



Mit Unterstützung von Bund, Land und Europäischer Union

 Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

 LE 14-20
Ländliche Entwicklung



 Europäische
Landwirtschaftspolitik für
die Entwicklung des
ländlichen Raums
Mit Mitgliedern Europas in
die ländlichen Gebiete



 DORF & STADT
ERNEUERUNG 
DIE GEMEINDEAGENTUR

Zellerndorf 2050

Arbeitsgruppe Wohnen für alle Generationen

Treffen am 19. August 2024, 18:30 – 22:00 Uhr

im Pfarrsaal / Pfarrhof Zellerndorf

Teilnehmer/innen: 15 Personen (siehe Anwesenheitsliste unten)

Tagesordnung / Inhalte:

- Darstellung der bisherigen Erkenntnisse aus dem Projekt Zellerndorf 2050 zu Thema Wohnen für alle Generationen
- Exkursion nach Garsten zum Wohnprojekt GENAWO
- Lebens- und Wohnformen generell und speziell für Zellerndorf
- Konkret: Wohnprojekt im Garten des Pfarrhofes Zellerndorf
- Persönliche Vorstellungen für das Wohnen im Alter
- Potentialliegenschaften

Bisherige Ergebnisse (siehe Projektliste unten)

Aus den Interviews, Eingabe (Flyer und bei den Veranstaltungen) sowie den Schwerpunktsetzungen im Zukunftsrat 1 wurden zum Thema folgende Vorschläge top priorisiert (mehr als 10 Punkte):

Junge Menschen und Familien:

- Mehrgenerationenwohnen für Jung & Alt, Wohngemeinschaft statt Einzelwohnen

Menschen in der zweiten Lebenshälfte

- Betreubare Wohnprojekte
- Mehrgenerationenwohnen für Jung & Alt, Wohngemeinschaft statt Einzelwohnen

Der Pfarrhof Zellerndorf als multifunktionales Dorfhaus wurde ebenfalls stark priorisiert als Ergänzung zum Wohnen (Ort der Begegnung für Jung & Alt, Tagestätte für ältere Menschen, Gesundheitszentrum usw.).

Exkursion zum Wohnprojekt GENAWO (in Garsten bei Steyr)

10 Personen besuchten das Projekt. Es wurde eine Führung gemacht, danach wurde die Entstehungsgeschichte sowie das Zusammenleben erzählt und mit den Gästen diskutiert.





Exkursions-Teilnehmerin Erna Heiliger erzählt, dass ihr das Projekt sehr gut gefallen hat und sie sich ein Leben und Wohnen mit den verschiedenen Generationen und auch mit Kindern sehr gut vorstellen kann.

Wie hoch die Kosten in GENAWO sind wurde nicht in Erfahrung gebracht. Es ist ein selbstverwaltetes Projekt. Im Falle einer gemeinnützigen Genossenschaft für Zellerndorf wären hier die Kosten zu erheben, auch ist die OÖ WBF nicht mit jener in NÖ gleichzusetzen.

Lebens- und Wohnformen generell und speziell für Zellerndorf

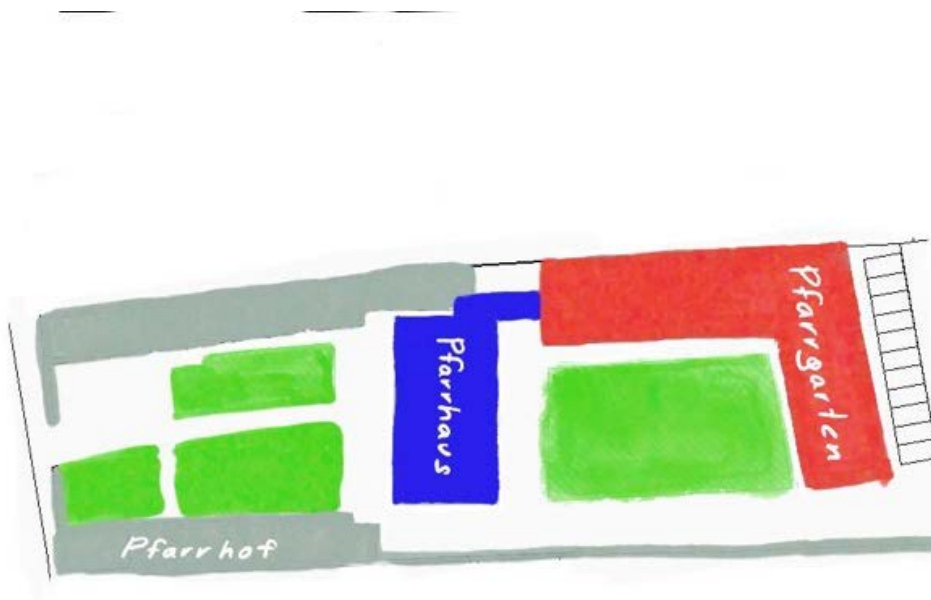
Es braucht eine Einrichtung für das Leben in der zweiten Lebenshälfte.

