren zu einer gerechteren Verteilung des Öffentlichen Raumes für alle Verkehrsteilnehmer:innen und unterstützt so die fuß- und radläufige Bewegung sowie den Aufenthalt im Zentrum.

Im Umkreis der Pfarrkirche [2] ist ein Großteil der Öffentlichen Einrichtungen situiert wie: das Gemeindeamt [1], die Polizei [7], die Mittelschule und die Polytechnische Schule [9] sowie die Pielachtalhalle [10]. Die beiden Kindergärten [8] befinden ebenso in Zentrumsnähe.

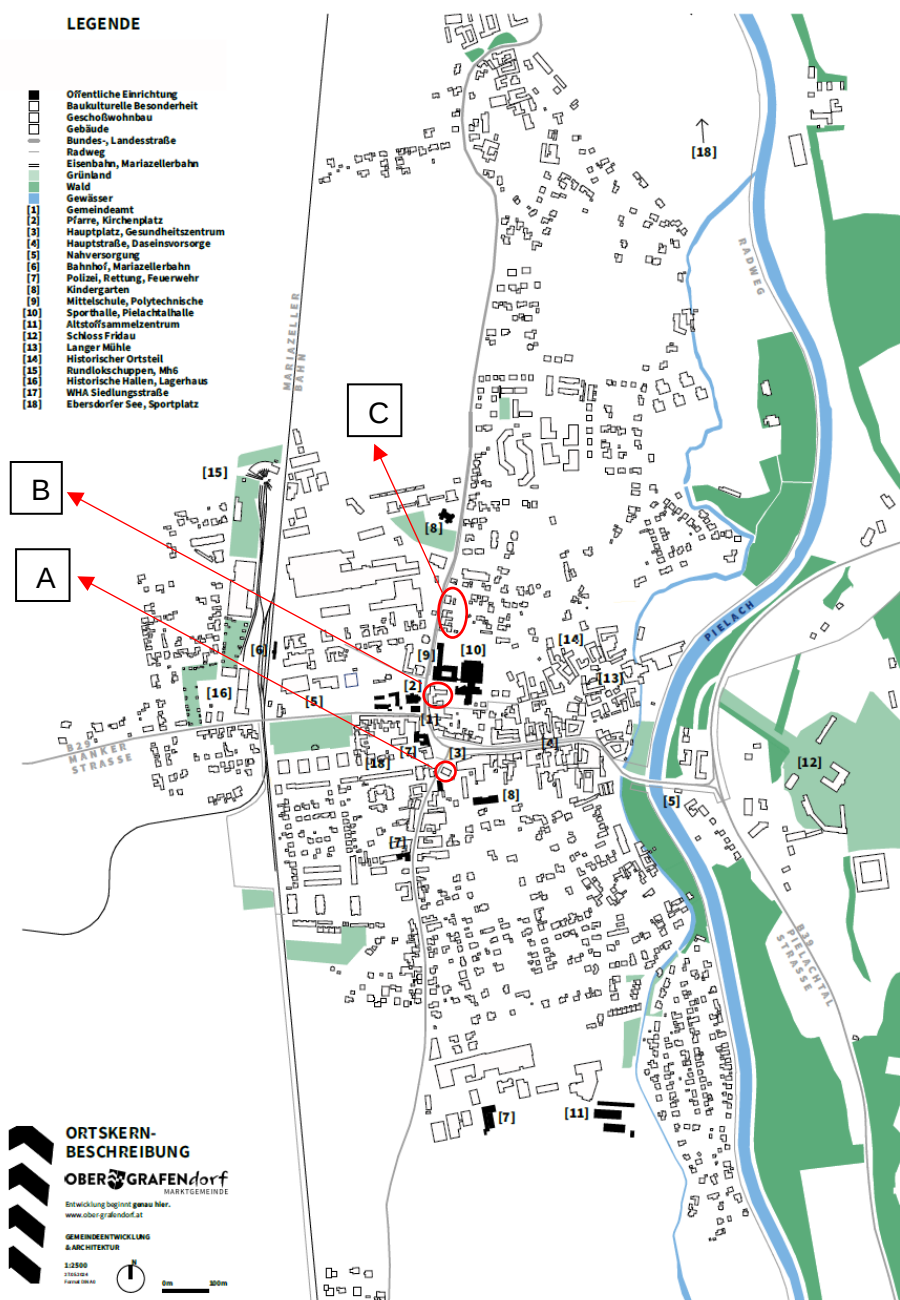
Ausgehend von der Pfarrkirche [2] gelangt man über die Bahnhofallee zum Bahnhof [6], welcher sich im Westen der Kommune befindet.

