



*Langenlois wächst über sich hinaus* 

**280.109 Räumliche  
Entwicklungsplanung  
Langenlois\_2030**

**Gruppe 2**

Christoph Eichinger | 1326778

Andreas Hiller | 1326438

Valentina Knoll | 1425569

Leo Kostka | 1426933

Theresa Tureček | 1408731

# Inhaltsverzeichnis

## I. Einleitung

- 1. Räumliche Entwicklungsplanung 4
- 2. Über Langenlois 6

## II. Analyse

- 1. Themenfelder der Analyse 10
- 2. Naturraum / Landwirtschaft / Umweltsituation / Gartenbau 13
- 3. Bevölkerung, Kultur und Soziales 14
- 4. SSCR-Analyse 15

## III. Leitbild

- 1. Szenarien 24
- 2. Leitbild 28
  - Die wirtschaftliche Weinrebe 30
  - Die umweltbewusste Weinrebe 32
  - Die lebendige Weinrebe 34

## IV. Leitprojekt 1 - Kellergassen neu denken

- 1. Herleitung vom Leitbild 38
- 2. Aktuelle und zukünftige Widmung 40
- 3. Prozessüberblick und Maßnahmen 42
  - Step 0 - Grundlagenerhebung 44
  - Step 1 - Bewusstseinsbildung 52
  - Step 2 - Gründung eines Vereins 56
  - Step 3 - Zonenausweisung 59
  - Step 4 - Handbuch 63
  - Step 5 - Vorbildkeller 67
- 4. Überblick über Akteure, Instrumente und Kosten 69
- 5. Zeitlicher Ablauf 72



## V. Leitprojekt 2 - Freiräume neu erleben

1. Problemaufriss	76
2. Herleitung vom Leitbild	78
3. Bestehendes Freiraumnetz	80
4. Freiraumkonzept	83
5. Beschreibung der Einzelmaßnahmen	84
1&2 Ausgestaltung der Freiräume in den Kellergassen	84
3&4 Innerstädtische Plätze und Verbindungen	87
Beispiel mit Potenzial - Fotostrecke zum Loisium	92
5 Obstpark „Gönn dir“	94
6 Verbindung zur Freizeitanlage am Kamp	96
7&8 Kamppromenade	98
6. Vorzeigebispiel: Fotostrecke Zentrum - Bahnhof	101
7. Überblick über Akteure, Instrumente und Kosten	104
8. Zeitlicher Ablauf	108

## VI. Anhang

1. Details zur Kostenberechnung (Freiraum)	112
2. Abbildungen	114
3. Quellen	116
4. Gruppe 2	118
5. Prosezzindrücke	120

Im vorliegenden Bericht wurde auf Grund der besseren Lesbarkeit darauf verzichtet bei allen Ausdrücken sowohl die männliche als auch die weibliche Form auszuschreiben. Selbstverständlich ist das andere Geschlecht zu jedem Zeitpunkt mitgemeint.



## 1. Räumliche Entwicklungsplanung

### P2 - Räumliche Entwicklungsplanung

Im Bachelor Studium Raumplanung und Raumordnung an der Technischen Universität Wien stellt das *P2 - Räumliche Entwicklungsplanung* das zweite große Projekt dar, welches im 5. Semester des Studiumplans angesetzt ist.

Nach dem *P1- Raumplanerischer/Städtebaulicher Entwurf* im 3. Semester, bei dem ein Entwurf für einen Stadtteil entwickelt wurde, soll im P2 Planung auf einem größeren Maßstab betrieben werden - für eine Region oder eine Gemeinde.

Vorbereitend auf den möglichen Berufsalltag als Raumplaner sollen in diesem Projekt die Grundlagen erlernt und erprobt werden, um später ein örtliches Entwicklungskonzept überprüfen, abändern oder komplett neu erstellen zu können. Dies geschieht durch die Beplanung einer konkreten Gemeinde - im Wintersemester 2016 in Langenlois im Bezirk Krems.

### Örtliches Entwicklungskonzept - rechtlicher Hintergrund

In Niederösterreich, wo sich die Gemeinde Langenlois befindet, hat jede Gemeinde ein örtliches Raumordnungsprogramm zu erstellen, das auf einer „Untersuchung der naturräumlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten“ (NÖ ROG 2014, §13 Abs 5) beruht. Dies wurde auch im P2 bei der Bestandsanalyse durchgeführt.

Außerdem muss das örtliche Raumordnungsprogramm „jedenfalls einen Flächenwidmungsplan enthalten. Gegebenenfalls kann die Gemeinde ein Entwicklungskonzept als Bestandteil des örtlichen Raumordnungsprogrammes verordnen, wobei sich dieses auf Gemeindeteile beschränken darf.“ (NÖ ROG 2014, §13 Abs 2) Im Rahmen des P2 wurde

ein ebensolches örtliches Raumordnungsprogramm erstellt, wobei dieses durch die Ausarbeitung von zwei konkreten Leitprojekten weitaus umfangreicher war, als dies normalerweise im Rahmen der Erstellung geschehen würde.

### Inhalte des P2

Das P2 wird in Gruppen zu je 5 Studenten durchgeführt. Nach einem 5-tägigen Workshop in der Gemeinde zu Anfang des Projektes folgte eine umfassende Bestandsanalyse. Jede Gruppe beschäftigte sich intensiv mit zwei für die Gemeinde relevanten Themen. Die Ergebnisse wurden in einem gemeinsamen Bestandsanalysebericht zusammengetragen, auf den alle Gruppen zugreifen können. Gruppenübergreifend wurde anschließend eine SSCR-Analyse durchgeführt, deren Ergebnisse ebenfalls in einen gemeinsamen Bericht gebündelt wurden.

Aufbauend auf den erkannten Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken wurden, diesmal wieder von jeder Gruppen einzeln, Szenarien entwickelt, die auch etwas überspitzt die möglichen Entwicklungen darzustellen versuchten.

Im nächsten Schritt wurde von jeder Gruppe ein Leitbild erstellt, das wichtige Themenbereiche, Ziele, Unterziele und Maßnahmen für die Gemeinde enthält. Durch eine Bündelung der wichtigsten Ziele entstanden zwei Leitprojekte, die genau ausgearbeitet wurden.



## Ablauf des Projekts

- > **Im Vorfeld (Juni 2016):** Vorstellung der möglichen P2-Gebiete
  - auf Gemeindeebene - Langenlois
  - auf Regionalebene - in Ebreichsdorf
- > **Kennenlernen der Gemeinde**
  - Tag 1: *Erforschen der Stadt* & Diskussion der 1. Eindrücke
  - Tag 2: Aufteilung der Bestandsaufnahme-Themen  
*Stadtanalyse - Stärken, Schwächen & Potentiale*  
Besuch des Loisiums
  - Tag 3: Besuche der Arche Noah  
Diskussion & Vorträge des Stadtplaners & der Stadtverantwortlichen  
Besuch eines Weinbauern & Besichtigung eines alten Weinkellers
  - Tag 4: Erhebung für die Bestandsaufnahme
- > Präsentation der **Bestandsaufnahmen** & Erarbeiten einer **SWOT-Analyse**  
Abgabe der **Bestandsaufnahmen**
- > Präsentation des **Bild der Stadt** und der **Leitbilder** & Vortrag zu **Strategien & Akteuren**
- > Präsentation der **1. Ideen zu Akteuren & Strategien** & Diskussion der Ideen
- > Interne **Vorpräsentation**
- > Präsentation in der Gemeinde

### Erklärung zu „Bild der Stadt“

Aufgabe war es mit Hilfe unserer ersten Eindrücke ein Bild der Stadt zu erstellen, welches unserer Meinung nach Langenlois ortsunkundigen Personen kurz und abstrakt näher bringen kann.

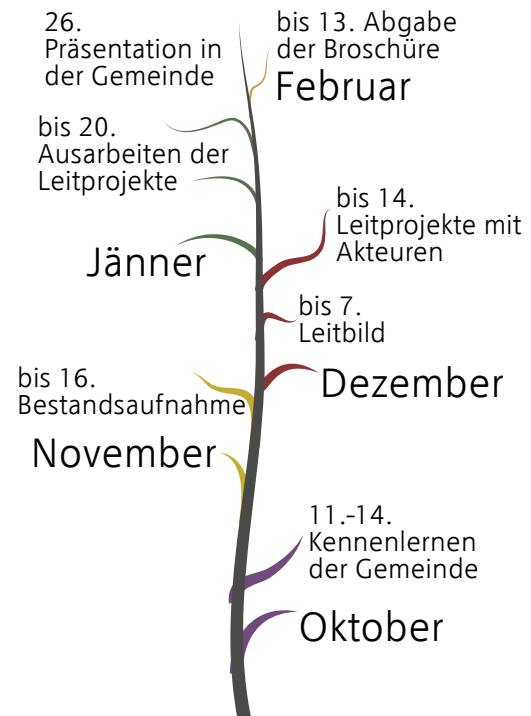


Abb. 1: Ablaufdiagramm

Langenlois wächst über sich hinaus  
Das Entwicklungskonzept, welches wir in diesem Semester erarbeitet haben, trägt den Titel „Langenlois wächst über sich hinaus“. Im folgenden Kapitel werden kurz die Ergebnisse der Bestandsaufnahme wiedergegeben und die Szenarien und das daraus folgenden Leitbild erklärt.  
Den größten Teil des Berichts wird die Beschreibung der von uns ausgearbeiteten Leitprojekte in Anspruch nehmen.

## 2. Über Langenlois

### Verortung

Langenlois ist eine Stadtgemeinde mit den Katastralgemeinden Gobelsburg, Haindorf, Mittelberg, Reith, Zöbing und Langenlois. Die Gemeinde liegt im Bezirk Krems in Niederösterreich.

Die Bezirkshauptstadt Krems ist 12 Kilometer entfernt. In die Bundeshauptstadt Wien dauert es per Auto etwa 50 Minuten, mit dem Zug einen halb Stunden. Die Stadt Langenlois ist in der kleinregionalen Ebene die größte und bedeutendste Stadt. Die Gemeinde befindet sich somit in guter Lage für eine wachsende Entwicklung.

Die Stadtgemeinde liegt im südöstlichen Waldviertel. Sie befindet sich am südlichen Ende des Kamptals, am Fuße des Mannhartsberges und westlich des Wagram.

### Charakteristik

Langenlois hat 7.711 Einwohner (Stand 2016) und seit Jahren ein leicht steigendes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen - im Unterschied zum den meisten anderen Gemeinden im Waldviertel, welches von Abwanderung geprägt sind.

Die Stadtgemeinde ist seit Jahrzehnten für den Weinbau bekannt, in der Landschaft dominieren Weingärten. Das Ortsbild ist geprägt von Kellergassen und Heurigen.

In einem gut entwickelten Stadtmarketing wird genau diese Besonderheit des Weins hervorgehoben und die gesamte Gemeinde unter dem Motto „Ein guter Boden“ touristisch vermarktet.

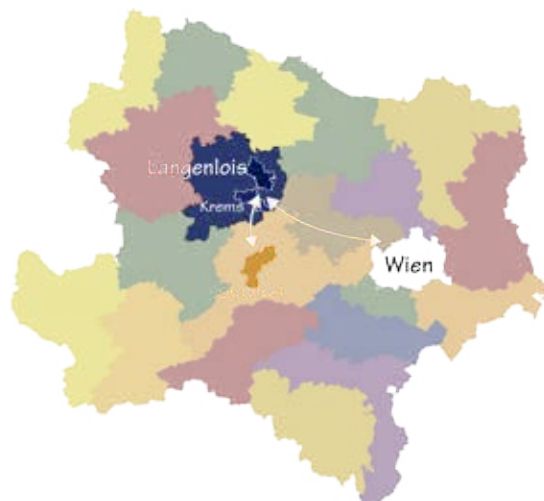


Abb. 2: Lage von Langenlois (3 Karten)



Um das Selbstmarketing der Stadt zu veranschaulichen, wird im Folgenden ihr Auftritt auf der Gemeindehomepage exemplarisch dargestellt.

„Ein guter Boden macht jedes Erlebnis zum Genuss

Langenlois zu besuchen bedeutet, der lieblichen Seite des Kamptals zu begegnen. Einen Ort zu entdecken, dessen sanft gezeichnete Weinberge, prachtvolle Gärten und breit gefächerte Architektur um die Sinne seiner Besucher buhlen.

Hier regiert vor allem der Rhythmus des Weins. Geprägt durch das ideale Klima, den optimalen Boden und die Geschicke der Winzer gilt Langenlois mit seinen Weinorten Gobelsburg, Zöbing, Mittelberg, Schiltern und Reith schon seit Jahrzehnten als Kompetenzzentrum in Sachen Weißwein.

Wer den fruchtbaren Facettenreichtum dieser malerischen Gegend erleben will, muss unbedingt durch ihre herrlichen Gärten wandeln, deren Qualität und Vielfalt in Österreich einzigartig ist. In den letzten Jahrzehnten haben sich Langenlois und vor allem das Gartendorf Schiltern zum wahren Vorzeigebispiel in Sachen Gartentourismus und Gartenerlebnis-Schauplatz entwickelt.

Architekturbegeisterte treffen in Langenlois auf eine faszinierende Synthese aus verwunschenen Kellergassen, die vom Winzerleben verstrichener Epochen erzählen, und hochmodernen Tempeln der Weinkultur. Dieses Zusammenspiel aus Alt und Neu kann auch bei vielen kulturellen Veranstaltungen immer wieder erlebt werden.“

(Stadtgemeinde Langenlois (o. J.))

Unsere ersten Eindrücke wurden im „Bild der Stadt“ festgehalten. Folgende Texte stammen aus diesem.

Kamptaler Wein

Dieser Wein wurde von unseren Weinmachern geschaffen, um den Charakter von Langenlois besser auszudrücken: ein warmes, fruchtbares und malerisches Land. Die Weinreben wurzeln tief in den fruchtbaren Lössböden, angelegt in den typischen Terrassen. Ursprünglich in den staubigen Kellergassen gepresst, wird er dort heute nur noch selten auf Festen gerne kredenzt.

Wein aus Liubisa

In einer Stunde von der Hauptstadt in die WeinStadt - egal ob per Auto oder Bahn. Genießen Sie den Wein bei einem der zahlreichen Heurigen oder am jährlichen Saubergfest. An lauen Sommerabenden empfiehlt sich auch ein Spaziergang entlang des Loisbaches, abseits der schwierigen Verkehrssituation am Holzplatz. In der langen Sonne gereift, birgt dieser Wein ebenso viel Geschichte wie Langenlois selbst.

Ein guter Boden

Dieser edle Tropfen birgt einen Hauch von altmodischem Kleinstadtaroma, verfeinert mit zeitgenössischen Nuancen und lieblich im Abgang. Für Jugendliche eher ungeeignet, kann dieser Wein zu (wirtschaftlicher) Abhängigkeit führen. Erhältlich ab Hof, im Weinmuseum Loisium oder am Wochenmarkt. Trocken und hochwassergeschützt lagern.

Bitte nicht beim Autofahren trinken - die Verkehrssituation im Stadtzentrum ist ohnehin schwierig genug.



# II. Analyse



1. Themenfelder der Analyse	10
2. Naturraum / Landwirtschaft / Umweltsituation / Gartenbau	13
3. Bevölkerung, Kultur und Soziales	14
4. SSCR-Analyse	15



## 1. Themenfelder der Analyse

Wie auch im NÖ Raumordnungsgesetz vorgesehen, wurde vor der Erstellung des Konzeptes eine umfassende Grundlagenforschung durchgeführt.

Dazu wurden die folgenden zwölf Themenfelder von den P2-Gruppen bearbeitet um den IST-Zustand der Gemeinde darzulegen und eine zukunftsorientierte Planung für Alle zu ermöglichen. Dies geschah anhand von

Befragungen, Interviews, Begehungen, Erhebungen und Recherchen.

Der Inhalt der so erworbenen Erkenntnisse wurde in einem ausführlichen Analysebericht festgehalten, welcher auch Grundlage für die SWOT-Analyse war, welche nach diesem groben Überblick der Themenfelder detaillierter vorgestellt wird.

### VERKEHRSORGANISATION LANGENLOIS



### BRANCHEN UND AKTEURE



### NICHT-MOTORISIERTER VERKEHR UND BAHNHOFSANBINDUNG



### WIRTSCHAFTLICHE RAHMEN- BEDINGUNGEN UND HANDLUNGSRÄUME



NATURRAUM / LANDWIRTSCHAFT /  
UMWELTSITUATION / GARTENBAU



BEVÖLKERUNG, KULTUR  
UND SOZIALES



TOURISMUS UND MARKETING



BAULICHE STRUKTUREN DER  
GESAMTGEMEINDE /  
BEREICHSSCHARAKTERISTIK



# II. Analyse

FLÄCHENWIDMUNG / BAULAND-  
BILANZ / ZERSIEDELUNG /  
GEBÄUDEBESTAND



LANGENLOIS IM  
REGIONALEN KONTEXT



WEINBAU UND KELLERGASSEN



ANALYSE DER HISTORISCHEN STADT /  
STADTKERN



Da jede Gruppe zwei Themen bearbeitet hatte und ein genauer Einblick in alle Themen den Rahmen dieser Broschüre überschreitet, sollen auf den nächsten zwei Seiten die Themen der eigenen Gruppe näher beschrieben werden.

Abb. 3: Überblick über alle Analysethemen  
Quellen: TU Wien (2016a)



## 2. Naturraum / Landwirtschaft / Umweltsituation / Gartenbau

### Klimatischer, geologischer Kontext

Langenlois weist einen klimatisch besonderen Standort im Waldviertel auf, der sich – auch von der Geologie her – vorzüglich für den Weinbau eignet. Der Weinbau prägt die Lössböden der Gemeinde, die Terrassenlandschaften und Hohlwege sind zwar menschengemacht, aber längst zu einer charakteristischen Naturlandschaft geworden, die es zu erhalten gilt. Rund um die Siedlungsgebiete gibt es außerdem Vorkommen von sehr fruchtbaren Böden, auf die der Siedlungsdruck groß ist. Diese Böden und die Weingärten gilt es bei Planungen mitzudenken, damit sowohl das landwirtschaftliche, als auch das naturräumliche Erbe von Langenlois für die Zukunft gesichert ist.

### Schutzgebiete

Einige Gebiete entlang des Kamps, vor allem um Gobelsburg und Zöbing, sind als Natura-2000-Gebiete ausgewiesen. Gemeinsam mit Ausweisungen eines großen Teiles des Gemeindegebietes als erhaltenswerter Landschaftsteil, dem Landschaftsschutzgebiet Kampthal und weiteren haben all diese Schutzgebietsausweisungen direkte Auswirkungen auf die Raumplanung. So werden etwa Flächenwidmungen vorgegeben und Siedlungsgrenzen klar definiert.

### Wein- und Gartenbau

Der Weinbau spielt in Langenlois eine sehr wichtige Rolle – sowohl wirtschaftlich als auch für das Landschaftsbild. Fast die Hälfte aller Selbstständigen aus Langenlois sind in der Landwirtschaft tätig und 15% aller Jobs sind in dieser Branche zu finden, nur der Handel umfasst etwas mehr Arbeitsplätze. Landschaftlich fallen etwa 30% der Gemeindefläche auf Weingärten, 30% auf Wald und ebenfalls rund

30% sind landwirtschaftlich genutzte Flächen. Somit wird dem Weinbau ein wichtiger Stellenwert eingeräumt – zukünftig gilt es, das Fortbestehen der Landwirtschaft, gemeinsam mit den Weingärten als Landschaftselement zu unterstützen und erhalten.

Auch der Gartenbau ist aus Langenlois fast nicht wegzudenken. Neben dem Weinbau ist er in der Marke „ein guter Boden“ implementiert und somit das zweite Standbein für den Tourismus. Der Verein Arche Noah und die Kittenberger Erlebnispark konnten sich in Schiltern etablieren und sorgen dort jährlich für ein reges Besucheraufkommen. Letztere können aus raumplanerischer Sicht wegen ihres Flächenverbrauch kritisiert werden. Die gesamte Anlage wird stetig ausgebaut und durch steigende Bekanntheit wird auch der Parkplatz jährlich größer und Boden versiegelt.

### Gewässer und Hochwasser

Der Kamp, der Langenlois im Osten durchfließt, ist das größte Fließgewässer in der Gemeinde und bietet viele Freiraumqualitäten, etwa mit der Freizeitanlage am Kamp. Weitere Fließgewässer sind die kleinen, ortsbildprägenden Bäche in den Katastralgemeinden, unter anderem der Loisbach. Das bedeutendste stehende Gewässer der Gemeinde ist der freizeithilflich genutzte Stausee Kronsegg, welcher ein Rückhaltebecken für den Loisbach ist. Das Hochwasser im Jahr 2002 machte sich vor allem am Kamp bemerkbar und traf Zöbing sehr schlimm. Als Konsequenz wurde daher dort ein Hochwasserschutz errichtet, für Haindorf ist ebenfalls ein Schutz geplant. Maßnahmen wie Rückhalteflächen sind jedoch in der Planung und Umsetzung sehr zeit- und kostenintensiv und bedürfen deshalb noch einiger Zeit bis zu ihrer Realisierung.



## 3. Bevölkerung, Kultur und Soziales

### Bevölkerungsstruktur

Seit dem historischen Bevölkerungstiefstand in Jahr 1991 (Beobachtungsbeginn 1869) ist in Langenlois ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum festzustellen. Dies ist durch eine hohe positive Wanderungsbilanz bei zugleich negativer Geburtenbilanz bedingt. Die Altersstruktur ist dabei sehr ähnlich wie in Gesamtösterreich und ist demnach von einer Überalterung gezeichnet. Im Vergleich ist der Anteil an Einwohnern mit ausländischer Staatsbürgerschaft eher gering. Die Erwerbsstruktur ist ähnlich wie die im zugehörigen AMS-Bezirk Krems, die Belagszahl der Haushalte von 2,27 liegt nahe dem österreichischen Wert von 2,22 im Jahr 2015.

### Bevölkerungsverteilung

Auch die Bevölkerungsverteilung und Anteile der Haupt- und Nebenwohnsitze sind in der Gemeinde wenig überraschend. Die Zentrumswirkung der Stadt Langenlois wird durch einen Anteil der Bevölkerung von rund 63% sehr deutlich. Ebenfalls ist es nicht weiter verwunderlich, dass Gobelsburg durch die Nähe zu Langenlois die meisten Einwohner im Vergleich zu den anderen Katastralgemeinen (KG) beherbergt. In Gobelsburg leben rund 13% der Bevölkerung – das sind etwa 3,5% mehr als in der nächstgrößten KG Zöbing.

Die Bevölkerungsentwicklung ist in Langenlois ein Thema, welches Herausforderungen wie Baudruck oder kontrolliertes Wachstum mit sich bringt. Die drei berechneten Szenarien zeigen, dass ein Bevölkerungsrückgang in Langenlois sehr unwahrscheinlich ist. Jedoch sollte sehr wohl überlegt werden, welche Auswirkungen das jetzige jährliche

Bevölkerungswachstum auf die Gemeinde hat bzw. ob in den folgenden Jahren nicht ein gemäßigeres Wachstum sinnvoller wäre – und man dem Trend der letzten Jahre folgend sollte. Gemeinsam mit einer dichteren Bauweise wird der zukünftig notwendige Flächenverbrauch reduziert. Dies bringt uns zu dem nächsten wichtigen Punkt – dem Stand der sozialen Infrastruktur.

### Infrastruktur und Jugend

Langenlois besitzt für die Größe der Gemeinde ein entsprechend ausgebautes Netz an sozialer Infrastruktur. Man muss die Gemeinde – für ein grundversorgendes Ausmaß an Schulen und Ärzten – nicht verlassen. Bei den Schulen ist besonders zu erwähnen, dass fast so viele Schüler wie von Langenlois auspendeln auch wieder von umliegenden Gemeinden einpendeln. Die große Zahl an einpendelnden Schülern lässt sich durch die Gartenbauschule, die Landesberufsschule für das Baugewerbe und die Höhere Lehranstalt für Sozialmanagement bzw. deren Fachschule erklären. Diese Schüler leben teilweise in Internaten und bleiben über einen längeren Zeitraum in Langenlois. Beim Bedarf der Einrichtungen für Jugendliche sollten deshalb nicht nur die ortsansässigen Jugendlichen, sondern auch die Bedürfnisse der anderen Schüler berücksichtigt werden.

Desweiteren sind auch Asylwerber ein zu beachtendes Thema. Die Langenloiser scheinen Fremden und Neuem gegenüber recht aufgeschlossene Bürger zu sein, was sich auch in ihrem Umgang mit den Flüchtlingen zeigt. Bei der Planung sind die bestehenden Sozialstrukturen mitzubedenken und diesen ist auch weiterhin Möglichkeiten zur Entfaltung zu geben.



## 4. SSCR-Analyse

Im Zuge eines Workshops mit allen Gruppen und den Betreuern wurde die sogenannte SSCR-Analyse durchgeführt. Während diesem halbtägigen Treffen wurden die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken der Gemeinde Langenlois zusammengetragen. Aus Schlagwörtern wurden dann einzelne Beschreibungen von Potenziale und Hemmnisse entwickelt.

Als Basis dienten die zwölf Bestandsanalysen, sowie sonstige Quellen wie Medien und das Allgemeinwissen der Großgruppe. Die SSCR-Analyse hatte das Ziel die Entwicklungs-

optionen für die Gemeinde zu erarbeiten. Außerdem sollte das Ergebnis der Analyse die Grundlage für die einzelnen Leitbildformulierungen der verschiedenen Arbeiten sein.

Natürlich hatten dabei die einzelnen Punkte unterschiedlichste Prioritäten für die Gruppen. Auf den folgenden Seiten, sollen nun die wichtigen Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken, Potenziale und Hemmnisse für diese Arbeit erläutert werden. Die gesamte SSCR-Analyse ist in einem eigenem Bericht zu finden.

Die Stärken in der Gemeinde sind in mehreren Sparten vertreten. Damit ist gemeint, dass wirtschaftliche, ökologische und gesellschaftliche Aspekte angesprochen werden.

Besonders die wirtschaftlichen und ökologischen waren für dieses Leitbild von Bedeutung. Doch dazu später mehr...

Die etablierte Marke Langenlois bildet eine gute Basis für zukünftige Entwicklungen, gemeinsam mit der aktiven Bodenpolitik durch die Liegenschaftsgesellschaft und dem vorhandenen prosperierenden Gemeindehaushalt.

Des Weiteren ist durch den historischen Ortskern und die Weinbergen ein stimmiges Landschaftsbild gegeben, welches nur darauf wartet in Planungen integriert zu werden.

Doch jede Medaille hat auch ihre Kehrseite. Durch den stark etablierten Weinbau ist eine Abhängigkeit von ihm und dem verknüpften Tourismus gegeben. Auch in Sachen Treffpunktmöglichkeiten (speziell für die Jugend) und der fehlenden Nutzung von den Kellergassen, gilt es, sich selbst zu überdenken. Auch die knappen Baulandreserven müssen in die Planung einbezogen werden.

### Stärken

- > **Marke Langenlois**
- > **Landschaftsbild**
- > **Ortskern**
- > **Guter Gemeindehaushalt**
- > **Aktive Bodenpolitik**
- > **Wirtschaftswachstum**
- > **Aktive/offene Bevölkerung**

### Schwächen

- > **Fehlende Anlaufstellen (Jugend)**
- > **Abhängigkeit von Wein und Tourismus**
- > **Fehlende/falsche Nutzung der Kellergassen**
- > **Wenige Baulandreserven**
- > **Hohes Verkehrsaufkommen im Zentrum**
- > **Fokus auf MIV**
- > **Schlechte Versorgung in KGs**



## II. Analyse

Die Stärken und Schwächen sind als Eigenschaften der Gemeinde zu verstehen - Chancen und Risiken hingegen sind Entwicklungen und Trends außerhalb der Gemeinde.

Erstere lassen sich von der Gemeinde kontrollieren, sprich sie befinden sich in deren Wirkungsbereich - auf das zweite Paar hat Langenlois jedoch nur begrenzten Einfluss.

### Chancen

- > **Externe Nachfrage nach hochwertigen regionalen Produkten**
- > **Anbindung an das regionale Verkehrsnetz**
- > **Förderungen (EU/Bund/Land)**
- > **Digitalisierung/Technologisierung**
- > **Trend zum Wohnen und Arbeiten im ländlichen Raum**
- > **Trend zum Kurzurlaub**
- > **Potentiale der wirtschaftlich starken Stadt**

### Risiken

- > **Siedlungsdruck**
- > **Überörtliche Restriktionen**
- > **Demographischer Wandel**
- > **Umwelteinflüsse**
- > **Kürzung des Öffentlichen Verkehrs im ländlichen Raum**
- > **Öffentliche Einsparungen**
- > **Kaufkraftabfluss (nach KREMS)**
- > **Durchzugsverkehr**
- > **Wenig Kooperation mit dem Umland**

Genügend Chancen für eine aufblühende Gemeinde bietet die momentane Situation in und rund um Langenlois definitiv. Die Trends zum Wohnen und Arbeiten im ländlichen Raum, sowie zum Kurzurlaub sind Ausgangsbasen für eine wachsende Wirtschaft. Die etablierte Marke der Gemeinde kann zukünftig gestützt werden von der Nachfrage nach hochwertigen, regionalen Produkten. Auch wichtig ist die zunehmende Digitalisierung und Technologisierung des ländlichen Raumes. Dieser zukünftige Infrastrukturausbau stärkt die Region und gemeinsam mit der bereits vorhandenen Anbindung an das regionale Verkehrsnetz und den umliegenden wirtschaftlich starken Städten - wie KREMS und WIEN - kann Langenlois selbst wachsen.

Nicht zu vernachlässigen ist jedoch die Gefahr eines unkontrollierten Wachstums. Neben der Sicherstellung der Verfügbarkeit von ausreichend Bauland muss soziale und auch verkehrstechnische Infrastruktur bedacht werden. Der demographische Wandel gepaart mit einer Kürzung des öffentlichen Verkehrs und sonstigen öffentlichen Einsparungen sind Gefahren, die abgewehrt werden müssen, um Wachstum sicher zu stellen. Ebenfalls in diesem Projekt bedacht wurde die Abhängigkeit von Wein- und Gartenbau. Durch Umwelteinflüsse besteht Gefahr für die Landwirtschaft und damit in Folge für die Wirtschaftssituation der Gemeinde.



Im nächsten Schritt der SSCR- Analyse werden die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken jeweils miteinander in Matrix-Form verknüpft und Entwicklungspotenziale bzw. Hemmnisse kreiert. Diese bildeten die Basis für die Szenarientwicklung.

Als erstes widmen wir uns den **vorhandenen Entwicklungspotenzialen**. Diese werden aus der Verknüpfung von Stärken und Chancen gebildet und dienen der Stärkung der vorhandenen Stärken.

		Chancen						
		Förderungen (EU/Land/Leader)	Trend zum Kurztourismus	Digitalisierung - ortsungebundene Erwerbstätigkeit	Trend zurück zum Wohnen und Arbeiten im ländlichen Raum	Externe Nachfrage nach qualitativ hochwertiger regionalen Produkten (Wein)	Potenziale der starken Stadtregionen	Anbindung an das regionale Verkehrsnetz
Stärken	Weinbau		1			1		1
	Landschaftsbild (historischer) Ortskern	4	1		2			
	Aktive/offene Bevölkerung	4			2			
	Aktive Bodenpolitik	3			2			2
	Marke Langenlois	4	1					
	Finanzielle Situation	3		3			3	
	Starke Wirtschaft	4	1	3	2		3	

Abb. 4: Stärken x Schwächen  
Quelle: TU Wien (2016b)

### 1) Tourismus Verstärkung - Ausweiten des Einzugsgebietes von Langenlois

Hier gilt es den Trend des Kurzurlaubs voll auszuschöpfen, in dem die Gemeinde ihr Tourismusangebot adaptiert und ihre Marke und das Landschaftsbild über ihre Grenzen noch mehr bewirbt. Die Verkehrsanbindung und die Nachfrage regionaler Produkte sind verstärkende Faktoren.

### 2) Bewusstes Bevölkerungswachstum

Durch vorhandene Stärken wie dem attraktiven Landschaftsbild, der starken Wirtschaft, sowie dem Trend zum Wohnen und Arbeiten auf dem Land und der regionalen Verkehrsanbindung kann ein positives Bevölkerungswachstum fortgeführt werden.

### 3) Wirtschaftsstandort Langenlois zukunftsfähig machen

Weitere ökonomische Standbeine abseits des Weins können etabliert werden. Dies gelingt durch die Ausarbeitung und Bewerbung der eigenen Vorteile und Förderungen für Ideen. Wichtig ist die Digitalisierung, welche die ortsungebundene Erwerbstätigkeit ermöglicht und Betriebe nach Langenlois ziehen kann.

### 4) Belebung des Ortskerns

Voraussetzungen dafür sind bereits vorhanden, wie der schöne historische Ortskern, die Vermarktung durch „Ein guter Boden Langenlois“ und eine aktive Bevölkerung. Finanzielle Förderungen und Förder- & Entwicklungsprogramme können für mehr Belebung sorgen.



**Mögliche Hemmnisse** ergeben sich aus der Kombination von Stärken und Risiken. Hierbei sollen die Stärken genutzt werden um Risiken abzuwehren, so dass keine Schwächen entstehen können.

		Risiken								
		Umwelteinflüsse	demographischer Wandel	Durchzugsverkehr	Siedlungsdruck	Kürzung ÖV ländl. Raum	Kaufkraftfluss	schwache Kooperation mit Umland	überörtliche Restriktionen	öffentliche Einsparungen
Stärken	Weinbau	7			7					
	Landschaftsbild	7			7					
	(historischer) Ortskern		5	5			5			
	Aktive/offene Bevölkerung		5							
	Aktive Bodenpolitik		6		6					6
	Marke Langenlois	7								
	Finanzielle Situation						8			
	Starke Wirtschaft						8			

Abb. 5: Stärken x Risiken

Quelle: TU Wien (2016b)

### 5) Aussterben des Ortskerns

Hier gilt es zu verhindern, dass der demographische Wandel, der Durchzugsverkehr und der Kaufkraftabfluss überhandnehmen und den historischen Ortskern bzw. die aktive/offene Bevölkerung gefährden. Die Basis eines attraktiven Ortskerns muss erhalten bleiben um ein Aussterben von diesem zu verhindern.

### 6) Steigender Druck auf Bodenpreise

Achtet man nicht auf die drohende Überalterung, den Siedlungsdruck oder kürzt man die öffentliche Gelder für die aktive und klug betriebene Bodenpolitik wird der Preis für Boden in der Gemeinde in die Höhe schießen - was wiederum eine Abnahme des Bevölkerungszuwachses zur Folge hat.

### 7) Gefährdung des Naturraums

Sehr wichtig ist, dass der Naturraum in Langenlois als Basis für den Weinbau und den Tourismus anzusehen ist. Wird das Landschaftsbild also durch nicht kontrollierbare Umwelteinflüsse oder durch die Siedlungstätigkeit zerstört, muss man davon ausgehen, dass in weiterer Folge der Weinbau und die Marke Langenlois deutlich geschwächt werden.

### 8) Verminderung der Einzelhandelszentralität

Es muss Rücksicht auf den Kaufkraftabfluss in Richtung umliegender größerer Städte genommen werden, welcher durch dortige Supermärkte und einem Ausbau der Verbindungen bedingt ist, um so den Verlust der eigenen kleinen Geschäfte und Greißler zu verhindern. Den Pendlerströmen gilt es entgegenzuhalten.



**Erschließbare Entwicklungspotenziale** sollen durch das Nutzen von externen Chancen die eigenen Schwächen beseitigen. Sie sind die Verkreuzung von Schwächen und Chancen.

		Chancen						
		Förderungen (EU/Land/Leader)	Trend zum Kurtourismus	Digitalisierung - ortsungebundene Erwerbstätigkeit	Trend zurück zum Wohnen und Arbeiten im ländlichen Raum	Externe Nachfrage nach qualitativ hochwertiger regionalen Produkten (Wein)	Potenziale der starken Stadtregionen	Anbindung an das regionale Verkehrsnetz
Schwächen	Fehlende Anlaufstellen (Jugend)	12		12			12	12
	Abhängigkeit von Wein & Tourismus			11	11	10		
	Fehlende Nutzung der Kellergassen	9	9		9	9		
	Unausreichender Hochwasserschutz							
	Wenige Baulandreserven							
	KG identifizieren sich nicht mit Langenlois	12	10					
	schlechte Versorgung (ausgenommen Langenlois)		10	11				
	Hohes Verkehrsaufkommen im Zentrum			11	11			
	Fokus auf MIV		10	11				

Abb. 6: Schwächen x Chancen

Quelle: TU Wien (2016b)

## 9) Revitalisierung der Kellergassen

Als nahezu wichtigsten Handlungsspielraum bieten die unzähligen Kellergassen in Langenlois ein großes Potenzial. Sie können in den Bereichen Kunst, Gastronomie, Tourismus, Gewerbe, Wohnen oder als Treffpunkte für Jugendliche genutzt werden. Sie zeichnen sich durch ihren identitätsstiftenden Charakter und freiem Nutzungspotential aus. Für die Nutzung sind eine Digitalisierung/Technologisierung und Förderungen von Nöten.

