



# GEMEINDEVISION



## GEMEINDE ZISTERSDORF

**Integriertes städtebauliches  
Entwicklungskonzept**

März 2024



## INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS .....	2
1 Einleitung .....	4
2 Basisdaten .....	5
Ausgangssituation .....	5
2.1. Eckdaten der Gemeinde .....	9
2.2. Klimakompass .....	9
2.3. Teilnahme an Programmen und Aktionen .....	10
2.4. Vorhandene raumrelevante Konzepte/Strategien .....	10
2.5. Projekte und/oder Aktionen der vergangenen Jahre (Auswahl) .....	11
2.6. Zentralörtliche Funktion .....	12
o Schulstandort .....	12
o Außenstelle Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf .....	12
o NÖ Pflege- und Betreuungszentrum .....	12
o Zentrum ärztliche Versorgung .....	12
o Wochenmarkt .....	12
o zahlreiche Wirtschaftsbetriebe inkl. Gastronomie .....	12
2.7. Kontaktdaten .....	12
3 Leitbild .....	13
3.1. Grundlagen – Stärken und Schwächen .....	13
3.2. Vision 2024 .....	14
3.3. Leitziele – operative Ziele .....	14
3.4. Projektideen .....	17
4 DOKUMENTATION PROZESS ORTSKERNABGRENZUNG .....	23
4.1 Dokumentation Prozess Orts- & Stadtkernabgrenzung .....	23
4.2 Beschreibung der IST-Situation .....	24
4.3. Plandarstellung der Orts- & Stadtkernabgrenzung .....	24



4.4. Erläuterung zur Plandarstellung .....	24
4.5. Bauliche Nutzungsstruktur.....	31
4.6. Verkehrserschließung.....	31
4.7. Teilnahme am Workshop.....	32
4.8. Impression.....	32
4.9. Anhang.....	33
5. Weiterer Prozessverlauf .....	38

Die vorliegende Dokumentation wurde aufgrund der Vorgaben von Punkt 2.3.3. Aufnahme-prozedere und Verfahrensschritte der „Durchführungsbestimmungen der Dorf- und Stadterneuerung, der Gemeinde21 und der Kleinregionen in Niederösterreich“ sowie der „Fachempfehlung zur Stärkung von Orts- und Stadtkernen in Österreich“ der ÖROK erstellt.

(siehe [www.raumordnung-noe.at](http://www.raumordnung-noe.at))



## 1 EINLEITUNG

Eine Gemeindevision gibt die Richtung der künftigen Entwicklung vor und erleichtert es, Entscheidungen zu treffen. Sie ist

- ein Leitfaden für die Planung langfristiger strategischer Ziele zur Weiterentwicklung der Gemeinde
- ein Wegweiser, damit kommunale Entscheidungen im Einklang mit diesen Zielen stehen
- ein Ratgeber, wenn es darum geht, Prioritäten zu setzen, um diese Ziele effizient zu erreichen.

(siehe [www.dorf-stadterneuerung.at](http://www.dorf-stadterneuerung.at))

Bei der Entwicklung von Projekten wird unter Berücksichtigung der übergeordneten Strategien, Planungen und Zielsetzungen des Landes und der Regionen auf folgende Gesichtspunkte besonderes Augenmerk gelegt:

- Identität und Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern
- Zielgruppendefinition und Chancengleichheit
- Kooperation und Zusammenarbeit
- Stärkung der Orts- und Stadtkerne
- Agenda 2030 – nachhaltige Entwicklungsziele (Berücksichtigung der sogenannten SDGs – Sustainable Development Goals)
- Mögliche aktuelle und zukunftsrelevante Themenfelder von Landesinteresse

(Auszug aus den Durchführungsbestimmungen 2024 für Förderungen im Rahmen der NÖ.Dorf-, Stadt- und Regionsentwicklungsrichtlinie 2024 – siehe <https://www.raumordnung-noe.at/infostand/dorf-und-stadterneuerung-2024> )

Die vorliegende Gemeindevision wurde in Zusammenarbeit mit Gemeindevertreterinnen und -vertretern und der Bevölkerung unter Moderation eines Mitarbeiters/einer Mitarbeiterin der Dorf & Stadterneuerung erstellt.

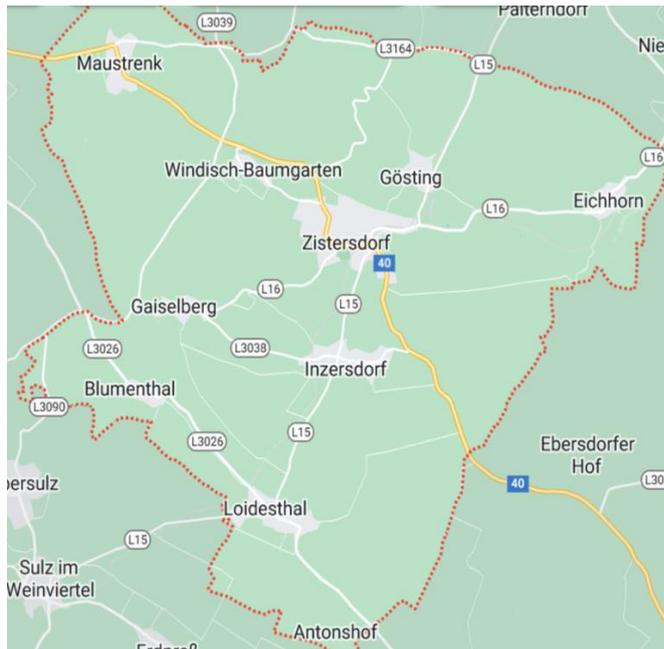


## 2 BASISDATEN

### Ausgangssituation

#### Abgrenzung des Bearbeitungsgebietes - alle 9 KGs

Quelle: www.google.at, eigene Bearbeitung



In den 90er Jahren nahm Zistersdorf zum ersten Mal an der Aktion der NÖ Stadterneuerung teil. Danach folgten zwei G21-Prozesse. Der erste Prozess fand in den Jahren von 2007 bis 2012 statt und der zweite G21 Prozess von 2014 bis 2018.

Der Grund für den damaligen Wechsel zwischen STERN und G21 war das Zusammenleben in der Großgemeinde Zistersdorf mit seinen insgesamt 9 Katastralgemeinden zu stärken. Ganz nach dem Motto, das im Leitbild von 2007-2012 verankert wurde: „Alle 9e – gemeinsam Gemeinde 21“. Dieser Schwerpunkt konnte zur damaligen Zeit bestmöglich mit einem G21 Prozess, der alle KGs mitberücksichtigte, umgesetzt werden.

Ähnlich dem Modell der Landesaktion STERN XL, welches bis Ende 2023 von vielen Städten in NÖ im Sinne einer ganzheitlichen Gemeindeentwicklung seitens des Landes NÖ erfolgreich umgesetzt wurde, strebt die Stadtgemeinde Zistersdorf mit dieser auf Bürgerbeteiligung basierender Gemeindevision einen zukunftsorientierten Entwicklungsprozess an.

**Bestand** (Quelle: Entwicklungsbericht der Großgemeinde Zistersdorf 2023)



Die Großgemeinde Zistersdorf, wie auch die umliegende Region, erlebt seit dem Bau der Nordautobahn A5 einen stetigen Aufschwung. Die Großgemeinde, bestehend aus der Stadt Zistersdorf und den acht Katastralgemeinden, stellt sowohl das bildungs- als auch das sozial- und wirtschaftspolitische Hauptgewicht in der Region dar. Das zeigt sich besonders im Betreuungs- und Bildungswesens. So startet die Betreuungsmöglichkeit in der Großgemeinde bei Kindern ab einem Jahr und schließt sich durch die Altenpflege, etwa im NÖ Pflege- und Betreuungszentrum oder die bestehende Station des Hilfswerkes.

Das Pflichtschulangebot wird durch die bestehende Volks- und Mittelschule bis zum polytechnischen Lehrgang vollständig abgedeckt und durch die Allgemeine Sonderschule, unsere HTL und die Landesberufsschule ergänzt.

Zistersdorfs Allgemeinmediziner und eine etablierte Fachärzteschaft schaffen ein sicheres Lebensklima, genauso wie die hier bestehende Polizeiinspektion, neun Feuerwehren, eine Apotheke und die Bezirksstelle des Roten Kreuzes.

### **Entwicklung als Energieregion**

Das südliche Weinviertel hat durch seine Erdölvorkommen seit Generationen eine wichtige Stellung als Energie- und Rohstoffversorger eingenommen.

Nunmehr hat sich in Niederösterreich die Region um Zistersdorf als Vorreiter in Sachen „Erneuerbare Energie“ entwickelt.

Schon in der Vergangenheit wurden früh zahlreiche Windkraft-Projekte umgesetzt. Nunmehr wird das vorhandene Potential für noch zu schaffende Windkraftanlagen, unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Bevölkerungsbedürfnisse, bestmöglich ausgeschöpft. Aus diesem Vorhaben sollen in Zukunft langfristige Wertschöpfungen für die Großgemeinde ermöglicht werden. Weiters wird mittelfristig eine sinnvolle Förderung und Umsetzung von Photovoltaik-Anlagen und anderen Alternativen-Energie-Projekten angestrebt. Im Jahr 2022 wurde dazu mit der Gründung einer Energiegemeinschaft für alle Einwohner der Gemeinde eine wichtige Grundlage geschaffen. Auch bestehen Ambitionen eine erste Agrar-Photovoltaik-Anlagen zu ermöglichen und sollen längerfristig weitere innovative Schwerpunkte gesetzt werden.