Entlang der Bahnlinie (Nord-Süd-Achse) sind für den Bahnbetrieb erforderliche ehemalige Betriebs- und Lagergebäude vorzufinden. Der denkmalgeschützte Rundlokschuppen [15] samt Wasserturm definiert das nördliche, das Lagerhaus [16] das südliche Ende dieser Bahninfrastrukturgebäude. Auf der gegenüberliegenden Seite sind entlang der Bahn große Unternehmen mit der Ortsstruktur mitgewachsen.

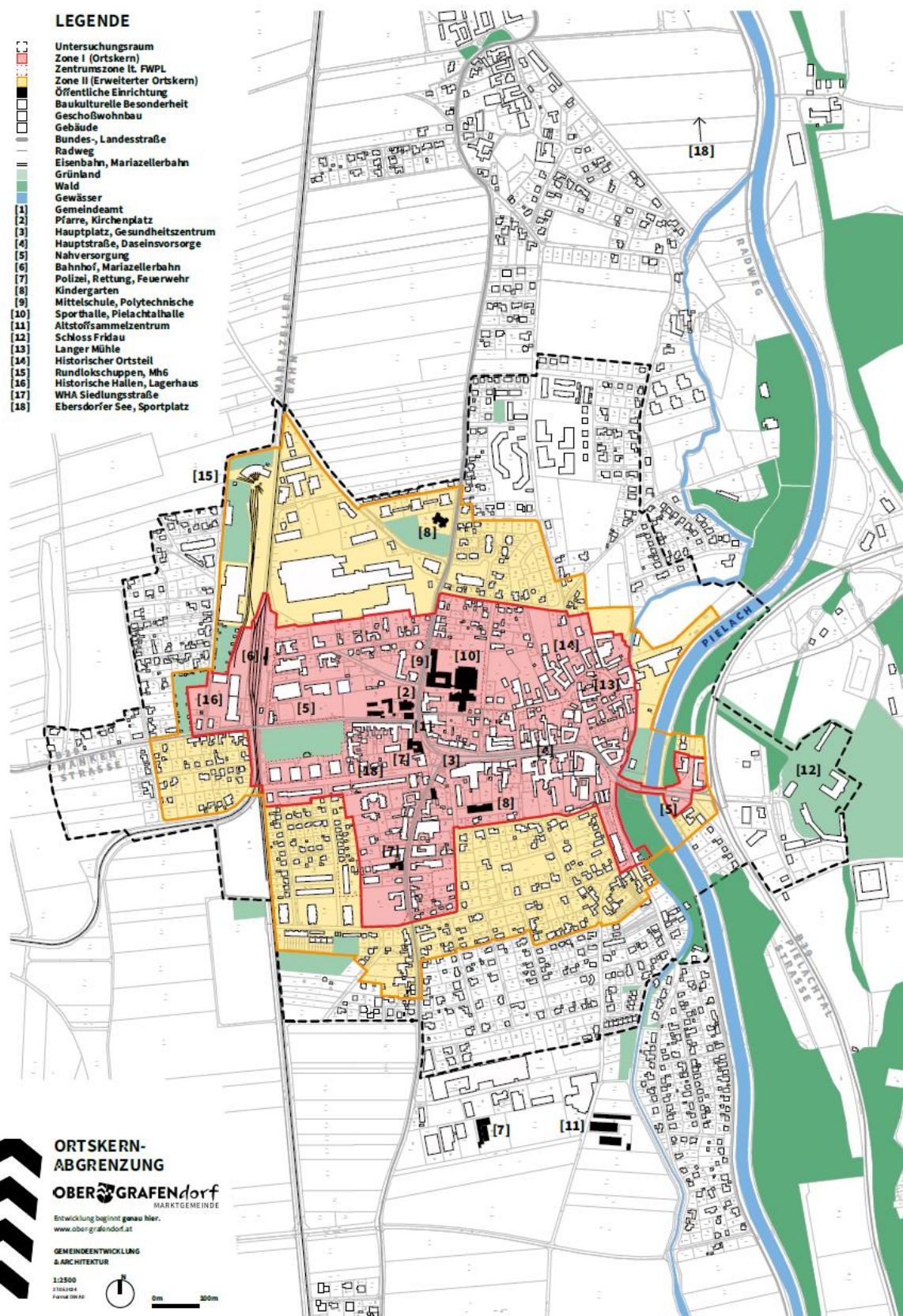
Die einst von der Mariazellerbahn ab dem Bahnhof Ober-Grafendorf abzweigende Schmalspurbahn „Krumpe“ in Richtung Mank ist heute nur mehr als Museumsbahn in Betrieb. Den regulären Öffentlichen Nahverkehr haben neben der Mariazellerbahn Busse übernommen, welche ab dem

