



Marktgemeinde Fels am Wagram

3481 Fels am Wagram, Wiener Straße 15, Bezirk Tulln, NÖ

Tel.: (02738) 2381 Fax: 2381-22

homepage: www.fels-wagram.gv.at

E-Mail: gemeinde@fels-wagram.gv.at

Fels am Wagram, am 05.11.2018

Aktuelle Dorferneuerungsprojekte in Fels am Wagram

- Betreutes & junges Wohnen im Zentrum

GEDESAG I – Neues Gemeindeamt und Hilfswerkzentrale



Die Marktgemeinde Fels am Wagram beschäftigte sich bereits seit mehreren Jahren mit der Problematik, dass eine dringend notwendige Sanierung des Amtshauses in Fels am Wagram ansteht. Hierbei haben wir verschiedene Lösungsvarianten gesucht und konnten wir nun eine sehr ansprechende Gesamtlösung, welche zudem einige seit geraumer Zeit offene Probleme der Marktgemeinde Fels optimal meisterte und ein Musterbeispiel für eine gelungene Ortskernverdichtung darstellt, umsetzen.

Da früher im Amtshaus neben dem Gemeindeamt auch das Hilfswerk sowie fünf Wohnungen untergebracht sind, hatten wir vorrangig das Gespräch mit einigen Wohnbaugenossenschaften

gesucht. Hierbei hat sich die GEDESAG aus Krems an der Donau als bester Partner für die Marktgemeinde Fels erwiesen.

Nach einigen Gesprächen konnten wir gemeinsam ein sehr überzeugendes Konzept für die weitere Nutzung des Amtshauses sowie des umliegenden Bereiches erarbeiten:

Direkt westlich des Gemeindeamtes wurde als erster Schritt der alte Bauhof abgebrochen (aufgrund des Neubaus in der Gewerbestraße, welcher sehr großzügig vom Land Niederösterreich gefördert wurde). In diesem Bereich wurde von der GEDESAG ein neuer Zubau errichtet, welcher im Erdgeschoss die neuen Gemeindeamts- und Hilfswerkräumlichkeiten beinhaltet. Hierdurch wurde auch der langersehnte Wunsch realisiert, dass diese öffentlichen Räume endlich barrierefrei erreichbar sind. Zudem war der Altbestand aufgrund der unterteilenden Stiegenhäuser für zeitgemäße Amtsräumlichkeiten mit entsprechender Informationsplattform nicht geeignet. Zwischen Gemeinde und Hilfswerk konnten hierbei auch zahlreiche Synergieeffekte (z.B. beim Sitzungssaal, WC, etc.) ausgenutzt werden. In den darüber liegenden Geschoßen wurden acht Wohneinheiten für Junges Wohnen und zwei für Betreutes Wohnen eingerichtet. Zwischen dem Amtshausaltbau und dem Neubau wurde eine Aufzugsanlage hergestellt, wodurch alle Geschoße vom Keller bis zum Dachgeschoss barrierefrei erreichbar sind. Der Altbau selbst wurde von der GEDESAG generalsaniert und werden darin insgesamt zehn Wohneinheiten für Betreutes Wohnen und zwei für Junges Wohnen untergebracht. Die GEDESAG erhielt für diese Maßnahmen ein Baurecht von der Marktgemeinde Fels auf 65 Jahre.

In diesem Zusammenhang freut es uns auch mitteilen zu können, dass es uns gelungen ist dem neuen Gemeindefürsprecher ein Grundstück für die Errichtung einer Arztpraxis direkt anschließend an dieses Wohnbauprojekt zu verschaffen. Dies war notwendig, da der frühere Gemeindefürsprecher mit Ende Juni 2014 in seinen wohlverdienten Ruhestand getreten ist. Seine alte Arztpraxis war jedoch noch knapp innerhalb der 6 km-Grenze nach der für die Gemeinden sehr unvorteilhaften Apotheker-Regelung. Hierdurch war der alte Standort für einen neuen Gemeindefürsprecher nicht mehr wirtschaftlich. Der neue Standort ist jedoch glücklicherweise bereits 6,3 km von der nächsten Apotheke entfernt.

Durch die vorgenannten Punkte konnten wir an diesem Standort im Ortskern die Grundlagen für eine ideale Kombination aus barrierefreiem Gemeindeamt, Hilfswerk (Betreuung für Betreutes Wohnen), Betreutes/Junges Wohnen, Gemeindefürsprecherpraxis und eine großzügige Anzahl an Stellplatzflächen erschaffen. Zudem sind für das Betreute Wohnen ein Einkaufsmarkt, Frisör, Volksbank, etc. in unmittelbarer Nähe vorhanden.



Lageplan des Amtshausbereiches

Durch dieses Projekt konnten nun auch die für die Gemeinde in den nächsten Jahren mit einer anstehenden Sanierung des alten Amtshauses verbundenen Kosten, welche alleine bereits auf ca. € 400.000,- geschätzt wurden, hintangehalten werden. Grundsätzlich bleibt die Marktgemeinde Fels Grundstückseigentümer, vergibt aber ein Baurecht an die Gedesag für das bestehende Amtshaus sowie für den Bereich westlich des Gemeindeamtes. Die Gemeindeamtsräumlichkeiten werden über einen „Wohnungseigentumsanteil“ zurückgekauft. Dieser Kostenanteil an die Gedesag hat € 969.362,40 inkl. 20 % MWSt. betragen (Möblierung, etc. hat rund € 130.000,- ausgemacht). Das neue Gemeindeamt wurde im Mai 2016 bezogen.

