



RAUMDIALOG

Magazin für Raumplanung und Regionalpolitik in Niederösterreich

Nr. 4/2017

*Recycling der besonderen Art:
Alte Räume neu denken.*

Seite 4

*Stadtteilentwicklung im Dialog:
Die Nachnutzung der ehemaligen
Gendarmeriezentrale Mödling.*

Seite 9

*Wechselwirkung mit
spezieller Tragweite:
Militär und
Raumordnung.*

Seite 19

Alte Räume
neu denken



aktuell: Wien Nord/Nord-West:

Seite 16

Historischer Bahnhof für moderne Stadtentwicklung.

Inhalt

IMPRESSUM RAUMDIALOG:

Magazin für Raumplanung und Regionalpolitik in Niederösterreich.

MEDIENINHABER UND HERAUSGEBER:

Amt der NÖ Landesregierung,
Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr –
Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik,
Landhausplatz 1, 3109 St. Pölten

REDAKTION:

Gilbert Pomaroli, Christina Ruland
Amt der NÖ Landesregierung,
Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik,
Landhausplatz 1, 3109 St. Pölten,
Tel.: 02742 / 9005 / 14128
E-Mail: christina.ruland@noel.gv.at
Redaktionelle Mitarbeit:
Dominik Dittrich, Alexandra Schlichting (beide
Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik)

Namentlich gezeichnete Artikel müssen nicht mit der Meinung der Redaktion übereinstimmen. Für unverlangt eingesandte Beiträge wird keine Haftung übernommen. Die Redaktion behält sich das Recht vor, Beiträge zu überarbeiten und zu kürzen.

ABBILDUNGEN:

Alle Fotos, die nicht extra gekennzeichnet sind, stammen aus unserem Archiv.

GRAFISCHE KONZEPTION UND UMSETZUNG:

www.horvath.co.at

ÜBERSETZUNGEN:

Mandana Taban, www.translatingfilms.at

DRUCK:

Ferdinand Berger & Söhne Ges.m.b.H., 3580 Horn

ABONNEMENTS UND EINZELBESTELLUNG:

Die Zeitschrift „Raumdialog“ wird kostenlos abgegeben. Abonnements und Einzelbestellungen richten Sie bitte an die Redaktionsleitung
Tel.: 02742 / 9005 / 14128
Fax: 02742 / 9005 / 14170
E-Mail: christina.ruland@noel.gv.at

VERLAGS- UND ERSCHEINUNGSORT:

St. Pölten

OFFENLEGUNG LAUT § 25 MEDIENGESETZ:

Medieninhaber: Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik, Landhausplatz 1, 3109 St. Pölten

ERKLÄRUNG DER GRUNDLEGENDEN RICHTUNG DER ZEITSCHRIFT:

Die vierteljährlich erscheinende Zeitschrift „Raumdialog“ informiert über den Stand und die Entwicklung der Ordnung und Gestaltung der räumlichen Umwelt in Niederösterreich.

Thema: Alte Räume neu nutzen

Recycling der besonderen Art:

Alte Räume neu denken. 4

Standortentwicklung steuern:

Neunutzungen und Begleiterscheinungen. 6

Stadtteilentwicklung im Dialog:

Die Nachnutzung der ehemaligen Gendarmeriezentrschule Mödling. 9

Nach vielen Überlegungen endlich durchgestartet:

Das „Neue Werftquartier“ in Korneuburg. 12

Von der Glanzstoff zur „GlanzStadt“:

Eine Vision in Umsetzung 14

Wien Nord / Nord-West:

Historischer Bahnhof für moderne Stadtentwicklung. 16

Dialog NÖ

Wechselwirkung mit spezieller Tragweite:

Militär und Raumordnung. 19

Infos

Gemeindeservice Clearingstelle Raumordnung:

Team wurde verstärkt. 22

Zusammenfassung

English Summary 23

Der eilige Leser 24

Alte Räume neu denken: Lebensraum gestalten – Lebensraum erhalten.

„Aus alt mach neu“ ist eine häufig verwendete Redeform, hat aber bis heute nichts an Gültigkeit verloren. Gerade in Niederösterreich setzen wir seit vielen Jahrzehnten alles daran, das, was sich im Laufe der Jahre abgenützt oder seine Funktion verloren hat, wieder neu zu gestalten.



Alte Räume im Sinne der Raumordnung – also beispielsweise Grundstücke mit stillgelegten Gebäuden – mit neuem Leben zu erfüllen, ist eine ebenso zeitgemäße wie nachhaltige Form des „Recyclings“. Gleichzeitig schaffen wir es vielerorts, den Blick nach innen, auf die Gestaltung zentrumsnaher oder zentrumsverbundener Flächen zu richten. Damit können wir sparsames Flächenmanagement mit unserem Grundsatz der Zentrumsbelebung verbinden.

Nicht zuletzt können wir durch die Wiederverwendung Lebensraum so gestalten, dass die Menschen – und die kommen in Niederösterreich immer an erster Stelle – sich in unserem Land wohlfühlen, dass ihre Bedürfnisse abgedeckt werden und sie den Lebensraum „Heimatgemeinde“ schätzen. Und wenn wir es schaffen, diesen Weg konsequent weiterzugehen, haben wir beste Voraussetzungen für die Zukunft.

Ihre

Johanna Mikl-Leitner/Landeshauptfrau von Niederösterreich

Nachnutzung bebauter Flächen – nachhaltige Schonung des Lebensraums.

Boden ist ein begrenztes Gut, das nicht vermehrt werden kann – egal, ob man den Globus, die Kontinente, Staaten, Bundesländer oder schließlich Regionen und Gemeinden betrachtet.



Technischer Fortschritt, wirtschaftliche und soziale Entwicklung sowie Bevölkerungszunahme haben unsere Ansprüche an die Nutzung des Raums gesteigert, vor allem bei der baulichen Nutzung der Fläche. Eine sorgsame Raumnutzung muss also darauf zielen, die bereits bebauten Flächen optimal zu nutzen und gegebenenfalls einer neuen Nutzung zuzuführen. Durch eine solche Neunutzung können wir den noch un bebauten Boden vor dem Siedlungsdruck schützen und so Bodenfunktionen wie landwirtschaftlichen Ertrag, Wasserspeicher, Artenschutz und Erholungsraum erhalten.

Die Nachnutzung von Flächen stellt aber auch oft einen Eingriff in bestehende Nutzungsstrukturen dar. Damit sind Interessenskonflikte oftmals vorprogrammiert. Wieviel leichter ist es da, auf der grünen Wiese neu zu widmen? Aber von dieser scheinbaren Leichtigkeit dürfen wir uns nicht täuschen lassen, denn die Folgen des zunehmenden Bodenverbrauchs tragen wir alle. Wie heißt es in einem Sprichwort: „Der Weg des geringsten Widerstands ist nur am Anfang asphaltiert.“ Nehmen wir die Herausforderung also an und schützen wir unseren Lebensraum!

Ihr

Stephan Pernkopf/LH-Stellvertreter

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 kann¹.

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+“, „SR0 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

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.

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.

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 „Neudenken“ alter Räume zeigt vorhandene Kapazitäten und Potentiale einer Stadt auf und macht diese letztlich für die Bevölkerung nutzbar. ■

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: Sibylla Zech



Foto: Hartmut Dumke

Ebreichsdorf



Foto: Andreas Hacker



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 Wohngebieten 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 Dillinger¹ 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 Feuerwehresten 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, re-inventing 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. ■

Stadtteilentwicklung im Dialog:

Die Nachnutzung der ehemaligen Gendarmeriezentralschule Mödling.



Von 1935 – 2002 wurde ein großes Areal (ca. 4,5 ha) im Süden von Mödling für den Betrieb der Gendarmeriezentralschule (GZS) genutzt. Nach der Absiedlung der Schule wurde das Gelände nicht mehr benötigt und stand leer. Durch die damals gültige Widmung „Bauland-Sondergebiet – Gendarmeriezentralschule“ war aber jegliche andere Verwendung der Liegenschaften nicht möglich. In einem langen partizipativen (Planungs-)Prozess wurde das Areal schließlich wiederbelebt.



