



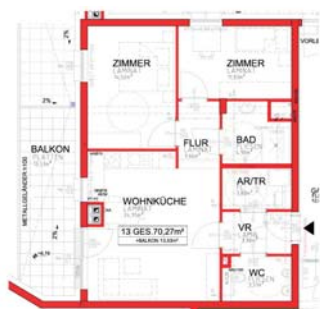
Gutenstein

Zugestellt durch post.at
Amtliche Mitteilung

Sonder IG
2 | '14

Informationen der Marktgemeinde Gutenstein

INFO



Sehr geehrte Gutensteinerinnen und Gutensteiner!

Die Gemeindevertretung hat am 26. Juni 2014 zu einer Informationsveranstaltung zu dem Projekt „Bleib vital in Gutenstein“ geladen, um Details über dieses Wohnkonzept vorzustellen. Ich bedanke mich herzlich für die rege Teilnahme seitens der Bevölkerung. Da jedoch nicht alle Interessierten zu Wort kommen konnten, blieben viele Fragen unbeantwortet. Wir haben nun jene Fragen, die in den vergangenen Wochen an uns herangetragen wurden gesammelt und möchten Ihnen in dieser Sonderausgabe der Gemeindezeitung Antworten darauf geben.

Ihr Bürgermeister

Hannes Seper



„Was Sie immer schon über das „Betreute Wohnen“ in Gutenstein wissen wollten“

Für wen sind die Wohnungen gedacht?

Das Projekt „Bleib vital in Gutenstein“ soll Menschen im Pensionsalter ansprechen, deren Zuhause zu beschwerlich oder zu kostenintensiv geworden ist oder die an Einsamkeit leiden. Das Leben in einem barrierefreien Haus mit Gleichgesinnten und gemeinsamen Aktivitäten soll einen möglichst unbeschwerten Lebensabend ermöglichen. Auch Familien und Menschen mit besonderen Bedürfnissen sind herzlich willkommen, solange eine selbstständige Eigenversorgung in den Wohnungen möglich ist.

Wie viele Wohnungen werden gebaut und wie sind sie ausgestattet?

Insgesamt sind 26 Wohnungen geplant. Davon 22 Wohnungen mit zirka 50m² (Vorraum, Abstellraum, Bad/WC, Wohn-/Esszimmer mit Küche, Schlafzimmer) und 4 Wohnungen mit zirka 70m² (mit extra WC und einem zweiten Schlafzimmer). Jede Wohnung ist absolut barrierefrei und besitzt einen Balkon oder eine Terrasse zwischen 8 und 14m². Im Haus gibt es einen Aufzug, einen großzügigen Aufenthaltsraum mit Küche samt Verbindung zum Restaurant-Kegelbahn „Goodstone’s“ und einer sonnigen Terrasse mit Blick in den Bleichgarten, einen Kreativraum, einen Büroraum für die Angestellten, einen Allgmeinraum (z.B. für die Sprechstunden des Hausarztes) sowie Nebenräume (z.B. Kellerabteile für jede Wohnung).

nord-ostansicht



Wie werden die Wohnungen möbliert?

Jedem Mieter steht es frei, die eigenen Möbel in die Wohnung mitzubringen oder die Wohnung samt Küche neu ausstatten zu lassen.

Wieso wurde das Projekt in Pernitz nicht gebaut?

Pernitz hat schon vor einigen Jahren über ein solches Projekt nachgedacht, aber schlussendlich durch die schwierige politische Situation keine endgültige Entscheidung getroffen.

Wie viele Parkplätze sind geplant?

Am Grundstück ist Platz für 14 PKW-Parkplätze. Bei zukünftigem Mehrbedarf ist die Schaffung von weiteren Abstellplätzen auf Nachbargrundstücken möglich.

Besteht eine Hochwassergefahr für das Gebäude?

