

Entwicklungskonzept Kellerviertel Heiligenbrunn **ENDBERICHT** **ZUKUNFT > KELLERVIERTEL** **HEILIGENBRUNN**

Juli 2026

ENTWICKLUNGSKONZEPT KELLERVIERTEL HEILIGENBRUNN

Auftraggeber

Gemeinde Heiligenbrunn

Heiligenbrunn 33, 7522 Heiligenbrunn

Auftragnehmer

Rosinak & Partner ZT GmbH

Schloßgasse 11, 1050 Wien

j-c-k Janser Castorina Katzenberger

Schönaugasse 16a, 8010 Graz

Bearbeitung

Rosinak & Partner ZT GmbH:

Katharina Drage, Elisabeth Stix

j-c-k Janser Castorina Katzenberger:

Sandra Janser, Victoria Klug

In enger Abstimmung mit der
Steuerungsgruppe Kellerviertel Heiligenbrunn

Wien, am 21. Juli 2026

INHALTSVERZEICHNIS

▪ Ausgangslage und Herausforderungen	5
▪ Recherche und Zusammenführen bisheriger Studien und Konzepte	6
▪ Der Prozess Zukunft Kellerviertel	18
▪ Möglichkeiten der denkmalgeschützten Gebäude und Ensemble	25
▪ Betriebskonzept und Überlegungen für idealtypische Infrastrukturvorhaben	32
▪ Anhang: Gegenüberstellung und Erläuterungen Leistungspunkte des Werkvertrags	46

DAS ENTWICKLUNGSKONZCEPT KELLERVIERTEL HEILIGENBRUNN

Das Entwicklungskonzept Kellerviertel Heiligenbrunn setzt sich aus Aktivitäten und Ergebnissen zusammen. Zu den **Aktivitäten** zählt:

- Einrichten einer Steuerungsgruppe
- Recherche und Zusammenführen bisheriger Studien und Konzepte
- Workshops mit dem Kuratorium Kellerviertel
- Einbindung relevanter Akteure des Kellerviertels

Die **Ergebnisse** sind im **Zukunftsplan Kellerviertel** zusammengefasst:

- Möglichkeiten der denkmalgeschützten Gebäude und Ensemble
- Betriebskonzept inkl. Nutzungsvorschlägen & Maßnahmen, unter anderem zu idealtypischen Infrastrukturvorhaben

AUSGANGSLAGE & HERAUSFORDERUNGEN

- Das **Kellerviertel Heiligenbrunn** mit seinen historischen Kellern und seiner Struktur ist einzigartig und überregional bedeutsam. Von 141 Kellern stehen **108 unter Denkmalschutz**.
- Die besondere **Kulturlandschaft** rund ums Kellerviertel ist seit dem Jahr 1969 durch das Landschaftsschutzgebiet geschützt.
- Mit Blick auf die Zukunft steht das Kellerviertel vor mehreren **Herausforderungen**:
 - Landwirtschaft und Weinbau erfolgen nicht mehr in der ursprünglichen, traditionellen Form; die Keller verlieren damit ihre ursprüngliche Funktion. Darüber hinaus geht mit dem demografischen Wandel eine Welle weiterer Veränderungen einher (Übergabe Keller an nächste Generation, etc.). Dadurch eröffnen sich neue Bedarfe und Möglichkeiten:
 - Nutzung der Keller für Freizeit und Erholung sowie Einbettung in regionale Angebote (z.B. Tourismus)
 - Nutzung zum Erhalt der Kulturlandschaft, etc.
- Die Gemeinde Heiligenbrunn unterstützt den **Erhalt der Kellergebäude** und steht der zukünftigen Entwicklung des Kellerviertels offen gegenüber.
- Das vorliegende „**Entwicklungskonzept Zukunft > Kellerviertel**“ zeigt Handlungsszenarien auf und enthält **Vorschläge zu Nutzungen** und **Maßnahmen** für die Zukunft .

RECHERCHE UND ZUSAMMENFÜHREN BISHERIGER STUDIEN UND KONZEPTE



RECHERCHE UND ZUSAMMENFÜHREN BISHERIGER STUDIEN UND KONZEPTE

Zu Beginn des Projekts wurden vorliegende **rechtliche Grundlagen** und Rahmenbedingungen gesichtet und aufbereitet. Darunter fallen u.a. Gesetze, Richtlinien und Verordnungen aus den Bereichen Raumplanung, Naturschutz, und Denkmalschutz.

Ergänzend zu den rechtlichen Grundlagen wurden **Unterlagen zu Architektur und Bautypologie** gesichtet. Basis dafür waren vor allem die Dokumentation Kellerviertel Heiligenbrunn 1980 von Wolfgang Komzack. Die bisher nur analog vorliegende Typologisierung der Keller wurde digitalisiert und in Plänen aufbereitet.

Das **Ergebnis**, die aufbereiteten Grundlagen und Unterlagen stellen eine übersichtliche, verständliche **Informations-Basis für Keller-Eigentümer:innen** und weitere Stakeholder im Kellerviertel dar.

GRUNDLAGEN & UNTERLAGEN

Gesetze & Richtlinien

- Verordnung der Burgenländischen Landesregierung vom 4. Juni 1969, mit der das "Kellerviertel" in der KG Heiligenbrunn zum Landschaftsschutzgebiet erklärt wird
- Entwicklungsprogramm für die Region „Südburgenland“ §4, LGBl.Nr. 69/2023
- Entwicklungsprogramm "Unteres Pinka- und Stremtal, Anhang A
- Denkmalschutz – Sonderzone & "Sonder-Sonderzone"
- OIB-Richtlinien, insbesondere OIB-Richtlinie 2 – Brandschutz
- Burgenländische Bauordnung und Bautechnikverordnung
- Gewerbeordnung (GewO 1994)

Bau-substanz

- Kellerviertel Heiligenbrunn Dokumentation 1980, Wolfgang Komzack
- Bundesdenkmalamt – Unterschutzstellung 1983 und 1986
- LEADER - Entwicklungskonzept für das Kellerviertel Heiligenbrunn, 1999
- Baugeschichtliche und bautechnische Untersuchung, TU Wien, BOKU
- Diplomarbeit Baudokumentation, histor. soz. Betrachtung, Maria Miggitsch
- Gutachten UNESCO Welterbeliste, Balassa, Máté, Schurk, Gebauer

GRUNDLAGEN & UNTERLAGEN

Strategien & Konzepte

Zukunftsprofil Gemeinde Heiligenbrunn, LA 21

LEADER-Strategie Südburgenland

Land Burgenland Tourismusstrategie und
Masterplan 2030

Inspiratio n für eine Belebung

Nutzungskonzepte TU Wien

Raumbuch, Diplomarbeit,
Begutachtung ausgewählter Objekte

Zahlen, Daten & Fakten

Statistik Austria

Atlas zu den Themen Demographie,
Tourismus, Mobilität, Wirtschaft

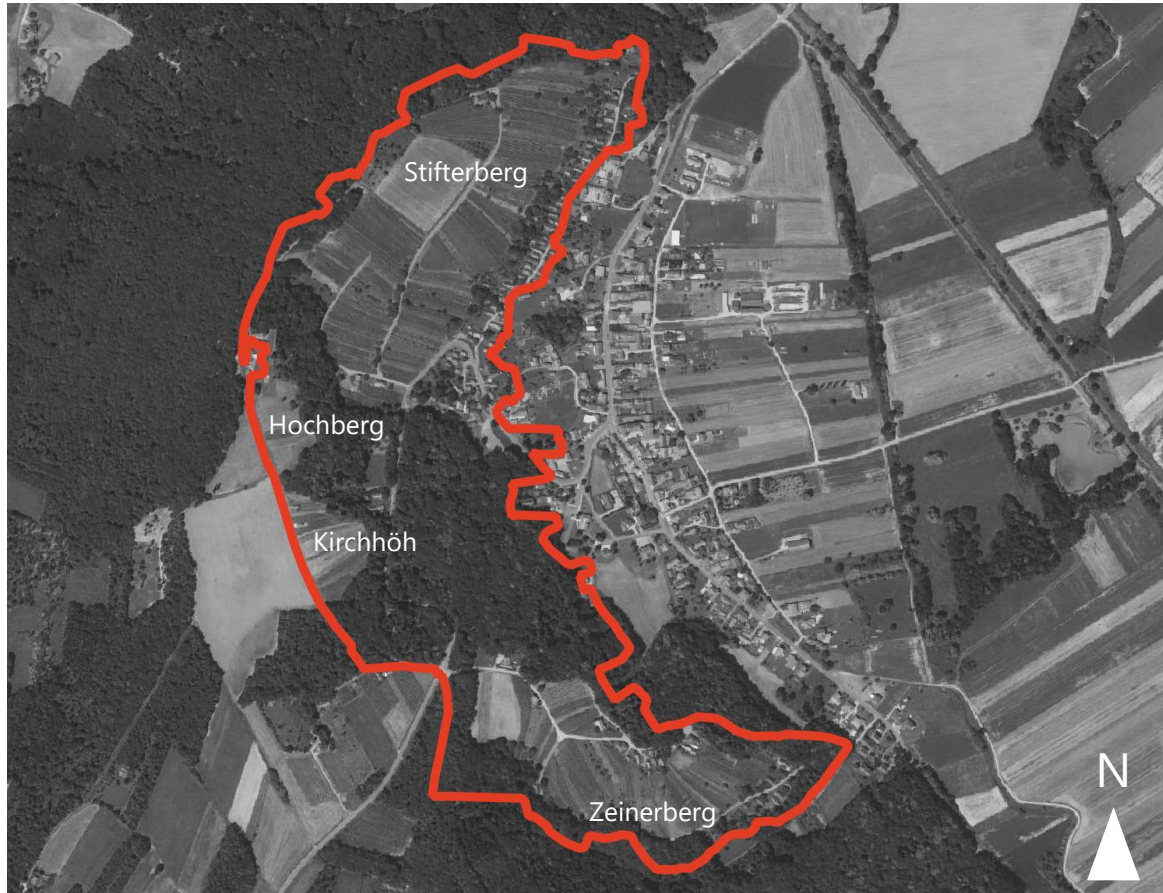
Land Burgenland Statistikdaten zu
Nächtigungen, Ankünfte, Beherbergungsbetriebe

Ergebnisse Radverkehrs-Zählstelle Moschendorf

Grüber Bericht Österreich und
Grüner Bericht Burgenland

LANDSCHAFTSSCHUTZ

Landschaftsschutzgebiet „Kellerviertel“ Heiligenbrunn



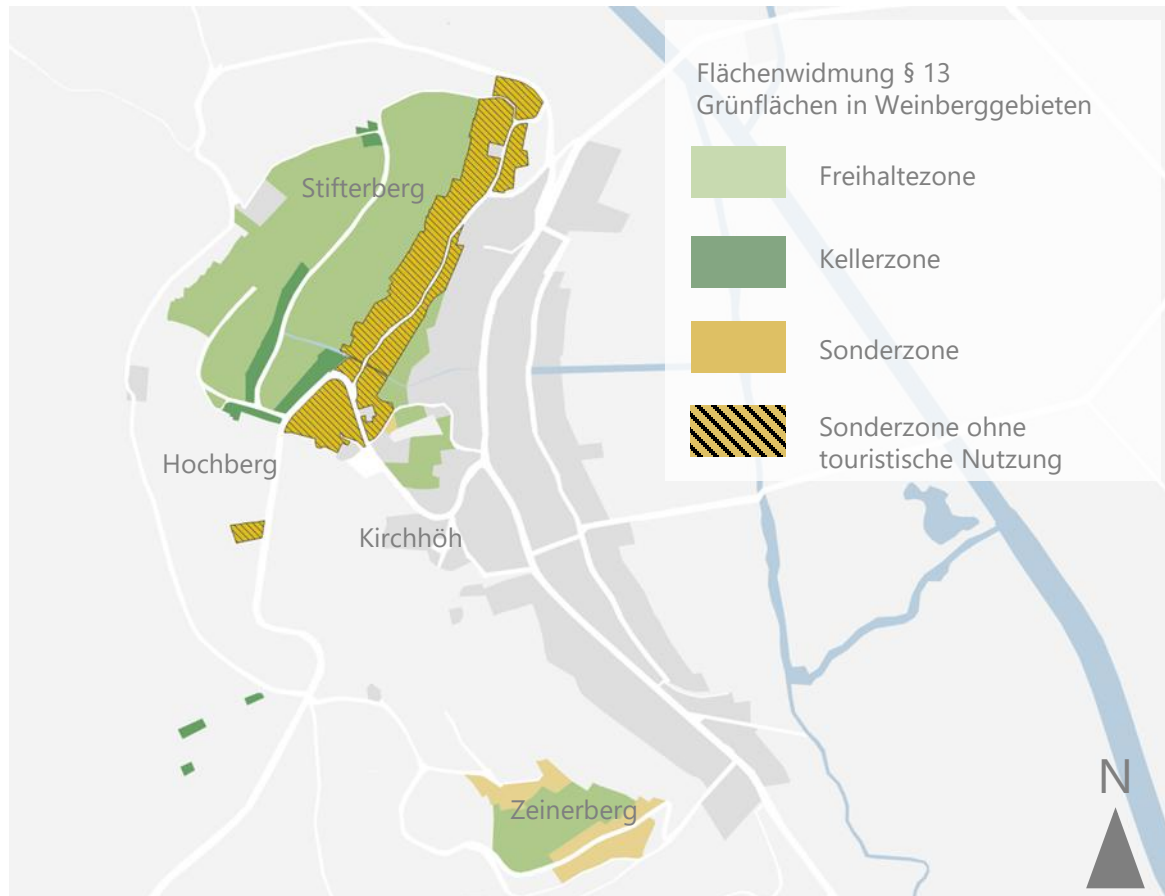
Quelle: Verordnung der Burgenländischen Landesregierung vom 4. Juni 1969, mit der das "Kellerviertel" in der KG Heiligenbrunn zum Landschaftsschutzgebiet erklärt wird

Landschaftsschutzgebiet

- Die besondere Natur- und Kulturlandschaft, in die das Kellerviertel eingebettet ist wurde zum Landschaftsgebiet erklärt.
- Das Landschaftsschutzgebiet ist ein Gebiet von besonderer landschaftlicher Vielfalt und Schönheit, mit besonderer Bedeutung für Erholung der Bevölkerung.
- Im Landschaftsschutzgebiet steht der Schutz und die Pflege der Natur, der Landschaft und der Landschaftselemente im Zentrum.
- Eingriffe und Veränderungen sind im Vorfeld mit der Gemeinde und Behörde abzuklären.

FLÄCHENWIDMUNG

Generalisierter Flächenwidmungsplan



Quelle: Verordnung der Burgenländischen Landesregierung vom 8. Juni 1977, mit der ein Entwicklungsprogramm für das "Untere Pinka- und Stremtal" erlassen wird

Gemäß Verordnung zum Entwicklungsprogramm für das "Untere Pinka- und Stremtal" werden die Grünflächen in Weinberggebieten, in gesonderten Zonen ausgewiesen. Die Grünflächen, in welche das Kellerviertel eingebettet ist, sind als Freihaltezone, Kellerzone und Sonderzone ausgewiesen.

In der **Freihaltezone**, befinden sich **empfindliche Landschaftsteile** (Kuppen, Hänge, weit sichtbare Stellen). Dieser Bereich wird für Landwirtschaft, vor allem Weinbau genutzt und ist von Bebauung freizuhalten.

In der **Kellerzone** befinden sich **Flächen für Kellergebäude**, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen. Eine touristische Nutzung ohne landwirtschaftlichen Betrieb ist zulässig. Voraussetzung ist, dass der Gebietscharakter gewahrt bleiben muss.

Sonderzonen zeichnen sich durch **Gruppen alter Keller von besonderer historischer, künstlerischer oder kultureller Qualität** aus. Eine touristische Nutzung ist nur in Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb möglich.

Für das Kellerviertel Heiligenbrunn gibt es einen Zusatz zur Sonderzone, aufgrund dessen **keine touristische Nutzung** zulässig ist.

KELLER

Bauliche Charakteristika

1. Lage & Bauform:

Parallel zum Hang gebaut

Ausrichtung: Südwest

Kellertür hangabwärts Richtung Ort

2. Konstruktion & Materialien:

Tragwerk: Holzblock-, Lehm- oder Ziegelbau

Verputz: Lehm

Boden: gestampfter Lehm, außen Lehmgedr.