Nachstehend noch einige Punkte welche bei der Neuerrichtung eines Gemeindeamtes nach unserer Erfahrung berücksichtigt werden sollten:

- Schließsystem (Gemeinde, Zugang externer Personen, etc.)
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Innen- und Außenjalousien
- Innen- und Außenbeleuchtung (LED)
- Elektrotankstelle (Kartensystem, zumindest nachrüstbar!)
- (Große) Bodensteckdosen
- Vollholztüren/Glastüren – Folierungen, Fluchttüren?
- EDV (Bildschirme, Smartboard-Beamer, Digitaler Overhead, Öffentliches Wlan, Server, Leerverohrungen, etc.)
- Baurechtswohnungseigentum (Hilfswerk Wagram ist bei Gemeinde untergemietet)
- Förderungen (FSA-Allgemein, Dorferneuerung (Angebotsvergleich?), BZIII, RU3...)
- Anteiliger Vorsteuerabzug von ca. 33 % (Kanal, Wasser, Abfall, etc.)
- Stehtische von Kaffeeküche
- Möblierung (Kühlschrank im Sitzungssaal, Schließsysteme bei Kästen?, etc.)
- Telefonanlage gekauft – nicht gemietet

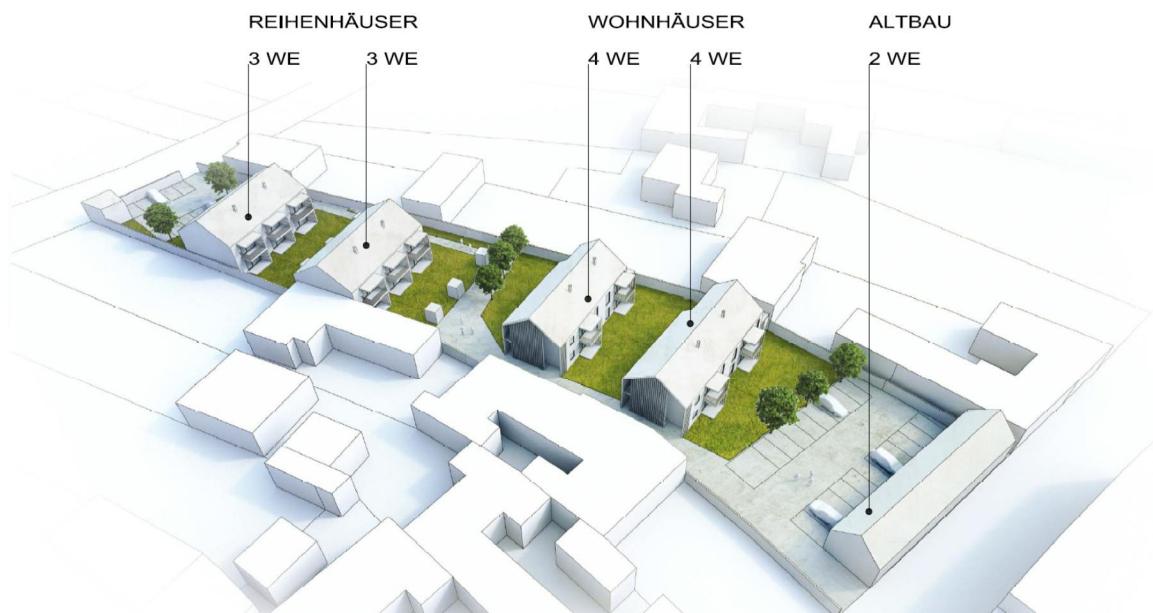
- Vorplatz (barrierefreie Zugänge aus allen Richtungen?)
- Heizung
- Postkasten
- Berührunglose Armaturen und Lichtsteuerung im WC
- Böden (Linol in Büros, Steinfliesen im Foyer, Robustes Holz im Sitzungssaal)
- Bepflanzung
- Archiv
- Windfang – barrierefrei?
- Telekomanschluss „neu“ sehr früh beantragen und erinnern
- Tisch im Sitzungssaal teilbar bzw. umstellbar
- Handyempfang im Gebäude – Tancodes?



GEDESAG II:

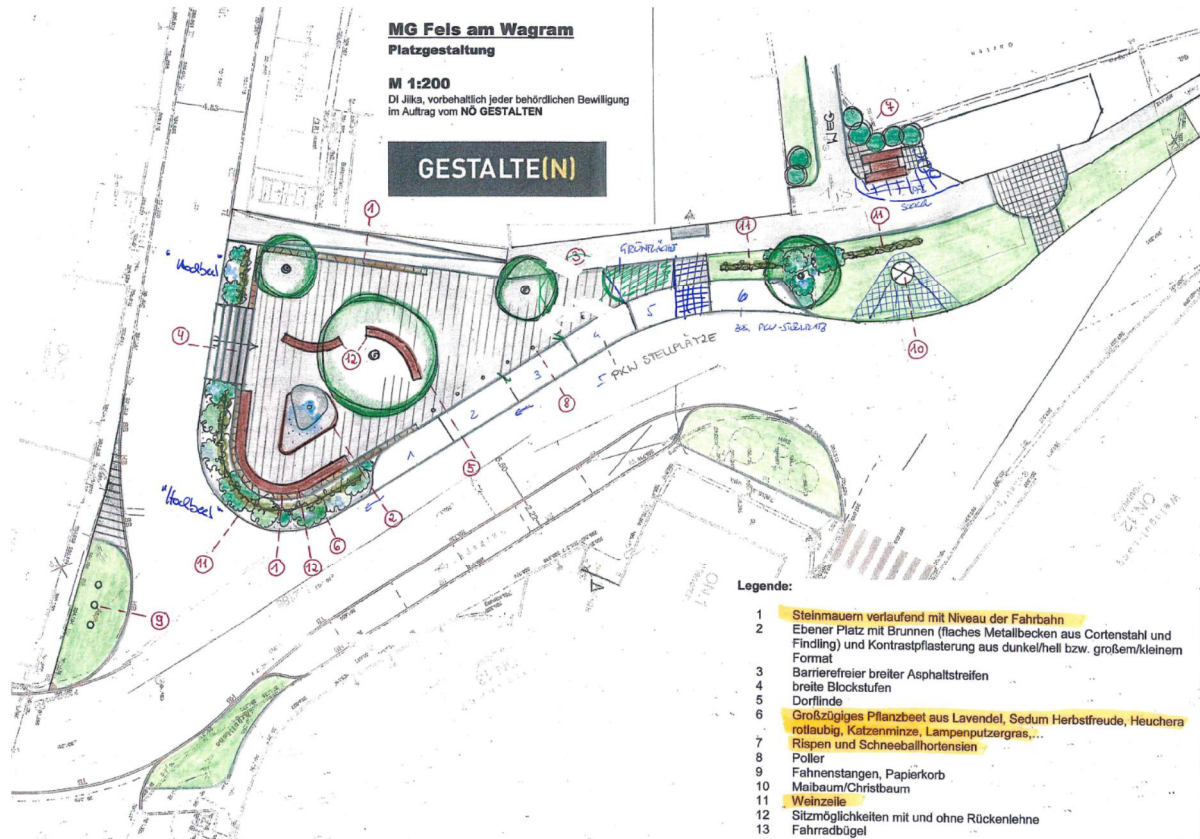
FELS II - GEDESAG

WOHNHAUSANLAGE 16 WE



Direkt gegenüber vom Gemeindeamt wird derzeit eine zweite Wohnhausanlage der GEDESAG errichtet. Besonders herausfordernd waren hierbei wieder die Schaffung der erforderlichen Rahmenbedingungen (z.B. Verkaufsgespräche, erforderliche Flächenwidmung, etc.).