Thema Alte Räume neu nutzen



Fotos: PlanSinn Planung & Kommunikation GmbH

Foto: Stadtgemeinde Mödling

Ziel der Stadt war von Anfang an eine verträgliche Bebauung mit nachhaltigem Mehrwert für das gesamte Viertel, das vor allem durch die HTL Mödling (4 000 SchülerInnen und rund 500 Angestellte!) sowie durch eine Mischung aus mehrgeschößigem Wohnbau und Einfamilienhäusern geprägt ist.

Die richtige Idee finden. Nach Einholung von Vorschlägen für das Stadtentwicklungsgebiet aus der Bevölkerung wurde 2004 von der Eigentümerin (damals noch die Bundesimmobiliengesellschaft) ein EU-weiter, offener **städtebaulicher Ideenwettbewerb** ausgeschrieben. Das Siegerprojekt entsprach den Vorgaben an den Nutzungsmix mit Nahversorgung und an einen sanften Übergang zwischen vorhandenem Einfamilienhausgebiet und mehrgeschößigem Wohnbau. Wie so oft spielte die Verkehrsthematik schon bei dem Wettbewerb eine zentrale Rolle.

Die richtigen Stellen vernetzen. 2013 startete nach einer Phase verschiedenster Überlegungen die Neuentwicklung des Gebiets, wobei die Bildung einer **Projektgruppe** aus Fachleuten, VertreterInnen aus Politik und Verwaltung sowie VertreterInnen der Eigentümerin (Projektgesellschaft der ARE Austrian Real Estate Development GmbH – kurz „ARE Development“) ein wesentlicher Erfolgsfaktor für das Vorankommen der Entwicklung und die nötige Kommunikation war. Viele verschiedene Interessen zu bündeln und abzuwägen, stellte sich nämlich als große Herausforderung dar. Vor allem die starke Unterstützung durch die „ARE Development“ bei allen Bemühungen rund um den Informationsaustausch (auch

mit den BürgerInnen) trug wesentlich zum Gelingen der Projektentwicklung bei.

Die richtigen Planungen beschließen. Auf Basis des Wettbewerbsergebnisses wurde ein **Masterplan** entwickelt, der einstimmig vom Gemeinderat beschlossen wurde. Mit diesem Rückhalt konnten die Planungen mit der Liegenschaftseigentümerin des Areals konsequent und effizient weitergeführt werden. 2014 wurde das Projekt „Smart Region Stadt-Umland Süd“ („Sreg“) für Baden, Mödling und Wiener Neudorf unter Federführung der NÖ Energie- und Umweltagentur gestartet. Begleitet wurde das Projekt vom Stadt-Umland-Management Süd. Ergebnis war unter anderem ein Maßnahmenbündel für einen 5-Jahres-Aktionsplan für das Gelände der GZS hinsichtlich Energie, Kommunikation, Mobilität. Weiters wurde im Rahmen des Sreg-Projekts die Entwicklung eines Konzepts für „Smart Mobility Services“ (= intelligente, integrative Mobilitätsdienstleistungen für die Stadt) definiert (www.umweltgemeinde.at/smart-region). 2016 wurde schlussendlich die Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans in Kombination mit einem Raumordnungsvertrag auf Basis des Masterplans und der Überlegungen zur Verkehrsorganisation und Freiraumplanung im Gemeinderat einstimmig beschlossen.

Die richtigen Nutzungen vorsehen. Für den Stadtteil wurden mit Blick auf einen sinnvollen Nutzungsmix kurze Rad- und Fußwege durch das Areal, Baufelder für kostengünstigen Wohnraum sowie Grün- und Abtretungsflächen für die



Umstrukturierung der Verkehrsorganisation berücksichtigt. Auch die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze wurde differenziert geregelt. Mithilfe der Festlegung einer Aufschließungszone sicherte die Stadt vorweg die Errichtung eines Nahversorgers sowie von kostengünstigem Wohnbau. Die Qualität der Architektur wurde durch die Einbindung des Mödlinger Gestaltungsbeirats bzw. durch die Durchführung eines Architekturwettbewerbs gewährleistet.

Die richtigen Leute mit einbeziehen. Zur Steigerung der Akzeptanz wurden viele begleitende Maßnahmen zur Information der Mödlinger BürgerInnen im Sinne von Kommunikation auf Augenhöhe und Transparenz gesetzt.

Die Einbindung in das Planungsgeschehen gelang in einem ersten Schritt durch einen **Mobilitätsdialog** mit einer interessierten Gruppe von BewohnerInnen des Viertels unter Moderation eines externen Büros. Dieses Ergebnis mündete in ein **Mobilitätsleitbild** (Ziele und Maßnahmen), das 2014 mit einem einstimmigen Grundsatzbeschluss zur Umsetzung im Gemeinderat Rückhalt und Gewicht bekam.

2015 wurde im Sinne einer Stadtteilentwicklung im Dialog mit dem Aufbau eines **Quartiersmanagements** zur Begleitung des Veränderungsprozesses gemeinsam mit der „ARE Development“ begonnen. Das Quartiersmanagement baut auf zwei Schwerpunkten auf: gute Informationen zum Baugeschehen bieten und das Miteinander im Stadtteil stärken.

Die richtigen Infos verfügbar machen. Es wurde eine **eigene Website** (www.neusiedlerviertel.at) zum Stand der Projektentwicklung inklusive eigener Mailadresse und Infotelefon eingerichtet, wodurch das Quartiersmanagement bzw. Stadtteilnetzwerk als Drehscheibe und unabhängiges Medium für den Informationsfluss verankert wurde und Vertrauen in der Bevölkerung aufgebaut werden konnte.

Ergänzend wurden den BürgerInnen viele **Angebote zur Information** offeriert. Schwerpunkte dabei waren Führungen durch die alten Gebäude vor dem Abbruch unter fachkundiger Begleitung (inkl. Bunker, Schießanlage etc.) mit Geschichten rund um die Gendarmeriezentralschule, ein Foto-Workshop unter Anleitung in den leer stehenden Gebäuden mit anschließender Wanderausstellung der Ergebnisse in der Gastronomie der Umgebung und im Gemeindeamt sowie Baustellenbesichtigungen. Aktuell laufen die Planungen für die öffentliche Freiraumgestaltung. Dabei sind zwei **online-Umfragen** und die Mitbestimmung der Bevölkerung über die Planentwürfe wichtige Bestandteile der Bürgerbeteiligung.

Alle Anstrengungen, die Wohnbevölkerung in die Projektentwicklung einzubinden, hatten einen positiven, identitätsstiftenden Effekt zur Folge – so wird mittlerweile von allen Beteiligten bereits vom „Neusiedlerviertel“ gesprochen, es ist quasi schon jetzt zum Begriff geworden!

Nach vielen Überlegungen endlich durchgestartet:

Das „Neue Werftquartier“ in Korneuburg.



Die alte Werft Korneuburg umfasst inklusive Hafenbecken eine Gesamtfläche von 261.117 m² und ist derzeit im Besitz von fünf Eigentümern. Ein Teil der alten Hallen sowie die Kran- und Slipanlage¹ stehen unter Denkmalschutz. Ideen zur Nach- und Neunutzung gab es bisher viele – nun gibt es endlich konkrete Pläne, deren Realisierung großen Mehrwert für Stadt und Bevölkerung bringen kann.



Foto: Horvath.co.at

Seit der Schließung des Betriebs der Schiffswerft in den 1990er Jahren gibt es aktuell eine Fülle von Nutzungsarten: Lagerhallen, Büros, Schulungszentrum, Veranstaltungshalle (Werftbühne, Hafenfest, ...), Großhandelsbetrieb, Schiffsanlegestelle, Tagesanleger, Werftbad, Fischerei, Hundeverein, Oldtimer, ÖAMTC Motorbootclub, Gastronomie, Parkplätze und Heeresgeschichtliches Museum (Patrouillenboote). Das Areal ist vollständig saniert sowie dekontaminiert, und der Bau des Hochwasserschutzes ist bereits fertiggestellt. Weitere wichtige

Voraussetzungen für eine Neunutzung – wie der Südzugang des Bahnhofs Korneuburg und der Ausbau der Kläranlage – wurden von der Stadtgemeinde vorbereitet und bereits umgesetzt. Auf Basis eines Gemeinderatsbeschlusses ist festgelegt, dass das Werftareal gesamthaft entwickelt werden soll und definierte Flächen insbesondere vor der Halle 55 bis zum Ufer des Werftbeckens öffentlich zugänglich bleiben sollen.