Dach: Rofendachstuhl mit Stroheckung

Sparrendach mit Ziegeldeckung

3. Öffnungen:

Türen: Bohlentüren innen, Strohtüren außen

Fenster: nur bei Stüberlnutzung

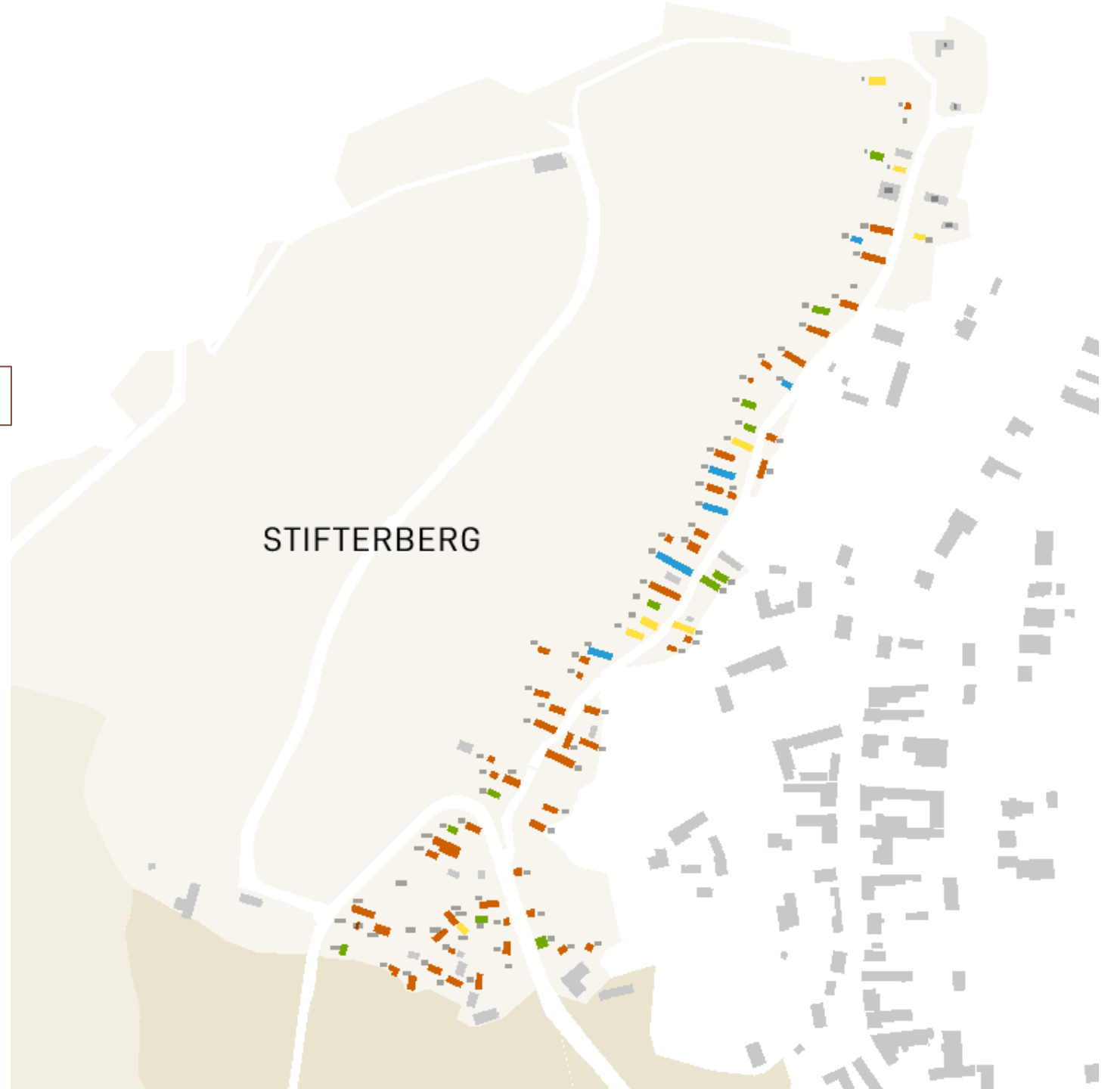
Details: Riegelloch



KELLER TYPEN

-  **Typ A**
Blockbau mit Strohdach
18 Jhd. / Anf.19 Jhd.
-  **Typ B1**
weitgehend erhalten 19 Jhd.
-  **Typ B2**
mit Veränderungen 19 Jhd..
-  **TYP C**
wie Typ A erweitert oder
verändert

→ ca. 60%



KELLER TYPEN

Typ A

Blockbau mit Strohdach
18 Jhd. / Anf.19 Jhd.

- **Ursprüngliche Bauweise**
- Oberirdische **Holzblockbauten** mit geweißtem Lehmewurf
- Strohgedecktes **Walmdach**
- **Lehmgedn**
- später auch Ziegeldeckung
- Nutzung: Objekte ohne Pressraum und mit Pressraum
- Teilweise **Pressen** aus dem 18.Jhdt



KELLER TYPEN

Typ B1

weitgehend erhalten 19 Jhd.

- **Erdkeller**
- Darüber **zusätzliche Nutzfläche**: Stüberl, Press- und Lagerraum
- **Ziegelmauerwerk**, teils Holzblockbau
- Vorkopfreiien
- **Holztreppe**
- **Zweigeschossige Vorderansicht**
- Ursprünglich Strohdach



- **Weiterentwicklung** von B1
- teilweise **durchgehendes Ziegelmauerwerk**, glattgeführtem Putz und gesägten Holzblöcken
- **zweigeschossige Giebelfassade** mit Rohziegelfries über Kellertür und zwei Fenster
- gemauerte Kamine
- erhöhte massive Gredn



Typ B2

mit Veränderungen 19 Jhd..

KELLER TYPEN

TYP C

wie Typ A erweitert oder verändert

- Bauten mit **mehreren Bauphasen** und unterschiedlichen Bauweisen
- entsprechen in ihrem **Ursprung Typ A**
- spätere Erweiterung zu einem Kellerstöckl
- oft Erscheinungsbild Typ A (zB einräumiger Keller) aber vollständig aus Ziegelmauerwerk



ELEMENTE



Außen

- Dach / Dämmung
- Putz
- Türen
- Fenster
- Gredn
- Pergola
- Terrasse
- Beschattung

Innen

- Lehm Boden
- Durchbrüche
- Strom, Wasser
- Presse
- Sanitäranlage
- Galerie

Herausforderungen

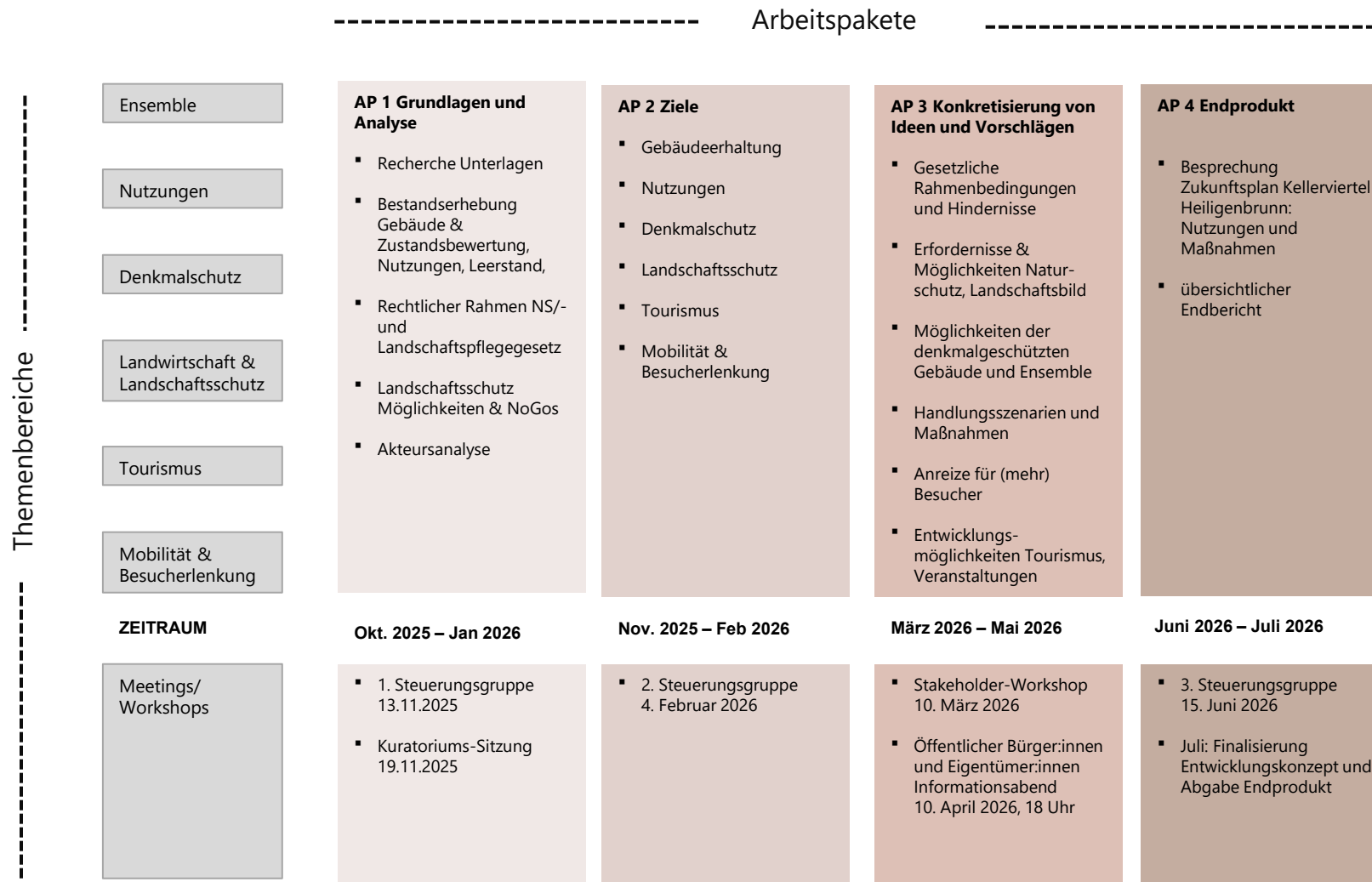
- Materialverfügbarkeit
- Handwerkliches Know-how
- Brandschutz
- Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt

**DER PROZESS ZUKUNFT
KELLERVIERTEL**

**STEUERUNGSGRUPPEN-
TREFFEN,
WORKSHOPS MIT
KURATORIUM UND
RELEVANTEN
STAKEHOLDERN SOWIE
ÖFFENTLICHER
INFOABEND**



DER PROZESS ZUKUNFT KELLERVIERTEL



DER PROZESS ZUKUNFT KELLERVIERTEL

- In die Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes Zukunft> Kellerviertel haben sich **Bürger:innen**, **Eigentümer:innen**, Vertreter:innen des **Bundesdenkmalamtes**, der Fachstellen **Land Burgenland**, Bezirksbehörde Güssing, **LEADER Südburgenland** sowie Expert:innen eingebracht.
- Formate zum Austausch waren u.a. das **Kuratorium Kellerviertel**, ein **Stakeholderworkshop**, Sitzungen der **Steuerungsgruppe** und ein öffentlicher **Info-Abend**.



DER PROZESS ZUKUNFT KELLERVIERTEL

Steuerungsgruppe Entwicklungskonzept Kellerviertel Heiligenbrunn

Die Steuerungsgruppe setzte sich auch Bürgermeister und Vizebürgermeister, Amtsleiter, Vertretern der lokalen Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe, dem Vereinsobmann und dem LEADER-Manager zusammen. Am 13. November 2025, am 4. Februar 2026 und am 15. Juni 2026 traf die Steuerungsgruppe zusammen.

In der Steuerungsgruppe wurde über Erkenntnisse zu Rahmenbedingungen und Herausforderungen diskutiert. Weiter standen Handlungsszenarien, Nutzungsmöglichkeiten und Maßnahmen zum Erhalt der Gebäude und zur Belebung des Kellerviertels im Fokus der Sitzungen.

Öffentlicher Infoabend Zukunft Kellerviertel Heiligenbrunn

Der öffentliche Infoabend am 10. April 2026 war ein Erfolg: über 60 interessierte Bürger:innen und Kellereigentümer:innen sind gekommen, um sich auszutauschen. Beim Infoabend wurden die gesetzlichen Rahmenbedingungen und die Besonderheiten der Keller-Typen erörtert. Vertreter:innen des Landes Burgenland waren ebenfalls dabei und haben sich Zeit für Fragen der Bürger:innen und Eigentümer:innen genommen. Auch die LEADER Region Südburgenland plus war dabei.

Kuratorium Kellerviertel Heiligenbrunn

Ein Kuratorium, dass sich aus Expert:innen der Fachstellen des Landes Burgenland, des Bezirks, des BDA und weiteren Stakeholdern zusammensetzte, tagt regelmäßig. Im Rahmen des Projektes fand am 19. November 2025 eine gemeinsame Sitzung mit dem Kuratorium Kellervierte statt, wo über Herausforderungen und Handlungsempfehlungen diskutiert wurde.

Ergänzend zum Workshop mit dem Kuratorium fanden mehrere Gespräche mit einzelnen Kuratoriumsmitgliedern (Bundesdenkmalamt und dem Land Burgenland) statt.

Stakeholderworkshop

Beim Stakeholderworkshop am 10. März 2026 waren alle Mitglieder des Kuratoriums Kellerviertel, alle Mitglieder der Steuerungsgruppe sowie Vertreter:innen aus dem Tourismus (Burgenland Tourismus, Radtourismus) geladen. Gemeinsam mit den Teilnehmenden wurde über die Belebung des Kellerviertels, Nutzungen im Freien und Nutzungsmöglichkeiten der Keller diskutiert.

DER PROZESS ZUKUNFT KELLERVIERTEL



ABSTIMMUNGSTERMINE MIT EXPERT:INNEN

Im Rahmen des Prozesses zum Projekt Zukunft Kellerviertel Heiligenbrunn haben Gespräche und Termine mit Expert:innen stattgefunden, um die rechtlichen Rahmenbedingungen und inhaltlichen Grundlagen aufzuarbeiten. Folgende Termine haben stattgefunden:

- 25. Februar 2026, Besprechung mit Angelika Schindler, Referat Örtliche Raumplanung, Rechtliche Angelegenheiten der Örtlichen Raumplanung
- 26. März 2026, Besprechung mit Johannes Krammer, Obmann Weinbauverein Heiligenbrunn
- Jänner 2025, Mailaustausch mit Harald Popofsits, Südburgenland Tourismus
- Dezember 2025, Mailaustausch mit Christian Katona , Amt der Burgenländischen Landesregierung, Agrarwesen, Natur- und Klimaschutz Referat Naturschutzfachlicher Dienst Fachdienst Landschaftsschutz
- 23.01.2026, Besprechung mit Angelina Pötschner, Landeskonservatorat für Burgenland

ERKENNTNISSE AUS DEM PROZESS

- Die **Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe** geht zurück.
- Damit gibt es weniger Menschen, die sich um **Weinbau** und die **Kulturlandschaft** kümmern.
- Auch die **Zahl der Einwohner:innen nimmt ab**. Diese Entwicklung setzt sich laut Prognose fort. Mit weniger Arbeitskräften und Personen, die im Ehrenamt tätig sind, ist zu rechnen.
- Die Zahl der **Nebenwohnsitze** nimmt zu.
- Insgesamt ändert sich die **Struktur** von Landwirtschaft, Gesellschaft und **Lebensstilen**.
- Insgesamt steigt das Interesse an **Festen und besonderen Erlebnissen**. Besucher:innen kommen oft **spontan** und bleiben **kurz**.
- Die **Entwicklung der Kosten** lässt auch in Zukunft eine Steigerung der Kosten bei Sanierungen zu erwarten.



- Die denkmalgeschützten Keller und die Kulturlandschaft sollen langfristig **erhalten** werden.
- Dazu braucht es klare **Orientierung**, was für den Erhalt der **Keller und der Kulturlandschaft** nötig ist, welche Formen der (finanziellen, sonstigen) Unterstützung zur Verfügung stehen und welche Nutzungen möglich sind.
- Eine **Anpassung der Nutzungsmöglichkeiten** an aktuelle und zukünftige Bedarfe sollte vor dem Hintergrund aktueller Herausforderungen ausgelotet werden.
- Dazu könnten Nutzungen im **Freiraum** ebenso wie **temporäre und flexible Nutzungen** forciert werden.
- Für den Erhalt des Kellerviertels ebenso wie seine gesamthafte Einbettung in die Orts- und Tourismusentwicklung braucht es **professionelle Angebote** und **Marketing**.