### **Betriebe**

Mit Stand vom 21.04.2022 gibt es in Zistersdorf rund 220 Gewerbetreibende (25.03.2021; 190), welche Kommunalsteuer entrichten.

Nahversorger und Handelsketten sind genauso ein fester Bestandteil unserer Großgemeinde wie bekannte Banken, Versicherungsunternehmen, Dienstleister, Handwerksbetriebe, Autohäuser und vieles mehr.

Besonders die Direktvermarktung regionaler Produkte nimmt in der Großgemeinde Zistersdorf stetig zu.

Zu den größten Arbeitgebern zählen die Firmen Pittel und Brausewetter, Raiffeisen Bank Weinviertel Nordost, Straßenmeisterei, FCC Müllverwertungsbetrieb mit angeschlossenen



Altstoffsammelzentrum, das Weinviertler Lagerhaus Nord Ost, das Landespflegeheim und das Autohaus BMW Pestuka.

### **Gesundheitsversorgung**

- Allgemein Mediziner
- Apotheke
- Zahnärzte
- Fachärzte für Frauenheilkunde und Geburtshilfe
- Fachärzte für Innere Medizin
- Fachärzte für Urologie
- Osteopathen & Physiotherapeuten
- Psychotherapeuten
- NÖ Pflege und Betreuungszentrum
- Bezirksstelle des Roten Kreuzes

### **Verkehrsanbindungen**

#### Bus

Durch den neuen und verbesserten Busfahrplan des VOR (<https://www.vor.at/fahrplan/>) wurde die Erreichbarkeit der Großgemeinde Zistersdorf verbessert. So gibt es regelmäßige Busverbindungen besonders zur Bezirksstadt Mistelbach und dem Bahnanbinder Dürnkrot.

#### Bahn

Ca. 10 Fahrminuten von Zistersdorf liegt der Nordbahn-Bahnhof Dürnkrot. Hier gibt es eine regelmäßige Verbindung nach Wien bzw. Breclav/Tschechien.

#### Autobahn

Der Anschluss an die A5 liegt je nach Lage der Katastralgemeinden zwischen 5 und 12 Fahrminuten von der Großgemeinde entfernt (9 Minuten etwa von der Stadt Zistersdorf).

#### Bundesstraße B40

Die Bundesstraße B40 verläuft quer durch das Gemeindegebiet und stellt die Hauptverbindung zur Autobahn dar.

### **Kindergärten**

- Zistersdorf „Kaiser Franz Josef“ Kindergarten
- Zistersdorf „Am Schlossteich“
- Großinzersdorf
- Loidesthal

In den Sommerferien wird in allen neun Wochen eine Betreuung für alle Kindergartenkinder angeboten. Es wird eine Ferienbetreuung für Pflichtschüler der ersten bis zur achten Schulstufe angeboten.

### **Schulen**

- Volksschule mit Nachmittagsbetreuung



- Allgemeine Sonderschule mit Nachmittagsbetreuung
- Mittelschule mit Nachmittagsbetreuung
- Musikschule
- Polytechnische Schule
- Landesberufsschule für Installations- und Gebäudetechnik
- HTL Mistelbach – Zistersdorf für Innovative Gebäudetechnik
- Volkshochschule

### **Lehrlingsausbildung**

Einige der ortsansässigen Betriebe bilden nach wie vor Lehrlinge aus.

### **Freizeit**

Zahlreiche Sport- und Freizeitvereine, sowie Spielplätze, Wanderwege, eine Stadtbücherei, Teich- und Biotopanlagen machen das Leben in unserer Großgemeinde lebenswert. Von der Laienbühne bis zum Motocross-Verein, den Pfadfindern oder den Kinderfreunden, den Musikvereinen und der Orchestervereinigung, jeder findet für seine Interessen einen Platz.

Zusätzlich gibt es eine topmoderne Calisthenics-Anlage, einen Beachvolleyplatz, einen Hartplatz mit integriertem Funcourt oder etwa eine spezielle Schaukel für Rollstuhlfahrer im Schlosspark.

Ein über 14 Kilometer langer Radweg wird ab Mitte 2023 die Katastralgemeinden mit der Stadt und der Nachbargemeinde Palterndorf & Dobermannsdorf verbinden.

### **Gastronomie**

Vom Haubenkoch bis zur Konditorei und div. Imbisse, sowie einer Vielzahl von Heurigenbetrieben und saisonalen Buschenschänken lässt es sich in Zistersdorf gut speisen und verweilen. Weiters lädt das neu eröffnete Stadtcafé wieder zum gemütlichen Beisammensein ein.

### Hotel:

- „Vino Q Hotel“ – Meierhofgasse 2 ([www.vinoq.at](http://www.vinoq.at))

**Vereine:** In der gesamten Großgemeinde gibt es zahlreiche Vereine, darunter auch 2 Dorferneuerungsvereine (Eichhorn, Loidesthal).

### **Wichtige öffentliche Plätze im Stadtzentrum von Zistersdorf**

Kirchenplatz, Schlosspark und Schlossplatz

### **Erhebung zur Parkraumbewirtschaftung:**

Die Anzahl der verfügbaren Kurzparkplätze ist ausreichend, einzig an Markttagen (jeden Mittwoch) ist ein Großteil der Parkplätze nicht verfügbar. Für Dauerparker stehen der Schlossplatz und angrenzende Straßen zur Verfügung.

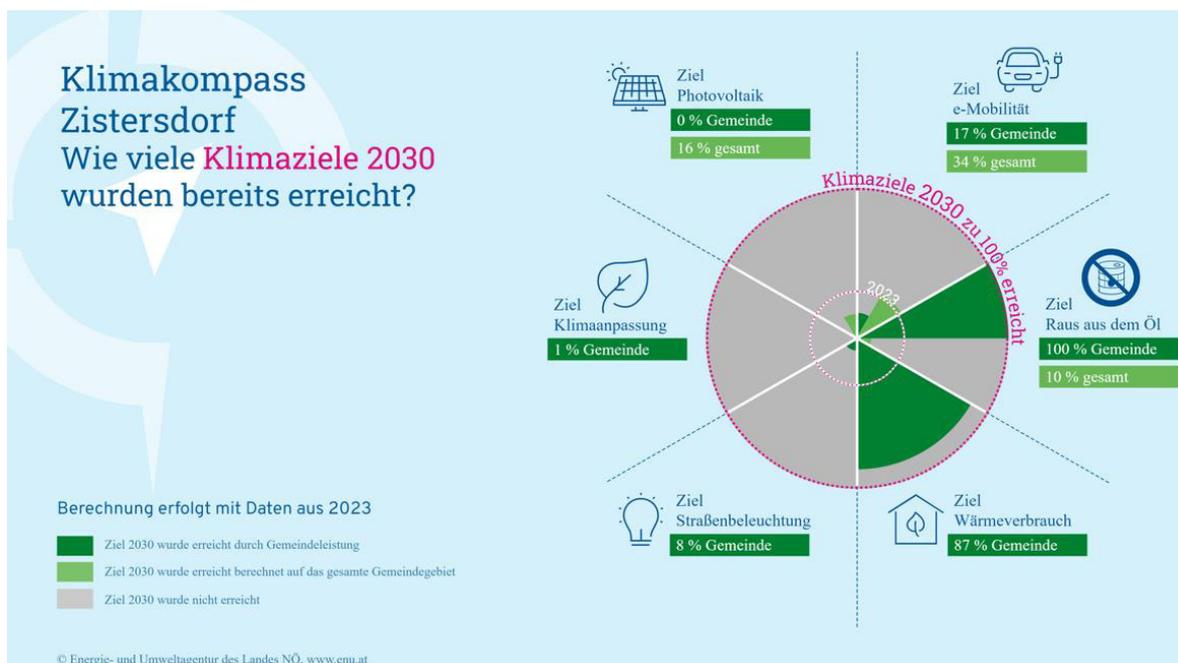


## 2.1. Eckdaten der Gemeinde

Gemeindegröße in km <sup>2</sup> :	88,70
Einwohnerzahl:	5.475 (Stand 1.1.2023 lt. Wikipedia)
Katastralgemeinden:	Blumenthal (147), Eichhorn (295), Gaiselberg (228), Gösting (300), Großinzersdorf (499), Loidesthal (615), Maustrenk (332), Windisch Baumgarten (177), Zistersdorf (2.882)
Hauptregion:	Weinviertel
Politischer Bezirk:	Gänserndorf

## 2.2. Klimakompass

Zistersdorf hat den Klimakompass bereits mit einigen Daten gefüllt, im Zuge des Prozesses werden diese ergänzt bzw. aktualisiert. Die Grafik gibt den Stand mit Ende 2023 wieder.