Nach den rechtsgültigen Plänen zum Hochwasserabfluss und nach Überprüfung des Bausachverständigen liegt das Gebäude nicht im direkten Gefährdungsbereich.

süd-westansicht



Kann in den Wohnungen gekocht werden?

In jeder Wohnung ist ein Platz für eine Einbauküche zur Eigenversorgung vorgesehen, wie in jedem anderen Wohnhaus auch. Zudem gibt es - zusätzlich zur örtlichen Gastronomie (Direktverbindung mit dem Restaurant „Goodstone`s“) - noch die Möglichkeit am Gemeinschaftskochen im Aufenthaltsraum teilzunehmen oder „Essen auf Rädern“ in Anspruch zu nehmen.

Wer darf die Gemeinschaftsräume nutzen?

Jeder Bewohner des Hauses, Besucher und Betreuer sowie alle Privatpersonen, Vereine, Kindergarten, Schulen und Institutionen, die das Leben der Bewohner mit ihrer Veranstaltung und ihrem Besuch bereichern und für Abwechslung sorgen, sind in den Gemeinschaftsräumen willkommen.

Wie werden die Wohnungen beheizt?

Die Beheizung des Gebäudes soll über eine ökologische und zeitgemäße Nahwärmanlage (Hackschnitzelheizung mit regionalen Zulieferern) erfolgen, die für Interessenten im gesamten Ortskern (Markt) geplant wird. Mehrere mögliche Standorte werden derzeit geprüft.

Sollte sich dieses Projekt jedoch nicht (rechtzeitig) realisieren lassen, ist der Einbau einer Pelletsheizung im Haus als Alternative möglich.

Wie hoch werden Kautions, Miete und Betriebskosten sein?

Die genaue Kalkulation kann erst mit Vorliegen der gesamten Baukosten errechnet werden. Nach Auskunft des Bauträgers AURA liegt der Baukostenzuschuss üblicherweise zwischen € 8.500,- und € 13.000,- und wird bei Wohnungsrückgabe wieder ausbezahlt bzw. fällt in die Verlassenschaft.

Die Miete wird sich um € 550,- bewegen und die Betriebskosten wie Heizung, Strom etc. werden wie in jedem anderen Wohnhaus nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet.

Bei entsprechend niedrigem Einkommen kann (unter Mithilfe der Betreuer) natürlich Mietzuschuss beantragt werden. Die Hausverwaltung und Verrechnung übernimmt AURA.

Was passiert mit der Kautions im Falle des Todes?

Die Kautions fällt in die Verlassenschaft.

Sind die Wohnungen laut?

Innerhalb des Hauses wurde bei der Planung betreffend Schallschutz viel Augenmerk auf die Privatsphäre in den einzelnen Wohnungen gelegt. Nach außen sind 10 Wohnungen Richtung Markt orientiert und insgesamt 16 Wohnungen befinden sich in Richtung Bleichgarten.

Mit dem geplanten Schallschutz ist das zeitgemäße Wohnen in „ruhigen“ Wänden technisch sehr gut abgesichert.

Was passiert im Falle einer Pflegebedürftigkeit?

Die Pflegebedürftigkeit und Pflegestufen spielen für das Wohnen in diesem Haus keine Rolle. Die Wohnungen und das gesamte Haus sind so geplant und ausgestattet, dass ein langes und bequemes Leben in gewohntem Umfeld und eine Teilnahme am Leben im Haus ermöglicht wird. Jede Wohnung ist mit einer Notruftaste ausgestattet, deren Alarm tagsüber an die Betreuer weitergeleitet wird und nachts direkt ans Rote Kreuz geht. Selbstverständlich kommen bei Bedarf auch Heimhilfen (von frei wählbaren Hilfsorganisationen) ins Haus und in die Wohnungen, deren Kosten mit den Betroffenen direkt abgerechnet werden.

Ist eine 24-Stunden-Pflege möglich?