**ZUKUNFT>
KELLERVIERTEL**

**MÖGLICHKEITEN DER
DENKMALGESCHÜTZTEN
GEBÄUDE UND
ENSEMBLE**



MÖGLICHKEITEN DER DENKMALGESCHÜTZTEN GEBÄUDE UND ENSEMBLE

Welche Möglichkeiten es zur Nutzung der denkmalgeschützten Keller gibt, wird zum einen durch den **Denkmalschutz**, unter welchem die Gebäude stehen, bestimmt und zum anderen durch die Vorgaben der **Raumordnung** festgelegt.

Ergänzend dazu werden bei gewerblicher Nutzung der Gebäude auch Vorgaben zu **Brandschutz** (OIB-Richtlinien, insbesondere OIB-Richtlinie 2 – Brandschutz), **Gebäudetechnik (Burgenländische Bauordnung und Bautechnikverordnung)** und **Gewerberecht** (Gewerbeordnung (GewO 1994)) relevant.

Um Möglichkeiten zur Nutzung aufzuzeigen, die **innerhalb der gesetzlichen Rahmenbedingungen realisierbar** sind, wurden Unterlagen gesichtet, aufbereitet und Gespräche mit den Fachstellen des Landes und Bundes geführt.

MÖGLICHKEITEN DER DENKMALGESCHÜTZTEN GEBÄUDE UND ENSEMBLE

Welche Möglichkeiten es gibt, die denkmalgeschützten Keller zu sanieren und adaptieren wurde in mehreren Sitzungen mit dem Bundesdenkmalamt diskutiert.

Die wichtigste Erkenntnis war, dass **jeder Keller unterschiedlich zu betrachten ist** und es daher keine allgemein gültigen Empfehlungen zur baulichen Adaptierung und Sanierung geben kann. **Jede bauliche Maßnahme** wird vom BDA in einer **Einzelfallprüfung bewertet**.

Gemeinsam mit relevanten Stakeholdern wurden Nutzungsmöglichkeiten entwickelt. Alle Nutzungsvorschläge nehmen Rücksicht auf die sensible Bausubstanz, die Eigentumsverhältnisse, die Kulturlandschaft und das Landschaftsbild.

Die **aktuelle rechtliche Lage** lässt die Nutzung der Keller in der Riede Stifterberg nur in Zusammenhang mit Landwirtschaft zu. Die Kellergebäude eignen sich für zeitgemäße landwirtschaftliche Nutzung nur mehr bedingt. Eine Verarbeitung von landwirtschaftlichen Produkten würde einen zeitgemäßen Stand der Technik sowie ausreichend Platz für betriebliche Abläufe erfordern. Diverse andere Nutzungen sind derzeit nicht legal realisierbar. Eine weitere **Einschränkung der Nutzungen** stellen **Brandschutzvorgaben** und Gewerberecht dar. Daher ist eine Ausarbeitung einer detaillierten Planung derzeit nicht möglich.

MÖGLICHKEITEN FÜR GEBÄUDE

Das Gespräch mit der zuständigen Person im Landeskonservat des Bundesdenkmalamtes bestätigte, dass die **traditionelle Stroheckung** das zentrale denkmalpflegerische Element der Kellerstöckl ist und daher möglichst erhalten werden soll; Hartdeckungen bzw. Ziegeldächer werden kritisch gesehen. Sanierungen und Adaptierungen sind grundsätzlich möglich, müssen jedoch vorab mit dem BDA abgestimmt werden und sich an den Grundsätzen der **Verhältnismäßigkeit** sowie der Wahrung der **historischen Proportionen** orientieren.

Im Rahmen des Gesprächs wurden insbesondere folgende Möglichkeiten und Rahmenbedingungen hervorgehoben:

- Innenadaptierungen wie maßvolle Durchbrüche, kleine Fensteröffnungen, reversible Einbauten sowie Sanitär Lösungen als „Box im Raum“ sind zulässig, sofern der historische Blockbau nicht beeinträchtigt wird. Ein positives Beispiel dafür ist das von Architekt Matterer entwickelte Sanitärmodul für **Kellerstöckl Nr. 65**, das vom BDA positiv bewertet wurde.
- Außenmaßnahmen wie zurückhaltende Holzpergolen oder temporäre Beschattungen sind möglich, fixe Beschattungselemente hingegen nicht.

Zur künftigen Nutzung wurden folgende Punkte festgehalten:

- Übernachtungen sowie eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung sind für das BDA grundsätzlich denkbar.
- Insbesondere bei gewerblichen Nutzungen stellt der **Brandschutz** eine zentrale Herausforderung dar und ist frühzeitig mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Ein bereits vom BDA bewilligtes Vinothek-Projekt konnte aufgrund brandschutzrechtlicher Vorgaben der Bezirkshauptmannschaft letztlich nicht umgesetzt werden. Für diese Fälle wäre es ratsam, dass sich die entsprechenden Behörden zusammensetzten und Kompromisse gefunden werden.
- Das BDA zeigte sich zudem offen für die Errichtung eines Besucherzentrums, entweder in Form eines Neubaus im Bereich des Parkplatzes oder durch die Adaptierung eines bestehenden Kellerstöckls.
- Besonders stark verfallene Einraum-Kellerstöckl können in höherem Ausmaß gefördert werden.

MÖGLICHKEITEN FÜR GEBÄUDE

Die nachfolgende Übersicht gibt Eigentümer:innen, die ihren Keller sanieren oder adaptieren wollen Orientierung vor der Beauftragung von einem Architekturbüro.

Orientierung für Eigentümer:innen – Welche Leistungen kann ein Architekturbüro übernehmen?

Mögliche Leistungen:

- **Erstberatung und Begehung** des Kellerstöckls inklusive Bestandsaufnahme und Einschätzung des baulichen Zustands.
- **Entwicklung eines Sanierungs- bzw. Adaptierungskonzepts** unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung sowie der Anforderungen des Bundesdenkmalamts.
- **Fachkundige Abstimmung mit Behörden** (z. B. Bundesdenkmalamt, Gemeinde, Bezirkshauptmannschaft)
- **Kostenschätzung** der Sanierungsmaßnahmen einschließlich einer ersten Einschätzung zu Planungs-, Behörden- und Nebenkosten sowie möglicher Förderungen.
- **Planung und Begleitung der Umsetzung**, von der Erstellung der Einreichunterlagen bis zur Koordination der ausführenden Unternehmen.

Vorteile einer frühzeitigen Beauftragung:

- Klarheit darüber, **welche Maßnahmen zulässig und sinnvoll umsetzbar** sind.
- Frühzeitige Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt und den zuständigen Behörden, wodurch spätere Planungsänderungen vermieden werden können.
- Realistische Einschätzung von **Kosten, Aufwand und Fördermöglichkeiten**.
- Vermeidung kostspieliger Fehlentscheidungen oder **nicht genehmigungsfähiger Maßnahmen**.
- Ein **zentraler Ansprechpartner** für Planung, Behördenabstimmung und Projektkoordination.

FÖRDERMÖGLICHKEITEN GEBÄUDE UND ABLAUF FÖRDERANSUCHEN

Was wird gefördert?

- **90 %** Förderung für **Strohdeckung**
- **100 %** bei **Eigenleistungen** (Materialkosten)
- **75 %** für alle anderen Sanierungen (Putz, Tür, Fenster,...)

Wichtig:

- **Nur vorab abgestimmte Maßnahmen** sind förderfähig
- Änderungen müssen dem **Charakter des Kellers** entsprechen
- Entscheidung erfolgt im **Einzelfall**

Bauliche Änderungen werden **nicht** gefördert !

Kellerstöckl, die sehr desolat sind und einen dringenden Instandsetzungsbedarf haben können einen höheren Fördersatz beantragen und werden vom BDA prioritär behandelt, um dem Verfall entgegenzuwirken.

Ablauf:

- 1) Anfrage an Gemeinde** → BH und BDA
- 2) Kellerbegehung** - gemeinsam mit Eigentümer:innen, Protokoll mit Maßnahmen
- 3) Angebote** - einholen → Prüfung durch Gemeinde
- 4) Freigabe** - durch Behörden → Baubesprechung → Umsetzung
- 5) Fertigstellung** - Meldung + Originalrechnungen & Zahlungsnachweise
- 6) Endabnahme** - Fertigstellungsmeldung und Endabnahme

Gesamte Förderabwicklung erfolgt über die Gemeinde

MÖGLICHKEITEN FÜR ENSEMBLE

Das Gespräch mit dem Land Burgenland, Referat Örtliche Raumplanung, Rechtliche Angelegenheiten der Örtlichen Raumplanung zeigt, dass die rechtliche Situation komplex ist. Im Rahmen des Gesprächs wurden juristische Rahmenbedingungen erörtert, Einschränkungen und Möglichkeiten aus Sicht der Raumplanung diskutiert.

Rechtliche Voraussetzungen

- Verordnung der Burgenländischen Landesregierung vom 4. Juni 1969, mit der das "Kellerviertel" in der KG Heiligenbrunn zum Landschaftsschutzgebiet erklärt wird
- Entwicklungsprogramm für die Region „Südburgenland“ §4, LGBl.Nr. 69/2023
- Entwicklungsprogramm "Unteres Pinka- und Stremtal, Anhang A

In Heiligenbrunn gibt es die Rieden Stifterberg, Zeinerberg, Kirchhöf und Hochberg. Am Stifterberg und Zeinerberg wurden Sonderzonen ausgewiesen. Derzeit ist eine touristische Nutzung der Keller in der Sonderzone **nur in Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb** möglich. Wenn ein Keller touristisch genutzt werden soll (und nicht mehr landwirtschaftlich) braucht man eine **Verwendungszweckänderung**, um die man ansuchen muss. Übernachtung ist nur eingeschränkt möglich.

Erlaubt sind **Übernachtungen für Eigennutzung**, und zwar deshalb, weil sie dem **Gebietscharakter** entsprechen. Weinbauern haben früher auch selbst im Kellerviertel übernachtet. Grundsätzlich entspricht auch Ausschank und Verköstigung dem Gebietscharakter, weil auch früher in den Kellern getrunken und gegessen wurde.

Ausnahme von der Sonderzone: Gemäß

Entwicklungsprogramm "Unteres Pinka- und Stremtal, Anhang A ist das Gebiet des Stifterbergs ausgenommen von der Sonderzone.

Eine touristische Nutzung der Keller im Gebiet Riede Stifterberg ist derzeit nicht zulässig.

**ZUKUNFTSPLAN >
KELLERVIERTEL**

**BETRIEBSKONZEPT UND
ÜBERLEGUNGEN FÜR
IDEALTYPISCHE
INFRASTRUKTUR-
VORHABEN**



BETRIEBSKONZEPT UND ÜBERLEGUNGEN FÜR IDEALTYPISCHE INFRASTRUKTUR-VORHABEN

Die Keller des Kellerviertels sind keinem einzelnen Betrieb zuzuordnen. Im Kellerviertel gibt es unterschiedliche Akteure mit unterschiedlichen Bedürfnissen: Privatpersonen suchen Erholung, Landwirt:innen verarbeiten Wein und Obst, und Vereine sowie Wirtschaftstreibende zeigen Gästen die Besonderheiten des Kellerviertels.

Wir sehen daher das **Betriebskonzept für das Kellerviertel als Bündel von Maßnahmen**, die darauf abzielen die Keller zu erhalten das Kellerviertel zu beleben.

Wir haben **unterschiedliche Szenarien** entworfen, die zeigen, wie sich das Kellerviertel weiterentwickeln könnte: Szenario „Weiter wie bisher“, „Museumsdorf“, „sanfte Weiterentwicklung“ und „Partyzone“. Jedes Szenario ist grundsätzlich möglich.

Wir empfehlen, bei einer **Klausur** mit allen Entscheidungsträgern von Bund, Land und Gemeinde zu definieren, welche der Szenario-Richtungen weiter verfolgt werden sollen.

Im Rahmen der Klausur sollen auch **Maßnahmen**, welche weiter verfolgt werden, ausgewählt werden.

ENTWICKLUNGSSZENARIEN KELLERVIERTEL HEILIGENBRUNN

Szenario „Weiter wie bisher“

- Fokus: Beibehalt des Bestehenden
- Status Quo wird beibehalten, Abhängigkeit von Externen wie z.B. Strohecker, begrenzte Ressourcen auf kommunaler Ebene ermöglichen nur langsames, schrittweises Sanieren der Keller
- Rechtlicher Rahmen bleibt unverändert (Entwicklungsprogramm "Unteres Pinka- und Stremtal, Anhang A, BDA, Gewerberecht)
- Auswirkungen: Erhalt der Keller wird schwieriger, Verfall der Keller droht

Szenario „Museumsdorf“

- Fokus: museale Nutzung
- Rechtlicher Rahmen bleibt bestehen, strenge Auslegung Denkmalschutz
- Erwerb einzelner Keller für Museumszwecke, Nutzung einzelner Keller als Museum
- Auswirkungen: museal genutzte Keller werden besonders behutsam erhalten, Belebung des Kellerviertels ist fraglich, Erhalt aller Keller ebenso

Szenario „sanfte Weiterentwicklung“

- Fokus: sanfte Weiterentwicklung und Belebung
- Die Gemeinde, das Land sowie das BDA entscheiden gemeinsam, wie sich das Kellerviertel weiterentwickeln soll
- Anpassung Rechtsrahmen und strategische Beschaffung Stroheckung durch Vertragsanbau
- Die rechtlichen Rahmenbedingungen werden so angepasst, dass z.B.: Gastronomie und Übernachtung in den Kellern erlaubt ist
- Auswirkungen: Eigentümer:innen und Wirtschaftstreibende sanieren und adaptieren Keller verstärkt– langfristiger Erhalt der Bausubstanz

Szenario „Partyzone“

- Fokus: ökonomische Nutzenoptimierung
- Intensive Nutzung der Gebäude und Freiräume mit starkem Fokus auf Übernachtung, Events, Großveranstaltungen
- Voraussetzung: deutliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen
- Auswirkungen: Erhalt der Keller durch Events und finanzielle Einnahmen möglich, Bausubstanz wird verändert und angepasst, Flora und Fauna wird durch Lärm und Nutzungsintensivierung beeinträchtigt

Die Szenarien zeigen mögliche Entwicklungspfade auf. Sie dienen dazu, Denkräume zu eröffnen.

Wir empfehlen das Szenario „sanfte Weiterentwicklung“ zu verfolgen.

Die im Zukunftsplan vorgeschlagenen Nutzungen und Maßnahmen tragen zum Szenario „sanfte Weiterentwicklung“ bei.

MAßNAHMEN FÜR DAS KELLERVIERTEL

Strategische Maßnahmen (Bund, Land und Gemeinde gemeinsam)

- Strategieklausur Kellerviertel abhalten
- Diskussionsprozess zur Änderung des Entwicklungsprogramm Unteres Pinka- und Stremtal anstoßen
- Beauftragter für das Kellerviertel bestellen
- Finanzierung und Bewusstseinsbildung zu Landschaftspflege, Wein- und Obstbau entwickeln
- Kooperationsvereinbarung Strohanbau (Vertragsanbau)
- Handwerk und Baukultur vermitteln

Belebende Maßnahmen (Freizeit & Tourismus)

- Regionale Zusammenarbeit im Tourismus stärken
- Zusätzliche Feste und Veranstaltungen im Freien entwickeln
- Idealtypische Infrastrukturmaßnahme: Etablierung Besucherzentrum

Unterstützungsmaßnahmen für Keller-Eigentümer:innen

- Leitfaden für Eigentümer:innen erstellen
- Eigennutzung der Keller zur Übernachtung stärken

Infrastrukturmaßnahmen (öffentlicher Raum & Gebäude)

- Idealtypische Infrastrukturmaßnahme: Durchfahrt und Parken im Kellerviertel beschränken
- Idealtypische Infrastrukturmaßnahme: Wegweiser, Beschilderung und Übersichtstafel für eine bessere Orientierung
- Idealtypische Infrastrukturmaßnahme: Sanierung und ggf. auch Neuerrichtung Sanitäranlagen
- Idealtypische Infrastrukturmaßnahme: Eine Kreative Verkaufslösung umsetzen
- Audio-Tour durch das Kellerviertel erstellen

STRATEGISCHE MAßNAHMEN (BUND, LAND UND GEMEINDE GEMEINSAM)

1 **Strategieklausur Kellerviertel abhalten**

Vertiefte Beratung und Entscheidung bei einer Klausur mit dem Kuratorium Kellerviertel und Gemeinde: In welche Richtung kann es mit dem Kellerviertel konkret gehen? Was soll zukünftig möglich sein (rechtlich, baulich, gewerberechtlich,...)? Was bleibt ein No-Go? Balance zwischen Schützen und Nützen vor den aktuellen Herausforderungen, klare Orientierung für die Eigentümer:innen, Gemeinde und weiteren Stakeholder ableiten.