Ziel	Ist-Stand 2023	Steigerung bis 2030	Zielwert 2030
 Photovoltaik Gemeinde	0 kWp	1.071 kWp	1.071 kWp
Photovoltaik gesamt	311,58 Wp/EW	1.688 Wp/EW	2.000 Wp/EW
 e-Mobilität Gemeinde	2 KFZ	10 KFZ	12 KFZ
e-Mobilität gesamt	16,91 %	33 %	50 %
 Raus aus dem Öl Gemeinde	ölfrei		ölfrei
Raus aus dem Öl gesamt	4 Umstellungen	36 Umstellungen	40 Umstellungen
 Wärmeverbrauch Gemeinde	62,60 kWh/m <sup>2</sup> a	-13 kWh/m <sup>2</sup> a	max. 50 kWh/m <sup>2</sup> a
 Straßenbeleuchtung Gemeinde	156 LED-Lichtpunkte	1.708 LED-Lichtpunkte	1.864 LED-Lichtpunkte
 Klimaanpassung Gemeinde	11.350 m <sup>2</sup>	780.393 m <sup>2</sup>	791.743,10 m <sup>2</sup>

© 2024 Energie- und Umweltagentur des Landes NÖ, [www.enu.at](http://www.enu.at)

### 2.3. Teilnahme an Programmen und Aktionen

Programm/Projekt	Zeitraum	abgeschlossen	laufend	geplant
NÖ Dorf- und Stadterneuerung		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kleinregion: Südliches Weinviertel		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
LEADERregion: Weinviertel Ost		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
KEM/KLARregion:		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gesunde Gemeinde		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
familienfreundliche Gemeinde		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mobilitätsgemeinde		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e5 Gemeinde		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bodenbündnis Gemeinde		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fair Trade Gemeinde		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Klimabündnis Gemeinde		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### 2.4. Vorhandene raumrelevante Konzepte/Strategien

- Örtliches Entwicklungskonzept 2016
- Zentrumszonenbericht 2016
- Kleinregionale Entwicklungsstrategie 2022



- Energiekonzept Zistersdorf (mögliche PV Nutzungsflächen)
- Zukunftsbild Zistersdorf 2016 (G1Prozess Phase 2007-2012)
- Zentrumsentwicklung Zistersdorf (G21-Prozess 2014-2018)

## 2.5. Projekte und/oder Aktionen der vergangenen Jahre (Auswahl)

### 90er Jahren Stadterneuerungsprozess

#### 2007-2012 G1 Prozess, Zukunftsbild Zistersdorf 2016

Umgesetzte Projekte:

- Energiekonzept

#### 2014-2018 G1 Prozess, Zentrumsentwicklung Zistersdorf

„Mit dem Pilotprojekt ZentrumsEntwicklung soll es in Zistersdorf gelingen, leerstehende Gebäude/Wohnungen und untergenutzte/unbebaute Grundstücke im Ortskern durch die Schaffung von neuem und zeitgemäßem Wohnraum bzw. neuen/neu gestalteten Räumlichkeiten für Handel und Dienstleistungen sowie geeignete unkonventionelle Nutzungen wieder neu zu beleben. Dem Pilotprojekt ZentrumsEntwicklung ging in Zistersdorf ein G21-Prozess voraus, in dem eine nachhaltige Belebung des Stadtkerns thematisiert wurde. Ebenso beschäftigt sich das in Arbeit befindliche Örtliche Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Zistersdorf mit der Entwicklung der zentralen Bereiche der Stadt. Im Kleinregionalen Rahmenkonzept Südliches Weinviertel wurde in Abstimmung mit 13 Gemeinden die Innenentwicklung und Sicherung der innerörtlichen Erreichbarkeit der Nahversorgung als Ziel bis 2021 definiert.“ Auszug aus dem Zukunftsbild 2016 Zentrumsentwicklung Zistersdorf, Seite 2.

Umgesetzte Projekte:

- Corporate Identity
- Leitsystem
- Stiegen Nord
- Stiegen Süd





## 2.6. Zentralörtliche Funktion

- Schulstandort
- Außenstelle Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf
- NÖ Pflege- und Betreuungszentrum
- Zentrum ärztliche Versorgung
- Wochenmarkt
- zahlreiche Wirtschaftsbetriebe inkl. Gastronomie

## 2.7. Kontaktdaten

Gemeinde	Zistersdorf
	Hauptplatz 31 2225 Zistersdorf
	+43 2532 2401
	stadtgemeinde@zistersdorf.gv.at
	<a href="https://www.zistersdorf.gv.at/">https://www.zistersdorf.gv.at/</a>
Bürgermeister	Ing. Elmar Schöberl, BEd
	<a href="tel:+4366473808197">+43 664 73808197</a>
	<a href="mailto:buergemeister@zistersdorf.gv.at">buergemeister@zistersdorf.gv.at</a>
Ansprechperson in der Gemeindeverwaltung	Mag. Stefan Loibl
	Amtsleiter
	<a href="tel:+4325322401">+43 2532 2401</a>
	<a href="mailto:stadtamtsdirektion@zistersdorf.gv.at">stadtamtsdirektion@zistersdorf.gv.at</a>



### 3 LEITBILD

#### 3.1. Grundlagen – Stärken und Schwächen

##### Stärken – Schwächen – Analyse von 5 Schwerpunktthemen:

###### Arbeit & Wirtschaft

Stärken	Schwächen
Grundversorgung ist gegeben: Handwerk, Banken, Versicherungen vorhanden	Zu wenig Gastro
	Kein Vollsortiment beim Einkauf
	Viel zu wenige Betriebe mit/für Arbeitsplätze, viele müssen auspendeln

###### Bildung, Betreuung & Kultur

Stärken	Schwächen
HTL	Bildungseinrichtungen am Limit (Kapazitäten)
Berufsschule	Betreutes Senior:innen –Wohnen fehlt
Mittelschule	AHS-Unterversorgung
TBE	Schwimmunterricht
	Kostenlose Deutschkurse (freiwillige „Lehrer:innen“)

###### Gesundheit & Soziales

Stärken	Schwächen
Zum Teil gute Versorgung mit Fachärzt:innen (Zahnärzt:innen, Internist:innen,...)	Keine Kinderarzt
	Keine Gemeinschaftspraxis

###### Grünraum, Naherholung & Freizeit

Stärken	Schwächen
Schattenbäume beim Stadtteich	Biotop Eichhorn Sanierung
Naturlehrpfad	Gemeindewirtshaus fehlt!!
Radwege und Rastplätze	
Ausbau der Kinderspielplätze	Keine Schwimmmöglichkeit 2x
	Stufenanlage zum Schlosspark sehr schlecht
	Keine Verbindung der Stadt in den Park
	Gehsteig



## Wohnen & Bevölkerung

Stärken	Schwächen
Kein Einkaufszentrum am Ortsrand	Zu wenige sofort verfügbare Eigentumswohnungen
Ein Wohnbauprojekt in einer Katastralgemeinde Junges Wohnen	Generell zu wenig Wohnungen am freien Wohnungsmarkt
	Wasserqualität (Kalk)

### 3.2. Vision 2024

#### Leitsatz

Die Stadtgemeinde Zistersdorf, mit ihren acht Katastralgemeinden, erlebt seit dem Bau der Nordautobahn A5 einen stetigen Aufschwung. Sie stellt sowohl das bildungs- als auch das sozial- und wirtschaftspolitische Hauptgewicht in der Region dar. Das zeigt sich besonders im Betreuungs- und Bildungswesen. So startet die Betreuungsmöglichkeit in der Großgemeinde bei Kindern ab einem Jahr und schließt sich durch die Altenpflege, etwa im NÖ Pflege- und Betreuungszentrum oder die bestehende Station des Hilfswerkes.

Die Kinderbetreuung, welche durch 5 Kindergärten und zwei Tagesbetreuungseinrichtungen bietet den jungen Familien ausgezeichnete Voraussetzungen.

Das Pflichtschulangebot wird durch die bestehende Volks- und Mittelschule bis zum polytechnischen Lehrgang vollständig abgedeckt und durch die Allgemeine Sonderschule, unsere HTL und die Landesberufsschule ergänzt. Zistersdorfs Allgemeinmediziner und eine etablierte Fachärzteschaft schaffen ein sicheres Lebensklima, genauso wie die hier bestehende Polizeiinspektion, neun Feuerwehren, eine Apotheke und die Bezirksstelle des Roten Kreuzes.

Die funktionierende Gesellschaft spiegelt sich vor allem durch die vielen Vereine und der aktiven Bürgerbeteiligung in vielen Teilen des täglichen Lebens wider.

### 3.3. Leitziele – operative Ziele

Themenschwerpunkt	Leitziele
<b>Arbeit &amp; Wirtschaft</b>	
1	Attraktivierung für Wirtschaftsstandorterweiterung - Standortmarketing (mehr Arbeitsplätze in der Region)
2	Vernetzung der Wirtschaftsakteur:innen
3	Stärkung der Katastralgemeinde Zistersdorf als wirtschaftliches Zentrum des Gemeindegebiets
4	Attraktivierung des Zentrums der Stadt zur Stärkung der Wirtschaft
5	Forcierung regionaler Produkte



<b>Themenschwerpunkt</b> <b>Bildung, Betreuung &amp; Kultur</b>	<b>Leitziele</b>
1	Laufende Weiterentwicklung des bestehenden Angebots
2	Weiterhin kulturelle Schätze präsentieren
3	Zistersdorf als kulturelles Zentrum in der Region
4	Förderung der Kultur in den Katastralgemeinden
5	Beschäftigung mit der Herkunft und regionalen Künstler:innen

<b>Themenschwerpunkt</b> <b>Gesundheit &amp; Soziales</b>	<b>Leitziele</b>
1	Ausbau der Generationenfreundlichkeit
2	Ausbau Angebot an Fachärzt:innen
3	Förderung der Identität (Gemeinsam alle 9)
4	Ausbau der Vereinsfreundlichkeit
5	Schaffung von Begegnungsräumen für die gesamte Bevölkerung (gute Verteilung in der Großgemeinde, Barrierefreiheit!)
6	Verbesserung der Lebensqualität für Jung und Alt



<b>Themenschwerpunkt</b> <b>Grünraum, Naherholung &amp; Freizeit</b>	<b>Leitziele</b>
1	Erhaltung des Grünraums als Erholungsfläche
2	Aufenthaltsqualität der Freiräume erhöhen
3	Klimawandelanpassung wird in Planungen und Gestaltung miteinbezogen

<b>Themenschwerpunkt</b> <b>Wohnen &amp; Bevölkerung</b>	<b>Leitziele</b>
1	Schaffung von Wohnraum in Ortszentren
2	Schaffung lebendiger Ortskerne: Stopp dem Verfall
3	Wohnen in jedem Alter