Bahnhofsvorplatz [6] in Richtung Landeshauptstadt führen und in Richtung Westen die Nachbargemeinden bis nach Scheibbs öffentlich erschließen.

Zwischen dem Bahnhof [6] und dem Pfarrgarten [2] entlang der Manker Straße haben sich großvolumige Nahversorger [5] angesiedelt. Diese sind auch vom Zentrum aus fußläufig erreichbar und stellen neben den Geschäften im Ortskern [4] die Daseinsvorsorge im Ort sicher. Eine Direktvermarktung von regionalen Produkten wird durch die „Speis“ [5] neben der Pielach gewährleistet. Andere Betriebsgebiete befinden sich noch entlang der Pielachtalstraße im Norden als auch im Süden. An den Rändern der Siedlungsgrenzen im Süden befinden sich die Feuerwehr [7] und das Altstoffsammelzentrum [11]. Entlang der Pielach führt der Pielachtalradweg im Norden der Gemeinde zum Ebersdorfer See und am Sportplatz [18] vorbei.



7.2. Plandarstellung der Ortskernabgrenzung



7.3. Erläuterung zur Plandarstellung

Die Ortskernabgrenzung wurde ausgehend von zwei Punkten (wie schon in der Ortskernbeschreibung festgehalten) festgelegt: der Alte Ortskern (Punkt 13) mit ortsbildprägenden Gebäuden ist mit dem „neuen Ortskern“ um die Kirche zusammengewachsen. Der Bereich (5) entspricht den nötigen Kriterien und ist dem alten Ortskern zuzurechnen, die Trennung durch die Pielach ergibt das etwas eigenartige Bild. Das Gebiet (16) ist ebenfalls noch der Zone 1 zuzurechnen, weil es hier einen guten Nutzungsmix gibt, der in den nächsten Jahren noch verstärkt werden soll.

7.4. Verortung ortskernrelevanter Projekte

Nachnutzung „Roth-Haus“ (A)

In den kommenden Jahren hat die Marktgemeinde Ober-Grafendorf vor allem ein größeres ortskernrelevantes Projekt vor: die Revitalisierung des Roth-Hauses (aus dem Dornröschenschlaf wecken). Das Haus steht mitten im Ortszentrum und ist derzeit nicht genutzt. Im Rahmen eines Beteiligungsprozesses im Sommer – Herbst 2023 zum „gemeinsamen Wachküssen des Roth Hauses“ waren Bürger:innen aufgerufen, Ideen für die Nachnutzung einzubringen. Im Zuge dessen fanden sich auch Interessierte, die bis heute Zwischennutzungen im Roth Haus anbieten. Parallel dazu wurde aufbauend auf die Ideen vom Wachküssen ein Nachnutzungskonzept vom Büro SK Stadtplanung erarbeitet.