## 10) Nachhaltiger Kurtourismus

Durch solch einen Tourismus, welcher spezifisch auf den öffentlichen Verkehr ausgelegt werden soll, kann das Anwachsen des Verkehrsaufkommens reduziert, die Katastralgemeinden gestärkt, die Marke Langenlois überregional bekannt und somit die Identität und Wirtschaft gestärkt werden.

## 11) Arbeiten und Wohnen in den kleineren Orten

Damit sind die Möglichkeiten der Technologisierung gemeint. Wegen Faktoren, welche den Trend zum Wohnen und Arbeiten im ländlichen Raum entgegen kommen, könnten sich Klein- und Mittelunternehmen ansiedeln, eine größere Kaufkraft vor Ort und besser angebundene KG sind die Folge. Mit den so etablierten kürzeren Wegen und innovativen Verkehrsmitteln könnten die Binnenpendler wachsen.

## 12) Vernetzte und aktive Jugend

Durch identitätsstiftende Jugendveranstaltungen und Kooperationen, welche als Ziel die Vernetzung der Jugend haben, kann auf lange Sicht auch dafür gesorgt werden, dass sich die Bewohner der KGs mehr mit Langenlois identifizieren.



# II. Analyse

Das Schlusslicht bilden nun die **vorhandenen Hemmnisse**, welche aus den Schwächen und Risiken kombiniert werden. Hier gilt es die vorhandenen Schwächen nicht Ziel von drohenden Risiken werden zu lassen.

		Risiken								
		Umwelteinflüsse	demographischer Wandel	Durchzugsverkehr	Siedlungsdruck	Kürzung ÖV ländl. Raum	Kaufkraftfluss	schwache Kooperation mit Umland	überörtliche Restriktionen	öffentliche Einsparungen
Schwächen	Fehlende Anlaufstellen (Jugend)		13			13				13
	Abhängigkeit von Wein & Tourismus	16								16
	Fehlende Nutzung der Kellergassen						16	14		14
	Unausreichender Hochwasserschutz	17						17		17
	Wenige Baulandreserven	17	18		18			18		
	KG identifizieren sich nicht mit Langenlois		20				20			
	schlechte Versorgung (ausgenommen Langenlois)		19	19			19			20
	Hohes Verkehrsaufkommen im Zentrum			15		15	15			
	Fokus auf MIV			15		15	19	15		

Abb. 7: Risiken x Schwächen  
Quelle: TU Wien (2016b)

### 13) Der Jugend fehlt es an Möglichkeiten

Die markierten Risiken bringen die Gefahr mit sich das bereits geringe Angebot für die Jugend noch weiter zu reduzieren. Durch Einsparungen und Kürzungen im ÖV sind die Jugendlichen wenig mobil, sowohl Freizeit als auch die Arbeit betreffend. Um einer Überalterung entgegen zu steuern, gilt es die Gemeinde attraktiv für die jüngere Bevölkerung zu machen.

### 14) Kellergasse vs. Registrierkassa

Durch bürokratischen Aufwand und das Fehlen von „state of the art“ Infrastruktur wird die Durchführung von kreativen Nutzungskonzepten der Kellergassen erschwert. Auch mögliche Kürzungen von Förderungen können sich negativ auf Umnutzungen auswirken.

### 15) Die Teufelsspirale der PKW-Abhängigkeit

Der Großteil der alltäglichen Wege wird mit dem PKW zurückgelegt. Dadurch entsteht ein hohes Verkehrsaufkommen in den Zentren, der Großteil des öffentlichen Raums wird dem Kraftverkehr untergeordnet. Mangelnde Aufenthaltsqualität reduziert die Attraktivität des Zentrums und verstärkt wiederum die Verkehrs- und Kaufkraftabflüsse aus der Gemeinde heraus. Dies erhöht die Verkehrsbelastung zusätzlich und reduziert die Nachfrage nach öffentlichem Verkehr. Dadurch droht eine weitere Reduktion des Angebots an Öffentlichen Verkehr. Durch mangelhafte regionale Kooperation in der Raum- und Verkehrsplanung entsteht gegenseitige Standortkonkurrenz, wodurch die Verkehrsströme abermals verstärkt werden.



### **16) Tourismus und Weinbau - Starke Branchen auf wackeligen Beinen**

Damit ist gemeint, dass der Wein als wichtiger Wirtschaftssektor von nicht beeinflussbaren Risiken wie z.B. Naturkatastrophen gefährdet ist. Spinnt man das Katastrophenszenario weiter ist ein schwächerer Gemeindehaushalt die Folge, da der Tourismus eng mit der Weinwirtschaft verknüpft ist. Ebenfalls bedrohen Kürzungen der Agrarförderung den Weinbau und somit die dünne touristische Nutzung der Kellergassen.

### **17) Naturräumlich bedingter Druck auf Bauland**

Hier eröffnet sich das Problem des unzureichenden Hochwasserschutzes. Und durch klimatische Auswirkungen besteht die Gefahr der Ausweitung der Hochwasserzonen. Dadurch entstehende Siedlungsgrenzen verstärken den bereits vorhandenen Druck auf Bauland.

### **18) Gesellschaftlich bedingter Druck auf Bauland**

Auswirkungen des demographischen Wandels wie der Rückgang der Haushaltsgrößen oder das Ansteigen des Durchschnittsalters haben direkten Einfluss auf die Gemeinde. Dieser Umstand, in Kombination mit Zuwanderung, resultiert in einer besonders großen Nachfrage nach Bauland. Die durch rechtliche Restriktionen wie etwa dem erhaltenswerten Landschaftsteil ohnehin schon beschränkte Menge an verfügbaren Flächen, sowie geringe Baulandreserven verschärfen die Situation am Wohnungsmarkt.

### **19) Unterversorgung verschärft Verkehrsproblem**

Durch den demographischen Wandel im ländlichen Raum sind die KGs von Bevölkerungsrückgang betroffen. Eine Tendenz, die vor allem in den KGs heute schon sichtbar ist, ist das nachlassende Angebot an Nahversorgung. Die durch diese Unterversorgung entstandene Abhängigkeit der Katastralgemeinden vom Ortszentrum oder anderen Zentren (Krems) führt zu erhöhter Verkehrsbelastung. Die geringen Bevölkerungszahlen der KGs erschweren eine Verlagerung der Verkehrsströme auf den öffentlichen Verkehr. Die Problematik verschärft sich durch die eingeschränkte Mobilität älterer Bevölkerungsschichten zusätzlich.

### **20) Drohende Spaltung der Gemeinde und der Region**

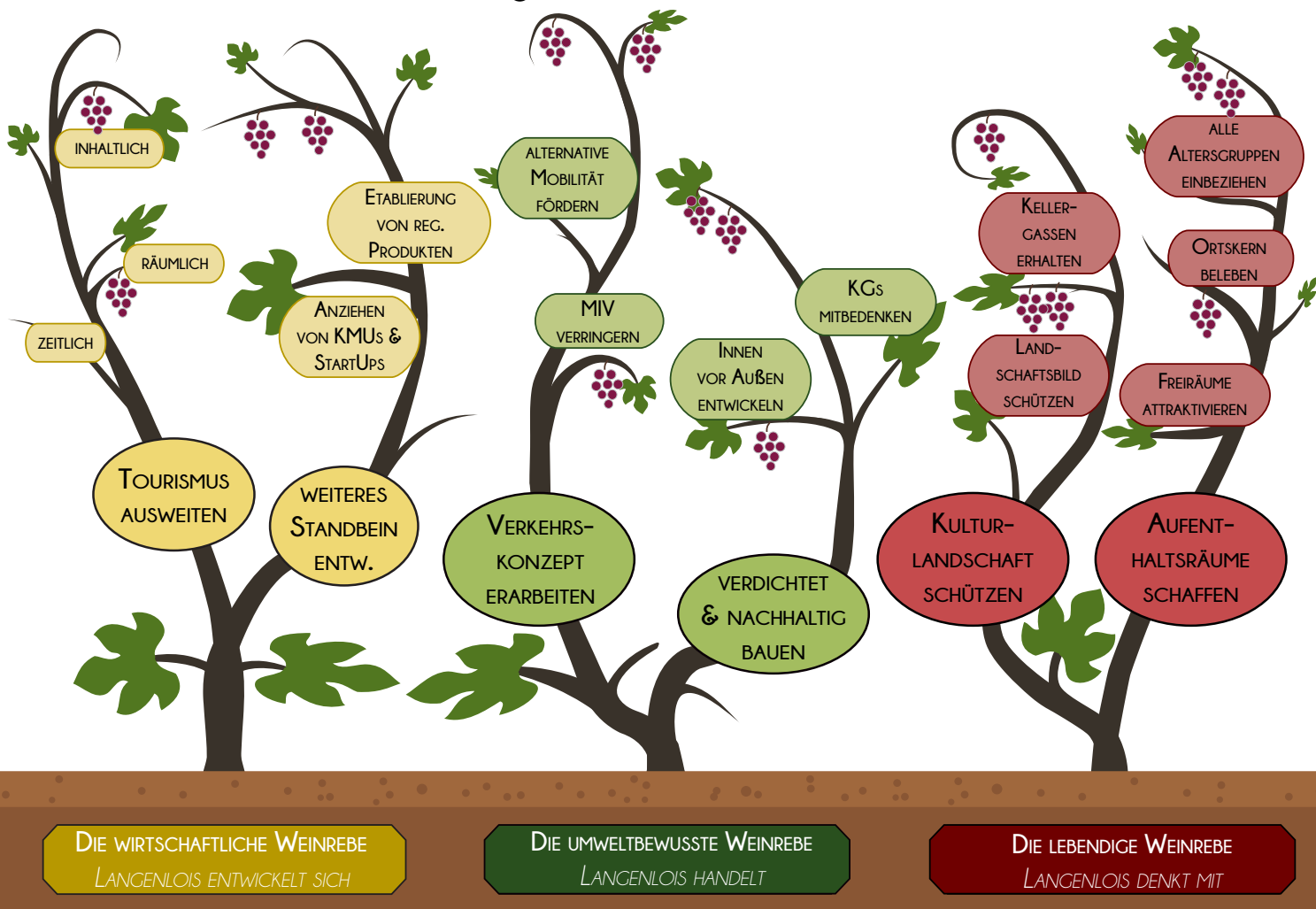
Die eigene Identität der KGs ist den dort ansässigen Bewohnern sehr wichtig. Sie sehen sich als eigenständige Ortschaften und wollen auch als solche behandelt werden. Gleichzeitig sind diese aber von Langenlois durch fehlende bzw. schlechte Versorgung abhängig. Unter zunehmenden Disparitäten innerhalb der Gemeinde kann der gesellschaftliche Zusammenhalt leiden. Auch die regionale Identität ist kaum ausgeprägt, es bestehen große wirtschaftliche Differenzen zu den Nachbargemeinden. Ein Fokus auf Regionalentwicklung könnte diese Unterschiede glätten. Öffentliche Einsparungen würden die strukturschwachen Teile der Gemeinde besonders hart treffen.



# III. Leitbild



1. Szenarien	24
2. Leitbild	28
Die wirtschaftliche Weinrebe	30
Die umweltbewusste Weinrebe	32
Die lebendige Weinrebe	34



## 1. Szenarien

### Szenariendifindung

Ausgehend von den Ergebnissen der Bestandsanalyse und den der SSCR-Analyse abgeleiteten Entwicklungspotentialen wurden drei Szenarien ausgearbeitet, welche die möglichen Entwicklungen von Langenlois aufzeigen sollen. Auf diese Weise können letztere besser gesteuert, und im Bedarfsfall gefördert bzw. gebremst werden.

Die drei Szenarien sind – simpel ausgedrückt – in „sehr positiv“, „neutral“ und „sehr negativ“ gegliedert. Dabei wurden vereinzelte Entwicklungsmerkmale bewusst überspitzt und übertrieben formuliert. Dies hilft einerseits dabei, ein besonders breites Möglichkeitsspektrum abzudecken, andererseits sollen auch als unrealistisch abgehandelte Szenarien berücksichtigt werden, um ein „böses Erwachen“ zu verhindern.

Das Szenarienspektrum reicht von „iLois“, dem zukunftsicheren und modernen Langenlois im digitalisierten Zeitalter von morgen, über ein vergleichsweise unspektakuläres „es-bleibt-wie-es-ist-Szenario“, bis hin zu einer düsteren Zukunftsaussicht, in der ein schwerer Imageschaden die Grundfeste der Langenloiser Wirtschaft erschüttert.

### Szenario 1: Weinqualitätsverlust

Hierbei handelt es sich um das raumplanerische „worst-case-Szenario“ für Langenlois. Es wird angenommen, dass durch einen unerwünschten Prozess – etwa ein Weinskandal ähnlich dem von 1985 oder drastisch veränderten Bedingungen aufgrund des Klimawandels – österreichische Weine hohe Einbußen an Qualität, Bedeutung und Absatz hinnehmen müssen. Dabei würden die genauen Ursachen wohl keine große Rolle spielen, denn für eine Stadtgemeinde, welche wirtschaft-

lich dermaßen vom Weinverkauf abhängig ist, wäre eine derartige Entwicklung ohnehin katastrophal. Absatzzahlen und Fremdenverkehrs Übernachtungen würden schlagartig ins bodenlose sinken, und der Imageschaden bliebe langfristig erhalten. Das Fehlen eines weiteren Wirtschaftsstandbeins abseits des Weinmarktes würde die Situation zusätzlich verschärfen.

### Auswirkungen

Die negativen Entwicklungen dieses Szenarios hätten in erster Linie hohe Arbeitslosenzahlen und Abwanderung zur Folge. Durch den Einbruch der auf Weinbau basierten Wirtschaft – also auch der Tourismussektor – würden

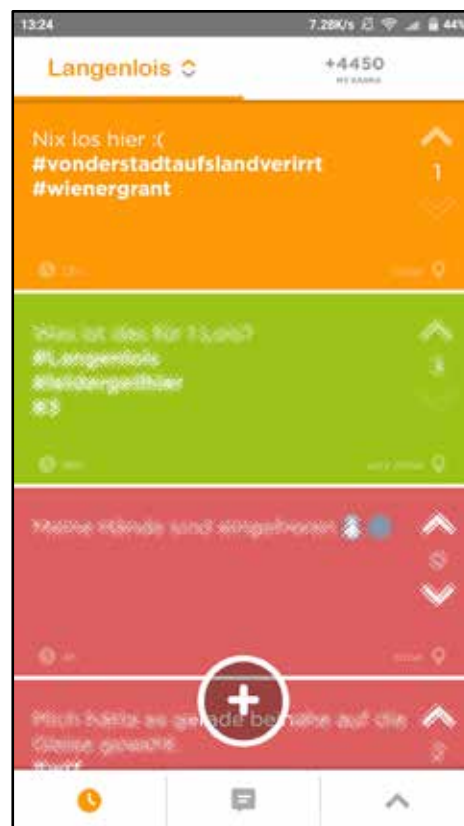


Abb. 8: Beispieljodel Szenario 1  
Quelle: App „Jodel“ (2016)





Abb. 9: Zeitungsausschnitte vom Weinskandal 1985  
 Quellen: ORF (o. J.), ORF Burgenland (o. J.)

sowohl wichtige Steuereinnahmen, als auch Kaufkraft der Bewohner massiv schrumpfen. Dies hätte auch spürbare Auswirkungen auf das soziale Zusammenleben in Langenlois. Neben dem stagnierenden Bevölkerungswachstum und der Gefahr, zu einer ausgestorbenen „Geisterstadt“ zu verkommen, werden auch der Rückbau bzw. Wegfall sozialer Einrichtungen, Leerstände, Perspektivenlosigkeit von Jugendlichen und allgemeine soziale Kälte befürchtet. Räumliche Besonderheiten, etwa die Kellergassen, der historische Stadtkern oder das Landschaftsbild, blieben unbeachtet, und deren Entwicklungspotenziale lägen weiterhin brach. Die Marke „Langenlois“ und der damit assoziierte „gute Boden“ würden ebenfalls an Bedeutung verlieren, woraufhin sich vereinzelte Katastralgemeinden abspalten könnten. Dabei würde wohl Schiltern eine Vorreiterrolle spielen, da dieser Ort mit seiner gartenbauorientierten Wirtschaft am ehesten das Potenzial dafür aufweist, sich als Kontrast zum Rest der Gemeinde zu positionieren.

### Szenario 2: alles wie gehabt

In diesem Szenario wird davon ausgegangen, dass der derzeitige Positivtrend weiterhin anhält. Darunter ist zu verstehen, dass sich die Rahmenbedingungen nach der Wirtschaftskri-

se weiter erholen, und der Tourismus boomt. Die Langenloiser Angebotspalette wird um eine Vielzahl an qualitativ hochwertigen regionalen Produkten erweitert, was sowohl heimische Gewerbetreibende fördert, als auch neue Märkte generiert. Die generell steigende Nachfrage nach ebendiesen, und der allgemein anhaltende Trend zum Wohnen und Arbeiten am Land, generieren einen Positivtrend, von dem die gesamte Gemeinde profitieren kann.

### Auswirkungen

Die bereits etablierten Stärken des Weinbaus und des Fremdenverkehrs würden von den vielfältigen Zusatzangeboten (Kultur, Gartenbau, etc.) zusätzlichen Aufwind erhalten – und vice versa. Zukünftige Herausforderungen, etwa der steigende Nutzungsdruck durch wachsende Bevölkerungszahlen, könnten durch eine bereits jetzt vorbildlich umgesetzte Bodenpolitik relativ einfach bewältigt werden. Ein größeres Problem wäre hingegen das wachsende Verkehrsaufkommen sowie die Überlastung anderer Infrastrukturen, welche in diesem Szenario zu erwarten wäre. Dennoch wäre die Stadtregierung in der Lage, solche und andere Negativentwicklungen abzufedern, und zusätzliche Potenzialfelder, etwa die Kellergassen und den historischen Stadtkern, zu erschließen.



## Szenario 3: iLois

Die digitale Zukunft macht auch vor einer Waldviertler Kleinstadt nicht halt, wenn es nach dem Grundgedanken dieses Szenarios geht. Dieses blickt vor allem auf die positiven Möglichkeiten, die sich daraus für Langenlois ableiten lassen. Demnach wäre die Stadt ein Spielball innovativer Trends und nachhaltigen Entwicklungen, welche dank stadtplanerischer Weitsichtigkeit voll ausgeschöpft werden können.



Abb. 10: Elektroauto am Holzplatz

### Auswirkungen

Die Stadtgemeinde wäre in der Lage, digitale Vertriebskanäle effizient zu nutzen. Digitalisierung und Automatisierung werden als Chance für neue Arbeitsplätze, und die Marke „Langenlois“ könnte durch verstärkte Onlinevermarktung und neue Wege – etwa eine Langenlois-App – zusätzlichen Aufwind erhal-

ten. Weiters würde sich in der Bevölkerung ein Nachhaltigkeitsgedanke herauskristalisieren, welchem durch neuartige Angebote Genüge getan werden kann. So könnten alternative Verkehrskonzepte geschaffen werden, welche z.B. auf E-Mobility, Mikro-ÖV-Systeme und allgemein auf der Verbesserung der NMIV-Situation basieren könnten. Als Folge dieser Entwicklung würde die Wirtschaft Langenlois' einen kräftigen Aufschwung erhalten. Das Interesse an Firmengründungen durch Jungunternehmer steigt und insbesondere in der Kreativwirtschaft kristallisiert sich eine Angebotsdiversifizierung heraus. Davon profitiert



Abb. 11: Beispieljodel Szenario 3  
Quelle: App „Jodel“ (2016)



nicht zuletzt auch der Fremdenverkehr, welcher zudem zeitlich und räumlich ausgeweitet werden könnte. Das starke Wachstum würde die Bodenpolitik vor die Herausforderung stellen, neue Wohn- und Arbeitsräume zu erschließen, und käme zum Schluss, dass die Kellergassen das Potenzial dafür bergen würden. Der Ausbau der örtlichen Infrastruktur (Internet, Kanalisation, etc.) würde diese Entwicklung fördern.

## Fazit

Die drei Szenarien waren eine gute Ausgangsbasis, um ein geeignetes Leitbild abzuleiten. Dazu wurde überprüft, welche raumplanerischen Themenbereiche in allen Szenarien besonders stark vertreten waren. So hätten beispielsweise alle Szenarien Einfluss auf die (Tourismus-)Wirtschaft oder die Bevölkerung von Langenlois. Außerdem wurden die Szenarien auf schlummernde Potenziale überprüft, welche insbesondere in den Kellergassen erkannt wurden.

Auf Basis dieses Schemas wurde erfasst, in welchen Bereichen Handlungsbedarf besteht. Das daraus erarbeitete Leitbild ist somit eine Schnittmenge von ökonomischen und soziokulturellen Aspekten, welche mit Hilfe der Szenariotechnik erst sichtbar gemacht werden konnten.



## 2. Leitbild

Langenlois ist eine attraktive Gemeinde und wächst deshalb sehr stark. Damit dieses Wachstum einerseits kontrolliert passiert und andererseits in einem nachhaltigen, verträglichen Rahmen geschieht, gibt es drei Themenbereiche, in denen Langenlois nicht nur wie bisher weiterwachsen soll, sondern über sich hinauswachsen, also sich auch weiterentwickeln soll. „Langenlois wächst über sich hinaus“ hat deshalb zum Ziel, die Gemeinde bis zum Jahr 2030 zukunftsfit zu machen und das Wachstum, das der Gemeinde auch weiterhin bevorsteht in eine positive Richtung zu lenken.

handeln: in einem Verkehrskonzept sollen Maßnahmen erarbeitet werden, die einerseits zu einer Verringerung des motorisierten Individualverkehrs führen, da dieser vor allem im Zentrum durch einen hohen Flächenanteil den nichtmotorisierten Verkehr verdrängt. Andererseits sollen sie zur Entwicklung und Etablierung alternativer Mobilitätsformen beitragen. Außerdem sollte darauf geachtet werden, verdichtet und nachhaltig zu bauen, also Innen- vor Außenentwicklung zu forcieren und auch die umliegenden Katastralgemeinden um Langenlois nicht zu vernachlässigen, um in Langenlois aktiv und umweltbewusst zu handeln.

Die wirtschaftliche Weinrebe -

*Langenlois entwickelt sich*

Um Langenlois zukunftsfit zu machen, ist es wichtig, in der Gemeinde neben dem Weinbau und dem Weintourismus weitere wirtschaftliche Standbeine zu entwickeln. So soll etwa der Tourismus in den drei Dimensionen räumlich, zeitlich und inhaltlich ausgeweitet werden, um so ein breiteres Personenspektrum anzusprechen. Ebenso ist ein wichtiges Ziel, alternative Wirtschaftszweige in Langenlois zu fördern und anzusiedeln. Regionale Produkte sollen deshalb etabliert und vermarktet werden, die Gemeinde soll Heimat für neue Kleinunternehmen und Startups werden. Langenlois kann sich so weiterentwickeln und für die Zukunft rüsten.

Die lebendige Weinrebe -

*Langenlois denkt mit*

Langenlois wird von einer vorrangig für den Weinbau genutzten Kulturlandschaft umgeben, die das Erscheinungsbild der Gemeinde in hohem Maße positiv beeinflusst und die es deshalb zu erhalten gilt. Daher gilt es einerseits die Kellergassen erhalten, und andererseits das Landschaftsbild schützen. Des weiteren ist es wichtig, das hohe Landschaftspotenzial auch für Freizeitnutzungen besser nutzbar zu machen. Deshalb ist es wichtig, Aufenthaltsräume zu schaffen, das bedeutet, Freiräume zu attraktivieren und den Ortskern der Stadt zu beleben. Dabei sollten alle Altersgruppen einbezogen werden.

Die umweltbewusste Weinrebe -

*Langenlois handelt*

Um die Umwelt in Langenlois vor negativen Einflüssen zu schützen und so nicht zuletzt das schöne Landschaftsbild zu erhalten, ist es besonders in zwei Bereichen wichtig, zu



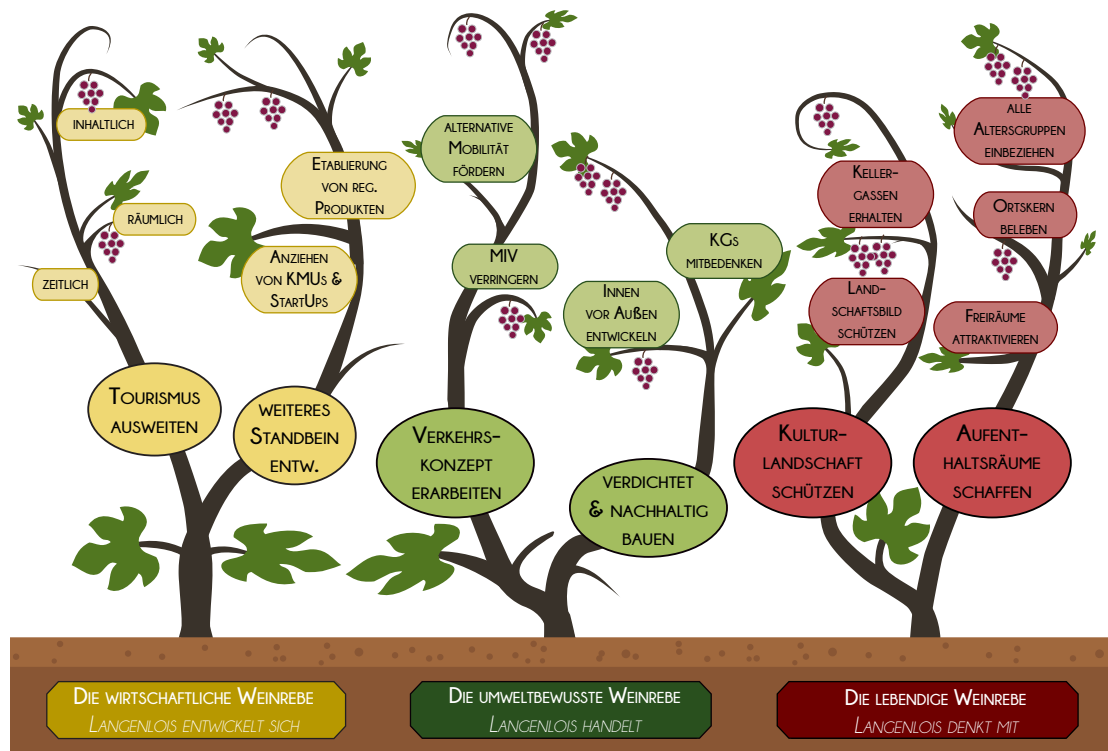


Abb. 12: Leitranken mit Zielen und Unterzielen

Drei Elemente sind in der grafischen Darstellung von „Langenlois wächst über sich hinaus“ von Bedeutung.

### Die Weinreben

Der Weinbau ist in Langenlois allgegenwärtig, die Weinrebe deshalb ein Element, dass Langenlois unverkennbar repräsentiert. Aber nicht nur der Weinbau kommt in den Reben zum Ausdruck, sondern auch das über sich hinauswachsen. So wächst der Wein bekanntlich nach oben - symbolisch für das über sich hinauswachsen. In den Weinreben werden die Ober- und Unterziele dargestellt, die somit in den 3 „Ziel-Weinreben“ aus dem Boden erwachsen.

### Der Boden

Um den Weinreben eine gute Basis zu geben, ist ein guter Boden notwendig. Nicht umsonst ist der Slogan der Stadt Langenlois „Ein guter Boden“. Die Gemeinde bietet aufgrund ihrer Lage und ihrer wirtschaftlichen Situation beste Voraussetzungen für eine positive Weiterentwicklung, was sich bereits im starken Wachstum der vergangenen Jahre zeigt.

### Die Trauben

Aufbauend auf dem guten Boden und den Weinreben kommen die Trauben, die Frucht der Reben. Diese stellen die Maßnahmen dar, die aus den „Ziel-Weinreben“ erwachsen sind und somit das Ergebnis der Ziele sind.



## Die wirtschaftliche Weinrebe

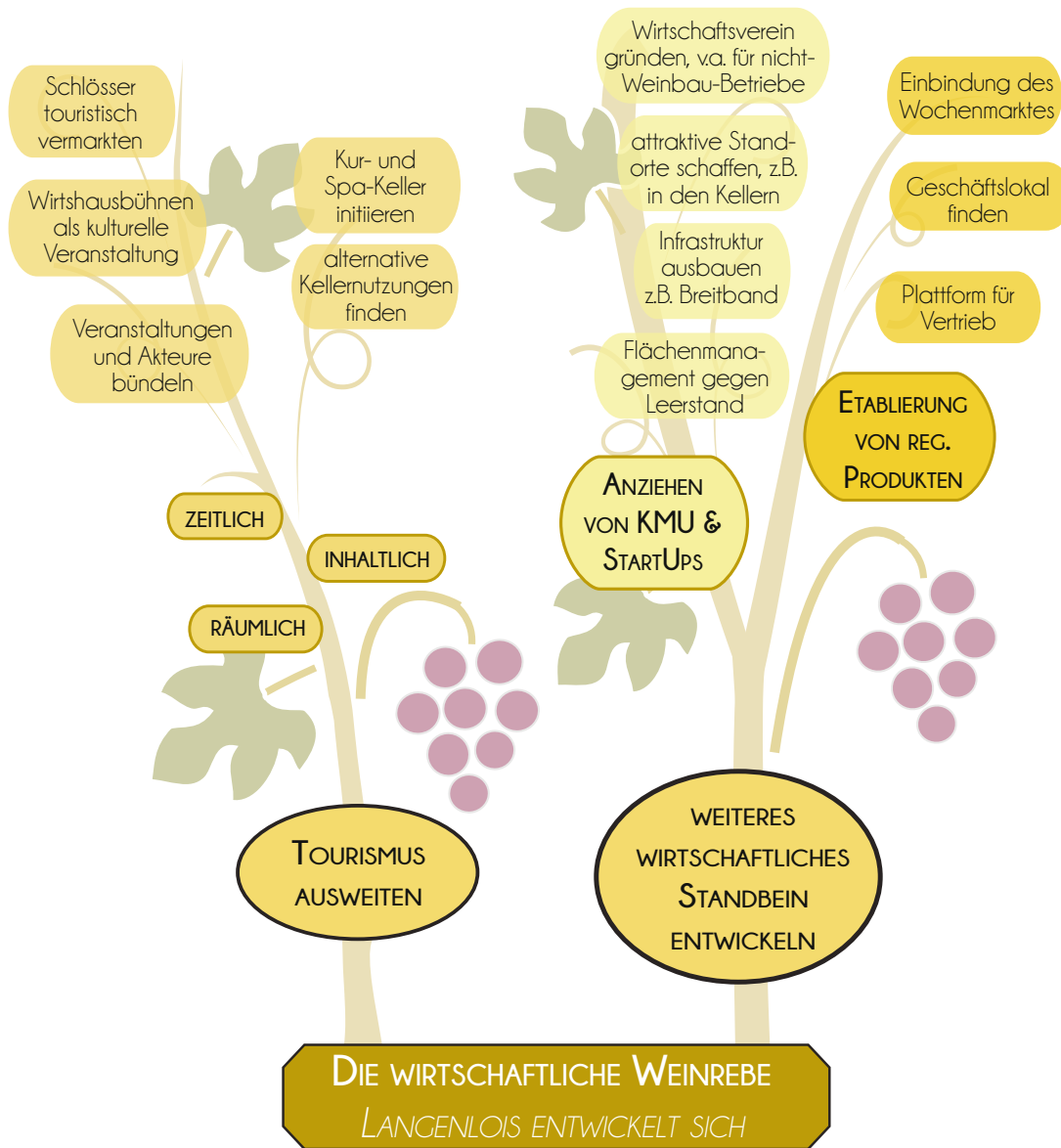


Abb. 13: Die Wirtschaftliche Weinrebe

Maßnahmen der wirtschaftlichen Weinrebe im Detail

- > **alternative Kellernutzungen finden**
- > **Kur- und Spa-Keller initiieren**

Gerade in den Kellergassen findet sich ein hohes Potenzial für die Ausweitung des Tourismus. So sollten alternative Nutzungen ge-

funden werden, wie beispielsweise Veranstaltungsräume in den Kellern oder Kur- und Spakeller. Letztere sind einem Waldviertler Kellergassenkonzept entnommen und beruhen darauf, dass in den Kellern ähnlich dem Prinzip von Salzgrotten, die Luft sehr gut ist und sie deshalb für eine Nutzung durch Kur- und Spa-Angebote gut geeignet sind.



## > **Veranstaltungen und Akteure bündeln**

Um eine noch bessere Abstimmung zwischen Veranstaltern, Akteuren und dem Kulturmanagement zu erreichen, wäre eine Bündelung dieser anzudenken, sodass beispielsweise nicht Veranstaltungen in gegenseitiger Konkurrenz stattfinden.

## > **Wirtshausbühnen in den KGs**

### > **Schlösser touristisch vermarkten**

Wirtshausbühnen in Katastralgemeinden dienen der Erweiterung des Kulturangebots, da mehr lokale Bühnen vorhanden sind und dort auch lokale Künstler auftreten können, wie beispielsweise Theatergruppen. Auch in den Schlössern bietet es sich an, Konzerte und Ähnliches in einem schönen Ambiente aufzuführen. Neben Schloss Haindorf, in dem bereits jährlich Aufführungen stattfinden, bietet sich eine Ausweitung auf die weiteren Schlösser in der Gemeinde sowie die Ruine Kronsegg an.

## > **Infrastruktur ausbauen**

### > **Attraktive Standorte schaffen**

Die Schaffung attraktiver Standorte ist essentiell für die Neuansiedlung von Kleinunternehmen und Startups. Dazu gehört beispielsweise auch der Ausbau des Breitbandnetzes. So können auch bisher schwächer ausgebaute Standorte, wie Kellergassen, neu belebt werden und zu attraktiven Standorten werden.

## > **Wirtschaftsverein gründen**

### > **Flächenmanagement gegen Leerstand**

In einem Wirtschaftsverein schließen sich die lokalen Gewerbetreibenden zusammen und können so gemeinsam zu einer Förderung und Abstimmung der Wirtschaft im Ort beitragen. Ein solcher Verein kann auch für die

Belebung des Ortskernes eine Rolle spielen. Ebenfalls kann der Wirtschaftsverein ein Flächenmanagement für den Leerstand im Zentrum initiieren, auch in Kooperation mit der Liegenschafts GmbH.

## > **Einbindung des Wochenmarktes**

### > **Geschäftslokal finden**

### > **Plattform für Vertrieb**

Um regionale Produkte zu etablieren, ist es hilfreich einen dauerhaften Laden im Langenloiser Zentrum zu installieren sowie die Produkte auch auf dem Wochenmarkt anzubieten. Auch andere Vertriebsmöglichkeiten sind hilfreich für den Verkauf der regionalen Erzeugnisse. Neben üblichen (Verdünnungs) Säften oder Spezialobst von alten Kulturen aus Schiltern, könnte dies etwas ausgefallenes sein, wie die Langenloiser Weintraubenkerneife.



## Leitbild - Die umweltbewusste Weinrebe

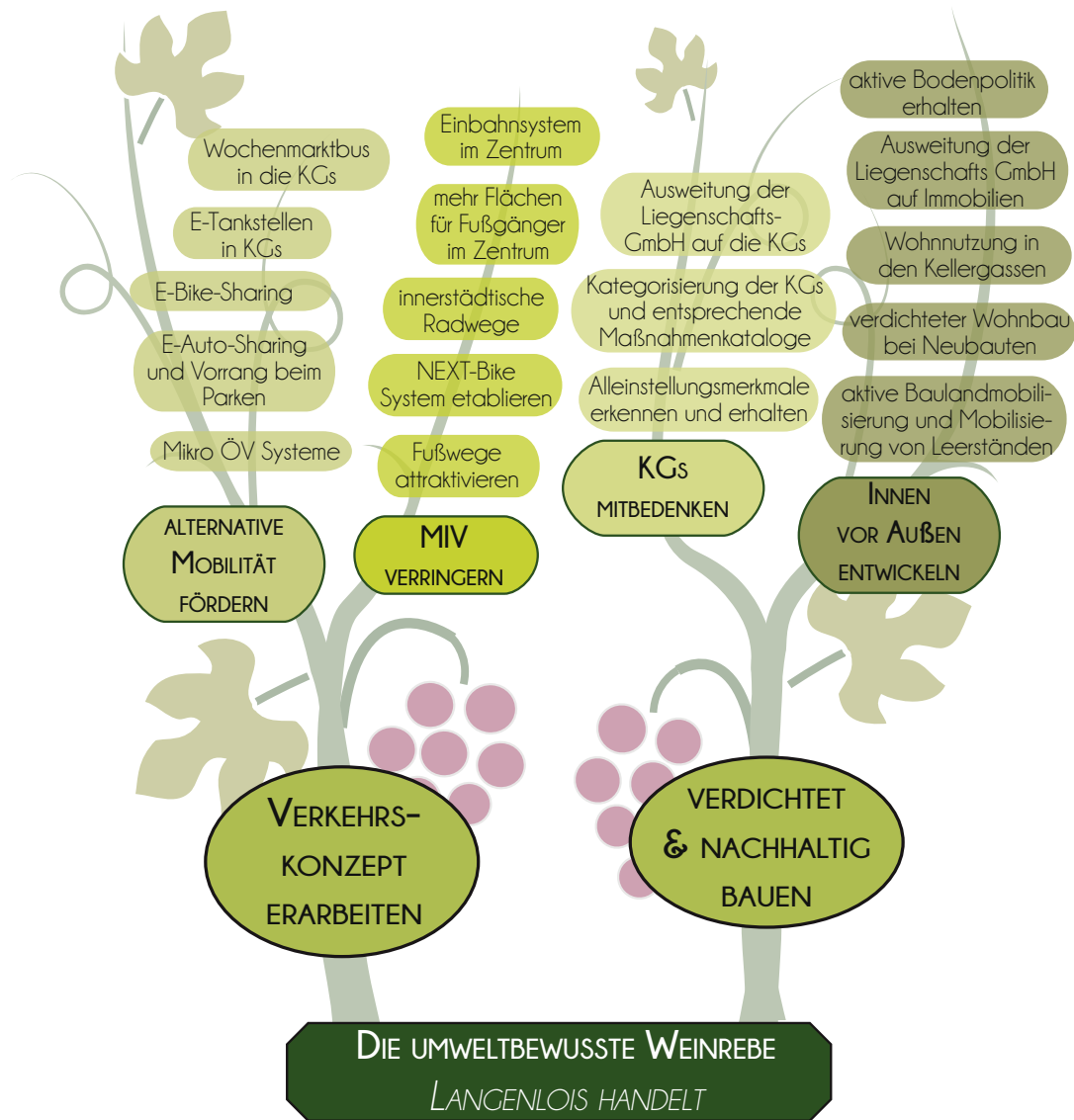


Abb. 14: Die Umweltbewusste Weinrebe

Maßnahmen der umweltbewussten Weinrebe im Detail

### > Kategorisierung der KGs

#### > Alleinstellungsmerkmale erkennen

Die Katastralgemeinden von Langenlois unterscheiden sich beispielsweise in der Einwohnerzahl und dem Weinbau, weshalb sie sich in Kategorien einteilen lassen. Diese zeigen sich

auch in einem räumlichen Gefälle. Deshalb sollen Maßnahmenkataloge für die verschiedenen Kategorien erarbeitet werden, welche nicht zuletzt auch Alleinstellungsmerkmale, wie dem Gartenbau in Schiltern Rechnung tragen.