### 3.4. Projektideen

<b>KG</b>	<b>Projekt</b>
<b>Blumental</b>	Gemeindehaus /FF-Haus Sanierung Ausbau
<b>Eichhorn</b>	Nahversorger/Bauernladen - Sanierung Milchammer
<b>Eichhorn</b>	Überdachung im Bereich des Feuerwehrhauses
<b>Eichhorn</b>	Sanierung unseres Kirchengebäudes
<b>Gaiselberg</b>	Kellergasse
<b>Gösting</b>	Kirche Sanierung
<b>Gösting</b>	Mauer/Innenhof Gemeindezentrum
<b>Gösting</b>	Brücke zur Wasserfüllstation - Sanierung
<b>Gr Inz</b>	Kindergarten Neubau
<b>Gr Inz</b>	Sanierung und Umbau des Gemeindezentrums
<b>Loidesthal</b>	Veranstaltungssaal für 200 Besucher
<b>Loidesthal</b>	Kindergarten NEU
<b>Loidesthal</b>	TBE
<b>Loidesthal</b>	Nachmittagsbetreuung
<b>Loidesthal</b>	Neues Feuerwehrhaus und Jugendheim
<b>Loidesthal</b>	Schaffung Baugrund für die Jugend
<b>Maustrenk</b>	Pfarrhof Umbau Sanierung
<b>Maustrenk</b>	FF Haus Zubau
<b>Maustrenk</b>	Kinderspielplatz
<b>Maustrenk</b>	Jugendheim
<b>Maustrenk</b>	Nahversorger/Bauernladen - Sanierung Raika
<b>Maustrenk</b>	Brücke Sanierung, Standort
<b>Maustrenk</b>	Renovierung Kriegerdenkmal
<b>Maustrenk</b>	Kindergarten NEU
<b>W-Baumgarten</b>	Straßenbau Verbesserungen
<b>Zistersdorf</b>	Gastronomie Schwerpunkt - Altes Rathaus, Meierhofsaal
<b>Zistersdorf</b>	Spielplatz Friedhofgasse
<b>Zistersdorf</b>	Gestaltung Kirchenplatz
<b>Zistersdorf</b>	Ärztzentrum - Primäreversorungseinheit PVE
<b>Zistersdorf</b>	Weiterentwicklung Schulstandort AHS-Unterstufe
<b>Zistersdorf</b>	Pfarrhof Garten
<b>Zistersdorf</b>	Altes Rathaus – Sanierung, Nachnutzung



## Prozessbeschreibung Bürgerbeteiligung

Die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Zistersdorf konnten sich im Rathaus Zistersdorf bei „Open House“ an mehreren Tagen zu den Schwerpunktthemen einbringen. Es wurden Plakatwände aufgestellt sowie Pläne zur Sanierung des „Alten Rathauses“ aufgelegt. Zudem wurden die Ergebnisse des Bürger:innentages 2023 präsentiert. Wer wollte konnte sich alternativ mittels Ideenbox und Kärtchen einbringen.

Ebenfalls wurden Volksschulkinder im Rahmen des Beteiligungsprozesses befragt. Zwei Volksschulklassen der dritten Schulstufe kamen ins Rathaus und teilten der Stadtgemeinde ihre Ideen, Wünsche und Anliegen mit. Verschriftlicht wurden alle Anliegen auf den Ideenboxen-Kärtchen. Es gab von einigen Kindern auch schöne Zeichnungen zu ihren Wünschen. Die politischen Vertreter und die Verwaltungsmitarbeiter standen den Kindern Rede und Antwort und nahmen ihre Ideen entgegen.



### Meine Nutzungsideen „Altes Rathaus“

Ideen-Sammlung am Bürger:innentag Freitag 8. März 2024

- Stadtmuseum
- Säle für Veranstaltungen VHS, Kurse, Feierlichkeiten
- Aufbau des Gasthauses in mindestens zwei Schritten
- Betreiber ist Gemeinde 4 bis 5 Angestellte
- Freiwillige Helfer:innen für Veranstaltungen
- Gaststube für Vereine zur Nachnutzung für Vereinssitzungen
- Möglichkeit für Ausstellungen vom Museumsverein
- Gastronutzung für verschiedene Winzer ermöglichen
- „Pop-up Heuriger“ zb. wie im Schloss Jedenspeigen





## Befragung durch Ideenbox

### ZISTERSDORF

- Friedhof neu: Box für überschüssige Graberde – liegt lose neben Grünschnittbox
- Friedhof neu: Armengräber – neben bestehender Urnenwand bei den Gedenktafeln an der Mauer – unten teils Befestigung mit Platten? Für Kerzen und Blumen
- Friedhof: In Gänserndorf gibt es eine tolle Lösung für die Gießkannen, die bei uns immer verschwinden oder beschädigt sind!
- Friedhof alt: neue Urnenwand – Befestigung mit Platten für Kerzen und Blumenabsteller
- Friedhof neu: geteilte Boxen für leere Grablichter und Biomüll
- Schwimmmöglichkeit
- Hallenbad
- Schwimmbad/Hallenbad
- Hallenbad/Freibad/Schwimmteich/Schwimmmöglichkeit
- Schwimmbecken, Schwimmteich, ...
- Die Kinder brauchen eine Möglichkeit zum Schwimmen
- Schwimmteich/Hallenbad
- Sauna
- Generell ganz schlechter Zustand diverser Gehwege
- Gute Gehsteige
- Gehsteig zwischen Kaiserstraße und Schalthausgasse Ortsanfang Zistersdorf total kaputt!
- Die Bewohner sollten mit Flugblatt erinnert werden, die Gehsteige von Unkraut zu befreien.
- Unkraut in der Innenstadt
- ASZ: beim Grünschnitt meistens kein Platz um mit Anhänger umzudrehen, da zu wenig oft aufgeräumt!!! Kartoncontainer ist eine Frechheit – Hühnerleiter mit 5 Stufen – für alte Leute beschwerlich!! Es wird zu wenig auf Sauberkeit geachtet, sollte öfter mit Kehrmaschine gereinigt werden!!!
- Chaos herrscht immer bei der Grünschnitt-Ablagerung
- Kirchenplatz – Schattenspende
- Mehr Beschattung am Kirchenplatz
- Belebte Innenstadt
- Eine gepflegte, attraktive Innenstadt – ansprechende Geschäftslokale und schöne Plätze zum Verweilen.
- Fleischerei/Geschäftslokal
- Putzerei
- Mehr Grün in der Innenstadt, wo derzeit nichts, zB Hauptstraße
- AHS-Unterstufe
- Mehr Kinderbetreuungsplätze
- Befestigung Parkplatz neben Mooskirche (Schwechaterplatz)
- Schnupper-Klimaticket
- Ärzteversorgung
- Betreutes Wohnen
- Primäre Versorgungseinheit
- Mikro-ÖV
- Ausbau Radwege



- Anpassung K9-Gastronomie
- Autarke Energie-Komplettversorgung
- Ein Basketballplatz, der nur für Basketball gedacht ist
- Mehr Musik

## GROSSINZERSDORF

- Wir wollen – wie schon 2023 angegeben – einen Veranstaltungsort. Nur wird uns dieser sogar noch weggenommen!!!
- [Schwimmbad](#)

## GAISELBERG

- [Schwimmmöglichkeit](#)
- Sanierung und Bepflanzung der Straße nach Großinzersdorf

## EICHHORN

- [Es gibt keine Möglichkeit zum Schwimmen.](#)

# KINDER

## ZISTERSDORF

- [Schwimmbecken](#)
- [Hallenbad](#)
- [Hallenbad](#)
- [Hallenbad](#)
- [Hallenbad](#)
- [Hallenbad](#)
- [Schwimmbad](#)
- [Schwimmbad](#)
- [Badesee](#)
- [Freibad](#)
- [Trampolinhalle](#)
- [Trampolinhalle](#)
- [Großes Trampolin](#)
- [Trampolin](#)
- [Sportplatz](#)
- [Indoorspielplatz](#)
- [Indoorspielplatz](#)
- [Indoorspielplatz](#)
- [Spielplatz](#)
- [Stadion](#)
- [Eislaufplatz](#)

Ich komme aus der Gemeinde/Katastralgemeinde  
Grösting

Was wünschst du dir für deine Gemeinde?  
Was sind deine Anliegen, Ideen und Vorschläge?

Fußballplatz  
Geschäft

Wir freuen uns auf deine Antwort! Bitte wirf die ausgefüllte Wunschkarte in die IDEENBOX. Die Ergebnisse werden von der Gemeinde gesammelt und präsentiert.

Impressum: NO Dorf- und Stadterneuerung GmbH DORN, 3100 St. Pölten | Druck: druck.at Druck- und Handelsgesellschaft mbH, 2344 Leobendorf



- Kino
- Kino
- 
- Im Volksschulgarten ein Baumhaus
- Im Volksschulgarten ein Baumhaus
- Im Volksschulgarten ein Baumhaus
- Im Volksschulgarten größere Tore
- Im Volksschulgarten größere Tore
- Im Volksschulgarten eine Rutsche und eine Einzelschaukel
- Im Volksschulgarten ein Klettergerüst, eine Rutsche und noch eine Schaukel
- Im Volksschulgarten ein Trampolin
- Ein großes Kinderfest am Rügenplatz
- Einen Chinesen
- Candyshop
- Candyshop
- Candyshop
- Snack Shop
- Schuhgeschäft
- Spielzeuggeschäft
- G3
- Geschäft für Handys
- Einkaufszentrum

## GROSSINZERSDORF

- Am Spielplatz einen Brunnen
- Am Spielplatz eine Seilrutsche

## LOIDESTHAL

- Ein kleines Museum
- Ein kleines Eisgeschäft
- Ein Kino

## GÖSTING

- Spielzeugladen
- Spielzeuggeschäft
- Freibad
- Radparcour mit Rampe
- Schule
- Bibliothek
- Kino
- Disco
- Libro
- Candyshop
- Mehr Spielsachen am Spielplatz
- Mehr Blumen einpflanzen

Ich komme aus der Gemeinde/Katastralgemeinde  
Zistersdorf

Was wünschst du dir für deine Gemeinde?  
Was sind deine Anliegen, Ideen und Vorschläge?