Wer: Bürgermeister, Vizebürgermeister, Amtsleiter, Kuratoriumsmitglieder (insbesondere Land, BDA), Bezirkshauptmannschaft

Ergebnis: Entscheidung zur gemeinsamen weiteren Strategie und Vorgehen (BDA, Land, Gemeinde) ist getroffen, Ergebnisse liegen dokumentiert vor.

2 **Diskussionsprozess zur Änderung des Entwicklungsprogramm Unteres Pinka- und Stremtal anstoßen**

Aktuell ist eine touristische Nutzung der Keller in der Sonderzone am Zeinerberg gemäß Entwicklungsprogramm Anlage A nicht zulässig. Durch eine touristische Nutzung könnten Einnahmen lukriert werden und der Erhalt der Keller gestärkt werden. Daher soll eine Aufhebung der Ausnahme gemäß Anhang A diskutiert werden.

Wer: Land Burgenland, Rückkoppelung Gemeinde und ggf. BDA

Ergebnis: Änderung des Entwicklungsprogrammes wurde landesintern diskutiert und die Entscheidung dokumentiert.

3 **Beauftragte Person („Kümmerer“) für das Kellerviertel bestellen**

Die beauftragte Person unterstützt als Ansprechperson und Vermittler:in zwischen Eigentümer:innen und Gemeinde – beim Erhalt der Keller sowie bei der Angebotsentwicklung und beim Marketing. Dafür müssen zunächst die Finanzierung (z.B. über INTERREG) und die Aufgabenbereiche geklärt werden. Ggf. könnte auch eine „Kellerviertel GmbH“ gegründet werden, um weitere Aktivitäten abzuwickeln.

Wer: Gemeinde klärt die Finanzierung, unterstützt vom Land Burgenland und LEADER

Ergebnis: Aufgabenbereiche und Zuständigkeiten sind definiert, die beauftragte Person ist bestellt

STRATEGISCHE MAßNAHMEN (BUND, LAND UND GEMEINDE GEMEINSAM)

4 **Finanzierung und Bewusstseinsbildung zu Landschaftspflege, Wein- und Obstbau entwickeln**

Damit Kulturlandschaft und Sortenvielfalt erhalten bleibt, muss Organisation und Finanzierung langfristig geklärt werden. Es braucht konkrete Schritte wie z.B. eine Zusammenarbeit mit landwirtschaftlichen Fachschulen, Lukrierung von Fördermitteln (Bund – u.a. GAP, LEADER, Land,...). Ggf. macht auch ein Erfahrungsaustausch mit Regionen, die bereits an Landschaftspflegekonzepten arbeiten, Sinn

Wer: hauptamtlicher Kümmerer, Förderstellen Land, Bund, LEADER, Landwirtschaftskammer (Bezirksstelle), Naturpark

Ergebnis: Finanzierungsmechanismen, Organisation und Zuständigkeiten (personell) der Kulturlandschaftspflege sind geklärt, Eigentümer:innen sind über Ablauf und Förderungen informiert und nehmen an der Initiative zur Landschaftspflege teil

5 **Kooperationsvereinbarung Strohanbau (Vertragsanbau)**

Strohverfügbarkeit für die Deckung ist generell ein Problem. Weiter gibt es derzeit keine gewerblichen Anbieter in Österreich, Wartezeiten für eine neue Stroheckung dauern lang.

Damit Stroheckung einfacher/schneller erneuert werden kann, braucht es eine langfristige Klärung für Finanzierung, Anbau, Schnitt, Lagerung und Verarbeitung. Da die klimatischen Bedingungen im Südburgenland nicht mehr optimal sind, sollte das Stroh in klimatisch geeigneten Regionen, z B. im Waldviertel oder Weinviertel mit Kooperationsvertrag angebaut werden.

Wer: Wer kümmert sich darum, wer geht das an? Institution/Stelle, die die Abnehmer in Heiligenbrunn vertritt, Landwirtschaftliche Betriebe in klimatisch geeigneter Region

Ergebnis: Institution/Stelle ist mit Vertragsanbau beauftragt, Vereinbarung/Vertrag mit Expert:in für Strohverarbeitung und Stroheckung ist abgeschlossen

MÖGLICHE MAßNAHMEN ZUR UMSETZUNG

strategische Maßnahmen

6 **Handwerk und Baukultur vermitteln**

Damit Wissen und Know-How zu Lehmputz, Strohdeckung, etc. nicht verloren geht, sollen regelmäßige Angebote im Kellerviertel etabliert werden. Diese sind auch für Touristen und Gäste interessant und schärfen das Bewusstsein für den Erhalt. Weiter soll Wissen zu Lehmputz und Strohdeckung in Form von Videos und Fotos festgehalten und kommuniziert werden. Bei der Aufbereitung und Weitergabe von Wissen zu Baukultur (Materialien, Arbeitsweisen, etc.) könnten auch Kooperation mit Forschungseinrichtungen aufgebaut werden.

Wer: LEADER, Weinbau- und Kellerverein, Expert:innen, Universitäten

Ergebnis: Es finden Workshops & Kurse wo Wissen und Handwerk vermittelt werden, statt, ggf. auch Forschungsprojekte

UNTERSTÜTZUNGSMABNAHMEN FÜR KELLER-EIGENTÜMER:INNEN

7 **Leitfaden für Eigentümer:innen erstellen**

Auf Basis der Ergebnisse der Klausur (siehe Maßnahme 1) einen Leitfaden für Eigentümer:innen erstellen: Der Leitfaden sollte kompakt und niederschwellig aufbereitet werden und Auskunft geben zu folgenden Fragen: Was kann ich mit meinem Keller machen, welche baulichen Änderungen sind möglich, welche Ansprechpartner und Fördermöglichkeiten gibt es?

Wer: Gemeinde, Land und BDA, externe Beauftragung

Ergebnis: Kompakter, gut verständlicher Leitfaden für Eigentümer:innen liegt vor, ist auf der Webseite der Gemeinde abrufbar und liegt in der Gemeinde gedruckt auf.

8 **Eigennutzung der Keller zur Übernachtung stärken**

Derzeit ist die Übernachtung nicht sehr attraktiv (u.a. wegen fehlenden Sanitäreinrichtungen). Wissensweitergabe, wie Keller adaptiert werden können, sollte forciert werden. Personen, die einen Keller erben oder kaufen verlieren das Interesse, wenn Abläufe länger dauern, daher sollten Beratung und Bewilligungsprozesse beschleunigt werden.

Wer: BDA, Land (Änderung des Entwicklungsprogramm), Gemeinde, Kümmerer

Ergebnis: Eigentümer:innen, die ihren Keller nutzen können, z.B. durch Übernachtung investieren mehr in dessen Erhalt

BELEBENDE MAßNAHMEN (FREIZEIT & TOURISMUS)

- 9 **Regionale Zusammenarbeit im Tourismus stärken**
 Zusammenarbeit mit Tourismusdestinationen (Thermen, Weinmuseum, etc.) intensivieren und Gästeangebot gemeinsam entwickeln. Information zu Kellerviertel (Führungen, Ausschank, Feste) bei Tourismusdestinationen bewerben, Angebote stärker vernetzen, z.B. durch Bus, der Tagesgäste an diverse Stationen (Burg Güssing, Thermen, Kellerviertel, Weinmuseum, etc.) bringt.
Wer: Gemeinde, Weinbau- und Kellerverein, Südburgenland Tourismus, Naturpark, weitere Akteure
Ergebnis: Institutionen und Kommunikation sind stärker vernetzt, konkrete Maßnahmen für die Umsetzung sind entwickelt und werden umgesetzt
- 10 **Zusätzliche Feste und Veranstaltungen im Freien entwickeln**
 durch Veranstaltungen z.B. Lesungen, Musik, Theater, etc. wird Bekanntheit des Kellerviertels Heiligenbrunn erhöht und Bewusstsein für den Erhalt gestärkt. Einnahmen können zur Finanzierung von Sanierungen verwendet werden. Dabei Kunstschaffende überregional einbinden und Publikum überregional denken, mit professionellen Betreibern für Angebot und Marketing
Wer: Gemeinde, Weinbau- und Kellerverein, Südburgenland Tourismus, Naturpark, weitere Akteure
Ergebnis: Es finden mehrmals im Monat Veranstaltungen statt

BELEBENDE MAßNAHMEN (FREIZEIT & TOURISMUS)

11 Idealtypische Infrastrukturmaßnahme: Etablierung Besucherzentrum

Eine Anlaufstelle, wo Information (Audioguides, Infobroschüren, etc.) Verkauf und mehr stattfinden kann, würde das Kellerviertel stärken. Der Besucherparkplatz am Beginn des Kellerviertels könnte ein geeigneter Standort sein. Alternativ könnte auch ein strategisch gelegener Keller adaptiert werden (z.B. durch Erwerb öffentliche Hand)

- Architekturwettbewerb in Abstimmung mit der ZT-Kammer ausloben
- Jurybesetzung: zusätzlich zu Architekt:innen sollten verschiedene Stakeholder (Land Burgenland, Gemeinde, BDA) in die Jury eingebunden sein
- Kosten fallen an für Verfahrensbetreuung, Preisgeld und Preisgericht, diese sind vom Auslobenden des Wettbewerbs zu zahlen, Auslober = Bauherr. Entscheidung, wer Bauherrschaft übernimmt (z.B. Land Burgenland oder Gemeinde, in Unterstützung durch weitere Stellen)
- Ein Neubau des Besucherzentrums am Besucherparkplatz ist einfacher umzusetzen als die Adaptierung eines Kellers.
- Für Besucher:innen wäre ein Besucherzentrum in einem Keller, bei dem die Charakteristik innen und außen spürbar ist, besonders attraktiv. Die Adaptierung eines bestehenden Kellers könnte auch eine Chance sein, z.B. durch Erwerb eines desolaten Kellers, der dann erhalten und zum Besucherzentrum adaptiert wird.
- Ggf. könnte auch der Vereins-Keller zu einem Besucherzentrum weiterentwickelt und umgebaut werden
- Voraussetzung für ein Besucherzentrum in einem bestehenden Keller sind verkaufsbereite Eigentümer:innen sowie ein Keller, dessen Dimensionen genug Platz bieten

Wer: Land, Gemeinde, BDA, Weinbau- und Kellerverein, weitere Stakeholder (Tourismus)

Ergebnis: attraktives Besucherzentrum, wo man Orientierung zum Kellerviertel findet und Information bekommt, wurde realisiert

INFRASTRUKTURMAßNAHMEN (ÖFFENTLICHER RAUM & GEBÄUDE)

12 Idealtypische Infrastrukturmaßnahme: Durchfahrt und Parken im Kellerviertel beschränken

Das Befahren und Parken entlang der Straße im Kellerviertel soll nur Eigentümer:innen und Landwirt:innen vorbehalten sein. Besucher:innen parken stattdessen am Besucherparkplatz außerhalb des Kellerviertels. Damit die eingeschränkte Zufahrt auch optisch erkennbar ist, kann die Straße entsprechend gestaltet werden – etwa durch einen Pflastersaum, der eine Schwelle bildet. Auch ein umklappbarer, mobiler Poller könnte die Zufahrt regeln.

Wer: Gemeinde Heiligenbrunn

Ergebnis: umklappbare Poller bei den Zu- und Ausfahrten zum Kellerviertel sind installiert, optische Gestaltung der Zufahrten, z.B. mit Pflastersaum

13 Idealtypische Infrastrukturmaßnahme: Wegweiser, Beschilderung und Übersichtstafel für eine bessere Orientierung

Derzeit finden Gäste, die eher zufällig nach Heiligenbrunn kommen, die Kellergasse manchmal nicht. Deshalb soll zusätzliche Beschilderung den Weg dorthin sowie den Bereich der Kellergasse selbst sichtbar machen. Dafür braucht es ein professionelles Wege- und Orientierungssystem, das das Kellerviertel und seine einzelnen Teile attraktiv in die Gemeinde einbindet. Diese Beschilderung sollte hochwertig, optisch ansprechend und professionell gestaltet sein und sich gut in das Landschaftsbild einfügen.

Wer: Gemeinde, Tourismusverband, Beauftragung von Agentur

Ergebnis: ortsangepasste Beschilderung kennzeichnet den Beginn der Kellergasse und gibt Orientierung

INFRASTRUKTURMAßNAHMEN (ÖFFENTLICHER RAUM & GEBÄUDE)

14 **Idealtypische Infrastrukturmaßnahme: Sanierung und ggf. auch Neuerrichtung Sanitäranlagen** am Besucherparkplatz und an weiteren Standorten.

- Varianten dafür sind z.B. eine wetterfeste WC-Box am Besucherparkplatz (schnell realisierbar, preiswerter) bis zu einer hochwertigeren SanitäreLösung, die im Neubau des Besucherzentrums am Besucherparkplatz integriert werden könnte (gebündelte Infrastruktur im Besucherzentrumsgebäude).
- Je nach Lösung, ob mobil oder fix, sind noch weitere Kosten zu erwarten: Zusätzlich für die WC-Box fallen z.B. noch Kosten für Fundamentierung und Wasser- und Kanalanschluss an.
- Strom- und Wasserleitungen sind im Kellerviertel bereits vorhanden.

Wer: Bauamt, Bezirksbehörde, Land Abteilung Landschaftsschutz

Ergebnis: Für Eigentümer:innen sowie für Gäste gibt es ein verbessertes Sanitärangebot.

15 **Idealtypische Infrastrukturmaßnahme: Eine Kreative Verkaufslösung umsetzen**
Durch kreative Lösungen wie z.B. Self-Service Warenregal hinter der Keller-Tür können regionale Produkte verkauft werden, ohne das der Keller betreten werden muss und damit Vorgaben (Brandschutz, Fluchtwege, etc.) verletzt werden.
Für die Bezahlung empfiehlt sich ein simples aber einbruchssicheres Bezahlungssystem.

Wer: BDA, regionale Produzenten, Eigentümer:innen

Ergebnis: Steigerung Verkauf regionaler Produkte, mehr Angebot für Gäste

INFRASTRUKTURMAßNAHMEN (ÖFFENTLICHER RAUM & GEBÄUDE)

- 16 **Audio-Tour durch das Kellerviertel erstellen**
Mit einer Audiotour, z.B. mit QR-Code werden Gäste durch das Kellerviertel geführt. Auf der Tour erfährt man Interessantes zu der Bauweise, Entstehung und Nutzung der Keller sowie zu Weinbau, Uhdler und der Kulturlandschaft. Damit wird ein neues Tourismus-Angebot geschaffen und das Bewusstsein für die Besonderheit des Kellerviertels gestärkt. Vorbild könnte z.B. die Weinwelt-Tour in Langenlois sein. Auch besondere Stationen mit Licht, Ton oder andere Effekten wären eine Option. Die Audiotour könnte auch mit einer Verkostungsmöglichkeit bei den beiden Gastronomiebetriebe in der Gemeinde kombiniert werden.
- Wer:** Betreiber, Gastronomie, Südburgenland Tourismus (LEADER, Interreg?)
Ergebnis: Angebot für Gäste und Einheimische wird geschaffen

AKTEURSLANDSCHAFT KELLERVIERTEL HEILIGENBRUNN

- Zahlreiche Akteure auf unterschiedlichen Ebenen sind mit dem Kellerviertel Heiligenbrunn befasst:
- Die wichtigsten Akteure sind die **Eigentümer:innen**. Gemäß Grundbuch sind **über 100 verschiedene Personen** und vereinzelt auch Institutionen, z.B. der Weinbau – und Kellerverein **im Besitz eines Kellers**. Ein Großteil, nämlich rund 70 Keller sind im Besitz von zwei Personen. Gemäß Grundbuch lebt ein Großteil der Keller-Eigentümer:innen im Südburgenland, weiter gibt es auch Keller-Eigentümer:innen, die in Wien und in der Steiermark wohnhaft sind.
- Wenn es um die Prüfung und Bewilligung von Vorhaben im Kellerviertel geht, sind je nach Anliegen die **Fachstellen des Landes** Burgenland, das **Bundesdenkmalamt** und auch die **Gemeinde** wichtige Akteure.
- In Hinblick auf Belebung und Bespielung des Kellerviertels sind lokale **Wirtschaftstreibende** (Gastronomie, Tourismus, etc.), Personen aus der **Regionalentwicklung** wie z.B. LEADER Manager:in sowie **Vereine** relevant.