**> Wohnnutzung in den Kellergassen  
> verdichteter Wohnbau bei Neubauten**

Um die umliegende Landschaft vor Bebauung zu schützen und dennoch Platz für mehr Wohnraum zu schaffen, sollte gemäß dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung gehandelt werden. Daher bietet es sich an, wo möglich, in den Kellergassen Wohnnutzung zu etablieren und eine Verdichtung im bereits bebauten Raum zu forcieren.

**> aktive Bodenpolitik erhalten  
> Ausweitung der Liegenschafts GmbH  
> aktive Baulandmobilisierung und Mobilisierung von Leerständen**

Die in Langenlois bereits sehr effektiv betriebene aktive Bodenpolitik mithilfe der Liegenschafts GmbH soll erhalten bleiben und noch weiter ausgebaut werden. So ist anzustreben, die Liegenschafts GmbH auch auf die Katastralgemeinden auszuweiten und auch Immobilien mit in das System einzubinden. Nicht zuletzt sollen auf diese Weise auch Bauland sowie Leerstände mobilisiert werden.

**> Mikro ÖV Systeme  
> Wochenmarktbus in die KGs**

Mittels Mikro ÖV-Systemen (Rufbus, Anrufsammeltaxi etc.) kann ein effizienteres ÖV-System etabliert werden, das auch die Katastralgemeinden besser an Langenlois anbindet. Auch ein Wochenmarktbus, welcher als Shuttleservice von den Katastralgemeinden zum Wochenmarkt in Langenlois fungiert, kann dabei vor allem für ältere Leute eine wichtige Maßnahme sein.

**> E-Tankstellen in KGs  
> E-Auto-Sharing und Vorrang beim Parken**

Um E-Mobilität zu etablieren, ist es wichtig die Ladesäule im Zentrum um weitere zu ergänzen

und so in der gesamten Gemeinde flächendeckend Ladesäulen bereitzustellen. Gerade bei E-Autos ist ein Sharing-Modell sinnvoll. Um die Attraktivität zu steigern, ist eine einfache aber effektive Maßnahme ein Vorrang beim Parken.

**> Fußwege attraktivieren  
> mehr Flächen für Fußgänger im Zentrum  
> innerstädtische Radwege**

Um den Anteil der Fußgänger und Radfahrer im innerstädtischen Verkehr zu erhöhen, bedarf es attraktiverer Verbindungen. Dazu müssen neben einer Attraktivierung der Fußwege auch mehr Flächen, besonders im Zentrum, bereitgestellt werden und auch das Radwegnetz weiter ausgebaut werden.

**> NEXT-Bike System etablieren  
> E-Bike-Sharing**

Weitere Maßnahmen, die den Radverkehr attraktivieren sollen, dienen der Bereitstellung von Fahrrädern. So ist die Etablierung des in Niederösterreich vorhandenen Bike-Sharing Systems NEXT-Bike sowie ein Sharing-System für E-Bikes, welche sich gerade in Langenlois aufgrund der hügeligen Landschaft anbieten, ein wichtiger Schritt.

**> Einbahnsystem im Zentrum**

Um den motorisierten Individualverkehr, der das Zentrum von Langenlois dominiert, zu entzerren und so auch mehr Raum für Fuß- und Radverkehr zu schaffen, soll im Zentrum von Langenlois das Einbahnsystem weiter ausgebaut werden.



## Leitbild - Die lebendige Weinrebe

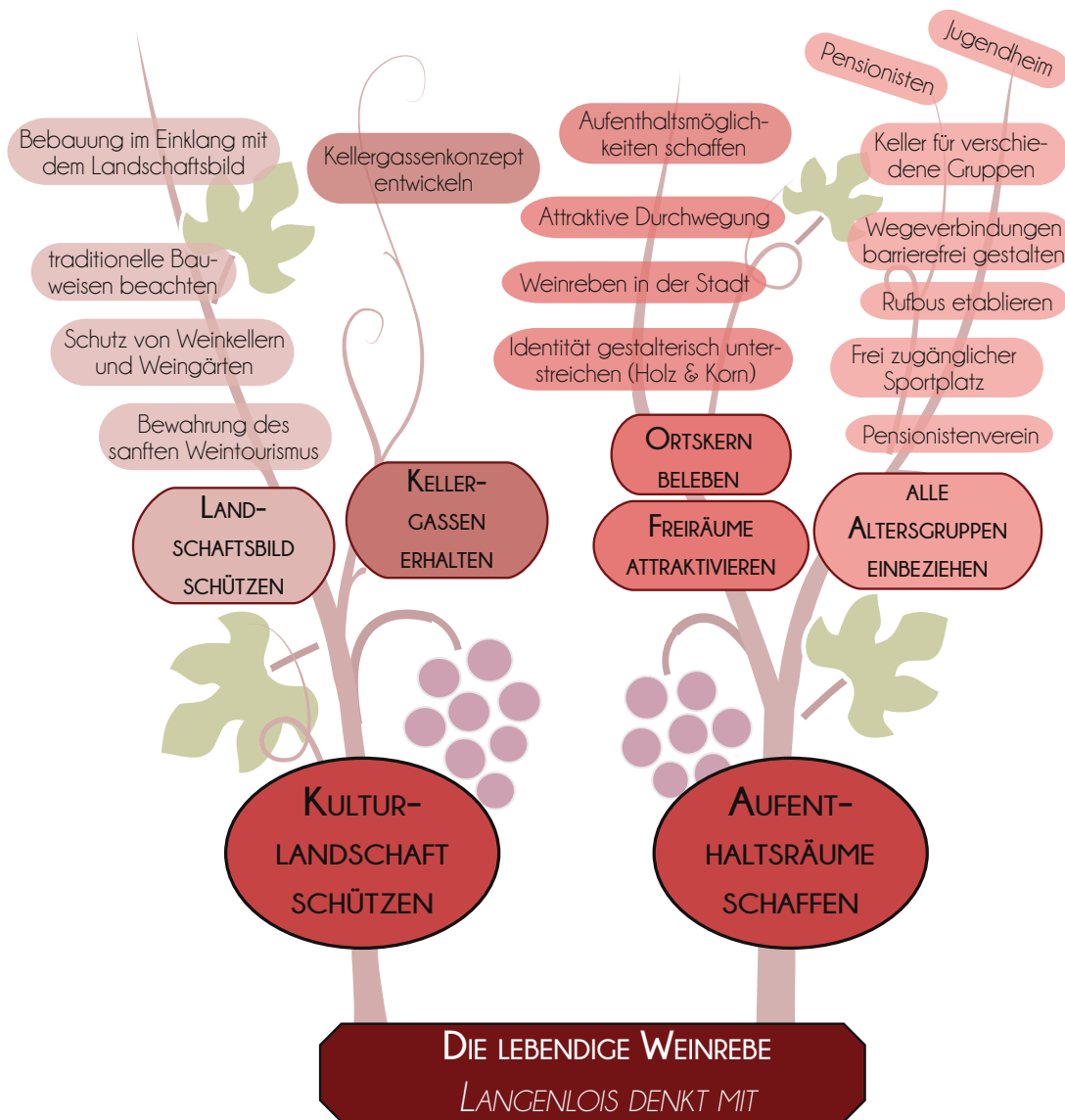


Abb. 15: Die Lebendige Weinrebe

Maßnahmen der lebendigen Weinrebe im Detail

> **Bebauung im Einklang mit dem Landschaftsbild**

> **traditionelle Bauweisen beachten**

Um das Landschaftsbild zu schützen und die in Langenlois vielfach vorhandene historische

Bausubstanz zu erhalten und den baulichen Charakter zu erhalten, ist es von Bedeutung, die zukünftige Bebauung mit diesen beiden Faktoren in Einklang zu bringen und so beispielsweise auch die Kellergassen in ihrem Erscheinungsbild zu bewahren.



**> Schutz von Weinkellern und Weingärten**  
**> Bewahrung des sanften Weintourismus**

Weinkeller und Weingärten, die Langenlois seinen Charakter verleihen, gilt es unbedingt zu schützen und vor Bebauung zu bewahren. Auch der sanfte Weintourismus, welcher bislang gut funktioniert, sollte aus ebendieser Schutzfunktion als solcher erhalten bleiben.

**> Kellergassenkonzept entwickeln**  
**> Keller für verschiedene Gruppen**

Um das Potenzial der Keller voll ausnutzen zu können und den Verfall und den damit verbundenen Identitätsverlust nachhaltig verhindern zu können ist die Erarbeitung eines vollständigen und allumfassenden Kellergassenkonzeptes notwendig.

In dem Konzept sollen die Organisation und der Ablauf des ganzen Projektes festgelegt werden, sowie verschiedene Möglichkeiten für die zukünftige Nutzung der Keller aufgezeigt und deren Realisierungsmöglichkeiten dargestellt werden. Hier fließen verschiedene andere Maßnahmen auch noch ein. So sollen beispielsweise die Keller auch für verschiedene Vereine und Gruppen nutzbar gemacht werden.

**> Aufenthaltsmöglichkeiten schaffen**  
**> attraktive Durchwegung**

Die Schaffung von Aufenthaltsqualitäten sowie eine attraktive Durchwegung vor allem im Zentrumsbereich sowie zu den Kellergassen sind für die Belebung des Zentrums und die Förderung des Fuß- und Radverkehrs wichtig.

**> Wegeverbindungen barrierefrei gestalten**  
**> Rufbus etablieren**

Viele Wegeverbindungen in Langenlois sind nicht barrierefrei gestaltet (enge Gehsteige, Anbindung des Seniorenheimes etc.) und sollten deshalb, auch in Anbetracht der kommenden Überalterung ausgebaut werden. Auch ein Rufbus stellt eine gute Möglichkeit der Mobilität für ältere Personen dar.

**> Weinreben in der Stadt**  
**> Identität gestalterisch unterstreichen**

Damit das Zentrum attraktiviert und die Aufenthaltsqualität erhöht wird, sind Maßnahmen wie das Aufstellen von Weinreben in der Stadt und die Gestaltung von Holz- und Kornplatz mit Elementen wie Holz und Korn anzustreben, die zudem die Identität gestalterisch unterstreichen. Dies ist auch im Sinne der etablierten Marke Langenlois.

**> Pensionistenverein**  
**> frei zugänglicher Sportplatz**

Um mehr Angebote für alle Altersgruppen zu schaffen, sind Maßnahmen wie die Schaffung eines Pensionistenvereins oder ein frei zugänglicher Sportplatz für jüngere Leute von Bedeutung.



# IV. Leitprojekt 1: Kellergassen neu denken



Die Kellergassen prägen seit jeher das Ortsbild von Langenlois und den dazugehörigen Katastralgemeinden. Viele von ihnen befinden sich in ortsnahen Hohlwegen zwischen den Weinbergen.

Früher benötigten die vielen kleinen Winzer des Ortes ihren Keller, um Wein zu lagern. Die heutigen Winzer, von denen es weniger gibt, jedoch Weinwirtschaft in einem viel größeren Maßstab betreiben, lagern den Großteil ihrer Weine meist in Stahltanks, welche in den niedrigen alten Kellern gar keinen Platz hätten.

Manche Keller werden immer noch als Buschenschänke genutzt, bis vor Kurzem gab es

mehrere Kellergassenfeste. Durch den immer weiter steigenden bürokratischen Aufwand und die eher geringen Erträge verschwinden diese Nutzungen langsam.

Zurück bleiben leere Keller, verfallene Gebäude, und verlassene Kellergassen.

Langenlois ist eine Weinstadt. Nicht nur die Wirtschaft hängt vom Wein ab, dieser ist auch Teil des Logos und des Image. Lässt man die Kellergassen verfallen, verschwindet damit ein wichtiger Teil der Identität der Stadt.

Aus diesen Gründen ist es wichtig, ein langfristiges Nachnutzungskonzept für die Keller zu finden. Dieses wird im folgenden Kapitel beschrieben.



## 1. Herleitung vom Leitbild

Themen aus allen 3 Zielreben des Leitbildes werden in dem Kellergassenprojekt behandelt.

Eines der wichtigsten Potenziale, die die Kellergassen bieten, ist die Schaffung eines weiteren wirtschaftlichen Standbeins. Die Ansiedlung von zukunftsweisenden Klein- und Mittelunternehmen und alternativen touristischen Nutzungen schaffen Arbeitsplätze, welche nicht direkt dem Weinbau zuzuordnen sind. So kann Langenlois langfristig jene in Szenario 1 dargestellten Auswirkungen eines Einbruchs der Weinwirtschaft zumindest etwas abfedern.

Für eine solche Umnutzung ist aber zuerst ein infrastruktureller Ausbau notwendig, wie etwa ein Breitbandanschluss, im Fall mancher Kellergassen möglicherweise auch der Anschluss an den Kanal. Die jeweiligen Gegebenheiten machen die Kellergassen unterschiedlich geeignet für eine Nachnutzung. Das ist im Rahmen der Ausweisung von Eignungszonen zu beachten. Hier sind auch die Katastralgemeinden entsprechend zu berücksichtigen.

Die meisten Kellergassen befinden sich unweit von bestehenden Siedlungsgebieten, jedoch sind sie meist auch nicht unmittelbar angrenzend an Wohnsiedlungen vorzufinden. Dadurch sind sie großteils leicht erreichbar, bei der Nutzung der Klein- und Mittelunternehmen muss jedoch nicht allzu sehr auf die Wohnnutzung Rücksicht genommen werden, wie dies im geschlossenen Siedlungsverbund notwendig ist. Dadurch sind die Keller auch für geruchs- oder lärmintensive Gewerbe ein attraktiver Standort. Des Weiteren sind die Anschaffungskosten, beziehungsweise die Mieten, weitaus geringer als im innerörtlichen Bereich von Langenlois oder gar in Krems, was gerade für Jungunternehmer ein wichtiger Faktor ist.

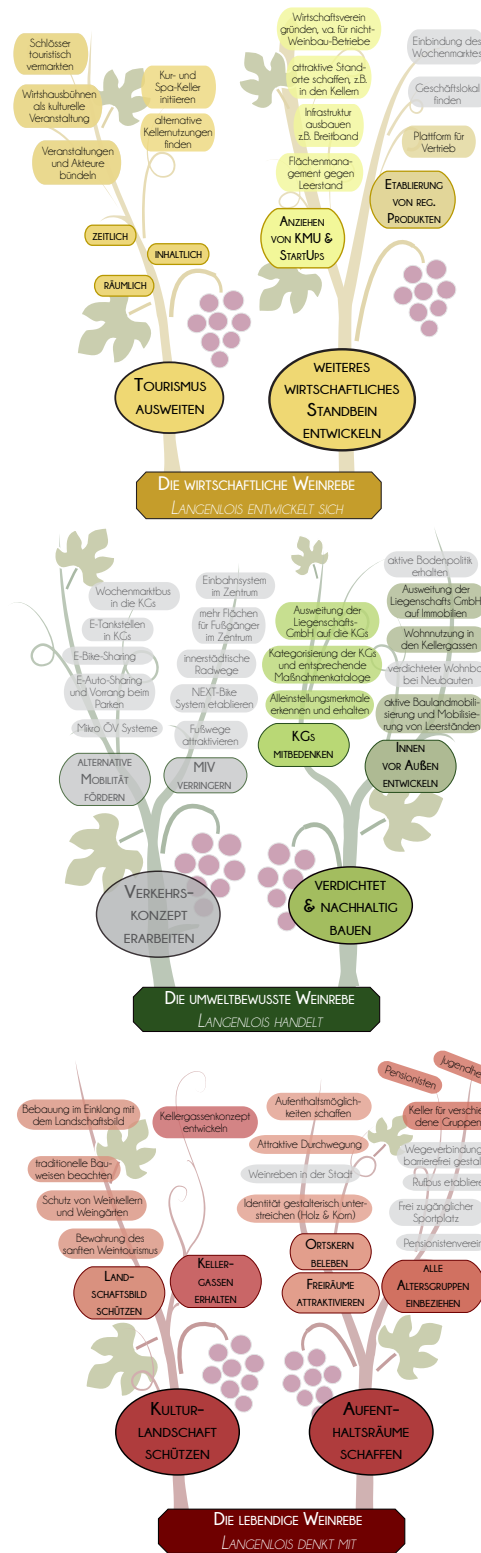


Abb. 16: Maßnahmenbäume Kellergassen

Gerade für Bewohner von Langenlois kann eine Unternehmensgründung in einem Keller die Möglichkeit bieten, in der Heimatgemeinde zu bleiben und die steigende Nachfrage nach regionalen Produkten zu bedienen.

Touristisch bieten gerade gut erhaltene Kellergassen ein wertvolles Potenzial. Hier können etwa Kultur- und Spa-Keller eingerichtet werden, als Ergänzung bieten sich Spaziergänge in die direkt anschließenden Weinberge an.

Durch eine Umnutzung ausgewiesener Kellergassen können auch einige Ziele zur umweltbewussten Entwicklung realisiert werden.

Die Kellergassen sind bestehender Baubestand, der die meiste Zeit ungenutzt ist. Durch eine intensivere Nutzung kann verhindert werden, dass an anderer Stelle neues Bauland ausgewiesen werden muss und dadurch möglicherweise wertvolle Flächen versiegelt werden, zumal eine Neuausweisung von Bauland ohnehin kaum noch möglich ist. Um die Keller jedoch im ersten Schritt einmal verfügbar zu machen, ist eine aktive Mobilisierung nötig, ebenso um Nachfolgenutzungen zu sichern. Die genaue Handhabung kann noch im konkreten, bereits erwähnten Kellergassenkonzept festgelegt werden, allgemein ist die Ausweitung bestehender Strukturen voraussichtlich einfacher als neue zu schaffen. Insofern ist die Langenloiser Liegenschafts GmbH einzubeziehen und auf diese Tätigkeiten zu erweitern, wobei manche Aktivitäten auch ausgelagert werden können.

Der Schutz des Ortsbildes in den Kellergassen sowie des von Wein geprägten Landschaftsbildes rundherum muss ein wichtiger Bestandteil des ganzen Konzeptes sein. Denn werden diese Kulturgüter zerstört, geht die Langenloiser Identität trotz Belebung der Kellergassen verloren.

Wichtige Kriterien dafür sind etwa ein raumverträglicher Umbau und neue Nutzungen, die in den Kellergassen die traditionellen Strukturen - also den Weinbau - nicht stören.

Dazu zählt nicht nur ein traditionelles Aussehen der Gebäude, sondern auch eine Kubatur, die Blickachsen von den Weinbergen aus nicht stört. Die freiräumlich-gestalterischen Maßnahmen in den Kellergassen sind Teil des zweiten Leitprojekts.

Ebenfalls wichtig ist eine sinnvolle Parkraumbewirtschaftung in den Kellergassen, um die Freiflächen innerhalb attraktiv zu halten.

Diese Freiflächen sollten auch thematisch entsprechend attraktiv gestaltet sein. Von den meisten Kellergassen aus ist das Ortsgebiet nicht weit entfernt, eine attraktive fußläufige Erreichbarkeit ist daher zu forcieren, auch im Sinne der bereits angesprochenen Minimierung der Fahrzeugzahl in den Gassen selbst.

Ein wichtiges Ziel ist schließlich auch die Schaffung von konsumfreien Aufenthaltsräumen von sonst weniger stark bedienten Personengruppen. Hierzu zählen etwa Jugendliche, für die ein Jugendheim in einem der Keller eingerichtet werden kann, genauso kann dort aber Raum für einen Pensionistenverein geschaffen werden, der dort am Ende von Spaziergängen in den Weingärten zusammenfinden kann.



## 2. Aktuelle und zukünftige Widmung

### Aktuelle Widmung und Problematik

Die Kellergassen in der Gemeinde Langenlois haben momentan verschiedene Widmungen. Viele, gerade in den Katastralgemeinden, befinden sich in Grünland - Land- und Forstwirtschaft (Glf). Hier ist ausschließlich die „Errichtung und Abänderung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft“ (NÖ ROG 2014, §20, Abs. 2, 1a.) zulässig.

Das bedeutet, dass zwar auch Nicht-Landwirte die bestehenden Keller benutzen dürfen, bei Umbauarbeiten allerdings eine Notwendigkeit für den landwirtschaftlichen Betrieb für eine solche Änderung gegeben sein muss.

Einzelne Keller sind als erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb) ausgewiesen. In diesem Fall können auch Nicht-Landwirte Umbauten durchführen, jedoch nur in eingeschränktem Maß. Die Umbauten müssen zum Beispiel „für die Nutzung des Gebäudes erforderlich“ (NÖ ROG, §20, Abs. 5, 1.) sein und „gegenüber dem ursprünglichen Baubestand in einem untergeordneten Verhältnis“ (NÖ ROG, §20, Abs. 5, 1.) stehen.

Langenlois hat außerdem vor einigen Jahren in Absprache mit der NÖ Landesregierung für Kellergassen zwei Sonderwidmungen eingeführt: „Bauland-Sondergebiet - Kellergasse I“ (BS-KI) und „Bauland-Sondergebiet - Kellergasse II“ (BS-KII).

In BS-Kellergasse I „soll keinerlei Wohnnutzung ermöglicht werden und keine Aufstockung erfolgen“ (Verordnungstext zum Flächenwidmungsplan der Gemeinde Langenlois). Die Baulandwidmung macht jedoch die Bewilligung von Umbauten wesentlich leichter.

In BS-Kellergasse II „ist die Errichtung einer Wohnung im Zusammenhang mit einer landwirtschaftlichen Nutzung des Kellers möglich. Auch die Errichtung von zweigeschoßigen

Kellern bzw. Gebäuden ist hier zulässig.“ (ebenda)

Nach der aktuellen Fassung des NÖ ROG ist diese Widmung, wie auch laut Stadtbaudirektor Obkircher, nicht mehr zulässig, da in „Bauland-Sondergebieten [...] Wohngebäude sowie eine sonstige Wohnnutzung nur insoweit zuzulassen [sind], als diese mit Rücksicht auf den verordneten Nutzungszusatz vorhanden sein müssen.“ (NÖ ROG 2014, §16, Abs. 2)

Dies ist in den Kellergassen nicht gegeben, eine Wohnnutzung muss in einer Kellergasse nicht zwingend vorhanden sein.

Im Rahmen unseres Leitprojektes zu den Kellergassen soll eine Folgewidmung für alle bearbeiteten Kellergassen überlegt werden. Diese hat den Anspruch, dass sie rechtmäßig im Einklang mit dem NÖ Raumordnungsgesetz steht. Des Weiteren sollte sie die angeordneten Nutzungen ermöglichen und unerwünschte Nutzungen ausschließen.

### Widmungsänderungen

Die Widmung als BS - Kellergasse I soll weitgehend beibehalten werden. Für die Widmung BS - Kellergasse II sollen die Bestimmungen großteils geändert werden.

Hier sollen besonders im Inneren der Keller und im Bereich der Rückseite Umbauten und Zubauten ermöglicht werden, die für eine Umnutzung notwendig sind. Allerdings ist immer noch auf einen raumgerechten Umbau zu achten. Die Veränderungen müssen sich innerhalb des festgelegten Maßnahmenkataloges bewegen.

Dieser Maßnahmenkatalog wird mit dem örtlichen Entwicklungskonzept verordnet, hat somit den Rang einer Verordnung und ist damit für alle Gemeindegebiete und Umbauten rechtsverbindlich.



## BS - Kellergasse I

Die Nutzung ist auf „traditionelle“ Kellergassennutzungen beschränkt. Erlaubt sind damit der Betrieb eines Heurigen oder einer Buschenschank und für den Weinbau erforderliche Nutzungen. Das traditionelle Ortsbild ist unbedingt zu erhalten.

Es soll keinerlei Aufstockung erfolgen, für die Aufrechterhaltung des Betriebes notwendige Umbauten sind nur insoweit erlaubt, als dass sie das Ortsbild nicht stören. Dies ist gemeinsam mit dem Kellergassenverein (siehe Kapitel Step 2) und der Gemeinde zu erörtern, damit eine geeignete Lösung gefunden werden kann.

## BS - Kellergasse II

Die Nutzung kann über eine „traditionelle“ Kellergassennutzung hinausgehen, in ausgewiesenen Zonen ist dies sogar erwünscht.

Erlaubt sind etwa Klein- und Mittelunternehmen, Nutzung für Vereine, sowohl als Vereinshaus, als auch für eine vereinspezifische Nutzung oder der Betrieb von Ferienwohnungen beziehungsweise Gästezimmer im Ausmaß von maximal 10 Betten.

Dabei ist immer darauf Bedacht zu nehmen, dass noch bestehende Weinbaubetriebe von den weiterführenden Nutzungen nicht gestört werden.

Umbauten sind erlaubt, sofern sie für die entsprechende Nutzung notwendig sind. Der raumverträgliche Umbau im entsprechenden Stil ist auch hier in ausgewiesenen Zonen angestrebt und in Absprache mit dem Kellergassenverein und der Gemeinde durchzuführen.

Im Folgenden beziehen sich die verwendeten BS-Kellergassen Bezeichnungen nur noch auf die hier neu festgelegten Bestimmungen.



## 3. Prozessüberblick und Maßnahmen

### 0. Grundlagenerhebung

Um den Prozess zu beginnen und den Weg zu ebnen, muss einerseits mit einer Grundlagenerhebung begonnen werden und Informationen zusammen getragen werden. Andererseits soll ein Entwurf der Idee erstellt werden, um allen Beteiligten die Richtung der Vision näher zu bringen.

### I. Bewusstseinsbildung

Im zweiten Schritt werden Eigentümer der Presshäuser im Rahmen von Vorträgen, Workshops und Begehungen zusammengebracht. Ihnen werden die Potenziale, die ihr Eigentum birgt, aufgezeigt und mögliche Nachnutzungen für kaum oder gänzlich ungenutzte Keller präsentiert. Ein wichtiger Bestandteil dieses Steps ist die Vernetzung der Eigentümer und das Wecken von Interesse.

### II. Gründung eines Vereins

Um weitere Aufgaben optimal lösen zu können, wird die Gründung eines Vereins initiiert. Die Gemeinde kann hier nur unterstützend wirken, die Organisation und die Gründung müssen die Eigentümer selbst übernehmen. Dies gelingt optimalerweise durch die zuvor erfolgte Bewusstseinsbildung.

### III. Zonenausweisung

Ausgehend von den Ergebnissen der Grundlagenerhebung ist es die erste Aufgabe des Vereins, die Kellergassen nach ihrem Eignungspotenzial zu zonieren. Je nach vorhandenem Bestand bzw. örtlichen Gegebenheiten wird festgelegt, welche zukünftigen Nutzungen sinnvollerweise angestrebt werden.

### IV. Handbucherstellung

Nachdem die Zonen ausgewiesen und die Interessen der jeweiligen Eigentümer abgewogen wurden, werden konkrete Nutzungskonzepte erstellt, großteils im Rahmen der Vereinsarbeit. Sämtliche Informationen, Erkenntnisse und Zielsetzungen werden in einem Handbuch zusammengefasst, welches in weiterer Folge als Handlungsleitfaden für die Kellereigentümer dienen soll.

Von den Planern kommt an dieser Stelle der fachliche Input bezüglich raumverträglicher Umbauten der Keller, aber auch ein Katalog mit Nachnutzungsmöglichkeiten und ein Handbuch um entsprechende Förderungen zu finden.

### V. Vorbildwirkung

Möglichst zeitgleich mit der Fertigstellung des Handbuchs baut die Gemeinde selbst einen der Keller um, um durch eine exemplarische Darstellung eines umgenutzten Presshauses Potenziale aufzuzeigen und Anreize zu geben.





Abb. 17: Steps Kellergassen



## Step 0 - Grundlagenerhebung

### Bedeutung des Step 0

Zunächst muss eine umfangreiche Grundlagenerhebung zu den Kellergassen in Langenlois betrieben werden, wodurch alle Informationen zu den Kellergassen gebündelt werden. Erst danach können die weiteren Steps initiiert werden, weshalb die Grundlagenerhebung auch als „Step 0“ bezeichnet wird.

### Rechtliche Grundlagen

Um den Prozess, alle Ideen, welche im Rahmen dessen auftauchen, und deren Umsetzung sicherzustellen, sollten bereits zu Beginn die rechtlichen Möglichkeiten und Grenzen betrachtet werden.

Dazu zählen in erster Linie die Möglichkeiten, die der Flächenwidmungsplan bietet, um eine Entwicklung der Kellergassen zu ermöglichen. Die jetzigen Widmungen - Bauland-Sondergebiet Kellergasse I & II - sind nicht mehr rechtskonform und müssen geändert werden.

Im Zuge einer Flächenwidmungsplan-Änderung muss also - im Austausch mit der Landesregierung - geprüft werden, ob die neu definierten BS-Widmungsarten möglich sind, oder noch angepasst werden müssen.

Die Grundlagenerhebung soll also einen Überblick über weitere mögliche Instrumente, mit denen die Ideen des Prozesses umgesetzt und rechtsverbindlich werden können, geben.

### Kellergassen-Datenbank

Die konkreten Informationen zu den Weinkellern und Kellergassen sollen gebündelt werden. Hierfür scheint die Erstellung einer Kellergassen-Datenbank als geeignet.

Diese Datenbank soll in ihrer Grundstruktur bereits zu Beginn des Prozesses erstellt wer-

den und falls nötig im Laufe der Zeit erweitert und ergänzt werden.

Informationen, die man in der Datenbank finden sollte, sind:

#### zu den Weinkellern:

Alter	Nutzfläche
Zustand	derzeitige Nutzung
Verortung	Weingarten
Grundbuchnummer	
Grundstücksnummer	

#### zu den Kellereigentümern:

- persönliche Informationen
- Kontaktdaten
- Verkaufsabsichten
- Nutzungsinteresse

#### zu den Kellergassen:

- Länge
- Entfernung zum Zentrum
- spezielle Nutzungen
- allgemeiner Zustand/Nutzung
- Infrastruktur - Kanal, Strom, Internet
- Verkehrssituation - Breite, Parksituation

Die Informationen zu den Kellereigentümern sollten auf jeden Fall schon zu Beginn gesammelt werden, um dadurch die Kernzielgruppe für die Bewusstseinsbildung direkt ansprechen, und die Ausmaße der Beteiligung der Bewusstseinsbildung abschätzen zu können.

### Darstellung der Idee und Vision

Um die Richtung des Prozesses grob darzustellen und die Ideen der Planer und Absichten der Gemeinde aufzuzeigen, soll für die Bewusstseinsbildung eine Broschüre erstellt werden. Diese Broschüre soll die Ergebnisse der Grundlagenerhebung beinhalten, wobei kurz die jetzige Widmung, Nutzungen und Zustand beschrieben werden.



*Im Folgenden seien beispielhafte Ergebnisse einer Grundlagenerhebung für einige namhafte Kellergassen aufgezeigt. Für konkrete Planvorhaben ist eine Vollerhebung notwendig, was im Rahmen dieses Projektes nicht möglich ist.*



**Abb. 18: Kellergasse Mittelberg**

## Kellergasse Mittelberg

Die Kellergassen von Mittelberg liegen sehr prominent an einem Hügel. Nahe der Mittelberger Ortseinfahrt gelegen, sind sie bereits von weitem erkennbar, wenn man von Langenlois nach Mittelberg fährt.

Die traditionelle Baustruktur der Keller ist großteils erhalten geblieben. In einem Konzept ist zu forcieren, dass die dortige Weinkultur bestehen bleibt und eventuell durch Feste belebt wird.

Die dortigen Keller sind im Flächenwidmungsplan als Gründland - Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmet. Im Sinne der Erhaltung der Baustruktur wird eine Widmung als BS-KI angestrebt, da so ein Umbau nur eingeschränkt möglich ist und damit zur Sicherung der Baukultur beigetragen wird.



**Abb. 19: Schneidergraben in Schiltern**

## Schneidergraben in Schiltern

Die Keller im Schneidergraben sind großteils verfallen und ungenutzt. Sie sind eher schlecht an das Ortsgebiet angebunden und eignen sich insofern kaum für eine alternative Nutzung.

Die momentane Widmung ist Glf, eine Umwidmung ist nicht vorgesehen.



**Abb. 20: Kellergasse Schiltern**

## Kellergasse Schiltern

Die Bebauungsstruktur in dieser Kellergasse ist sehr unterschiedlich. Es gibt sowohl gut erhaltene, alte Keller, als auch anderweitig genutzte Gebäude in sehr großen Kubaturen. Insofern eignet sich diese Kellergasse auch für unterschiedliche Nachnutzungen, da der ursprüngliche Charakter nur noch teilweise



# IV. Leitprojekt 1

erhalten ist. Ein Anschluss an die Strom- und Abwasserinfrastruktur ist bereits gegeben.

In der momentanen Widmung befinden sich alle Gebäude in Glf, zwei der Gebäude sind als Geb ausgewiesen. Jene Gebäude, in denen keine Wohnnutzung besteht, können in BS-KII überführt werden, um anderweitige Nutzungen zu ermöglichen.

Bei den anderweitigen Nutzungen könnte es sich um Kleinunternehmen oder Vereine handeln. Die Kittenberger Erlebnisgärten und die Arche Noah könnten ebenfalls Interesse an einer Kellernutzung haben. Bei der Freiraumgestaltung kann eine Kooperation mit denselben angedacht werden.



Abb. 21: Heiligenstein in Zöbing

## Heiligenstein in Zöbing

Vom Heiligenstein aus hat man einen ausgezeichneten Aussichtspunkt über das Ortsgebiet von Zöbing und in die umliegenden Weinberge. Es gibt dort noch immer eine intensive Bewirtschaftung besonders durch Heurigenbetriebe.

Durch den Ausblick können sich hier über den Heurigenbetrieb hinausgehende Erholungsnutzungen ergeben, etwa durch Spa-Keller oder die Nutzung für Übernachtungsmöglich-

keiten. Ein wichtiges Ziel ist auch die Realisierung einer direkten Fußwegverbindung in den Ort.

Die momentane Widmung ist Glf, für eine intensivere touristische Nutzung ist eine Umwidmung in BS-KII notwendig. Hier ist aber besonders darauf zu achten, dass die Heurigenutzungen nicht in den Hintergrund gedrängt, sondern lediglich um ein breiteres Angebot ergänzt werden.



Abb. 22: Kellergasse Gobelsburg

## Kellergasse Gobelsburg

In dieser Kellergasse gibt es einige größere Betriebe, die auch im Ortsbild erkennbar sind. Manche der Keller sind bereits etwas umgebaut oder aufgestockt, was zumindest auf eine temporäre Wohnnutzung schließen lässt. Etliche sind noch in der Originalstruktur erhalten, einige davon aber auch etwas verfallen. Es gibt nur einen Heurigen.

Momentan sind die Keller als BS-Kellergasse gewidmet, die Nummer fehlt im Flächenwidmungsplan. Da viele der Keller gerade aufgestockt werden und es so scheint, als gäbe es Wohnnutzung, wird davon ausgegangen, dass das Gebiet als BS-KII gewidmet ist.