Zug  
Fußball  
Mansion

Candyshop

Wir freuen uns auf deine Antwort! Bitte wirf die ausgefüllte Wunschkarte in die IDEENBOX. Die Ergebnisse werden von der Gemeinde gesammelt und präsentiert.

Impressum: NO Dorf- und Stadterneuerung GmbH DORN, 1100 St. Pölten | Druck: druck.at Druck- und Handelsgesellschaft mbH, 2544 Leobersdorf

Ich komme aus der Gemeinde/Katastralgemeinde  
Zistersdorf

Was wünschst du dir für deine Gemeinde?  
Was sind deine Anliegen, Ideen und Vorschläge?

Ein Freibad und Hallenbad  
Freibad Hallenbad

Wir freuen uns auf deine Antwort! Bitte wirf die ausgefüllte Wunschkarte in die IDEENBOX. Die Ergebnisse werden von der Gemeinde gesammelt und präsentiert.

Impressum: NO Dorf- und Stadterneuerung GmbH DORN, 1100 St. Pölten | Druck: druck.at Druck- und Handelsgesellschaft mbH, 2544 Leobersdorf

# ISEK Orts- & Stadtkernabgrenzung der Stadtgemeinde

# ZISTERSDORF

## Dokumentation | Stand März 2024

TRENK LOIDESTHAL WINDISCH BAUMGARTEN ZISTERSDORF BLUMENTHAL EICHHORN  
LBERG GROSSINZERSDORF GÖSTING MAUSTRENK LOIDESTHAL WINDISCH BAUMGARTEN  
NG MAUSTRENK LOIDESTHAL WINDISCH BAUMGARTEN ZISTERSDORF GAISELBERG



Stadtgemeinde Zistersdorf  
Hauptstraße 12, 2225 Zistersdorf  
stadtgemeinde@zistersdorf.gv.at  
www.zistersdorf.gv.at

ZISTERSDORF 

 DORF & STADT  
ERNEUERUNG **N**  
DIE GEMEINDEAGENTUR

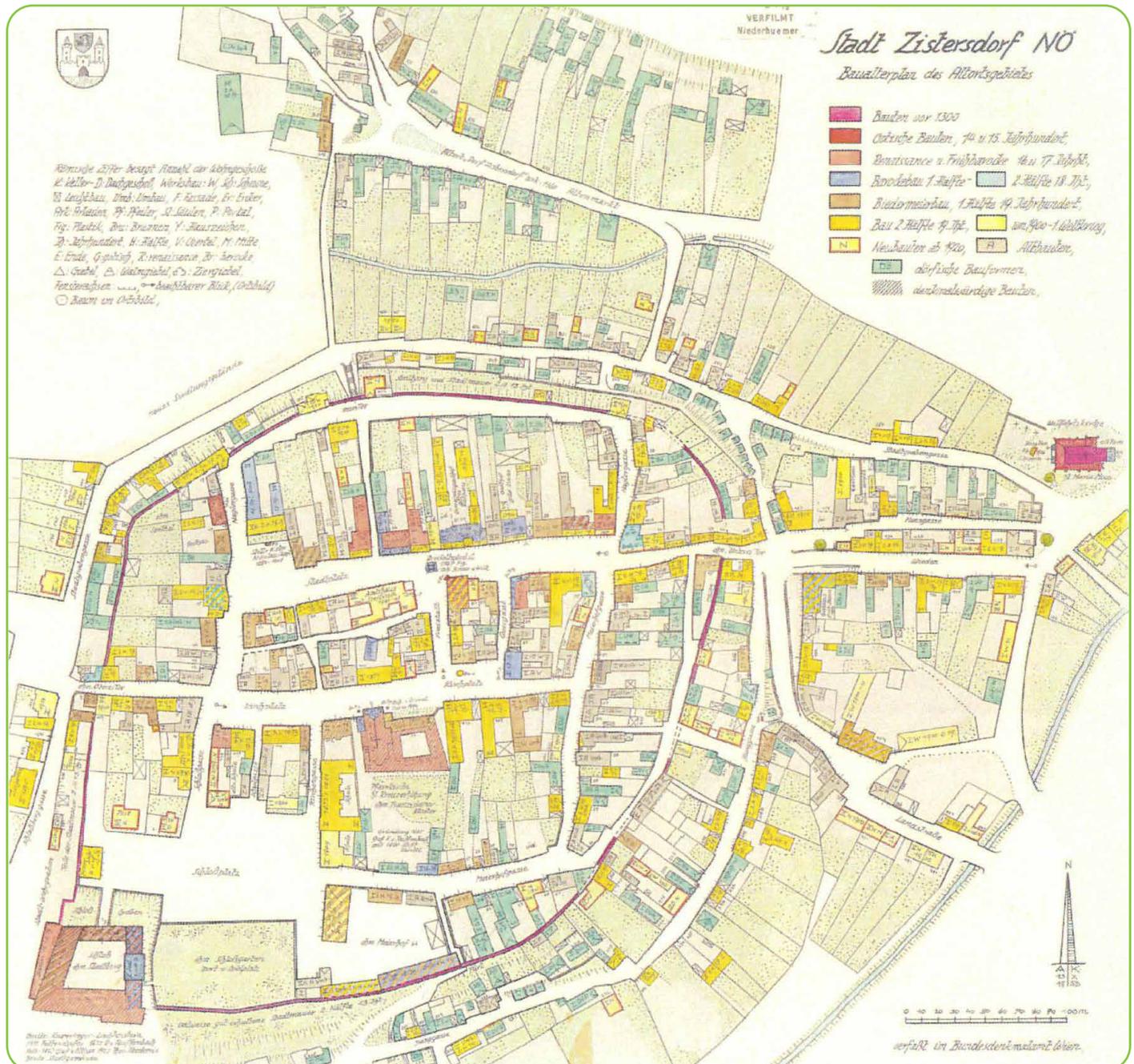
## 4. Dokumentation Prozess Orts- & Stadtkernabgrenzung

### 4.1. Dokumentation Prozess Orts- & Stadtkernabgrenzung

An dem Prozess der Orts- & Stadtkernabgrenzung haben am 07.03.2024 Vertreter der Politik, des Museumsvereins und der Gemeindeverwaltung teilgenommen. Eine Liste der Teilnehmer liegt dieser Dokumentation bei.

### 4.2. Beschreibung der IST-Situation

Zistersdorf wurde im Jahr 1160 erstmals urkundlich erwähnt. Mitte des 13. Jahrhunderts wurde die von den Kuenringern gegründete Stadt bereits als mit Stadtmauer umgeben beschrieben. In diese Zeit fällt auch die Verleihung des Stadtrechts. Der damals rechteckige Zentrumsplatz stellt die heute bekannte Innenstadt dar.



