



DORF & STADT
ERNEUERUNG N
DIE GEMEINDEAGENTUR



Marktgemeinde - Dorferneuerung - Pfarre



BESPRECHUNG

ARBEITSGRUPPE

ÖFFENTLICHER RAUM

ZENTRUMSENTWICKLUNG



MO 17.3.2025 – 19:00



Bildungscampus - Zellerndorf



Tagesordnung:

- 1) Begrüßung
- 2) Besprechung der Ideen & Vision der Studenten TU Wien für die Entwicklung von Zentren im Gemeindegebiet Zellerndorf
- 3) Evaluierung der Inhalte für den Masterplan Zellerndorf 2050
- 4) Status laufender begleitender Projekte (Nahversorger, Entsiegelung, Leuchtturmprojekt)
- 5) nächster Termin – Inhalte & Ziele



Teilnehmer:

Ewald Bussek, Markus Baier, Cornelia Schönhofer, Christian Schwayer, Herbert Schneider, Christine Heidenreich, Renate Altmann, Fritz Stachelberger, Walter Böck, Franz Schneider, Gerlinde Mödl, Peter Mödl, Jennifer Schleich, Philipp Schneider, Martina Kuttig, Robert Kuttig, Michael Daxner, Hannes Heissl, Peter Steinbach, Renate Mihle, Renate Trauner, Elisabeth Mayer, Schüller Ewald, Frau Schurga

Im folgenden wurde folgende Inhalte besprochen:

Ad1) Begrüßung

Wurde durch Bgm. Markus Baier & Ewald Bussek durchgeführt.

Ad2) Besprechung der Ideen & Vision der Studenten TU Wien für die Entwicklung von Zentren im Gemeindegebiet Zellerndorf



DORF & STADT
ERNEUERUNG
DIE GEMEINDEAGENTUR



Marktgemeinde - Dorferneuerung - Pfarre



In der **Arbeitsgruppe Öffentlicher Raum / Zentrumsentwicklung** lautet die VISION „**LEBENWERT.ATTRAKTIV**“

Zellerndorf soll eine **LEBENWERT und ATTRAKTIVE Gemeinde** sein und sich weiterentwicklen.

Über die Initiative des Berater Teams Heissl & Schaffar konnte der Kontakt zur TU Wien – Institut für Raumplanung und Architektur ein interdisziplinäres Projekt initiiert werden. ?????

Ziel war einen weiteren Blick von außen auf Zellerndorf zu werfen und neue – innovative Ideen in der Gemeindeentwicklung von Junge Erwachsenen und Forschern zu gewinnen.



23 Studenten unter der Betreuung von DI Bindreiter und Dr. DI Julia Forster (TU Wien) haben mit **11 Teams** Ideen und Konzepte für die Entwicklung Zellerndorfs erarbeitet. Die Studenten sind im Masterstudium (2.ter Abschnitt). Jedes Team bestand aus einem Raumplaner & einem Architekteten.

Schwerpunkte waren:

- 2.1 die „Nord-Süd Achse“ (Ortsstraße – Pfarrhof – B45 – Ziegelofengelände),**
- 2.2 Zentrum Freizeit mit Bildung-Kultur-Sport und**
- 2.3 das Mobilitätszentrum – Bahnhof Zellerndorf & Rübenplatz mit der Vernetzung der Ortsteile.**

Ad 2.1) die „Nord-Süd Achse“ (Ortsstraße – Pfarrhof – B45 – Ziegelofengelände), Projektskizzen:

- **ZellerKern**
- **Hof-Dorf**
- **Zell-Kern**
- **Gemeinsam Älter Werden**

An der **Nord Süd Achse** liegt im **Norden** das bedeutenste & sehenswerteste Gebäude der Gemeinde Zellerndorf, der vom Stift Schotten erbaute **barocke Pfarrhof**. Im **Süden** erstreckt sich der **stillgelegte Ziegelofen & der Watzelsdorfer Fischerteich**. Der Ziegelofen ist im Besitz der MG Zellerndorf und wird derzeit als Bauhof, ASZ, Polizeistation genutzt. Die alte Lehmgrube wurde vom Watzelsdorfer Fischereiverein zu einem Fischteich umgewandelt. Das Ziegelofengelände hat 6,1 ha und ist die größten Immobilienreserve der Gemeinde. Die Nord-Süd Achse verbindet das geschichtliche mit dem potentiellen / innovativen Zellerndorf. Das Ziegelofenareal ist geeignet für kommunale und wirtschaftliche Angelegenheiten. Am **Ziegelofengelände (Süden)**sind die Voraussetzungen vorhanden für ein **multifunktionales Gemeinde/Dorfzentrum**.

