

# AMTSBLATT

Die Bürger/-inneninformation

SONDERAUSGABE **BAUSPERRE GABLITZ**



# Gablitz

April 2023

# BAUSPERRE FÜR GABLITZ

**Gablitzer Gemeinderat beschließt einstimmig**

**Bausperre für großvolumigen Wohnbau**



**Bausperre wurde professionell im Hintergrund erarbeitet und mit sofortiger Wirkung beschlossen \_  
Gültigkeit für 2 Jahre und Möglichkeit der Verlängerung um ein Jahr \_ Sperre für großvolumigen Wohnbau \_  
Beibehaltung der Limitierung von 1-2 Wohneinheiten im Siedlungsgebiet**

# Gablitzer Gemeinderat beschließt einstimmig

## Bausperre ab 31.03.2023



- Wir möchten mehr Einfluss der Gemeinde und Sicherung der sehr hohen Lebensqualität
- Einfluss auf Verkehr und Infrastruktur wird in den kommenden Jahren überprüft
- „HäuslbauerInnen“ und das strategische Zentrumsprojekt sind ausdrücklich von der Bausperre ausgenommen

### LIEBE GABLITZERINNEN UND GABLITZER!

In der Gemeinderatssitzung der Marktgemeinde Gablitz am 30. März 2023 stellte ich im Namen der Fraktionen der ÖVP Gablitz, der SPÖ Gablitz, NEOS und FPÖ Gablitz den Dringlichkeitsantrag, eine sofortige Bausperre in Gablitz zu erlassen.

Der Antrag wurde nach Diskussion einstimmig angenommen.

Gablitz ist ein Ort mit extrem hoher Lebensqualität im Biosphärenpark Wienerwald. Als „Familienparadies im Wienerwald“ habe ich unter anderem versprochen,

dass wir immer ausreichend Kinderbetreuungsplätze für Kinder ab einem Lebensjahr haben werden. Es gibt in Gablitz – zum Unterschied zu anderen Gemeinden – keine Wartelisten. Bei uns muss niemand eine Arbeitsplatzbestätigung vorlegen, um einen Kinderbetreuungsplatz zu bekommen. Das muss und wird so bleiben! Die Bausperre ist ein Instrument dazu, um als Gemeinde mehr Planbarkeit zu Bautätigkeiten zu bekommen.

**DIE BAUSPERRE GILT VORERST FÜR**

**ZWEI JAHRE UND NUR FÜR DIE**

**WIDMUNG „BAULAND KERNGEBIET“.**

Auch wenn einige nach einer generellen Bausperre gerufen haben, es war uns wichtig mit unserem Raumplaner professionell ein Instrument zu erarbeiten, wo wir der „Häuslbauerin“ und dem „Häuslbauer“ nicht weh tun. Und die Ein- und Zweifamilienhäuser in den Siedlungen sind auch nicht das Problem. **Es geht uns um den großvolumigen Wohnbau**, der seit einigen Jahren aus dem Boden sprießt. Es ging uns darum keinen Schnellschuss zu setzen, sondern eine gut geplante Bausperre.

Die Bausperre umfasst nicht die Siedlungen, die schon seit 2017 maximal möglich geregelt wurden



### Welche Projekte sind von der Bausperre nicht betroffen:

- Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern im Siedlungsgebiet
- Umbauten, Zubauten, Aufstockungen von Ein- und Zweifamilienhäusern
- Der Bau von Häusern mit maximal 6 Wohnungen im Bauland Kerngebiet
- Bereits zur Baubewilligung eingereichte Projekte, wie der Bau der dringend benötigten 35 geförderten Genossenschaftswohnungen gegenüber dem Gemeindeamt
- Die Entwicklung unseres Zentrums, da dieses im Örtlichen Entwicklungskonzept als „Entwicklungsgebiet Ortszentrum Gablitz“ mit geeigneten Maßnahmen verordnet wurde und landesweit als strategisches Projekt der lebenswerten Ortskernbelegung mit Hauptplatz, Wohnungen, Betreuten Wohnungen, Pflegeheim und Kindergartengruppen gilt.