### 4.3. Plandarstellung der Orts- & Stadtkernabgrenzung



Abbildung 2: Orthofoto Stadtgebiet (Zentrum) Zistersdorf



Abbildung 3: DKM Abbildung Stadtgebiet Zistersdorf

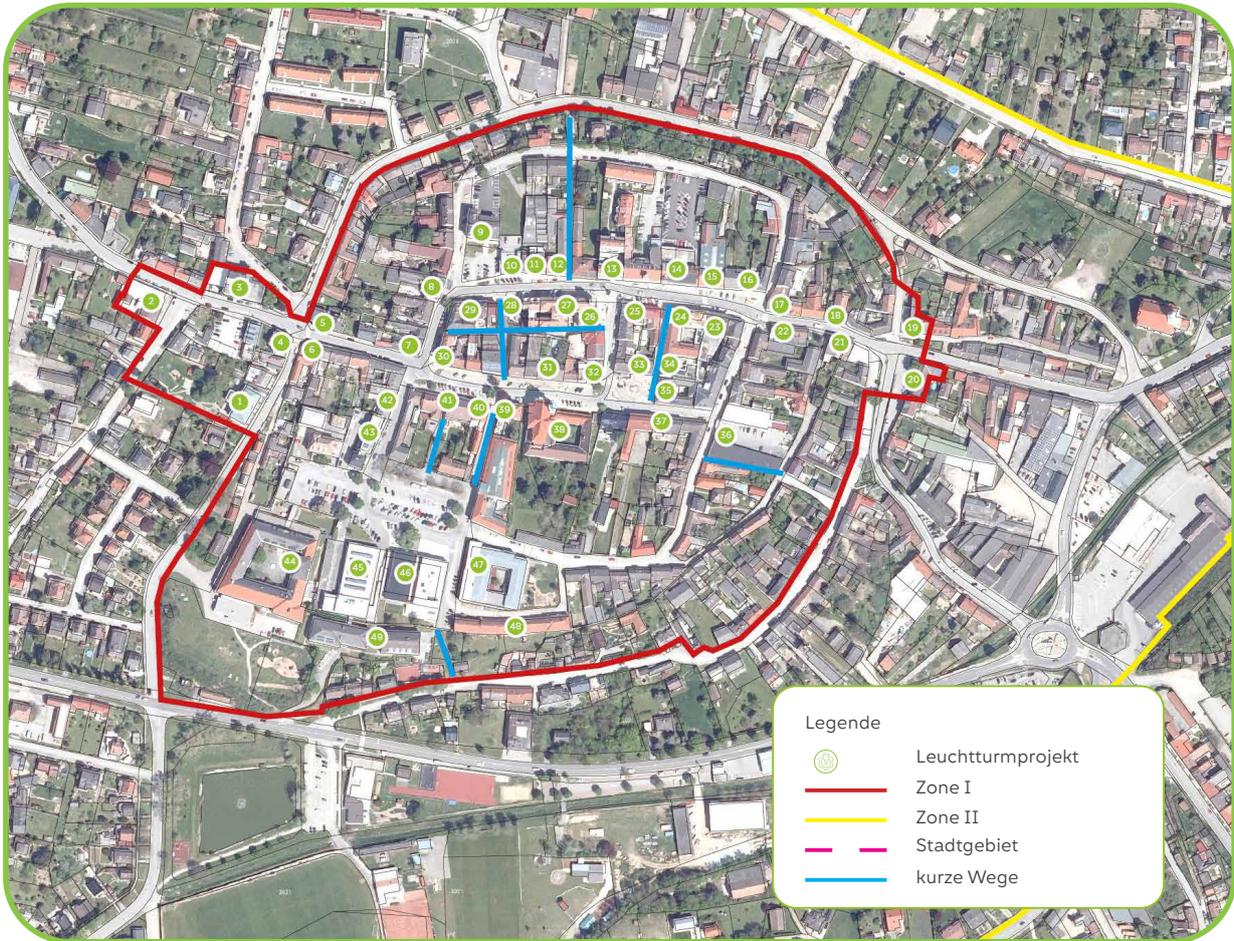


Abbildung 4: Zone I inkl. Gebäudeverzeichnis (Liste siehe Seite 5)

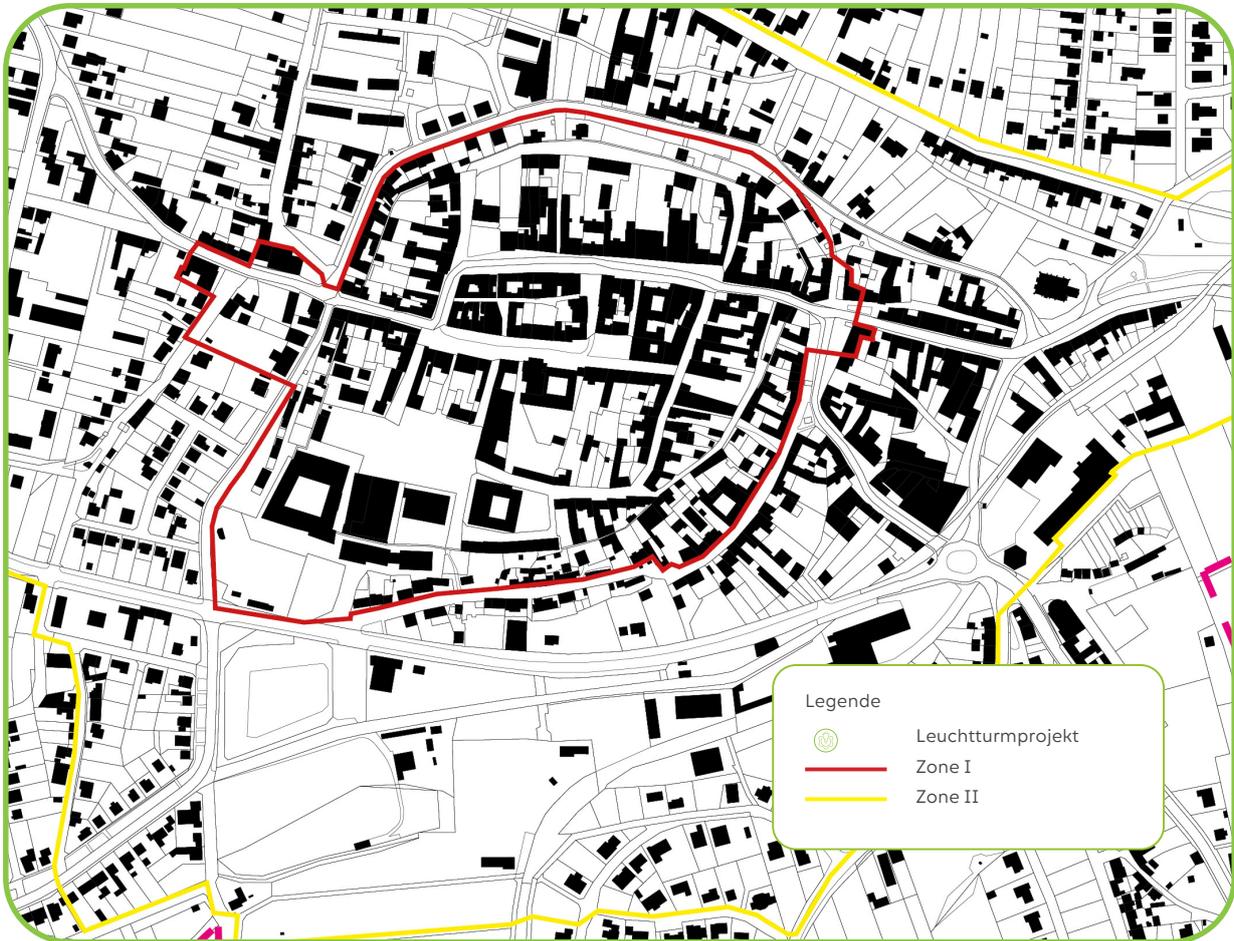


Abbildung 5: Zone I | DKM Abbildung Stadtgebiet Zistersdorf

## Auflistung zu Abbildung 4 (Seite 4)

- 1 Kindergarten „Kaiser Franz Josef“
- 2 Trafik & Bäckerei
- 3 Apotheke & Ärzte
- 4 Zahnarzt
- 5 Glaserei
- 6 Malermeister
- 7 Buchhandlung
- 8 Gastro | Pizzeria
- 9 BH-Außenstelle, Polizei, Versicherung
- 10 Bank
- 11 Rechtsanwalt Dr. Boyer / Mag. Neuhuber
- 12 Gastronomie | Kebap
- 13 NÖ GmbH
- 14 Bank
- 15 Installateur
- 16 Bodenleger
- 17 Personaltrainer
- 18 Psychotherapeut
- 19 Gemeindewohnungen
- 20 Gastro | Gasthaus
- 21 Arzt
- 22 Getränkfachhandel
- 23 Drogerie & Postpartner
- 24 Modegeschäft & Fitnessstudio
- 25 Elektrofachgeschäft
- 26 Bank
- 27 Rathaus & Stadtbücherei
- 28 Blumengeschäft
- 29 Stadtcafe & Hotel
- 30 Friseur
- 31 Bastel und Nähfachgeschäft
- 32 Friseur
- 33 Blumengeschäft | Friseur | Optiker
- 34 Radfachgeschäft
- 35 Gastro | Konditorei
- 36 Kälte- und Klimatechnik
- 37 KFZ-Bedarf
- 38 Stadtpfarrkirche
- 39 Fotograf
- 40 Eventtechnik
- 41 Versicherung
- 42 Friseur
- 43 Notariat | Versicherung
- 44 Schülerheim (Schloss)
- 45 NÖ Landesberufsschule
- 46 HTL | K9 Stadtsaal
- 47 Volksschule | Allgemeine Sonderschule
- 48 Musikschule | Pfadfinder | Stadtsaal