• Hauptplatz



Die Neugestaltung des Hauptplatzes der Ortschaft Fels am Wagram war das größte Projekt im Jahr 2017. Die Gesamtkosten für alle Oberflächenmaßnahmen (z.B. Asphaltierung, Pflasterung, Natursteinmauer, E-Tankstelle, Bepflanzung, etc.) betragen laut Abrechnung rund € 258.048,25, wobei unter anderem folgende Projektdetails enthalten sind:

- Das Straßenstück vor dem FF-Haus Richtung Obere Marktstraße samt Gehsteig wurde neu hergestellt.
- Das untergeordnete Straßenstück zum westlich liegenden „Waschplatz“ wurde zu einem Fußweg mit begleitenden Grünflächen umgestaltet.
- Die Waschplatzauffahrt wurde neu asphaltiert.
- Im südwestlichen Bereich des Hauptplatzes wurde eine Elektrotankstelle installiert.
- Der gesamte Gehsteigbereich vor der Volksbank wurde neu hergestellt.
- Die örtliche Straßenbeleuchtung wurde im Zuge dieses Projektes auf LED-Leuchten umgestellt.
- Herstellung eines Trinkbrunnens für Wanderer.
- Herstellung zweier großer „Außenbodensteckdosen“ für Kanal-, Wasser und Stromversorgung.
- Über das Feuerwehrhaus wurde ein öffentlich zugängliches kostenloses WLAN-Netz zur Verfügung gestellt.

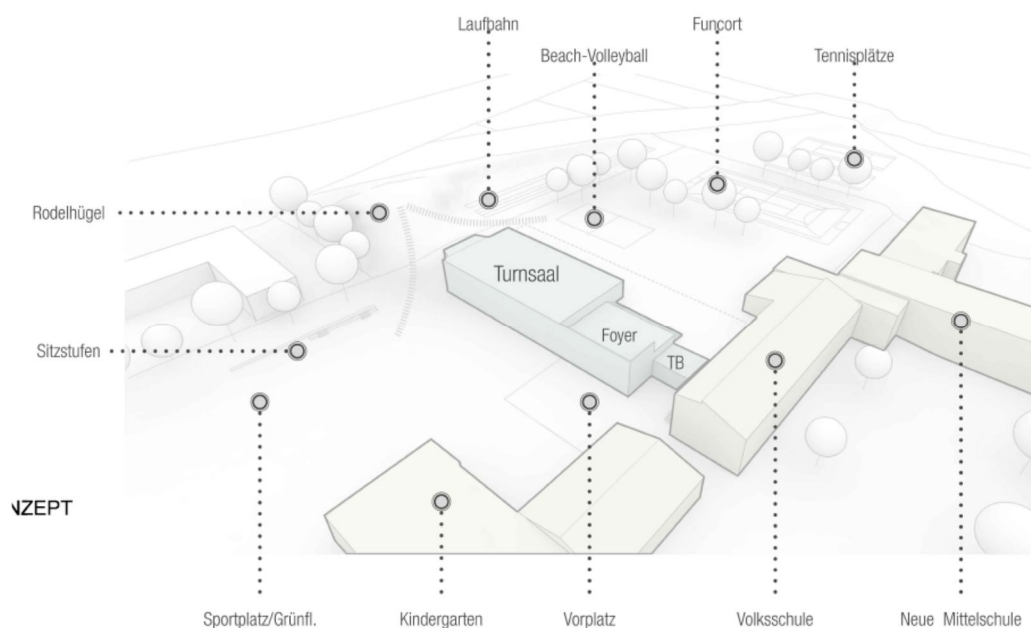
- Im gepflasterten Bereich wurde ein Quellstein mit einer aufwendigen Installation (Installationschacht sowie Beleuchtung und Wasserkreislauf) neu hergestellt.
- Drei Fahnenmasten vor dem FF-Haus.
- Verlegung von Breitbandkabeln und Leerverrohrungen.
- Pflanzung einer großen Dorflinde im Zentrum des Hauptplatzes sowie fünf „Apfeldorne“. Auf einigen Grünflächen wurden Sträucher und „Fels“-typische Weingartenzeilen ausgesetzt.
- Bei der großen Dorflinde wurde eine Rundbank situiert.
- Die Zufahrt auf die gepflasterte Fläche für Fahrzeuge wird durch große Blumentröge gesperrt.
- Ebenso befinden sich beim Kriegerdenkmal als auch beim Quellstein Sitzgelegenheiten.
- Im nördlichen Bereich wurde der Mai- bzw. Christbaumschacht angeordnet.
- Die Umrandung des Kriegerdenkmals wurde ebenfalls neu hergestellt.
- Alle gestalterischen Elemente, wie z.B. Bäume, Quellstein, der Partnerschaftsstein mit Larochette, Kriegerdenkmal, Fahnenmasten, etc. werden auch nachts mit Bodenleuchten angestrahlt werden.
- Als Detailelemente wurden auch noch optisch ansprechende und funktionale Fahrradständer und Mistkübel aufgestellt.
- Die Sanierung der Kanal- und Wasserleitungsinfrastruktur samt Austausch des Grabenprofils im Hauptplatzbereich.
- Der neue Tut gut-Wanderweg hat seinen Startpunkt am Hauptplatz.

