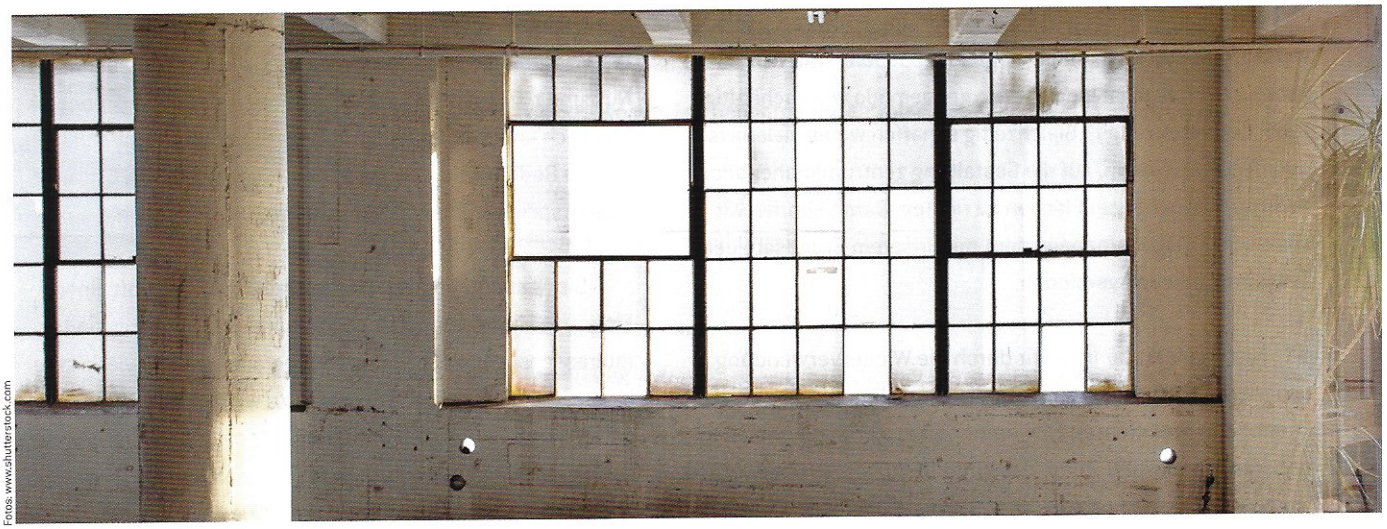
Andreas Hacker / Stadt-Umland-Management Wien / Niederösterreich

Recycling der besonderen Art:

Alte Räume neu denken.

Bevölkerungswachstum bedeutet immer auch Nachfrage nach Lebens- und Wohnraum. Diese Nachfrage bringt Bedarf an Bauland mit sich. Dieser Bedarf stellt Gemeinden oft vor die Herausforderung, geeignete Flächen zu finden – und fördert kreative Ideen zur Nutzung vorhandener Areale verwaister Gebäudeanlagen.



Fotos: www.shutterstock.com

Bevölkerungszunahmen in Städten und ihrem Umland sind längst nicht mehr auf die großen Landeshauptstädte in Österreich beschränkt, auch viele Bezirksstädte in ländlichen Gebieten haben über die Jahre Zuwächse zu verzeichnen. Vor allem im Wiener Umland, aber auch im Raum St. Pölten bzw. Wiener Neustadt stellt die Bevölkerungszunahme mittlerweile eine große Herausforderung dar. Während Bevölkerungswachstum für regionale Zentren in Abwanderungsgebieten eine Chance sein kann, die Bevölkerung wenigstens in der Region zu halten, sehen sich wachstumsstarke Gemeinden vor der Herausforderung, entsprechenden Lebens- und Wohnraum zu schaffen.

Von der Marktsituation zum Konzept. Wenig Angebot und große Nachfrage nach Baugründen erschwert einerseits die Schaffung von „leistbarem Wohnraum", andererseits stehen die Gemeinden durch die Bereitstellung der erforderlichen Infrastruktur oft kurzfristig vor großen finanziellen Herausforderungen. Durch den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur verbessern sich die Erreichbarkeiten – beispielsweise ist man mit der neuen Westbahn etwa von St. Pölten schneller in der Wiener Innenstadt als aus manchen Stadtrandbezirken. Das bietet die Chance, Bevölkerungswachstum an zentralen Orten an leistungsfähigen öffentlichen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren. Im Rahmen der Planungsgemeinschaft Ost (PGO) wurden in den letzten Jahren Grundlagen erarbeitet, wie unter diesen Rahmenbedingungen die Bevölkerungsentwicklung räumlich gesteuert werden kann[1].