Bei dieser Kellergasse ist zu überlegen, ob



im südöstlichen Bereich eine Überführung in Bauland-Agrargebiet sinnvoll wäre. Dies würde eine Wohnnutzung ohne landwirtschaftlichen Betrieb ermöglichen. Die traditionellen Nutzungen einer Kellergasse scheinen hier ohnehin kaum noch gegeben und sind zudem durch eine Widmung als Agrargebiet auch weiterhin möglich.



Abb. 23: Presslgraben in Langenlois

ist eine Umwidmung in BS-KII (neu) notwendig. Dabei sind aber Restriktionen bei Umbauten vorzugeben, damit der typische Charakter erhalten bleibt, welcher auch Voraussetzung für die touristische Vermarktbarkeit ist. Eventuell kann dieses Angebot auch mit dem Seminarhaus weiter nördlich in Verbindung stehen.



Abb. 24: Weraingraben in Langenlois

## Presslgraben in Langenlois

Die Keller im Presslgraben sind größtenteils genutzt, sowohl landwirtschaftlich, als auch durch zwei Heurigen. In der Mitte ergibt sich ein dreieckiger Platz, welcher begrünt gestaltet ist.

Der Charakter der meisten Gebäude ist weitgehend typisch erhalten. Gerade aus diesem Grund und wegen des Platzes in der Mitte, kann die touristische Vermarktung dieser Kellergasse ausgedehnt werden. Etwa können kleine Übernachtungsmöglichkeiten oder Spa-Keller eingerichtet werden, welche die Grünfläche in der Mitte nutzen. Die Anbindung ans Zentrum ist durch den Weg entlang des Loisbach gegeben. Wohnen ist eher nicht vorzusehen.

Momentan sind die Keller als BS-KI gewidmet. Um die Umnutzungen realisierbar zu machen

## Weraingraben in Langenlois

Im Weraingraben gibt es bereits viele große Wohnhäuser, einige davon sind freistehend und an einer sehr prominenten Position am Hügel. Dazwischen gibt es auch noch Keller in der ursprünglichen Bebauung.

Die unteren Bereiche sind bereits als Bauland-Agrargebiet gewidmet. Andere Teile sind im Glf, die großen Wohnhäuser sind als GebS ausgewiesen.

Durch den bereits verlorenen Charakter, vor allem an prominenten Stellen, kann eine Umwidmung in Bauland-Agrargebiet angedacht werden. Die Bereiche schließen an ein bestehendes Bauland-Agrargebiet an, eine Erschließung ist gegeben, sonst wäre eine Ausweisung der GebS nicht möglich gewesen. Eine Nutzung für Klein- und Mittelbetriebe ist hier ebenfalls möglich.





Abb. 25: Weichselgraben in Langenlois



Abb. 26: Großer Buriweg in Langenlois

## Weichselgraben in Langenlois

Im nördlichen Teil des Weichselgrabens, anschließend an den Weraingraben, befinden sich einige in ihrer Struktur noch erhaltene Kellergebäude. Weiter südlich befinden sich einige größere Gebäude.

Die Möglichkeit der Umnutzung für Klein- und Mittelunternehmen ist hier vorzusehen. Besonders durch die Weitläufigkeit und die Lücken zwischen den Gebäuden kann diese Straße noch Parkplätze für einige Mitarbeiter kleiner Betriebe aufnehmen.

Momentan befinden sich die Gebäude in Glf, keines ist als Geb ausgewiesen. Um eine betriebliche Nutzung realisieren zu können, wäre eine Umwidmung in BS-KII notwendig.

## Großer Buriweg in Langenlois

Die Keller im großen Buriweg wirken größtenteils genutzt, viele sind noch gut erhalten. Bei einigen wurde bereits ein Umbau in Richtung einer Modernisierung durchgeführt. Manche sind eher ungenutzt, andere verfallen.

Der Große Buriweg eignet sich durchaus für eine Nutzung für Klein- und Mittelunternehmen, besonders um die momentan weniger genutzten Keller in ihrer Struktur zu erhalten. In der aktuellen Widmung befindet sich die gesamte Kellergasse im Glf. Es gibt nur ein erhaltenswertes Gebäude im Grünland, dieses befindet sich jedoch hinter den Kellern und ist von der Straße aus nicht sichtbar. Um eine Nutzung für KMU zu ermöglichen, ist eine Umwidmung in BS-KII notwendig.

Die Kellergasse ist eher stärker befahren, da sie als Verbindungsweg zur Landesstraße dient, trotzdem ist sie sehr eng. Hierauf müsste bei einer Umwidmung unbedingt Acht gegeben werden und entsprechende Maßnahmen sind zu setzen, gerade wenn sich durch eine intensivere Nutzung der Anrainerverkehr in der Kellergasse noch verstärkt.





Abb. 27: Ausblick vom Sauberg auf Langenlois

## Sauberg in Langenlois

Am Sauberg gibt es noch eine sehr lebendige Heurigenkultur, viele Keller entsprechen der ursprünglichen Baukultur. Das Saubergfest ist von großer Bekanntheit und ein wichtiger Bestandteil im Jahreskalender von Langenlois. Die Kellergasse ist außerdem nur einseitig bebaut, auf der freien Seite hat man einen guten Ausblick über Langenlois.

Insofern ist es sinnvoll, die Kellergasse am Sauberg in ihrer momentanen Struktur zu erhalten und die Heurigenkultur in ihrem Bestehen zu fördern.

Das Beibehalten der momentanen Widmung als BS-Kellergasse I ist deshalb sinnvoll. Durch diese Widmungskategorie wird eine Aufstockung der Keller nicht erlaubt. Für den Betrieb notwendige Umbauten sind durch eine Baulandwidmung im Rahmen des Ortsbildschutzes jedoch leicht möglich.

## Dimmelgraben, Oberer und Mittlerer Spiegelgraben

Diese drei Kellergassen haben einen gemeinsamen Ausgangspunkt. Dieser kleine Platz könnte entsprechend ausgestaltet werden, um eine gemeinsame Identität oder einen Treffpunkt zu schaffen. Hier befindet sich auch zwischen dem Dimmelgraben und dem Oberen Spiegelgraben das Gebäude des Langenloiser Schützenvereins.



Abb. 28: Dimmelgraben in Langenlois

## Dimmelgraben in Langenlois

Der Dimmelgraben ist schon jetzt kaum noch als traditionelle Kellergasse erkennbar. Es gibt einige bis zu dreigeschossige Gebäude, was auch rechtmäßig ist, da der nördliche Teil sich im Bauland-Kerngebiet befindet. Daraus lassen sich auch großteils Wohnnutzungen schließen.

Eine Ausweitung der Wohnnutzung, auch unter geringerer Beachtung der traditionellen Bebauung, kann hier ermöglicht werden. Das Zentrum ist zu Fuß schnell erreichbar. Am westlichen Ende befindet sich außerdem der Sammelparkplatz 3. Dadurch ist diese Kellergasse auch für Klein- und Mittelunternehmen attraktiv. Es gibt auch bereits gewidmete, un-



# IV. Leitprojekt 1

bebaute Flächen im Bauland-Kerngebiet. Die aktuelle Widmung auf der südlichen Straßenseite ist Bauland-Agrargebiet, auf der nördlichen Seite Bauland-Kerngebiet. Eine Beibehaltung dieser Widmungen ist vorgesehen.



Abb. 29: Oberer Spiegelgraben in Langenlois

## Oberer Spiegelgraben in Langenlois

Im Oberen Spiegelgraben befindet sich am Beginn auf der östlichen Straßenseite ein Heuriger und mit etwas Abstand dahinter ein größeres Gebäude, das wie eine verlassene Lagerhalle wirkt. Noch weiter südlich befindet sich ein zweistöckiges Gebäude im Stil eines normalen Wohnhauses, in dem sich jedoch auch ein Atelier befindet.

Auf der westlichen Seite befindet sich der Ausgang zu einem kleinen Schießplatz des Schützenvereines, dahinter einige Kellergebäude. Diese sind nicht mehr in gutem Zustand.

Im südlichen Teil der Kellergasse sind nur noch Eingänge zu Kellerröhren, aber keine Gebäude mehr.

Begibt man sich nach oben auf die Weinhänge, hat man einen ausgezeichneten Ausblick auf Langenlois.

Durch die bereits bestehende Nutzung des Schießvereines ist eine Ansiedlung weiterer

Vereine in diese Kellergasse denkbar. Nach Möglichkeit sollten die bestehenden Keller renoviert werden und somit auf der westlichen Straßenseite das traditionelle Bild erhalten bleiben. Der Ausblick auf Langenlois könnte für manche Vereine in Erweiterung zu der Nutzung in den Kellern interessant sein.

Auch als Standort für Klein- und Mittelunternehmen ist diese Kellergasse denkbar, vor allem eine Umnutzung der bestehenden Lagerhallen kann für manche Branchen interessant sein.

Die momentane Widmung des Heurigen im Norden ist Bauland-Agrargebiet, das Schützenhaus befindet sich im Bauland-Sondergebiet mit dem entsprechenden Widmungszusatz. Die übrigen Bereiche befinden sich im Glf. Um die Vereinsnutzung und eine Nutzung für KMU zu ermöglichen ist eine Widmung als BS-KII anzudenken. Dies bietet den entsprechenden Freiraum für die Nutzungen, der Charakter der noch bestehenden Keller kann so jedoch erhalten werden. Bei einem größeren Umbau der Lagerhalle ist ebenfalls eine raumverträglichere Gestaltung umzusetzen.





Abb. 30: Mittlerer Spiegelgraben in Langenlois

## Mittlerer Spiegelgraben in Langenlois

Die Struktur im Mittleren Spiegelgraben ist sehr unterschiedlich. Es gibt zwei Heurige und auch sonst einige Gebäude, die renoviert und relativ groß sind, besonders im nördlichen Bereich. Einige sind möglicherweise Wohnhäuser, andere werden offensichtlich für den Weinbau genutzt. Dazwischen befinden sich auch einige kleine und eher verfallene Kellergebäude.

Durch die mehrgeschossigen Gebäude in großen Kubaturen ist der Charakter der Kellergasse bereits verloren gegangen. Jedoch ist bei zukünftigen Umbauten wünschenswert, dass die ursprünglichen Bauformen wieder mehr in Betracht gezogen werden. Eine Nutzung für Klein- und Mittelunternehmen in dieser Kellergasse kann vorgesehen werden, da es bereits landwirtschaftliche betriebliche Nutzungen gibt. Die Heurigen sollen erhalten bleiben.

Die momentane Widmung ist Glf, es gibt 3 Geb. Durch die großen Kubaturen und die vorgesehenen alternativen Nutzungsformen ist eine Widmung in BS-KII vorgesehen.

## Step 0 - Grundlagenerhebung

Akteure	Gemeinde, Planer
Inhalte	Erhebung von Eigentümern, Bestand, Erschließung; Kriterienfestlegung
Instrumente	FLWP/BPL Festlegungen
Zeithorizont	1/2 Jahr
Investitionskosten	6.000 Euro
Laufende Kosten	-

## Step 1 - Bewusstseinsbildung

### Bedeutung des Step 1

Da ein Großteil der vielen Entwicklungsmöglichkeiten von Kellergassen und Weinkellern außerhalb der Zuständigkeit und der Kompetenz der Gemeinde liegen, werden im Step 1 Maßnahmen gesetzt, um Kellereigentümer und die Bevölkerung von Langenlois und den Katastralgemeinden in den Planungsprozess einzubinden. Bewusstsein und Interesse für das kulturelle Erbe der Kellergassen, welche ein wichtiger Teil der Identität Langenlois als Weinstadt sind, bisher aber wenig Beachtung fanden, wird geschaffen.

Einerseits werden allgemein langfristige und wiederkehrende Maßnahmen gesetzt - um das Bewusstsein und das Wissen um die Kellergassen in den Köpfen der Bevölkerung zu verankern. Andererseits soll durch intensive Maßnahmen das Interesse der Kellereigentümer geweckt und der Startpunkt für die Gründung eines Vereins geschaffen werden, welcher dann selbstständig und freiwillig die weitere Entwicklung der Kellergassen vorantreibt, an der Zonenausweisung mitarbeitet und auch ein Handbuch mit Richtlinien und Nutzungsmöglichkeiten erstellt (siehe Step 3).

### Bürgerbeteiligung & Kommunikation

Wichtig ist es, konkret die Kellereigentümer anzusprechen und zu den Bewusstseinsbildungs-Veranstaltungen einzuladen, da sie die Hauptakteure der Kellergassenbelebung darstellen. Die Kellergassen-Datenbank sollte bereits so weit entwickelt sein, dass sie alle notwendigen Kontaktdaten der Kellereigentümer zur Verfügung stellen kann.

Bewusstseinsbildung wird langfristig, wiederkehrend und kurzfristig initiiert betrieben. Im Zuge der Bewusstseinsbildung wird mit der in Step 0 erstellten Beschreibung der Keller-

gassen und der beispielhaften Zonenausweisung gearbeitet und gezeigt, in welcher Form das Endprodukt des Kellergassen-Projekts organisiert werden soll.

### Ablauf

#### Maßnahme 1

Die Herangehensweise an die Bewusstseinsbildung wird beschlossen und der Prozess geplant. Verantwortliche für die langfristige Bewerbung der Kellergassen werden ernannt - möglich wäre das auch durch die Aufnahme in die Tourismusvermarktung von Langenlois.

#### Maßnahme 2

Für die Eröffnung des Bewusstseinsprozesses soll ein anregender, breitangelegter erster Vortrag geplant werden, zu dem Vortragende und die Bevölkerung Langenlois eingeladen werden. Passenderweise könnte die erste Veranstaltung bei schönem Wetter bereits in einer Kellergasse abgehalten werden.

Kellergassen-Eigentümer und Vereine mit möglichem Interesse an Kellergassen und Ortsentwicklung (z. B.: Dorferneuerungsverein, Dorfverschönerungsverein) werden direkt persönlich angesprochen und eingeladen.

Zudem soll die öffentliche Bewerbung des Kellergassen-Projekts - etwa durch Gemeindepamphlete, Aushänge oder Postwurfsendungen - die gesamte Langenloiser Bevölkerung informieren.



## Maßnahme 3

Einem ersten, breit angelegten Vortrag können spezifischere Vorträge zu verschiedensten Themen - Geschichte & Kultur der Weinkeller, Baurichtlinien, Förderungen, Nutzungsmöglichkeiten - von Experten folgen.

## Maßnahme 4

Bei geführten Spaziergängen durch Kellergassen können Besonderheiten und Probleme konkret aufgezeigt werden.

Diese Spaziergänge können mit unterschiedlichen Zielgruppen durchgeführt werden, zum Beispiel mit Kellereigentümern, Jugendlichen/Schülern, Kindern und auch mit Touristen um unterschiedlichste Nutzungsansprüche & Wünsche kennenzulernen.

## Maßnahme 5

Bei Ausflügen zu Vorbildkellergassen in NÖ - speziell im Weinviertel - soll gezeigt werden, welche alternativen Nutzungen möglich sind, und wie Kellergassen saniert und ausgestaltet werden können. Mögliche Ausflugsziele können die Sitzendorfer Kellergasse im Bezirk Hollabrunn, die „Oa-Gassn“ in Falkenstein oder die Kellergassen in Poysdorf sein.

## Maßnahme 6

Auch wenn durch den Bewusstseinsbildungsprozess bereits die Kellergassenentwicklung gestartet wurde, soll das Bewusstsein weiterhin gefördert werden. Mögliche Methoden wären regelmäßige Vermarktung mit der Aufnahme in die touristische Vermarktung Langenlois und regelmäßige Veranstaltungen, wie die Kellergassenfeste. Auch die Ursachen für das Aussterben ebendieser Feste müssen erkannt und gegengesteuert werden.

## Kellergassen-Experten und Beispiele

Hier soll eine Auswahl an möglichen Ansprechpersonen und Beispielen dargestellt werden, die in den Bewusstseinsbildungsprozess eingebunden werden können.

### DI Christian Kalch

Der Architekt und Kellergassenkenner Christian Kalch beendete 1982 sein Studium der Architektur an der TU-Wien mit Schwerpunkt Baukunst bzw. Bauen in der Altstadt.

Derzeit ist er beim Amt der NÖ Landesregierung in der Abteilung Landesentwicklung tätig.

Mit seinem baulichen Wissen zu Kellergassen steht er als Bauberater Interessierten zur Seite, die ihr Presshaus fachgerecht renovieren wollen.

### Michael Fuchs

Vom Amt der NÖ Landesregierung in der Abteilung Landwirtschaftsförderung bekommt man diverse Informationen zu Kellergassenförderungen. Zu Förderungen der Kellergassen im Rahmen des LEADER-Programms konnte Michael Fuchs einen Leitfaden für die Förderung „Kellergassenrevitalisierung“ der vergangenen Förderperiode 2007 bis 2013 bereitstellen.

### AGRAR PLUS

AGRAR PLUS - „Die Projektentwickler in Niederösterreich“- sind ein Unternehmen, welches sich auf die Begleitung von Entwicklungsprojekten im ländlichen Raum in Niederösterreich spezialisiert hat (vgl. AGRAR PLUS GmbH (o. J.)).



# IV. Leitprojekt 1

Seit 1999 bietet AGRAR PLUS den Kellergassenführer-Lehrgang an, von namhaften Experten wird in sechs Modulen den Teilnehmer Wissenswertes und Interessantes rund um Wein und Kellergassen näher gebracht.

„Im Jahr 2000 wollte der Regionalentwicklungsverein Land um Laa seine Kellergassen beleben und deshalb wurde von AGRAR PLUS ein Ausbildungsprogramm entwickelt.“

(Der 400. Kellergassenführer; meinbezirk.at, 18.06.2013).

„In Kooperation der AGRAR Plus mit dem Verein Leader-Region Kamptal-Wagram startet[e] ab Ende Oktober 2013 die Ausbildung in und speziell für Interessierte der Regionen Kamptal-Kremstal-Wagram. Der Lehrgang umfasst [...] [mehrere] Module: Geschichte der Kellergassen, Architektur, Geschmacksvergnügen Wein, Marketinggrundlagen, Kommunikation, usw. sind nur einige der qualitativsten Inhalte.“

(AGRAR PLUS GmbH (2013)).

## „Köllamaun“-Auszeichnung

Der Köllamaun wird seit 2012 an Personen verliehen, die sich um Themen rund um Kellergassen, Wein- und Kellerkultur verdient gemacht haben.

Gewinner der letzten Jahre waren:

2012 - Prof. Helmut Leierer (Architekt)

2013 - Johannes Rieder

2014 - DI Christian Kalch (Architekt)

2015 - Alfred Komarek (Autor)

2016 - Friedl Umschaid

(AGRAR PLUS GmbH (o. J.))

## Vorbildkellergasse

### Falkenstein im Bezirk Mistelbach

„Die Falkensteiner Kellergasse ist seit vielen Jahrzehnten ein bekanntes und beliebtes Ausflugsziel“ - „sie ist eine der längsten des Weinviertels.“

„Durch Traditionsbewusstsein wurde die ursprüngliche Form der großteils aus dem 19. Jhd. stammenden Presshäuser erhalten. Die Kellergasse wurde in den letzten Jahren sorgfältig renoviert, so dass sie für den Besucher das idyllische Bild einer gepflegten Weinviertler Kellergasse darstellt.

Belebt wird diese Kellergasse durch regelmäßige Kellergassenführungen, Heurigenbetriebe und „Offenen Kellertüren“, wie auch dem Bergerichtslauf und dem Weinherbst-Fest „Wein-Kunst-Kultur“.

(vgl. Weinviertel Tourismus GmbH (o. J.))



Abb. 31: Kellergasse Falkenstein

Quelle: Weinviertel Tourismus GmbH.

### Hollabrunn

In Hollabrunn wurde die Kellergasse durch den Verein zur Förderung der Sitzendorfer Kellergasse und dessen Themenweg belebt. Der Themenweg „Auf den Spuren der Kellerkatze“ dient dem Beispielkeller der Gemeinde Langenlois in Step 5 als Vorbild.



## **Grenzüberschreitendes Projekt "Offene Kellergassen erzählen Geschichte(n)"**

Im Rahmen des vom Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) geförderten Programms für Europäische Territoriale Zusammenarbeit (ETZ) wurde von den beiden Partnern Weinviertel Tourismus und der Tourismuszentrale Südmähren der Länder Österreich und Tschechische Republik dieses Projekt umgesetzt.

Im Weinviertel wurden im Zuge des Projekts vier Kellergassen mit einem „Kellergassen-Satelliten“, einem inszenierten Weinfass als Info-Point, das Auskunft über das Projekt und die jeweilige Kellergasse mit ihrem Angebot gibt, ausgestattet. Poysdorf bildet das Projektzentrum auf der österreichischen Seite der Grenze.

Für diese vier Kellergassen in Falkenstein, Kronberg, Poysdorf/Gstetten und Poysdorf/Radyweg wurden auch interaktive, virtuelle Rundgänge erstellt, mit welchen man sich einen ersten Eindruck dieser Kellergassen und einiger Kellerröhren schaffen kann (vgl. Weinviertel Tourismus GmbH (o. J.))

### Step 1 - Bewusstseinsbildung

Akteure	Gemeinde, Planer
Inhalte	Planung und Abhaltung von Vorträgen und Informationsabenden
Instrumente	Information
Zeithorizont	1,5 Jahre / laufend
Investitionskosten	-
Laufende Kosten	12.000 Euro/Jahr



## Step 2 - Gründung eines Vereins

### Bedeutung des Step 2

Im Step 2 des Kellergassen-Projekts wird ein Akteur geschaffen, welcher sich der Entwicklung der Kellergassen annimmt und diese vorantreibt. Er soll die Hauptansprechperson bezüglich jeglicher Fragen zu den Kellergassen und ihrer (möglichen) Nutzung werden, eine Informationsschlüsselstelle sein und ein verbindendes Element zu Verwaltungsstellen oder Fördergebern darstellen.

Um die Belegung der Kellergassen bestmöglich umzusetzen, benötigt es die Mitarbeit der Kellereigentümer, öffentlicher Akteure und der Einwohner Langenlois - der Akteur soll diese alle verbinden und sie auf eine gleiche Ebene stellen.

Die Kellereigentümer sind die wichtigsten Akteure bei der Belegung der Kellergassen, als Besitzer der Weinkeller liegt es an ihnen, Nutzungen in ihren Kellern zu ermöglichen, zu etablieren oder die Keller durch Verpachtung/ Vermietung anderen zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde muss dabei natürlich auch Anreize und Unterstützung bieten (durch Infrastruktur - Parkplätze, Internetanschluss & Zonenausweisungen, welche Nutzungen außerhalb der landwirtschaftlichen Nutzung überhaupt erst möglich machen).

Es muss natürlich auch Akteure geben, die die Nutzungsmöglichkeiten der Kellergassen dann beanspruchen bzw. anbieten - da kommen öffentliche Akteure/Unternehmen/ Künstler/Vereine und Einwohner von Langenlois ins Spiel.

Die Kellergassen müssen als öffentliche Freiflächen erkannt werden und nicht nur als die leisen, leeren Hintaus-Gassen im Kopf der Bevölkerung bestehen bleiben.

Die Akzeptanz und die Umsetzung von Änderungen an den Kellergassen soll dadurch gefördert werden, dass die Eigentümer und

Anrainer das größte Mitspracherecht haben bzw. im Verein selbst handeln.

Bei Interesse an den Kellergassen soll es also möglich sein, sich zu beteiligen, mit einer möglichst niedrigen Hindernis/Hemmschwelle und einer möglichst freien/flexiblen Einteilung von Aufgaben.

Als Organisationsform dieses Akteurs bietet sich besonders der Verein an.

### Vorteile eines Vereins

Die Organisationsform als Verein bietet sich deshalb an, da die Gründung schnell und einfach ist. Sie verursacht nur minimale Gründungskosten. Die Gestaltung der inneren Struktur eines Vereins unterliegt mit großer Freiheit den Beteiligten. Auch ist eine flexible Mitgliederstruktur möglich, welche Ein- und Austritte zu jeder Zeit erlaubt. Weiters kann ein Verein wirtschaftlich tätig sein, diversen Veranstaltungen und Ausstellungen steht also nichts im Weg.

### Definition, Ziele und Aufgaben eines Vereins

Ein Verein ist ein freiwilliger, auf Dauer angelegter und auf Grund von Statuten organisierter Zusammenschluss mit Rechtspersönlichkeit von mindestens zwei Personen zur Verfolgung eines bestimmten, gemeinsamen, ideellen Zwecks.

Einen Verein zu gründen bedeutet, sich mit anderen zur gemeinsamen Verfolgung eines Ziels zusammenzuschließen. Es bedeutet, sich zur Verwirklichung eines ideellen Zwecks für längere Zeit und in besonders organisierter Form zusammenzutun - die festgelegte innere Ordnung wird nach dem gemeinsamen Willen gebildet, zu besorgende Aufgaben



werden verteilt und die rechtliche Stellung der Mitglieder sowie der Organe des Vereins wird geregelt.

## Gründung eines Vereins - Vereinszweck

Um einen Verein gründen zu können, muss ein Zweck ausformuliert werden, welcher der Verein umsetzen soll.

Der Zweck des Kellergassenvereins Langenlois ist:

- > die Förderung, Erhaltung & Belebung der Kellergassen
- > die Ausgestaltung der Freiräume & die raumverträgliche Sanierung der Keller unterstützen
- > Informationen zu Kellergassensanierungen und Förderungen zu sammeln, in einem Handbuch zur Verfügung zu stellen und nach außen zu tragen
- > Wartung der Kellergassen-Datenbank
- > Zonenausweisung (Step 3)

## Mittel zur Erreichung des Vereinszwecks

Zwei verschiedene Mittel können zur Umsetzung der Vereinsziele dienen.

### Ideelle Mittel

- > Die Abhaltung von Versammlungen, Diskussionsrunden, Vorträgen und gesellschaftlichen Zusammenkünften.
- > Durchführung von wirtschaftlichen Veranstaltungen samt Werbeveranstaltungen für die Kellergassen der Gemeinde
- > Führung der Kellergassen-Datenbank

### Materielle Mittel

- > Beitrittsgebühren und Mitgliedsbeiträge
- > Zuwendungen seitens des Bundes, des Landes, der Gemeinden
- > Förderungen der EU
- > Erlöse aus Gemeinschaftswerbung
- > Einnahmen aus Veranstaltungen, Aktivitäten, Publikationen und Produktionen, touristischen Attraktionen kleiner Shop

### Vereinsmitglieder

Es soll zwei unterschiedlichen Typen von Mitgliedschaft geben, um auch eine unterschiedliche Intensität der Beteiligung im Verein zu ermöglichen.

**Ordentliche Mitglieder** sind jene, die sich voll an der Vereinsarbeit beteiligen wollen.

Kellerbesitzer, Weinbauern und Heurigen sollen den Kern des Kellergassen-Vereins bilden. Interessierte Bürger und aktive Vereine von Langenlois, sowie Vertreter der Gemeinde können auch in der Vereinsarbeit aktiv mitarbeiten.

**Außerordentliche Mitglieder** sind solche, die die Vereinstätigkeit vor allem durch Zahlung eines erhöhten Mitgliedsbeitrags unterstützen wollen. Darunter fallen jene Personen, die nicht aktiv mitarbeiten wollen und den Verein dafür mit einem finanziellen Beitrag unterstützen. Diese können eine eigene Mitgliederversammlung abhalten, bei welcher ihre Interessen in die Arbeit des Vereins eingebracht werden können.



# IV. Leitprojekt 1



Abb. 32: Logo des Kellergassen Vereins in Krems, Vereins Homepage  
Quelle: Freunde der Rehberger Kellergasse (o. J.)

## Vorbilder

### Verein zur Förderung der Sitzendorfer Kellergasse in Hollabrunn

Im Zuge der Stadterneuerung in Hollabrunn im Jahr 2012 wurde auch die Konzepterstellung des Themenweges der Sitzendorfer Kellergassen „Auf den Spuren der Kellerkatze“ als Leader-Projekt eingereicht. Zeitgleich wurde auch der Verein zur Förderung der Sitzendorfer Kellergasse in Hollabrunn gegründet, welcher den Themenweg dann errichtete und betreibt.

Ziele des Vereins sind unter anderem die Sanierung der Fahrbahnoberflächen, die Ausgestaltung der „Platzln“, sowie die Förderung der fachgerechten Renovierung (vgl. Verein zur Förderung der Sitzendorfer Kellergasse in Hollabrunn (o. J.)).

### Freunde der Rehberger Kellergasse

Folgende Ziele werden in den Statuten des Vereins „Freunde der Rehberger Kellergasse“ genannt:

- > Weingenuss an authentischen Plätzen anzubieten und dafür Sorge zu tragen, dass diese einmalige Stätte der Weinkultur erhalten bleibt
- > Die Zusammenarbeit mit anderen Kellergassen im Weinkulturland Niederösterreich
- > Die Organisation von Veranstaltungen zur Förderung der Weinkultur im kulinarischen Rahmen

- > Die Organisation/Durchführung von Kellerführungen und Veranstaltungen (vgl. Freunde der Rehberger Kellergasse (o. J.))



Abb. 33: Logo „Auf den Spuren der Kellerkatze“

Quelle: Verein zur Förderung der Sitzendorfer Kellergasse in Hollabrunn (o. J.)

## Step 2 - Vereinsgründung

Akteure	Gemeinde, Kellereigentümer
Inhalte	Interessen bündeln und gezielt lenken; Datenbankverwaltung
Instrumente	Vereinbarungen zw. Privaten und Öffentlichen
Zeithorizont	2 Jahre
Investitionskosten	-
Laufende Kosten	-



### Step 3 - Zonenausweisung

#### Bedeutung des Step 3

Im Step 3 werden Zonen für die Nutzungsentwicklung der Kellergassen in Zusammenarbeit des Kellergassen-Vereins mit Kellereigentümern und der Gemeinde entwickelt. Durch diese Zonenausweisung soll die Entwicklung gesteuert werden und zukünftige Nutzungen in einzelnen Kellergassen sollen aufeinander abgestimmt werden, um so Konflikte zu vermeiden und den größtmöglichen Nutzen zu erzielen.

Die Entwicklungsräume und -potenziale sollen definiert und Rahmenbedingungen für zukünftige Entwicklungen geschaffen werden. Der Ausbau von technischer Infrastruktur und die Verbesserung der Erreichbarkeit kann auf die jeweiligen Nutzungen abgestimmt und dadurch auch besser argumentiert werden.

#### Zonenausweisung

Für die Kellergassen in Langenlois und den Katastralgemeinden sollen unterschiedliche Nutzungszonen ausgewiesen werden. Die Definition dieser Zonen kann ausgehend von der beispielhaft erstellten Zoneneinteilung von den Beteiligten weiter ausgearbeitet werden.

Für eine Kellergasse können mehrere Nutzungszonen ausgewiesen werden - es sollte jedoch darauf Acht gegeben werden, dass diese sich nicht negativ beeinflussen. Die unterschiedlichen Zonen weisen auch unterschiedliche Ansprüche an die Kellergassen auf - bezüglich der Erschließung durch MIV, Parkmöglichkeiten, öffentlicher, attraktiver Fußverbindungen, technischer Infrastruktur und der Freiraumgestaltung.

#### Zone - Erhalten

Kellergassen in dieser Zone werden noch großteils für den Weinbau und Heurigen genutzt. Diese Nutzungen sollen beibehalten und gesichert werden.

Dazu zählen in Langenlois beispielsweise die Kellergassen in Mittelberg mit ihrer typischen landwirtschaftlichen Nutzung oder der Sauberg mit seinen Heurigen und dem schönen Ausblick über Langenlois.

#### Zone - Wohnen

In manchen Kellergassen ist bereits die Wohnnutzung sehr präsent, die Presshäuser sind teilweise auf 3 Stockwerke aufgestockt. Diese Nutzung benötigt eine entsprechend gute Infrastruktur - wie Parkmöglichkeiten, Freiräume - und eine gute Anbindung an das Stadtzentrum von Langenlois. Auch müssen verbindliche Baurichtlinien geschaffen werden, die diese Nutzung im Rahmen der Erhaltung der traditionellen Gestalt der Kellergassen ermöglichen.

#### Zone - Klein- und Mittelunternehmen

Um die Wirtschaft in Langenlois zu stärken, kann man Klein- und Mittelunternehmen neben einigen leerstehenden Geschäftslokalen im Zentrum auch Räumlichkeiten in den Kellergassen zur Verfügung stellen.

Die Presshäuser der Kellergassen eignen sich aufgrund ihrer Größe besonders für Shops, kleine Büros und Seminarräume.