# Wir sichern die extrem hohe Lebensqualität unserer Gemeinde!

**WIR HABEN BEREITS 2017 DIE  
BEBAUUNG IN DEN SIEDLUNGEN  
AUF MAXIMAL 2 WOHNHEITEN  
EINGEGRENZT.**

Damit waren wir anderen Gemeinden weit voraus. Wir haben unter Einbeziehung der Bevölkerung ein örtliches Entwicklungskonzept beschlossen. In diesem Konzept haben wir festgelegt, dass **die Bevölkerungszahl im Sinne unserer Infrastruktur nicht über 7.000 steigen soll**. Derzeit liegen wir bei etwas über 5.000, also noch auf unserem Entwicklungspfad. Deshalb haben wir es bislang nicht als notwendig erachtet, einen Baustopp zu verhängen. Denn klar ist, auch Gablitz braucht Wohnungen. Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt, dass in viele Wohnungen junge Gablitzer/Innen ziehen oder ältere Personen, die ihr Haus nicht mehr halten können oder wollen.

Besonders die beiden letzten Jahre zeigen jedoch eine extreme Bautätigkeit entlang der B1. Die Widmung all dieser Flächen ist vor langer Zeit passiert, wir mussten alle

eingereichten Projekte somit gemäß der aktuellen Widmung und der Bebauungsbestimmungen genehmigen.

Mit der Bausperre, die wir im Hintergrund in Ruhe vorbereitet haben, wollen wir die Gelegenheit bekommen, uns zukünftige Einflussmöglichkeiten zu überlegen. Ziel war aber auch Schadensersatzforderungen gegen die Gemeinde auszuschließen.

Und auch klar gesagt: Wohnungen sind nichts Schlechtes und sie werden auch von vielen Gablitzerinnen und Gablitzern gebraucht. Nur die Geschwindigkeit wollen wir stoppen und mehr Einflussmöglichkeit für die Gemeinde schaffen. Damit ist es uns möglich, **die Infrastruktur der Gemeinde parallel zu entwickeln**. Auch unsere Bestrebungen für den Ausbau des öffentlichen Verkehrs werden Wirkung zeigen.

Derzeit planen wir die Errichtung von zwei zusätzlichen Kindergartengruppen, um den Bedarf nach der NÖ Kinderbetreuungsinitiative decken zu können. Unsere Kläranlage wird nach 30 Jahren modernisiert und erweitert.

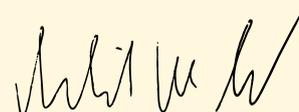
**MIT DER BAUSPERRE STELLEN WIR  
SICHER, DASS UNSERE INFRASTRUKTUR  
NICHT ÜBERFORDERT WIRD.**

Deshalb bin ich sehr froh, dass alle Fraktionen unserem Dringlichkeitsantrag gefolgt sind und die Bausperre mit sofortiger Kundmachung am 31. März in Kraft getreten ist.

Ich bin sehr froh, dass zu diesem Thema Einstimmigkeit erzielt worden ist und wie 2017 werden wir in einem gemeinsamen Prozess die Zukunft der Bebauung besprechen und beschließen. Gemeinsames Arbeiten für Gablitz, das gilt auch bei diesem Thema.

Für alle Fragen dazu stehe ich natürlich wie immer sehr gerne zu Ihrer Verfügung.

**Herzlichst,  
Ihr Bürgermeister  
Michael W. Cech**





Die Zukunft - Moderne Pflege direkt im Gablitzer Zentrum



Bauherr Dr. Rainer Beyer schwingt den „Anstich-Hammer“ gekonnt



**AKTUELLES**

# NEUES GABLITZER PFLEGEZENTRUM

**D**ie Errichtung des neuen, 118 Betten Pflegezentrums direkt im Gablitzer Zentrum verläuft absolut im Zeitplan. Mit der Fertigstellung ist ein riesengroßer Meilenstein für Gablitz und die Region getan. Die 118 modernsten Einzelzimmer werden das bisherige Marienheim ersetzen und damit zeitgemäße Pflege direkt in unserem Zentrum sichern. Mit der Fertigstellung und Besiedlung ab Februar ist der erste Schritt zu unserem Mehrgenerationenzentrum geschafft. Vom Kindergarten (den wir nächstes Jahr erweitern um die gestiegenen Anforderungen zu erfüllen), dem neuen Hauptplatz mit Gastronomie, dem neuen Heimatmuseum und dem neuen Gemeinde-Mehrzwecksaal, über Wohnungen aller Größen, Betreuer Wohnungen bis hin zum Pflegezentrum. Mit unserem Projekt schaffen wir das besprochene lebenswerte, lebendige und verkehrsberuhigte Zentrum mit viel Grünraum, Raum für Treffen, Raum zum Wohl fühlen. Bei der Dachgleichenfeier im März freuten sich alle Beteiligten über den unfallfreien Baufortschritt.



Alle Beteiligten freuen sich über den Meilenstein