Vom Konzept zum Instrument. Politik, Projektentwicklung und Raumplanung sind sich einig, dass man gerade in den wachstumsstarken Städten und Gemeinden der Stadtregionen neue Verfahren und Instrumente entwickeln muss. Einige Beispiele bieten dazu Anregungen:

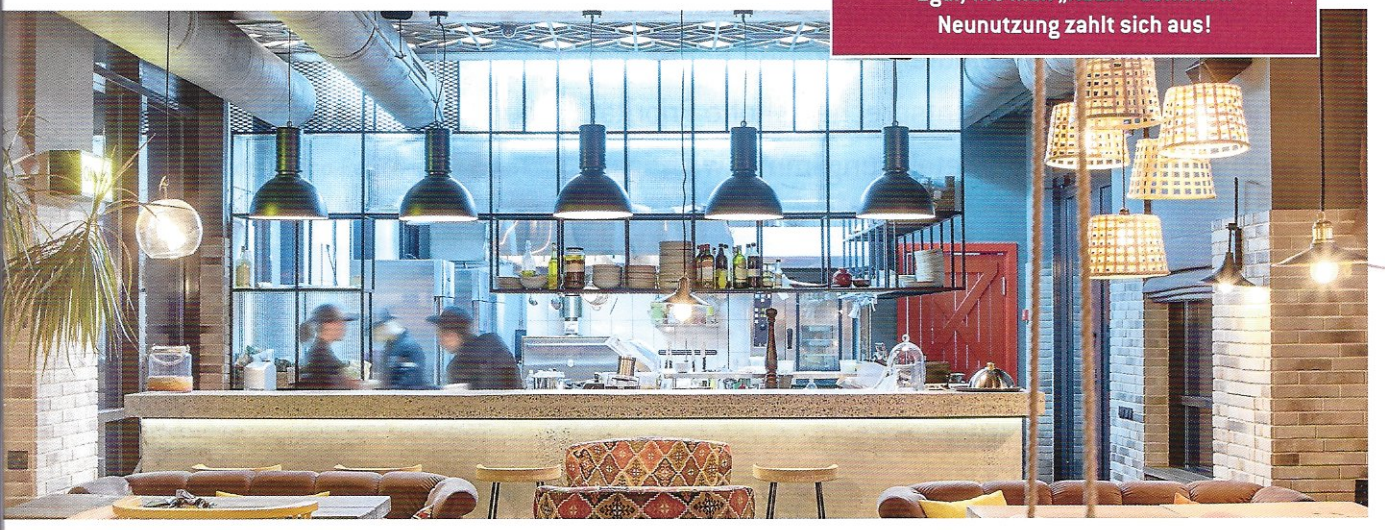
1) Die entsprechenden Konzepte „stadtregion+", „SRO peripher", „Standort- und Verdichtungspotenziale im Nahbereich von Bahnhöfen und -haltestellen in der Stadtregion+" können auf der Homepage der PGO unter www.planungsgemeinschaft-ost.at heruntergeladen werden.

- **Boden- oder Baulandfonds:** Entsprechend dem Tiroler Raumordnungsgesetz (Tiroler Bodenfonds § 98 ff) wurde zur Unterstützung der Gemeinden bei der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegungen der Örtlichen Raumordnungskonzepte der Tiroler **Bodenfonds** eingerichtet. Dieser Fonds dient dem Erwerb von Grundstücken sowie deren entgeltlicher Weitergabe, ist aber nicht auf finanziellen Gewinn ausgerichtet, sondern soll lediglich kostendeckend arbeiten. Der Tiroler Bodenfonds verfügt in zahlreichen Gemeinden über Grundstücke für Wohnbau oder für Gewerbe- und Industriebauten. Ziel ist es, durch den Bodenfonds der Bevölkerung vermehrt und gezielt kostengünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Vergabe der Bauplätze erfolgt primär über die jeweilige Gemeinde.

- **Abstimmung Raumordnung – Verkehrskapazitäten, Festlegung von Fahrtenkontingenten:** In der Schweiz gibt es Beispiele, wo in der Standortentwicklung mit Verkehrskontingenten gearbeitet wird. Es darf nur eine gewisse Anzahl zusätzlicher KFZ-Fahrten erzeugt werden, um das Straßennetz nicht zu überlasten oder um Umweltstandards einzuhalten. Ein ähnliches Modell wurde im Bezirk Mödling mit den Gemeinden intensiv diskutiert bzw. wurden auch entsprechende fachliche Grundlagen geschaffen.