1] Anlage mit schräger Ebene, um Boote zu Wasser lassen zu können.



Foto: SEFKO-Christian Fürthner



Foto: NÖ Landespressesdienst/Burchart

Fachlich fundierte Visionen. Im Studienjahr 2014/15 wurde gemeinsam mit der TU Wien ein Projekt realisiert, bei dem StudentInnen ihre Visionen für eine künftige Nutzung des Werftareals erarbeiten konnten. Am Ende dieser Zusammenarbeit standen eine öffentliche Präsentation und eine Ausstellung der Ergebnisse in der alten Werfthalle 55. Im Oktober 2015 haben sich dann der Vorstand des Stadtentwicklungsfonds bzw. die Stadtgemeinde Korneuburg entschlossen, das (Widmungs-)Heft in die Hand zu nehmen und ein Planungsverfahren zu initiieren, an dessen Ende ein Rahmenplan stehen soll, der so tief und ausführlich sein wird, dass er Basis für die darauf folgende Phase der Flächenwidmung, Bebauungsplanung und für städtebauliche Verträge ist. Die EigentümerInnen sind informiert und nehmen an diesem Prozess teil.

Intensiv betriebene Bürgerbeteiligung. Ein hoher Grad der Bürgerinformation und -beteiligung bildete und bildet nach wie vor einen wichtigen Bestandteil des Prozesses. Mit der Erstellung eines Positionspapiers hat man die bisherige Aufgabenstellung konkretisiert, es dient aber auch als Basis für die weitere Ausarbeitung und Verfeinerung des Rahmenplans, der zugleich dann Basis für die nötigen Änderungen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sein wird.

International besetzter Wettbewerb. Im August 2016 wurde vom Stadtentwicklungsfonds Korneuburg² außerdem ein internationaler Wettbewerb zur zukünftigen Entwicklung des Werftareals in Korneuburg ausgelobt, der auf städtebauliche und freiraum-planerische Möglichkeiten zielte. Aus diesem Wettbewerb, an dem sich vier interdisziplinäre Teams beteiligten, ging als Siegerteam „KCAP Architects&Planners“ in Zusammenarbeit mit den Wiener Büros „Baumschlager Hutter Partners“ und „YEWOLANDSCAPES“³ hervor. Mehrere öffentliche Veranstaltungen zur Information und aktiven Beteiligung der Bevölkerung haben diese Wettbewerbsphase begleitet.

Vielfältig zukunftsweisender Rahmenplan. Auf dem 18 ha großen ehemaligen Werftareal (Fläche ohne Hafenbecken) wird ein lebendiges Quartier für Wohnen, Arbeiten, Kultur und Freizeit entstehen. Leitthema des städtebaulichen Konzepts von „Team KCAP“ ist eine behutsame Transformation des Areals sowie die Integration der bestehenden Strukturen und Charaktere in das neue Gebiet. Dabei sind die Lage an der Donau, das großzügige Hafenbecken sowie die Auenlandschaft qualitäts- und identitätsstiftend, ebenso die vorhandenen Naherholungs-, Freizeit- und Kulturangebote sowie die bestehenden Zeitzeugen der Industriekultur mit ihren markanten, teils unter Denkmalschutz stehenden Gebäudestrukturen.

Das städtebauliche Konzept für dieses „Neue Werftquartier“ bietet eine Mischung von urbanem Wohnen und Arbeiten, in unmittelbarer Nähe von Donauauen und Wasser. Das Hafenbecken bildet eine großzügige urbane Mitte. Verdichtete Bebauungsiseln mit einer Vielzahl an Typologien und Programmen betten sich in die aufgewertete Auenlandschaft ein und bilden diverse Charakterzonen gebauter, naturnaher sowie gestalteter Freiräume aus. Sie erlauben ein ausgewogenes Nebeneinander von Wohnclustern, Innovationspark, Kreativ- und Bildungscluster sowie kultureller Nutzungen. Damit garantieren sie das Entstehen eines bunten, urbanen, gemischt genutzten Stadtteils, der vielfältige Wohn- und Arbeitsmilieus für unterschiedliche Altersgruppen und Lebensstile bietet.

Durch die Vernetzung mit bestehenden Infrastrukturen und die Positionierung strategisch neuer Verbindungen entsteht ein attraktives und besser zugängliches Gebiet, das von der Anbindung an die Kernstadt Korneuburg profitiert und gleichzeitig das Potential hat, sich als eigenständiges Quartier zu entwickeln. Kurzfristig realisierbare sowie langfristige Neuprogrammierungen und urbane Interventionen in vorhandenen Freiflächen oder Bauten führen zu einer direkten Aktivierung des Areals und unterstützen einen offenen und transparent angelegten partizipatorischen Planungsprozess, dessen Basis die Beteiligung der Bürger und Bürgerinnen Korneuburgs ist.

2) www.sefko.at

3) www.kcap.eu; www.baumschlagerhutter.com; www.yewo.at

Von der Glanzstoff zur „GlanzStadt“:

Eine Vision in Umsetzung ...



St. Pölten – heute aufstrebende und wachsende Landeshauptstadt Niederösterreichs mit 59 227 EinwohnerInnen und inzwischen über 60 000 Arbeitsplätzen – hat in den letzten Jahren einen Wandel von der Industrie- zur Dienstleistungsstadt vollzogen. Basis dafür ist eine integrative Stadtentwicklung, die einem alten Imageräger einen neuen Verwendungszweck gibt und der Stadt „neuen Glanz“ verleiht.

Eines der ehemals bedeutendsten Industrieunternehmen in der Stadt war über 100 Jahre lang die „Glanzstoff Austria“: 1906 eröffnet, wurde bis 2008 an dem Standort nördlich der Altstadt von St. Pölten Kunstseide produziert. Anfang 2008 geriet die Abluftreinigungsanlage in Brand, sodass Ende des Jahres die Produktion im Werk gänzlich eingestellt wurde. Dieser ehemals größte Industriebetrieb St. Pöltens hatte Anfang der 1930er Jahre über 3 000 Arbeitsplätze, am Ende der Produktion 2008 noch knapp 350. Nicht zuletzt aufgrund der mit dem Produktionsprozess verbundenen teils problematischen Umweltbedingungen prägte er über Jahrzehnte das Image von St. Pölten. Die Schließung des Werks war für die Stadt St. Pölten somit zwar ein Verlust an Arbeitsplätzen, zugleich aber eine Chance auf Weiterentwicklung und Imagewechsel.

Neue Lage – neues Potential – neue Nutzung.

Nach einigen Jahren der Unsicherheit über die weitere Entwicklung des Betriebsstandorts wurde im Zusammenhang mit der Neuerstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzepts für die Landeshauptstadt ab 2014 ein intensiver Abstimmungsprozess zwischen Stadt(planung) und privatem Grundeigentümer gestartet. Dabei zeigte sich sehr schnell, dass der Standort der Glanzstoff aufgrund seiner inzwischen zentralen Lage im Stadtgebiet ein sehr hohes Potential zur Neuentwicklung eines gemischt genutzten Wohnstadtteils besitzt. Die weitere industrie-gewerbliche Nutzung stellte hingegen keine Entwicklungsoption mehr dar.

