

Wohin geht unsere Badesiedlung ?

Umbruch?...oder doch Aufbruch in ein besseres Miteinander????

Mit 1.1 2026 begann mein 20. Jahr IGM Obmannschaft und sie wird auch dieses Jahr enden, da ich bei der Neuwahl nicht mehr als Obmann kandidiere.

19 sehr intensive, verantwortungsvolle Jahre, deren Inhalt meinen Vorgängern ähnelte.

Zu Beginn meiner Obmannschaft forderte mich der Kanal-und Straßenbau in der Badesiedlung und durchwegs durchgängig die Bauordnung „Sonderbauland Badesiedlung“, die manchmal sogar wie Kabarett war. Ich erinnere mich noch gerne an die Verordnung, dass auch Holz-Badehütten in der Größe 2x2 Meter einen Notkamin haben sollten.



Stefan Gaal und Wolfgang Spatz

Wir hatten in unserer Überzeugungsarbeit viele Methoden gewählt, auch das Kabarett Adabeis, das so manche gewünschte Verbesserung, die wir uns in der Badesiedlung wünschten, auf die Schaufel nahm.

Die Verantwortung für dieses ursprüngliche Fleckerl wird nicht weniger—im Gegenteil

Positionspapier der Interessengemeinschaft Dschungeldorf 2026

Dafür setzen
wir uns auch
2026 ein

Zur aktuellen Entwicklung der Bauordnung, Infrastruktur und Pachtzinsgestaltung

Datum: 05. Januar 2026

Status: Offizielle Stellungnahme zur Vorlage im Gemeinderat und bei der Landesregierung

1. Grundsätzliches und gesellschaftlicher Beitrag IGM

Die IGM Dschungeldorf vertritt seit **1969** die Bewohner der Badesiedlung. Mit **400 Mitgliedern** (bei ca. 740 Haushalten) ist der Verein der wesentliche Repräsentant der Siedlung. Der Verein übernimmt Aufgaben, die die Gemeinde entlasten:

Abfallwirtschaft: Eigenständige Organisation der Entsorgung von Restmüll, Plastik und Papier (Sommer: wöchentlich / Winter: 14-tägig). Dieses Intervall der Entsorgung ist überaus wichtig bei Hochwassergefahr.

Grünschnitt: Regelmäßige Entsorgung in den Sommermonaten. Diese Eigenleistungen sind ein wesentlicher Pfeiler der lokalen Infrastruktur und sparen der Gemeinde erhebliche Kosten.

2. Einseitige Veränderung der konsensualen Bauordnung

Bis zum Frühjahr 2025 wurde eine neue Bauordnung („Bausonderland Badehütten“) in enger Abstimmung zwischen Verein, Gemeinderat und Landesregierung erarbeitet und fachlich "abgesegnet".

Kritikpunkt: Die neue Gemeindeführung ignoriert diesen demokratisch erarbeiteten Konsens. Einseitige Änderungen zum Nachteil der Bewohner trotz rechtzeitiger Einsprüche zerstören das Vertrauensverhältnis.

Forderung: Rückkehr zu der bereits fertiggestellten, fachlich geprüften Bauordnung. Einseitige Änderungen zum Nachteil der Bewohner widersprechen den Prinzip von Treu und Glauben im öffentlichen Handeln.

3. Willkürliche Pachterhöhungen und Entwertung des Eigentums

Ein neuer, schwerwiegender Konfliktpunkt ist die drastische Anhebung der Pachtgelder für Gemeindegrundstücke:

Mangelnde Kommunikation: Die Festlegung erfolgte ohne jede Absprache oder Vereinbarung mit den Vereinen.

Existenzbedrohende Erhöhung: Die Pachtgelder wurden teilweise bis zum **Dreifachen**

des bisherigen Wertes festgesetzt.

Fehlerhafte Bemessungsgrundlage: Die Erhöhung stützt sich offenbar auf ein Gutachten, das von Grundbesitzwerten (Verkauf) ausgeht, statt den tatsächlichen Nutzwert einer Pachtfläche im Retentionsgebiet heranzuziehen.

Folge: Dies führt zu einer faktischen Unverkäuflichkeit der Häuser, da potenzielle Nachfolger von den horrenden Pachtkosten abgeschreckt werden. Zudem wird ein künstlicher Preisdruck auf private Verpächter in der Umgebung ausgeübt.

4. Ablehnung der Straßenverbreiterung

Die geplanten Straßenverbreiterungen werden aus sachlichen Gründen abgelehnt:

Sicherheitsrisiko: Breitere Straßen führen (wissenschaftlich nachgewiesen) zu höheren Geschwindigkeiten und gefährden somit Kinder und Senioren; der Charakter als "Wegesystem" muss zum Schutz der Bewohner erhalten bleiben.

Fehlende Notwendigkeit durch mangelnden Vollzug: Eine Verbreiterung ist objektiv nicht erforderlich, sofern die Gemeinde ihre gesetzliche Handhabe nutzt und den vorschriftsmäßigen Rückschnitt von in den Straßenraum ragenden Hecken und Sträuchern bei den Anliegern einfordert. Die Durchsetzung bestehenden Rechts ist einer kostspieligen Baumaßnahme vorzuziehen.

Hochwasserschutz (Retentionsgebiet): Die Siedlung ist ein bekanntes Hochwassergebiet (HQ100-Ergebnisse ca. alle 13 Jahre). Jede zusätzliche Versiegelung durch breitere Straßen konterkariert jeden modernen Hochwasserschutz und ist ökologisch unverantwortlich.

Unwirtschaftlichkeit: In Zeiten notwendiger Sparmaßnahmen ist diese Maßnahme eine Verschwendung von Steuergeldern gegen den Willen der Betroffenen.

5. Rechtskonformität und Aufsicht

Der Verein fordert eine konsequente und faire Rechtsanwendung. Während bei der Badesiedlung autoritäre Vorgaben gemacht werden, agiert die Gemeinde bei anderen Projekten (z. B. Burg Greifenstein) zögerlich gegenüber offensichtlichen Rechtsmängeln. Diese Ungleichbehandlung ist nicht akzeptabel.

6. Fazit und Appell

IGM Dschungeldorf fordert die Rückkehr zur sachlichen Zusammenarbeit.

Anerkennung der vor 2025 konsensual erarbeiteten Bauordnung.

Stopp der Straßenverbreiterungspläne zugunsten von Sicherheit, Hochwasserschutz und ökonomischer Vernunft (Priorisierung des Heckenrückschnitts).

Revision der Pachtzinsgestaltung: Rückkehr zu fairen, auf Pachtwerten (nicht Grundwerten) basierenden Sätzen unter Einbeziehung des Vereins.

Respektvoller Dialog statt autoritärer Verordnung



Impressum

Herausgeber: Verein IGM Dschungeldorf, 3422 Altenberg, Drosselweg 16,

ZVR Zahl: 100 345 728

Obmann: Stefan Gaal, Tel.: 0664/ 731 663 12 Obmann-Stellvertreter: Wolfgang Spatz

Öffentlichkeitsarbeit und Chefredaktion, Gestaltung: Renate GAAL +43 676 549 15 68

E-Mail: verein@igm-dschungeldorf.at

www.igm-dschungeldorf.at

Aus Gründen der Lesbarkeit wird darauf verzichtet, geschlechtsspezifische Formulierungen zu verwenden. Soweit personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Frauen und Männer in gleicher Form