Niederösterreich bietet mit Instrumenten wie der Flächenmanagement-Datenbank oder dem Infrastrukturkostenkalkulator Hilfestellungen für die Gemeinden an. Aktuelle Erfahrungen vor allem in den entwicklungsstarken Gemeinden zeigen aber, dass eine Weiterentwicklung und Schärfung als „Hilfe zur Selbsthilfe" sinnvoll ist. Es ist daher sinnvoll, daran im Dialog mit den Gemeinden weiter zu arbeiten.

Egal, wie man „Raum" definiert: Neunutzung zahlt sich aus!



- Aufwertung der **Bebauungspläne als wesentliches Steuerungselement:** In Ergänzung zum Flächenwidmungsplan präzisiert der Bebauungsplan die Anordnung von Gebäuden. In Gebieten mit hoher Lärmbelastung kann dadurch zum Beispiel die Abschirmung zu den Lärmquellen verbessert werden. Viele Fachleute fordern auch eine Ausweitung der bereits vielfach angewendeten Vertragsraumordnung auf die Bebauungspläne.

- **Städtebaulicher Vertrag:** In der Wiener Bauordnung wurde mit dem städtebaulichen Vertrag ein Instrumentarium geschaffen, das die Gemeinde zum Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen mit GrundstückseigentümerInnen berechtigt. Ziel solch städtebaulicher Verträge ist es, die Verwirklichung von Planungszielen zu unterstützen sowie insbesondere auch die GrundeigentümerInnen an den Infrastrukturkosten zu beteiligen, die durch die gewünschte Nutzung der jeweiligen Liegenschaften entstehen.

Vom Instrument zur Neunutzung. Konzepte und Instrumente sind wesentliche Grundlagen zur Bewältigung von Bevölkerungszuwächsen in stetig wachsenden Städten und Regionen. Zunehmend braucht es aber auch Kreativität und Bereitschaft zum Perspektivenwechsel, um Areale wie verwaiste Firmenstandorte, ungenutzte öffentliche Gebäude oder ehemalige Infrastrukturanlagen durch entsprechende Adaptierung und Bebauung nicht nur neu zu nutzen, sondern auch sinnvoll, ressourcenschonend und optisch passend in ein bestehendes Stadtbild zu integrieren. Dieses „Neu-Denken" alter Räume zeigt vorhandene Kapazitäten und Potentiale einer Stadt auf und macht diese letztlich für die Bevölkerung nutzbar.

Andreas Hacker / Stadt-Umland-Management Wien / Niederösterreich

Standortentwicklung steuern:

Neunutzungen und Begleiterscheinungen.

Nachhaltige Siedlungsentwicklung heißt in jedem Fall sparsamer Flächenverbrauch, Förderung einer neuen Mobilitätskultur und hohe Energieeffizienz der Gebäude. Die Aktivierung untergenutzter großflächiger Standorte im Siedlungsverbund oder an leistungsfähigen Knotenpunkten des Öffentlichen Verkehrs hat dementsprechend hohe Priorität. Neben klaren Rahmenbedingungen wird dabei Planung mit Bürgerbeteiligung immer wichtiger.

Foto: Andreas Hacker

Vösendorf

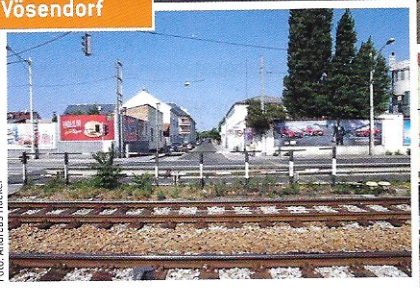


Foto: Andreas Hacker

Foto: Sibylla Zech

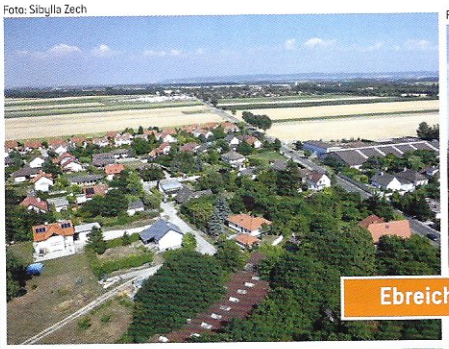
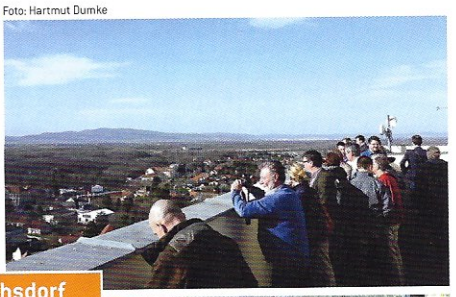