Das Gelände biete Platz für:



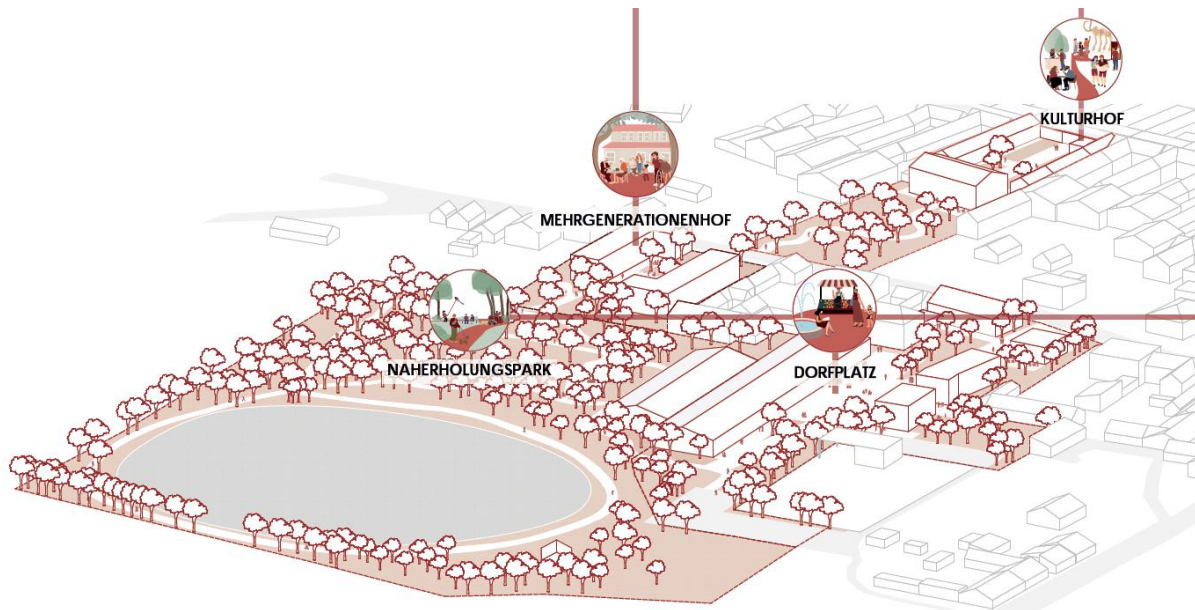
- verschiedene Wohnformen (betreutes Wohnen, Familiengerechte & generationübergreifende Wohnlandschaften),
- Nahversorgungszentrum (Lebensmittel, Heilmittel & Arzneimittel, Medizinische Hilfsmitteln (Sanitätsgeräte), Blumengeschäft, Friseur,
- Gesundheitszentrum (Primärversorgungszentrum – Fachärzte – Physio/Psychotherapie),
- Bürgerservice & Tourismuszentrum,
- Park & Erholungsbereiche,
- Markt- und Festplatz (Wochen- bzw. Monatsmarkt; Blasmusik,- Kabrett & Schauspiel, musizieren in Kleingruppen, Tauschbörsen,..etc.
- Spiel- und Kommuniaktionsecken für Jung & Alt (Begegnungszonen)
- Veranstaltungssaal für Gemeindeverwaltung, Kunst, Kultur, Bildung, Bauhof
- Museum Zellerndorf „Einst & 2050“ (Steinbruch-Ziegelofen-Weinbau-Handelsweg-NW Bahn – Grenzraum – UI Mundart) und
- ASZ mit Reparaturcafe / Refurbed Products / Refurbed Börse)
- Räumlichkeiten für JUNG Unternehmer / Start Up oder HomeOffice Arbeitsplätze unter dem Motto „Lass die Daten pendeln & nicht die Menschen“.

Ein weiterer Baustein sind die bestehenden Ziegelofen-Hallen. Mit diesem Grundgerüst besteht die Möglichkeit in verschiedenen Modulen die einzelnen Elemente eines innovativen Dorfsentrums umzusetzen.