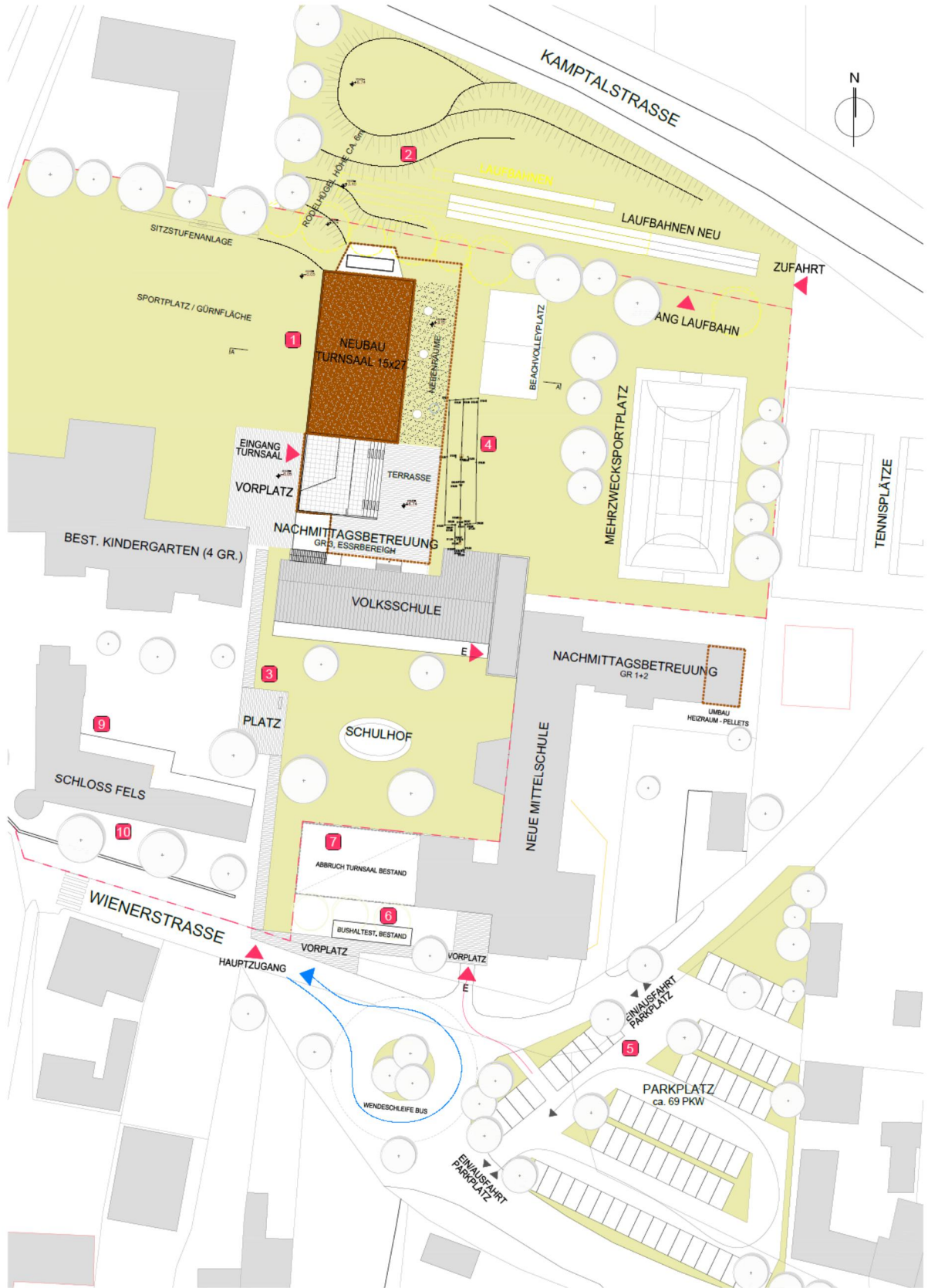


- Mehrzweckhalle

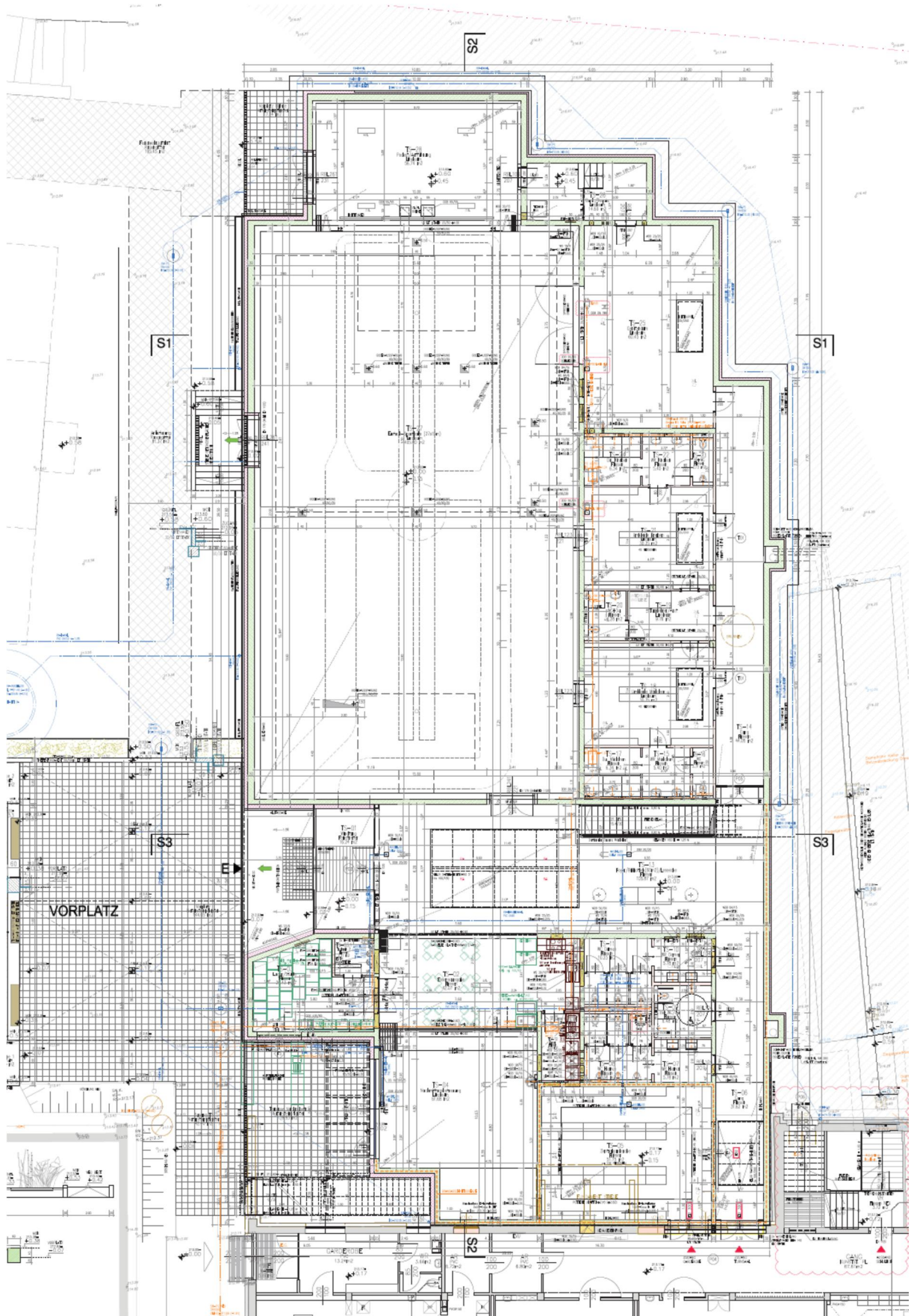


Die beiden Gebäude der Volksschule und der neuen Mittelschule in Fels sollen um einen neuen Turnsaal (15 x 27 m) erweitert werden. Der bestehende ist zu klein und sanierungsbedürftig sodass ein Neubau wirtschaftlich gesehen nachhaltiger erscheint. Neben dem Schulbetrieb soll der Saal auch für externe Sportnutzung (Vereine) zugänglich sein. Die Sanitär- und Nebenräume sind so angelegt damit im Bedarfsfall auch die Durchführung diverser Veranstaltungen möglich ist. In der Gemeinde ist keine Räumlichkeit in dieser geplanten Größenordnung vorhanden. Entsprechende Gastronomiebetriebe mit Festsaal sind nicht vorhanden. Um ein zentrales Foyer werden einerseits die Halle mit den Geräteraum und den Garderoben angeordnet, auf der anderen Seite sind die Sanitär- und Nebenräume untergebracht. Das bestehende Heizungssystem wird adaptiert und ausgebaut. Die bestehende Aufwärmküche im Westtrakt samt Speisebereich wird umgebaut und für den Pelletslagerraum herangezogen. Die Tagesbetreuung wird aufgrund der Erfordernisse um einen 3. Gruppenraum sowie einer Küche mit Essensausgabe und Essbereich im Zuge des Turnsaalneubaues erweitert. Teilweise Doppelnutzung Eingangszone Turnsaal - Foyer - Speisesaal. Die Anbindung des Turnsaales an das Schulgebäude erfolgt von der Volksschule aus mit einem Verbindungsgang über das Erdgeschoß. Der bestehende Weinkeller kann erhalten werden und soll zukünftig im Falle von Veranstaltungen mitgenutzt werden. Das Gebäude ist barrierefrei vom Parkplatz her über den Schulinnenhof zugänglich.