Foto: Hartmut Dumke

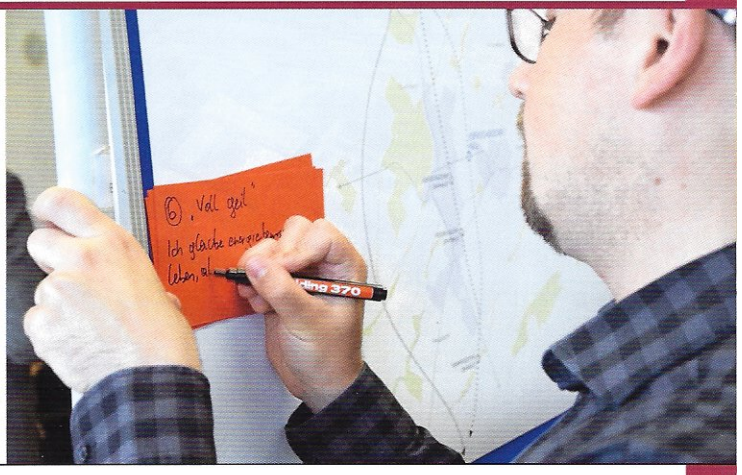


Ebreichsdorf

Foto: Markus Neuhaus

Die Herausforderung ist vielfach, planerische Konzepte mit den Regeln des Marktes abzustimmen. Wie können durch eine abgestimmte regionale und örtliche Standortentwicklung ImmobilienentwicklerInnen und BauträgerInnen dafür begeistert oder gezwungen werden, Projekte an entsprechend geeigneten Standorten und in der gewünschten Form zu entwickeln? In der Praxis ist es vielfach so, dass – wenn Grundstücke in nachgefragten Wohngegenden verfügbar werden – diese „entsprechend der rechtlichen Möglichkeiten" so intensiv wie möglich genutzt werden, schließlich müssen sich die Projekte ja auch rechnen. Vielen Gemeinden gerade im Großraum Wien bleibt dann – auch unter dem Druck der Bevölkerung – nichts anderes übrig, als mit einer strengen Regelung der zulässigen Wohneinheiten oder mit befristeten Bausperren eine unerwünschte und unverhältnismäßige Entwicklung zu stoppen.

Standortentwicklung – eine regionale Aufgabe. Im Rahmen der Regionalen Leitplanung Bezirk Mödling bzw. Nordraum Wien wurden Gemeinde- und Landesgrenzen ausgeblendet und stattdessen regionale Zielgebiete bzw. Standortkategorien für die



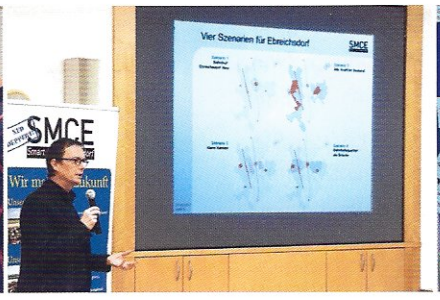
Fotos: Markus Neuhaus

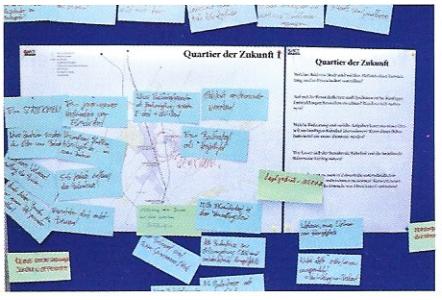
Gemeinden ausgearbeitet. Thomas Dillinger[1] vom Fachbereich Regionalplanung und Regionalentwicklung an der Technischen Universität Wien hat federführend an der Leitplanung Nordraum Wien mitgearbeitet, aber auch am Projekt „Smart City Ebreichsdorf". Für ihn ist klar, dass Standorte der Zukunft im regionalen Kontext zu denken und zu entwickeln sind: „Dies gilt insbesondere für Standorte in Stadt-Umland-Regionen mit ihren komplexen funktionalen Verflechtungen und Wechselbeziehungen. Die Entwicklung erfordert ein hohes Maß an Kooperation unter den Gebietskörperschaften auf den unterschiedlichen Ebenen (Gemeinde, Länder, Bund), aber auch zwischen den sektoralen Planungsträgern (etwa in der Verkehrsinfrastruktur: ÖBB, ASFINAG). Überörtliche, rahmensetzende Standortfestlegungen für die lokale Ebene in regionalen Raumordnungsprogrammen sollten verstärkt zur Anwendung kommen. Insbesondere bei der Planung von hochrangigen Verkehrsinfrastrukturen sind die möglichen positiven bzw. negativen Effekte auf die Siedlungsentwicklung abzuschätzen und dementsprechend vorausschauend und kooperativ zu planen."