Die räumlichen Gegebenheiten und die Organisation lassen eine 24-Stunden-Pflege in den Wohnungen selbstverständlich zu. Die Kosten dafür trägt die/der Pflegebedürftige selbst, wobei je nach Voraussetzung entsprechende Förderungen in Anspruch genommen werden können.

Wann muss ein Mieter das Haus verlassen?

Abgesehen von den üblichen Kündigungsgründen, die im Mietvertrag festgeschrieben sind, gibt es nur den Fall, dass durch massive psychische Einschränkung eines Mieters eine Eigen- oder Fremdgefährdung gegeben ist (z.B. Demenz). Dann ist eine lückenlose Betreuung durch fachlich ausgebildetes Pflegepersonal in Heimen unumgänglich. Für die entsprechende Organisation stehen die Betreuer zur Verfügung.

Was mache ich beim Umzug mit meinem Haus oder meiner Wohnung?

Bei der rechtzeitigen Entscheidung zum Umzug stehen viele Möglichkeiten für die Weitergabe eines Eigentumes offen. Denkbar sind z.B. Schenkung bzw. Überschreibung an die eigenen Nachkommen, Vermietung, Verkauf oder Übergabe als Leibrente an entsprechende Interessenten. Damit lässt sich der angenehme Lebensabend im Wohnhaus „Bleib aktiv in Gutenstein“ absichern, ohne die finanziellen Sorgen einer Doppelbelastung tragen zu müssen.

nord-westansicht



Wie wird das Bauvorhaben finanziert?

Die Marktgemeinde Gutenstein ist Grundeigentümerin und hat das gesamte Bauvorhaben in einem Baurechtsvertrag dem Bauträger AURA übertragen.

Damit übernimmt AURA alle Baukosten. Über die Kostenübernahme der noch offenen Sanierung der Bachmauer werden derzeit noch Verhandlungen geführt.

süd-ostansicht



Welche Verpflichtungen ist die Gemeinde eingegangen?

Sinn und Zweck des Projektes „Bleib vital in Gutenstein“ ist es, im Gegensatz zu normalen Mehrparteienwohnhäusern, eine „aktive Wohnform“ anzubieten. Dafür ist die Gemeinde drei Verpflichtungen eingegangen.

Zum Ersten ist sie bereit, zwei geeignete und engagierte Halbtagskräfte (Betreuer/-innen) zu finanzieren, die für die gemeinsamen Aktivitäten der Bewohner zuständig sind, den Bewohnern mit Rat und Tat zur Verfügung stehen und das Bindeglied zwischen AURA, Gemeinde und Bewohnern bilden. Vergleichbar wäre dies mit den Kindergartenhelferinnen, die ebenfalls auf der Lohnliste der Gemeinde stehen.

Die zweite Verpflichtung besteht darin, sich an den Kosten für eventuelle Wohnungsleerstände zu beteiligen. Dabei wird in den ersten 6 Monaten nach Baufertigstellung die Leerstehung von AURA alleine getragen. Anschließend werden eventuelle Leerstandskosten zwischen AURA und Gemeinde 50:50 geteilt. Nach 6 Jahren ab gänzlicher Erstvermietung der Wohnungen endet die vereinbarte Kostenteilung und damit übernimmt AURA möglicherweise anfallende Leerstandskosten wieder zu 100% für die restliche Zeit des Baurechtsvertrages.

Somit ist die dritte Verpflichtung zur entsprechenden Bewerbung des Wohnprojektes „Bleib vital in Gutenstein“ ohnehin eine Selbstverständlichkeit.

Welche Voraussetzungen und Ausbildungen sind für die Betreuer/-innen erforderlich?

Die Betreuer/-innen müssen talentiert sein für soziale Gemeinschaftsbildung im Haus, lösen im Bedarfsfall Zwistigkeiten der Bewohner untereinander und aktivieren zu regelmäßigen wöchentlichen Programmangeboten (z.B. Gedächtnistraining, Spielernachmittage, singen, basteln, musizieren, Ausflüge usw.).