Gute Versorgung – gute Verbindung – guter Standort. Das Gesamtareal weist eine Fläche von ca. 22 ha auf und ist damit fast so groß wie die historische Innenstadt St. Pöltens. Die nördlichen Bereiche grenzen unmittelbar an das Stadtteilzentrum St. Pölten-Nord mit zahlreichen unterschiedlichen sozialen und wirtschaftlichen Versorgungseinrichtungen. Das Areal weist zudem eine überaus verkehrsgünstige Lage auf, denn es ist an den städtischen Nahverkehr des „LUP“¹ angebunden, und auch eine Haltestelle an der Tullner Bahn ist gut erreichbar. Zudem durchzieht das städtische Radwegenetz dieses Gebiet und verbindet es direkt mit der historischen Kernstadt, dem Regierungsviertel oder den städtischen Naherholungsgebieten um die Viehofner Seen. In Summe gesehen, bieten sich also hervorragende Standortqualitäten zur Nachnutzung dieser innerstädtischen Industriebrachfläche und zur Entwicklung eines attraktiven neuen Wohn-Stadtteils.

Sinnvolle Grundlagen – sinnvolle Pläne – sinnvolle Vereinbarungen. In Vorbereitung des neuen **Integrierten Stadtentwicklungskonzepts ISEK** wurde für die Erstellung der notwendigen Planungsgrundlagen eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe zwischen Stadt, privatem Grundeigentümer und externen PlanerInnen aufgestellt. Frühzeitig war erkennbar, dass ein Planungsgebiet dieser Größe – auch aufgrund der Herausforderungen des Standorts hinsichtlich der Altlasten-

1) LUP. So heißt das öffentliche Bussystem in St. Pölten.



Fotos: NÖN

Alter „Glanz“ ganz neu: saniertes Fabrikgelände als Rahmen moderner Kunst.

thematik – einen mehrjährigen Planungs- und Abstimmungsprozess erfordert. Am Ende der Diskussionen im „Planungsteam“ stand ein **Masterplan**, der die Grundlage zur Überarbeitung des ISEK und des Flächenwidmungsplans sowie der entsprechenden Strategischen Umweltprüfung (SUP) darstellte. Das Plangebiet sollte im ISEK von einer Industriezone in eine Wohnzone umgewandelt und, darauf aufbauend, im Flächenwidmungsplan von Bauland-Industriegebiet in unterschiedliche Wohnbauland-Widmungsarten mit zugeordneten Verkehrsflächen und Grünlandausweisungen zur Sicherstellung einer hohen Wohn- und Lebensqualität abgeändert werden. Notwendige und planungstechnisch sinnvolle Bausperren haben diesen Prozess ebenso unterstützend begleitet, wie der Abschluss zivilrechtlicher Vereinbarungen zwischen Stadt und Grundeigentümer.

Der Masterplan zielt auf die Entwicklung eines gemischt genutzten urbanen Stadtteils mit ca. 1300 Wohnungen und damit verträglichen bis zu 1000 (vorwiegend Büro) Arbeitsplätzen im Bildungs- und Kreativbereich. Prägende Elemente und Identifikationsfixpunkt sind dabei vor allem die unter Denkmalschutz stehende historische Gebäudesubstanz aus der Gründungsphase des Industriebetriebs Glanzstoff – sie bilden den Anknüpfungspunkt beim Wandel zur „GlanzStadt“ und bieten gute Grundlagen für Betriebe und Nutzungen aus der Kreativwirtschaft, private bzw. halböffentliche Einrichtungen des Bildungs-, Wissenschafts-, Kultur- oder Gesundheitswesens oder sonstige Dienstleistungsbetriebe.

Kreative Nutzung – kreative Beteiligung – kreatives Image. Da ein derartiges Stadtentwicklungsprojekt nicht nur einen mehrjährigen Planungsprozess sondern danach auch einen 10 bis 15 Jahre langen Umsetzungsprozess erfordert, war es wichtig, für die zu erhaltende Gebäudesubstanz kurzfristig neue Nutzungsüberlegungen anzustellen und damit eine „Belebung“ des Areals zu sichern. Der Eigentümer sanierte dazu bereitwillig erste Gebäude sowie ehemalige Produktions-

hallen – etwa zur Nutzung durch die New Design University NDU St. Pölten oder durch das „Business & Quartier“, einen Co-Working-Space für Start ups. Verschiedene Ausstellungen und Veranstaltungen und vor allem das 2015 durchgeführte Bürgertheater des Landestheaters NÖ – ein Laientheater unter Einbindung der BürgerInnen der Stadt – zur Geschichte dieses Standorts verdeutlichen das hohe Potential des Areals für kulturelles Leben. Um den Wandel vom „geruchsintensiven“ Alt-Industriegebiet zum neuen urbanen Stadtteil in der Bevölkerung St. Pöltens stärker zu verankern, setzt die Stadtplanung auch auf Bürgerbeteiligungsveranstaltungen in den sanierten Hallen, die ausreichend Raum für gemeinsames kreatives Arbeiten bieten.

Erste Schritte der Entwicklung einer neuen „GlanzStadt“ sind also gesetzt. Alle Beteiligten werden einen langen Atem brauchen, um schrittweise einen stadtverträglichen, nachhaltigen und urbanen, mit dem Umfeld verwachsenen Stadtteil zu entwickeln. Die aktuelle Dynamik der Stadtentwicklung St. Pöltens trägt aber einen wesentlichen Teil dazu bei. ■



Foto: Scheidmayer Raumplanung ZT GmbH



Wien Nord/Nord-West:

Historischer Bahnhof für moderne Stadtentwicklung.

Wien wächst. Innerhalb der nächsten Jahre soll es in der Bundeshauptstadt wieder 2 Mio. EinwohnerInnen geben. Wien verfügt mit seinen innerstädtischen Transformationsflächen wie ehemaligen Bahn- oder Kasernenarealen über große Flächenpotentiale in zentraler Lage und kann damit Raum für einen relevanten Anteil der benötigten Wohnungen zur Verfügung stellen.



Fotos: MA21/Fürchner



Die städtebauliche Entwicklungszone Nord- und Nordwestbahnhof ist eine der größten innerstädtischen Entwicklungszonen Wiens. An der Schnittstelle zwischen 2. und 20. Bezirk ist auf der rd. 129 ha großen Fläche bis ca. 2030 eine städtebauliche Entwicklung für rund 37 000 EinwohnerInnen und 25 000 Arbeitsplätze samt ergänzender Infrastruktur und großzügigen Grünräumen vorgesehen. Grundeigentümer sind die ÖBB.

Sensibles Miteinander für attraktives Angebot.

Mit der Entwicklung ist die Chance verbunden, bisher getrennte Bezirksteile zu verknüpfen und bestehende Defizite auszugleichen. Neue Grünflächen, öffentliche Räume sowie Bildungs- und Nahversorgungseinrichtungen bieten auch ein attraktives Angebot für die Umgebung und schaffen einen Mehrwert für alle. Trotzdem ist die Freude der ansässigen Bevölkerung über ein neues Gegenüber oft nicht ungetrübt. Befürchtet werden Baulärm, mehr Verkehr oder eingeschränkter Ausblick. Eine sensible Planung und intensive Auseinandersetzung mit dem Umfeld sowie mit den Wünschen und Erwartungen der Bevölkerung ist daher unerlässlich.

Zukunftsweisendes Leitbild für bedarfsgerechte Planungen.

In den 1990er-Jahren entstand in Zusammenarbeit von ExpertInnen aus Architektur, Stadtplanung, Verkehr, Soziologie und Ökologie ein Konzept für eine nachhaltige Entwicklung des Nordbahnhofs. 1994 wurde das „Leitbild Nordbahnhof“ im Gemeinderat beschlossen. Die im Leitbild festgeschriebenen Grundsätze schaffen die Voraussetzung für eine beispielhafte Stadtteilentwicklung und bilden einen Orientierungsrahmen für alle weiteren Planungsschritte. In mehreren Entwicklungsetappen ist auf dem rd. 85 ha großen ehemaligen Bahnareal ein gemischt genutzter Stadtteil für etwa 20 000 EinwohnerInnen und ebenso viele Arbeitsplätze vorgesehen.