Standortentwicklung – eine komplexe, gemeinsame Aufgabe. Angesichts der genannten Herausforderungen und Rahmenbedingungen wird Standortentwicklung immer mehr zur Aufgabe mit Planungsprozess und Bürgerbeteiligung. Bei der Darstellung von Beispielen zur Neunutzung vorhandener Räume geht es daher weniger um konkrete Pläne, „best practice" Beispiele oder Handlungsanleitungen als vielmehr um die Planungsprozesse – denn bis zur tatsächlichen Umsetzung vergehen oft noch viele Jahre, sodass sich auch Rahmenbedingungen wieder ändern können. Eine Gemeinsamkeit der Planungsprozesse ist sicher das Ziel, jeweils eine gemeinsame Vision zu entwickeln.

- **Lücke als neues Zentrum.** Die Stadtgemeinde Ebreichsdorf will den Anspruch einer Smart City erfüllen. Im Mittelpunkt entsprechender Planungen steht ein neuer Stadtteil an einem künftigen Regionalbahnhof an der neuen Pottendorfer Linie. Hier soll Wachstum konzentriert werden – gewissermaßen als Brücke zwischen den Ortszentren in Ebreichsdorf und Unterwaltersdorf. Im Gegenzug gilt es, die Zersiedlung an den Ortsrändern und in der Region zu verhindern. Hier könnte also die sprichwörtliche grüne Wiese zum neuen Zentrum werden – eine ähnliche Situation findet man schon jetzt beim Bahnhof Tullnerfeld an der neuen Westbahn oder zukünftig vielleicht im Marchfeld am Marchegger Ast. Das Land Niederösterreich unterstützt den Ebreichsdorfer Prozess unter anderem auch mit dem Ziel, bodenpolitische Maßnahmen als Modelle für ähnliche Fragestellungen zu erarbeiten. Spannend ist im konkreten Fall, ob eine derartige Entwicklung auch am Markt nachgefragt wird. Wer zieht auf's Land, um dann in der Stadt zu wohnen? Der Blick in die unmittelbare Nachbarschaft zeigt jedenfalls, dass auch „am Land" scheinbar städtische, großvolumige Wohnbauprojekte auf

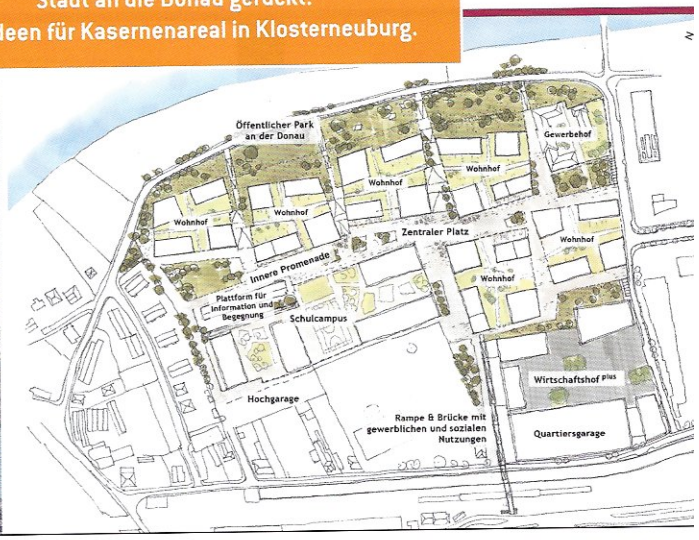
1) Zur Person siehe http://region.tuwien.ac.at/download/Profil_Dillinger.pdf





Fotos: Markus Neuhaus

Stadt an die Donau gerückt: neue Ideen für Kasernenareal in Klosterneuburg.