Ebene	Institution/Akteur
Private	Eigentümer:innen Keller
	Bürger:innen
	Verein Kellerviertel Heiligenbrunn Initiative
	Weinbau - und Kellerverein Heiligenbrunn
	Uhlderverein Heiligenbrunn
Bund	BDA, Landeskonservatorat Burgenland
Land	Land Burgenland, Referat Örtliche Raumplanung
	Land Burgenland, Referat Kultur, Abrechnungswesen, Förderwesen
	Land Burgenland Landesumweltanwaltschaft
	Land Burgenland, Landschaftsschutz
	Land Burgenland, Naturschutzrecht
	Wirtschaftsagentur Burgenland
Bezirk	Landwirtschaftliches Bezirksreferat Güssing
	BH Güssing, Referat 4 - Naturwirtschaft und Veterinär
Gemeinde	Bürgermeister
	Vizebürgermeister
	Gemeinderat
	Amtsleiter
Institutionelle Akteure	Tourismusverein Heiligenbrunn
	Tourismusverband Südburgenland
	LEADER Südburgenland
Wirtschaftstreibende	Lokale und regionale Gastronomiebetreiber
	Lokale und regionale Beherbergungsbetreiber
	Regionale intensivtouristische Anbieter (Thermen)

- Damit Aktivitäten zum Erhalt der Keller und zur Belebung des Kellerviertels umgesetzt werden können, braucht es effiziente und gezielte **Abstimmung zwischen diesen Akteuren**. Eine **strategische Vorgangsweise** ist hier zukünftig essenziell.

**ANHANG:
GEGENÜBERSTELLUNG
UND ERLÄUTERUNGEN
LEISTUNGSPUNKTE DES
WERKVERTRAGS**



GEGENÜBERSTELLUNG LEISTUNGSPAKTE UND ERGEBNISSE BEZÜGE GEMÄß WERKVERTRAG

3.1.1	Einrichten einer Steuerungsgruppe <i>Gemäß Angebot soll eine Steuerungsgruppe eingebunden werden, um Entscheidungen zu treffen.</i> Ergebnis: Steuerungsgruppe wurde eingerichtet; Steuerungsgruppentreffen haben stattgefunden; im Rahmen der Steuerungsgruppe wurden Zwischenergebnisse präsentiert und diskutiert und Entscheidungen getroffen. In der abschließenden Steuerungsgruppensitzung wurden die vorgeschlagenen Maßnahmen angenommen.
3.1.2	Recherche und Zusammenführen bisheriger Studien und Konzepte <i>Gemäß Angebot sollen Erkenntnisse bisheriger Studien und Konzepte zusammengefasst werden.</i> Ergebnis: Die vorliegenden Studien und Konzepte wurden aufgearbeitet; weiter wurden die rechtlichen Grundlagen betreffend Denkmalschutz, Landschaftsschutz und Raumplanung aufbereitet. Im Rahmen des öffentlichen Infoabends wurden diese Informationen mit Keller-Eigentümer:innen und den Fachstellen des Landes und Bundes diskutiert. Weiter wurden Unterlagen zur baukulturellen Beurteilung der Keller digitalisiert und visualisiert. Planmaterial dazu liegt als dwg. und PDF-Datei vor.
3.1.3	Workshops Kuratorium Kellerviertel Heiligenbrunn <i>Gemäß Angebot sollte das Kuratorium Kellerviertel eingebunden werden.</i> Ergebnis: Ein Workshop mit dem Kuratorium Kellerviertel hat stattgefunden. Weiter wurde die Leiterin des Kuratoriums und die Expertin für Denkmalpflege, Landeskonservatorat für Burgenland in mehreren Sitzungen konsultiert; diese Expertisen sind in die Arbeit eingeflossen.
3.1.4	Möglichkeiten der denkmalgeschützten Gebäude und Ensemble <i>Gemäß Angebot sollen Entwicklungsmöglichkeiten und Potentiale der denkmalgeschützten Keller aufgezeigt werden.</i> Ergebnis: Im Prozess wurden zu Beginn alle Unterlagen für jeden der 108 denkmalgeschützten Keller wurde von den Architekt:innen geprüft. Dann wurden aus den unterschiedlichen Nutzungs- und Typologiegruppen Vorschläge erarbeitet und diese mit der Steuerungsgruppe diskutiert. Weiter wurden Nutzungsoptionen, die nach derzeitiger Rechtslage umsetzbar sind, entwickelt und in der Steuerungsgruppe diskutiert. Die Auseinandersetzung mit allen einzelnen Kellern hat eine weitere Betrachtung und Diskussion mit den Fachstellen, vor allem dem BDA, erst ermöglicht. Als Grundlage für die weitere Arbeit wurden die Keller nach Bautypologie in einem Plan digitalisiert, weiter wurden alle Eigentümer:innen über das Grundbuch erhoben. Bauliche Adaptierungsmöglichkeiten der denkmalgeschützten Gebäude wurden in mehreren Gesprächen und Vor-Ort-Sitzungen mit dem BDA erläutert. Eine Erkenntnis aus der Abstimmung mit dem BDA ist, dass es einige Möglichkeiten gibt, die Gebäude baulich zu modernisieren, z.B. durch den Einbau einer Nasszelle. Auch Durchbrüche von Wänden sind grundsätzlich möglich. Die wichtigste Erkenntnis war, dass jeder Keller unterschiedlich zu betrachten ist und es daher keine allgemein gültigen Empfehlungen zur baulichen Adaptierung und Sanierung geben kann. Jede bauliche Maßnahme wird vom BDA in einer Einzelfallprüfung bewertet.
3.1.5	Einbindung relevanter Akteure des Kellerviertels <i>Gemäß Angebot sollen relevante Akteure eingebunden werden, um diese zu informieren, Fragen, Ideen und Herausforderungen zu sammeln und Ergebnisse präsentieren und diskutieren.</i> Ergebnis: Zu den relevanten Akteuren zählen die Mitglieder der Steuerungsgruppe sowie Eigentümer:innen, Stakeholder aus Wirtschaft, Tourismus, Landwirtschaft sowie das Land Burgenland. Alle Akteure wurden eingebunden. Im Rahmen der gemeinsamen Termine konnte ein gutes Einvernehmen zwischen den Akteuren erzielt werden. Ein Erfolg, der im Rahmen des Projektes erzielt wurde: das Land Burgenland signalisiert Offenheit zur Diskussion über die Anpassung der rechtlichen Rahmenbedingungen.

ENTWICKLUNGSKONZEPT KELLERVIERTEL HEILIGENBRUNN – BEILAGE 1

GEGENÜBERSTELLUNG LEISTUNGSPAKTE UND ERGEBNISSE

3.1.6	Erstellung Betriebskonzept Gemäß Angebot war der Entwurf eines Szenarienplans mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten sowie ein Betriebskonzept geplant. Ergebnis: Es wurden unterschiedliche Szenarien entworfen, die zeigen, wie sich das Kellerviertel weiterentwickeln könnte. Die Einbindung relevanter Akteure hat gezeigt, dass das Szenario „sanfte Weiterentwicklung“ am ehesten weiterverfolgt werden sollte. Die Keller des Kellerviertels sind keinem einzelnen Betrieb zuzuordnen. Aufgrund der hohen Zahl an Eigentümer:innen und der derzeitigen Rechtslage ist die Situation komplex. Das Betriebskonzept für das Kellerviertel ist wurde daher als Bündel von Maßnahmen, die darauf abzielen die Keller zu erhalten und das Kellerviertel zu beleben, ausgearbeitet.
3.1.7	Gestaltung idealtypisches Infrastrukturvorhaben Gemäß Angebot war die Ausarbeitung eines idealtypischen Infrastrukturvorhaben (funktionell und gestalterisch sowie planerisch kostentechnisch) vorgesehen. Ergebnis: Die Erarbeitung von Planunterlagen oder Kostenschätzungen für ein konkretes Infrastrukturvorhaben bei einem ausgewählten Keller war aufgrund mehrerer Faktoren nicht möglich. Zum einen wäre aufgrund der eingeschränkten Rechtslage nur ein Infrastrukturvorhaben in Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb rechtlich möglich gewesen. Zum anderen ist bei der Eigentümerstruktur (über 100 Eigentümer:innen) die Auswahl eines Kellers schwer argumentierbar – zumal ein ausgewählter Keller nicht als Vorzeigekeller dienen könnte, weil Bauvorhaben bei jedem Keller gemäß BDA einzelnen zu betrachten und prüfen sind. Als Ersatz wurden umfangreiche Maßnahmen entwickelt: strategische Maßnahmen, die eine Entscheidungshilfe darstellen welches Szenario vertieft wird, Maßnahmen für den öffentlichen Raum, Maßnahmen zur Belebung und Infrastrukturmaßnahmen wie z.B. die Schaffung eines Besucherzentrums und die Schaffung von Sanitäreinrichtungen. Jede vertiefte gestalterische, planerische oder kostentechnische Infrastrukturmaße braucht eine strategische Entscheidung zur Grundausrichtung, die von Gemeinde, Land und BDA getroffen werden muss.
3.1.8	Erstellung Zukunftsplan Kellerviertel Heiligenbrunn Gemäß Angebot werden die Projektinhalte inklusive Verantwortlichkeiten und nächste Schritte im Zukunftsplan zusammengefasst. Ergebnis: Der Zukunftsplan Kellerviertel besteht aus Vorschlägen für Nutzungen der Keller und der Freiräume sowie aus Vorschlägen für Maßnahmen. Jede Maßnahme beinhaltet Ansprechstellen und Kontaktdaten von Expert:innen und Institutionen. Es gibt strategische Maßnahmen, Maßnahmen, die auf Wissensweitergabe zu Handwerk und Baukultur abzielen, Maßnahmen für Tourismus und Freizeit sowie Maßnahmen, die langfristig eine Änderung der gesetzlichen Rahmenbedingen anstreben.

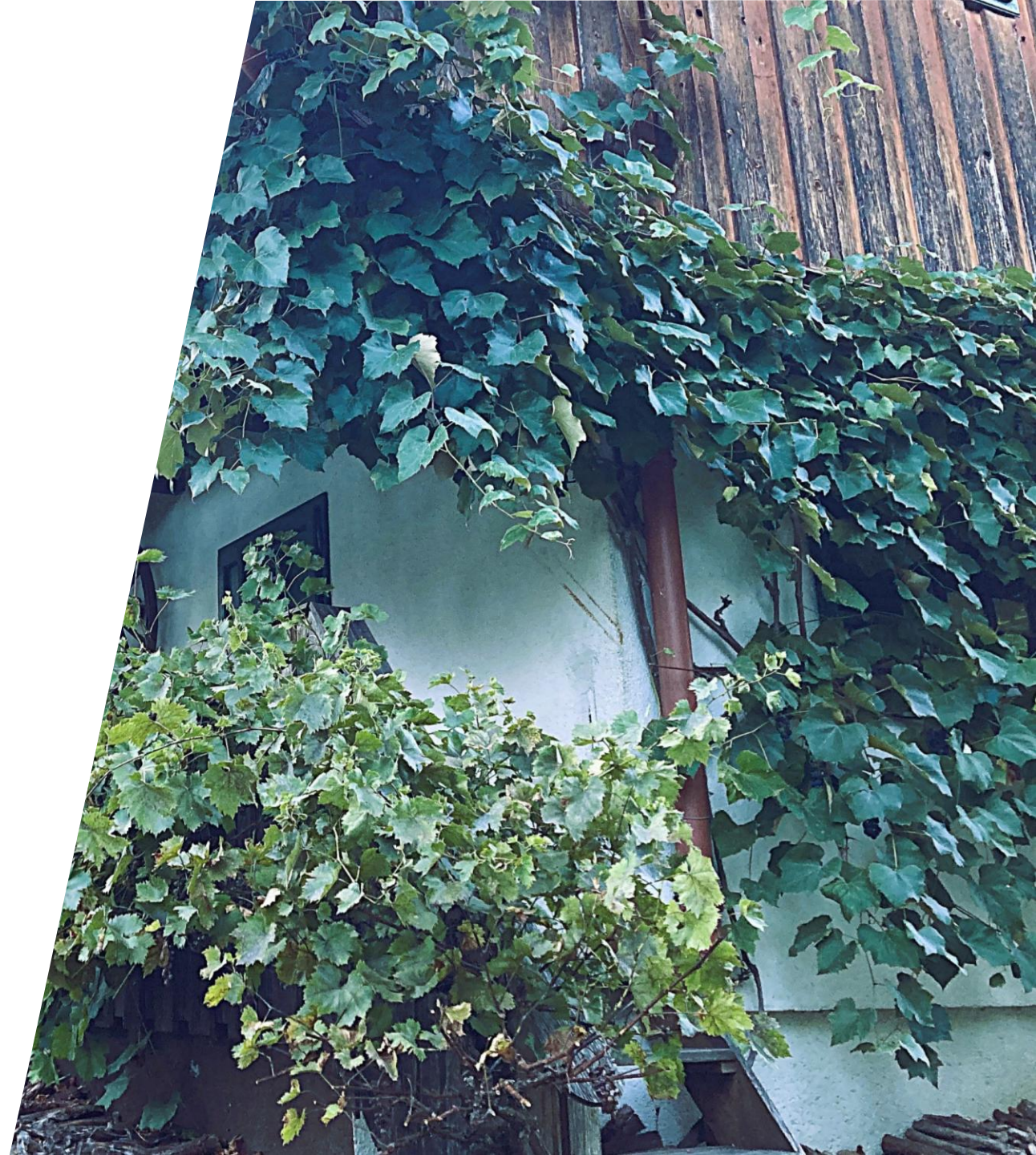
BEILAGEN ZUM ENTWICKLUNGSKONZEPT KELLERVIERTEL HEILIGENBRUNN

- Beilage 1 Zahlen, Daten, Fakten
- Beilage 2 Kurzfassung für eilige Leser:innen
- Beilage 3 Pressemitteilung

BEILAGE 1

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

DEMOGRAPHIE
LANDWIRTSCHAFT
TOURISMUS UND
MOBILITÄT



ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

1

Demographie &
Siedlungsentwicklung

2

Nebenwohnsitze

3

Landschaftsschutz

4

Naturpark

5

Landwirtschaft & Weinbau

6

Tourismus

7

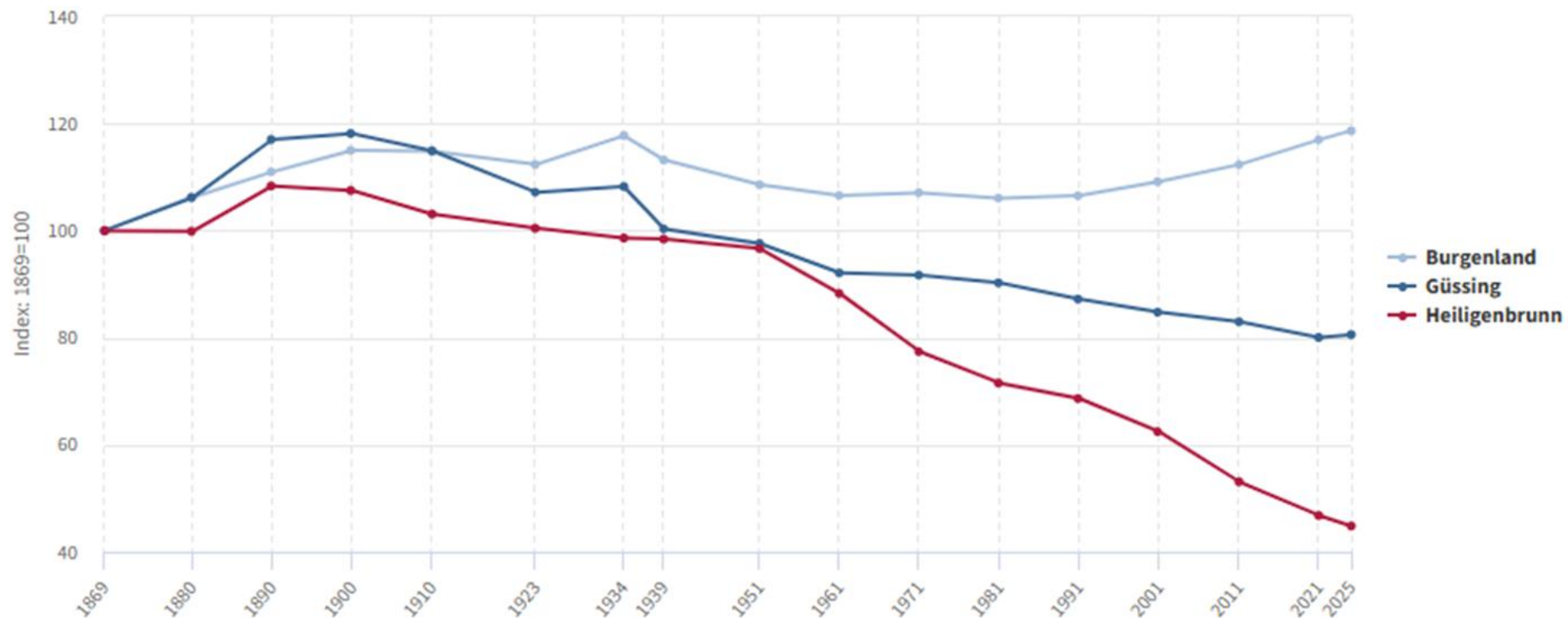
Mobilität

1

DEMOGRAPHIE & SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Die Gemeinde Heiligenbrunn liegt im Südburgenland, Bezirk Güssing an der Grenze zu Ungarn. Im Jahr 2025 lebten 710 Personen der Gemeinde (Statistik Austria).

Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Heiligenbrunn ist seit den 1950er Jahren rückläufig. Der Bezirk Güssing verzeichnet gesamthaft eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung (Statistik Austria)



2

NEBENWOHNSITZE

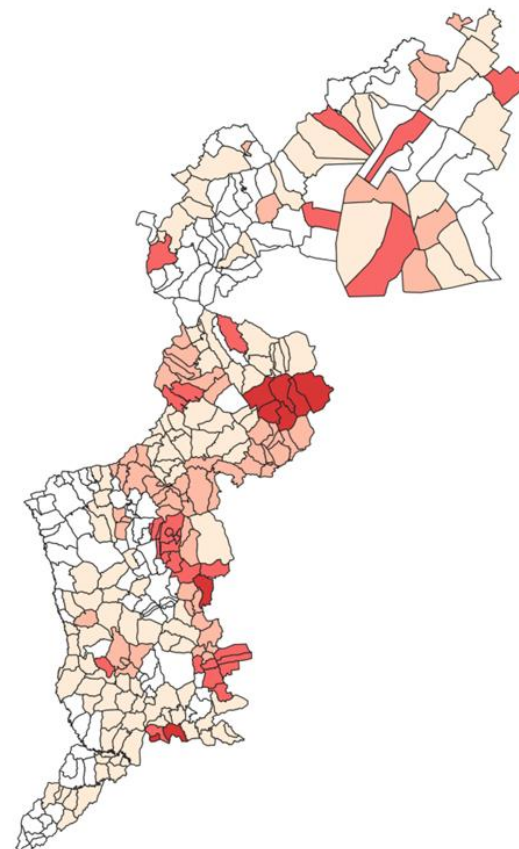
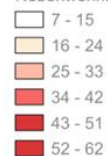
Die Entwicklung der Nebenwohnsitzrate im Burgenland zeigt, dass die Beliebtheit der Nebenwohnsitze zunimmt.

Insbesondere grenznahe, periphere Gebiete haben eine hohe Nebenwohnsitzrate.

(Quelle Statistik Austria)

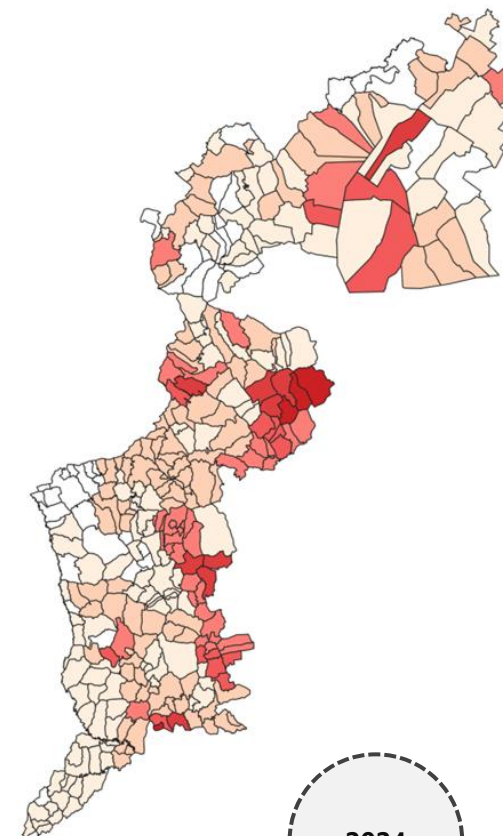
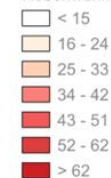
Im Zeitraum 2011 bis 2025 hat sich die Zahl der Nebenwohnsitze in der Gemeinde Heiligenbrunn von 149 auf 220 beinahe verdoppelt (+48%) (Statistik Austria).

Nebenwohnsitzrate (Nebenwohnsitze je 100 Hauptwohnsitze) im Jahr 2017



2017

Nebenwohnsitzrate (Nebenwohnsitze je 100 Hauptwohnsitze) im Jahr 2024



2024

3

LANDSCHAFTSSCHUTZ

- Die Südburgenländische Hügel- und Terrassenlandschaft ist gemäß Verordnung zum Landschaftsgebiet erklärt.
- Im Bereich der Kellerviertel sind die Rieden Kirchhöf, Stifterberg, Zeinerberg (zur Gänze) und Hochberg (teilweise) durch das Landschaftsschutzgebiet geschützt.



4

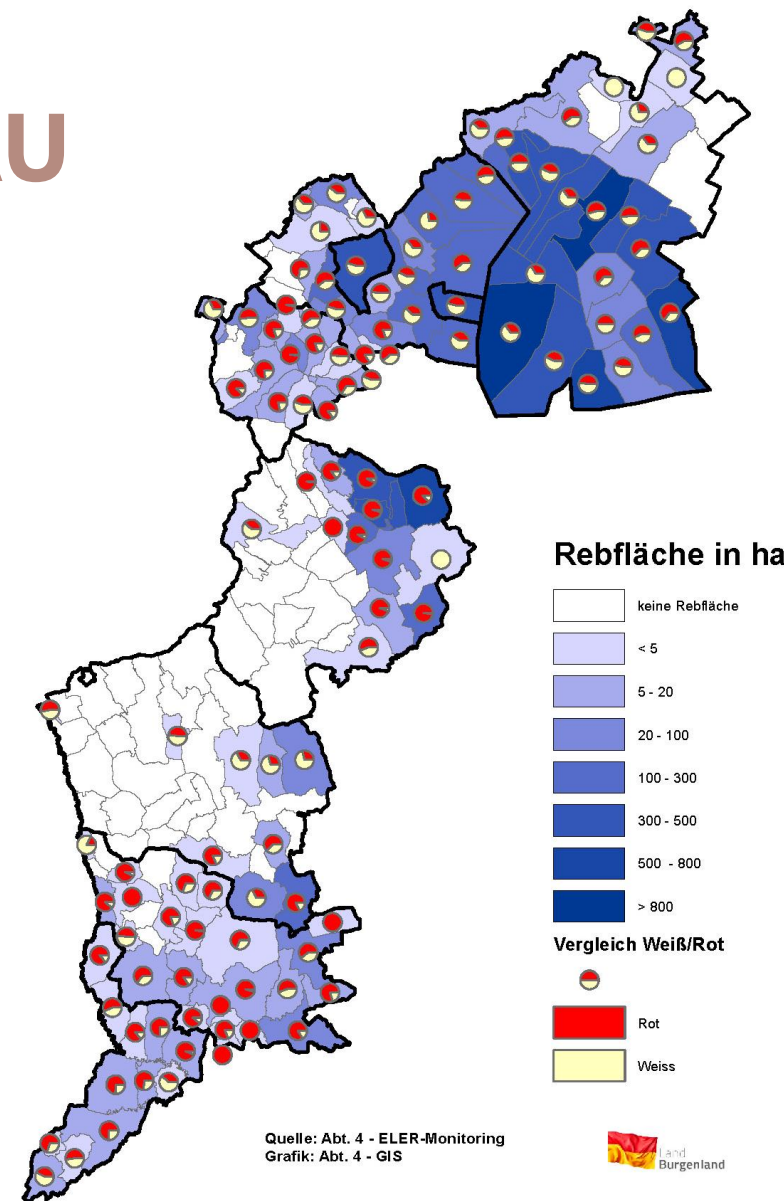
NATURPARK

- Die Gebietsgrenzen des Naturparks sind in Heiligenbrunn deckungsgleich mit denen des Landschaftsschutzgebiets.
- In der Naturparkverordnung werden keine weiteren inhaltlichen Festlegungen getroffen, d.h. die Schutzvorgaben regeln die beiden Landschaftsschutzgebietsverordnungen und die Europaschutzgebietsverordnung.
- Kulturmwandlungen (z.B. Pflanzendecke und Gehölze entfernen, Bäume schlägern, Feldhecken beseitigen, Schutt ablagern, Verkaufsstände ohne Genehmigung aufstellen) sind im Landschaftsschutzgebiet verboten.



LANDWIRTSCHAFT & WEINBAU

- Der Trend im Burgenland geht zum Rückgang der Flächen für Weingärten sowie Flächen, die als Acker und für Obstbau genutzt werden (Grüner Bericht Burgenland).
- Heiligenbrunn und Eberau stechen im Südburgenland mit dem höchsten Rebflächenanteil hervor. (Weinbaukataster 2022 Land Burgenland)
- Im Jahr 2025 verzeichnete die Gemeinde 69 Weinbaubetriebe, 6 davon bieten Ausschank an.
- Klimawandelbedingte Herausforderungen (längere Vegetationszeit, längere Trockenperioden, Schadereignisse wie Hagelschlag und Frost, Wildschäden oder Traubenwelke, Kurztriebzigkeit und Kurzknötigkeit) setzen dem Weinbau vermehrt zu.



6

TOURISMUS

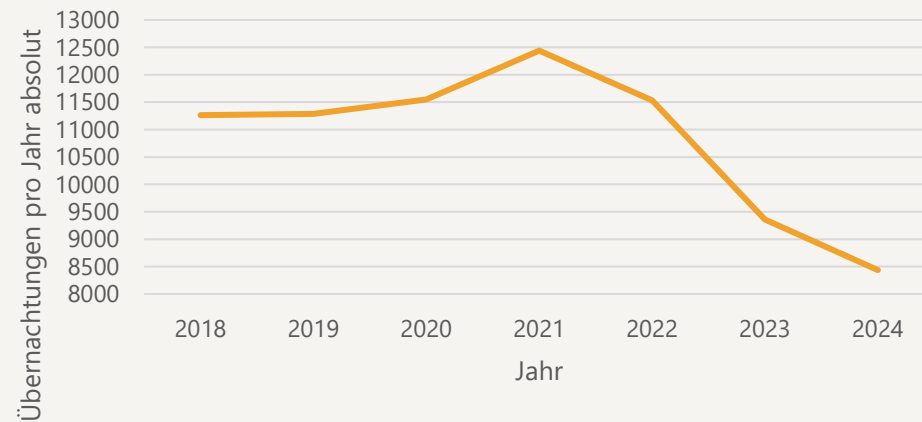
Beherbergungsangebot

Gemeinde Heiligen- brunn

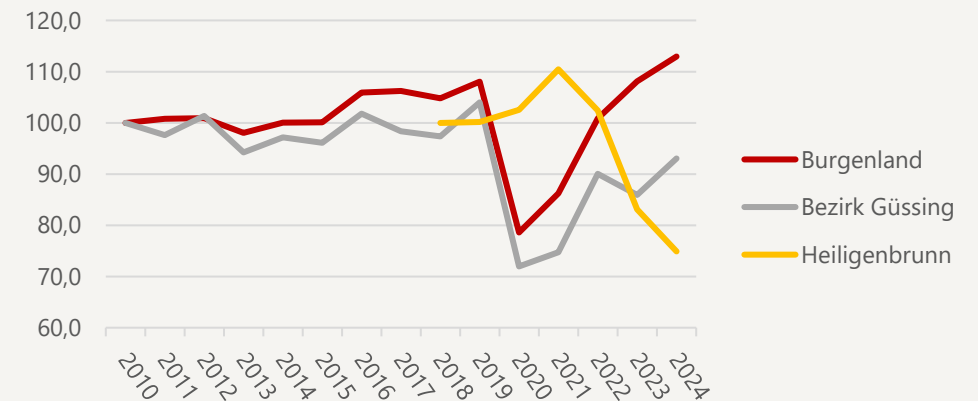
- 2 Hotels (Krutzler und Schwabenhof)
- Appartement Unger, Ferienwohnung Jurihaus, Weinek's Weinlodge und weitere
- 4 Kellerstöckl mit Übernachtungsmöglichkeit

Bettenkapazität: in Summe 147

Entwicklung Übernachtungen
Gemeinde Heiligenbrunn



Entwicklung Übernachtungen (indexiert)
2010-2024



TOURISMUS HEILIGENBRUNN

- Der Schwerpunkt der Beherbergung liegt in Heiligenbrunn auf Ferienwohnungen und privaten Quartieren.
- Hochqualitative Betriebe im 4 Stern-Segment gibt es in der Gemeinde einen, im Bezirk 9. (Statistik Austria)

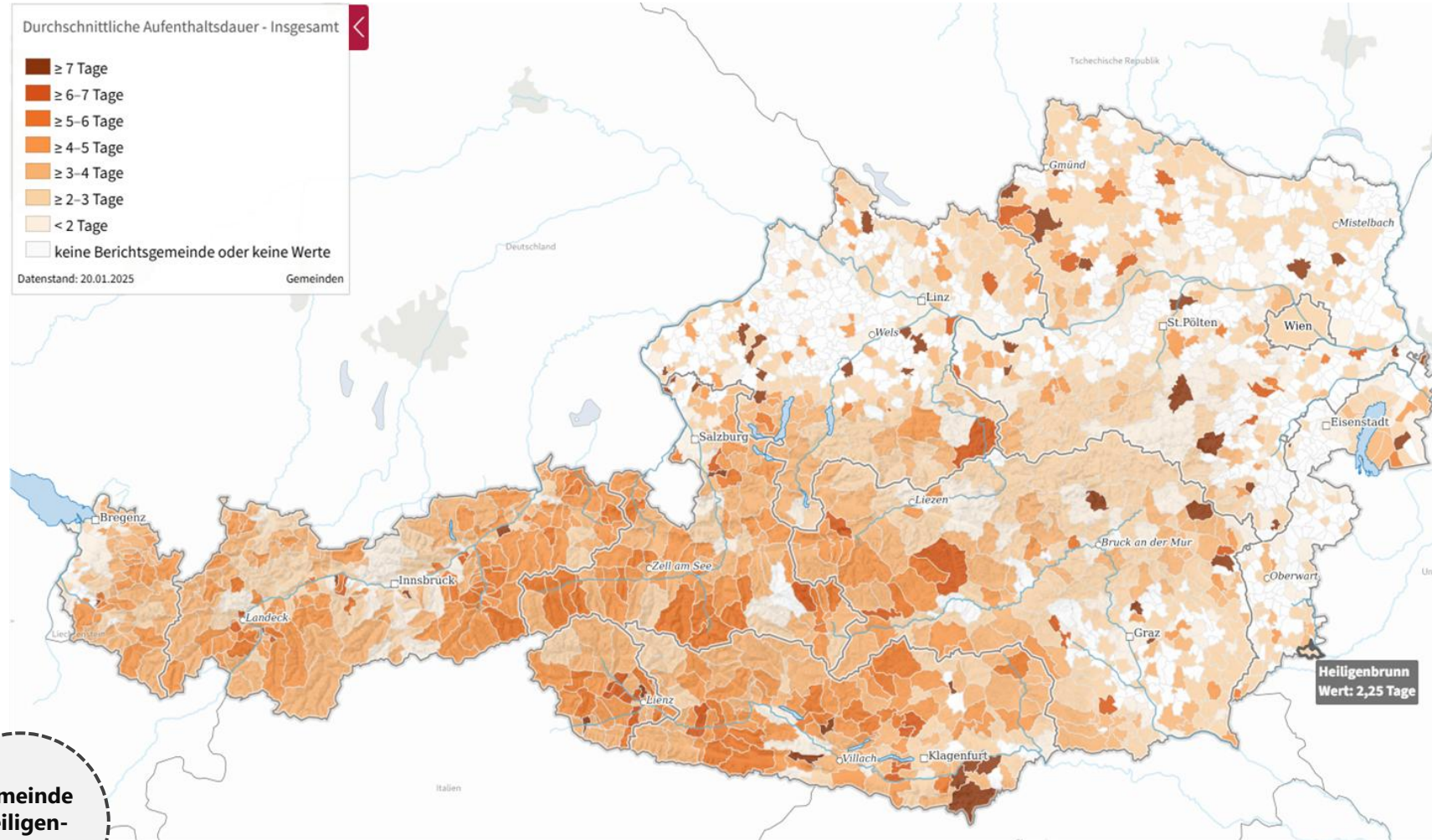
Beherbergungsart

	Heiligenbrunn	Güssing	Burgenland
Betriebe - Hotel o.ä. Betr., Kat. 5/4-Stern	1	7	60
Betriebe - Hotel o.ä. Betr., Kat. 3-Stern	1	9	170
Betriebe - Hotel o.ä. Betr., Kat. 2/1-Stern	kein Wert	2	65
Betriebe - sonstige gewerbliche Betriebe	kein Wert	8	121
Betriebe - Campingplatz	kein Wert	3	30
Betriebe - Privatquartier	4	36	321
Betriebe - Ferienwohnung/-haus (privat)	7	78	647
Betten - Hotel o.ä. Betr., Kat. 5/4-Stern	60	1 217	7 412
Betten - Hotel o.ä. Betr., Kat. 3-Stern	50	306	5 655
Betten - Hotel o.ä. Betr., Kat. 2/1-Stern	kein Wert	22	1 924
Betten - sonstige gewerbliche Betriebe	kein Wert	125	4 404
Betten - Campingplatz	kein Wert	1 490	43 050
Betten - Privatquartier	22	163	2 460
Betten - Ferienwohnung/-haus (privat)	24	384	3 279
Übernachtungen	6 619	142 717	1 756 919

6

TOURISMUS

Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer von Tourist:innen in der Gemeinde Heiligenbrunn beträgt 2,25 Tage. (Statistik Austria)



Gemeinde
Heiligen-
brunn

TOURISMUS

- Seit den frühen 2000er Jahren gewinnen im Südburgenland Kellerstöckl zur Übernachtung an Beliebtheit. Rund um das Jahr 2005 starteten die ersten Anbieter mit Kellerstöckl als Übernachtungsmöglichkeit im Südburgenland.
- Die Zahl der Angebote wächst: von 30 Kellerstöckl-Betrieben im Jahr 2017 auf rund 140 im Jahr 2025. Jährlich kommen ca. 2-4 neue dazu (Auskunft Tourismus Südburgenland)
- Aktuell umfasst das Angebot zur Nächtigung in Kellerstöckeln im Südburgenland rund 644 Betten.
- Im Jahr 2024 kamen über 22.000 Nächtigungsgäste in die Region.