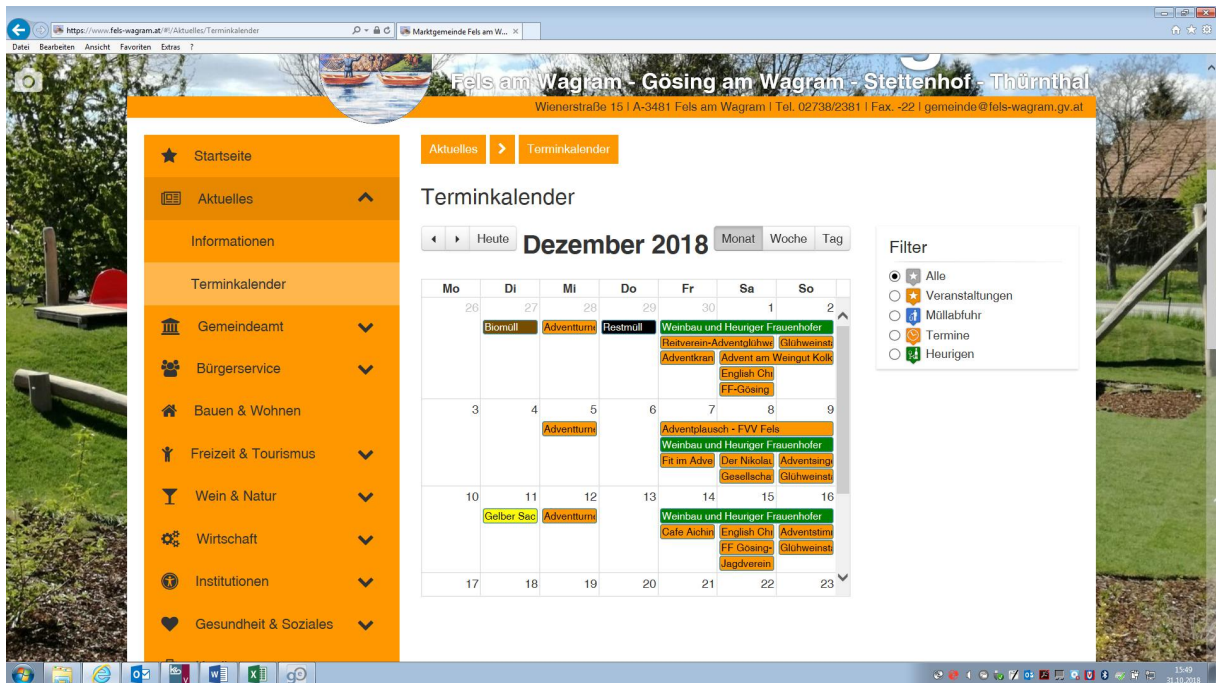


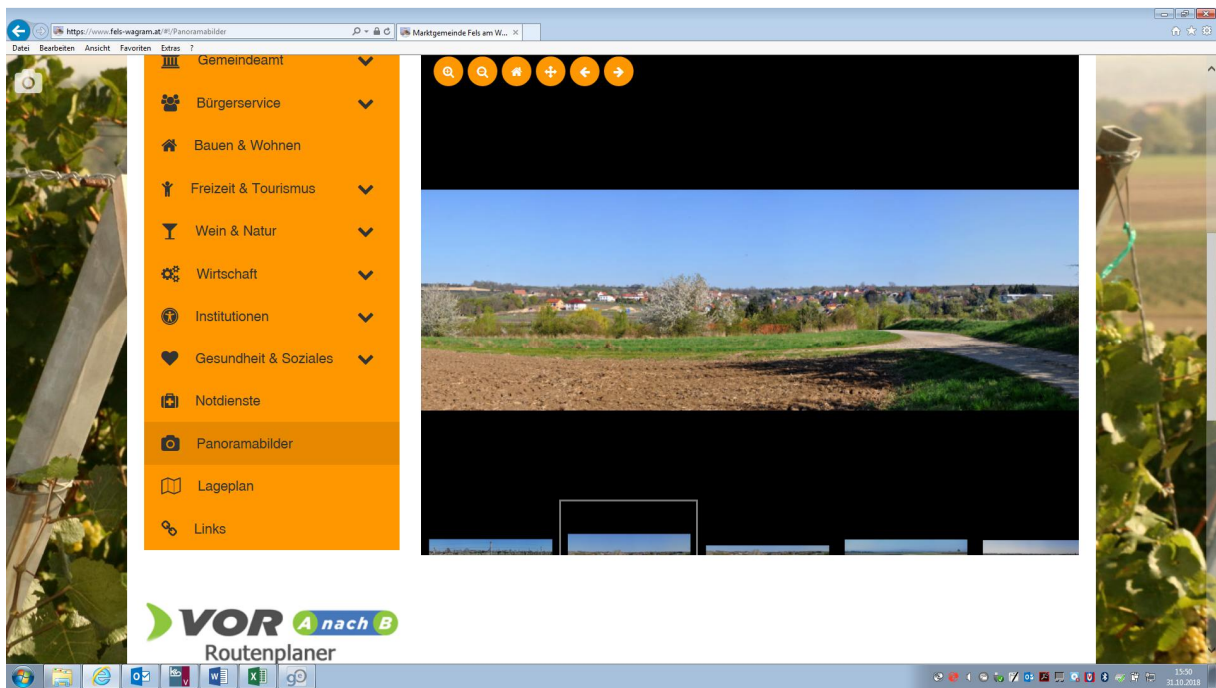
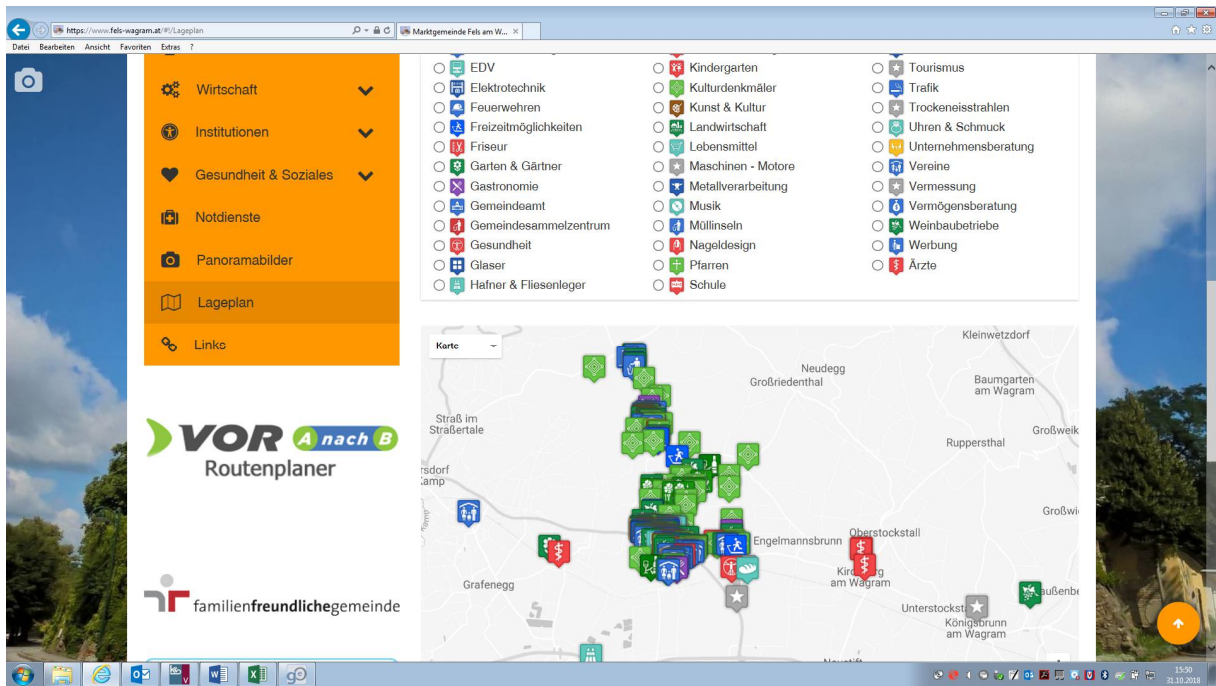