Bis 2014 wurden etwa 4 200 Wohnungen errichtet und ca. 8 000 Arbeitsplätze geschaffen. Die Wohngebäude gruppieren sich um einen neuen, 3 ha großen Stadtteilpark mit angrenzendem Bildungscampus. Der großteils geförderte Wohnbau wurde im Zuge von städtebaulichen Wettbewerben und anschließenden Bauträgerwettbewerben entwickelt. Bis Ende



Aktuelle Impressionen vom Wiener Nordbahnhof.

Fotos: MA21 / Fürthner

2018 werden mit dem „Austria Campus“ nahe dem Praterstern moderne Bürogebäude mit bis zu 8 000 Arbeitsplätzen und ergänzender Infrastruktur fertiggestellt. Parallel dazu werden nördlich angrenzend ein weiterer Bildungscampus sowie Wohngebäude und Nahversorgungseinrichtungen errichtet („Wohnallee mit Bildungscampus“).

Städtebaulicher Ideenwettbewerb für aktuelle Rahmenbedingungen. Seit 1994 hatten sich einige städtebauliche Rahmenbedingungen verändert. So konnte etwa die Breite der bestehenden Schnellbahntrasse an der Nordbahnstraße beträchtlich reduziert werden, sodass nun neue Flächen für hochwertige Nutzungen zur Verfügung stehen. Außerdem konnten dadurch drei Unterführungen errichtet

werden, die das Nordbahnhofareal optimal mit dem Umfeld vernetzen. Die neuen Rahmenbedingungen waren ausschlaggebend für eine grundlegende Überarbeitung des städtebaulichen Leitbilds. Um gute Ideen für eine optimale Bebauungs- und Freiraumstruktur zu finden, lobte die Stadt Wien (MA 21A) gemeinsam mit dem Grundeigentümer ÖBB im Jahr 2011 einen EU-weiten, zweistufigen, städtebaulichen Ideenwettbewerb aus. Vor Start des Wettbewerbs wurde die Bevölkerung gebeten, mit ihrem lokalen Wissen die Planungsqualität zu verbessern. Die zahlreichen Empfehlungen wurden den TeilnehmerInnen des Wettbewerbs zur Verfügung gestellt. Besonders häufig wurde der Wunsch nach mehr Freiflächen genannt.

Karte: Lage der Entwicklungszone Nord- und Nordwestbahnhof im Wiener Stadtgebiet



Karte: Stadt Wien, MA21, MA41



Visualisierung: Stadt Wien, MA21, MA41

Davon ausgehend, wurde aus über 100 eingereichten Wettbewerbsprojekten der Entwurf „Freie Mitte – vielseitiger Rand“ vom Planungsteam StudioVlay (jetzt: StudioVlayStreuerwitz), Agence Ter und Traffix zum Siegerprojekt gewählt, dessen Leitidee ebenso einfach wie genial war: Weite Teile des unbebauten, 32 ha großen Areals sollen erhalten und von Bebauung frei gelassen werden („Freie Mitte“). Dieser naturbelassene Freiraum wird von abwechslungsreichen und durchlässigen Gebäudestrukturen in unterschiedlicher Dichte umrahmt („Vielseitiger Rand“). Acht Hochpunkte liegen direkt an der „Freien Mitte“ ohne das bestehende Umfeld zu beeinträchtigen. Die MIV¹-Erschließung wird auf ein Minimum reduziert, was die Entwicklung der sanften Mobilität forciert und gleichzeitig die Qualität der Freiräume stärkt.

Intensive Beteiligung für ambitionierte Umsetzung. Das auf dem Siegerprojekt aufbauende neue städtebauliche Leitbild wurde unter intensiver Mitarbeit der Bevölkerung erstellt und in einem Handbuch weiter detailliert. Damit liegt ein wichtiger Grundstein für die weitere Entwicklung von rd. 4 000 Wohnungen und 2 500 Arbeitsplätzen vor. Das neue Leitbild versteht sich aber auch als ambitionierter Auftrag an die Umsetzung. Um die notwendigen disziplin- und ressortübergreifenden Arbeitsschritte effizient und zeit-

gerecht zu koordinieren, wurde in der Magistratsdirektion eine Programmleitung eingerichtet.

Mit dem neuen Format „Planungswerkstatt on Tour“ richtete die Stadt Wien außerdem in einer bestehenden Halle am Nordbahnhof das Infocenter „Stadtraum“ ein, wo ein digital bespieltes 3D-Modell vielfältige Informationen zur Entwicklungszone Nord- und Nordwestbahnhof bietet. Mit Diskussionsveranstaltungen soll das neue Stadtviertel frühzeitig im öffentlichen Bewusstsein verankert werden.

Die weiteren Planungsschritte umfassen Detailkonzepte zu Themen wie Mobilität, öffentlicher Raum, Regenwassermanagement oder Brandschutz. Das Verfahren zur Festsetzung eines neuen Flächenwidmungsplans wird heuer abgeschlossen. Anschließend sind, nach Durchführung weiterer dialogorientierter Planungsprozesse, eine etappenweise Festsetzung von Bebauungsplänen sowie eine bauliche Umsetzung bis etwa 2030 vorgesehen.

Tipp:

<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/nordbahnhof/>

1) Motorisierter Individualverkehr

Wechselwirkung mit spezieller Tragweite:

Militär und Raumordnung.

Das Bundesheer betreibt im Rahmen seiner Auftrags Erfüllung Liegenschaften und Einrichtungen in Niederösterreich. In der Folge nimmt das Militärkommando NÖ die militärischen Interessen auf dem Gebiet der örtlichen und überörtlichen Raumordnung wahr. Der „Militärische Raumordnungskataster“ dient dabei als Instrument, um die Auswirkungen militärischer Einrichtungen auf das Umfeld im Zuge von raumordnerischen Veränderungen bekanntzugeben.

Das Österreichische Bundesheer verfügt in Niederösterreich über 19 Kasernenstandorte und Übungsflächen im Ausmaß von 194,4 km² zur Ausbildung und Einsatzvorbereitung der SoldatInnen. Der Truppenübungsplatz Allentsteig (TÜPI A) ist mit 152,3 km² ein besonders großer Bereich und wird für Verbandsübungen und zum Schießen mit allen Waffen verwendet. Weiters gibt es zahlreiche Einrichtungen, um den militärischen Beitrag zur Sicherheitsvorsorge zu erfüllen. In 300 NÖ Gemeinden

befinden sich militärische Liegenschaften oder wirken sich Tiefflugstrecken, Richtverbindungsstrecken, Radar- und Flugfunkzonen, Fernmeldeanlagen und Sicherheitszonen aus. Die Gemeinden werden bzw. wurden durch das Militärkommando NÖ (MilKdo NÖ) über das Bestehen von raumordnungsrelevanten Interessen informiert. So wirken etwa Fernmeldeanlagen, Radarstationen und Flugplätze in festgelegten Zonen und können durch großflächige Metallobjekte gestört werden.

Tabelle 1: Wechselwirkung zwischen militärischen Einrichtungen und ihrem Umfeld:

- erforderliche Abstände zu Bauland-Wohngebiet (BW) und Bauland-Betriebsgebiet (BB)
- Auswirkungen auf militärische Einrichtungen durch Veränderungen im Umfeld
- mögliche Störwirkungen

Militärische Einrichtung	Auswirkungen und erforderlicher Abstand
Kasernen	Lärm bei Ausbildung der SoldatInnen und durch Fahrzeuge / Panzer (Pz) Abstand 50 m zu BW / mit Pz 160 m
Truppenübungsplätze (TÜPI) Schießplätze (SPI) Garnisonsübungsplätze (GÜPI) Wasserübungsplätze (WÜPI) Hubschrauber Stützpunkt (HSSpP)	Lärm, Rauch, Erschütterungen zu BW 1.000 m, zu BB 400 m zu BW 1.000 m, zu BB 400 m zu BW je nach Intensität 150 – 500 m zu BW 150 m zu BW 500 m
Militärische Flugplätze (MilFIPI)	Lärm, verordnete Sicherheitszonen
Tiefflugstrecken (TfFIstr)	Lärm, Fliegen unter 150 m abseits von Siedlungen in einem hindernisarmen Gebiet
Richtverbindungen (RV)*	bodennahe Richtverbindungsstrecken können durch Hochbauten gestört werden
Radar- und Flugfunkzonen*), Fernmeldeanlagen (FMA)*	In der Zone 1 (500 m im Umkreis des Fußpunkts) dürfen nicht errichtet werden: Windkraftanlagen (WKA), Stromleitungen, Metallobjekte wie Brücken oder Lärmschutzwände, Hochbauten. In der Zone 2 (festgelegter Bereich um Radarstellungen, MilFIPI und FMA) soll die Störwirkung von Windkraftanlagen, Hochbauten höher 50 m sowie Stromleitungen 60kV und mehr verhindert werden.