#### Zone - Verein

Vereine können in Kellergassen ihre Vereinsräumlichkeiten einrichten. Ein Vorteil ist, dass ein einfaches, kleines Presshaus für den Großteil der Vereine für einen Vereinsraum genug Raum bietet. Auch könnte in Langenlois beispielsweise wieder ein Jugendheim in einem

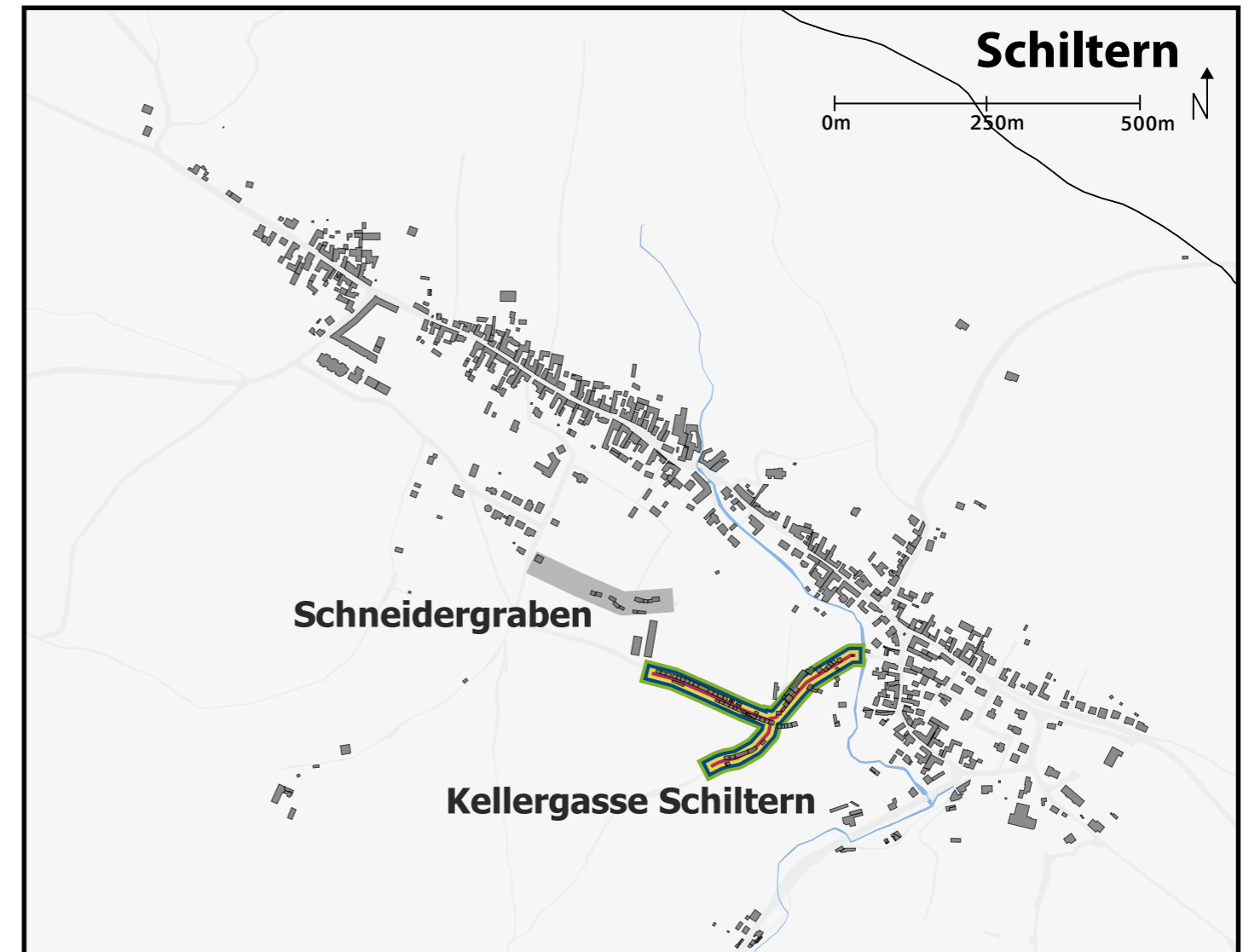


Abb. 34: Karte „Zonenausweisung Schiltern“

#### Nutzungszonen

- Erhalten
- Wohnen
- KMU
- Verein
- tourist. Sondernutzung
- belassen



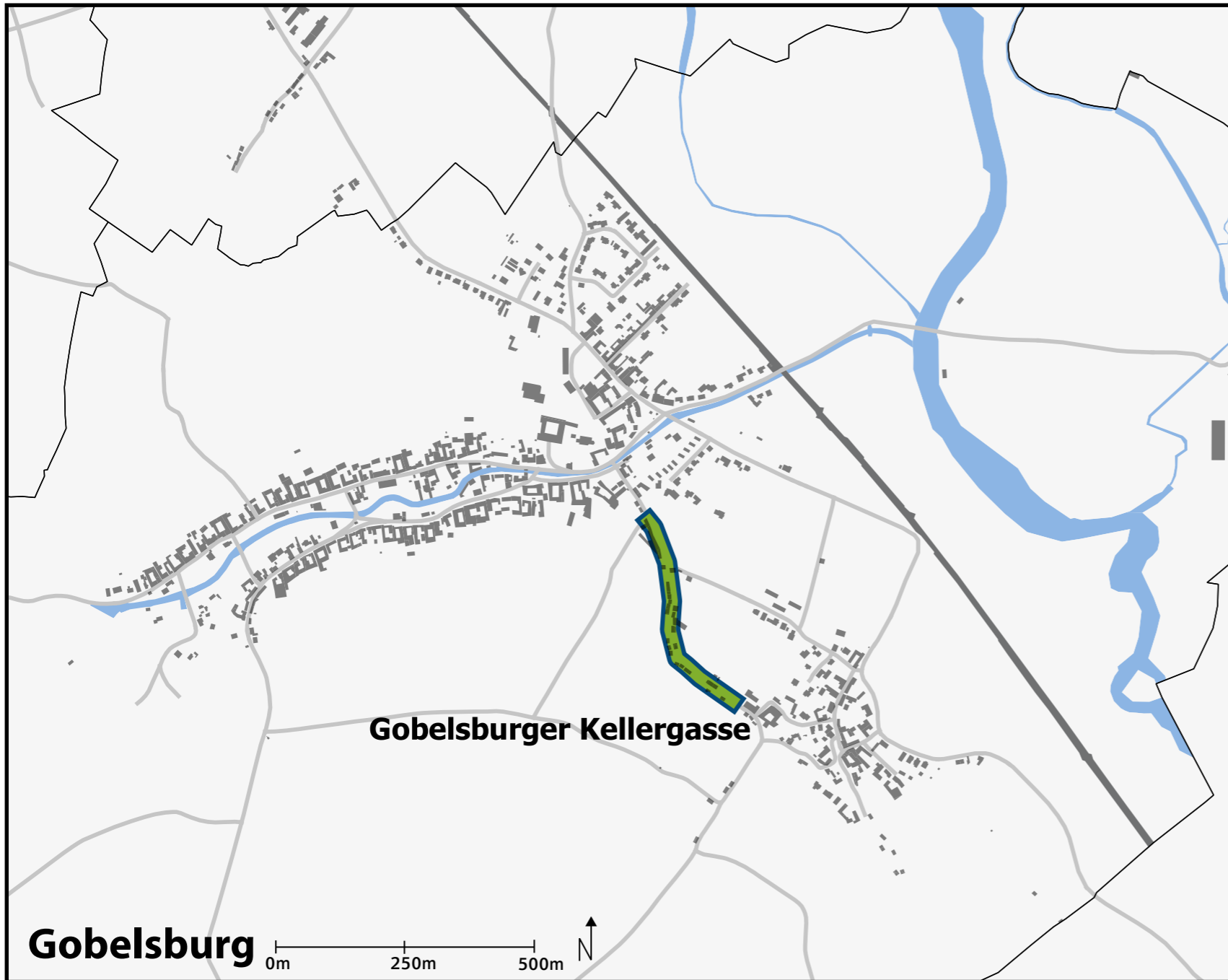


Abb. 35: Karte „Zonenausweisung Gobelsburg“

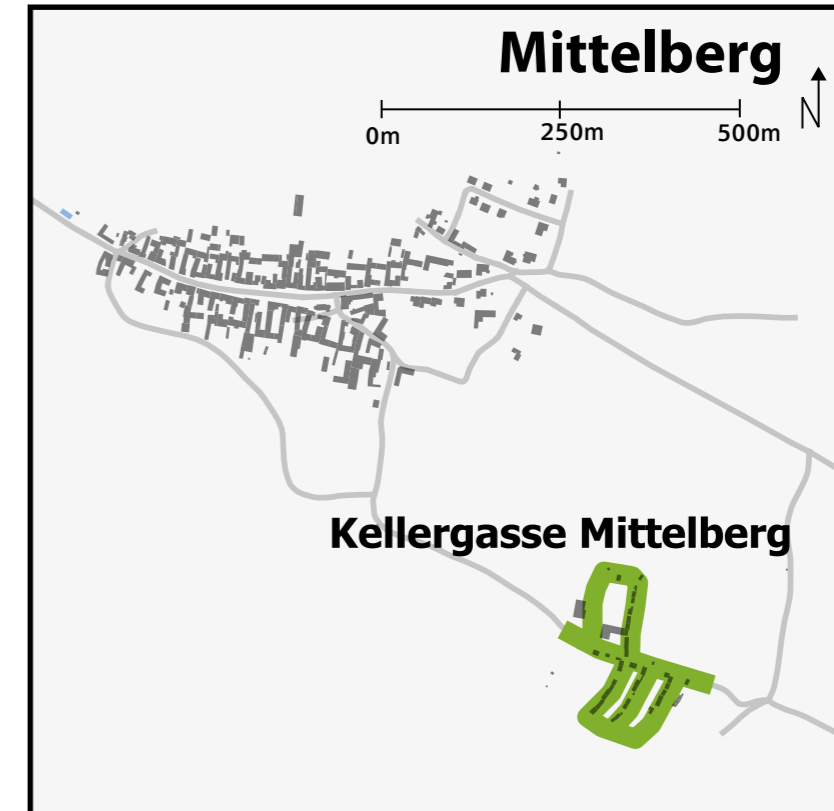


Abb. 36: Karte „Zonenausweisung Mittelberg“

- Nutzungszone**
- Erhalten
  - Wohnen
  - KMU
  - Verein
  - tourist. Sondernutzung
  - belassen

Presshaus eingerichtet werden.

**Zone - touristische Sondernutzung**

Der Wein-Tourismus könnte sich noch verstärkt in den Kellergassen manifestieren. Mögliche Nutzungsformen wären Veranstaltungskeller, Schaukeller, Heurigen und Spa-Keller. Bei einer touristischen Nutzung muss auch auf die Freiräume in den Kellergassen sowie deren Ausgestaltung besondere Aufmerksamkeit gelegt werden, sowie auch die möglichen Verbindungen zum Zentrum und die Ausgangspunkte der Touristen bedacht werden.

- Nutzungszonen**
- Erhalten
  - Wohnen
  - KMU
  - Verein
  - tourist. Sondernutzung
  - belassen

den.

Step 3 - Zonenausweisung	
Akteure	Gemeinde, Planer, Verein
Inhalte	Eignungen für Kellergassen zuweisen, Flächenwidmungen
Instrumente	FLWP
Zeithorizont	3,5 Jahre
Investitionskosten	-
Laufende Kosten	-

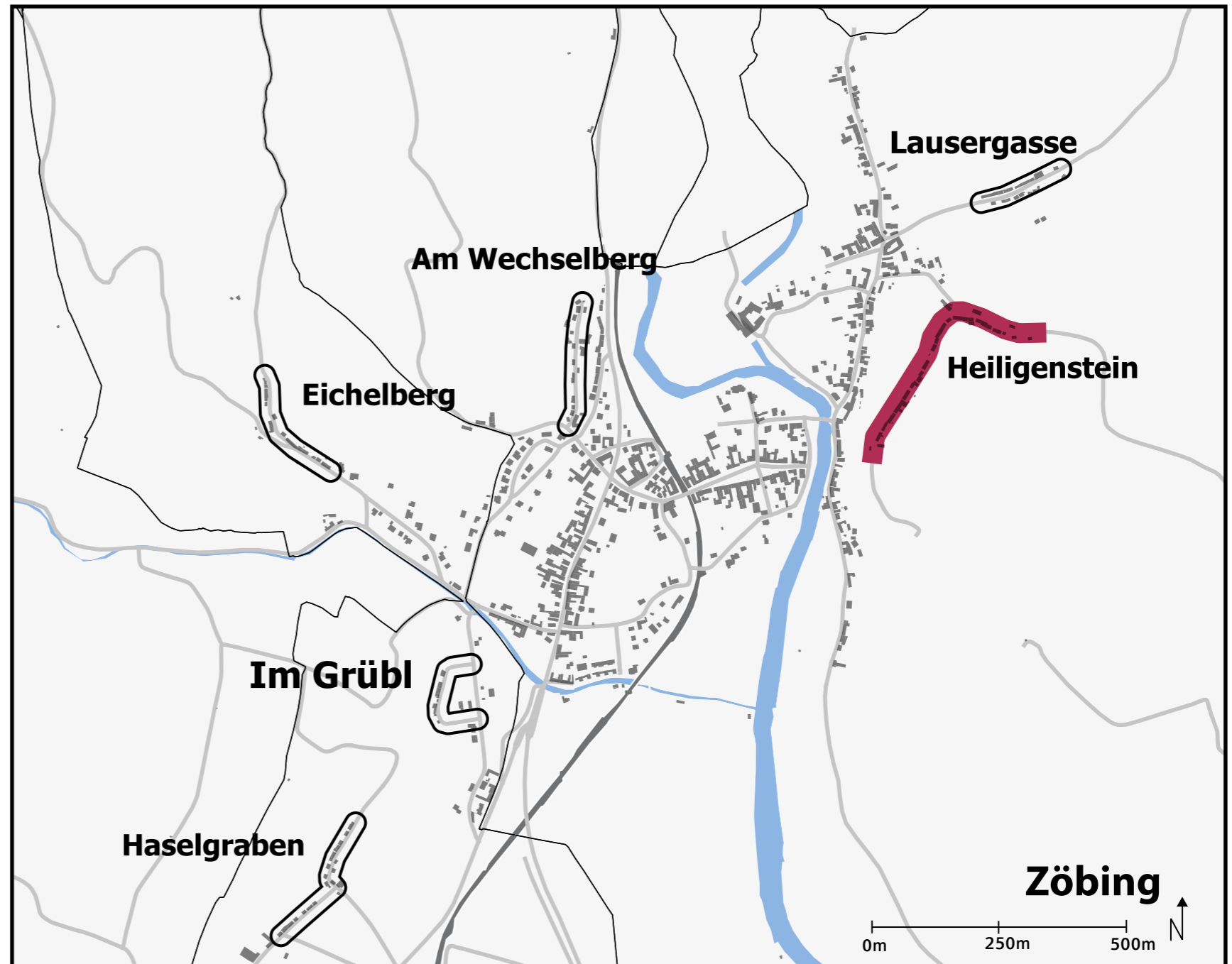


Abb. 37: Karte „Zonenausweisung Zöbing“



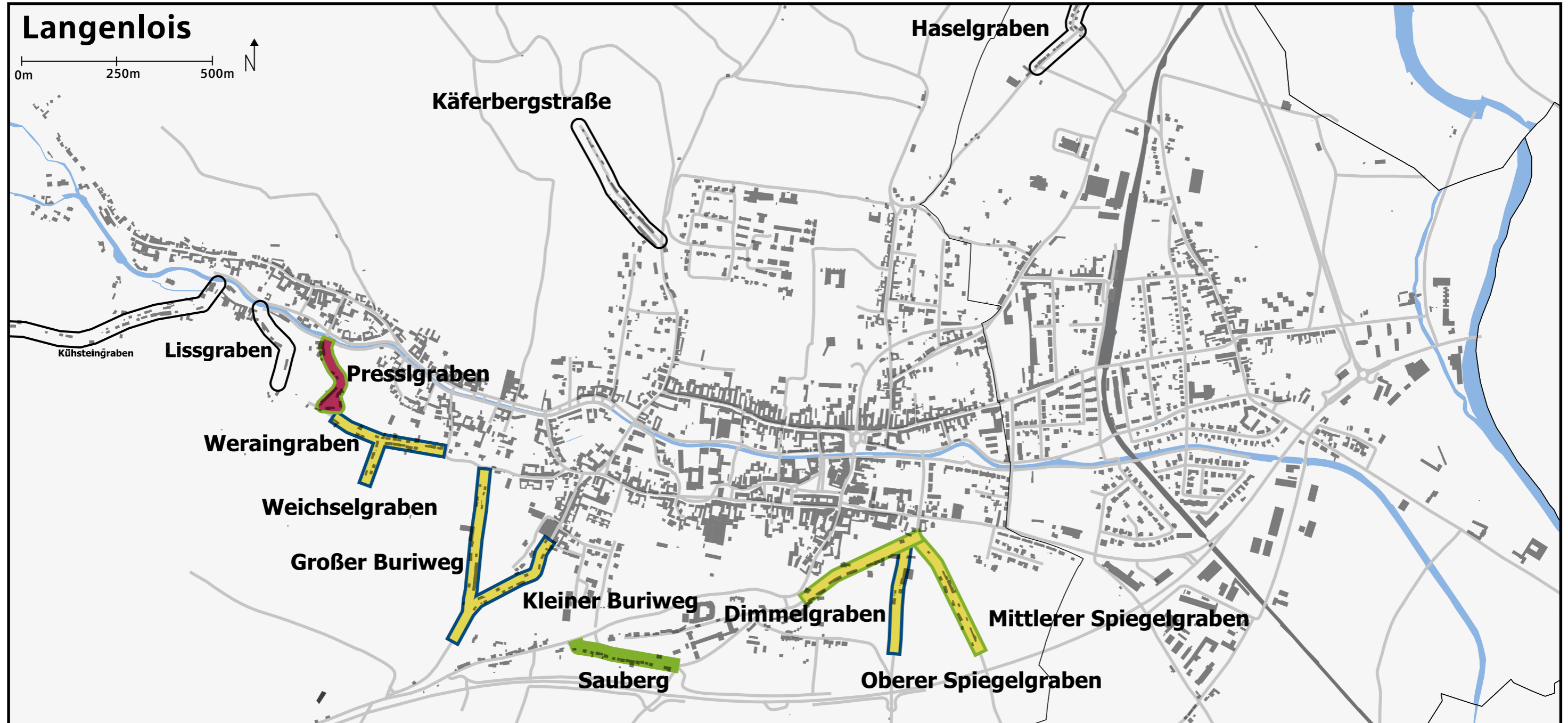


Abb. 38: Karte „Zonenausweisung Langenlois“

- Nutzungszone**
- Erhalten
  - Wohnen
  - KMU
  - Verein
  - tourist. Sondernutzung
  - belassen



## Step 4 - Handbuch

### Bedeutung des Step 4

Im vierten Step soll ein Handbuch entwickelt werden, das in der weiteren Kellergassenentwicklung als Hilfe dient und die wichtigsten Informationen und Ideen vereint darstellt. Dem zuvor gegründeten Verein fällt die Aufgabe zu, dieses Handbuch zu erstellen und auf dem laufenden Stand zu halten.

Inhaltlich sind für das Handbuch drei Themenbereiche von besonderer Relevanz. So soll eine Sammlung von Referenzbeispielen aus ganz Niederösterreich gesammelt und dargestellt werden, um die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Weiters sollen verschiedene Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten von EU und Land vorgestellt werden. Abschließend soll ein Einblick in Richtlinien für Sanierungs- & Baumaßnahmen von Presshäusern gegeben werden.

### Kellernutzungen in Niederösterreich

In diesem Kapitel werden aus dem Kellergassennutzungskonzept der LEADER-Region Weinviertel-Mannhartsberg Nutzungsmöglichkeiten beispielhaft vorgestellt. Das Sammeln von weiteren Möglichkeiten bei der Erstellung des gesamten Handbuchs kann durch Recherche, Ausflüge in als geeignet erscheinende Beispielkellergassen, diverse Vorträge und Netzwerke oder eigene Ideen geschehen.

### Gemeinschaftskeller für Vereine

Geeignete Presshäuser können durch Um-, An- oder Neubau als Vereinskeller für Versammlungen und gesellige Zusammenkünfte genutzt werden. In Langenlois können z.B. der Dorferneuerungs-, Kultur-, Weinbau- oder eigene Kellergassenvereine Projektträger sein.



Abb. 39: Jugendkeller  
Quelle: Bürgerzentrum Engelshof e. V. (o. J.)

### „Kurkeller“ / „Kellerkur“

In Pulkautaler Kellerröhren wurden wissenschaftliche Untersuchungen zur Bestimmung der Luftgüte und Luftinhaltsstoffe durch die Karst- und Höhlenkundliche Abteilung des Naturhistorischen Museums Wien/Dr. Rudolf Pavuza durchgeführt. Dabei zeigte sich, dass in seit längerem leer stehenden Kellern, denen ein Presshaus vorgelagert ist, die Luft nahezu frei von Verunreinigungen und Pilzsporen ist, während der CO<sub>2</sub>- und der Radon-Gehalt im Vergleich zur Außenluft erhöht sind.

Diese Bedingungen wirken stimulierend auf das Immunsystem, heilend auf die Atmungsorgane und psychisch beruhigend. Dem Wellness- und Gesundheitstrend folgend, könnte daraus ein interessantes touristisches



Abb. 40: Spa-Keller  
Quelle: Amt der NÖ Landesregierung (2016), S. 41



Angebot entwickelt werden, das ganzjährig vermarktbar und für längere Aufenthalte geeignet ist. Die Räumlichkeiten müssten mit entsprechender Ausstattung versehen werden. Projektträger könnten größere Beherbergungsbetriebe oder Zimmervermieter sein.



Abb. 41: Pool in den Weinbergen

Quelle: Amt der NÖ Landesregierung (2016), S. 38

## Verpflegungsmöglichkeiten für Radfahrer und Wanderer

In jeder Kellergasse sollte es etwas zu trinken geben (evtl. auch Getränkeautomaten), besonders wenn Rad-, Wander- oder Stadtwege von Langenlois durch diese Kellergassen geführt werden. Idealerweise können diese Verpflegungsstationen mit Rast- und Informationsplätzen kombiniert werden.

## Treffpunkt Kellergasse

Maßnahmen der Belebung mit Fokus auf die sozialen Funktionen der Kellergasse, z. B. Frühschoppen, „Kellerplausch“, „Russische Kegelbahn“, Kinderspiel-Bereiche, Vermietung von Kellern für Feiern und/oder an Weinkunden als private Vinothek etc.

## Naturräumliche Nutzung

Neben der Unterstützung von Naturschutz-Aktivitäten kann auch die Initiierung eines Pilotprojektes, evtl. in Kooperation mit Schulen

und/oder mit der Aktion „Natur im Garten“, Teil solcher Maßnahmen sein.

Ebenso ist hier Öffentlichkeitsarbeit (Presse, Präsentationen, Ausstellungen, etc.), sowie ein Miteinbeziehen der Bevölkerung wichtig, auch können Führungen angeboten werden.

## „Kulturzellen“ in Kellergassen

Auch für Kulturveranstaltungen und Ausstellungen können Kellergassen Raum bieten, z. B. in Form von Motto-Veranstaltungen wie „Wein & Literatur“, „Kino in der Kellergasse“ mit Filmen rund um das Thema Wein oder Museen und Sammlungen in Kellergassen.

Die Aufbereitung & Sicherstellung guter Qualität bei der Präsentation und Betreuung in Kombination mit anderen Angeboten zu touristischen Packages bzw. die Optimierung bestehender Angebote sind hierbei wichtig.

## Fördermöglichkeiten

Das Land Niederösterreich hat im Jahr 2010 bereits einen Leitfaden für die Förderung von Kellergassenrevitalisierungen veröffentlicht. Aus diesem geht hervor, dass LEADER-Projekte die geeignetste Methode sind, um Förderungen für Kellergassenprojekte zu lukrieren. In der Programmperiode 2014-2020 wurden in der Lokalen Entwicklungsstrategie der LEADER-Region Kamptal, zu der Langenlois gehört, bereits einige Male Kellergassen bedacht. Sie werden im Aktionsfeld 2 („Natürliche Ressourcen und kulturelles Erbe“) behandelt (vgl. Leader-Region Kamptal (2014)). Darüber hinaus sollen in diesem Handbuch auch alle anderen Fördermöglichkeiten und Anlaufstellen gesammelt und auf dem aktuellsten Stand gehalten werden. Dazu zählen beispielsweise die NÖ Dorf- und Stadterneuerung oder der NÖ Landschaftsfond.





Abb. 42: Beispielkeller aus Feuersbrunn I  
Quelle: Nguyen Monika, Sengstbratl Mark (2014)



Abb. 44: Beispielkeller aus Feuersbrunn II  
Quelle: Tollerian Dietmar/Archipicture (2015)



Abb. 43: Luftbild Beispielkeller I  
Quelle: google maps



Abb. 45: Luftbild Beispielkeller II  
Quelle: google maps



# IV. Leitprojekt 1

## Gestaltung der Presshäuser

Um das traditionelle Erscheinungsbild der Kellergassen zu erhalten, sind verbindliche Auflagen für die Kellerbesitzer vonnöten. Vom Land NÖ wurden unter der Leitung von DI Christian Kalch bereits mehrere Richtlinien erarbeitet, welche die Gestaltung der Presshäuser betreffen und somit helfen sollen, alternative Nutzungsmöglichkeiten unter Bewahrung des charakteristischen Erscheinungsbildes zu ermöglichen. Diese Richtlinien umfassen Aspekte wie Außenputz, Dachdeckung, Fenster und Türen, Bepflanzung, Beleuchtung, Zäune und vieles mehr.

Dieser Teil des Handbuchs soll nicht nur einen Überblick darüber geben, welche Möglichkeiten und Einschränkungen bestehen, sondern auch in Zusammenhang mit dem Kapitel „Kellernutzungen in Niederösterreich“ beispielhafte Lösungsansätze bieten.

Es gibt bereits sehr gut gelungene Kellergassensanierungen, die einerseits die schöne typische Front der Weinkeller erhalten und trotzdem oft durch Ausbau in Richtung der hinaus gelegenen Weingärten eine erweiterte Nutzung ermöglichen. Diesen Umbauten in Richtung der Weingärten sind keine Grenzen gesetzt, diverse Bauprojekte zeigen, dass die klassische Front ohne Probleme mit einem sehr modernen Anbau ergänzt werden kann.

### Step 4 - Handbuch

Akteure	Verein, Planer, Experten
Inhalte	Beispielnutzungen, Fördermöglichkeiten, Gestaltungsrichtlinien
Instrumente	Information, Koordination
Zeithorizont	4,5 Jahre
Investitionskosten	-
Laufende Kosten	-



## Step 5 - Vorbildkeller

### Bedeutung des Step 5

Um eine weitere Maßnahme zu setzen, welche die Kellereigentümer dazu animieren soll, das Potenzial ihrer Presshäuser auszuschöpfen, geht die Gemeinde als Vorbild voraus, und führt einem zuvor angekauften Keller eine neue Nutzung zu.

Dieser Beispiel-Keller soll eine Attraktion darstellen, bei der auch die baulichen Möglichkeiten und Techniken in ihrer Ausführung gezeigt werden sollen.

Auch kann der Sanierungsprozess dokumentiert werden, um anderen Kellerbesitzern zusätzlich zum Konzept einen Handlungsleitfaden und einen Vorher-Nachher-Vergleich aufzuzeigen.

### Überlegungen zum Beispielkeller

Bei der Überlegung, welche Nutzung der Vorbildkeller der Gemeinde haben soll, sollte man einige Faktoren beachten, die zum Erfolg und einer wirklichen Vorbildwirkung führen können.

Der Vorbild-Keller sollte eine öffentliche Nutzung beherbergen, und der gesamten Bevölkerung von Langenlois sowie seinen Besuchern offenstehen.

Von einem Büro oder Vereinskeller ist in diesem Fall abzusehen, da dann nur ein geringer Anteil der Bevölkerung Zugang zu diesem haben würde.

Wichtig ist es, die Akzeptanz der Bevölkerung zu gewinnen, da die Gemeinde in diesen Beispielkeller viel Geld investieren muss - möglich wird das, wenn die Bevölkerung auch einen Mehrwert daraus ziehen kann.

### Nutzung - Vorbild Hollabrunn

In Hollabrunn wurde in Zusammenarbeit von Stadtgemeinde, LEADER-Management, Stadterneuerung und dem Kellergassenverein das Konzept für den Themenweg „Auf den Spuren der Kellerkatze“ entwickelt. Der Rundweg führt durch die Sitzendorfer Kellergasse in Hollabrunn und den angrenzenden Naturraum. In 24 Stationen wird die Erlebniswelt Kellergasse und ihre Entwicklung von ursprünglich landwirtschaftlicher hin zu privater und gesellschaftlicher Nutzung in einem städtischen Umfeld erklärt.

Der Themenweg ist kostenlos und jederzeit ohne Begleitung begehbar - im Sommer sogar mit einigen Extra-Angeboten, wie Getränkeautomaten zur Versorgung oder einem bestellbaren Picknickkorb mit typischer Heurigenkost am Ende des Weges. Drei Erlebnisstationen sind in den Kellern eingerichtet, der Zutritt erfolgt mit einer Chipkarte, die man beim Check-In gegen eine Kautions von 5 Euro bekommt (vgl. Verein zur Förderung der Sitzendorfer Kellergasse in Hollabrunn (o. J.)).

Die Projektkosten beliefen sich auf insgesamt 560.289 Euro, wovon 60% aus Fördermitteln stammten und 40% von der Stadtgemeinde getragen wurden. Etwa die Hälfte des Finanzierungsvolumens floss in bauliche Maßnahmen, außerdem mussten noch Marketingaktivitäten und die Gestaltung der einzelnen Stationen finanziert werden. Die Förderung setzte sich aus Mitteln der „ecoplus“-Regionalförderung mit Einbindung von EU-Kofinanzierungsmitteln (LEADER) zusammen (vgl. Blickpunkt Hollabrunn (2013)).

Der Prozess hat im Jahr 2012 mit der Erarbeitung des Konzepts begonnen, das Ansuchen um Förderungen für die Umsetzung wurde im Frühjahr 2013 eingereicht, und die Eröffnung fand am 15. Juni 2014 statt.



# IV. Leitprojekt 1

## Nutzung - Langenlois

Im Beispielkeller in Langenlois wird ein Ausstellungsraum installiert, mit einer Dauerausstellung über die Kellergassen und der Möglichkeit, dort auch andere Ausstellungen zu gestalten.

Die Räumlichkeiten sollen so gestaltet werden, dass auch Vorträge und Seminare dort stattfinden können, und auch die Vermietung für private Feiern möglich ist.

Hauptaufgabe ist neben der Kellergassen-Ausstellung und der Attraktivierung für Touristen die Funktion als Check-In für den Kellergassenweg.

gassenweg Besucher des Loisiums ins Stadtzentrum auf dem Weg Richtung Kellergasse ziehen.

## Auswahl des Kellers

Bei der Auswahl der Keller, welche für einen Kauf der Gemeinde in Frage kommen, um den Vorbild-Keller einzurichten, muss wieder auf einige Faktoren geachtet werden, damit die Nutzungsvorteile maximiert werden können.

Es ist zu überprüfen, ob es sinnvoll ist den Ausstellungs-/Weinkeller der Gemeinde in einen bestehenden Themenweg einzugliedern. In diesem Fall sollte man jedoch auch den betreffenden Themenweg anpassen, so dass dieser durch Kellergassen führt.

Zur Zeit führt nur der Themenweg „Der Syndikus von Langenlois“ durch eine der Kellergassen, den Dimmelgraben. Dieser macht jedoch teilweise einen etwas trostlosen, verlassenem Eindruck.

Auf jeden Fall sollte dieser Keller in möglichst zentraler Lage liegen, nahe dem Holz- oder Kornplatz. Der Kellergassen-Themenweg muss auch die Kellergassen mit dem Stadtzentrum und dem Loisium verbinden.

Beim Loisium kann der Kellergassen-Weg den Weinweg kreuzen, um ein Zusammenspiel der Wege zu ermöglichen. Auch würde der Keller-

Step 5 - Vorbildkeller	
Akteure	Gemeinde, Verein
Inhalte	Etablierung eines funktionellen Vorbildkellers
Instrumente	Investitionen
Zeithorizont	6,5 Jahre
Investitionskosten	95.000 Euro
Laufende Kosten	-



## 4. Überblick über Akteure, Instrumente und Kosten

Step 0 - Grundlagenerhebung		Step 1 - Bewusstseinsbildung	
Akteure	Gemeinde, Planer	Akteure	Gemeinde, Planer
Inhalte	Erhebung von Eigentümern, Bestand, Erschließung; Kriterienfestlegung	Inhalte	Planung und Abhaltung von Vorträgen und Informationsabenden
Instrumente	FLWP/BPL Festlegungen	Instrumente	Information
Zeithorizont	1/2 Jahr	Zeithorizont	1,5 Jahre / laufend
Investitionskosten	6.000 Euro	Investitionskosten	-
Laufende Kosten	-	Laufende Kosten	12.000 Euro/Jahr

### Grundlagenerhebung

Die Erhebung der Grundlagen wurde auf 6.000 Euro geschätzt.

Die Berechnung der Arbeitsstunden erfolgte anhand der von dieser Gruppe benötigten Arbeitsstunden für Erhebung und interne Vorauswahl der Eignungszonen. Dieser Wert wurde mit 2 multipliziert, da von uns nur etwa die Hälfte der Kellergassen erhoben wurde.

Diese Arbeitsstunden wurden anschließend noch verdreifacht, da die Erhebung der Nutzung, die qualitative Bewertung des Baubestandes, die Erstellung der Eigentümerdatenbank, und in weiterer Folge die Kontaktaufnahme mit den Eigentümern noch weit mehr Arbeitsaufwand darstellen.

Es wurde ein Stundensatz von 90 Euro angenommen.

### Bewusstseinsbildung

Der Hauptkostenfaktor in diesem Step sind die diversen Informations- und Bürgerbeteiligungsveranstaltungen. Diese schlagen mit schätzungsweise 1.000 Euro pro Abend zu Buche. Dabei wurden auch etwaige variable Kosten, wie Gagen oder Benzingeld für geladene Experten, berücksichtigt. Ausgehend von der Annahme, dass ein solcher Abend etwa ein Jahr lang monatlich stattfindet, belaufen sich die kumulierten Kosten auf 12.000 Euro. Da jedoch eine fortlaufende Bewusstseinsbildung angestrebt ist, werden auch nach diesem Jahr Kosten für bewusstseinsbildende Maßnahmen anfallen. Da diese nach dem ersten Jahr jedoch weniger häufig stattfinden werden, wurden die Kosten dafür vernachlässigt.



# IV. Leitprojekt 1

Step 2 - Vereinsgründung		Step 3 - Zonenausweisung	
Akteure	Gemeinde, Kellereigentümer	Akteure	Gemeinde, Planer, Verein
Inhalte	Interessen bündeln und gezielt lenken; Datenbankverwaltung	Inhalte	Eignungen für Kellergassen zuweisen, Flächenwidmungen
Instrumente	Vereinbarungen zw. Privaten und Öffentlichen	Instrumente	FLWP
Zeithorizont	2 Jahre	Zeithorizont	3,5 Jahre
Investitionskosten	-	Investitionskosten	-
Laufende Kosten	-	Laufende Kosten	-

## Vereinsgründung

In Zusammenarbeit mit den Kellereigentümern soll die Gemeinde die Gründung eines Vereins vorantreiben. Auf Basis der Bewusstseinsbildung sollen die Eigentümer/Vereinsmitglieder schließlich selbst aktiv werden, um die weiteren Ziele sinnvoll umzusetzen.

Abgesehen von den Vereinsgründungskosten fallen in diesem Step keine Kosten an. Der gewählte Zeithorizont von einem halben Jahr soll gewährleisten, dass sämtlichen Interessenten genug Zeit eingeräumt wird, um die Organisation und Vereinsstruktur festzulegen.

## Zonenausweisung

Die konkrete Zonenausweisung, welche innerhalb der Gruppe bereits beispielhaft ausgearbeitet wurde, nimmt voraussichtlich drei bis vier Jahre in Anspruch. Dieser lange Zeitraum ist vorrangig dem Flächenwidmungsverfahren geschuldet.

Die Ausweisung geeigneter Zonen auf Basis der Grundlagenerhebung ist ein langwieriger Mediationsprozess zwischen Verein und Gemeinde, welcher schließlich als Verordnung in den Flächenwidmungsplan bzw. in das Örtliche Raumordnungsprogramm einfließen soll.



Step 4 - Handbuch		Step 5 - Vorbildkeller	
Akteure	Verein, Planer, Experten	Akteure	Gemeinde, Verein
Inhalte	Beispielnutzungen, Fördermöglichkeiten, Gestaltungsrichtlinien	Inhalte	Etablierung eines funktionellen Vorbildkellers
Instrumente	Information, Koordination	Instrumente	Investitionen
Zeithorizont	4,5 Jahre	Zeithorizont	6,5 Jahre
Investitionskosten	-	Investitionskosten	95.000 Euro
Laufende Kosten	-	Laufende Kosten	-

## Handbuch

Die Erstellung des Handbuchs fällt in den Aufgabenbereich des Vereins, welcher dabei fachlich vonseiten der Planer unterstützt wird. Als voraussichtlicher Zeitraum dafür wird ein Jahr angenommen. Diese Zeit soll dafür genutzt werden, sich mit Experten und ähnlichen Vereinen zu vernetzen und auszutauschen, sowie um zusätzliche Informationen zusammenzutragen und auszuformulieren. Da dieser Step im Aufgabenbereich des Vereins liegt, fallen dafür keine Kosten an bzw. werden solche aus der Vereinskassa finanziert.

## Beispielkeller

In Kooperation mit dem Verein und ausgehend von der Zonenausweisung soll die Gemeinde einen Beispielkeller etablieren und betreiben. Für die Errichtung dieses Kellers ist ein Zeitraum von einem Jahr vorgesehen. Für die Schätzung der Investitionskosten wurde ein Referenzbeispiel aus Hollabrunn namens „Auf den Spuren der Kellerkatze“ gewählt. Die dort gelisteten Kosten für bauliche Maßnahmen wurden grob auf ein Presshaus umgerechnet, und für den Beispielkeller in selber Höhe herangezogen.



# IV. Leitprojekt 1

## 5. Zeitlicher Ablauf

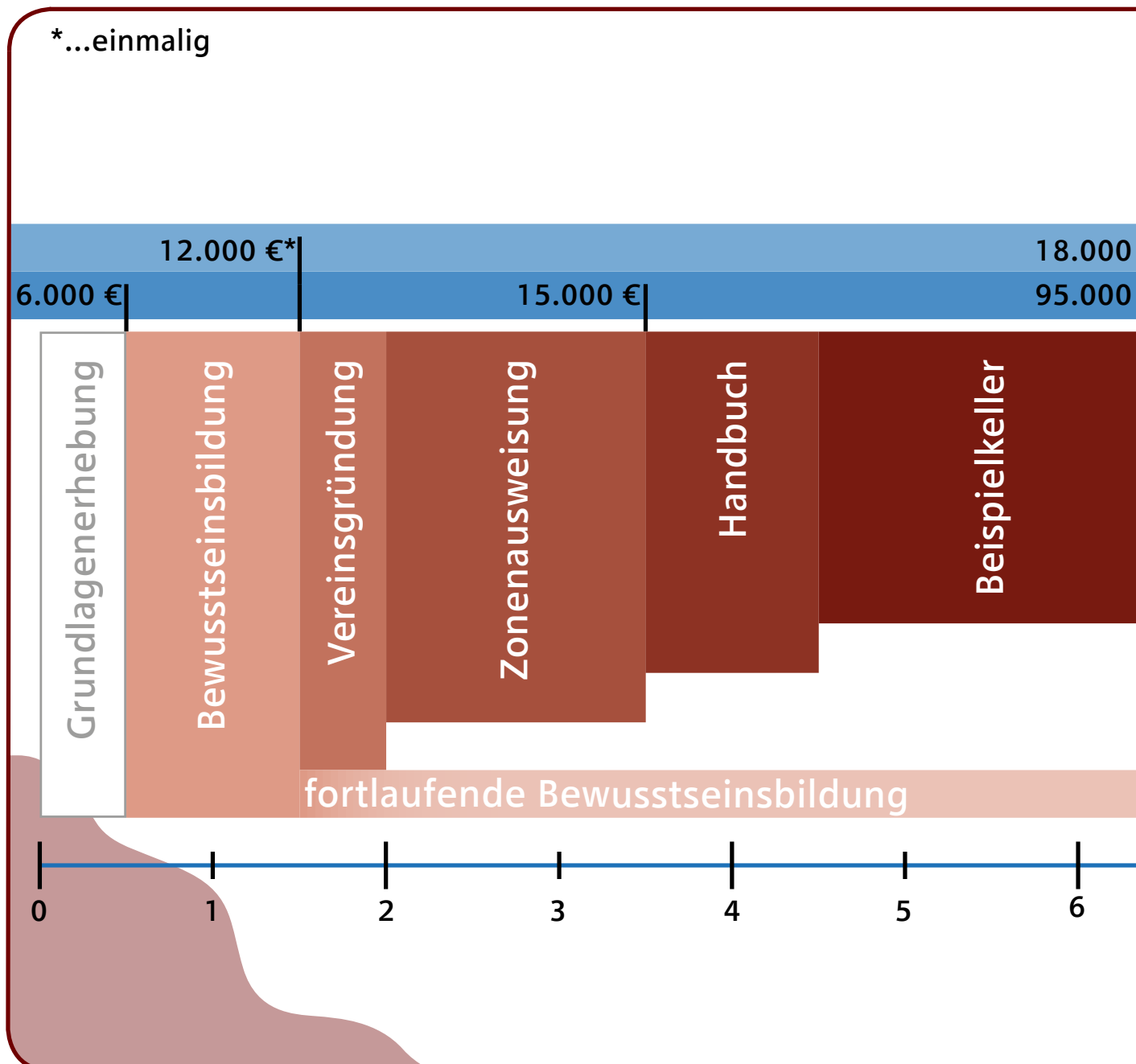
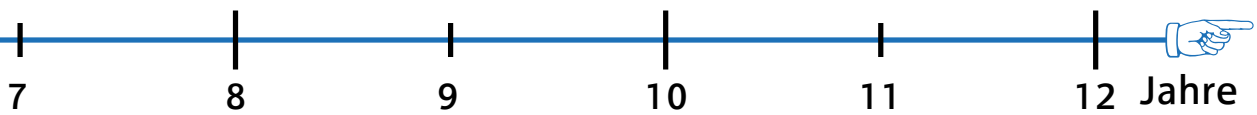
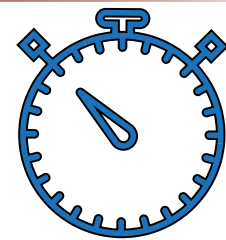


Abb. 46: Zeitlicher Ablauf zu Leitprojekt I



€	laufende Kosten p. a.
€	Summe: 116.000 €
	Investitionskosten

## fortlaufende Kellergestaltung



# V. Leitprojekt 2: Freiräume neu erleben



Das Erscheinungsbild des Langenloiser Freiraums ist traditionell vom Weinbau geprägt – seien es die unverwechselbaren Weinberge, die zweckdienlichen Mini-Traktoren, oder das Langenloiser Stadtimage. Auch die bereits in Leitprojekt 1 intensiv behandelten Kellergassen formen seit Jahrzehnten maßgeblich das Antlitz der Stadtgemeinde. Aus diesem Grund sind sie auch ein wesentlicher Bestandteil des Freiraum-Leitprojektes.

