

## Konzeptpapier

### Arbeitstitel:

### „Klosterneuburg-Modell für Bürgerbeteiligung bei großvolumigen Bauvorhaben (Pilotprojekt Kritzendorf)“

Vorschlag für den Ausschuss für Verwaltung und Organisation

Stand: 16.2.2026

Erarbeitet von: Bürgerinitiative „Kritzendorf muss l(i)ebenswert bleiben“ (Kontakt: Margit Schwed, [office@retro-spectiv.net](mailto:office@retro-spectiv.net), 06602164728)

---

## A. Ausgangslage und Auftrag

Am 21.11.2025 hat der Gemeinderat Klosterneuburg im Rahmen des Bürgeranliegens „Kritzendorf – Schutz historischer Gebäude & Altortzonen“ beschlossen, das Thema **Bürgerbeteiligung bei großvolumigen** Bauvorhaben (aktuell 8 Bauvorhaben gleichzeitig geplant/begonnen – siehe Beilage TOP3\_BürgeranliegenKritzendorf\_B1\_Bauvorhaben in Kritzendorf-Hauptstraße\_Stand\_20251115) dem Ausschuss für Verwaltung und Organisation zuzuweisen.

Der Bürgermeister hat dabei angekündigt, dass der Ausschuss ein „**mögliches Prozedere**“ erörtern soll, wie die im Bürgeranliegen dargestellten Wünsche in ein **Verfahren gebracht werden können, das der NÖ Gemeindeordnung entspricht**.

Mit diesem Papier wird ein **konkretes, aber flexibles Modell** vorgeschlagen, das:

- die Entscheidungszuständigkeit von Gemeinderat und Verwaltung unangetastet lässt,
- aber eine **strukturierte, nachvollziehbare Bürgerbeteiligung** bei großen Projekten verankert.

## B. Zielsetzung des Bürgerbeteiligungs-Modells (Pilotprojekt Kritzendorf)

Das Modell verfolgt folgende Hauptziele:

1. **Frühzeitige Information und Einbindung** der betroffenen Bürgerinnen und Bürger bei großvolumigen Bauvorhaben, bevor unumkehrbare Entscheidungen fallen.
2. **Bessere Entscheidungsgrundlagen** für Gemeinderat und Verwaltung durch lokale Expertise und früh identifizierte Konfliktpunkte.
3. **Mehr Transparenz und Nachvollziehbarkeit** kommunaler Entscheidungen, um Vertrauen zu stärken und langfristige Konflikte zu vermeiden.
4. **Schutz und Weiterentwicklung des charakteristischen Ortsbildes:**  
Insbesondere in Kritzendorf soll das historisch gewachsene Ensemble – etwa rund um Amtshaus und Tabery-Haus, Mauerbacherhof, Edelhof – als Referenz für Neubauvorhaben dienen. Großvolumige Projekte sollen sich in Maßstab, Höhenentwicklung und Gestaltsprache so einfügen, dass die prägenden Ortsbilder für die Kritzendorferinnen und Kritzendorfer erkennbar bleiben.
5. **Grundsatz der Verkehrsvermeidung:** Die Planung muss den Vorrang der **verkehrsvermeidenden und verkehrsberuhigenden Siedlungsentwicklung** nach dem **Vier-Stufen-Prinzip** (Vermeiden, Verlagern, Verträglich gestalten, Verbessern) sicherstellen. Der Erhalt des Dorfcharakters soll als aktiver Standortvorteil und als Qualitätsmerkmal in der Verkehrsplanung betrachtet werden.

Dabei gilt ausdrücklich:

- Die **Entscheidungshoheit** bleibt beim Gemeinderat und den zuständigen Organen.
- **Eigentumsrechte** werden respektiert.
- Das Modell versteht sich als **freiwillige Verfahrensleitlinie** der Stadt, nicht als zusätzliche Rechtsinstanz.

## C. Anwendungsbereich

Das Modell soll **nicht jedes kleine Bauvorhaben** erfassen, sondern gezielt dort greifen, wo Projekte den Charakter eines Ortsteils spürbar verändern.

Zum aktuellen Zeitpunkt sind bereits 8 großvolumige Projekte bekannt (siehe Beilage TOP3\_BürgeranliegenKritzendorf\_B1\_Bauvorhaben in Kritzendorf-Hauptstraße\_Stand\_20251115). Daher muss ein umfassendes Infrastrukturkonzept vorrangig behandelt werden.