*) Sensible Objekte dürfen nicht in öffentlich kenntlich gemachten Planungsunterlagen und Verordnungen dargestellt werden.

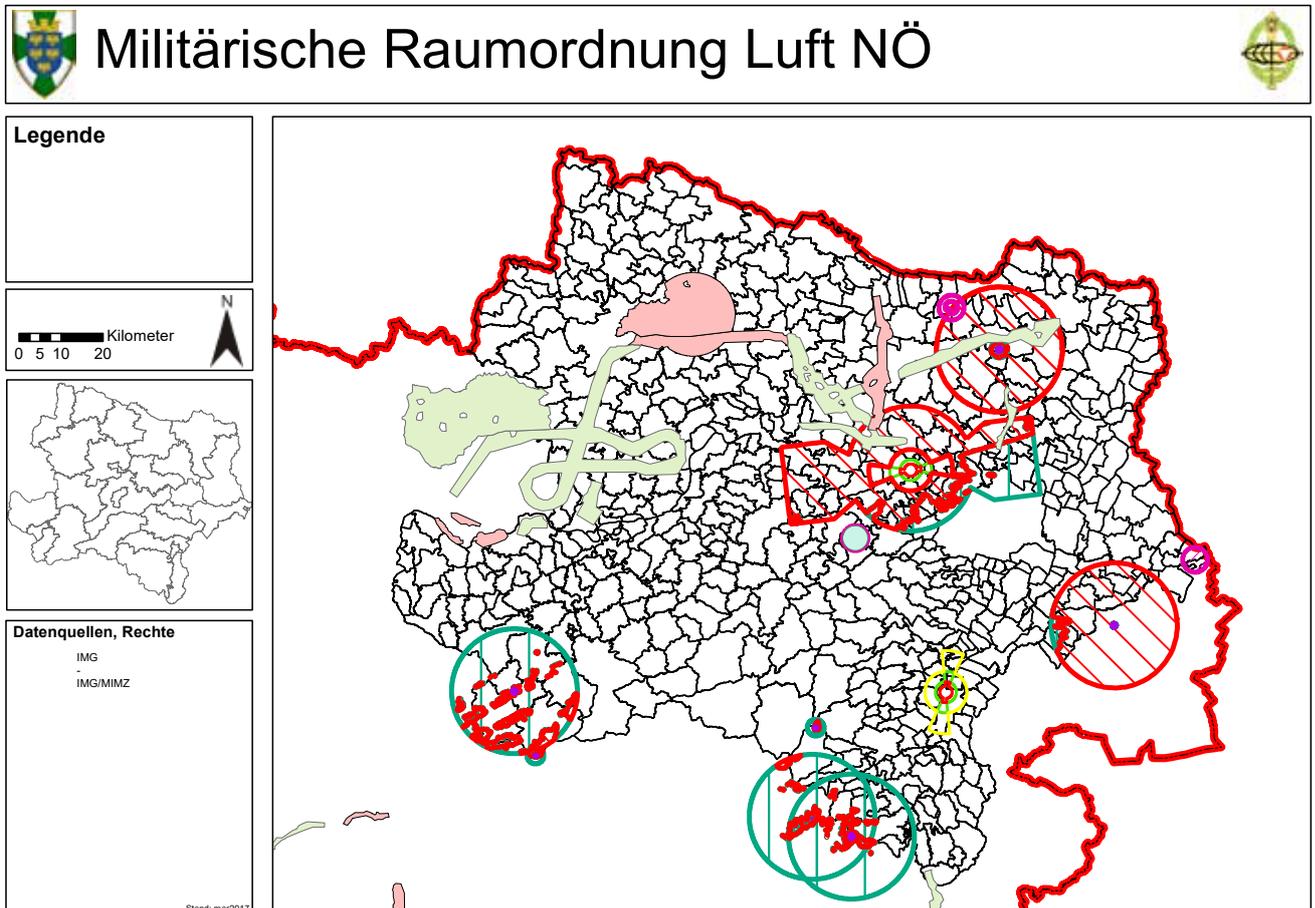


Interessen mit Verantwortung. Das Militärkommando NÖ (MilKdo NÖ) nimmt seine territoriale Verantwortung wahr und achtet darauf, dass die Bevölkerung vor einer Gefährdung durch Lärm, Staub, Geruch, Strahlung und Erschütterung geschützt wird. Oberstes Ziel ist eine langfristige, nachhaltige und konfliktfreie Nutzbarkeit militärischer Einrichtungen sowie deren Wirkungsbereiche und leitet sich aus den Art. 10 bis 12 Bundesverfassungsgesetz (B-VG) ab.

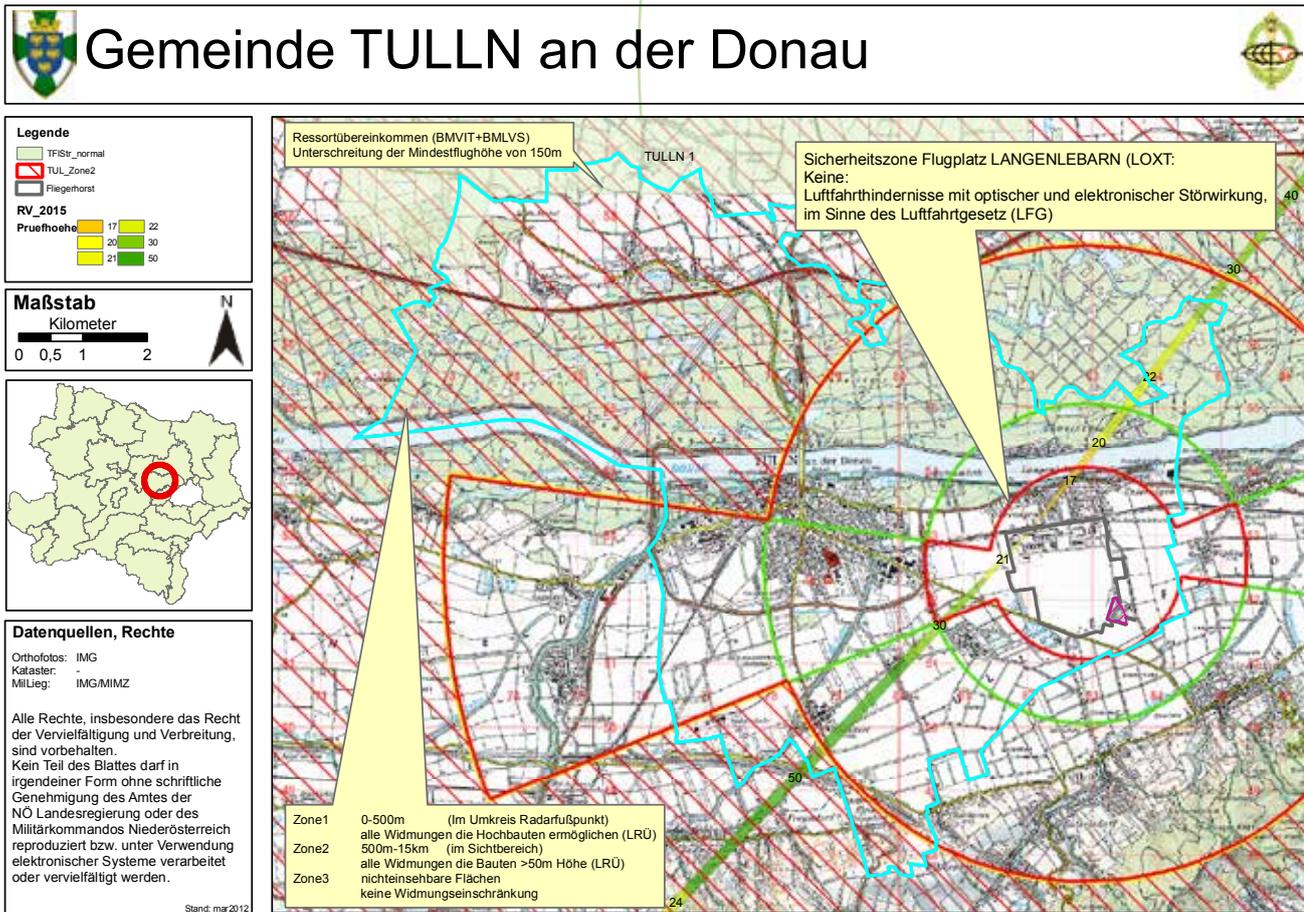
Instrument mit Aussagekraft. Der militärische Raumordnungskataster „milROKat“ wird vom MilKdo NÖ für die Darstellung der militärischen Interessen verwendet und beinhaltet je militärischer Einrichtung zumindest Außengrenzen