Viele wohnen im Eigentum und im eigenen Haus, viele sind nicht gewohnt zu mieten. Das ist Knackpunkt: das Eigentum aufgeben und in Miete gehen. Das bedarf eines Prozesses und gründlicher Überlegungen auf der persönlichen Ebene (z.B. was passiert mit dem Haus – vermieten, verkaufen, für Enkelkinder usw.)

In Retz kostet betreutes Wohnen 500 Euro im Monat.

Wohnprojekt im Garten des Pfarrhofes Zellerndorf

Von einer Gruppe um Christian Schwayer wird ein konkretes Wohnprojekt im Garten des Pfarrhofes vorgeschlagen und mit einer Skizze (siehe unten) vorgestellt.



Skizze: Christian Schwayer

Hier sollte speziell Wohnen im Alter geplant werden, sodass hier ein Synergieeffekt mit dem Pfarrhof (als drittem Sozialraum bzw. Gemeinschaftsfläche für die Bewohnerschaft) bzw. dem geplanten Tageszentrum entsteht.

Im Nachgang an das Treffen übermittelte Robert Diem eine alternative Skizze für einen Wohnbau bzw. den nachfolgenden Text:

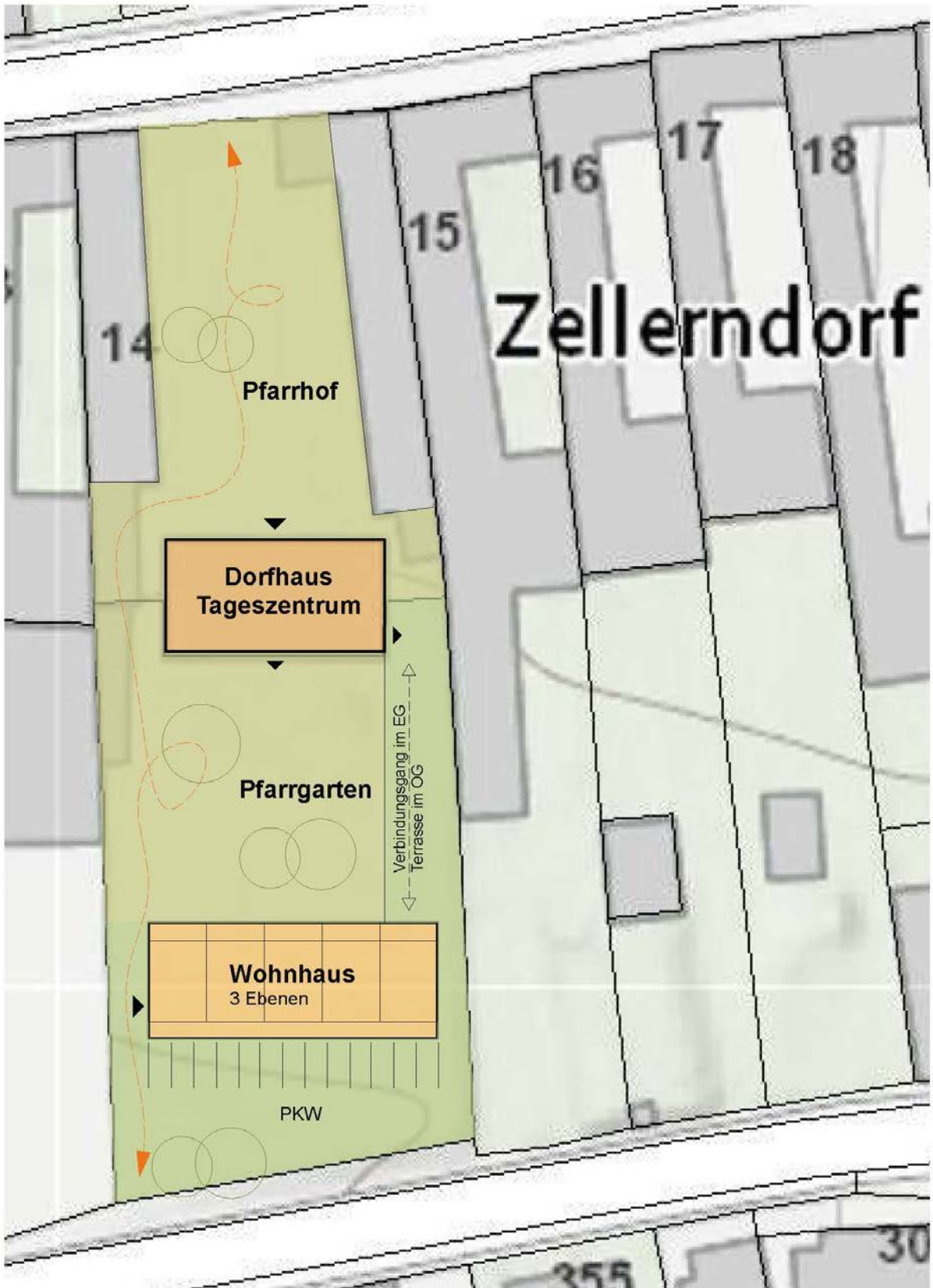
Dreigeschossigen Baukörper parallel zur Bundestrasse, mit einem eingeschossigen Verbindungsgebäude auf Niveau des Pfarrhofes/Erdgeschoss.