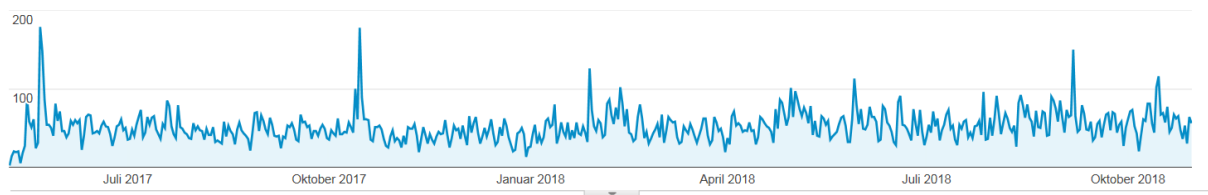
- Digitale Bürgerkommunikation

Neue Gemeindehomepage seit 08.05.2017

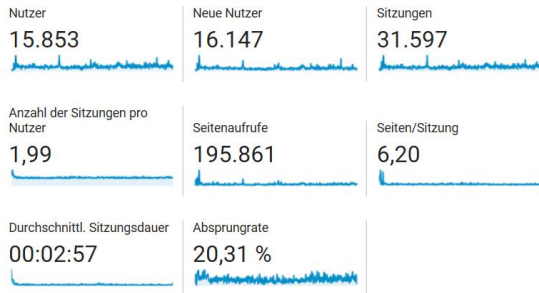




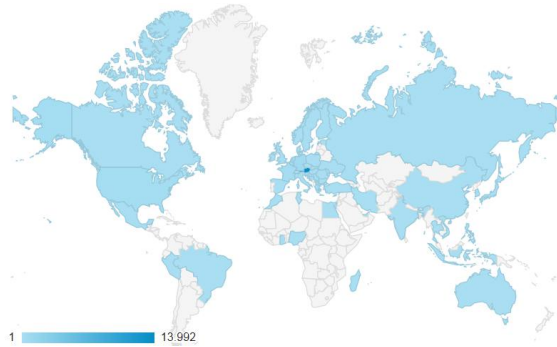
Nutzer pro Tag seit 08.05.2017:



Nutzerdaten seit 08.05.2017 bis heute:



Land	Nutzer	% Nutzer
1. Austria	13.992	87,97 %
2. Germany	666	4,19 %
3. United States	410	2,58 %
4. France	296	1,86 %
5. South Korea	72	0,45 %
6. Switzerland	47	0,30 %
7. Czechia	33	0,21 %
8. Poland	28	0,18 %
9. Italy	25	0,16 %
10. (not set)	24	0,15 %



Browser	Nutzer	% Nutzer
1. Chrome	5.077	31,95 %
2. Safari	3.256	20,49 %
3. Internet Explorer	3.015	18,98 %
4. Firefox	2.195	13,82 %
5. Edge	992	6,24 %
6. Samsung Internet	601	3,78 %
7. Opera	375	2,36 %
8. Android WebView	101	0,64 %
9. Android Browser	98	0,62 %
10. Safari (in-app)	77	0,48 %

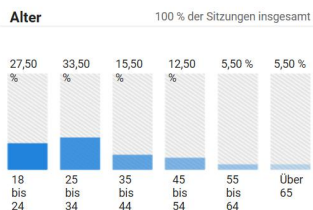
Betriebssystem	Nutzer	% Nutzer
1. Windows	8.284	52,36 %
2. Android	3.813	24,10 %
3. iOS	2.931	18,52 %
4. Macintosh	593	3,75 %
5. Linux	108	0,68 %
6. (not set)	42	0,27 %
7. Windows Phone	40	0,25 %
8. BlackBerry	6	0,04 %
9. Chrome OS	4	0,03 %
10. FreeBSD	1	0,01 %

Internetanbieter	Nutzer	% Nutzer
1. high speed internet customers	4.872	27,90 %
2. a1 telekom austria ag	1.514	8,67 %
3. t-mobile austria gmbh	1.420	8,13 %
4. network of hutchison drei austria gmbh	824	4,72 %
5. mobilepools	580	3,32 %
6. h3g customers	495	2,83 %
7. apn static.drei.at	451	2,58 %
8. upc austria	419	2,40 %
9. (not set)	357	2,04 %
10. kabelsignal ag	322	1,84 %

Betriebssystem	Nutzer	% Nutzer
1. Android	3.813	55,23 %
2. iOS	2.931	42,45 %
3. Windows	112	1,62 %
4. Windows Phone	40	0,58 %
5. BlackBerry	6	0,09 %
6. (not set)	2	0,03 %

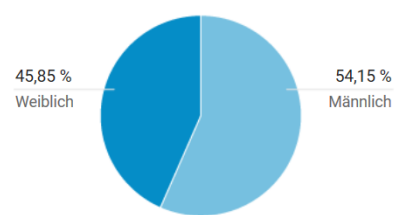
Internetanbieter	Nutzer	% Nutzer
1. high speed internet customers	2.443	29,68 %
2. t-mobile austria gmbh	1.158	14,07 %
3. a1 telekom austria ag	1.006	12,22 %
4. network of hutchison drei austria gmbh	624	7,58 %
5. mobilepools	514	6,24 %
6. h3g customers	381	4,63 %
7. apn static.drei.at	321	3,90 %
8. mobil internet customers	204	2,48 %
9. upc austria	194	2,36 %
10. kabelsignal ag	136	1,65 %

Bildschirmauflösung	Nutzer	% Nutzer
1. 360x640	2.629	37,68 %
2. 768x1024	1.015	14,55 %
3. 375x667	941	13,49 %
4. 320x568	634	9,09 %
5. 414x736	244	3,50 %
6. 1280x800	199	2,85 %
7. 360x740	120	1,72 %
8. 320x534	115	1,65 %
9. 412x732	86	1,23 %
10. 375x812	73	1,05 %



Geschlecht

100 % der Sitzungen insgesamt



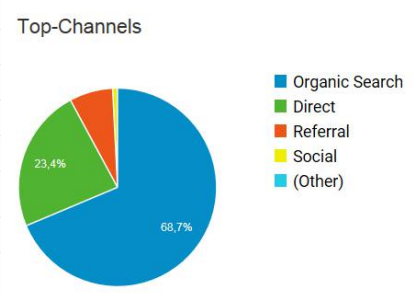
Geräte-kategorie

Nutzer

15.853
% des Gesamtwerts: 100,00 % (15.853)

Geräte-kategorie	Nutzer	Anteil
1. desktop	8.940	(56,40 %)
2. mobile	5.427	(34,24 %)
3. tablet	1.485	(9,37 %)

Geräte-kategorie	Geräte	Nutzer	Anteil
	1. Apple iPhone	1.885	(27,16 %)
	2. Apple iPad	1.012	(14,58 %)
	3. (not set)	264	(3,80 %)
	4. Samsung SM-G930F Galaxy S7	156	(2,25 %)
	5. Huawei WAS-LX1 P10 Lite	150	(2,16 %)
	6. Huawei VNS-L21 P9 Lite	134	(1,93 %)
	7. Samsung SM-A310F Galaxy A3	106	(1,53 %)
	8. Samsung SM-G935F Galaxy S7 Edge	104	(1,50 %)
	9. Samsung SM-G920F Galaxy S6	99	(1,43 %)
	10. Samsung SM-A520F Galaxy A5 (2017)	83	(1,20 %)



