

### 1. Das Projekt

Vor 12 Jahren begann ich gemeinsam mit einer Gruppe der Technischen Universität Wien ein innovatives Siedlungsprojekt in Gemeinlebarn, bekannt unter „Lewaridorf“ zu entwickeln. Es handelt sich um einen Bau für den Stroh, Lehm und Holz als Baustoff verwendet wird. Es ist CO<sub>2</sub>-neutral in der Errichtung, im Betrieb und im Rückbau. Es wird die erste energieautarke Siedlung in Mitteleuropa sein, ist als EU-Life-Projekt ausgewiesen und dies mitten in unserer schönen Gemeinde. Strom wird über Photovoltaik erzeugt und in einen Zwischenspeicher eingebracht. Für die Wintermonate ist ein Blockheizkraftwerk für Wärme- und Stromerzeugung vorgesehen.

Die geplante Wohnnutzfläche inklusive einer Gemeinschaftsfläche, in dem sich eine Art kleines Dorfleben abspielen könnte, beträgt im ersten Projektabschnitt mindestens 5.500 m<sup>2</sup>. Die Siedlung besteht aus Mehrfamilienhäuser mit Geschoßwohnungen. Im ersten Abschnitt sind 50 Wohneinheiten geplant. Bewohnt werden diese optimalerweise von einem Drittel Senioren, einem Drittel Familien und einem Drittel Alleinstehenden bewohnt. Organisiert wird dieser erste Abschnitt über Living Sense Projekt. In einem zweiten Abschnitt kommen noch etwa 30 Wohneinheiten in Form von Zweifamilienhäusern dazu. Die Größe der Wohneinheiten werden in etwa zwischen 35 und 120 m<sup>2</sup> betragen. Geplant ist auch Carsharing mit Elektroautos.

Die Bauten werden in einer Nord-Süd-Ausrichtung errichtet. Dadurch ist bei Sonnenuntergang die Einstrahlung auf die Nachbargrundstücke gewährleistet. Die bestehenden Nachbargrundstücke sind nahezu nicht einsehbar. Der Abstand der errichteten Gebäude zu den bestehenden Nachbargrundstücken beträgt 17 Meter.

### 2. Was hat die Gemeinde davon?

- Werbeeffect durch ein innovatives Siedlungsprojekt, national und international.
- Die Ertragsanteile für die Gemeinde steigen. Ca. 360.000 Euro pro Jahr für das Budget.
- Da im Endausbau auch kleine Dienstleistungsbetriebe im Bereich der Bundesstraße geplant sind, käme noch Kommunalsteuer dazu.
- Keine Kosten für Straßenerrichtung und Erhaltung, die bei so einem Grundstück laut Gutachter der Stadtgemeinde, DI Schedlmayer, aus dem Jahre 2007 für das **gesamte** Grundstück etwa 540.000 Euro betragen würden; denn die Straße wird **privat** errichtet. (Mit Berücksichtigung des Baukostenindex für Straßen kommen noch 40% dazu).
- Keine Kosten für Kanalstränge am Grundstück. Keine Kosten für Ortsbeleuchtung.
- Die Gemeinde lukriert dennoch Aufschließungskosten (Bebauungskonzept wird erst eingereicht, wenn bekannt ist, wie hoch gebaut werden darf.)
- Auch interessant für ansässige Gemeindebürger und junge Familien

### 3. Was sind die Erwartungen an die Gemeinde

Das Projekt wurde in einer von der Region unterstützten Leaderstudie in Bauklasse 3 geplant. Das ist die optimale Bebauungsweise hinsichtlich Baukosten-Energieverbrauch-Bauland-/Ressourcenverbrauch – so wie es Politiker gern haben - **leistbares Wohnen!**

Wie Sie wahrscheinlich wissen, habe ich auf dem Grundstück auf meine Kosten auch interessante archäologische Bodendenkmäler bergen müssen und diese dem Landesarchiv und somit der Öffentlichkeit gerne als Schenkung überlassen (obwohl die Funde mein Eigentum waren).

Der Grund, warum das Projekt noch nicht umgesetzt ist, liegt daran, dass einige Wohnbauträger zugesagte Versprechungen nicht eingehalten haben.

Deswegen wurde auch im Verlauf der Zeit die zugesagte Bauklasse von 3 auf 2 gesenkt, was jetzt ein erhebliches Problem darstellt, weil die Vorgaben der von der Gemeinde unterstützten Leaderstudie nicht so ohne weiteres umgesetzt werden können.

**Unsere konkrete Bitte an Sie: Der Gemeinderat möge die ursprüngliche Bauklasse wiederherstellen.**

**Weitere Info, Pläne, Studie, Fotos: [www.bio-lewaridorf.at](http://www.bio-lewaridorf.at) / Franz Mayer, Telefon: 0681 206 63 626 oder 02276/212 17**