Dadurch ergeben sich aus meiner Sicht folgende Qualitäten:

- An den denkmalgeschützten Pfarrhof muss nur geringfügig angebaut werden.
- Das Gebäude für das betreubares Wohnen ist sehr kompakt.
- Jede Wohneinheit könnte eine sonnenschützte Loggia Richtung Garten erhalten.
- Jede Wohneinheit hat Blick auf den Pfarrhof.
- Zwischen Pfarrhof und Wohnhaus entsteht ein schöner gemeinsamer Gartenhof mit ca. 1.000m²
- Der Verbindungsgang im Osten erhält Tageslicht und muss nicht unbedingt beheizt sein.
- Darüber gibt es die Option für eine Terrasse für das Tageszentrum im ersten Stock.

In einer ersten Abschätzung wären auf 3 Ebenen insgesamt ca. 15 Wohneinheiten mit ca. 45m² möglich. Ich halte das für eine gute Projektgröße.

Ebenso denkbar ist eine Kombination aus 2 Ebenen mit Wohnungen und einer Senioren-WG im Erdgeschoss, siehe Maria Roggendorf.



Skizze: Robert Diem

Persönliche Vorstellungen für das Wohnen im Alter

Von den Größen her werden an ca. 25 bis 30 qm (inkl. Naßzellen) sowie ca. 45 qm für 2 Personen angedacht. (Anmerkung: Die NÖ Wohnbauförderung sieht Wohnungsgrößen zwischen 45 und 60 qm für betreubares, gefördertes Wohnen vor) – Wohnraum mit kleiner Küche, Schlafraum, WC/Bad, Garderobe.

Christian Schwayer würde die Wohneinheiten im Pfarrhofgarten zeichnen. Es soll mit einem gemeinnützigen Bauträger Kontakt aufgenommen werden z.B. mit Heimat Österreich.

Es braucht Wohnungen für Übergangspflege, wenn jemand aus dem Krankenhaus entlassen wird, aber noch nicht vollständig fit ist (im Wohnprojekt oder eventuell auch im ausgebauten Dachboden).

Betreutes Wohnen in Retz: Eine Wohnung die könnte man sich ansehen – Roswitha könnte Kontakt für eine Besuch arrangieren (laut Roswitha Diem).