Neben einer grundsätzlichen Regelung ist daher auch ein **sofortiges Vorgehen** für diese bereits laufenden bzw. geplanten Projekte notwendig.

### C.1 Sofortmaßnahmen für bereits bekannte Projekte

Für die in Beilage B1 angeführten Projekte wird vorgeschlagen, kurzfristig folgende Schritte zu setzen – jeweils **im Rahmen der bestehenden Bau- und Raumordnungsverfahren**:

1. **Transparenzpaket „Großprojekte Kritzendorf 2025/2026“**
  - a) Die Stadt veröffentlicht auf ihrer Website eine leicht auffindbare Übersicht „Großprojekte in Kritzendorf“, in der alle geplanten Projekte mit einem kurzen Steckbrief (Lage, Art des Vorhabens, ungefährender Umfang, aktueller Verfahrensstand) dargestellt werden.
  - b) Soweit rechtlich zulässig, werden dort auch bereits vorhandene Unterlagen (z.B. Erläuterungsberichte, Visualisierungen, Angaben zu geplanten Wohneinheiten, Hinweise auf Infrastrukturfolgen) veröffentlicht oder verlinkt.
  - c) Die Übersicht wird laufend aktualisiert, sobald sich bei einem Projekt der Verfahrensstand ändert.
2. **Auftrag für ein integriertes Infrastruktur- und Mobilitätsbild Kritzendorf**
  - a) Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis der bis dato bekannten Projekte eine **überschlagsmäßige Gesamtbetrachtung** zu Verkehr, sozialer Infrastruktur und technischer Infrastruktur für Kritzendorf zu erarbeiten, die **explizit den Grundsatz der Verkehrsvermeidung** und die Sicherstellung einer fußläufigen Erreichbarkeit von Infrastruktur (Geschäfte, Schulen etc.) als **zentralen Prüfmaßstab** anwendet.
  - b) Diese Übersicht soll dem Ausschuss für Verwaltung und Organisation und dem Planungsausschuss als **gemeinsame Arbeitsgrundlage** dienen und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.
    - Ziel ist keine sofort fertige „Perfekt-Studie“, sondern ein **realistisches Bild**, was die parallelen Projekte in Summe bedeuten. Zur effizienten Durchführung werden bestehende, ungenutzte Budgetmittel aus anderen Ausschreibungen oder eine gezielte, einmalige Budgetfreigabe vorgeschlagen, um die notwendige Fachkompetenz rasch einzukaufen.

### 3. Pilotanwendung des Kritzendorf-Modells auf ausgewählte Projekte

- a) Für jene Projekte, bei denen noch **wesentliche politische oder planerische Entscheidungen ausstehen** (z.B. Änderungen im Flächenwidmungs-/Bebauungsplan, Raumordnungsverträge, städtebauliche Verträge), wird vorgeschlagen, die Elemente des Kritzendorf-Modells **testweise anzuwenden**, soweit dies verfahrensrechtlich möglich ist:
- Veröffentlichung einer Informationsunterlage mit Mindestinhalten,
  - Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme,
  - Workshop / „Kritzendorfer Symposion“,
  - Abwägungsbericht.
- b) Die Verwaltung wird ersucht, dem Ausschuss eine Übersicht vorzulegen, **bei welchen der in Beilage B1 angeführten Projekte** diese Schritte noch möglich sind, ohne in bereits rechtskräftige Entscheidungen einzugreifen.

Diese Sofortmaßnahmen sollen sicherstellen, dass die bereits bekannten (mindestens) 8 Projekte nicht „im alten System“ durchlaufen, während für die Zukunft ein neues Modell diskutiert wird.

#### C.2 Künftiger Anwendungsbereich

Projekte, die:

- mehr als 10 Wohneinheiten umfassen und/oder Bauvorhaben, die Siedlungscharakter haben, etwa Bauplätze mit mehreren Einfamilien- oder Doppelhäusern, oder bei erheblicher infrastruktureller/ortsbildlicher Wirkung
  - in sensiblen Bereichen errichtet werden sollen, wie
    - Altortzonen / Schutzzonen (unabhängig der Wohneinheiten-Anzahl),
    - Ortszentren mit Nahversorgungsfunktion,
    - Bereichen mit ohnehin angespannten Verkehrs- und Infrastrukturverhältnissen.
  - eine **signifikante zusätzliche Verkehrsbelastung** erwarten lassen,
  - **soziale Infrastruktur** (Kinderbetreuung, Schule, Pflege, Freizeit) spürbar betreffen können.

