

## FACT SHEET WERFT / WERFTENTWICKLUNG

### 1. Ausgangssituation

23 Jahre ist die Werft nun geschlossen, zwischenzeitlich haben sich nach der Nutzung als Schiffswerft unterschiedlichste (temporäre) Nutzungen etabliert. Es ist aber auch einiges passiert in dieser Zeit, als größte Errungenschaft sicher die Sanierung der Altlasten.

In der Vergangenheit waren immer wieder einige Projekte im Gespräch und mögliche Investoren (angeblich) bereit sich hier zu verwirklichen, zur tatsächlichen Realisierung ist es aber nie gekommen. Auch die Stadtgemeinde selbst realisierte privatwirtschaftliche Projekte (Gastronomie) mit Verlusten in beträchtlicher Höhe und darauf folgender Einstellung dieser Aktivitäten.

Grundlegende Voraussetzung für den Erfolg (u.a. die Umsetzung eines wirtschaftlich tragfähigen Konzeptes unter Wahrung öffentlicher Interessen und städtebaulicher Qualitäten) ist das gemeinsame Vorgehen der handlungsrelevanten Akteure. Hier ist insbesondere die Stadtgemeinde Korneuburg und die privaten Eigentümer gemeint, aber auch weitere direkt betroffene Nutzer (Stakeholder). Unter Stadtgemeinde ist jedenfalls Politik, Verwaltung und entsprechende Bürgerbeteiligung zu verstehen.

Die Interessenslagen sind sehr unterschiedlich, **ein** öffentliches Interesse gibt es nicht, vielmehr eine Vielzahl von Interessen mit unterschiedlichen Gewichtungen. Weiters gibt es noch eine Vielzahl von Voraussetzungen, die vorzubereiten oder Zug um Zug mit der weiteren Entwicklung durchzuführen sind (Verkehrsanbindung, Nutzungskonzept am Wasser, öffentliche Infrastruktur, Energiekonzept, etc.)

Um diese vielen Anforderungen zu meistern ist aus Sicht der Verantwortlichen und Entscheidungsträger dieser „Prozess“ des wettbewerblichen Dialoges (Planungsverfahren) das geeignete Instrumentarium, um zu Lösungen zu kommen unter größtmöglicher Einbeziehung und mit maximaler Dialogmöglichkeit.

### 2. Eigentümerstruktur:

Hier gibt es verschiedene Möglichkeiten je nach Größe des Betrachtungsgebietes und Einbeziehung der Wasserflächen. Beim Planungsgebiet von ca. 18 ha und ohne Einbeziehung Wasserflächen:

- WRG rund 45 %
- Stadtgemeinde rund 45 %
- Fa. Kastenhofer rund 8 %
- ÖAMTC, Stift Klosterneuburg 2 %

Nutzer des Werftareals:

- div. Vereine (Fischer, Motorbootclub, Ruderverein, Leader Region,...)
- SportlerInnen und SpaziergängerInnen (Hundefreilauf)
- WerftbadbenutzerInnen
- Museum der historischen Schiffe

## Plan Eigentumsverhältnisse

### **3. Das Planungsverfahren / der Prozess**

Im Sommer 2016 wurde in zahlreichen Abstimmungsterminen zwischen Politik, Verwaltung und BürgerInnen sowie beteiligten Experten eine Aufgabenstellung für die beauftragten Planungsteams erarbeitet. Insbesondere wurde bei dieser Erarbeitung der Aufgabenstellung auch auf die Masterplankonformität geachtet.

Am Ende des Prozesses wird die Jury (Expertengremium), mit einem hohen Anteil an Fachleuten einen Gewinner ermitteln und dem Gemeinderat empfehlen, d. h. aus den bereits vier ausgewählten Planungsteams wird ein Team empfohlen.

Einzigartig in diesem Prozess ist, dass die Bevölkerung vor Juryentscheid die Ergebnisse mit der Möglichkeit zu Diskussion mit den beauftragten Planungsteams bekommt, und die Jury erst nach diesem öffentlichen Teil tagt. Alle Ergebnisse sind öffentlich und es gibt keinen Informationsvorsprung oder Insiderwissen. Auch die Jury selbst ist öffentlich besetzt (aus Politik, Verwaltung, BürgerInnen und Fachexperten).

Das Ergebnis des Prozesses ist ein Rahmenplan, der als Grundlage für künftige Widmungen dienen soll. Die Ergebnisse sind Empfehlungen. Jegliche weitere Entscheidung wird im Gemeinderat gefällt. Die Planungshoheit liegt bei der Stadt. Eigeninteressen sind da im Planungsprozess kaum durchzubringen.

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde ist auch jenes Gremium das die Bebauungspläne und Flächenwidmung sowie den städtebaulichen Vertrag beschließt und abstimmt und das ist eine große Verantwortung

- in Blickrichtung unseres Masterplanes 2036 und die Entwicklung unserer Stadt
- in Blickrichtung keine eigene Stadt in der Stadt

Ein späterer Einstieg ins Planungsverfahren ist nicht möglich - Abgabefrist der Bewerbungsunterlagen ist mit 12. Juli 2016, 17:00 Uhr in der Aufgabenstellung S. 15 definiert.