Potentialliegenschaften

Es werden folgende Potentialliegenschaften für Wohnen ausgemacht (siehe auch die Pläne unten):

- Garten des Pfarrhofes für Wohnen im Alter
- Ziegelofenareal mit Verbindung zum Pfarrhof: Intergenerationelles Wohnen
- Liegenschaft Hans Pöcher hinter einem allfälligen SPAR (Wohnungen für Jung & Alt)
- Beim Bildungscampus (Gemeindegründe) – intergenerelles Wohnen
- Am Bahnhof – Wohnen für Junge in den ÖBB Wohnhäusern (sanieren oder Abriss und Neubau)
- Private Streckhöfe für Wohngemeinschaften ausbauen/adaptieren

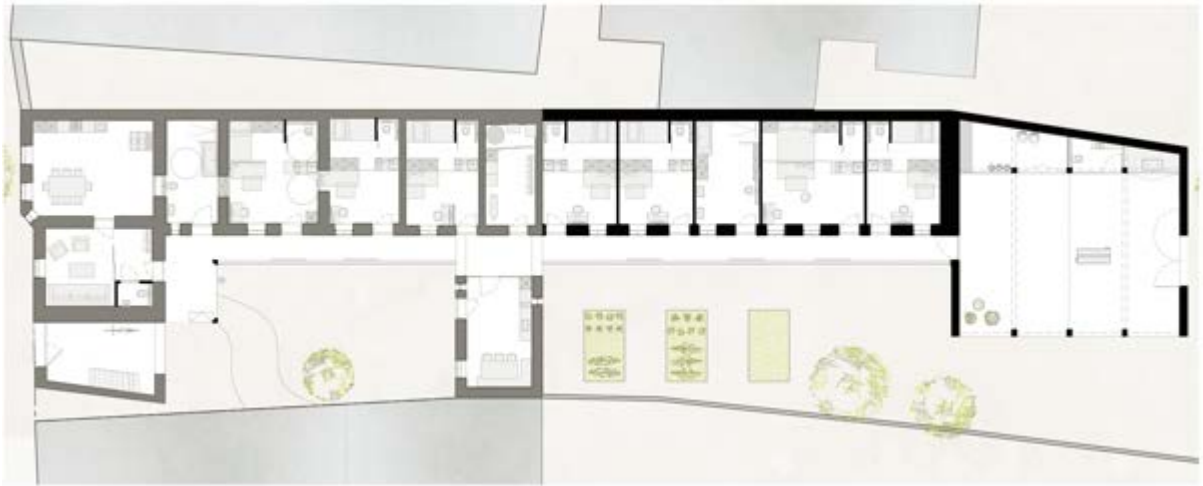
Streckhöfe als Potential für gemeinschaftliche Wohnformen

Das Luftbild (c Peter Mödl) der Nord-Süd-Achse Pfarrhof – Ziegelofenareal zeigt links und rechts vom Pfarrhof deutlich die in der Marktgemeinde und der Region typischen Streckhöfe mit einem Wohnbereich zur einen Straße und „hintenhinaus“ zur anderen Straße (oder zu den Weingärten, je nach Lage).

Derartige Streckhöfe (in privatem Eigentum) könnten für gemeinschaftliche Wohnformen adaptiert werden und so eine Symbiose zum dritten Sozialraum des Pfarrhofes bilden – für ein gutes Leben im Alter.

Unten findet sich ein beispielhafter Grundriss aus der Diplomarbeit „[Seniorenwohngemeinschaft Tante Mitzi](#)“ von Laura Marie Filipky (TU Wien) für einen Hof in Unterretzbach.

<https://repositum.tuwien.at/bitstream/20.500.12708/9126/2/Filipsky%20Laura%20Marie%20-%202015%20-%20Seniorenwohngemeinschaft%20Tante%20Mitzi.pdf>