Sie sind zuständig für alles Organisatorische vom Geburtstagsfest über notwendige Arzt- oder Therapiebesuche bis zur Organisation einer 24-Stunden-Pflege im Bedarfsfall. Die Einschulung erfolgt in einem schon bestehenden Haus von AURA. Erfahrung in sozialen Berufen, Ausbildung im Bereich „Seniorenbetreuung“ und „Erste Hilfe“ sind vorteilhaft.

Medizinische und pflegerische Betreuung der Bewohner gehören keinesfalls zu den Aufgaben der Betreuer/-innen.

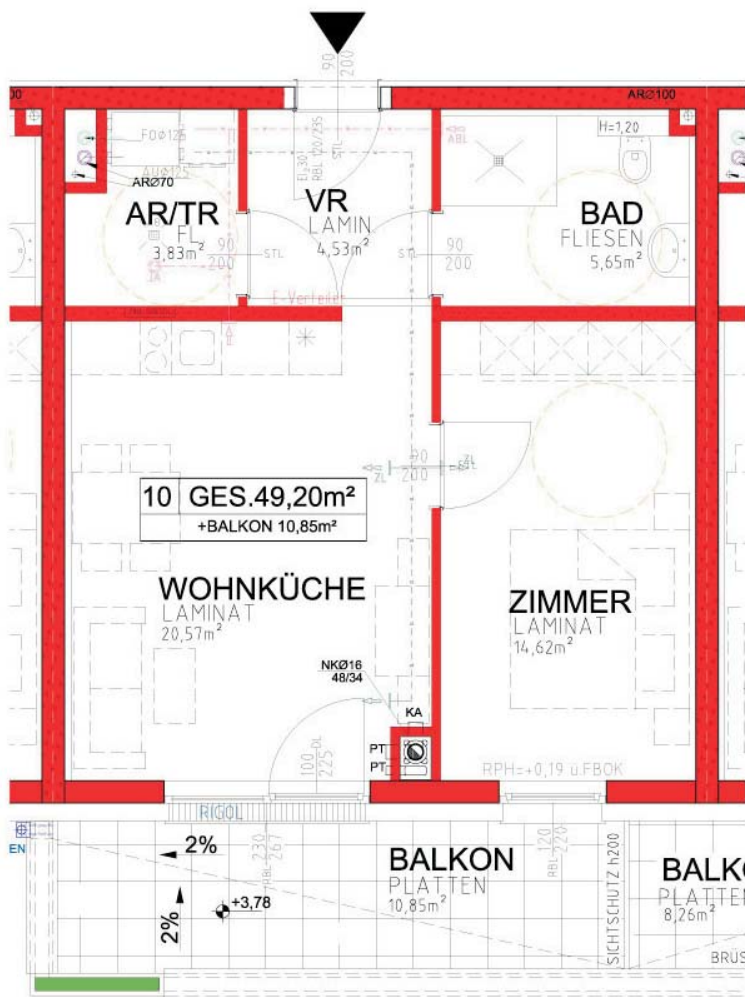
Welche Vorteile erwartet sich die Gemeinde von diesem Bauvorhaben?

Der erste Vorteil wird direkt in der Gemeindekasse spürbar sein, weil ein monatlicher Baurechtszins von AURA bezahlt wird. Dazu kommen die anfallenden Gebühren (z.B. Kanal- und Wassergebühr) und durch steigende Einwohneranzahlen (Hauptwohnsitze) mehr Steuermittel aus dem Bund an

die Gemeinde.

Der zweite Vorteil liegt in der Chance, durch die neuen Bewohner des Ortszentrums unsere vorhandene Nahversorgung (Gastronomie, Friseur, Trafik, Papierwaren, Blumen, Lebensmittelgeschäft, Postpartner usw.) abzusichern.