In begründeten Fällen kann der Gemeinderat oder der zuständige Ausschuss die Anwendung der Leitlinie auch bei kleineren oder größeren Projekten beschließen.

## D. Verfahrensablauf des Bürgerbeteiligungs-Modells

Der Beteiligungsprozess gliedert sich in vier Stufen:

### D1. Frühe Information – mit Mindestinhalten

#### Ziel:

Die Kritzendorferinnen und Kritzendorfer sollen nicht „blind“ diskutieren müssen, sondern auf Basis einer soliden Erstinformation.

Die Stadt stellt den Bürgerinnen und Bürgern spätestens 3 Wochen vor einem Workshop eine Informationsunterlage zur Verfügung, die mindestens enthält:

#### a) Projektsteckbrief

- Lageplan und Größe des Projektgebiets
- bestehende Widmung / geplante Widmung
- vorgesehene Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Mischnutzung etc.)
- geplante Geschoßanzahl / Baukörperstruktur (sofern bereits absehbar)
- grober Versiegelungsgrad (z.B. „aktuell ca. 20 %, geplant ca. 70 %“)
- geplante Anzahl an Wohneinheiten bzw. geschätzter zusätzlicher Personenzuwachs

## b) Grobe Infrastruktur-Einschätzung

Eine erste, fachlich begründete Einschätzung zu:

### • **Verkehr & Mobilität**

- erwartetes zusätzliches Verkehrsaufkommen in groben Kategorien (z.B. „niedrig / mittel / hoch“) oder als Richtwert,
- **Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung:** Welche fußläufig erreichbare Infrastruktur (Nahversorgung, Ärzte, etc.) wird durch das Projekt neu geschaffen oder gesichert? Wo trägt das Projekt aktiv dazu bei, den MIV zu reduzieren?
- geplante verkehrliche Erschließung (Zufahrten, Parkierung, ÖV-Anbindung, Fuß- und Radwege) unter **ausdrücklicher Berücksichtigung des ortstypischen Charakters** (z.B. Engstellen).

### • **Soziale Infrastruktur**

- Einschätzung, ob bestehende Kinderbetreuungsplätze, Schulen, Gesundheitseinrichtungen den zusätzlichen Bedarf voraussichtlich abdecken können,
- Hinweis, ob zusätzliche Infrastruktur (z.B. Kindergarten-Gruppen) geplant oder prüfbedürftig ist.

### • **Technische Infrastruktur**

- Anschluss an Wasser, Abwasser, Strom, ggf. Fernwärme,
- grobe Beurteilung: „bestehende Kapazitäten ausreichend / Erweiterung wahrscheinlich notwendig / in Prüfung“. **Dabei ist auch die zeitliche Machbarkeit der Erweiterungen anzugeben.**

## c) Einordnung in bestehende Konzepte

Kurztext (je nach Projekt):

- Bezug zum STEK 2030+ / Stadtentwicklungskonzept,
- Einordnung, ob das Projekt
  - einem vorgesehenen Entwicklungsbereich entspricht oder
  - in einem Bereich liegt, der laut Konzept eigentlich nicht oder nur eingeschränkt verdichtet werden soll.

## d) Offene Punkte / Prüfbedarf

Eine transparente Liste von Punkten, die noch nicht geklärt sind, z.B.:

- „Verkehrsgutachten in Ausarbeitung“
- „Regenwasser-/Klimaanpassungskonzept noch offen“
- „Details zur Nahversorgung werden noch geprüft“

## e) Ortsbild und Ensemblebezug

- kurze Beschreibung des prägenden Bestands im Umfeld (z.B. Ensemble rund um Amtshaus, Tabery, historische Bebauung an der Hauptstraße),
- Darstellung, an welchen bestehenden Gebäuden sich die Massestudien und Höhenentwicklungen orientieren und warum,
- einfache Visualisierung (Schnitt oder Ansicht), in der Bestandsbebauung und geplante Baukörper im Vergleich dargestellt werden.

Damit ist nachvollziehbar, ob sich ein Projekt an den ortsbildprägenden Gebäuden orientiert oder an bereits vorhandenen Ausreißern.