Skizze: Laura Marie Filipsky

19.08 2024

WOHNEN FÜR

ALLE GENERATIONEN

VOR- UND ZUPATTE

UNTERSCHRIFT

ROBERT DIEM



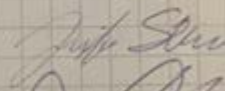
FRITZ & YILINA STACHOCKI

Josef Messirek



Robert Schillen

Jennifer Schleich

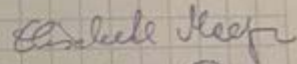


Franz Schneider



Christa Schwaye

Elisabeth Mayer



Roswitha Diem

Roswitha Diem

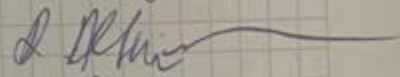
Robert Emma

Robert Emma

KARER GABI

Karler Gabi

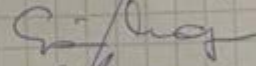
ALTMANN Renate



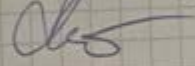
HELLINGER Ewa

E Hellinger

MAYER EWIN



HANNES HASSL



04 Jugend, Bildung, Familien - Projektliste

	Ideen aus dem Zukunftsrat 1	mögliche Umsetzung bzw. Organisation durch
Jugend, Bildung, Familien	0-5 Punkte:	
	Generationsraum	Gemeinde
	Selbstverteidigungskurs	Gemeinde/Schule
	vollwertige Nachmittagsbetreuung (ev. durch Senior:innen)	Gemeinde/Private
	Spielplatz Platt: Büchertelefonzelle, Radpumpe, Werkzeuge, Plauderbankerl, Gemeindefinfos,...	Gemeinde
	Kindergartenbus	Gemeinde/Externe/Private
	adäquate Wohnformen für Jugendliche	Gemeinde
	Angebot + Ausbildung für Trauercafes-Wochenendkurse (Pfarrhof)	Gemeinde/Externe
	Versorgung der älteren Generationen	Gemeinde/Private
	Spielplätze + Aufenthaltsplätze für Kinder gestalten	Gemeinde
	Straße vor Schule als Begegnungsraum	Gemeinde
	Verbreitung der Gehwege	Gemeinde
	Burg Aggstein Exkursion	Gemeinde/Schule
	Bedarf der alleinerziehenden Mütter/Erlern erheben + Unterstützung überlegen	Gemeinde
	Sonnentor - Tourismus Schule: Exkursion	Gemeinde/Schule
	Naturprodukte (Lebensmittel, Tinkturen) erheben - Wer was hat?	Gemeinde
	6-10 Punkte:	
	Nachfolge Bahnhofslokal	Gemeinde
	Begegnungsräume für alle Generationen	Gemeinde
	Über 10 Punkte:	
Pfarrhof als multifunktionales Dorfhaus mit Funktionen wie Tagesstätte für ältere Menschen, Ort der Begegnung für alle Generationen sowie für beeinträchtigte Menschen, Pflegestützpunkt, Kultur- und Bildungsstätte, Raum der Pfarrgemeinde usw., eventuell altersgerechtes Wohnen im Garten.	Gemeinde/Externe	
Mehrgenerationen-Wohnen für Jung und Alt; Wohngemeinschaft statt Einzelwohnen	Gemeinde	

05 Zweite Lebenshälfte - Projektliste

	Ideen aus dem Zukunftsrat 1	mögliche Umsetzung bzw. Organisation durch
Zweite Lebenshälfte	0-5 Punkte:	
	Senioren sind noch fit - Mehr Integration in das Vereinsleben	Gemeinde/Vereine
	Ältere Generationen können auf freiwilliger Basis Tätigkeiten für die Allgemeinheit übernehmen (zB vollwertige Nachmittagsbetreuung)	Gemeinde/Private
	Wohnbuddy, Sorgende Gemeinschaften	Gemeinde
	Treppenlifte	Gemeinde/Vereine
	Förderung von Fahrgemeinschaften	Gemeinde
	Beratung von Pflegebedürftigen & Angehörigen	Gemeinde
	Demenzfreundliche Gemeinde	Gemeinde
	Altersgerechte Verkehrswege	Gemeinde
	Ombudsstelle (zB Senioren) für alle - betreut von Jusstudenten etc. in verschiedenen Bereichen (Pfarrhof)	Gemeinde
	Homeoffice Büro zu mieten Bauhof	Gemeinde
	Ehrenamts-Aktivität	Vereine
	Community Nursing - Hausbesuche	Gemeinde/Externe
	6-10 Punkte:	
	Transportsysteme für Ältere / Mobilitätshilfe (zum Einkaufen, Behördenwege, etc.) Ruftaxi	Gemeinde/Externe
	Über 10 Punkte:	
	Pfarrhof als multifunktionales Dorfhaus mit Funktionen wie Tagesstätte für ältere Menschen, Ort der Begegnung für alle Generationen sowie für beeinträchtigte Menschen, Pflegestützpunkt, Kultur- und Bildungsstätte, Raum der Pfarrgemeinde usw., eventuell altersgerechtes Wohnen im Garten.	Gemeinde/Externe
	Betreubare Wohnprojekte	Gemeinde
	Mehrgenerationen-Wohnen für Jung und Alt; Wohngemeinschaft statt Einzelwohnen	Gemeinde