Einen dritten Vorteil sieht die Gemeinde darin, dass durch das Freiwerden von Wohnhäusern und Wohnungen, aufgrund eines Umzugs in das betreute Wohnobjekt, ein zusätzlicher Markt geschaffen wird, auf dem sich die jungen Gemeindebürger „umsehen können“.



GRUNDRISSBEISPIEL 2-ZIMMER WOHNUNG
ca. 50m² Wohnfläche, barrierefrei.

Warum wurde die Bevölkerung in die Entscheidung nicht eingebunden?

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Gutenstein hat in seiner 16. Sitzung vom 24.3.2014 das vorliegende Projekt und die Verträge mit dem Bauträger AURA voll inhaltlich und einstimmig beschlossen. Die Frage nach einer Bürgerbeteiligung zur Entscheidungsfindung hat sich zu diesem Zeitpunkt nicht gestellt.

Wann wurde das Projekt der Öffentlichkeit präsentiert?

In der IG 1/13 (März 2013) wurde über das geplante Projekt und die zukunftsweisende Funktion ausführlich berichtet (nachzulesen auf www.gutenstein.at bei Bürgerservice/IG-Gemeindezeitung).

Gibt es eine Bedarfserhebung für „Bleib vital in Gutenstein“?

Im Jahr 2010 hat die Gemeinde als Beilage in der IG eine schriftliche Umfrage ausgesendet. Insgesamt gab es damals 40 Rückmeldungen mit einer positiven Willenserklärung für „Betreutes Wohnen“.

Wann soll gebaut werden?

Anfang Juli hat die Bauverhandlung unter reger Teilnahme und Wahrung der Rechte der Nachbarschaft stattgefunden. In der Herbstsitzung der Förderstelle der NÖ Landesregierung soll die Entscheidung über die Wohnbauförderung fallen. Zwischenzeitlich läuft die Ausschreibungs- und Angebotsfrist für die Bauleistungen. Wenn alle Entscheidungen für das Projekt positiv ausfallen, wird der Spatenstich im Frühjahr 2015 erfolgen. Die Fertigstellung und das Beziehen der neuen Wohnungen wären dann bis spätestens Ende 2016 möglich.

Wie ist es zu dem Projekt „Bleib vital in Gutenstein“ überhaupt gekommen?

Seit vielen Jahren wurde von der Gemeinde nach Wohnmöglichkeiten für Menschen der Pflegestufen 1-3 gesucht, für die eine Aufnahme in Pflegeheimen nicht möglich ist. Alle bis dahin vorhandenen Vorschläge (z.B. Wiese neben Landespflegeheim in der Vorderbruck) konnten aus verschiedenen Gründen nicht weiter verfolgt werden. Ab Mitte 2012 kam für die Gemeinde noch die Frage nach der möglichen Nachnutzung des Areals vom ehemaligen „Bären“ und „Kaffeehaus“ dazu. Es war daher naheliegend über die Schaffung des notwendigen Wohnraumes für betroffene Senioren auf dem eigenen Grundstück der Gemeinde im Ortszentrum nachzudenken.

Gibt es Alternativen zum Projekt im Ortszentrum?

Aus derzeitiger Sicht und nach den vergangenen Erfahrungen mit Grundeigentümern sind keine realistischen Alternativen erkennbar.

Wird durch das geplante Projekt das Ortsbild in Gutenstein verschandelt?

Das Projekt „Bleib vital in Gutenstein“ wurde im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten und nach den funktionellen Vorgaben der Gemeinde geplant, von entsprechenden Sachverständigen geprüft und hat im NÖ Gestaltungsbeirat die dort definierten Anforderungen bestanden.