Mit diesem Lösungsvorschlag kann Kaufkraft & Wertschöpfung in der Gemeinde gehalten werden.

Das Zieglofenareal stellt eine gute Basis für einen Mobilitäts HUB dar. Anbindung an die Nahverkehrsradwege, Touristischen Radwege, sehr gute Anlieferungsmöglichkeiten für Kfz & LkW, Haltestelle für VOR, Ladestelle für Carsharing, Haltestelle Sammeltaxi und Busparkplatz & Ruhrzone für Busfahrer

Die **Multifunktionalität** ist die Basis für Frequenz & Begegnung.



Das **Pfarrhof Areal** wurde von den Studenten als **Kulturhof** bezeichnet. Der Kulturhof beinhaltet die Elemente Spiritualität & Seelsorge & Care Services. Das Hauptgebäude soll mit dem Tageszentrum für Senioren und Menschen mit Unterstützungsbedarf nach Krankheiten, Unfällen genutzt werden. Das Senioren Tageszentrum kann die DREHSCHIBE für die Betreuung & Begleitung vom „Betreuten Wohnen am Ziegelofengelände“ sein. In den Seitentrakten/Nebengebäuden soll die erforderliche Infrastruktur für die Seelsorge der Pfarre und ergänzende Räumlichkeiten für Besprechungen, gastronomische Verpflegung (Küche, Bar, Lagerräume, WC) errichtet werden. Der Kulturhof & Pfarrhof soll für die kirchliche Gemeinschaft für Gebet & Andachten & Messen & Aussprachen & Spirituelle Begleitung, spirituelle Vertiefung, Feste (Fronleichnam, Martini, Taufen, Hochzeiten, Kirchweih, Bittgang, ..etc.) Platz zum Entschleunigen/Entspannen und für Veranstaltungen & Event (Kultur, Literatur, Theater, Kabarett, Musik). Der Kulturhof schenkt der Bevölkerung Platz zur Begegnung für Gespräch & Spiel (Kinderspielplatz, Platz für Kartenrunden, Rastplatz für Rad/Wandertouristen, Platz zum Lesen). Im nI Teil des Areal kann ein Garten mit Nutzung für „gemeinsames Garteln“, Spazierengehen, etc. Der Pfarrhof als Begegnungszone für das „Zellerndorfer miteinander“

Mit der NORD-SÜD ACHSE kann das Motto von Zellerndorf 2050 – „Ein HERZ für ZELLERNDORF“ realisiert werden.

Das NEUE HERZ von Zellerndorf = das Gemeindezentrum
 „LEBENS.WERT.ATTRAKTIV“



Ad 2.2 Zentrum Freizeit mit Bildung-Kultur-Sport

Projektskizzen:

- „Campus Freizeit & Bildung & Wohnen“,
- „Zukunftsquartier Zellerndorf“
- „Bildung-Freizeit-Zellerndorf“,
- „Vernetzellerndorf“

Summary:

Die Bildungseinrichtungen – VS, MS, Musikschule, Musikerheim, Bildungscampus sowie die Sportanlagen sollen erhalten bleiben. Ein wesentliches Anliegen war den AG's für diesen Bereich eine „**Verkehrsfreie Zone**“ zu schaffen. Bei den Sportanlage haben Sie an eine gemeinsame Tribüne mit der alle Sportarten besichtigt/besucht werden können. Ein vorgelagerter „Dorfplatz“ mit Gastronomie soll alle Institutionen verbinden. Der Dorfplatz kann bepflanzt mit Sitzgruppen versehen werden. Die vorhanden freien Fläche sind Wohnungen und Reihenhäuser vorgesehen.

Der Parkplatz bietet eine Anbindung an den Öffentlichen Verkehr mit einer Haltestelle und eine Anbindung an das Nahverkehrsradwegnetz.

Mit der „**2.ten Ortsstraße**“ (Ost-West Verbindung) wird das Bildungs- Freizeitzentrum an das neue Gemeindezentrum an der Nord-Süd Achse und mit den Ortsteilen Bahnsiedlung & Alte Siedlung erschlossen.