Die Gemeinde besuchte in diesem Zusammenhang Best-Practice Beispiele in Trofaiach und Waidhofen a.d.Y., um von Erich Bieberich und Johann Stixenberger lernen zu können.

Die Summe der Vorarbeit dient nun der Gemeinde als Grundlage für eine detaillierte Sanierungsplanung des Hauses, um die Potenziale dieses besonderen Ortes nutzen zu können.

Nutzung „Schulstraße 2“ und „Schulstraße 4“ (B)

Schulstraße 2: Das Gebäude ist ein ehemaliges Geschäftslokal direkt gegenüber Kirche und Gemeindeamt, derzeit temporär genutzt als Kindergarten, nach der Übersiedlung 2025 wieder leerstehend.

Schulstraße 4: Hier handelt es sich um ein ehemaliges Postgebäude gegenüber Kirche und Gemeindeamt, derzeit im vorderen Teil Heimat des Kameramuseums und genutzt von der mobilen Jugendarbeit Pielachtal.

Eine Chance besteht darin, die beiden Grundstücke zusammenzulegen und damit gemeinsam zu entwickeln. Beide Grundstücke/Gebäude befinden sich im Eigentum der Marktgemeinde Ober-Grafendorf.

Nutzung „Schulstraße 10“ (C)

Bei dieser Liegenschaft handelt es sich um ein Wohnhaus bzw. eine ehemalige Gärtnerei, die ebenfalls im Gemeindebesitz ist. Temporär werden dort Parkplätze für das Lehrpersonal geschaffen. Zeitlich begrenzt ist die Liegenschaft für eine Zwischennutzung geeignet, langfristig wäre dort eine Erweiterung der Schule denkbar – die noch bestehenden Glashäuser könnten auch temporär durch die Schule genutzt werden.

7.5. Teilnehmerliste Workshop

Folgende Personen haben am Workshop teilgenommen:

Name	Funktion
Ewald Paukowitsch	GGR, Wirtschaftstreibender
Thomas Zeilinger	GGR, GF Siedlungsgenossenschaft Pielachtal
Julia Datzinger	GR
Eleonore Kirchner	GR, Gemeindeverwaltung
Patrick Zöchling	Gemeindeverwaltung, Gemeindeentwicklung
Robert Lurger	Amtsleiter
Bernd Bauer	Bauamtsleitung
Roman Kadanka	GGR, ÖBB
Marisa Fedrizzi	NÖ Dorf- & Stadterneuerung

Mit DI Patrick Zöchling hat die Marktgemeinde Ober-Grafendorf einen Raumplaner in der Gemeindeverwaltung, der sich vordringlich um Themen der Gemeindeentwicklung – aus städteplanerischer und „inhaltlicher“ Sicht kümmert. Er hat auch die Pläne gezeichnet.

7.6. Ansprechpersonen für die Ortskernabgrenzung

Politik	BGM DI Rainer Handfinger	
	02747 / 2313-0	
	gemeindeamt@ober-grafendorf.at	
Verwaltung	DI Patrick Zöchling	DI Sonja Kadanka
	02747 / 2313-409	02747/2313-204
	patrick.zoechling@ober-grafendorf.at	sonja.kadanka@ober-grafendorf.at

7.7. Anhang

Gemeinderatsbeschluss

Die Marktgemeinde hat die vorliegende Ortskernabgrenzung am 25.6.2024 im Rahmen der Gemeindevision (integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept) beschlossen, der Beschluss liegt als Anhang dieser Prozessdokumentation bei.