Abbildung 6:  
ISEK Orts- & Stadtkernabgrenzung



Legende

- Zone I
- Zone II
- - - Stadtgebiet

Abbildung 7:  
**ISEK Orts- & Stadtkernabgrenzung**



Legende

	Zone I
	Zone II
	Stadtgebiet

#### 4.4. Erläuterung zur Plandarstellung

- ✓ Im gesamten Stadtgebiet gibt es kein Einkaufszentrum. Die Handelseinrichtungen sind allesamt in privater Hand und durch öffentliche Straßen zu Fuß erreichbar.
- ✓ In der abgegrenzten ZONE I gibt es überwiegend eine Nutzungsmischung zwischen Handel, Gewerbe, Dienstleistern, Wohnen und Bildungs- bzw. Betreuungseinrichtungen.
- ✓ Die Standorte sind vor allem zu Fuß leicht erreichbar und nicht auf den Autoverkehr als Hauptverkehrsmittel ausgelegt. Weiters sind kurze Wege im Stadtzentrum vorhanden (siehe Abbildung 4 auf Seite 4).
- ✓ In der Abbildung 2 ist die historische Abgrenzung durch die Stadtmauer (geplante Gründungsstadt) eindeutig erkennbar. Hier befindet sich der Großteil der zentrumsrelevanten öffentlichen Einrichtungen, wie Schulen, Kinderbetreuung, Handelseinrichtungen, Dienstleister (siehe Liste der Plandarstellung auf Seite 5).
- ✓ In der Zone I befinden sich markante ortsbildprägende Gebäude wie das Rathaus, die Stadtpfarrkirche mit dem ehemaligen Kloster und das Bürgerhaus am Kirchenplatz (Konditorei Baumhackl).
- ✓ In der Zone I befindet sich zudem die historische Dreifaltigkeitssäule (Pestsäule), welche das Stadtbild prägt.
- ✓ In Abbildung 4 sind die öffentlichen Gebäude, Dienstleister, Fachgeschäfte usw. dargestellt. Eine detaillierte Liste wird auf Seite 5 dargestellt.
- ✓ Aufweitung der Zone I im Westen:  
Hier liegen zentrumsrelevante Einrichtungen, wie Bäckerei, Ärzte und eine Apotheke. Dadurch entsteht ein Subzentrum, welches aufgrund der Nähe zum Ortskern eingebunden wurde.
- ✓ Aufweitung der Zone I im Osten:  
Hier sind Gemeindewohnungen, die überwiegend als Sozialwohnungen betrachtet werden können, situiert. Außerdem gibt es ein Gasthaus und einen Arzt in unmittelbarer Nähe zum historischen Ortszentrum.
- ✓ Eine vertikale Funktionsdurchmischung spiegelt gerade der Bereich Hauptstraße („innerer Ring“ der Stadt) wider. Hier gibt es vor allem Handels- und Dienstleistungseinrichtungen mit Wohnnutzen in den oberen Geschoßen. Als Fazit bzgl. der Durchmischung kann festgehalten werden, dass es eine eindeutige Durchmischung von Handel, Dienstleistung, öffentlichen Einrichtungen, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen und Wohnnutzen in der ZONE I gibt.
- ✓ Der Wohnbau ist überwiegend verdichtet und nimmt radial zum Stadtzentrum ab.
- ✓ Die Aufenthaltsqualität innerhalb der Zone I kann als sehr gut dargestellt werden. Öffentliche Plätze, wie der Kirchenplatz, Spielplätze wie der Schlossberg (hinter dem Schloss), geben ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität wieder.
- ✓ Innerhalb der ZONE II sind ebenfalls qualitativ hochwertige Aufenthaltsplätze. Der Schlossteich, welcher an der Umfahrungsstraße unweit dem Sport- und Freizeitgelände, dem zweiten Kindergarten (inkl. Tagesbetreuungseinrichtung) liegt, sowie der Moosteich im östlichen Stadtgebiet gelten als beliebte Erholungsräume.
- ✓ Die Qualität des öffentlichen Raums widerspiegelt sich ebenfalls in der Ausbildung der Erdgeschoßzonen. Die Handelseinrichtungen bzw. die Dienstleister sowie die Behörden sind im Erdgeschoß bzw. barrierefrei zugänglich.
- ✓ Der Zone II liegt ein 300 m Radius zugrunde. Eine Aufweitung im Westen ist auf das Vorhandensein der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr, der Bezirksstelle des Roten Kreuz und dem teils verdichteten Wohnbau zurückzuführen.
- ✓ In der Zone II befinden sich weitere verdichtete Wohnbauten. Diese Zone beinhaltet ebenfalls Kinderbetreuungseinrichtungen, hochwertige öffentliche Räume wie Spielplätze und Sportstätten. Außerdem sind hier entlang der Umfahrungsstraße ebenfalls weitere Handelseinrichtungen, Dienstleister und ein NÖ Landespflegeheim angesiedelt.

#### 4.5. Bauliche Nutzungsstruktur

Wie bereits unter dem Punkt städtebauliche bzw. gestalterische Aspekte beschrieben, sind in der Zone I überwiegend öffentliche Einrichtungen, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Gastronomiebetriebe, Unterkunftsmöglichkeiten, Gewerbe- und Verkaufsflächen sowie Wohnnutzungen vorhanden.

#### 4.6. Verkehrserschließung

Die Zone I entspricht der ÖV Güteklasse C „städtisch/ländlich, sehr gut erschlossen“ (Quelle NÖ Atlas Erhebung 04.03.2024).

Die Zone II entspricht der ÖV Güteklasse D „städtisch/ländlich, gut erschlossen“ (Quelle NÖ Atlas Erhebung 04.03.2024).

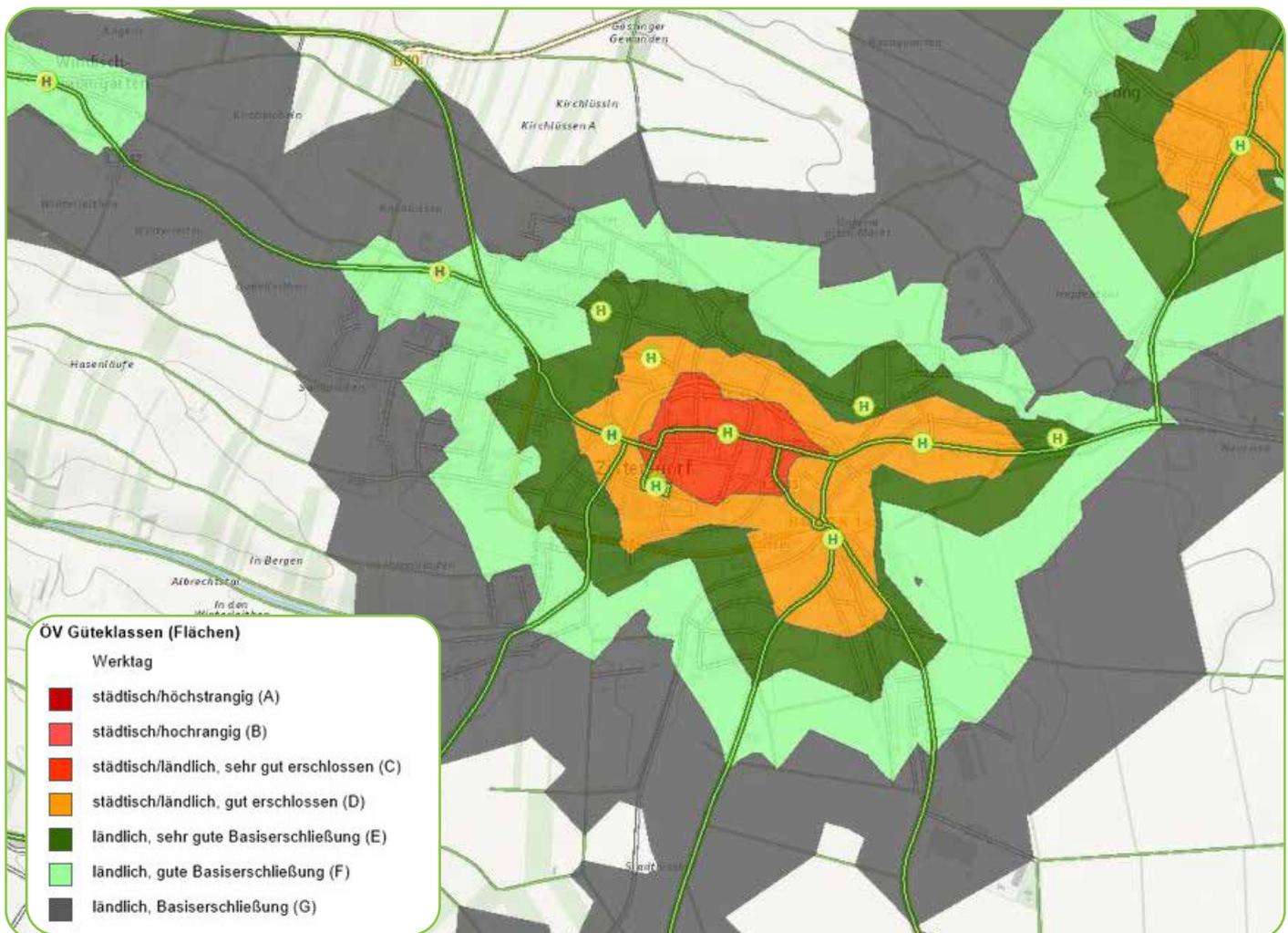


Abbildung 8: Verkehrserschließung Quelle NÖ Atlas 04.03.2024

- ✓ Im Bereich der Mittelschule/Hauptstraße sowie am Kirchenplatz gibt es jeweils ausgewiesene Fußgängerzonen. Weiters ist der Bereich Kirchenplatz als verkehrsberuhigter zentraler Ort zu werten. Dieser soll in den nächsten Jahren ebenfalls revitalisiert und mit neuen Beschattungsmöglichkeiten den Anforderungen des Klimawandels entsprechen.
- ✓ Im Zentrumsbereich finden sich „kurze Wege“. Diese sind in der Abbildung 4 auf Seite 4 verortet.
- ✓ Die Haltestellen des öffentlichen Busverkehrs innerhalb der Zone I sind unter 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Die Haltestellen in der Zone II sind innerhalb von 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Es gibt E-Ladestationen direkt vor dem Rathaus, im hinteren Bereich der Raiffeisen Bank und am Schlossplatz (bei der Berufsschule). Weitere E-Ladestationen sind derzeit in Planung.