DORF & STADT
ERNEUERUNG N
DIE GEMEINDEAGENTUR



Marktgemeinde - Dorferneuerung - Pfarre



Ad 2.3) **das Mobilitätszentrum – Bahnhof Zellerndorf & Rübenplatz** **mit der Vernetzung der Ortsteile**

Projektskizzen:

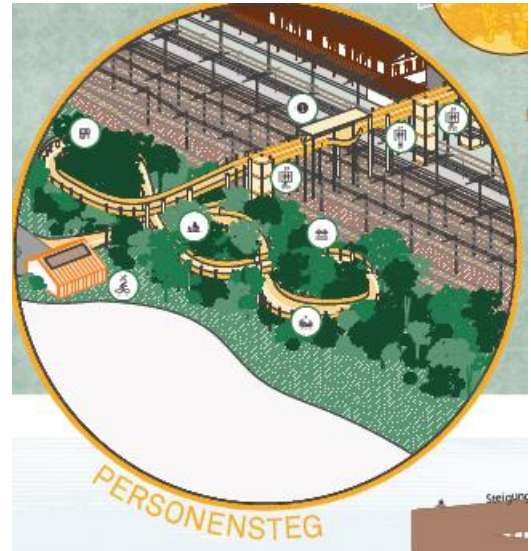
- „BahnVision“,
- „Rüben-Quartier“,
- „ Zellerndorf verbindet“

Summary:

Der Bahnhof Zellerndorf war ein Bahnknoten zwischen Wien/ Znaim (Nord-Süd) und Sigmundsherberg/Laa an der Thaya (West-Ost). Der Bahnhof ist heute Dreh/Kreuzungspunkt des VOR nach Horn, Pulkau, Jetzelsdorf, Laa/Thaya. Die VOR Bus sind Zubringer zur Bahn. Für die Nutzung neuer Mobilitätsformate wie Anrufsammeltaxi, Carsharing, Rent a Bike für die Bevölkerung und Touristen

haben die Studenten einen **MobilitätsHUB** geplant. In dem M-Hub sollen Ladestationen für E-Car oder Lastenräder errichtet werden.

Rund um den Bahnhof sind Personalwohnungen vorhanden, die einer neuen Nutzung nach einem entsprechenden Umbau zugeführt werden soll. In diesen Bestandsimmobilien **können Start-Wohnungen für Junges Wohnen mit Co Working Space** Arbeitsplätzen bis hin zu einem **Mehrgenerationen Wohnen** entwickelt werden. Der Bahnhof Zellerndorf hatte bis 31.12.2024 ein Bahnhof Restaurant. In diesen Räumlichkeiten sind Möglichkeiten für **SB Shop**, Regionsvionthek oder einem SB Dirketvermarkterladen möglich.



Der orografisch an der rechten Bahnseite gelegene Rüberplatz sehen die Projektskizzen eine **Temporäre Besspielung** für den Zeitraum Frühjahr bis Herbst vor. Flexible Elemente wie eine Sommerbühne, Spielplatz für Kinder, Motorikpark, Skaterplatz, Sitzgelegenheiten zum Rasten & Jausnen. Diese Elemente sollen am sl Rand des Rübenplatzten an der NEUEN 2.ten Ortstraße aufgebaut werden. Die neue 2.te Ortsstraße und die **Überbrückung** der Nordwestbahn verbindet die Bahnsiedlung und die Alte Siedlung mit einen sicheren Rad- und Fußgänger weg. Die Bahnbrücke kann als Objekt im Öffentlichen Raum gestaltet werden („Hingucker“) und wesentlich zum Standortmarketing beitragen. Die Brücke kann Aussichtsplattform und Orientierung für Gäste sein. Die Brücke ist Teil der Gestaltung der **Erholungsraumes Rübenplatz** unter dem Motto „**Rübenquartier**“. **Der M-Hub & das Rübequartier ermöglichen einen wertvollen Lebensraum für Zellerndorf.**



können unter

[http://www.zellerndorf.gv.at/Startseite/Zellerndorf_2050/Arbeitsgruppen/Oeffentlicher_Raum - Zentrumsentwicklung/Besprechungen](http://www.zellerndorf.gv.at/Startseite/Zellerndorf_2050/Arbeitsgruppen/Oeffentlicher_Raum_-_Zentrumsentwicklung/Besprechungen) angesehen werden.