Fotos: Stadtgemeinde Klosterneuburg

große Nachfrage treffen. Ebreichsdorf zeigt sich auch in der Bürgerbeteiligung smart, denn es wurden sogar Feuerwehrfeste in den Katastralgemeinden genutzt, um das Projekt „unter die Leute zu bringen". Für Bürgermeister Wolfgang Kocevar ist klar: „Eine sinnvolle und nachhaltige Stadtentwicklung kann nur im Kontext mit allen Beteiligten erfolgen. Es muss ein Zusammenspiel zwischen der Bevölkerung und den regionalen bzw. überregionalen politischen Verantwortungsträgern geben."

- **Kapazitätsgrenzen ziehen.** Die Stadt Schwechat hat als Industriestadt und hochattraktiver Wirtschaftsstandort eine wesentlich andere Prägung. Gegenwärtig wird am Areal der ehemaligen Brauerei ein neuer Wohnstandort mit rund 1 000 Wohneinheiten entwickelt. Während Projekte dieser Dimension in anderen Umlandgemeinden zumindest große Unruhe auf Grund der befürchteten Verkehrslawine verursachen würden, kämpft Schwechat vor allem mit den Kapazitätsgrenzen der vorhandenen Kindergarten- und Schulinfrastruktur. Denn Entwicklung findet nicht nur am Brauereiareal im Stadtzentrum statt. Es wurde daher kurzfristig eine Bausperre verhängt, um falsche bzw. weitere nicht steuerbare Entwicklungen zu verhindern.

- **Gemeinsam Nutzungen und Regeln definieren.** Auch Klosterneuburg hat zu Bausperren gegriffen, um zukünftige Entwicklungen für die als Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet gewidmeten Bereiche, die keine Beschränkung auf Wohneinheiten vorsehen, besser steuern zu können. Zwei Jahre hat sich die Gemeinde damit Luft verschafft, um Entwicklungsziele neu zu definieren. Mit der Nachnutzung der Magdeburg-Kaserne werden sehr attraktive Liegenschaften entwickelt. Durch die besondere Lage kann man jetzt schon annehmen, dass es hier eine große Nachfrage geben wird. Eine Herausforderung dabei ist, wie dieser Stadtteil in das bestehende Gefüge integriert werden kann, ohne zur Satellitenstadt zu werden. Der Klosterneuburger Planungsstadtrat, LAbg. Christoph Kaufmann weiß, dass sich die Gemeinden gut aufstellen müssen, um Entwicklungen auf mehreren Ebenen steuern zu können: „Klosterneuburg hat mit dem Pionierviertel sowie dem Stadtentwicklungskonzept 2030+ zwei intensive Planungsprozesse. Wir setzen hier stark auf Bürgerbeteiligung, und während das Pionierviertel schon bald ein vielfältiger, lebendiger, neuer Stadtteil Klosterneuburgs werden soll, werden wir mit dem Stadtentwicklungskonzept die Regeln für ein besseres Miteinander gemeinsam mit der Bevölkerung neu definieren."

- **Rechtliche Rahmenbedingungen abgleichen.** Auch das Marktviertel in Vösendorf wird seiner einzigen Funktion nicht mehr gerecht. Viele Handelsflächen, aber auch benachbarte Industrieareale und der Bereich entlang der Triester Straße in Wien und Niederösterreich werden wenig genutzt. Im Rahmen des EU-geförderten Projekts „sub>urban, reinventing the fringe" wird ein länderübergreifender Aktionsplan zur Attraktivierung als gemeinsames Stadtquartier entwickelt. Die Lage an der Badner Bahn und die geringe Distanz zur U6-Endstation Siebenhirten legen eine Intensivierung der Wohnnutzung nahe. Allerdings gibt es in Niederösterreich etwa strengere Lärmschutzbestimmungen als in Wien. Für eine gemeinsame Stadtplanung müssen also die rechtlichen Rahmenbedingungen links und rechts der Triester Straße unter einen Hut gebracht werden.

Eine wichtige Gemeinsamkeit all dieser Initiativen ist die intensive Einbindung der Bevölkerung, die nicht dem Zufall überlassen wird. Kooperative Planungsverfahren mit neuen Formaten wie Fachexkursionen, „walkshops, „story-telling" oder einer eigenen Projektzeitung garantieren nicht nur innovative Planungsinhalte, sondern auch neue Herangehensweisen.