Ortskernabgrenzung – Plan

Der unter Punkt 5.1. gezeigte Plan liegt als pdf der Prozessdokumentation bei.

Checkliste Ortskernabgrenzung

Siehe nächste Seite

CHECKLISTE

„Abgrenzung von Orts- und Stadtkernen“

RU7 Krems. Stand 11.11.2022

ANMERKUNGEN

- Parallel zur Eintragung in die Liste erfolgt die nötige Verortung der Aufnahme in einer Arbeitskarte
- In der Tabelle sind alle Fragestellungen zu behandeln, und als behandelt „J = wurde behandelt“ zu dokumentieren; wird eine Fragestellung als „N = nicht behandelt“ dokumentiert, so liegt ein Mangel vor; somit sind die Pflichtfelder 1 – 20 jedenfalls zu befüllen / zu beantworten
- alle restlichen Felder beinhalten „zusätzlich berücksichtigungswürdige Fragestellungen“ (und sollen Grobaussagen beinhalten) darüber hinaus können „bei Bedarf“ weitere Felder/ Fragestellungen vorgesehen und beantwortet werden;
- die vorliegende CHECKLISTE dient als Hilfestellung / roter Faden zum Abarbeiten der relevanten Fragestellungen;
- die Befüllung der Felder ist die Dokumentation zur Begehung / Besprechung und Datensammlung, als solche dient sie als Grundlage für den nächsten Arbeitsschritt, die eigentliche Ortskernabgrenzung (planliche Ergebnisunterlage + schriftlicher Bericht).

Angaben zur Gemeinde

Marktgemeinde:	Ober-Grafendorf
Datum GR Beschluss:	26. Juni 2024

Ausschließungsgründe für eine Orts- und Stadtkernaussweisung:	behandelt J = ja / N = nein	wenn vorhanden → welche und wo (Auflistung + Verweis auf Karte)
		kurze Begründung warum ein / kein Ausschluss erfolgt
1) Neue Einzelhandels- und Dienstleistungsagglomerationen, die in den letzten Jahren an der Peripherie errichtet wurden, können nicht als Orts- bzw. Stadtkernbereiche ausgewiesen werden. Eine Ausnahme bilden solche Bereiche, wenn sie einer grundlegenden Nutzungs- und Funktionsänderung (entsprechend den Kriterien) unterzogen wurden.	Ja	Betrifft nicht
2) Private Gebiete, z.B. Einkaufszentren, die nur zeitlich eingeschränkt durchquert oder betreten werden können	Ja	Enthalten, allerdings ist mit der Neuerstellung des ÖEK gerade ein Plan zur Nutzungsänderung im Entstehen. Das Gebiet befindet sich im unmittelbaren Ortskern
3) Gebiete ohne Nutzungsmischung	Ja	
4) Gebiete ohne Wohnfunktion	Ja	
5) Standorte, die sich vor allem an den Bedürfnissen des Autoverkehrs orientieren	ja	Betrifft nicht

Städtebauliche bzw. gestalterische Kriterien	behandelt J = ja / N = nein	wenn vorhanden → welche + wo (Verweis auf Karte)
		wenn nicht → Anmerkung
6) bestehendes (historisch gewachsenes) Ortszentrum als Ausgang des Ortskerns festlegen	ja	Ortskernfestlegung zwischen Altem Ortskern (ortsbildprägende Gebäude) und neuem Ortskern (um Kirche und Gemeindeamt)
7) Vorhandensein von ortsbildprägenden Gebäuden	ja	v.a. im Alten Ortskern
8) Vorhandensein von Einzeldenkmalen und/ oder Gruppen von unbeweglichen Objekten, die wegen ihres geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Zusammenhanges einschließlich ihrer Lage ein Ganzes bilden	ja	Ist die Langer Mühle einzuschließen? Jedenfalls, da sie eine lange Geschichte hat und das Ortsbild prägt
9) Vertikale Funktionsdurchmischung (Nutzungsmischung: Erdgeschoß geschäftliche Nutzung/ obere Geschoße Wohnen)	ja	Ober-Grafendorf hat sehr viele Gebäude aufzuweisen, die verschiedene Funktionen haben.
10) Vorhandensein verschiedener Nutzungen bzw. Durchmischung	Ja	
11) Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum/ im Ortskern gelegene Grün- und Schattenbereiche/ Wasserflächen (Ruhezone/ Naherholung/ Park)	ja	GREENPASS zertifizierter Hauptplatz + weitere Umgebung, komplett neue Gestaltung!