## 4.7. Teilnahme am Workshop

Folgende Personen haben am Workshop teilgenommen:

Name	Funktion
Ing. Gernot Krippel	Stadtrat
Martin Bauer	Vizebürgermeister
Elmar Schöberl	Bürgermeister
Karl Brabec	Stadtrat
Johann Scherner	Stadtrat
Klemens Steiner, BSc.	Stadtentwicklung Zistersdorf & Museumsverein
Mag. Stefan Loibl	Amtsleitung Stadtgemeinde Zistersdorf
Karina Schuller	Bürgerin
Stephanie Strini	Bürgerin
Ingo Janous	Bürger

## 4.8. Impressionen aus Zistersdorf



Kreisverkehr - Hintergrund Maria Moos



Rathaus mit der Dreifaltigkeitssäule



Kirchenplatz mit der Stadtpfarrkirche



Schlossteich mit dem Calisthenicspark



K9 Stadtsaal mit HTL



Schloss Zistersdorf (Schülerheim)



Stadtzentrum von Zistersdorf



Blumenthal



Eichhorn



Gaiselberg



Gösting



Großinzersdorf



Loidesthal



Maustrenk



Windisch Baumgarten

## Kontakte

### Bürgermeister

Ing. Elmar Schöberl, BEd

buergermeister@zistersdorf.gv.at  
+43 664/73808197

### Amtsleiter

Mag. Stefan Loibl

stefan.loibl@zistersdorf.gv.at  
+43 689/0506435

### Stadtentwicklung

Klemens Steiner, BSc.

klemens.steiner@zistersdorf.gv.at  
+43 699/12401127



YouTube Kanal



Facebook



Instagram



Eigentümer, Herausgeber und Verleger:  
Stadtgemeinde Zistersdorf  
Hauptstraße 12, 2225 Zistersdorf

Verfasser: Klemens Steiner, BSc.  
stadtgemeinde@zistersdorf.gv.at  
www.zistersdorf.gv.at

**ZISTERSDORF**

# CHECKLISTE

## „Abgrenzung von Orts- und Stadtkernen“

### ANMERKUNGEN

RU7 Krems, Stand 11.11.2022

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

### Angaben zum Prozess

Stadt/Markt/Gemeinde:	Stadtgemeinde Zistersdorf		
Teilnahme an:	<input type="checkbox"/> NÖ Dorferneuerung	<input checked="" type="checkbox"/> NÖ Stadterneuerung	<input type="checkbox"/> NÖ Gemeinde21
Datum GR Beschluss:	21. März 2024		

Ausschließungsgründe für eine Orts- und Stadtkernaussweisung:	behandelt J = ja / N = nein	wenn vorhanden → welche und wo (Auflistung + Verweis auf Karte)  kurze Begründung warum ein / kein Ausschluss erfolgt
1) Neue Einzelhandels- und Dienstleistungsagglomerationen, die in den letzten Jahren an der Peripherie errichtet wurden, können nicht als Orts- bzw. Stadtkernbereiche ausgewiesen werden. Eine Ausnahme bilden solche Bereiche, wenn sie einer grundlegenden Nutzungs- und Funktionsänderung (entsprechend den Kriterien) unterzogen wurden.	Ja	Im Osten und im Westen befindet sich jeweils ein Bereich der zwar in der Zone I liegen, jedoch nicht innerhalb der historischen Stadtmauer. Diese beiden Bereiche sind als zentrumsrelevant einzuschätzen. Siehe Dokumentation ISEK Dorf und Stadtkernabgrenzung
2) Private Gebiete, z.B. Einkaufszentren, die nur zeitlich eingeschränkt durchquert oder betreten werden können	Ja	Sind nicht vorhanden.
3) Gebiete ohne Nutzungsmischung	Ja	Sind innerhalb der Zone I nicht vorhanden.

4) Gebiete ohne Wohnfunktion	Ja	Sind innerhalb der Zone I nicht vorhanden.
5) Standorte, die sich vor allem an den Bedürfnissen des Autoverkehrs orientieren	Ja	Es gibt keine Bereiche in der Zone I, die sich vor allem den Bedürfnissen des Autoverkehrs orientieren.

<b>Städtebauliche bzw. gestalterische Kriterien</b>	<b>behandelt</b> J = ja / N = nein	<b>wenn vorhanden → welche + wo (Verweis auf Karte)</b>  <b>wenn nicht → Anmerkung</b>
6) bestehendes (historisch gewachsenes) Ortszentrum als Ausgang des Ortskerns festlegen	Ja	Historische Stadtkern – Stadtmauer – wird in der Karte dargestellt
7) Vorhandensein von ortsbildprägenden Gebäuden	Ja	Leuchtturmprojekt – Altes Rathaus Neues Rathaus Schloss Meierhof Stadtpfarrkirche mit Kloster Bürgerhaus – Kirchenplatz – Konditorei Baumhackl
8) Vorhandensein von Einzeldenkmalen und/ oder Gruppen von unbeweglichen Objekten, die wegen ihres geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Zusammenhanges einschließlich ihrer Lage ein Ganzes bilden	Ja	Dreifaltigkeitssäule
9) Vertikale Funktionsdurchmischung (Nutzungsmischung: Erdgeschoß geschäftliche Nutzung/ obere Geschoße Wohnen)	Ja	In der Zone I dargestellt
10) Vorhandensein verschiedener Nutzungen bzw. Durchmischung	Ja	In der Zone I dargestellt
11) Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum/ im Ortskern gelegene Grün- und Schattenbereiche/ Wasserflächen (Ruhezone/ Naherholung/ Park)	Ja	Kirchenplatz, Schlosspark

**weitere zu berücksichtigen:**

Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, Ausbildung der Erdgeschoßzone	Die öffentlichen Einrichtungen sind barrierefrei zugänglich
Öffnung der Gebäude zum öffentlichen Raum und Interaktion mit dem öffentlichen Raum	Sie sind alle über den öffentlichen Raum zugänglich.
kleinteilige Parzellierung	Eine kleinteilige Parzellierung findet sich vor allem in der Zone I wieder

soziale Durchmischung	Eine soziale Durchmischung ist vor allem aufgrund des verdichteten Wohnbaues in der ZONE I und Zone II erkennbar
-----------------------	--

Kriterien bauliche Nutzungsstruktur	behandelt J = ja / N = nein	wenn vorhanden → welche + wo (Verweis auf Karte) wenn nicht → Anmerkung
12) Vorhandensein öffentlicher Einrichtungen (Gemeinde, Polizei, ...), soziale Einrichtungen	ja	Rathaus, Polizei, BH-Außenstelle, Ärzte, Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Schülerwohnheim (siehe Plandarstellung)
13) Vorhandensein von Versammlungs- und Vergnügungstätten	Ja	Stadtsaal K9, Meierhofsaal, Stadtpfarrkirche, (siehe Karte)
14) Vorhandensein von Gastronomie, Fremdenverkehrseinrichtungen, Tourismusbetrieben	Ja	Gastronomie, Hotel, (siehe Plandarstellung)
15) Vorhandensein von ortskernrelevanten Gewerbebetrieben mit Verkaufsflächen, insbesondere emissionsarme	Ja	Drogerie, Bäcker, Apotheke, Fachgeschäfte, Dienstleister, (siehe Plandarstellung)
16) Wohnnutzung	Ja	verdichteter Wohnbau, gemischter Wohnbau

**weitere zu berücksichtigen:**

Dichte/Häufigkeit der Einzelhandelsbetriebe	Die Dichte der Häuser nimmt radial vom Stadtkern ab.
Dichte/Häufigkeit Handwerk/Produktion	Es gibt in der Zone I eine geringe Dichte bezüglich Handwerks/Produktion.

Kriterien Verkehr	behandelt J = ja / N = nein	wenn vorhanden → welche + wo (Verweis auf Karte)  wenn nicht → Anmerkung
17) ÖV-Güteklasse A, B, C, oder D (jedoch ist die ÖV-Güteklasse alleine nicht maßgeblich für die Legitimierung eines Orts- bzw. Stadtkerns)		Zone I: <b>überwiegend Güteklasse C</b> Zone II: <b>überwiegend Güteklasse D</b>
18) Einbeziehung von Fußgängerzonen, Wohnstraßen, Begegnungszonen, verkehrsberuhigten Bereichen		Bereich der Mittelschule sowie am Kirchenplatz
19) Haltestellen - fußläufige Einzugsbereiche		Die Haltestellen in der Zone I sind innerhalb von 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Die Haltestellen in der Zone II sind innerhalb von 10 Minuten zu Fuß erreichbar.
20) Berücksichtigung von Bereichen des ruhenden Verkehrs/ Ladestellen für PKW		Im Bereich der Mittelschule und des Kirchenplatzes gibt es Bereiche des ruhenden Verkehrs. Es gibt E-Ladestationen im Bereich des Rathauses, der Raiffeisen Bank und am Schlossplatz

**weitere zu berücksichtigen:**

Öffentlicher Zugang zu den Eingangsportalen der Geschäfte	Die Eingänge sind allesamt öffentlich zugänglich.
Erreichbarkeit von außen – zentralörtliche Funktion	Die Erreichbarkeit der Zone I ist vor allem von Westen und Osten zentral erreichbar. Hier können Fußgänger und der PKW-Verkehr den Zugang in die ZONE I schaffen. Der LKW-Verkehr ist durch eine Tonnenbeschränkung, aufgrund der Unterkellerungen, beschränkt. Im Norden bzw. im Süden ist die ZONE I nur durch fußläufige Wege erreichbar.
Radwege – Radabstellbereiche - Radfrequenz	Es gibt einen über 15 km langen Radweg (ehemalige Bahntrasse) der die gesamte Stadtgemeinde mit der Nachbargemeinde Palterndorf/Dobermannsdorf verbindet



## 5. WEITERER PROZESSVERLAUF

Die Gemeinde Zistersdorf beschließt das vorliegende Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept im März 2024.



**DORF & STADT**  
**ERNEUERUNG** **N**  
DIE GEMEINDEAGENTUR

# GEMEINSAM ERNEUERN WIR UNSERE DÖRFER & STÄDTE.

**Kontakt:**

Projektmanagerinnen

Mag.<sup>a</sup> Veronika Wipp

0676 88591258

[veronika.wipp@dorf-stadterneuerung.at](mailto:veronika.wipp@dorf-stadterneuerung.at)

Mag.<sup>a</sup> Friederike Tagwerker

0676 88591262

[friederike.tagwerker@dorf-stadterneuerung.at](mailto:friederike.tagwerker@dorf-stadterneuerung.at)

» Weitere Infos auf  
[www.dorf-stadterneuerung.at](http://www.dorf-stadterneuerung.at)