## f) Bekanntmachung und Kanäle

Damit die Kritzendorferinnen und Kritzendorfer von Großprojekten verlässlich erfahren, wird vorgeschlagen:

- Die Stadt richtet auf ihrer Website eine **leicht auffindbare Seite „Großprojekte“** ein, auf der alle laufenden und geplanten großvolumigen Bauvorhaben – beginnend mit den Projekten laut Beilage B1 – mit Steckbrief und Informationsunterlagen dargestellt werden.
- Interessierte Bürgerinnen und Bürger können sich in eine **Mailingliste** eintragen; bei neuen Projekten oder wichtigen Verfahrensschritten (z.B. Veröffentlichung der Informationsunterlage, Einladung zu einem Workshop) erhalten sie eine kurze Verständigung.
- Bei Projekten mit hoher Betroffenheit erfolgt zusätzlich ein Hinweis im **Amtsblatt** und – wo sinnvoll – ein **Aushang im Ortsteil** (z.B. Amtshaus, Nahversorger, Bahnhof).
- Die Veröffentlichung von Projektunterlagen erfolgt unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Vorgaben (z.B. Anonymisierung oder Schwärzung personenbezogener Daten, soweit erforderlich).

Diese Maßnahmen sind kostengünstig, schaffen aber Klarheit: Wer sich informieren möchte, weiß, **wo** und **wie**.

### Formulierungsvorschlag für die Leitlinie:

„Bei großvolumigen Bauvorhaben im Sinne dieser Leitlinie stellt die Stadt Klosterneuburg vor dem Workshop eine Informationsunterlage zur Verfügung, die eine erste, fachlich begründete Einschätzung der Auswirkungen auf Verkehr, soziale und technische Infrastruktur sowie eine Einordnung in bestehende Entwicklungskonzepte und das Ortsbild enthält. Zusätzlich werden die Projekte über eine zentrale Informationsseite und eine freiwillige Mailingliste bekannt gemacht.

Diese Unterlage dient als Grundlage für die Bürgerbeteiligung und wird im weiteren Verfahren bei Bedarf durch vertiefende Gutachten ergänzt.“

### D2. Schriftliche Rückmeldemöglichkeit (Feedbackphase)

**Ziel:** Bürgerinnen und Bürger können ihre lokalen Kenntnisse und Anliegen strukturiert einbringen.

- Dauer z.B. **3 Wochen** ab Veröffentlichung der Informationsunterlage.
- Kanäle:
  - E-Mail-Adresse
  - ggf. Online-Formular
  - Briefkasten im Stadtamt/Anlaufstelle im Ortsteil
- Inhaltlich fokussiert auf:
  - Verkehr und Mobilität
  - soziale Infrastruktur
  - Ortsbild und Denkmalschutz
  - Klima- und Umweltaspekte
- Die eingelangten Stellungnahmen werden gesammelt, thematisch geordnet und fließen in die Vorbereitung des Workshops ein.

### D3. Öffentliches Forum / Workshop / „Kritzendorfer Symposion“

**Ziel:** Austausch, Klärung von Fragen, Sammeln von Anregungen und Alternativen.

- Moderierte Veranstaltung (idealerweise externe/neutral geschulte Moderation).
- Ablauf (Vorschlag):
  1. Kurzvorstellung des Projekts und der Grundlagen (STEK, Widmungssituation etc.)
  2. Darstellung der wichtigsten Punkte aus den schriftlichen Rückmeldungen
  3. Gruppen- oder Plenumsdiskussion, z.B. nach Themeninseln (Verkehr, Infrastruktur, Ortsbild, Klima)
  4. Dokumentation der Vorschläge und Bedenken (Foto-Protokoll, Zusammenfassung)

### D4. Abwägungsbericht

**Ziel:** Transparenz, was mit den Anregungen passiert ist.

- Die Verwaltung (ggf. gemeinsam mit dem zuständigen Ausschuss) erstellt einen **Abwägungsbericht**, der:
  - die zentralen Anliegen der Bürgerinnen und Bürger zusammenfasst,
  - zu jedem Themenblock kurz darstellt:
    - **welche Anregungen übernommen werden,**
    - **welche nicht** – jeweils mit einer kurzen Begründung.
- Der Abwägungsbericht wird:
  - den Mitgliedern des Gemeinderats **zur Kenntnis gebracht,**
  - und in geeigneter Form **veröffentlicht** (Website, Amtsblatt, ggf. Aushang im Ortsteil).