Es wurde ebenfalls neuerichtete Gemeindezentren in NÖ die als Multifunktionale Zentren errichtet wurden analysiert. Die neuen Zentren in den Gemeinden Hürm, Krummnussbaum, Markersdorf – Haindorf zeigen einen vielseitigen und modulare Ansatz für die Gestaltung eines Gemeinde-und Dorfzentrums. Die Gemeindezentren bestehen aus **Gemeindeamt, Bank, Veranstaltungssaal, Wohnungen, Nahversorger, Bistro-Cafe-Gastronomie, Gesundheit- und Sicherheitszentrum, Fest-und Marktplatz, Begegnungszone-Park).**



Ad3) Evaluierung – bedeutende Inhalte der AG Teilnehmer – Feedback Runde:

Es wurden mehrfach Nennung gemacht

Jeder Teilnehmer hat sein Feedback zu der Präsentation abgegeben:

Die Reihung erfolgt ohne Gewichtung.

- **Nord Süd Achse (Pfarrhof-Ziegelofengelände)**

- **Ziegelofengelände:**

- → Gemeindezentrum im vorderen Bereich (Eingang B45)
 - Altersgerechtes Wohnen – barrierefrei, ebenerdig, Erweiterungsmöglichkeiten gegeben
 - Neues Ortszentrum – gute Entwicklungsmöglichkeiten → Platz für ein Multikulturelles Gemeindezentrum (One Stop Shopping)
 - Ziegelofengelände ist aus der Vogelperspektive ein zentraler Platz für alle Katastralgemeinden
 - Multifunktionales Zentrum
 - Nahversorgung
 - Gemeindeamt
 - ASZ
 - Betreutes & Generationübergreifendes Wohnen
 - Dorf-bzw. Marktplatz - Festplatz
 - Veranstaltungsraum f. Gemeinderat, Bildung, Kunst & Kultur
 - Zeitgeschichte Museum
 - Gastronomie am See
 - Begegnungszone (Park, Spiel, Erholung)
 - Nutzung und Ausbau der vorhanden Hallen
 - Gesundheitszentrum (Fachärzte, Physiotherapie, Geschät für Heiltechnik, Orthopädiebedarf, Pflegebetten,...etc.)
 - Sicherheitszentrum (Polizei, Zivilschutzverband, Sicherheitseinrichtung bzw. Lagerung Material & Ausrüstung für den Katastrophenfall)

- Im neuen Gemeindezentrum → Geschichte Zellerndorf → Ziegelofen-Steinbruch – Eisenbahn – Landwirtschaft -Grenzregion sichtbar machen → Museum „Zeitgeschichte Zellerndorf“ siehe Alpinarium Galtür

- **Pfarrhof:**

- Tageszentrum für Senioren
 - Basiszentrum – Basisstation für Betreutes Wohnen in Zellerndorf
 - Gartenbereich an der Südseite:



- Variante A: Grünoase für Senioren & Bevölkerung (insb. F. Therapiezwecke)
- Variante B: Errichtung von altergerechten Wohnungen/Appartments
 - Kulturhof
 - Zentrum für Spiritualität
 - Seelsorge Räumlichkeiten
 - Entspannung / Erholung / Rückzug
 - Feste feiern (Taufe, Jubelssonntag, Familienfeiern, Verabschiedung, Martini, Markusgang, Pfarrfest, Agapen)
 - Plaudercafe
 - Erfrischungs-Lounge (SB Gastro oder Tageweise mit Bedienung)
 - Laden für Abhofverkauf
 - Gemeindesaal für Besprechungen, Vorträgen, Sitzungen, Kunst & Kultur
 - Nutzung des historischen Ambiente – Kraft Platz
- **Mobilität**
 - 2.te Ortsstraßen – Ost/West Verbindung
 - Alte Siedlung – Bahnsiedlung – Brücke über die NW Bahn – Kindergarten – Schulzentrum – Sportzentrum – Ziegelofengelände Und weiter zur Maulavern Kellergasse
 - Nutzen: Sicherer Nahverkehrsweg & Vernetzung der Ortsteile
 - Gehzeitkarte
 - Radzeitkarte
 - Verkehrsfreie Zone bei Kindergarten, Schulzentrum, Bildungscampus, Sportanlagen
 - Kindersichere Parkplatzgestaltung
- **Mobilitäts Hub – Mobilitätszentrum Bahnhof**
 - Co Working Arbeitsplätze – Bahnhof Gebäude oder in den Personenhäusern der ÖBB
 - Start Wohnungen oder Mehrgenerationen Wohnen in den ÖBB Personenhäusern
 - Wartezimmer im Bahnhof
 - Nahversorger Shop im Bahnhof (z.B. SB Basis)
 - Nahversorger und/oder Ab Hof Verkauf als SB oder in Kooperation mit der Caritas Retz
- **Rübenplatz**
 - Rübenplatz Nutzung in der Kampagnenlosen Zeit
 - Bespielung mit Sommerbühne, Skaterplatz, Spielplatz, Motorikpark, Rastplatz für die Bevölkerung & Touristen
- Bildungs-Freizeit-Kulturzentrum (Schulen-Musikerheim-Sportanlagen)