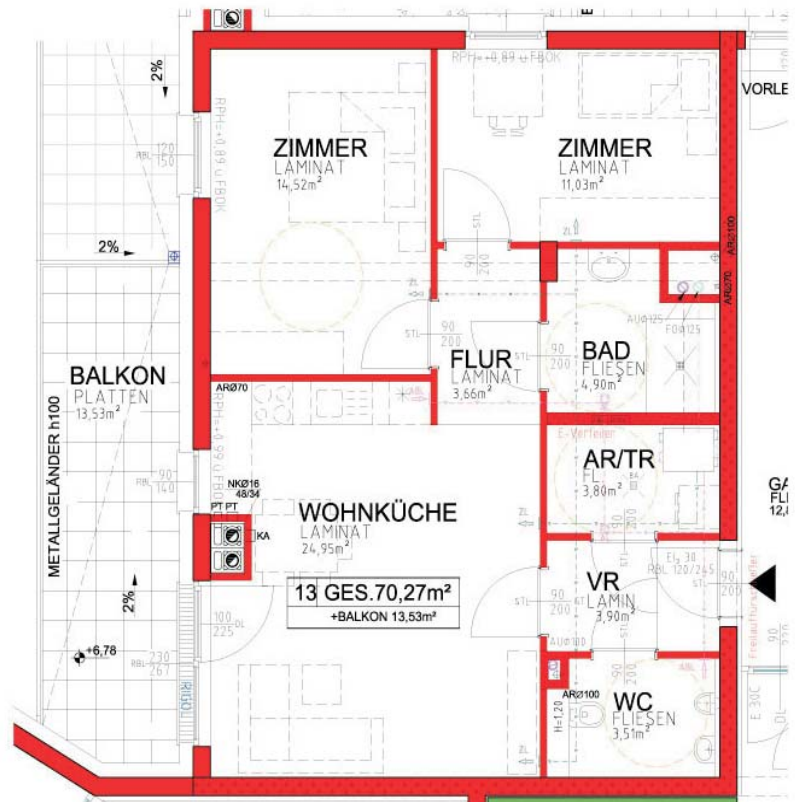
Da im Ortszentrum keinerlei Ensembleschutz oder restriktive Bauvorschriften gelten, bleibt die Beurteilung von „schön“ oder „nicht schön“ eine persönliche Empfindung.

Wieso rechnet die Gemeinde mit einer vollen Belegung?

Derzeit wohnen 339 Personen im Alter ab 60 Jahren in Gutenstein. Statistisch gesehen gibt es einen Wohnbedarf in der geplanten Form für 4 Personen pro 1000 Einwohner einer Ortschaft. Das wären bei uns 6 Menschen.

Tatsächlich ist in vielen persönlichen Gesprächen mit Bürgern der Altersgruppe 65+ der Wunsch nach einer geeigneten Wohnform im Alter erkennbar, vor allem dann, wenn sie alleine oder mit der jetzigen Wohnsituation überfordert und unzufrieden sind. Gemäß der demographischen Entwicklung (d.h. der Anteil der älteren Menschen im Vergleich zu der Gesamtbevölkerung nimmt rasant zu) steigt der barrierefreie Wohnbedarf in den nächsten Jahren ständig an.

Daher rechnet die Gemeinde auch mit entsprechendem Zuzug von Menschen aus anderen Orten, die das umfassende Gesamtangebot von barrierefreiem Wohnen im Ortszentrum mit lebendiger Infrastruktur in Verbindung mit Luftkurort, Natur & Kultur und weitläufigen Spazierwegen schätzen.



GRUNDRISSBEISPIEL 3-ZIMMER WOHNUNG
ca. 70m² Wohnfläche, barrierefrei.

Verliert Gutenstein durch dieses barrierefreie Bauwerk seinen Charme?