## E. Rechtlicher Rahmen und Grenzen

Das „Kritzendorf-Modell“ strebt an, eine verbindliche Verfahrensleitlinie bzw. einen Zusatz zur Geschäftsordnung des Gemeinderats zu schaffen, um seine Anwendung sicherzustellen und

- **schaft keine neuen Rechtsmittel** und ersetzt nicht:
  - das Bauverfahren nach der NÖ Bauordnung,
  - das Flächenwidmungsverfahren nach dem NÖ Raumordnungsrecht.
- **ändert nichts** an:
  - den Eigentumsrechten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer,
  - der Entscheidungszuständigkeit des Gemeinderats und der zuständigen Organe.

Es handelt sich um eine **freiwillige Beteiligungsleitlinie** bzw. um eine im Rahmen der Geschäftsordnung des Gemeinderats bzw. der Ausschüsse verankerte **Verfahrensregel** zur **frühen, strukturierten Einbindung** der Bevölkerung bei Großprojekten.

Die Kosten für die Umsetzung des Modells sind im Verhältnis zu den vermiedenen Folgekosten durch Rechtsstreitigkeiten und Projektverzögerungen gering.

## F. Nutzen für Gemeinderat, Verwaltung und Projektwerber

Das Modell ist kein „Bremsen“, sondern eine **Planungs- und Konfliktpräventionshilfe**:

- **Für den Gemeinderat:**
  - Bessere Information über die Stimmung und konkreten Sorgen im Ortsteil
  - Reduktion von Überraschungen und späteren „Aufständen“
  - klar dokumentierte Abwägung → nachvollziehbare Entscheidungen

- **Für die Verwaltung:**
  - strukturierter Umgang mit Rückmeldungen
  - weniger Ad-hoc-Protest, dafür geordnete Beteiligungsphasen
  - Möglichkeit, Fachgutachten zielgerichteter auszuschreiben
  
- **Für Projektwerber:**
  - frühzeitige Kenntnis über Konfliktpunkte
  - Chance, Projekte anzupassen, bevor sie in eine „Verhärtung“ laufen
  - höhere Akzeptanz, wenn gezeigt werden kann: „Wir haben Hinweise aufgenommen.“

## G. Vorschlag für das weitere Vorgehen im Ausschuss

1. **Präsentation des Modells** durch die Einbringerin des Bürgeranliegens (inkl. Bezug auf den Gemeinderatsbeschluss vom 21.11.2025).
2. **Diskussion im Ausschuss** über:
  - Anwendungsbereich (Schwellenwerte, Gebietstypen),
  - Detailtiefe der Informationsunterlagen,
  - Form des Workshops (z.B. Moderation, Dauer),
  - konkrete Sofortmaßnahmen für die bereits laufenden und geplanten Projekte in Kritzensdorf (siehe Punkt C.1).
3. **Erarbeitung eines Beschlussentwurfs:**
  - Entweder als **Empfehlung an den Gemeinderat**,
  - oder als **interne Leitlinie / Geschäftsordnungs-Zusatz** für den Ausschuss und die Verwaltung.
4. **Evaluierung nach 2–3 Pilotprojekten:**
  - Was hat funktioniert?
  - Wo braucht es Nachschärfung?

## H. Einbindung lokaler Ortsbild-Kompetenz (Pilot Kritzensdorf)

Für Vorhaben in der Altortzone Kritzensdorf bzw. in besonders sensiblen Ortsbildbereichen wird vorgeschlagen, die fachliche Beurteilung um eine lokale Perspektive zu ergänzen.

### Vorschlag:

Vor der endgültigen Stellungnahme des Stadtbildkonsulenten wird ein kurzer Austausch mit einer kleinen „Ortsbildrunde Kritzensdorf“ vorgesehen. Diese kann zum Beispiel bestehen aus

- einer Vertreterin oder einem Vertreter des zuständigen Ausschusses,
- einer bis zwei von der Stadt eingeladenen Kritzensdorferinnen und Kritzensdorfern mit guter Ortskenntnis (z.B. Dorfhistoriker, Alteingesessene).

Die Ortsbildrunde hat beratende Funktion. Die Verantwortung für die fachliche Beurteilung und die Entscheidung bleibt unverändert bei den zuständigen Gemeindeorganen.