TOURISMUS HEILIGENBRUNN

- Wie Keller gebaut sind und genutzt wurden kann man in Heiligenbrunn im Schaukeller erfahren.
- Der Kellerverein veranstaltet regelmäßig Führungen (ab 10 Personen, gegen Voranmeldung).
- Veranstaltungen im Kellerviertel: ca. an 5 Tagen im Jahr: Uhudler Frühling, Uhudler Sommerfest, Uhudler Sturmfest, Advent in der Kellergasse



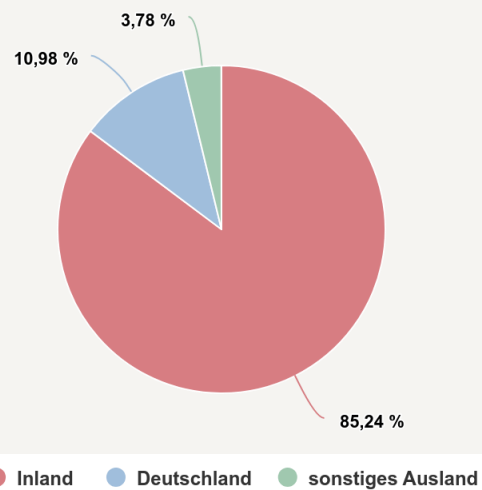
6

TOURISMUS HEILIGENBRUNN

Übernachtungen

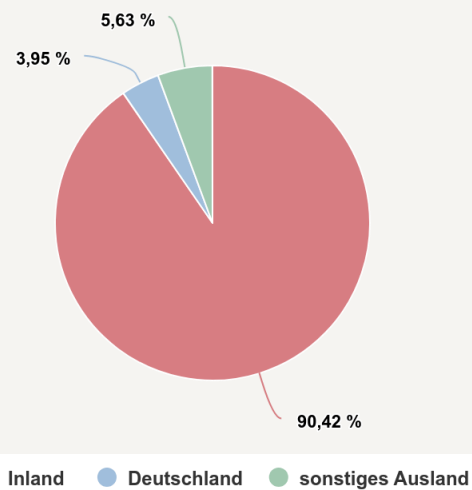
Heiligenbrunn

Übernachtungen nach Herkunft der Gäste - 2024



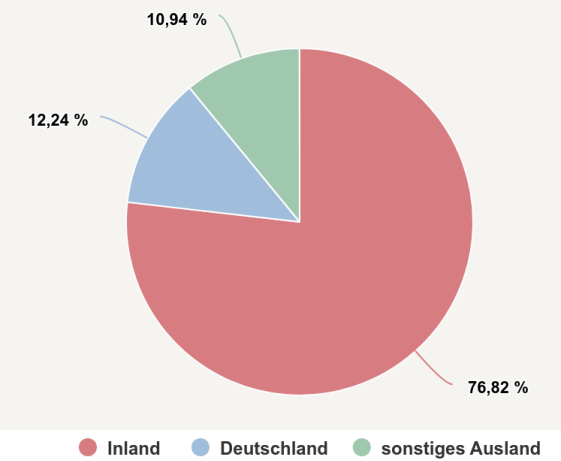
Güssing

Übernachtungen nach Herkunft der Gäste - 2024



Burgenland

Übernachtungen nach Herkunft der Gäste - 2024



6

TOURISMUS HEILIGENBRUNN

Schwerpunkt der Nächtigungen
liegt auf den Sommermonaten.
(Quelle Statistik Austria)



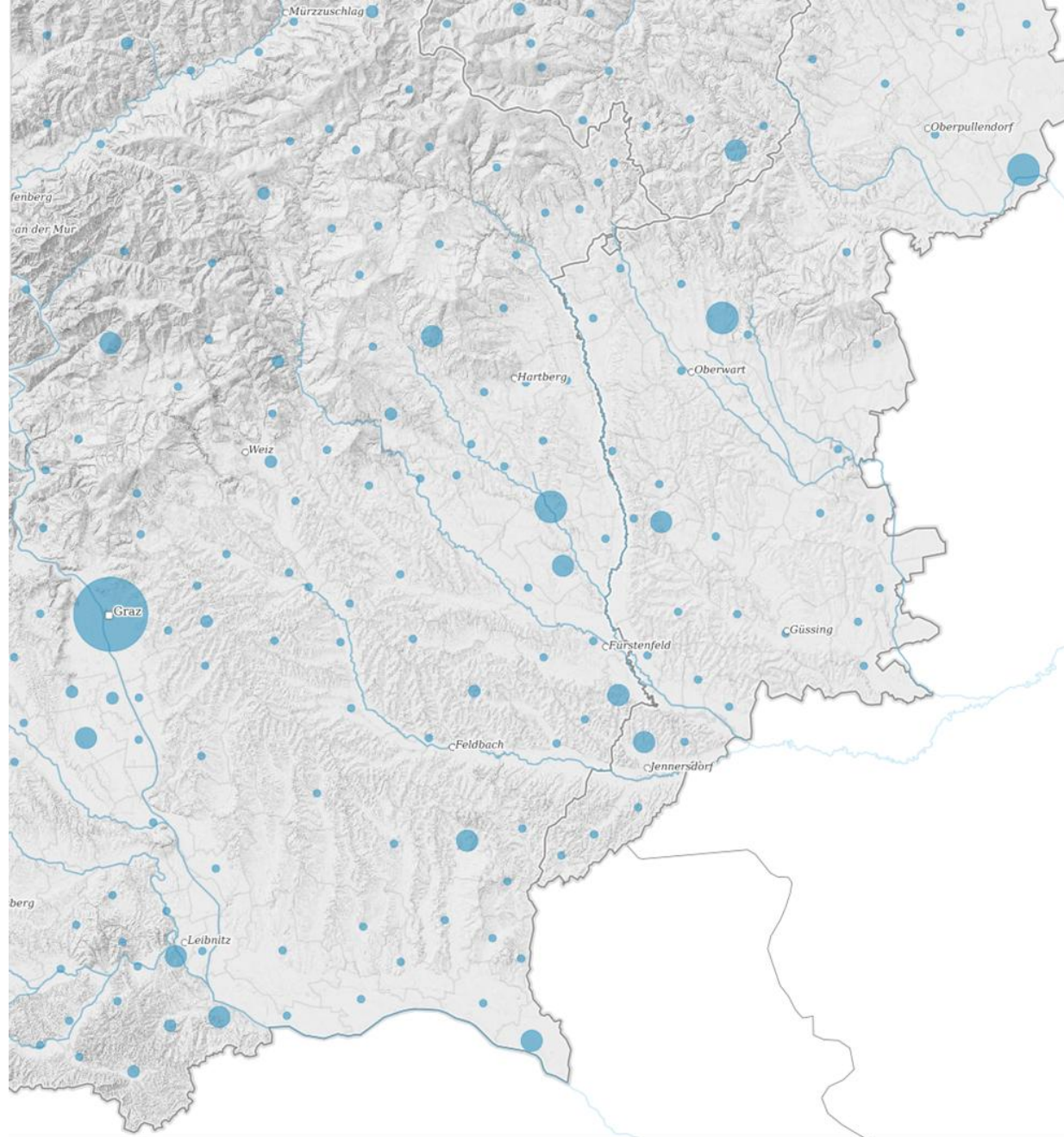
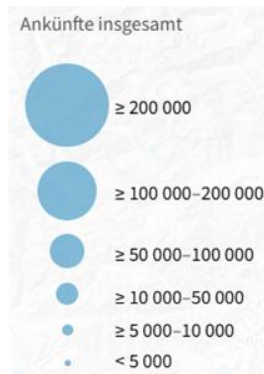
Saison

	Heiligenbrunn	Güssing	Burgenland
Jänner	184	18 188	149 509
Februar	47	21 185	158 526
März	166	23 736	190 607
April	606	18 119	209 122
Mai	1 317	24 157	333 219
Juni	1 054	17 366	424 828
Juli	765	26 283	437 889
August	1 377	35 876	504 478
September	1 328	22 149	286 688
Oktober	778	22 610	234 204
November	369	25 004	196 048
Dezember	445	22 811	161 903

6

TOURISMUS IN DER REGION

Ankünfte 2023 / 24



7

MOBILITÄT

Untertitel durch Klicken bearbeiten

Erschließung im ÖV

Heiligenbrunn ist zwar im ÖV erreichbar, die Anreise erfordert jedoch lange Reisezeiten mit Umstieg: 2:30 min nach Graz, 3:15 min nach Wien.

Auch die Anreise aus den umliegenden Thermen dauert verhältnismäßig lang und erfordert mind. einen Umstieg (Stegersbach 1:23min, Bad Tatzmannsdorf 1:43min, Loipersdorf 2:11min).

Gegenüber der Anreise mit Pkw ist das ÖV-Angebot nicht konkurrenzfähig. Im Ortszentrum gibt es drei Bus-Haltestellen (Volksschule, Ortsmitte, Kellerviertel)

MIV und Parkraumangebot

Durch die S7 ist Heiligenbrunn nun für Gäste aus Graz kommend angenehmer und besser erreichbar: Es kommt zu einer Fahrtzeitverkürzung von 7 Minuten. (IWS und Joanneum Research)

Für Pkw und Busse stehen vier Parkplätze zur Verfügung: zwei an der L401, einen vor dem Gemeindeamt und einen bei der Ulrichskapelle.

Radverkehr

Die Zahl der Radfahrer:innen in der Region wächst.

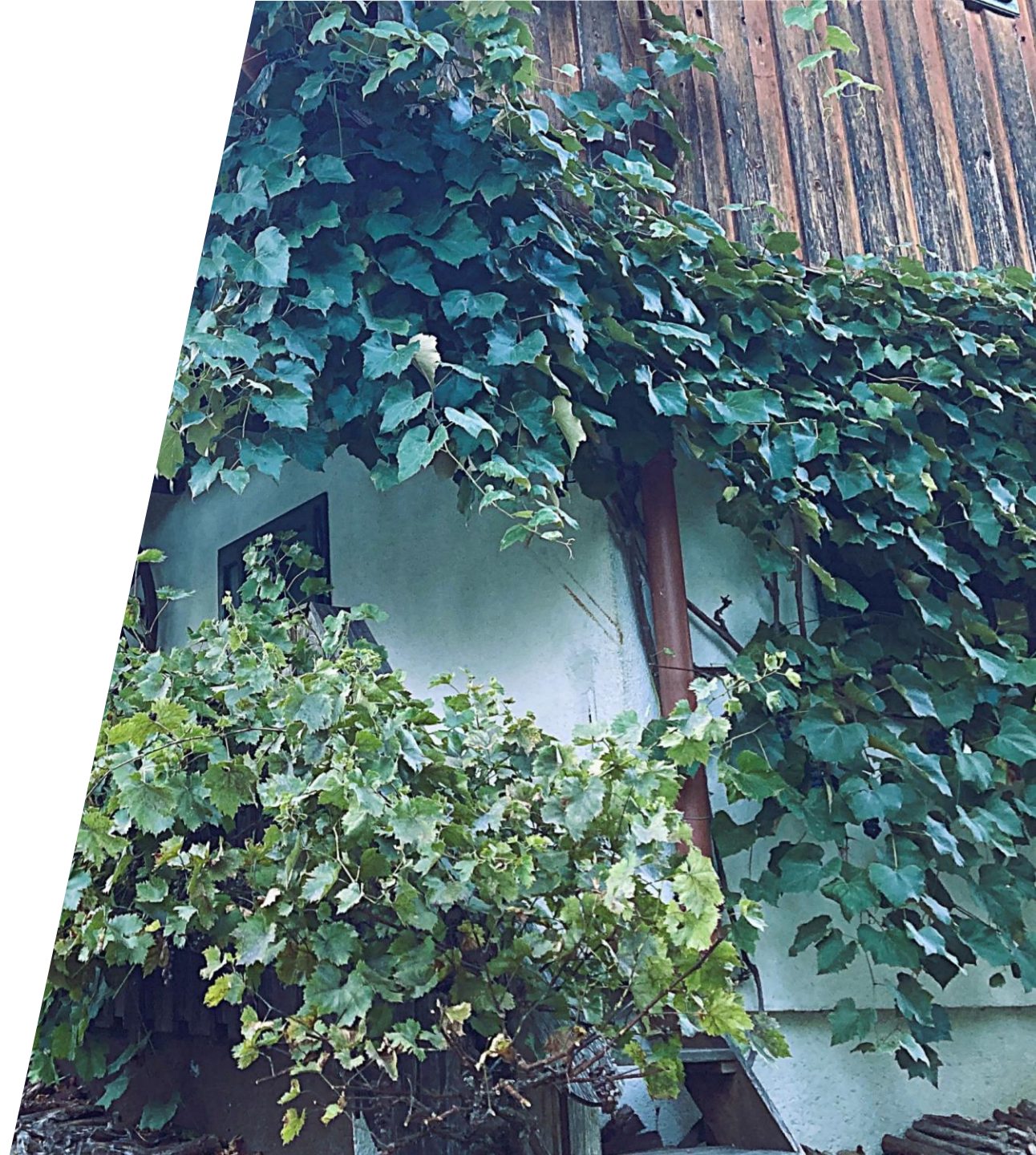
An Spitzentagen im Sommer sind rund 200 Personen täglich mit dem Rad unterwegs (Daten aus 2021-2025, Zählstelle Weinmuseum Moschendorf)

Radwege, die durch die Gemeinde führen: Öko-Energieland Radweg, Wildpark Radweg, Weinidylleradweg, Iron Curtain Trail und die Paradiesroute



BEILAGE 2

KURZFASSUNG FÜR EILIGE LESER:INNEN



ENTWICKLUNGSKONZEPT KELLERVIERTEL HEILIGENBRUNN

Ausgangslage

- Das Kellerviertel Heiligenbrunn mit seinen historischen Kellern ist einzigartig und überregional bedeutsam: Von 141 Kellern stehen 108 unter Denkmalschutz, die besondere Kulturlandschaft ist seit 1969 als Landschaftsschutzgebiet geschützt.
- Die Zukunft des Kellerviertels ist jedoch unklar – zentrale Herausforderungen sind der Erhalt der Keller bei gleichzeitig adäquater Nutzung, die Bewahrung der Kulturlandschaft (Weinbau), die zeitgemäße Weiterentwicklung touristischer Angebote sowie der demografische Wandel. Zusätzlich ist mit steigenden Sanierungskosten zu rechnen.
- Die Gemeinde Heiligenbrunn unterstützt den Erhalt der Kellergebäude und steht der zukünftigen Entwicklung offen gegenüber.

Gesellschaftliche und demografische Entwicklungen

- Der Rückgang landwirtschaftlicher Betriebe und der Einwohner:innenzahl führt dazu, dass künftig weniger Menschen für Weinbau, Kulturlandschaftspflege und Ehrenamt zur Verfügung stehen. Gleichzeitig nehmen Nebenwohnsitze zu und Lebensstile verändern sich; das Interesse an Festen und besonderen Erlebnissen steigt, während Besucher:innen tendenziell spontan kommen und nur kurz bleiben.