Dieses zukunftsweisende Projekt soll der Beginn einer Entwicklung sein, um den „öffentlichen Raum“ von der Pfarrkirche bis zum Arzthaus sowie die Gehsteige und Spazierwege barrierefrei umzubauen oder neu zu gestalten. Dazu besteht in den nächsten Jahren die Chance, als Muster- und Vorzeigegemeinde eine Vorreiterrolle zu übernehmen und für die Umsetzungskosten erhöhte Fördergelder aus dem EU-Topf zu erhalten. Ziel ist die Steigerung der täglichen Lebensqualität von allen Gutensteinerinnen und Gutensteinern sowie den Besuchern aus Nah und Fern.

Warum baut die Gemeinde für die Alten und nicht für die Jungen?

Neben dem Projekt „Bleib vital in Gutenstein“ arbeitet die Gemeinde seit nunmehr fast 3 Jahren an einem Entwicklungskonzept, dessen Ziel die Gewinnung von Bauland ist, das Interessenten sofort zur Verfügung steht und innerhalb einer festgesetzten Frist bebaut werden muss.

Dadurch sollte es möglich sein, junge Familien in Gutenstein zu halten und neuen Gutensteinern den Zuzug zu erleichtern.

Dieses Konzept ist vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und eine positive Entscheidung seitens der Raumordnungsbehörde (NÖ Landesregierung) ist in absehbarer Zeit zu erwarten.

Warum gab es beim Bau von Markt 100 keine Verpflichtung der Gemeinde?

Auch bei diesem Projekt ist die damalige Gemeindeführung Verpflichtungen eingegangen. Durch die Zusage der Verlegung des Gemeindeamtes konnte die Baugenossenschaft Alpenland auf einen fixen Mieter und somit auf verlässliche Mieteinnahmen zählen. Somit wurde dem Projekt ein leichter Start ermöglicht.

Hat die Gemeinde schon einmal an Startwohnungen für Junge gedacht?

Dazu gibt es seitens der Gemeinde zwei Überlegungen. Zum Ersten soll gewonnenes Bauland teilweise für den Bau günstiger Reihenhäuser genutzt werden und die Suche nach einem geeigneten Bauträger hat schon begonnen. Zweitens hat die Gemeinde in den vergangenen Wochen im Zusammenhang mit „Bleib vital in Gutenstein“ die Erfahrung gemacht, dass sich engagierte Bürger und Zweitwohnsitzer Gutensteins an der zukünftigen Entwicklung des Ortskerns sehr interessiert gezeigt haben.

Daher wurden sie in Gesprächen seitens der Gemeinde motiviert ihre Einsatzbereitschaft, ihre Finanzkraft und ihr fachliches Knowhow für die Wiederbelebung leer stehender und ungenützter Gebäude im Ortszentrum zur Schaffung von „Wohnen für Junge“ zu nützen. Es bleibt abzuwarten, ob dieser Samen auf fruchtbaren Boden gefallen ist.

Änderung der Büroöffnungszeiten des Gemeindeamts

Liebe Bürgerinnen und liebe Bürger!

Wir sind bemüht die Aufgaben der Gemeindeverwaltung kundenorientiert und effizient wahrzunehmen, alle Anfragen und Anträge rasch zu behandeln und eine konstruktive und regelmäßige Informationspolitik zu betreiben.



Aufgrund von Veränderungen bei unseren personellen Ressourcen ändern wir unsere Büroöffnungszeiten ab 1. September 2014 wie folgt:

Montag : 8:00 – 12:00 und 13:00 – 18:00 Uhr

Dienstag, Donnerstag und Freitag: 8:00 – 12:00 Uhr

Gerne können Sie bei komplexeren oder länger dauernden Anliegen mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gemeinde einen Termin außerhalb der o.a. Parteienverkehrszeiten unter Tel: 02634 7220 oder per Email: gemeinde@gutenstein.gv.at vereinbaren.

Die Sprechstunden des Bürgermeisters bleiben unverändert: jeden 2. Montag von 15:00 – 17:00 Uhr nach vorheriger Vereinbarung.

BLEIB VITAL IN GUTENSTEIN




**Senjoren
Aktiv**
Vital bleiben in
Gutenstein