Das Rückgrat der Langenloiser Freizeitstruktur bildet die Grüne Achse, ein Fuß- und Radweg entlang des Loisbach. Diese stellt eine durchgehende, nahezu barrierefreie NMIV-Durchwegung von der westlichen Ortseinfahrt bis zum Schloss Haindorf dar.

Im innerstädtischen Kernbereich konnte jedoch Verbesserungspotenzial festgestellt werden. Insbesondere der Vernetzungsgrad könnte durch gezielte, raumwirksame Maßnahmen gefördert werden. Dabei spielen sowohl gestalterische, als auch kommunalpolitische Instrumente eine große Rolle.

Die in diesem Konzept behandelten Freiräume wurden in „Punkte“ (i. e. Plätze) und „Linien“ (i. e. Wege) untergliedert. Außerdem wurden die Kellergassen als Sonderform berücksichtigt.



## 1. Problemaufriss

Bewegt man sich ohne Auto durch die Langenloiser Innenstadt, kann man dank der Grünen Achse die meisten Ziele ohne größere Barrieren erreichen. Dennoch bestehen Mängel, die es zu beheben gilt, und Verbesserungspotenzial, das ausgeschöpft werden möchte.

### Entlastung innerstädtischer Engstellen

Einige Straßen weisen aufgrund der historischen Baustruktur besonders enge Passagen auf. In diesen Nadelöhren, etwa in der Bahnstraße, der Walterstraße, oder der Rudolfstraße, müssen vor allem nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer Einschränkungen in Kauf nehmen. Manche Stellen können sogar als Sicherheitsrisiko eingestuft werden. Daher ist es besonders wichtig, die Grüne Achse als Alternativroute zu attraktivieren und zu stärken.



Abb. 47: Engstelle in der Bahnstraße

### Verbindung zum Loisium

Derzeit ist das Loisium vor allem über die Verbindung Kamptalstraße-Seestraße-Sonnenstraße erreichbar. Ein direkter Fußweg kann diesen Weg deutlich verkürzen und dadurch kaufkräftigen Besucher einen Bummel durch die Langenloiser Innenstadt schmackhaft machen. Bewohner der langen Sonne würden davon ebenfalls profitieren.

### Kellergassen im Stadtgebiet

Wie bereits angesprochen, werden die in Leitprojekt 1 behandelten Kellergassen auch im Freiraumkonzept berücksichtigt. Dabei wird vor allem auf raumverträgliche, dem kulturellen Erscheinungsbild entsprechende Gestaltung geachtet. Besonders für den Presslgraben, aber auch die Gruppe Dimmelgraben-Spiegelgraben-Sauberg, sind entsprechende Maßnahmen vorgesehen.

### Verbindung Dimmelgraben - Sauberg

Erneut von den in Leitprojekt 1 vorgestellten alternativen Kellergassennutzungen ausgehend, bietet sich die Chance, über den Dimmelgraben eine qualitative NMIV-Anbindung zum Sauberg zu schaffen. Besonders der Bereich um den Parkplatz (P3) vor der Gartenbauschule kann sicherer und moderner gestaltet werden.



Abb. 48: Gestaltungsbedarf im Mittleren Spiegelgraben

### Platzgestaltung

Neu geschaffene Plätze, etwa an der Obstwiese oder im Presslgraben, sollen raumverträglich und attraktiv gestaltet werden. Dazu zählen etwa ein Beleuchtungs- und Bepflanzungskonzept sowie durchdachte Stadtmöbel.



## Obstwiese

In der Nähe des Bahnhofs befindet sich eine private Wiese mit Obstbäumen, welche in einen kleinen Park umgewandelt werden kann. Dadurch kann ein zusätzlicher Park geschaffen werden, von dem sowohl die direkten Anrainer, als auch Pendler profitieren können.



Abb. 49: Obstwiese beim Bahnhof

**Verbindung zur Freizeitanlage am Kamp**  
Die in den Sommermonaten sehr beliebte Freizeitanlage am Kamp - den Einheimischen auch als „Kampbad“ geläufig - soll besser an die Innenstadt angebunden werden. Derzeit stellt die stark befahrene B34 insbesondere für Fußgänger und Radfahrer eine Barriere dar. Diese soll mithilfe einer Unterführung aufgebrochen beziehungsweise überwunden werden.

können auch die Akzeptanz für alternative Verkehrskonzepte steigern. Das Konzept der Verkehrsspargemeinde sind zwar als Maßnahme angedacht, werden aber im Zuge des Leitprojektes 2 nicht näher behandelt.

## Kampuferweg

Am Kampufer hinter dem Schloss Haindorf, neben einer Kleingartensiedlung und wenige Gehminuten von der Grünen Achse entfernt, befindet sich ein kurzer Uferweg. Dieser soll nach Norden hin entlang des Mühlkamp bis zum Kampbad erweitert werden. Neben der Verdichtung des NMIV-Netzes soll damit der Kamp als Erholungsraum weiter erschlossen werden, ohne die strengen Vorgaben des Naturschutzes zu verletzen.



Abb. 50: Naturbelassener Weg am Kampufer

## Verkehrsspargemeinde

Die Gemeinde kann auf informelle Maßnahmen zurückgreifen, um das Bewusstsein für ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten zu stärken. Dazu zählt etwa das bereits in der Vergangenheit erfolgreich durchgeführte Projekt „Verkehrsspargemeinde“ (vgl. Amt der NÖ Landesregierung (2016), S. 8 f.). Vergleichbare öffentlichkeitswirksame Programme



## 2. Herleitung vom Leitbild

Viele der im Leitbild angesprochenen Punkte können mithilfe einer entsprechenden Gestaltung des Freiraums umgesetzt werden. Insbesondere die Schaffung von öffentlichen Aufenthaltsräumen und die damit verbundenen Maßnahmen lassen sich in einem Freiraumkonzept verwirklichen.

Neben der Attraktivierung des bereits bestehenden Freiraumnetzes, kann dieses um sinnvolle Punkte und Verbindungen erweitert werden. Eine Belebung des Ortskernes durch die Schaffung von Aufenthaltsflächen, Treffpunkten und Durchwegungen soll dabei nicht nur für die Bewohner dienlich sein, sondern auch Geschäftstreibenden sowie Touristen zugute kommen. Gerade bei der Gestaltung der Wege und Flächen ist auf Barrierefreiheit zu achten, damit diese allen Nutzergruppen zuteil werden können. Dies zielt zum Beispiel auf den Weg zum Loiseum ab.

Um das identitätsstiftende, vom Wein geprägte Ortsbild zu erhalten, ist auf die Verwendung entsprechender Gestaltungselemente zu achten. So eignen sich für die Gestaltung vor allem Weinreben oder Elemente wie Holz und Korn, die sich auf die Identität der beiden Hauptplätze im Zentrum beziehen.

Die derzeitige Langenloiser Verkehrssituation in der Innenstadt kann als problematisch bezeichnet werden. Trotz der erst vor wenigen Jahren fertiggestellten Umgestaltung des Holzplatzes ist der Platzbedarf für den motorisierten Individualverkehr enorm hoch. Ein dichtes Netz an Wegen und Querverbindungen soll dazu beitragen, den nicht-motorisierten Individualverkehr zu attraktivieren und zu fördern. Dies soll zwei Zwecke erfüllen: Einerseits können sich dadurch Fußgänger und Radfahrer ungestört vom Autoverkehr durch die Stadt bewegen. Andererseits schaffen attraktive und kurze Wegeverbindungen

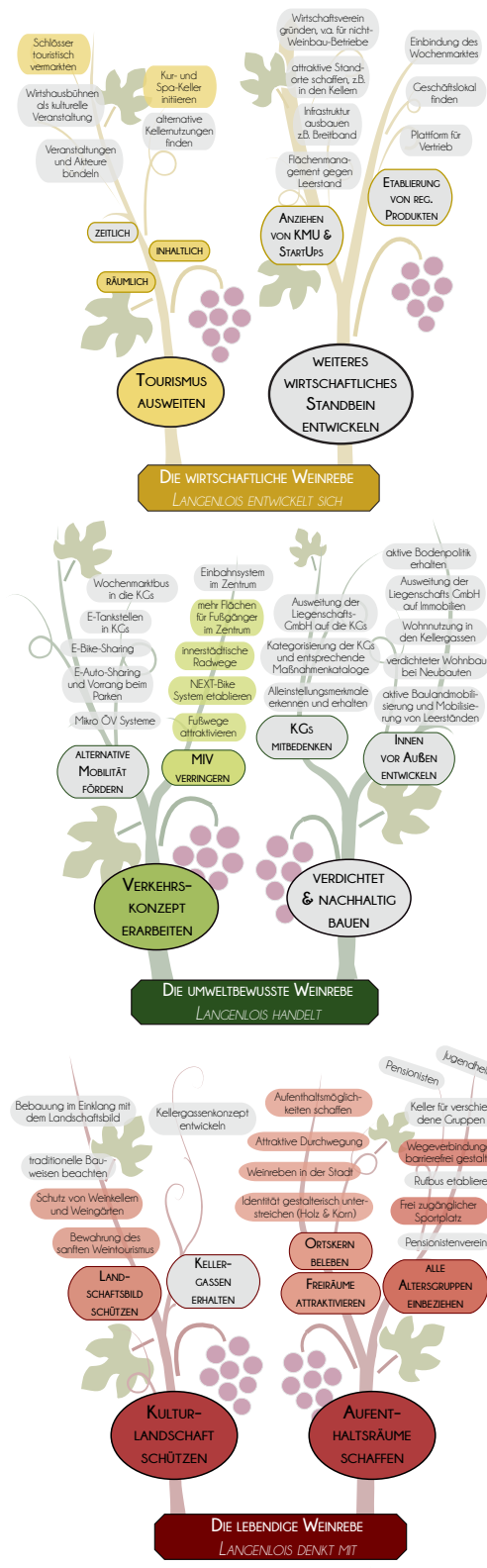


Abb. 51: Maßnahmenbäume Freiraum



Anreize, das Auto erst gar nicht zu benutzen. Um gerade das Radfahren in Langenlois weiter zu etablieren, ist auch das Einrichten eines NEXT-Bike Systems, wie es in Niederösterreich bereits vielerorts als funktionierendes Bike-Sharing-System umgesetzt ist, vorgesehen. Der Gestaltung der im ersten Leitprojekt behandelten Kellergassen wird ebenfalls Aufmerksamkeit zuteil. Wenn die Kellergassen wie darin vorgesehen fremdenverkehrlich genutzt werden, sollen auch die dortigen Freiräume aufgewertet werden. Dabei ist es jedoch wichtig, den sanften Tourismus zu bewahren, was gerade für den Weintourismus von Bedeutung ist, schließlich geht es hier nicht zuletzt um das Erscheinungsbild des Ortes und die Erhaltung des charakteristischen Naturraums.

Auch im Bereich rund um die Schlösser mit kultureller Nutzung - vor allem das Schloss Haindorf sticht hier hervor - kann ein angenehmeres Umfeld für die Besucher geschaffen werden. So sind Maßnahmen vorgesehen, welche die dortigen Freiraumpotenziale, besonders den Kamp, verstärkt nutzen und so auch die Touristen dort zum Flanieren einladen.



Abb. 52: Verkehrssituation am Holzplatz



Abb. 53: Schloss Haindorf



## 3. Bestehendes Freiraumnetz

Die Grüne Achse - der Weg entlang des Loisbach - ist das zentrale Bindeglied in der Langenloiser Freiraumstruktur. Vom Stausee Kronsegg kommend, beginnt diese Verbindung an der Gföhler Straße an der westlichen Ortseinfahrt. Sie verläuft quer durch die Stadt, vorbei an den beiden Hauptplätzen, und endet bei Schloss Haindorf. Durch sie kann man nahezu alle Ortsteile der Stadt bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen und auch viele andere qualitative Freiräume sind an die Grüne Achse angebunden.

So sind etwa die meisten Langenloiser Kellergassen, hier braun verortet, über diese Verbindung erreichbar. Die typischen Hohlwege im westlichen Stadtteil, z.B. der Kühsteingraben oder der Presslgraben, münden direkt in die Grüne Achse. Die Gruppe Dimmelgraben-Spiegelgraben ist über die Auböck-Allee angebunden.

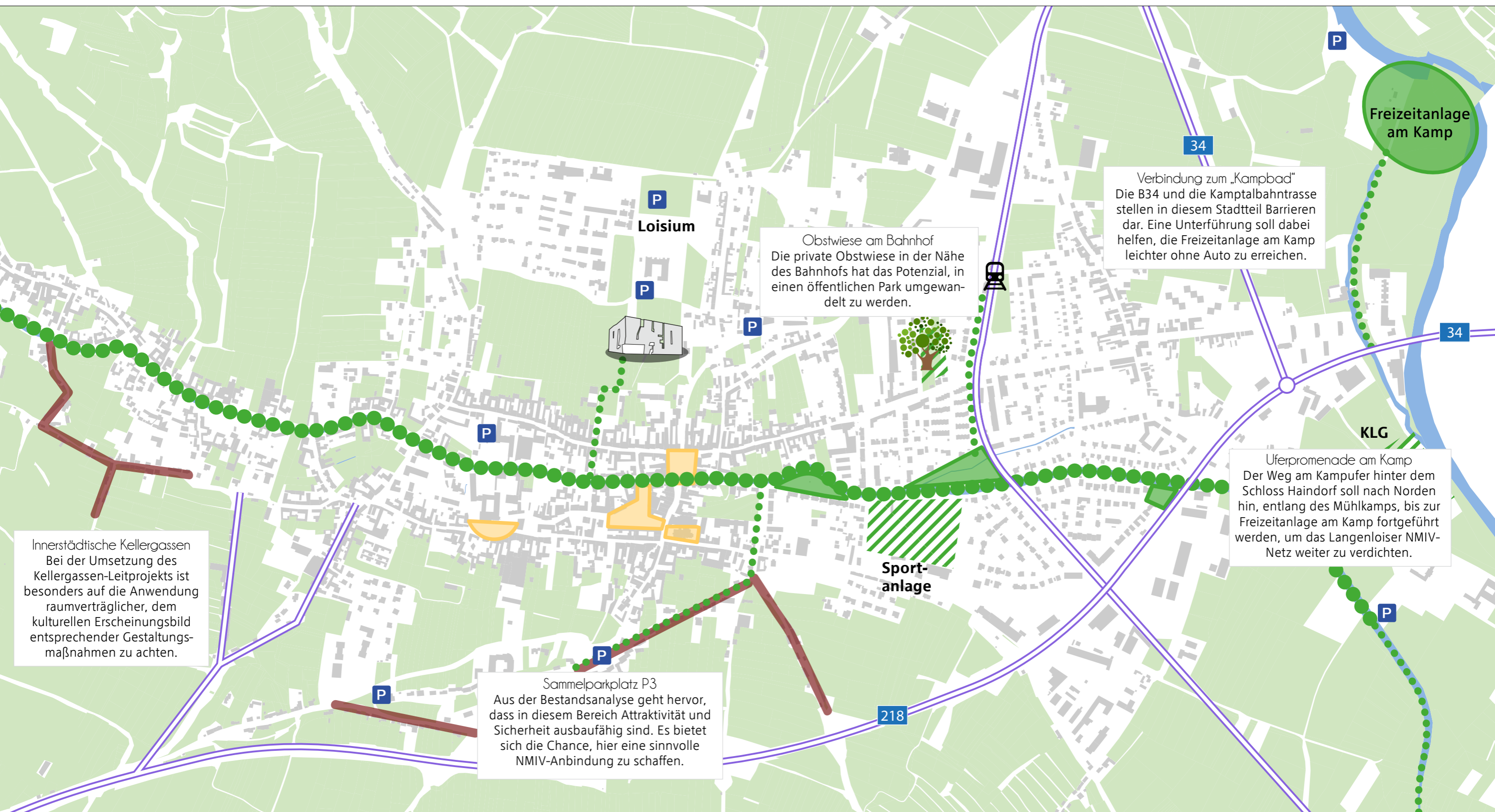
Die innerstädtischen Plätze unterbrechen das grüne Erscheinungsbild der Achse, tun ihrem verbindenden Charakter jedoch keinen Abbruch. Viele weitere Einrichtungen, etwa der Sportplatz, die Sporthalle oder der Bahnhof sind in ihrer unmittelbarer Nähe zu finden. Auch zum Loisium existiert eine Querverbindung, welche jedoch Verbesserungspotenzial aufweist. Auch direkt an der Achse gelegen ist der Kaiser-Josef-Park.

Abseits der Grünen Achse sind die Langenloiser Freiräume eher mäßig miteinander vernetzt. Einzelne Freiräume, etwa die Freizeitanlage am Kamp, sind wiederum gar nicht mit der Grünen Achse verbunden. Dies liegt unter anderem an Barrieren, wie der B34 oder der Bahntrasse. An manchen Stellen werden solche Barrieren bereits mittels Unterführungen überwunden.



Abb. 54: Karte „Bestehendes Freiraumnetz“





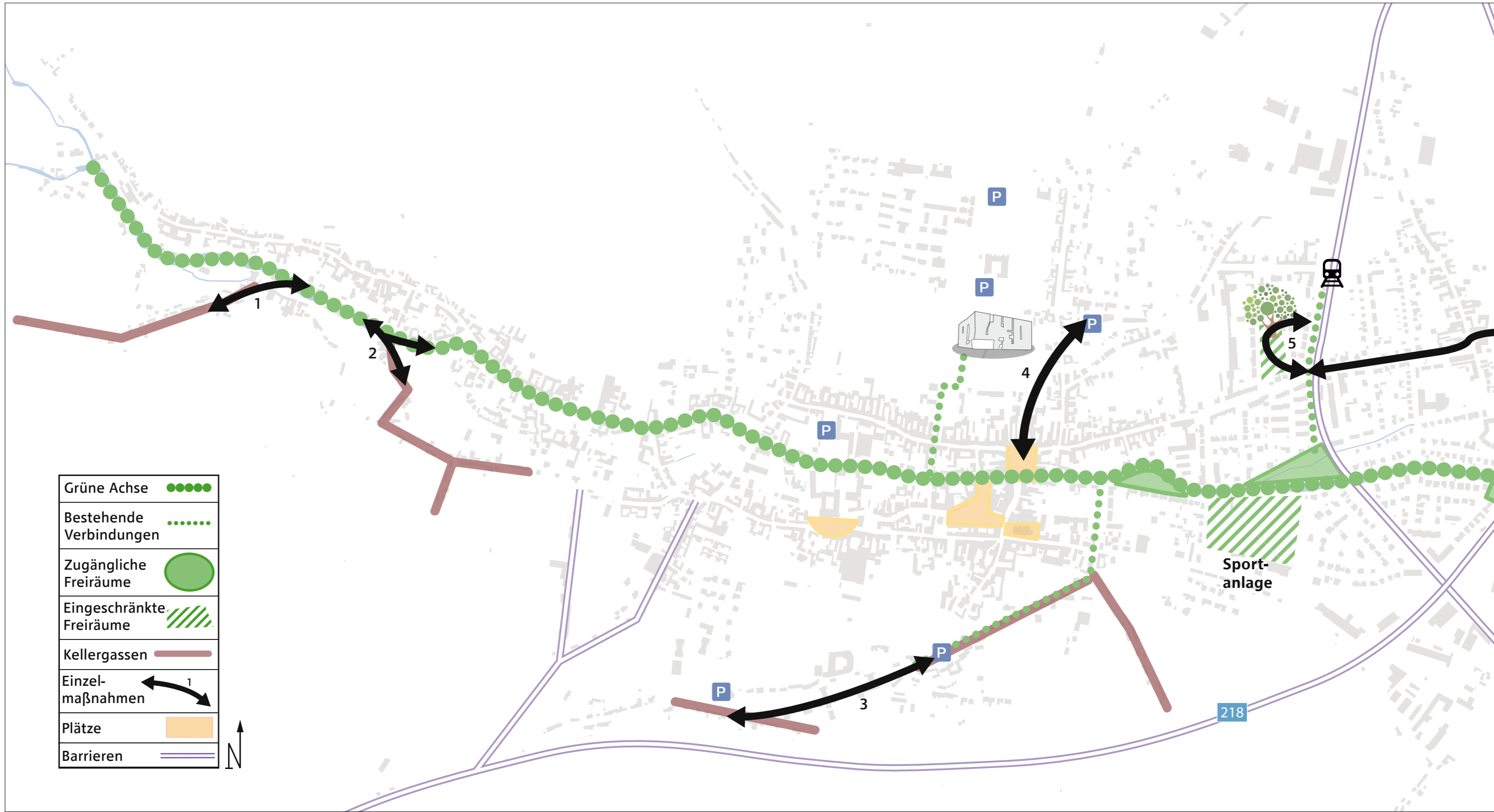
Innerstädtische Kellergassen  
Bei der Umsetzung des Kellergassen-Leitprojekts ist besonders auf die Anwendung raumverträglicher, dem kulturellen Erscheinungsbild entsprechender Gestaltungsmaßnahmen zu achten.

Sammelparkplatz P3  
Aus der Bestandsanalyse geht hervor, dass in diesem Bereich Attraktivität und Sicherheit ausbaufähig sind. Es bietet sich die Chance, hier eine sinnvolle NMIV-Anbindung zu schaffen.

Obstwiese am Bahnhof  
Die private Obstwiese in der Nähe des Bahnhofs hat das Potenzial, in einen öffentlichen Park umgewandelt zu werden.

Verbindung zum „Kampbad“  
Die B34 und die Kampthalbahntrasse stellen in diesem Stadtteil Barrieren dar. Eine Unterführung soll dabei helfen, die Freizeitanlage am Kamp leichter ohne Auto zu erreichen.

Uferpromenade am Kamp  
Der Weg am Kampufer hinter dem Schloss Haindorf soll nach Norden hin, entlang des Mühlkamps, bis zur Freizeitanlage am Kamp fortgeführt werden, um das Langenloiser NMIV-Netz weiter zu verdichten.



## 4. Freiraumkonzept

Die im ersten Leitprojekt behandelten, innerstädtischen Kellergassen (1,2) sind in ihrem Erscheinungsbild raumverträglich zu gestalten bzw. zu erhalten. Zudem soll der Bereich um den Parkplatz zwischen den Kellergassen Dimmelgraben und Sauberg (3) für Fußgänger sicherer und angenehmer gestaltet werden. Der Fußweg zum Loisium soll erneuert und attraktiviert werden. Dies soll nicht zuletzt auch die Verbindung Kamptalstraße als Fußweg (4) ergänzen bzw. entlasten.

Die Obstwiese am Bahnhof (5) hat das Potenzial, in einen öffentlichen Park umgewandelt zu werden. Der Grünraum inmitten der Wohnsiedlung soll als Treffpunkt für Pendler und Anrainer dienen. Von hier aus kann die Grüne Achse in wenigen Gehminuten erreicht werden.

Um die Freizeitanlage am Kamp in das städtische NMIV-Netz einzubinden, soll die Barrierewirkung der B34 aufgebrochen werden. Dies soll durch eine Unterführung im Bereich der Austraße (6) geschehen. Fußgänger und Radfahrer können somit gänzlich die stark befahrenen Straßen meiden.

Der Bereich um Schloss Haindorf soll besser in das Freiraumnetz integriert werden (7). Der naturnahe Weg am Kampufer (8) soll Richtung Norden bis zur Freizeitanlage am Kamp erweitert werden.

Diese Maßnahmen werden im Folgenden genauer beschrieben und je nach Freiraumtypologie in „Punkte“ und „Linien“ beziehungsweise „Striche“ unterteilt. Kellergassen werden als Sonderkategorie behandelt.

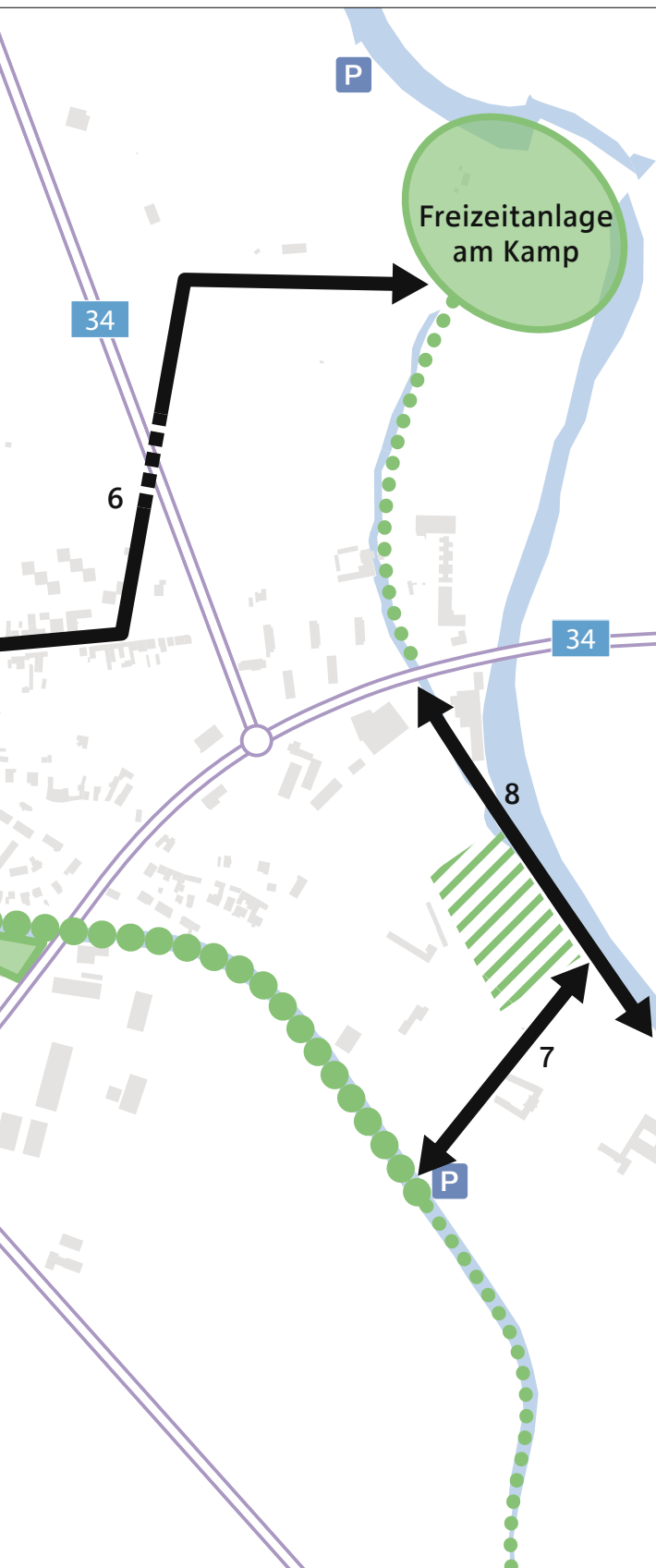


Abb. 55: Karte „Ziele und Maßnahmen Freiraumkonzept“



## 5. Beschreibung der Einzelmaßnahmen

### 1&2 Ausgestaltung der Freiräume in den Kellergassen

Als Beispiel für die Ausgestaltung des Freiraumes in einer Kellergasse wurde der Presslgraben herangezogen. In dieser Kellergasse kann der Freiraum aufgrund der Platzsituation in der Mitte besteht besonders viel Gestaltungspotenzial.

Die Gestaltungsvorschläge sind abgestimmt auf die in Leitprojekt 1 vorgeschlagenen Maßnahmen zur Belebung der Kellergassen. Ein zentrales Anliegen ist immer die Erhaltung des traditionellen Charakters, weshalb dies auch bei der Freiraumgestaltung beachtet werden muss.

Bei der Ausarbeitung der Gestaltungsvorschläge wurde die Broschüre „Kellergassen im Weinviertel“ (vgl. Weinviertel Management (o. J.)) herangezogen, das typische Aussehen von Kellergassen aufzeigt. Sie handelt zwar vom Weinviertel, da Langenlois von diesem jedoch nicht weit entfernt liegt und Kellergassen eher im Weinviertel als im Waldviertel anzutreffen sind, sind die Vorschläge auf Langenlois anwendbar.

#### Straßenbelag

Der typische Straßenbelag in Kellergassen ist eine Pflasterung, kein Asphalt, wie es in dieser Kellergasse momentan der Fall ist. Eine Pflasterung hat außerdem den Vorteil, dass das Wasser besser versickern kann.

Im Zuge der gesamten Neugestaltung sollte auch diese Maßnahme durchgeführt werden. Die Kosten einer Neupflasterung sind zwar eher als hoch einzuschätzen, gerade aber bezogen auf das touristische Potenzial dieser Kellergasse sollte diese Investition durchaus getätigt werden.



Abb. 56: Bild von einem Aufgang in die Weingärten

#### Zugang in die Weingärten

Es gibt bereits, zugehörig zu manchen Kellern, kleine Treppen hinauf in die Weinberge. Falls die dazugehörigen Eigentümer diese durch die neue Kellernutzung nicht ohnehin öffentlich zugänglich machen, sollte darauf geachtet werden, dass die Gemeinde derartige Aufgänge in die Weinberge errichtet.

Der Zugang in die nahe gelegenen Hohlwege ist ebenfalls freizuhalten und ansprechend auszugestalten.





Abb. 57: Umgestaltung nach Richtlinien für typische Kellergassen mit Schwerpunkt Erholungstourismus

## Aufenthaltsmöglichkeiten

Auf der Grünfläche in der Mitte werden Sitzgelegenheiten angeboten, sowohl für Gäste des angedachten Spa-Kellers, als auch für Spaziergänger.

Hier kann das Thema Wein wieder eingebracht werden, die Sitzgelegenheiten können etwa, wie dies zum Beispiel in Hohenruppersdorf der Fall ist, wie ein Weinfass ausgestaltet sein. Im Fall von Hohenruppersdorf gibt es sogar die Möglichkeit, in diesem Weinfass Informationen oder Anleitungen zur Entspannung anzuhören (vgl. Museumsmanagement Niederösterreich GmbH (o. J.)).

Um die Aufenthaltsqualität möglichst hoch zu halten, sollen Nicht-Anrainer mit ihrem PKW nicht in die Kellergasse fahren. Zu diesem Zweck sind an möglichst günstig gelegenen Stellen am Rand aller Kellergassen Sammelplätze zu errichten.

## Anbindung an die Grüne Achse

Da die Freiräume in den Kellergassen für Fußgänger und Fahrradfahrer so attraktiv wie möglich zu gestalten sind, ist eine ebensolche Anbindung ans Zentrum sinnvoll. Diese ist ohnehin schon großteils durch die Grüne Achse entlang des Loisbaches gegeben.

Was hier fehlt, beziehungsweise in Zukunft betont werden muss, ist eine Verbindung zu den Kellergassen. Dies kann durch eine Beschilderung und eine entsprechende Gestaltung des Weges erreicht werden. Die Freiräume der Kellergassen sollen also entsprechend ihres typischen Erscheinungsbildes eindeutig bis zur Grünen Achse fortgeführt werden.





Abb. 58: Parkplatz am Presslgraben  
Quelle: NÖ Atlas

## Parksituation

Um möglichst wenig Autoverkehr im für Tourismusnutzungen vorgesehenen Presslgraben zu haben, ist ein Sammelparkplatz am Rand der Kellergasse sinnvoll. Auf diesem können etwa 25 Fahrzeuge Platz finden. Die dafür vorgesehene Fläche befindet sich derzeit auf Privatgrund an der Kreuzung Presslgraben/ Gartenzeile, weshalb Verhandlungen mit dem Eigentümer über die Nutzung als Parkplatz notwendig sind. Kann keine Einigung erzielt werden, muss im nahen Umfeld nach Alternativen gesucht werden.

## 1&2 Freiräume in den Kellergassen

Vision	Belebung, Erhaltung des kulturellen Erbes
Inhalte	Ausgestaltung durch Pflasterung, Beleuchtung, Möblierung, Bepflanzung
Akteure	Gemeinde, Kellergassenverein
Instrumente	Investitionen
Zeithorizont	5-10 Jahre
Investitionskosten*	125.000 Euro
Laufende Kosten*	2.000 Euro

\* nur für Beispiel Freiraumgestaltung Presslgraben



## 3&4 Innerstädtische Plätze und Verbindungen

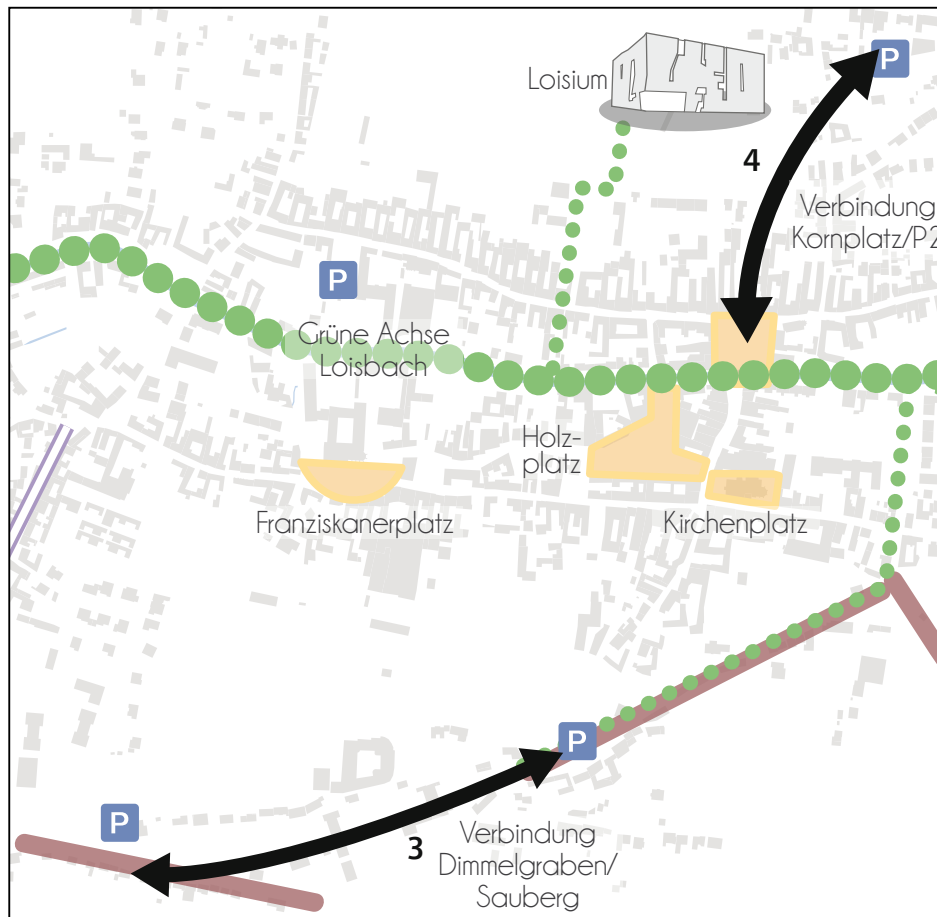


Abb. 59: Kartenausschnitt zu 3&4

Im Zentrum gibt es unter anderem den Holzplatz und den Kornplatz, welche ein hohes Aufenthaltspotenzial aufweisen. Aufgrund des hohen Flächenverbrauchs für den MIV (sowohl fließend als auch ruhend) kann dieses jedoch kaum genutzt werden. Deshalb soll den Plätzen im Zuge dieses Leitprojektes durch eine attraktivere Freiraumgestaltung neues Leben eingehaucht, und eine Nutzung abseits des MIV gestärkt werden.