Rechtliche Rahmenbedingungen

- Ein wichtiger Teil des Projekts war die Auseinandersetzung mit den rechtlichen Rahmenbedingungen. Dabei zeigt sich: Die derzeitige Rechtslage schränkt die Nutzungsmöglichkeiten der Keller stark ein.
- Um das Potenzial der historischen Bausubstanz besser ausschöpfen zu können, braucht es mehr Spielräume.

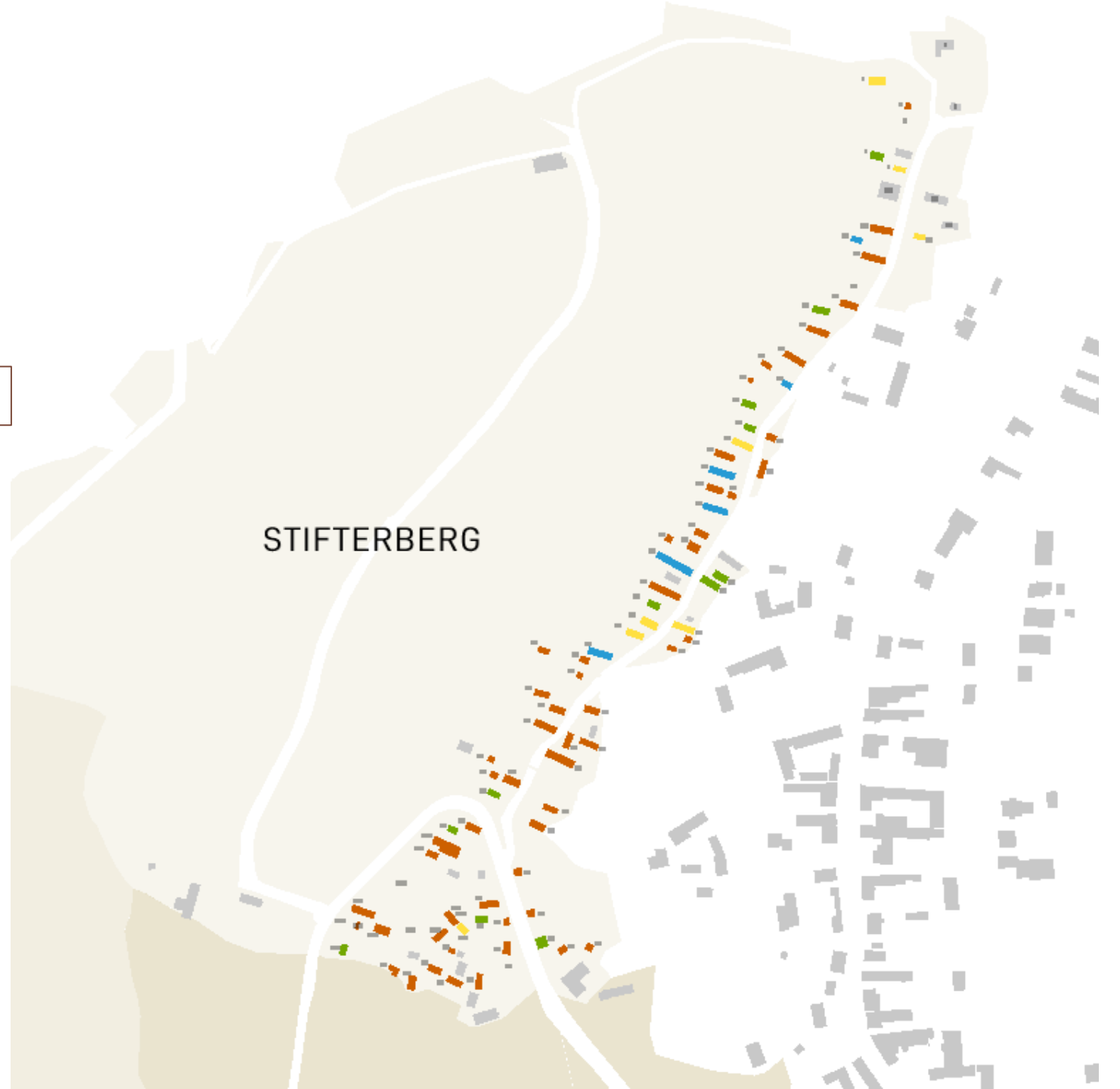
Handlungsbedarf

- Für den langfristigen Erhalt der denkmalgeschützten Keller und der Kulturlandschaft braucht es daher klare Orientierung: Was ist für den Erhalt nötig, welche Unterstützung (finanziell oder sonstig) steht zur Verfügung, und welche Nutzungen sind überhaupt möglich?
- Eine Anpassung der rechtlichen Rahmenbedingungen an aktuelle und künftige Bedarfe sollte ausgelotet werden. Weiter sollten Nutzungen im Freiraum sowie temporäre und flexible Nutzungsformen gestärkt werden. Für den Erhalt und die Einbettung in die Orts- und Tourismusentwicklung braucht es verstärkt professionelle Angebote und Marketing.

KELLER TYPEN

-  **Typ A**
Blockbau mit Strohdach
18 Jhd. / Anf.19 Jhd.
-  **Typ B1**
weitgehend erhalten 19 Jhd.
-  **Typ B2**
mit Veränderungen 19 Jhd..
-  **TYP C**
wie Typ A erweitert oder
verändert

→ ca. 60%



DER PROZESS ZUKUNFT KELLERVIERTEL

- In die Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes Zukunft> Kellerviertel haben sich **Bürger:innen**, **Eigentümer:innen**, Vertreter:innen des **Bundesdenkmalamtes**, der Fachstellen **Land Burgenland**, Bezirksbehörde Güssing, **LEADER Südburgenland** sowie Expert:innen eingebracht.
- Formate zum Austausch waren u.a. das **Kuratorium Kellerviertel**, ein **Stakeholderworkshop**, Sitzungen der **Steuerungsgruppe** und ein öffentlicher **Info-Abend**.



ENTWICKLUNGSSZENARIEN KELLERVIERTEL HEILIGENBRUNN

Szenario „Weiter wie bisher“

- Fokus: Beibehalt des Bestehenden
- Status Quo wird beibehalten, Abhängigkeit von Externen wie z.B. Strohecker, begrenzte Ressourcen auf kommunaler Ebene ermöglichen nur langsames, schrittweises Sanieren der Keller
- Rechtlicher Rahmen bleibt unverändert (Entwicklungsprogramm "Unteres Pinka- und Stremtal, Anhang A, BDA, Gewerberecht)
- Auswirkungen: Erhalt der Keller wird schwieriger, Verfall der Keller droht

Szenario „Museumsdorf“

- Fokus: museale Nutzung
- Rechtlicher Rahmen bleibt bestehen, strenge Auslegung Denkmalschutz
- Erwerb einzelner Keller für Museumszwecke, Nutzung einzelner Keller als Museum
- Auswirkungen: museal genutzte Keller werden besonders behutsam erhalten, Belebung des Kellerviertels ist fraglich, Erhalt aller Keller ebenso

Szenario „sanfte Weiterentwicklung“

- Fokus: sanfte Weiterentwicklung und Belebung
- Die Gemeinde, das Land sowie das BDA entscheiden gemeinsam, wie sich das Kellerviertel weiterentwickeln soll
- Anpassung Rechtsrahmen und strategische Beschaffung Stroheckung durch Vertragsanbau
- Die rechtlichen Rahmenbedingungen werden so angepasst, dass z.B.: Gastronomie und Übernachtung in den Kellern erlaubt ist
- Auswirkungen: Eigentümer:innen und Wirtschaftstreibende sanieren und adaptieren Keller verstärkt– langfristiger Erhalt der Bausubstanz

Szenario „Partyzone“

- Fokus: ökonomische Nutzenoptimierung
- Intensive Nutzung der Gebäude und Freiräume mit starkem Fokus auf Übernachtung, Events, Großveranstaltungen
- Voraussetzung: deutliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen
- Auswirkungen: Erhalt der Keller durch Events und finanzielle Einnahmen möglich, Bausubstanz wird verändert und angepasst, Flora und Fauna wird durch Lärm und Nutzungsintensivierung beeinträchtigt

Die Szenarien zeigen mögliche Entwicklungspfade auf. Sie dienen dazu, Denkräume zu eröffnen.

Wir empfehlen das Szenario „sanfte Weiterentwicklung“ zu verfolgen.

Die im Zukunftsplan vorgeschlagenen Nutzungen und Maßnahmen tragen zum Szenario „sanfte Weiterentwicklung“ bei.

MAßNAHMEN FÜR DAS KELLERVIERTEL

Strategische Maßnahmen (Bund, Land und Gemeinde gemeinsam)

- Strategieklausur Kellerviertel abhalten
- Diskussionsprozess zur Änderung des Entwicklungsprogramm Unteres Pinka- und Stremtal anstoßen
- Beauftragter für das Kellerviertel bestellen
- Finanzierung und Bewusstseinsbildung zu Landschaftspflege, Wein- und Obstbau entwickeln
- Kooperationsvereinbarung Strohanbau (Vertragsanbau)
- Handwerk und Baukultur vermitteln

Belebende Maßnahmen (Freizeit & Tourismus)

- Regionale Zusammenarbeit im Tourismus stärken
- Zusätzliche Feste und Veranstaltungen im Freien entwickeln
- Idealtypische Infrastrukturmaßnahme: Etablierung Besucherzentrum

Unterstützungsmaßnahmen für Keller-Eigentümer:innen

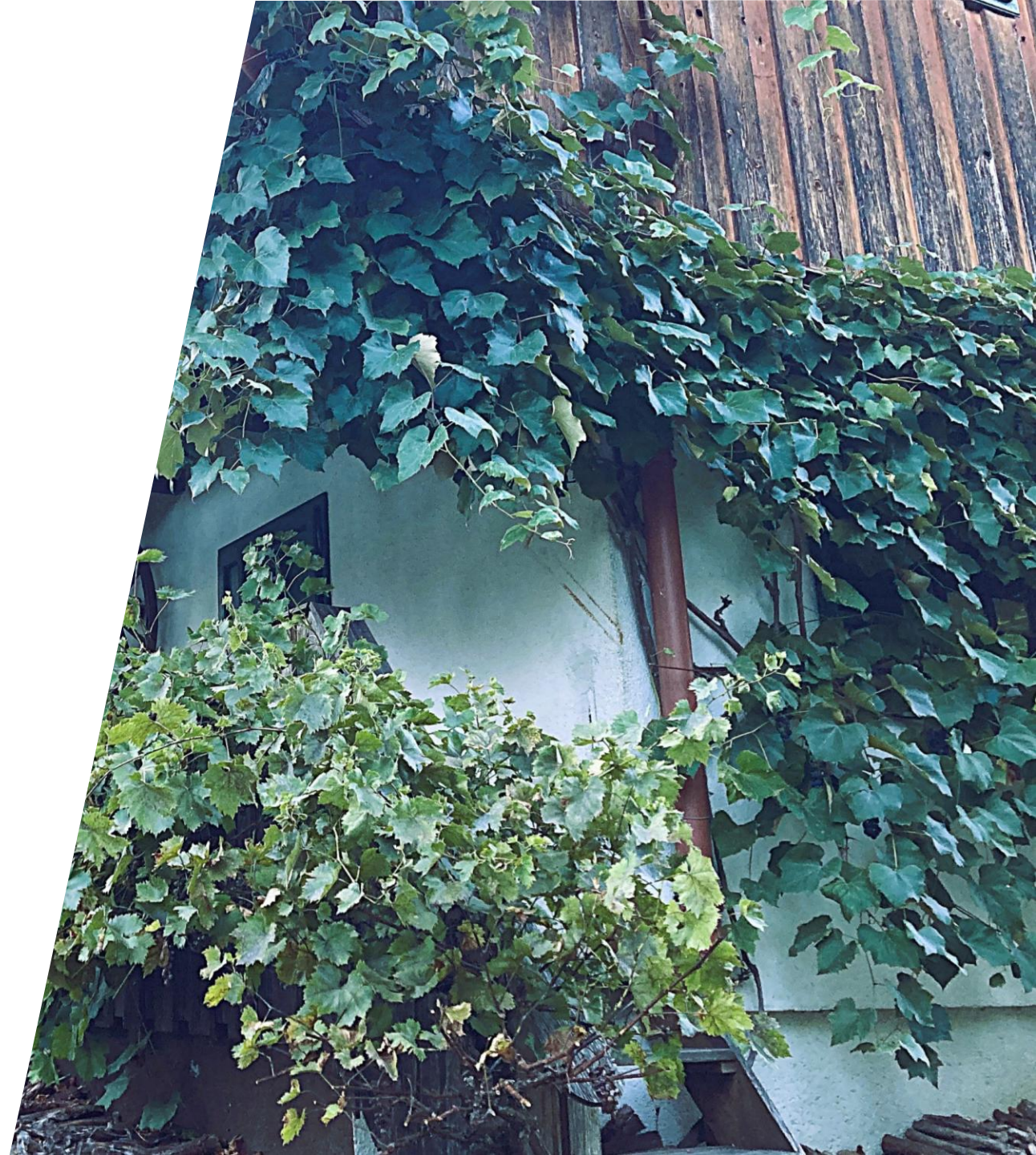
- Leitfaden für Eigentümer:innen erstellen
- Eigennutzung der Keller zur Übernachtung stärken

Infrastrukturmaßnahmen (öffentlicher Raum & Gebäude)

- Idealtypische Infrastrukturmaßnahme: Durchfahrt und Parken im Kellerviertel beschränken
- Idealtypische Infrastrukturmaßnahme: Wegweiser, Beschilderung und Übersichtstafel für eine bessere Orientierung
- Idealtypische Infrastrukturmaßnahme: Sanierung und ggf. auch Neuerrichtung Sanitäranlagen
- Idealtypische Infrastrukturmaßnahme: Eine Kreative Verkaufslösung umsetzen
- Audio-Tour durch das Kellerviertel erstellen

BEILAGE 3

PRESSEMITTEILUNG



ENTWICKLUNGSKONZEPT KELLERVIERTEL HEILIGENBRUNN – BEILAGE 2

PRESSEMITTEILUNG

Ein Kulturerbe mit Zukunft

Das Kellerviertel Heiligenbrunn ist weltweit einzigartig und ein wertvolles Kulturerbe im Südburgenland. Damit es auch in Zukunft lebendig bleibt, wurde das Projekt „Zukunft Kellerviertel Heiligenbrunn“ ins Leben gerufen. Die historischen Keller prägen seit Generationen das Erscheinungsbild und die Identität der Gemeinde. Im Rahmen des Projekts wurde untersucht, wie sich dieses Kulturerbe nicht nur bewahren, sondern auch behutsam weiterentwickeln lässt – damit es auch künftigen Generationen erhalten bleibt und lebendig bleibt.

Landschaftsbild und alte Sorten prägen die Region

Die Keller stehen in engem Zusammenhang mit der sie umgebenden Kulturlandschaft. Die Gemeinde will das charakteristische Landschaftsbild ebenso erhalten und weiterentwickeln wie die Keller selbst. Dazu zählen auch die alten Wein- und Obstsorten.

Rechtliche Rahmenbedingungen als zentrales Thema

Ein wichtiger Teil des Projekts war die Auseinandersetzung mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen. Dabei zeigte sich: Die derzeitige Rechtslage schränkt die Nutzungsmöglichkeiten der Keller stark ein. Um das Potenzial der historischen Bausubstanz künftig besser ausschöpfen zu können, braucht es mehr Spielräume

Tourismus, Freiraum und regionale Zusammenarbeit

Um den Tourismus rund um die Keller zu stärken, wollen die beteiligten Akteure künftig enger zusammenarbeiten. Auch der Freiraum rund um die Keller kann mitgedacht werden, um attraktive Angebote für Gäste und Einheimische zu schaffen.

Baukultur und traditionelles Wissen vermitteln

Damit die Keller langfristig erhalten bleiben, will die Gemeinde die Baukultur rund um Lehm- und Strohdeckung erhalten und das Wissen um traditionelle Bau- und Handwerkstechniken weitergeben.

Ausblick

Mit den erarbeiteten Grundlagen ist ein wichtiger Schritt getan, um die denkmalgeschützten Keller langfristig zu sichern und als lebendigen Teil der Gemeinde zu etablieren. Die Gemeinde bedankt sich bei allen, die sich mit Ideen und Engagement eingebracht haben, und wird die Bürgerinnen und Bürger über die weiteren Schritte auf dem Laufenden halten.