und Eigenschaften des Objekts sowie dessen Wirkungsbereich auf Basis des Flächenwidmungsplans. Der milROKat wird den Gemeinden bei Mitteilung beabsichtigter Veränderungen des Flächenwidmungsplans bzw. des Örtlichen Entwicklungskonzepts direkt oder im Wege der Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik (RU2) bekanntgegeben (siehe Tabelle 2). Der jeweils benötigte milROKat-Auszug wird den örtlichen RaumplanerInnen auf Anfrage direkt als Shp-File¹ übermittelt.

Einwirkung mit Auswirkung. Die militärische Raumplanung (milRPI) versucht Raumauswirkungen zu erfassen und beinhaltet alle konkreten Maßnahmen, um die angestrebte Ordnung zu erreichen oder zu erhalten. Dazu zählen auch die



1) Zur einfachen Bearbeitung von geplanten Veränderungen ersucht das MilKdo NÖ ebenfalls um Übermittlung von Shp-Files.



Abstimmung mit der Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik sowie eine anlassbezogene Kontaktaufnahme mit BürgermeisterInnen. Dazu einige Beispiele:

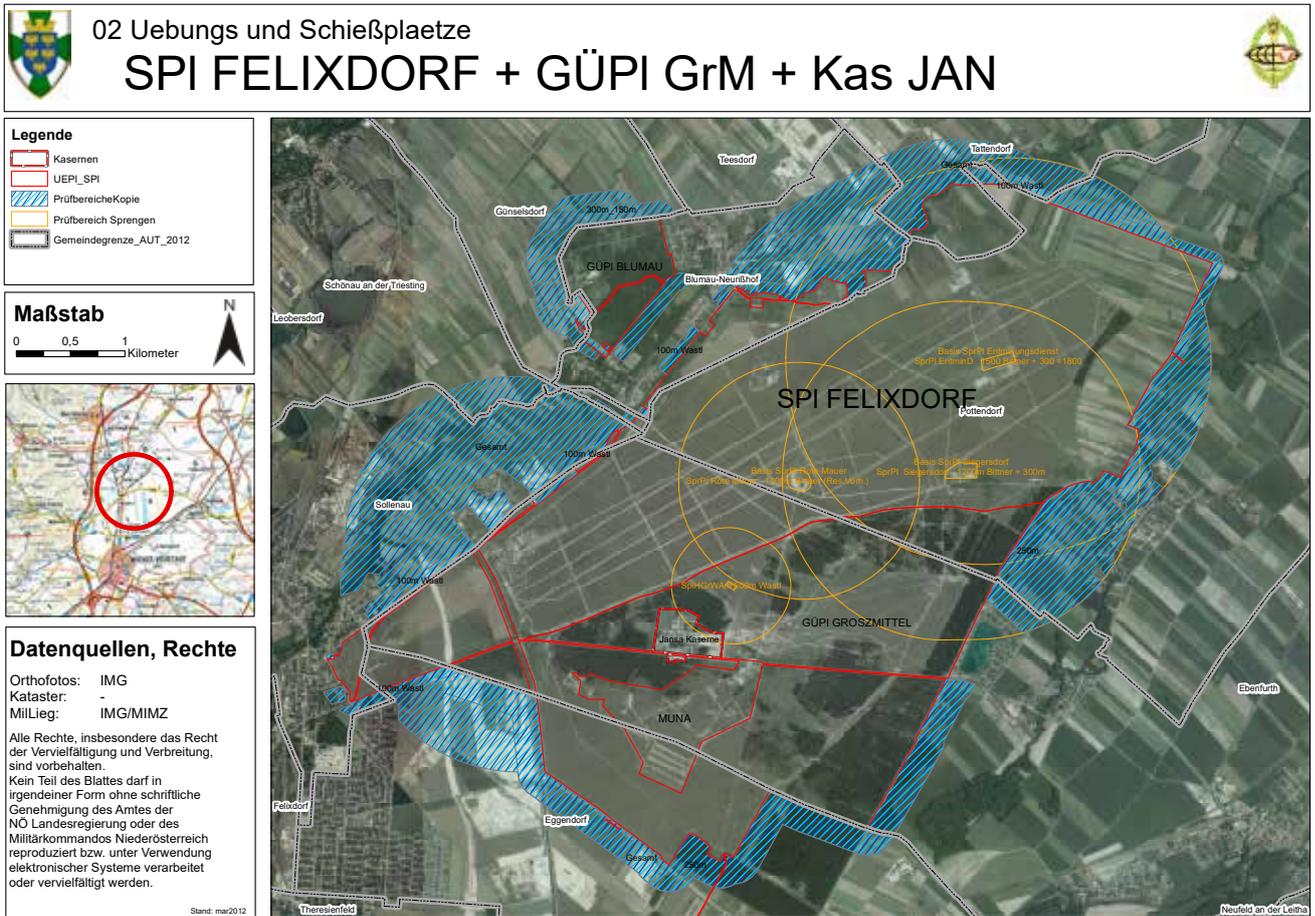
- Durch die Errichtung von Windkraftanlagen in der „Tiefflugstrecke TULLN4“ wurde eine Verlegung der Tiefflugstrecke erforderlich. Diese Anpassung erfolgte im Einvernehmen mit der Fachabteilung.
- Im Zuge der Errichtung von Hochspannungsleitungen im Weinviertel wurde eine Detailprüfung durch das Kommando Luftraumüberwachung (LRÜ) wegen einer Kreuzung mit einer RV-Strecke erforderlich. Die Überprüfung ergab eine ausreichende Höhendifferenz.
- Heranrückende Bebauung hat zu Beschwerden über Schieß- und Übungslärm beim Garnisonsübungsplatz Blumau-

Neurisshof, beim Schießplatz Felixdorf und beim Schießplatz Völtendorf geführt. Den AnrainerInnen des Übungsplatzes Blumau wurde durch Reduzierung der Schießzeiten und durch Einhaltung eines übungsfreien GÜPI-Streifens entgegengekommen. Beim SPI Völtendorf ist im Jahr 2018 der Bau eines Lärmschutzdamms im Zuge der Errichtung einer Ausbildungsanlage geplant.

Kontakt:
Sachbearbeiter:
Werner SUEZ, Oberst
Tel.: 050201-3040310
Mobil: 0664/622 2316
E-Mail: milkdonoe@bmlvs.gv.at

Tabelle 2: mögliche Angaben aus dem milROKat

Militärische Einrichtung	RU2	Gemeinden	RPI
offene Inhalte	alle	Darstellung Gemeindegebiet (pdf oder shp) bei Mitteilung beabsichtigter Veränderungen	auf Anfrage Shp-File
sensitive Inhalte	nach Vereinbarung	Darstellung Gemeindegebiet mit Auflage Datenschutz	auf Anfrage Shp-File



Gemeindeservice Clearingstelle Raumordnung:

Team wurde verstärkt.