Um diese Plätze als Treffpunkte zu etablieren und auf den Zentrumsflächen mehr Raum für Fußgänger und Radfahrer sowie für Aufenthaltsflächen zu schaffen, sind Verbindungen notwendig. Diese binden einerseits die Sammelparkplätze außerhalb des Zentrums auf attraktive Weise an und verringern so die Notwendigkeit von Parkplätzen im Zentrum, wodurch Flächen verfügbar werden. Andererseits verbinden sie die innerstädtischen Hotspots untereinander, sodass ein dichtes Netz aus Freiraum-„Punkten“ und „Strichen“ entsteht.



Abb. 60: Innerstädtische Freiräume und Verbindungen



## Kornplatz (A)

Am Loisbach gelegen und von historischen Gebäuden umgeben, bietet der Kornplatz ein hohes Potenzial als Aufenthaltsort und Treffpunkt. Auch durch Einrichtungen wie dem Wochenmarkt, der dort stattfindet, erfährt der Platz Belebung. Durch den hohen Flächenverbrauch für den MIV, von welchem auch Lärmemissionen ausgehen, bieten sich jedoch kaum Möglichkeiten zur Entfaltung dieses Potenzials. So finden sich dort derzeit kaum Sitzgelegenheiten und auch die Wegeführung für den NMIV ist wenig attraktiv, es gibt kaum Schutzwege zur Querung.

Flächen des ruhenden Verkehrs sollen deshalb teilweise umgenutzt werden und dort Sitzmobiliar sowie gestalterische Elemente aufgestellt werden, welche auch eine klare Abgrenzung zwischen Flächen für den MIV und den NMIV erlauben. Diese können auch die Identität gestalterisch unterstreichen, indem auf das Element des Korns genauer eingegangen wird.



Abb. 61: Nextbikestation am Kornplatz

Für die Attraktivierung des Fuß- und Radverkehrs sind weitere Schutzwege vonnöten, die eine sichere Querung erlauben. Außerdem soll das Potenzial der Lage an der Grünen Achse genutzt werden, zum einen durch Aufenthaltsflächen, zum anderen auch durch einen Ausbau der Radverkehrsinfrastruktur. Dazu gehört auch das Aufstellen einer Nextbike-Station, einem in Niederösterreich etablierten BikeSharing-System, welches so auch in Langenlois Anwendung finden soll.

## Holzplatz (B)

Im Zuge der 2009 erfolgten Umgestaltung wurden am Holzplatz zwar Schutzwege installiert sowie ein Straßenbelag asphaltiert, von dem geringere Lärmemissionen als am Kornplatz ausgehen. Dennoch ist die Aufenthaltsqualität derzeit nicht sonderlich hoch. Dies liegt nicht zuletzt daran, dass große Flächenanteile für den MIV reserviert sind. Auf dem Holzplatz befinden sich wichtige Einrichtungen wie die neue Mittelschule, Banken und den einzigen Supermarkt der Innenstadt, zudem eine große Bushaltestelle. Für viele stellt er außerdem eine wichtige Nord-Süd-Verbindung dar. Aus diesen Gründen ist eine Attraktivierung des Platzes anzustreben, die ähnlich wie am Kornplatz durch das Errichten von weiteren Sitzgelegenheiten und gestalterischen Elementen (Stichwort Identität Holz) ablaufen soll.

Am Holzplatz befindet sich außerdem das „Billabankerl“ vor dem Billa, das von vielen ortsansässigen Jugendlichen als Treffpunkt genutzt wird. Dieser Treffpunkt sollte durch weitere Sitzgelegenheiten und Tische ebenfalls verschönert und aufgewertet werden.



## Franziskanerplatz (C)

Auf dem abgerundeten Teil des Franziskanerplatz finden sich derzeit neben einigen Bäumen überwiegend Parkplätze. Gerade aufgrund der räumlichen Nähe zu einem Kindergarten und dem Wohnheim für Schüler der Landesberufsschule für Baugewerbe bietet sich eine Ausgestaltung der Fläche, welche mehr den Charakter eines öffentlichen Platzes zum Tragen bringt, an. Er kann so von den erwähnten Einrichtungen als Treffpunkt genutzt werden. Dies ist auch deshalb von Bedeutung, da im westlichen Teil des Stadtzentrums, in welchem sich der Franziskanerplatz befindet, kaum Treffpunkte und öffentliche Plätze vorhanden sind. Um dies umzusetzen, sind neben Sitzmobiliar auch weitere Gestaltungselemente wie Blumentöpfe und Bäume nötig, die zum Verweilen und Treffen einladen. Diese können auch die Identität von Langenlois unterstreichen, so könnten beispielsweise Weinreben Einzug auf dem Platz halten.



Abb. 62: Unbelebter Franziskanerplatz

## Kirchenplatz (D)

Hier liegt jener Teil des Kirchenplatz im Fokus, welcher als kleiner Vorplatz der Pfarrkirche dient. Diese gepflasterte Fläche wird von vielen Fußgängern frequentiert, da sie in unmittelbarer Nähe zum Rathaus, zu etlichen

Geschäftslokalen sowie zur namensgebenden Kirche liegt, und ist gerade in den sommerlichen Monaten mit Pflanzen ausgestattet.



Abb. 63: Belebter Kirchenplatz

Der Platz bietet deshalb ein großes Potenzial als Treffpunkt, jedoch gibt es derzeit dort keine Sitzgelegenheiten. Zudem laden die umliegenden, stark vom MIV genutzten Straßen, aufgrund der von ihnen ausgehenden Lärm- und Geruchsemissionen derzeit nicht zum Verweilen ein. Eine weitere Ausgestaltung mit Pflanzen (identitätsstiftende Weinreben, Blumentöpfe wie in Schiltern) als Abgrenzung zu den Straßen sowie Sitzmobiliar sind deshalb notwendig, um das Potenzial besser auszuschöpfen und den Kirchenplatz zu einem attraktiven Treffpunkt zu machen.

## Verbindung zu den Sammelparkplätzen

Die attraktive Anbindung vom Zentrum an die fußläufig erreichbaren Sammelparkplätze ist von großer Bedeutung, damit diese von den Zentrumsbesuchern mehr genutzt werden. Dadurch soll erreicht werden, dass einige bislang vom MIV genutzte Flächen im Zentrum (vor allem Parkplätze) nicht mehr benötigt werden. So kann in der Innenstadt mehr Raum für Fußgänger, Radfahrer sowie mehr Aufenthaltsflächen geschaffen werden.



Verbindung 4 vom Kornplatz zum Parkplatz P2 ist bereits recht attraktiv für den NMIV gestaltet, es gibt dort großteils breite Gehwege. Vor allem eine bessere Beschilderung vom Zentrum aus könnte jedoch noch zu einer stärkeren Nutzung beitragen.



Abb. 64: Attraktiver Straßenraum Kampthalstraße

Verbindung 3 vom Sammelparkplatz P3 zu einem weiteren Parkplatz am Sauberg, vorbei an der Gartenbauschule hingegen ist derzeit noch wenig attraktiv. Dort gibt es derzeit noch einen eher problematischen Weg, es gibt keinen Gehsteig (vgl. TU Wien (2016a): Thema 12). Vom Zentrum bis zum P3 gibt es über den Dimmelgraben und die Auböckallee bereits eine angenehme Verbindung, wenngleich dies nicht die kürzeste Verbindung vom Zentrum aus ist. Auch hier ist jedoch eine bessere Beschilderung anzudenken.

## Innerstädtische Verbindungen

Die innerstädtischen Verbindungen zwischen den Plätzen sind für den NMIV größtenteils bereits recht attraktiv gestaltet. So gibt es neben der Grünen Achse am Loisbach viele breite Gehwege. Vor allem an der Rudolfsstraße und der Wiener Straße, die den Zentrumsbereich eingrenzen, gibt es hingegen noch wenig ausreichend breite Gehsteige, weshalb

hier verstärkt auf die alternative Verbindung an der Grünen Achse hingewiesen werden sollte.

### 3&4 Innerstädtische Plätze

Vision	Belebung der Innenstadt, Treffpunkte schaffen
Inhalte	Sitzgelegenheiten, Bepflanzung, NextBike Standplatz + Fahrräder
Akteure	Gemeinde, Energie- und Umweltagentur NÖ
Instrumente	Investitionen
Zeithorizont	2 Jahre
Investitionskosten	25.000 Euro
Laufende Kosten	1.500 Euro

### 3&4 Innerstädtische Verbindungen

Vision	Belebung der Innenstadt, attraktive Wege schaffen
Inhalte	Sammelparkplätze anbinden, Treffpunkte verbinden
Akteure	Gemeinde
Instrumente	Investitionen
Zeithorizont	3 Jahre
Investitionskosten	50.000 Euro
Laufende Kosten	400 Euro

## Beispiel mit Potenzial - Fotostrecke zum Loisium

### Verbindung zum Loisium - Fotostrecke

Die Fotostrecke soll dabei helfen, Mängel und Verbesserungspotenziale auf dem Weg vom Kornplatz zum Loisium aufzuzeigen.

Bereits nach wenigen Schritten wird erneut die Problematik der beengten innerstädtischen Verkehrssituation spürbar. Die Gehsteige entlang der Walterstraße sind stellenweise bis auf wenige Zentimeter verengt. Mobilitätseingeschränkte Menschen sollten daher gänzlich auf die parallel verlaufende Grüne Achse ausweichen.

Weiters kann man feststellen, dass der Weg nicht ausreichend als solcher erkennbar ist. Dies ist auch auf die mangelhafte Beschilderung zurückzuführen, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass Ortsunkundige diese direktere Verbindung nicht nutzen.

Der Weg ist großteils nur geschottert und ansteigend. Eine befestigte, mit Handläufen versehene Wegführung wird hier als sinnvoller erachtet, gerade um auch mobilitätseingeschränkten Personen eine sichere und zumutbare Verbindung zu ermöglichen. Dies ist nicht zuletzt deshalb von Bedeutung, weil es allen Besuchern des Loisium möglich sein soll, den Weg zu nutzen.

Insgesamt sollen von einer Attraktivierung dieser Verbindung zwei Personengruppen profitieren: Einerseits können Touristen des Loisium ihren Ausflug um einen Bummel in die Langenloiser Innenstadt erweitern. Andererseits wird Bewohnern der Wohnsiedlung Lange Sonne eine bessere Zentrumsanbindung ermöglicht, von der auch die Bewohner des dort befindlichen Pflegezentrums profitieren können.

### 3&4 Verbindung zum Loisium

Vision	Barrierefreie Verbindung Loisium & Zentrum, Anlockung Touristen
Inhalte	Befestigter Weg, Geländer
Akteure	Gemeinde, Loisium
Instrumente	Investitionen
Zeithorizont	4 Jahre
Investitionskosten	12.500 Euro
Laufende Kosten	250 Euro

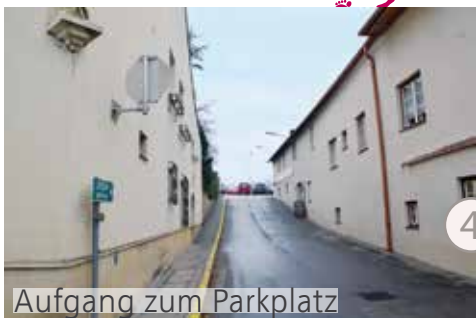
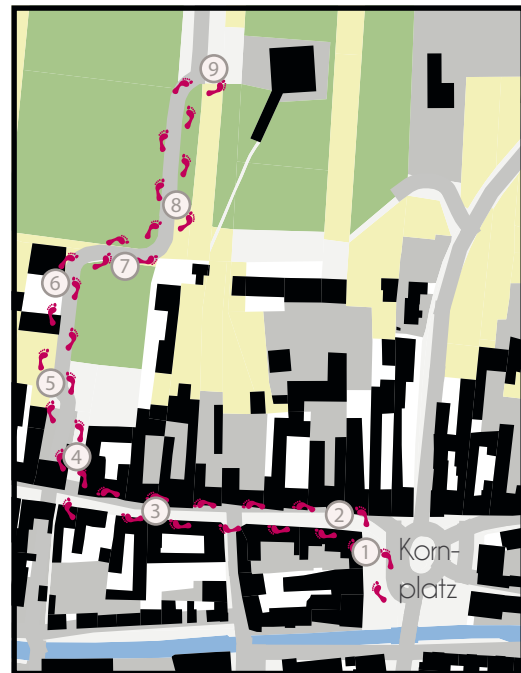




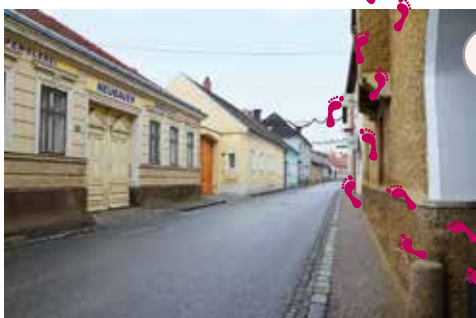
nicht befestigter Weg



Parkplatz Loisium



Aufgang zum Parkplatz



Walterstraße



Kornplatz

Fotostrecke Zentrum - Loisium



## 5 Obstpark "Gönn dir"

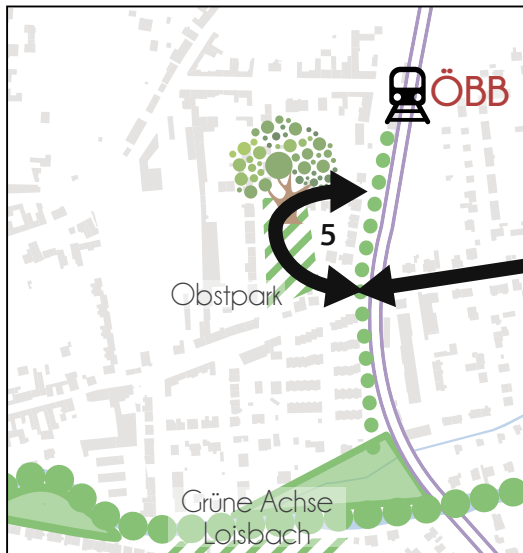


Abb. 65: Kartenausschnitt zu 5

Nahe des Bahnhofs findet sich eine derzeit mit Marillenbäumen bepflanzte Wiese, die zwar in Privatbesitz, aber dennoch öffentlich zugänglich ist. Diese Fläche ist als Bauland gewidmet, aber seit langem unbebaut. Sie bietet ein hohes Freiraumpotenzial inmitten des Wohngebietes und nahe der bereits bestehenden Grünen Achse, auch als Verbindung zwischen Beethovenstraße und Bahnhof. Es bietet sich deshalb an, dort einen öffentlichen Park zu gestalten. Dazu ist selbstverständlich eine Einigung mit dem Eigentümer nötig, welche im Vorhinein nicht garantiert werden kann. Kommt eine solche jedoch zustande, so kann auf dieser Fläche mit verhältnismäßig geringem Aufwand ein Park gestaltet werden, da dort schon eine attraktive Bepflanzung mit Bäumen vorzufinden ist. Für die weitere Ausgestaltung sind deshalb im Wesentlichen nurmehr das Anlegen von Durchwegungen, sowie eine Parkmöblierung und Beleuchtung vonnöten.

Eine Pflege der Obstbäume kann durch lokale Nutzergruppen, wie etwa Kindergartengruppen, welche die Früchte im Sinne einer Streuobstwiese ernten, erfolgen, sodass auch der Erhalt und die Pflege des Parks mit einem recht geringen Aufwand für die Gemeinde durchgeführt werden kann. Auch die Gartenbauschule kann mit einer Kooperation eingebunden und so die Kosten für die Umgestaltung gering gehalten werden.

Unter dem Motto „Gönn dir“ können Bürger ebenso wie Touristen in den Park kommen und das Obst essen. Durch das Motto können auch Jugendgruppen angesprochen werden. Die so entstandene öffentliche Grünfläche soll sich als „Punkt“ im Freiraumnetz von Langenlois etablieren und ist zugleich mit den „Strichen“ im Freiraumkonzept, wie der Johann-Kargl-Straße mit der Verbindung zur Grünen Achse vernetzt.

### 5 Obstpark „Gönn dir“

Vision	Gut angebundener Grünraum in Bahnhofsnähe
Inhalte	Schaffung eines neuen Parks
Akteure	Gemeinde, Eigentümer, Gartenbauschule, Bürger
Instrumente	Investitionen, Umwidmung, Kooperationen
Zeithorizont	7 Jahre
Investitionskosten	240.000 Euro
Laufende Kosten	17.000 Euro





## 6 Verbindung zur Freizeitanlage am Kamp

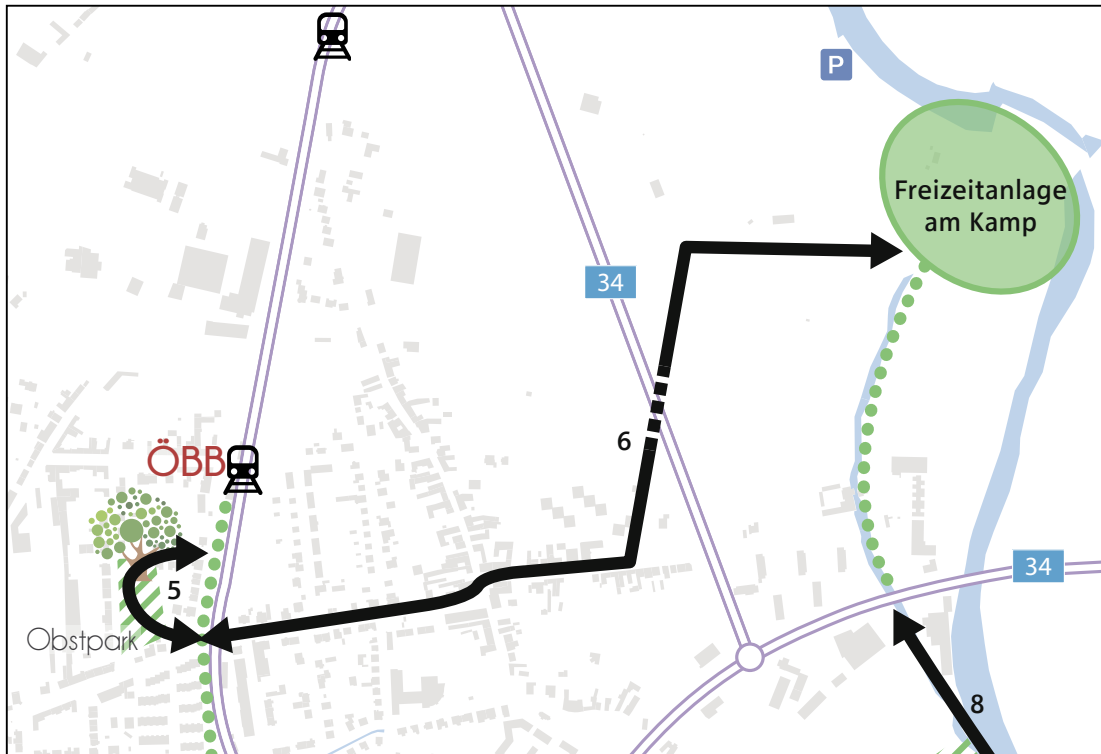


Abb. 67: Kartenausschnitt zu 6

Die Freizeitanlage am Kamp ist besonders im Sommer ein attraktives und häufig frequentiertes Freizeitziel. Derzeit ist die Anbindung an das Stadtzentrum nicht besonders fuß- und radverkehrsfriendly gestaltet, da sie überwiegend an teils auch sehr stark befahrenen Straßen für den MIV, wie der Landesstraße B34, entlang führt und es kaum Querungsmöglichkeiten gibt.

Um diese Verbindung, welche auch von vielen jungen Leuten genutzt wird, angenehmer und auch sicherer zu gestalten, ist eine neue, weitere Anbindung angedacht. Diese ist speziell für Fußgänger und Fahrradfahrer geeignet ist und soll auch höhere Freiraumqualitäten als der bereits bestehende Weg bieten. Dazu wird ausgehend von der Bahnstraße, an der an das bereits bestehende Freiraumnetz mit Anbindung an die Grüne Achse an-

geschlossen werden kann, der Weg nur kurz an der befahrenen Austraße entlang geführt. Im weiteren Verlauf zweigt die Route an der Haindorfer Straße ab und führt entlang bestehender, schwach befahrener Feldstraßen. Um die B34 zu überqueren, ist eine Unterführung für den Fuß- und Radverkehr notwendig, welche die einzige größere bauliche Maßnahme für die neue Verbindung darstellt. Anschließend kann wieder an schwach befahrene Straßen entlang von Feldern angeknüpft werden, sodass ein überwiegend kaum vom MIV belasteter Weg bis zur Freizeitanlage gegeben ist, der auch hohe Freiraumqualitäten im Grünen bietet.

Bei einer erlaubten Geschwindigkeit von 70 km/h, einem DTV-Wert von 7579 Fzg/24h (Amt der NÖ Landesregierung (2014)) und einem geschätzten Fuß- und Raderkehrsauf-



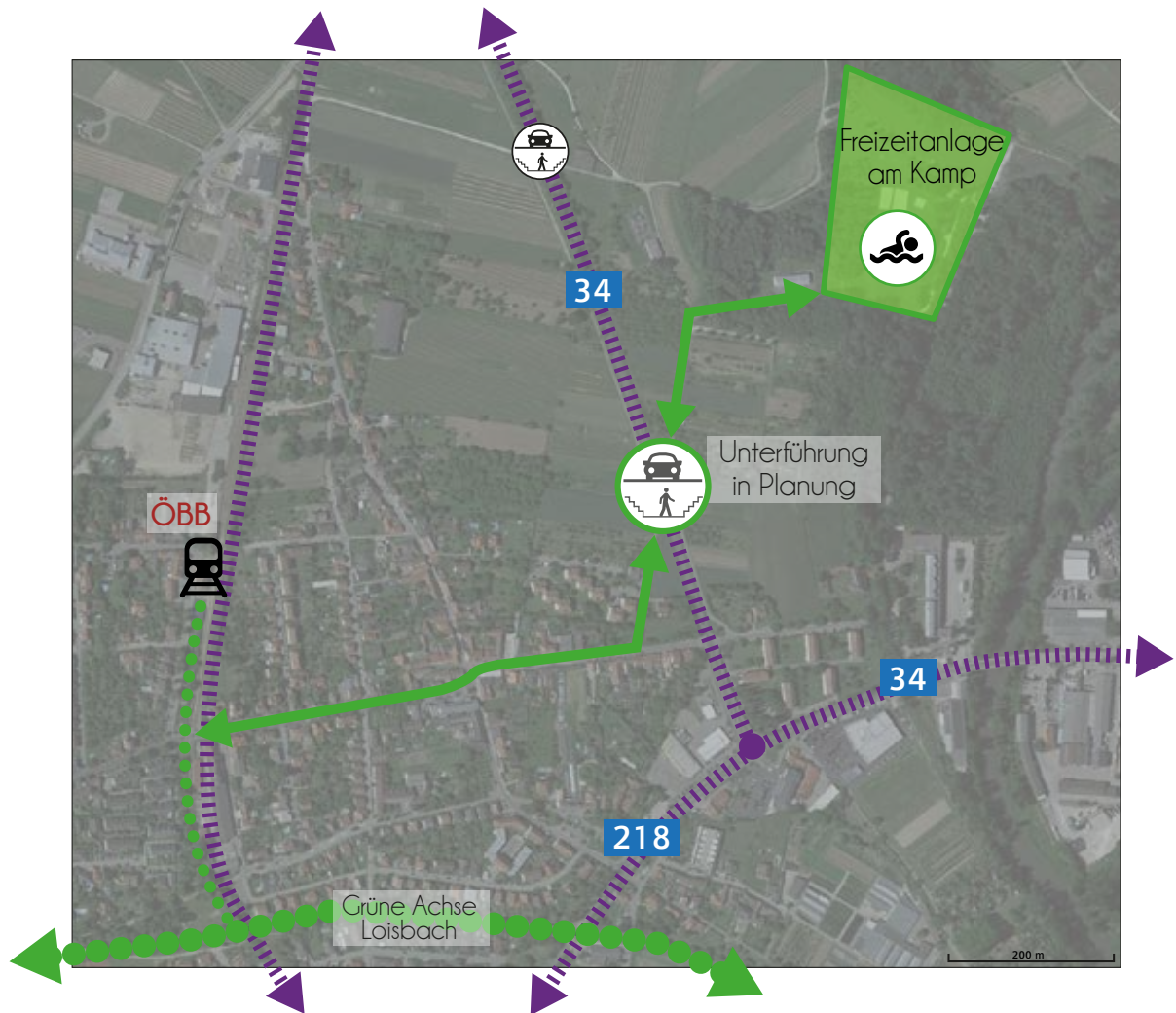


Abb. 68: Verbindung zur Freizeitanlage am Kamp

kommen von etwa 100 Personen wäre auch eine Lichtsignalanlage zur Überquerung anzudenken. Zu bedenken ist jedoch, dass gerade an heißen Sommertagen die Spitzenstundewerte um einiges höher liegen können und außerdem der Verkehrsfluss des MIV durch eine Ampel beeinträchtigt wird. Umwelttechnisch gesehen führt das Abbremsen und Beschleunigen, das zudem auch etwas weiter am Kreisverkehr erneut auftritt, zu negativen Effekten.

Eine Unterführung für den Fuß- und Radverkehr ist deshalb aus verkehrstechnischer Sicht zu gerechtfertigt.

6 Verbindung zur Freizeitanlage am Kamp	
Vision	Sichere und direkte Verbindung zwischen Zentrum und „Kampbad“
Inhalte	Bau einer Unterführung, Gestaltung des Weges
Akteure	Gemeinde, Land NÖ
Instrumente	Investitionen
Zeithorizont	12 Jahre
Investitionskosten	450.000 Euro
Laufende Kosten	3.600 Euro



## 7&8 Kamppromenade

Ausgehend von Schloss Haindorf bietet es sich an, am Kamp entlang spazieren zu gehen. Dies ist derzeit jedoch aufgrund der geringen Durchwegung am Flussufer nur sehr eingeschränkt möglich, da außer den Wegen nahe der Kleingartensiedlung keine Uferpfade vorhanden sind. Um diese Lücke im Freiraumnetz zu schließen und auch an die in der Nähe verlaufende Grüne Achse am Loisbach anzuschließen, sollen deshalb Wege entlang des Ufers gestaltet werden, die ausgehend vom Schloss bis zur Freizeitanlage am Kamp führen. Davon profitieren nicht nur die Einheimischen, sondern auch Kulturtouristen, welche Veranstaltungen in Schloss Haindorf besuchen, können entlang des Uferwegs flanieren.

Dazu werden die bereits existierenden Trampelpfade zugänglicher gemacht und Lücken geschlossen, sodass ein durchgängiger Weg entsteht. Am Ende der Kleingartensiedlung zweigt der Mühlkamp als kleinerer Fluss vom Kamp ab, an diesem entlang kann auf bereits bestehenden Wegen bis zur Wiener Straße (B 34) angeschlossen werden.

Hier gibt es 2 Planungsvarianten, wie auf der nächsten Doppelseite ersichtlich.

### Variante A

Variante A sieht vor, eine Bedarfs-Lichtsignalanlage über die B34 zu errichten, um eine der Verkehrsmenge und Verkehrssicherheit gerechte Querungsmöglichkeit zu schaffen.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird an einen Pfad angeschlossen, welcher seinerseits an die schwach befahrene Austraße und die dortige Brücke anbindet. Der hier genutzte Pfad befindet sich auf einer als Grüngürtel gewidmeten Fläche. Damit kann davon ausgegangen werden, dass in Zukunft kaum Bauvorhaben den Wegeschluss zerstören.

### Variante B

Variante B sieht bereits vor der B34 eine eigene Brücke für den NMIV vor, welche über den Mühlkamp führt. Um die Landesstraße zu überqueren ist ähnlich wie in Variante A eine Bedarfs-Lichtsignalanlage vorgesehen, nur auf der anderen Flusseite. Dort kann dann wiederum an einen anderen Teil der Austraße, welcher ebenfalls nur schwach MIV-belastet ist, angebunden werden. Duzem hat diese Variante den Vorteil, dass die B34 nur ein Mal gequert werden muss.

Die Austraße führt schließlich weiter entlang des Mühlkamp bis zur Freizeitanlage am Kamp. Entlang des so gestalteten Weges können sowohl Fußgänger als auch Radfahrer ihrer Wege ziehen.



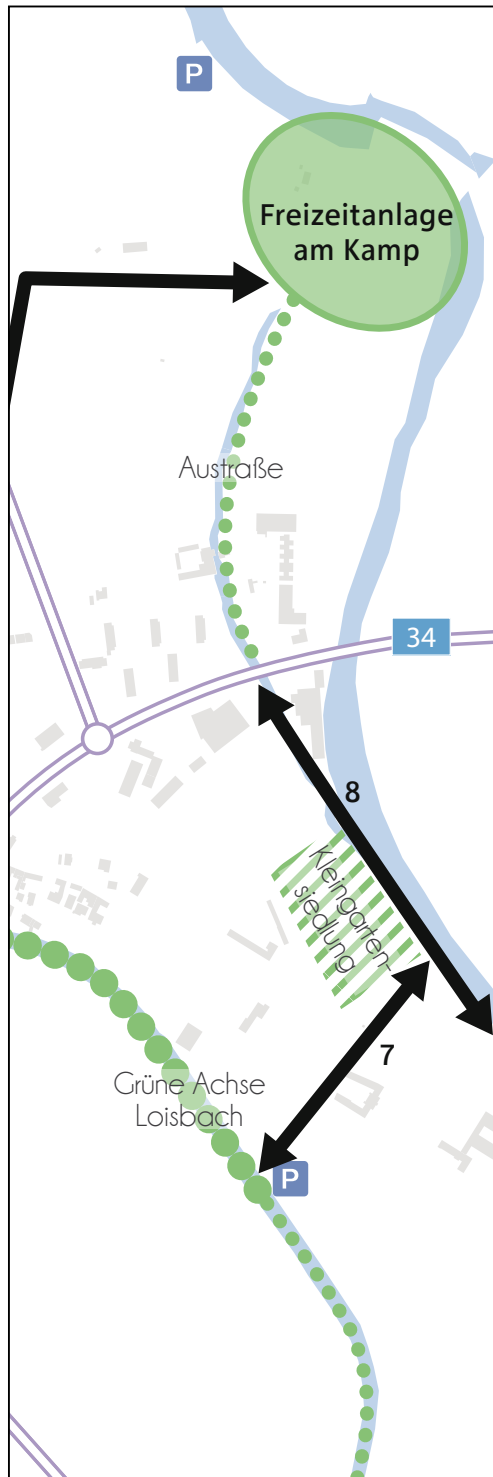


Abb. 69: Kartenausschnitt zu 7&8

## 7&8 Kamppromenade A

Vision	Attraktiver Weg entlang des Kamp
Inhalte	Ausgestaltung des Weges, Lichtsignalanlage
Akteure	Gemeinde
Instrumente	Investitionen
Zeithorizont	9 Jahre
Investitionskosten	188.000 Euro
Laufende Kosten	1900 Euro

## 7&8 Kamppromenade B

Vision	Attraktiver und sicherer Weg entlang des Kamp
Inhalte	Ausgestaltung des Weges, Brücke, Lichtsignalanlage
Akteure	Gemeinde
Instrumente	Investitionen
Zeithorizont	10 Jahre
Investitionskosten	209.000 Euro
Laufende Kosten	1900 Euro

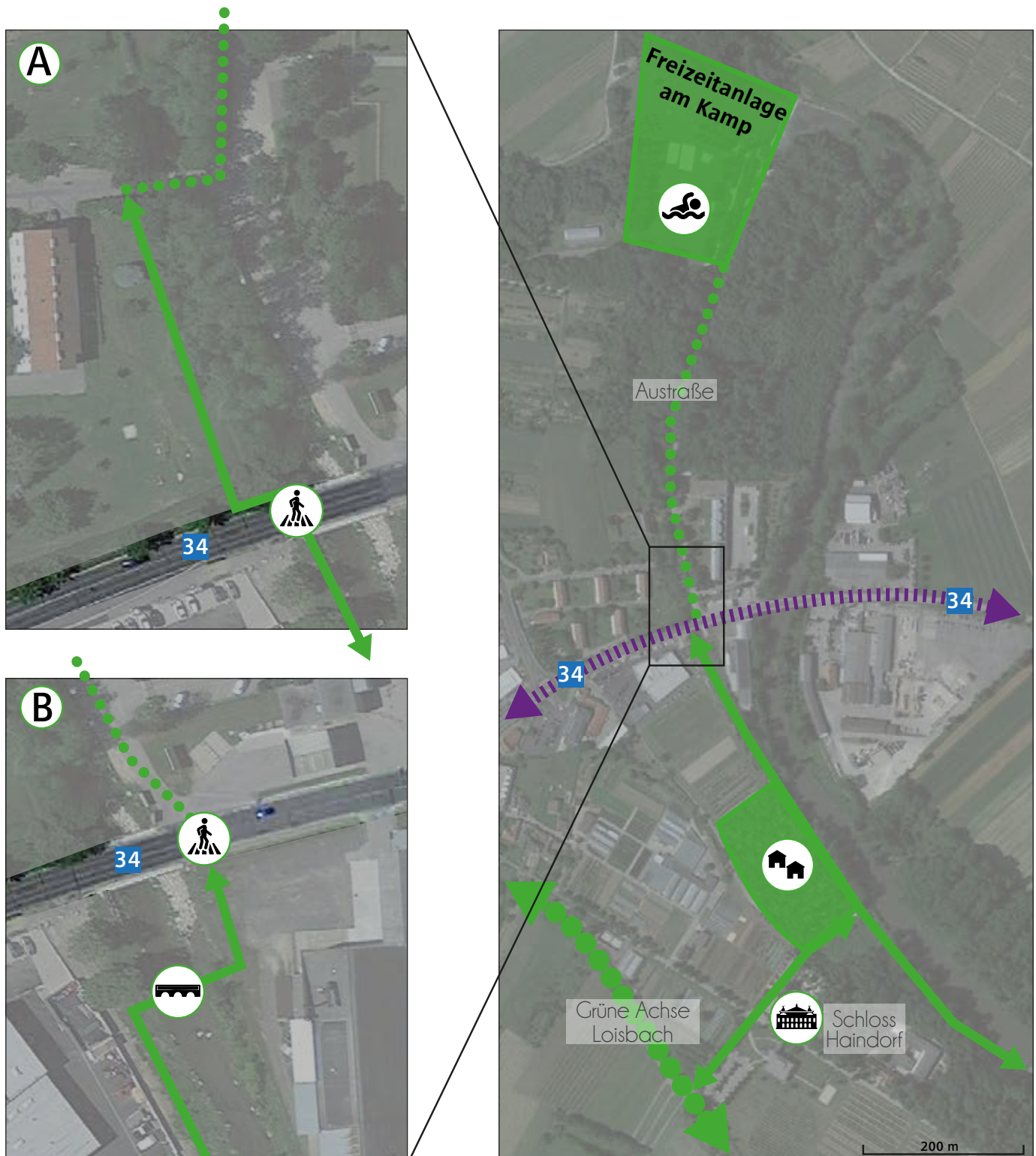


Abb. 70: Kamppromenade



## 6. Vorzeigebispiel: Fotostrecke Zentrum - Bahnhof

Auf der folgenden Doppelseite wird ein exemplarischer Weg in Langenlois gezeigt, welcher in dieser Form schon besteht. Gerade dieser gezeigte Weg kann als Vorbild für die Ausgestaltung anderer Wege in der Stadt gelten.

Die Strecke beginnt am Kornplatz und verläuft gen Osten entlang der Grünen Achse am Loisbach flussabwärts bis zur Promenadensiedlung und von dort aus Richtung Norden bis zum Bahnhof. In der Darstellung sind die einzelnen Teilstrecken mit Ziffern, und einige nennenswerte Punkte mit Buchstaben gekennzeichnet.

gängerbrücke erreichbar (4) - eine BMX-Bahn und ein öffentlicher Fußballplatz (C). Folgt man dem Weg in die Promenadensiedlung Richtung Norden, erreicht man einen Spielplatz. Diese Einrichtungen machen deutlich, dass entlang der Grünen Achse Erholungsmöglichkeiten für verschiedenste Altersgruppen vorhanden sind.

Nach Queren der in Ost-West-Richtung verlaufenden Bahnstraße landet man in der Johann-Kargl-Straße. In dieser findet man einen durch eine Baumreihe vom MIV abgetrennten Gehweg vor (5). Nach einer kurzen Strecke endet die Allee am Bahnhof (D).