VORSCHLAG ZENTRENTWICKLUNG ZELLERNDORF



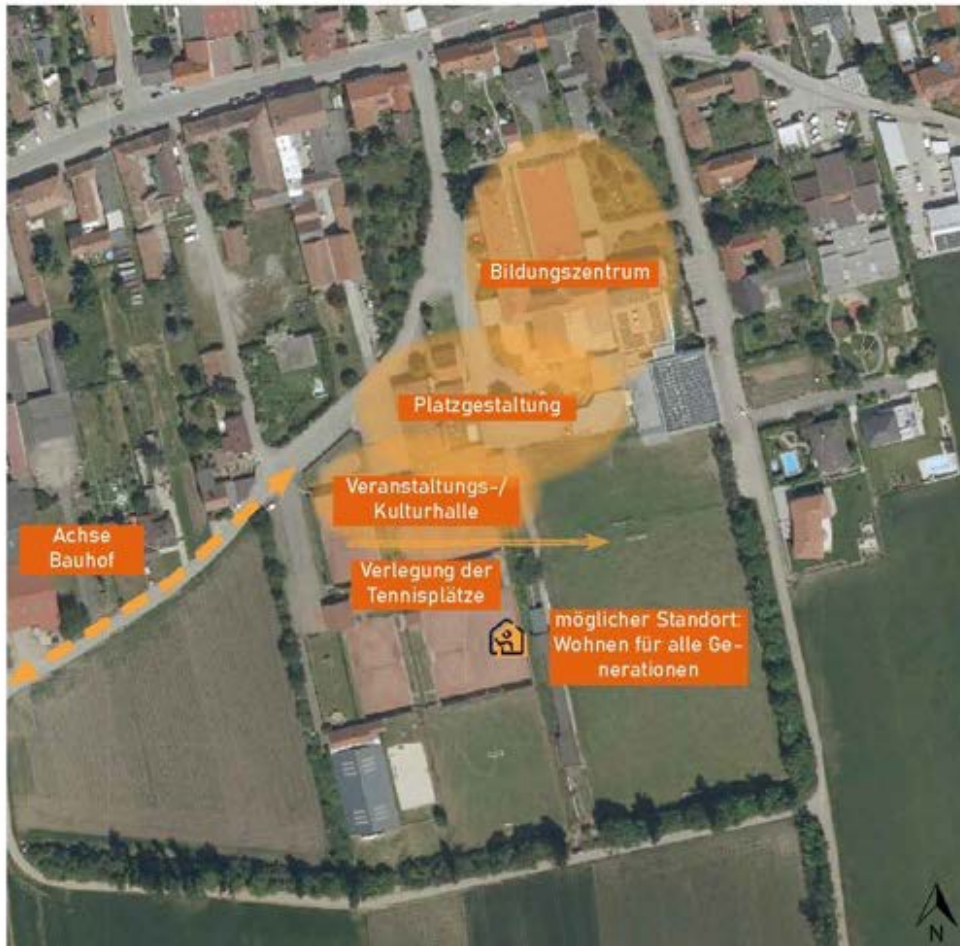
 Gebäude mit Potential

NÖ Atlas (2024)



4.1 Öffentlicher Raum, Zentrums- und Quartiersentwicklung

VORSCHLAG BILDUNGSZENTRUM, VERANSTALTUNGSHALLE, PLATZGESTALTUNG



Platzgestaltung

- Begegnungszone
- Konsumfreier Bereich
- Ruhige Lage (Entfernung zur Hauptstraße)

Veranstaltungs-/Kulturhalle

- ev. inkl. Gastronomie
- inkl. Parkplatzerweiterung



4.1 Öffentlicher Raum, Zentrums- und Quartiersentwicklung

VORSCHLAG BAUHOF/PFARRHOF



Pfarrhof - 4 mögliche Szenarien:

1. Die Erzdiözese Wien / Pfarrgemeinde überträgt die Liegenschaft der Marktgemeinde Zellerndorf
2. Der Pfarrhof wird von der Erzdiözese Wien / Pfarrgemeinde einer neu zu gründenden Genossenschaft der Bevölkerung übertragen
3. Der Pfarrhof bleibt im Eigentum der Erzdiözese Wien / Pfarrgemeinde
4. Kontaktaufnahme mit einem Wohnbauträger

Genauer ist im Kapitel 4.2 Pfarrhof Zellerndorf als multifunktionales Dorfhaus nachzulesen



4.1 Öffentlicher Raum, Zentrums- und Quartiersentwicklung

VORSCHLAG BAHNHOF



NO 4611 (2024)



Foto: Peter Mödl

Im Bild sehr gut sichtbar: Die für das Weinviertel und für Zellerndorf typischen Streckhöfe, die räumlich viel Potential böten.