Quelle/Medium

Nutzer

15.853
% des Gesamtwerts: 100,00 % (15.853)

Quelle/Medium	Nutzer	Anteil
1. google / organic	10.658	(64,69 %)
2. (direct) / (none)	3.840	(23,31 %)
3. bing / organic	608	(3,69 %)
4. gemeinden.at / referral	74	(0,45 %)
5. m.facebook.com / referral	68	(0,41 %)
6. tulln.abfallverband.at / referral	46	(0,28 %)
7. yahoo / organic	45	(0,27 %)
8. bergfex.at / referral	44	(0,27 %)
9. at.search.yahoo.com / referral	43	(0,26 %)
10. herold.at / referral	43	(0,26 %)

Seite

Seitenaufrufe % Seitenaufrufe

Seite	Seitenaufrufe	% Seitenaufrufe
1. /	39.682	20,26 %
2. /Aktuelles/Informationen	28.319	14,46 %
3. /Startseite	28.181	14,39 %
4. /Aktuelles/Terminkalender	10.276	5,25 %
5. /Bauen & Wohnen	4.119	2,10 %
6. /Freizeit & Tourismus/Beherbergung	3.046	1,56 %
7. /Wirtschaft/Unternehmen	3.006	1,53 %
8. /Gemeindeamt/Mitarbeiter	2.445	1,25 %
9. /Freizeit & Tourismus/Freizeitmöglichkeiten	1.974	1,01 %
10. /Gemeindeamt/Amtshaus	1.961	1,00 %

Seitenpfadenebene 1

Seitenaufrufe

195.861
% des Gesamtwerts: 100,00 % (195.861)

Seitenpfadenebene 1	Seitenaufrufe	Anteil
1. /Aktuelles/	64.087	(32,72 %)
2. /	39.682	(20,26 %)
3. /Startseite	28.181	(14,39 %)
4. /Freizeit & Tourismus/	17.616	(8,99 %)
5. /Gemeindeamt/	11.747	(6,00 %)
6. /Wein & Natur/	7.677	(3,92 %)
7. /Institutionen/	5.474	(2,79 %)
8. /Wirtschaft/	5.340	(2,73 %)
9. /Bürgerservice/	5.209	(2,66 %)
10. /Bauen & Wohnen	4.119	(2,10 %)

Landingpage

Sitzungen

31.597
% des Gesamtwerts: 100,00 % (31.597)

Landingpage	Sitzungen	Anteil
1. /	29.662	(93,88 %)
2. /Startseite	1.266	(4,01 %)
3. /Aktuelles/Informationen	121	(0,38 %)
4. /index.html	120	(0,38 %)
5. /Aktuelles/Terminkalender	58	(0,18 %)
6. /Bauen & Wohnen	32	(0,10 %)
7. /Wirtschaft/Unternehmen	32	(0,10 %)
8. /Aktuelles/Informationen/5a7415f6ea79970001b85459	21	(0,07 %)
9. /Freizeit & Tourismus/Beherbergung	20	(0,06 %)
10. /Gemeindeamt/Amtshaus	13	(0,04 %)

Land

Durchschn. Seitenladezeit (Sek.)

Land	Durchschn. Seitenladezeit (Sek.)
1. Malta	1,91
2. Serbia	2,11
3. Luxembourg	2,29
4. Liechtenstein	2,45
5. Bulgaria	2,53
6. Japan	3,41
7. (not set)	3,57
8. Denmark	3,67
9. Brazil	4,10
10. Estonia	4,19

→ Welche Schlüsse kann man aus diesen Daten ziehen?

- Zu auffallend hohen Bürgerinteressen zu bestimmten Themen kann im Vorfeld die gesuchte Information zum genau richtigen Zeitpunkt bereitgestellt werden (z.B. an Wahltagen um Punkt 17:00 Uhr das Wahlergebnis online stellen; in Fels am Wahltag zwischen 17:00 und 19:00 Uhr über 150 Zugriffe auf der Homepage).
- Die Homepage muss Smartphone-tauglich sein (ca. 45 % der Besucher surfen mit Handy oder Tablet, stark steigend).
- Hochgeladene Datei in erforderlichen aber nicht zu hoher Bildqualität auf die Homepage stellen (Downloadgeschwindigkeit!).
- Besonders oft gesuchte Themen auf der Homepage zentral positionieren (z.B. Terminkalender, Aktuelle Informationen, Bauen & Wohnen, etc.).
- Möglichst oft und regelmäßig aktuelle Artikel auf die Homepage geben.

E-Mail-Newsletter

- Derzeit werden mit dem E-Mail-Newsletter der Marktgemeinde Fels am Wagram rund 1.250 Personen regelmäßig verständigt.
- Es werden auch eigene Newsletter-Gruppen regelmäßig informiert (z.B. Personen, welche sich für Baugrundstücke interessieren).
- Nicht zu oft einen Newsletter aussenden (max. einmal pro Woche).
- Hierdurch können auch Personen erreicht werden, welche normalerweise weniger Kontakt mit der Gemeinde haben (z.B. Mieter in großvolumigen Wohnhausanlagen).
- Die Rückmeldungen und Aktivitäten der Gemeindebürger konnten durch den E-Mail-Newsletter deutlich spürbar erhöht werden (z.B. Teilnahme bei Blutspendeaktionen verdreifacht, Teilnahme bei Umfragen, etc.).

Transparenz

Allgemein wird versucht möglichst viele Informationen aktiv und passiv zur Verfügung zu stellen. Z.B. sind alle Rechnungsabschluss- und Voranschlagsdaten, Daten aus dem CommunalAudit, etc. auf der Gemeindehomepage im Detail einsehbar. Es werden auch sehr informative Partnerhomepages intensiv beworben (z.B. www.gemeindefinanzen.at, www.offenerhaushalt.at, <http://atlas.no.e.gv.at/webgisatlas>, etc.).