### Zwischen Kornplatz und Kaiser-Josef-Platz

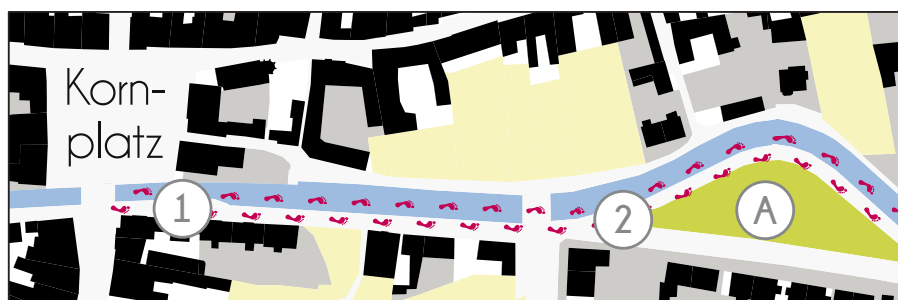
Lässt man den verkehrsintensiven Kornplatz hinter sich, erreicht man nach einer kurzen Uferpromenade (1) wieder den „grünen“ Bereich der namensgebenden Achse. Kurz darauf ist man am Kaiser-Josef-Platz (A) angekommen, welcher durch seine Einbuchtung den Wegverlauf kurz von der Straße ablenkt. In diesem kleinen Park befinden sich neben vielen schattenspendenden Bäumen und einigen Statuen auch Sitzgelegenheiten, welche zum Verweilen einladen. Die Straße bietet in diesem Bereich eine zusätzliche Spur für Radfahrer (2), welche den direkten Weg bevorzugen. Immer wieder finden sich kleine Brücken über den Loisbach, welche eine Querung für Fußgänger und Radfahrer erlauben (3).

### Sportplatz und Promenadensiedlung

Nach Querung der Franz-Josef-Straße findet man rechterhand den Sportplatz des USV Langenlois (B). Dieser ist zwar nicht frei zugänglich, doch befindet sich ein Stück weiter - am anderen Ufer des Loisbach - über eine Fuß-



## Fotostrecke Zentrum - Bahnhof





## 7. Überblick über Akteure, Instrumente und Kosten

1&2 Freiräume in den Kellergassen		3&4 Innerstädtische Plätze	
Vision	Belebung, Erhaltung des kulturellen Erbes	Vision	Belebung der Innenstadt, Treffpunkte schaffen
Inhalte	Ausgestaltung durch Pflasterung, Beleuchtung, Möblierung, Bepflanzung	Inhalte	Sitzgelegenheiten, Bepflanzung, NextBike Standplatz + Fahrräder
Akteure	Gemeinde, Kellergassenverein	Akteure	Gemeinde, Energie- und Umweltagentur NÖ
Instrumente	Investitionen	Instrumente	Investitionen
Zeithorizont	5-10 Jahre	Zeithorizont	2 Jahre
Investitionskosten*	125.000 Euro	Investitionskosten	25.000 Euro
Laufende Kosten*	2.000 Euro	Laufende Kosten	1.500 Euro

\* nur für Beispiel Freiraumgestaltung Presslgraben

### Freiräume in den Kellergassen

Für die Umsetzung und Finanzierung der Kellergassen ist hauptsächlich die Gemeinde zuständig, der Kellergassenverein gibt jedoch gestalterische Inputs und appelliert an die Eigentümer für eine entsprechende Gestaltung ihres Privatbesitzes. Bis alle Kellergassen der Tradition entsprechend gestaltet sind wird es wahrscheinlich länger als 10 Jahre dauern, erste Erfolge sollten allerdings schon nach 5 Jahren erkennbar sein.

Die Investitionskosten für den Presslgraben ergeben sich aus einer Fläche von 1.500m<sup>2</sup>, auf der der Asphalt abgetragen (20€/m<sup>2</sup>), der Untergrund verdichtet (0,6€/m<sup>2</sup>), geschottert (10€/m<sup>2</sup>) und anschließend gepflastert (50€/m<sup>2</sup>) wird (vgl. BKI (2010)). Die Pflasterung kostet somit in etwa 120.000€. Die übrigen Kosten entfallen auf das Pflanzen von 4-5 heimischen Bäumen und auf das Mobiliar (vgl. RM).

### Innerstädtische Plätze

Den Umbau und den Ankauf der Sitzgelegenheiten sowie der Blumentöpfe übernimmt die Gemeinde selbst, was mit etwa 14.000€ beziffert wird (vgl. RM). Genauso muss die Gemeinde die Kosten für die Erhaltung der Pflanzen tragen.

NextBike-Stationen werden von der Energie- und Umweltagentur Niederösterreich betrieben. Für die Anschaffung von 2 Stationen mit je 4 Fahrrädern fallen für die Gemeinde Kosten von 8.000€ an. Pro Jahr kostet die Station außerdem 70€ für die Wartung (vgl. NextBike Niederösterreich (2016)).

Etwa 2.500 Euro entfallen auf die Neupflanzung von Bäumen auf mehreren Plätzen, besonders am Franziskanerplatz, und die Ausweisung von Schutzwegen (vgl. RM). Die Maßnahmen sind nicht von baulicher Art, weshalb dies in 2 Jahren realisiert werden kann.



3&4 Innerstädtische Verbindungen		3&4 Verbindung zum Loisium	
Vision	Belebung der Innenstadt, attraktive Wege schaffen	Vision	Barrierefreie Verbindung Loisium & Zentrum, Anlockung Touristen
Inhalte	Sammelparkplätze anbinden, Treffpunkte verbinden	Inhalte	Befestigter Weg, Geländer
Akteure	Gemeinde	Akteure	Gemeinde, Loisium
Instrumente	Investitionen	Instrumente	Investitionen
Zeithorizont	3 Jahre	Zeithorizont	4 Jahre
Investitionskosten	50.000 Euro	Investitionskosten	12.500 Euro
Laufende Kosten	400 Euro	Laufende Kosten	250 Euro

## Innerstädtische Verbindungen

Die Gemeinde als Akteur ist dafür zuständig, die innerstädtischen Wege zu verbessern. Den größten Kostenanteil macht dabei die Errichtung eines Gehweges entlang einer Kellergasse aus. Dieser ist 350 Meter lang, für die Errichtung wurde pro Meter ein Preis von 140€ angenommen (vgl. RM).

Abseits dieser baulichen Maßnahme handelt es sich nur um kleinere gestalterische Eingriffe, weshalb der gesamte Maßnahmenblock innerhalb der nächsten zwei bis drei Jahre umgesetzt werden kann. Die laufenden Kosten sind sehr gering gehalten, da es sich dabei vor allem um die Erhaltung des neu geschaffenen Gehweges handelt.

## Verbindung zum Loisium

Die Kosten für die Verbindung zum Loisium werden von der Gemeinde getragen. Es ist eine finanzielle Beteiligung durch die Betreiber des Loisium vorgesehen, da es auch in deren Interesse ist, dass Personen aus dem Zentrum zu ihnen kommen. Dies wird durch die Bezahlung der Betriebskosten vorgeschlagen. Die Befestigung des 80m langen und 2,5m breiten, ansteigenden Wegstücks nimmt dabei den Hauptanteil ein (50€/m<sup>2</sup>). Weitere Kosten ergeben sich durch das Anbringen eines Handlaufs (130€/4m) (vgl. Edelstahl-Handel Altmann OHG (o. J.)).

Diese Maßnahme soll in etwa 5 Jahren und damit später als die Maßnahmen im Stadtkern fertiggestellt werden. In diesem weiteren Schritt können jene durch die Verbindung zum Loisium vervollständigt werden.



5 Obstpark „Gönn dir“	
Vision	Gut angebundener Grünraum in Bahnhofsnahe
Inhalte	Schaffung eines neuen Parks
Akteure	Gemeinde, Eigentümer, Gartenbauschule, Bürger
Instrumente	Investitionen, Umwidmung, Kooperationen
Zeithorizont	7 Jahre
Investitionskosten	240.000 Euro
Laufende Kosten	17.000 Euro

6 Verbindung zur Freizeitanlage am Kamp	
Vision	Sichere und direkte Verbindung zwischen Zentrum und „Kampbad“
Inhalte	Bau einer Unterführung, Gestaltung des Weges
Akteure	Gemeinde, Land NÖ
Instrumente	Investitionen
Zeithorizont	12 Jahre
Investitionskosten	450.000 Euro
Laufende Kosten	3.600 Euro

## Obstpark

Bei der Realisierung des Parks braucht es eine Kooperation mit dem Eigentümer, damit die Fläche verfügbar ist. Je nach Kauf oder Pachtverhältnis fallen unterschiedliche, schwer abschätzbare Kosten an.

Der 5.000m<sup>2</sup> große Park wird von der Gemeinde errichtet. Es ist ein extensiver Park mit geringer Neupflanzung, weshalb mit 43€/m<sup>2</sup> gerechnet wird. Die vier vorgesehenen Sitzplätze mit Bänken kosten 2.300€, eine benötigte Fahrradabstellanlage 800€ (vgl. RM). Für die Beleuchtung ist eine Kabelverlegung notwendig (300lfm zu je 48€), außerdem die Anschaffung von 12 Lampen (630€/Stk.) (vgl. Trilux (2014)).

Die Erhaltung des Parks soll in Kooperation mit der Gartenbauschule laufen, sodass der Gemeinde bei der Pflege lediglich laufende Kosten von 0,4% des Errichtungspreises entstehen.

## Verbindung zur Freizeitanlage am Kamp

Bei dieser großen baulichen Maßnahme ist aufgrund der hohen Kosten und der Zuständigkeit des Landes (Landesstraße) ein langer Abstimmungsprozess zwischen der Gemeinde und der zuständigen Verwaltungsabteilung in St. Pölten notwendig.

Das hohe Investitionsvolumen hat dabei nicht alleine die Gemeinde zu tragen, sondern es ist eine finanzielle Beteiligung des Landes in Form einer Förderung für „Investitionen in die öffentliche Sicherheit und Barrierefreiheit“ anzustreben (vgl. Amt der NÖ Landesregierung (o. J. a)).

Als Referenz für die Kosten der Unterführung wurde eine Unterführung bei Aiterhofen (Deutschland) unter der B8 herangezogen (vgl. Gemeinde Aiterhofen (o. J.)). Für die laufenden Kosten wurden 0,8% der Errichtungskosten angenommen.



7&8 Kamppromenade A		7&8 Kamppromenade B	
Vision	Attraktiver Weg entlang des Kamp	Vision	Attraktiver und sicherer Weg entlang des Kamp
Inhalte	Ausgestaltung des Weges, Lichtsignalanlage	Inhalte	Ausgestaltung des Weges, Brücke, Lichtsignalanlage
Akteure	Gemeinde	Akteure	Gemeinde
Instrumente	Investitionen	Instrumente	Investitionen
Zeithorizont	9 Jahre	Zeithorizont	10 Jahre
Investitionskosten	188.000 Euro	Investitionskosten	209.000 Euro
Laufende Kosten	1900 Euro	Laufende Kosten	1900 Euro

## Kamppromenade A

Die Realisierung der Kamppromenade fällt in den Aufgabenbereich der Gemeinde. Sie beinhaltet die Gestaltung eines Fuß- und Radweges in der Länge von 600m. Pro Meter fallen Kosten von 141€ an (vgl. RM), was insgesamt 85.000€ ausmacht. Weiters fallen 240€ für einen Schutzweg über die B34 und 100.000€ für eine Lichtsignalanlage (vgl. RM) an.

Dazu kommen noch Kosten für etwa fünf Sitzbänke, die entlang des Weges aufgestellt werden, was in etwa 3.000€ ausmacht (vgl. RM).

Im Vergleich zu Variante B ist der auszugestaltete Weg entlang des Kamp länger, weshalb die Investitionskosten, trotz des nicht vorgesehenen Brückenbaus, nicht viel niedriger sind.

## Kamppromenade B

Die Investitionskosten einer Brücke dieser Ausführung betragen in etwa 36.000 Euro (vgl. Marbacher Zeitung (2015), Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club (2015)). Jedoch ist der zu errichtende Weg entlang des Kamp um 100m kürzer. Die übrigen Kostenpositionen sind gleich wie in Variante A. Deshalb sind die Investitionskosten trotz Brücke nur um 21.000 Euro höher.

Die laufenden Kosten sind nahezu ident, der kürzere Weg und die Brücken ergänzen sich hier. Diese Variante für Nutzer angenehmer und sicherer, weshalb sie breiteren Anklang in der Bevölkerung finden wird und vor allem die Unfallgefahr bzw. die Unfallkosten geringer gehalten werden können.



## 8. Zeitlicher Ablauf

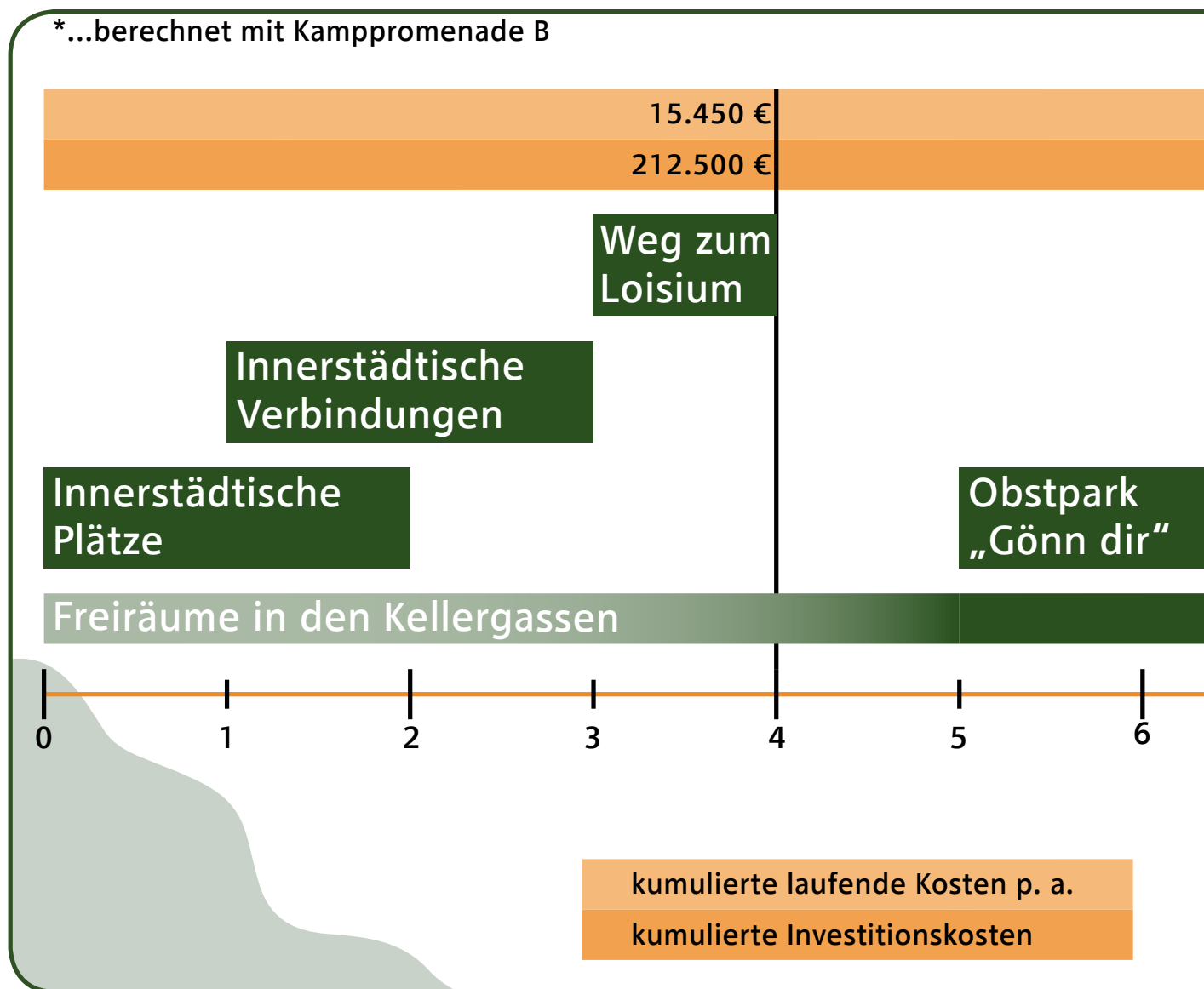
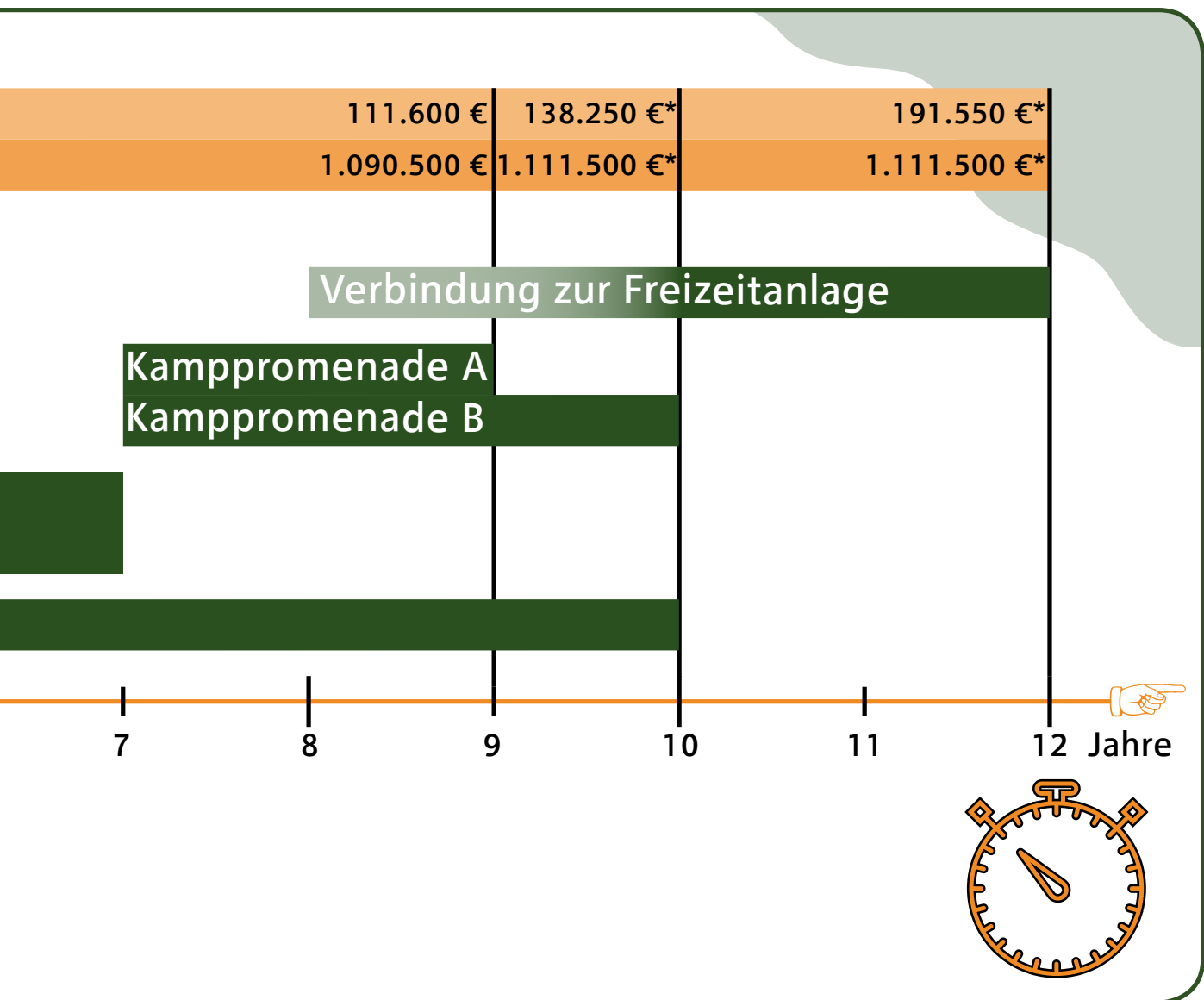


Abb. 72: Zeitlicher Ablauf zu Leitprojekt II





# Anhang



1. Details zur Kostenberechnung (Freiraum)	112
2. Abbildungen	114
3. Quellen	116
4. Gruppe 2	118
5. Prosezzeindrücke	120



## 1. Details zur Kostenberechnung (Freiraum)

Maßnahme	Investitionskosten	Laufende Kosten	0	1	2	3
Freiräume in den Kellergassen	125.000 €	2.000 €	125.000 €	127.000 €	129.000 €	131.000 €
Innerstädtische Plätze	25.000 €	1.500 €	25.000 €	26.500 €	28.000 €	29.500 €
Innerstädtische Verbindungen	50.000 €	400 €	0 €	50.000 €	50.400 €	50.800 €
Verbindung zum Loisium	12.500 €	250 €	0 €	0 €	0 €	12.500 €
Obstpark "Gönn dir"	240.000 €	17.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Kampfpromenade A	188.000 €	1.900 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Kampfpromenade B	209.000 €	1.900 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Verbindung zur Freizeitanlage	450.000 €	3.600 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	1.299.500 €		150.000 €	203.500 €	207.400 €	223.800 €
Summen mit Variante A:	1.090.500 €					
Summen mit Variante B:	1.111.500 €					

Jahr	0	1	2	3
Σ Investition	150.000 €	200.000 €	200.000 €	212.500 €
Σ lfd. Kosten	0 €	3.500 €	7.400 €	11.300 €



4	5	6	7	8	9	10	11	12	nur lfd. K.
133.000 €	135.000 €	137.000 €	139.000 €	141.000 €	143.000 €	145.000 €	147.000 €	149.000 €	24.000 €
31.000 €	32.500 €	34.000 €	35.500 €	37.000 €	38.500 €	40.000 €	41.500 €	43.000 €	18.000 €
51.200 €	51.600 €	52.000 €	52.400 €	52.800 €	53.200 €	53.600 €	54.000 €	54.400 €	4.400 €
12.750 €	13.000 €	13.250 €	13.500 €	13.750 €	14.000 €	14.250 €	14.500 €	14.750 €	2.250 €
0 €	240.000 €	257.000 €	274.000 €	291.000 €	308.000 €	325.000 €	342.000 €	359.000 €	119.000 €
0 €	0 €	0 €	188.000 €	189.900 €	191.800 €	193.700 €	195.600 €	197.500 €	9.500 €
0 €	0 €	0 €	209.000 €	210.900 €	212.800 €	214.700 €	216.600 €	218.500 €	9.500 €
0 €	0 €	0 €	0 €	450.000 €	453.600 €	457.200 €	460.800 €	464.400 €	14.400 €
227.950 €	472.100 €	493.250 €	911.400 €	1.386.350 €	1.414.900 €	1.443.450 €	1.472.000 €	1.500.550 €	201.050 €
	A:		702.400 €	1.175.450 €	1.202.100 €	1.228.750 €	1.255.400 €	1.282.050 €	191.550 €
	B:		723.400 €	1.196.450 €	1.223.100 €	1.249.750 €	1.276.400 €	1.303.050 €	191.550 €

4	5	6	7	8	9	10	11	12
212.500 €	452.500 €	452.500 €	640.500 €	1.090.500 €	1.090.500 €	1.090.500 €	1.090.500 €	1.090.500 €
15.450 €	19.600 €	40.750 €	61.900 €	84.950 €	111.600 €	138.250 €	164.900 €	191.550 €
			mit A	mit A	mit A	mit A	mit A	mit A
			661.500 €	1.111.500 €	1.111.500 €	1.111.500 €	1.111.500 €	1.111.500 €
			61.900 €	84.950 €	111.600 €	138.250 €	164.900 €	191.550 €
			mit B	mit B	mit B	mit B	mit B	mit B



## 2. Abbildungen

Abb. 1: Ablaufdiagramm	5
Abb. 2: Lage von Langenlois (3 Karten)	6
Abb. 3: Überblick über alle Analysethemen	12
Abb. 4: Stärken x Schwächen	17
Abb. 5: Stärken x Risiken	18
Abb. 6: Schwächen x Chancen	19
Abb. 7: Risiken x Schwächen	20
Abb. 8: Beispieljodel Szenario 1	24
Abb. 9: Zeitungsausschnitte vom Weinskandal 1985	25
Abb. 10: Elektroauto am Holzplatz	26
Abb. 11: Beispieljodel Szenario 3	26
Abb. 12: Leitranken mit Zielen und Unterzielen	29
Abb. 13: Die Wirtschaftliche Weinrebe	30
Abb. 14: Die Umweltbewusste Weinrebe	32
Abb. 15: Die Lebendige Weinrebe	34
Abb. 16: Maßnahmenbäume Kellergassen	38
Abb. 17: Steps Kellergassen	43
Abb. 18: Kellergasse Mittelberg	45
Abb. 19: Schneidergraben in Schiltern	45
Abb. 20: Kellergasse Schiltern	45
Abb. 21: Heiligenstein in Zöbing	46
Abb. 22: Kellergasse Gobelsburg	46
Abb. 23: Presslgraben in Langenlois	47
Abb. 24: Weraingraben in Langenlois	47
Abb. 25: Weichselgraben in Langenlois	48
Abb. 26: Großer Buriweg in Langenlois	48
Abb. 27: Ausblick vom Sauberg auf Langenlois	49
Abb. 28: Dimmelgraben in Langenlois	49
Abb. 29: Oberer Spiegelgraben in Langenlois	50
Abb. 30: Mittlerer Spiegelgraben in Langenlois	51
Abb. 31: Kellergasse Falkenstein	54
Abb. 32: Logo des Kellergassen Vereins in Krems, Vereins Homepage	58
Abb. 33: Logo „Auf den Spuren der Kellerkatze“	58
Abb. 34: Karte „Zonenausweisung Schiltern“	59
Abb. 35: Karte „Zonenausweisung Gobelsburg“	60
Abb. 36: Karte „Zonenausweisung Mittelberg“	60
Abb. 37: Karte „Zonenausweisung Zöbing“	61
Abb. 38: Karte „Zonenausweisung Langenlois“	62
Abb. 39: Jugendkeller	63
Abb. 40: Spa-Keller	63
Abb. 41: Pool in den Weinbergen	64



Abb. 42: Beispielkeller aus Feuersbrunn I	65
Abb. 43: Luftbild Beispielkeller I	65
Abb. 44: Beispielkeller aus Feuersbrunn II	65
Abb. 45: Luftbild Beispielkeller II	65
Abb. 46: Zeitlicher Ablauf zu Leitprojekt I	72
Abb. 47: Engstelle in der Bahnstraße	76
Abb. 48: Gestaltungsbedarf im Mittleren Spiegelgraben	76
Abb. 49: Obstwiese beim Bahnhof	77
Abb. 50: Naturbelassener Weg am Kampufer	77
Abb. 51: Maßnahmenbäume Freiraum	78
Abb. 52: Verkehrssituation am Holzplatz	79
Abb. 53: Schloss Haindorf	79
Abb. 54: Karte „Bestehendes Freiraumnetz“	80
Abb. 55: Karte „Ziele und Maßnahmen Freiraumkonzept“	83
Abb. 56: Bild von einem Aufgang in die Weingärten	84
Abb. 57: Umgestaltung nach Richtlinien für typische Kellergassen mit Schwerpunkt Erholungstourismus	85
Abb. 58: Parkplatz am Presslgraben	86
Abb. 59: Kartenausschnitt zu 3&4	87
Abb. 60: Innerstädtische Freiräume und Verbindungen	88
Abb. 61: Nextbikestation am Kornplatz	89
Abb. 62: Unbelebter Franziskanerplatz	90
Abb. 63: Belebter Kirchenplatz	90
Abb. 64: Attraktiver Straßenraum Kamptalstraße	91
Abb. 65: Kartenausschnitt zu 5	94
Abb. 66: Obstpark „Gönn dir“	95
Abb. 67: Kartenausschnitt zu 6	96
Abb. 68: Verbindung zur Freizeitanlage am Kamp	97
Abb. 69: Kartenausschnitt zu 7&8	99
Abb. 70: Kamppromenade	100
Abb. 71: Fotostrecke Zentrum - Bahnhof	103
Abb. 72: Zeitlicher Ablauf zu Leitprojekt II	108

Bilder ohne Quellenangabe sind aus eigener Aufnahme



## 3. Quellen

- > AGRAR PLUS GmbH (2013): Verführung in der Kellergasse, verfügbar unter: <http://www.agrar-plus.at/notizen-detail/verfuehrung-in-der-kellergasse-262.html>, aufgerufen am 25.01.2017.
- > AGRAR PLUS GmbH. (o. J. a): Home, verfügbar unter: <http://www.agrarplus.at/home.html>, aufgerufen am 30.01.2017.
- > AGRAR PLUS GmbH (o. J. b): Köllamaun, verfügbar unter: <http://akademie.agrarplus.at/koellamaun.html>, aufgerufen am 25.01.2017.
- > Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club, Landesverband Baden-Württemberg e.V. (2015): Steinheim/Murr: Neuer Steg über die Bottwar fertig, verfügbar unter: <https://www.adfc-bw.de/ludwigsburg/vor-ort/marbach/radverkehrspolitik-in-um-marbachneckar/jahr-2014/14082014-steinheimmurr-radweg-ueber-bottwar-gesperrt/>, aufgerufen am 30.1.2017.
- > Amt der NÖ Landesregierung (2014): Zählung B34 nördlich von Langenlois.
- > Amt der NÖ Landesregierung (2016b): Niederösterreich GESTALTE(N), Ausgabe N°154 12/2016, St. Pölten.
- > Amt der NÖ Landesregierung (Hrsg.) (2016a): Leben in Stadt und Land. Das Magazin für Dorf- & Stadterneuerung in NÖ, Winter 2016, St.Pölten.
- > Amt der NÖ Landesregierung (o. J. a): Landes-Finanzsonderaktion „Investitionen in die öffentliche Sicherheit und Barrierefreiheit“, verfügbar unter: <http://www.noe.gv.at/bilder/d102/Richtlinie-ISB.doc>, aufgerufen am 04.02.2017.
- > Amt der NÖ Landesregierung (o. J. b): NÖ Atlas, verfügbar unter [atlas.noe.gv.at](http://atlas.noe.gv.at).
- > App „Jodel“ (2016)
- > BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern) (2010): Baukosten 2010 - Teil 3 Statistische Kostenkennwerte für Positionen, Stuttgart.
- > Bürgerzentrum Engelshof e. V. (o. J.): Discokeller, verfügbar unter: <http://engelshof.net/raumvermietung/disco>, aufgerufen am 16.01.2017
- > Edelstahl-Handel Altmann OHG (o. J.): Edelstahlhandlauf 42,4mm, mit 3-Lochbefestigung, Länge 4000 mm, verfügbar unter: <https://www.edelstahl-handel.com/Fertighandlaeufe/Handlaeufe-424-mm-ohne-Rosetten/Edelstahlhandlauf-424mm-mit-3-Lochbefestigung-Laenge-4000-mm.html>, aufgerufen am 31.1.2017
- > Freunde der Rehberger Kellergasse (o. J.): Der Verein, verfügbar unter: <http://www.rehberger-kellergasse.at/derverein/>, aufgerufen am 30.01.2017.
- > Freunde der Rehberger Kellergasse (o. J.): Der Verein, verfügbar unter: <http://www.rehberger-kellergasse.at/derverein/>, aufgerufen am 30.01.2017.
- > Gemeinde Aiterhofen (o. J.): Radweg-Lückenschluss fertiggestellt, verfügbar unter: [www.aiterhofen.de/radweg-lueckenschluss-fertiggestellt-23.05.2016](http://www.aiterhofen.de/radweg-lueckenschluss-fertiggestellt-23.05.2016), aufgerufen am 27.01.2017.
- > Google Maps, [www.google.at/maps](http://www.google.at/maps).
- > Leader-Region Kamptal (2014): Lokale Entwicklungsstrategie, verfügbar unter: <http://www.leader-kamptal.at/lokale-entwicklungsstrategie/>, aufgerufen am 05.01.2017.
- > Marbacher Zeitung (2015): Steinheim - Neue Brücke wird installiert, verfügbar unter: <http://www.marbacher-zeitung.de/inhalt.steinheim-neue-bruecke-wird-installiert.b3fcd2fa-a05b-4dea-b748-85efbf84f09.html>, aufgerufen am 30.1.2017.
- > meinbezirk.at (2013): Der 400. Kellergassenführer, verfügbar unter: <http://www.meinbezirk.at/gaenserndorf/wirtschaft/der-400-kellergassenfu>



- ehrer-d599901.html, aufgerufen am 01.02.2017.
- > Museumsmanagement Niederösterreich GmbH (o. J.): Hohenruppersdorfer Erlebnis-Weingartl, verfügbar unter: [http://www.noemuseen.at/de/?tt=museum\\_r8&id=85953&ci=museum&oid=870](http://www.noemuseen.at/de/?tt=museum_r8&id=85953&ci=museum&oid=870), aufgerufen am 11.01.2017.
  - > NextBike Niederösterreich (2016): nextbike - das Fahrradverleihsystem, verfügbar unter: [https://www.nextbike.at/uploads/media/nextbike\\_Praesentation\\_2016-17.pdf](https://www.nextbike.at/uploads/media/nextbike_Praesentation_2016-17.pdf), aufgerufen am 28.1.2017.
  - > Nguyen Monika, Sengstbratl Mark (2014): Architektur ohne Zusatzstoffe, verfügbar unter: [http://www.designlines.de/projekte/Architektur-ohne-Zusatzstoffe\\_12056773.html](http://www.designlines.de/projekte/Architektur-ohne-Zusatzstoffe_12056773.html), aufgerufen am 15.01.2017.
  - > NÖ ROG 2014 (Stand 2016), verfügbar unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20001080>, aufgerufen am 28.12.2016.
  - > ORF Burgenland (o. J.): verfügbar unter: [http://bglv1.orf.at/static/vietnam2/images/site/oesv1/201006/Weinskandal3\\_big.jpg](http://bglv1.orf.at/static/vietnam2/images/site/oesv1/201006/Weinskandal3_big.jpg), aufgerufen am 1.12.2016.
  - > ORF (o. J.): TV-Thek, verfügbar unter: <http://apitvtheke.orf.at/uploads/media/segments/0001/03/4cd072b8939e68aafb23e521a816f44f80f2a8bb.jpeg>, aufgerufen am 1.12.2016.
  - > RM = TU Wien (2016): Rechenmodell aus der Übung „Kosten und gemeindefiskalische Wirkungen von Bauvorhaben“, Stand Sommersemester 2016.
  - > Stadtgemeinde Langenlois (o. J. a), verfügbar unter: <http://www.langenlois.at/home.html>, aufgerufen am 31.12.2016. 1331131.120er=20001080
  - > Stadtgemeinde Langenlois (o. J. b): Verordnungstext zum Flächenwidmungsplan der Gemeinde Langenlois.
  - > Tollerian Dietmar/Archipicture (2015): Einfach - Gut, verfügbar unter: [http://www.designlines.de/projekte/Einfach-gut\\_16131861.html](http://www.designlines.de/projekte/Einfach-gut_16131861.html), aufgerufen am 15.01.2017.
  - > Trilux (2014): Outdoor 2014, verfügbar unter: <https://www.trilux.com/fileadmin/Content/DE/PDF/Service/Kataloge/2014/Outdoor-2014.pdf>, aufgerufen am 30.1.2017.
  - > TU Wien (2016a): Bestandsanalyse Langenlois. Projekt zur räumlichen Entwicklung Wintersemester 2016, Wien.
  - > TU Wien (2016b): SSCR-Analyse Langenlois. Projekt zur räumlichen Entwicklung Wintersemester 2016, Wien.
  - > Verein zur Förderung der Sitzendorfer Kellergasse in Hollabrunn (o. J.): verfügbar unter: <http://www.sitzendorfer-kellergasse-hollabrunn.at/index.html>, aufgerufen am 30.01.2017.
  - > Weinviertel Management (o. J.): Kellergassen im Weinviertel, verfügbar unter: <http://umfeld.kellergassenerlebnis.at/index.php>, aufgerufen am 11.01.2017.
  - > Weinviertel Management (o. J.): Kellergassen im Weinviertel, Platzln – Pflanzen – Zwischenräume, verfügbar unter: <http://umfeld.kellergassenerlebnis.at/download.php>, aufgerufen am 10.12.2016.
  - > Weinviertel Tourismus GmbH. (o. J.): Kellergassen im Weinviertel; verfügbar unter: <http://kellergassen.weinviertel.at/obj/gFalk/>; aufgerufen am 20.01.17
  - > Weinviertel Tourismus GmbH. (o. J.): Offene Kellergassen erzählen Geschichte(n), verfügbar unter: <http://kellergassen.weinviertel.at/obj/ovOKG/>, aufgerufen am 25.01.2017



## 4. Gruppe 2 - Bezwingen des Löwen von Schloss Gobelsburg



Christoph  
Eichinger

Andreas  
Hiller



Leo  
Kostka



Valentina  
Knoll



Theresa  
Tureček



## 5. Prozesseindrücke I



Ein Friedhof muss keine belebte Verbindung sein!  
- Christoph



- Die andere Gruppe hat ihre Bereichscharakteristik Kevin genannt!
- Dann nennen wir unsere Obstwiese Gisela!
- Nein ... Obstwiesela!!

Unendliche Produktivität!





Wenns mich in der Dusche umhaut, dann mach ich „dusch“

Die Erkenntnis des P2: unter der Dusche kann man nicht pfeifen



## Prozesseindrücke II



Vali: Was is da?? ..... Ich hab ein Textfeld erstellt!!

Christoph und Andi:  
Waaas? Ein Textfeld?  
Naaa du hattest eine Aufgabe, nämlich KEIN Textfeld zu erstellen!  
Na toll, jetzt kömma P2 nächstes Jahr nochmal machen....



ULTRA AUSWERFEN!!



Ente gut, alles gut!



Ooooh da kann ich ein süßes Schloss raussuchen! - Andi  
- Schön, über was du dich alles freuen kannst! =D







*Langenlois*  
wächst über  
sich hinaus