Weiters sind Ausschließungsgründe in der Aufgabenstellung (S.20) folgend definiert:

Von einer Teilnahme ausgeschlossen sind Personen bzw. Unternehmen, deren berufliche Zuverlässigkeit sowie die technische und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nicht nachgewiesen werden kann, bei denen eine Befangenheit gegenüber den AuftraggeberInnen besteht, insbesondere stimmberechtigte Mitglieder des Auswahl- und Expertengremiums.

Dieser Rahmenplan wird dann die Basis für die darauffolgende Phase der Flächenwidmung, Bebauungsplanung und Erarbeitung städtebaulicher Verträge. Städtebauliche Verträge sind ein relativ neues Instrumentarium in Österreich um die Umsetzung des Rahmenplanes im qualitätszusichern und um private Investoren an Allgemeinkosten (Infrastruktur etc.) zu beteiligen.

In dieser Phase können auch Nutzungsmöglichkeiten (auch Teilnutzungen, die ins Gesamtkonzept passen) konkretisiert werden sowie mit dem Eigentümer die Grundstückssituation im Hinblick auf den Rahmenplan angepasst werden.

Die Stadtgemeinde Korneuburg wird Ihre Grundstücksanteile nur dort verkaufen oder tauschen, wo es im Sinne der Gesamtstrategie und Umsetzung des Rahmenplanes sinnvoll ist, prinzipiell sollen nachhaltige Erträge vor allem über Baurechtslösungen realisiert werden.

### **Wesentliche Eckpunkte sind jedenfalls:**

1. Beschluss des Gemeinderates: freier Zugang, auch zur Donau und Erhalt der denkmalgeschützten Bauwerke und Anlagen (Werftpetition im GR)
2. Eine gemischte Nutzung (Arbeiten, Wohnen, Freizeit)
3. Realisierbare Umsetzung – muss „zusammenpassen & zur Stadt passen“
4. Richtlinie ist der Masterplan – 2036: 18.000 EinwohnerInnen – Korneuburg an die Donau (Leben im Zusammen:Fluss)
5. Stadt hat sich diesen Prozess gewählt, um breit zu diskutieren mit Bevölkerung, MiteigentümerInnen und Fachleuten.
6. Planungshoheit über das gesamte Planungsgebiet liegt bei Stadtgemeinde Korneuburg.
7. Korneuburg setzt auf Diskussion und auf das Miteinander – es wird einiges an Konflikten und Überschneidungen geben (ob am Wasser oder auch zwischen Arbeiten z.B. und Wohnen) – es muss erlaubt sein, seine Ideen einzubringen – aber es müssen auch Entscheidungen getroffen werden.
8. Teil der Werftentwicklung ist auch, dass Korneuburg dies in Einklang mit der notwendigen Infrastruktur und Größe der Stadt macht
9. Spezieller Standort, der sich auch spezielles verdient – das fällt einem aber nicht in den Schoß - alle sind gefordert an dem Leuchtturm mitzuarbeiten
10. Stadtgemeinde ist Auftraggeberin des Prozesses. Dieser wird von Leader Region und EU mitfinanziert.

### **4. Die Vorstellungen der Stadt**

Korneuburg hat das Glück, eine Wachstumsstadt im Umkreis der Weltstadt Wien zu sein – mit allen Vor- aber auch Nachteilen; deshalb hat Korneuburg sich schon intensiv mit der Zukunft der Stadt beschäftigt und auseinandergesetzt und mit der Bevölkerung einen Masterplan erarbeitet. Korneuburg hat in den letzten Jahren viel in die Infrastruktur der Stadt gesteckt – vom Hochwasserschutz, Baubeginn Kläranlage, Südausgang Richtung Werft beim neuen Bahnhof, Kindergärten, betreubares Wohnen, Hallen- und Freibad, AHS, zweite Schiffsanlegestelle und einiges mehr.

Korneuburg hat auch zur Werft bereits Beschlüsse im Gemeinderat gefasst – vom öffentlichen Zugang in die Werft und zur Donau – die gemischte Nutzung Arbeit, Freizeit, Wohnen (GR Beschluss Werftpetition).

Die Gewichtung und der mögliche „Leuchtturm“ sind große Herausforderungen, auch in der Entwicklung – aber auch Konflikte wird es geben wenn man nur an die Vielzahl der Nutzer im Werftbecken (Wasserfläche) denkt, da gilt es auch Lösungen zu finden.

Wenn es schon die Antworten auf alle Fragen geben würde, dann bräuchten wir diesen Prozess nicht. Es geht darum, auf diesem Areal gemeinsam etwas zu schaffen, dass einen Mehrwert für die Stadt bringt, in sich machbar und abgestimmt ist und auch die

Infrastruktur der Stadt nicht überfordert (wenn man an das Wohnen denkt) und trotzdem zu finanzieren ist.

Gemeinderatsbeschlüsse zu Leitbild und Masterplan:

GR 12/13: Beschluss Leitbild

GR 03/14: Werft - Petition

GR 10 /14: Masterplan - weitere Schritte: „...*Grundsätzlich soll damit bewirkt werden, dass der Masterplan auch in Zukunft als Planungs- und Arbeitsunterlage dient. ...*“

GR 09/ 15 Masterplan - Kurzfassung

GR 06/ 16 Masterplan - Langversion 1.0

ab STR 9/ 16 Masterplankonformität