weitere zu berücksichtigen:

Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, Ausbildung der Erdgeschoßzone	
Öffnung der Gebäude zum öffentlichen Raum und Interaktion mit dem öffentlichen Raum	
kleinteilige Parzellierung	
soziale Durchmischung	

Kriterien bauliche Nutzungsstruktur	behandelt J = ja / N = nein	wenn vorhanden → welche + wo (Verweis auf Karte) wenn nicht → Anmerkung
12) Vorhandensein öffentlicher Einrichtungen (Gemeinde, Polizei, ...), soziale Einrichtungen	ja	Alle wichtigen Einrichtungen vorhanden – siehe textliche und planliche Beschreibung des Ortskerns
13) Vorhandensein von Versammlungs- und Vergnügungsstätten	ja	Veranstaltungshalle mitten im Ortskern, im Verbund mit dem Schulzentrum
14) Vorhandensein von Gastronomie, Fremdenverkehrseinrichtungen, Tourismusbetrieben	ja	Tourismus weniger relevant
15) Vorhandensein von ortskernrelevanten Gewerbebetrieben mit Verkaufsflächen, insbesondere emissionsarme	Ja	
16) Wohnnutzung	ja	

weitere zu berücksichtigen:

Dichte/Häufigkeit der Einzelhandelsbetriebe	
Dichte/Häufigkeit Handwerk/Produktion	
Dichte/Häufigkeit der Dienstleistungsbetriebe	

Kriterien Verkehr	behandelt J = ja / N = nein	wenn vorhanden → welche + wo (Verweis auf Karte) wenn nicht → Anmerkung
17) ÖV-Güteklasse A, B, C, oder D (jedoch ist die ÖV-Güteklasse alleine nicht maßgeblich für die Legitimierung eines Orts- bzw. Stadtkerns)	ja	B - C
18) Einbeziehung von Fußgängerzonen, Wohnstraßen, Begegnungszonen, verkehrsberuhigten Bereichen	Ja	Keine vorhanden
19) Haltestellen - fußläufige Einzugsbereiche	Ja	4 Bushaltestellen, 1 Bahnhof direkt im Ortskern
20) Berücksichtigung von Bereichen des ruhenden Verkehrs/ Ladestellen für PKW	ja	

weitere zu berücksichtigen:

Öffentlicher Zugang zu den Eingangsportalen der Geschäfte	
Erreichbarkeit von außen – zentralörtliche Funktion	
Radwege – Radabstellbereiche - Radfrequenz	
Fußgänger-Frequenz	

8 AUSBLICK

Der Beteiligungsprozess wird in den kommenden Jahren weitergehen – soviel ist sicher!
Ober- Grafendorf wird intensiv an der Umsetzung der geplanten Maßnahmen arbeiten.
Ich freue mich, wenn ich weiterhin unterstützen darf.

f.d. Erstellung der Gemeindevision

Mag. Marisa Fedrizzi

Juni 2024



DORF & STADT
ERNEUERUNG 
DIE GEMEINDEAGENTUR

GEMEINSAM ERNEUERN WIR UNSERE DÖRFER & STÄDTE.

Kontakt:

Mag. Marisa Fedrizzi

0676 88591239

marisa.fedrizzi@dorf-stadterneuerung.at

» Weitere Infos auf
www.dorf-stadterneuerung.at