Die „Clearingstelle Raumordnung“ in der Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr ist direkte **Ansprechstation für BürgermeisterInnen und Gemeinden zur Beratung in Fragen der örtlichen Raumordnung**, insbesondere mit dem Ziel der Vermittlung und des Interessensausgleichs.

Die Clearingstelle ist **erreichbar**:

- Montag bis Freitag von 08.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 16.00 Uhr
- per **Telefon**: 02742 / 9005-15266
- per **E-Mail**: clearing.ru[at]noel.gv.at
- weitere Informationen und Formulare: www.raumordnung-noe.at

Seit Mitte Oktober wird die Clearingstelle durch **Dipl.-Ing. Johannes Wolf** verstärkt, der sich der Bearbeitung **komplexer Projektanfragen** und der **Koordination von Clearinggesprächen** widmet.



LH-Stellvertreter Stephan Pernkopf begrüßt Johannes Wolf in seinem neuen Arbeitsfeld.

Fotos: NÖ Landespressedienst / Pfeiffer

English Summary



Foto: www.shutterstock.com

A special kind of recycling: Rethinking old spaces.

Population growth always means an increased demand for living and residential space. This demand brings with it the need for construction land, which often presents municipalities with the challenge of finding suitable space. At the same time, it encourages creative ideas for the use of existing areas of neglected building complexes.

Steering of site development: New uses and accompanying effects.

Sustainable settlement development requires economical utilisation of space, the promotion of a new mobility structure and a high level of energy efficiency for buildings. Accordingly, a high priority is given to the use of neglected large-scale spaces in the settlement area or at high-potential hubs of the public transport system. In addition to clear framework conditions, citizens' involvement in planning processes is becoming increasingly important.

Neighbourhood development in dialogue: The reuse of the former Central Constabulary School in Mödling.

From 1935 to 2002, a large area in the south of Mödling was the site of the Central Constabulary School (Gendarmeriezentralschule – GZS). After the school relocated, the site was no longer needed and the buildings stood empty. In the course of a wide-ranging dialogue and working process, a masterplan has now been developed that provides for an intelligent usage mix of residential housing, local retail structure, infrastructure and green areas. In particular, the involvement of residents in the project development has already created a positive and identity-building effect.

After extensive deliberations, work has finally begun: The “New Dockyard Quarters” (Neue Werftquartier) in Korneuburg.

The old Korneuburg dockyard covers a total area of 261,117 m² including the turning basin. Some of the old buildings, as well as the crane and slipway, are heritage listed. Over the years many ideas have been proposed for the site's reuse and new use. After an international competition with active participation on the part of the local population, now finally concrete plans are in place that,

once realised, have the potential to bring considerable added value to city and population. The “New Dockyard Quarters” will offer a blend of urban living and working space in direct proximity to the Danube flood plains and waterfront.

From Glanzstoff to GlanzStadt: A visionary solution. St. Pölten – today a thriving and growing state capital of Lower Austria with 59 227 residents and now over 60 000 jobs – has in recent years undergone a transition from industry city to service-based city. The foundation for this transition is a new urban development that gives an old flagship company a new purpose and the city a “new polish”.

Vienna North/North-West: Historical railway station for modern urban development.

Vienna is growing. Over the coming years, the population of the country's capital is expected to once again reach 2 million. With large inner-city transformation areas such as former railway or barracks spaces, Vienna has significant centrally located land potentials at its disposal and can thus provide space for a relevant portion of housing that will be needed for this population growth. The urban development zone North- and Northwest Station (Nord- und Nordwestbahnhof) is one such inner-city development area in Vienna.

An interplay with a particular significance: The military and spatial planning.

As part of their mission, the Austrian Armed Forces manage various properties and facilities in Lower Austria. The Lower Austrian Military Command is responsible for military interests in the field of local and regional spatial planning. In the case of intended spatial planning changes, the impacts of military facilities on the surroundings are announced by way of the “Military Spatial Planning Register” (Militärischer Raumordnungskataster – milROKat). Measures to implement the desired spatial planning changes are carried out through the military spatial planning system.

Der eilige Leser

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.

Standortentwicklung steuern: Neunutzungen und Begleiterscheinungen. Nachhaltige Siedlungsentwicklung heißt in jedem Fall sparsamer Flächenverbrauch, Förderung einer neuen Mobilitätskultur und hohe Energieeffizienz der Gebäude. Die Nutzung 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.

Stadtteilentwicklung im Dialog: Die Nachnutzung der ehemaligen Gendarmeriezentrale Mödling. Von 1935 – 2002 wurde ein großes Areal im Süden von Mödling für den Betrieb der Gendarmeriezentrale (GZ) genutzt. Nach der Absiedlung der Schule wurde das Gelände nicht mehr benötigt und stand leer. In einem breit angelegten Dialog- und Arbeitsprozess wurde nun ein Masterplan entwickelt, der einen sinnvollen Nutzungsmix aus Wohnbau, Nahversorgung, Infrastruktur und Grünraum vorsieht. Vor allem die Einbeziehung der Wohnbevölkerung in die Projektentwicklung lässt bereits jetzt einen positiven, identitätsstiftenden Effekt spürbar werden.

Nach vielen Überlegungen endlich durchgestartet: Das „Neue Werftquartier“ in Korneuburg. Die alte Werft Korneuburg umfasst inklusive Hafenbecken eine Gesamtfläche von 261.117 m², ein Teil der alten Hallen sowie die Kran- und Slipanlage stehen unter Denkmalschutz. Ideen zur Nach- und Neunutzung gab es bisher viele. Nach einem internationalen Wettbewerb und mit reger Beteiligung der Bevölkerung gibt es nun endlich konkrete Pläne, deren Realisierung großen Mehrwert für Stadt und Bevölkerung bringen kann. Das „Neue Werftquartier“ soll eine Mischung von urbanem Wohnen und Arbeiten in unmittelbarer Nähe von Donauauen und Wasser bieten.

Von der Glanzstoff zur „Glanzstadt“: Eine Vision in Umsetzung... St. Pölten – heute aufstrebende und wachsende Landeshauptstadt Niederösterreichs mit 59 227 Einwohnern und inzwischen über 60 000 Arbeitsplätzen – hat in den letzten Jahren

einen Wandel von der Industrie- zur Dienstleistungsstadt vollzogen. Basis dafür ist eine integrative Stadtentwicklung, die einem alten Imageräger einen neuen Verwendungszweck gibt und der Stadt „neuen Glanz“ verleiht.

Wien Nord/Nord-West: Historischer Bahnhof für moderne Stadtentwicklung. Wien wächst. Innerhalb der nächsten Jahre soll es in der Bundeshauptstadt wieder 2 Mio. EinwohnerInnen geben. Wien verfügt mit seinen innerstädtischen Transformationsflächen wie ehemaligen Bahn- oder Kasernenarealen über große Flächenpotentiale in zentraler Lage und kann damit Raum für einen relevanten Anteil der benötigten Wohnungen zur Verfügung stellen. Die städtebauliche Entwicklungszone Nord- und Nordwestbahnhof ist eine dieser innerstädtischen Entwicklungszonen Wiens.

Wechselwirkung mit spezieller Tragweite: Militär und Raumordnung. Das Österreichische Bundesheer betreibt im Rahmen seiner Auftragsbefreiung Liegenschaften und Einrichtungen in Niederösterreich. Das Militärkommando NÖ nimmt die militärischen Interessen auf dem Gebiet der örtlichen und überörtlichen Raumordnung wahr. Wenn Veränderungen der Raumordnung beabsichtigt sind, werden die Auswirkungen militärischer Einrichtungen auf das Umfeld mit Hilfe des „Militärischen Raumordnungskatasters“ (milROKat) bekanntgegeben. Maßnahmen zur Schaffung der angestrebten Raumordnung werden im Wege der militärischen Raumplanung wahrgenommen.



Österreichische Post AG
MZ07Z037287M
Amt der NÖ Landesregierung
Landhausplatz 1, 3109 St. Pölten

www.noegv.at