- Verbindung-Vernetzung Ortsteile
- **Nahversorgung:**
 - Der zukünftige Nahversorger soll zentral im Gemeindegebiet errichtet werden
 - Nahversorgung am Ziegelofen – Optimaler Verkehrssituation, bessere logistische Anbindung, Steigerung der Frequenz eines Dorfzentrums, günstigere Finanzierung, bessere Synergien mit Angeboten eines Dorfzentrums wie Gesundheitszentrum, Gemeindeamt, Erholen am Fischteich, ASZ, Bürgerservice

4) Status laufender begleitender Projekte

(Nahversorger, Entsiegelung, Leuchtturmprojekt)

4.1) Nahversorger:

Gespräche mit der Spar NÖ im Laufen; Projekt nach Salzburg weitergeleitet; Kontinuierlicher Übergang für 1.8.2026 geplant; Spar Schwayer sperrt mit Ende Juli 2026

Anfrage von GH Kastner (Nah&Frisch) & WAV (Hr. Damberger) für die Etablierung eines Nahversorgers vorhanden.

4.2) Entsiegelung Projekt - Flächenrecycling:

Der Name ist auf Grund eines Förderungsprojektes vorgegeben.

Bei diesem Projekt ist der Inhalt die Entwicklung der Immobile Ziegelofen Areal als neues Gemeindezentrum. Beauftragt wurde das Architekturbüro SMARTVOLL. Ergebnisse der Analyse und Studie Ende März / Anfang April 2025. Die Ergebnisse sollen in die TO DO Liste des Masterplanes eingearbeitet werden.

4.3) Dorferneuerung NÖ – Leuchtturmprojekt

Die Förderung basiert auf der aktuellen EU-Förderperiode 2023-2027 im Rahmen des [GAP-Strategieplans](#), welcher auch Projekte nach der [LE-Sonderrichtlinie](#) zur Orts- und Stadtkernförderung (Maßnahme 73-10) beinhaltet.

Gefördert werden

- **Schaffung und Sanierung von öffentlichen Flächen** (z.B. Begegnungszonen, Plätze, Grün- und Freiflächen, Spiel- und Bewegungsplätze, etc.)



DORF & STADT
ERNEUERUNG
DIE GEMEINDEAGENTUR



Marktgemeinde - Dorferneuerung - Pfarre



- **Maßnahmen zur Revitalisierung und Sanierung**, oder Um- und Weiterbau von leerstehenden, fehl oder mindergenutzten Gebäuden im öffentlichen Eigentum der Gemeinde
- Förderhöhe: 65 % vom Projektvolumen bzw. max. 195.000 Euro
- Ziel: Entwicklung eines neuen Gemeindezentrums

Das Projekt wurde von der MG Zellerndorf und DEV Zellerndorf eingereicht. Die Besprechungen mit den Förderstellen sind im Gange.

ad5) nächster Termin – Inhalte & Ziele

Datum: MO 12. Mai 2025

Ort: Bildungscampus Zellerndorf

Inhalte:

- Ergebnisse der Studie Architekturbüro Smartvoll
- Definition der Inhalte für die Präsentation Masterplan
- Vorbereitungen für die Präsentation Masterplan

Weitere Informationen entnehmen Sie auf der Homepage www.zellerndorf.gv.at/zellerndorf2050.

Oder

<https://www.gem2go.at/>



Alle Informationen, Termine und Erinnerungen 7 Tage die Woche - 0:00 bis 24:00.

Anpassbar an deine Anforderungen! 1200 Städte & Gemeinde von 2.300 in Österreich verwenden diese App oder Sie können sich Informationen von diesen Gemeinde besorgen!

