

NACHVERDICHTUNG IN HISTORISCHEN ORTSKERNEN UNTER DEM ASPEKT DES ORTSBILDSCHUTZES



Verfasser:



raum und plan

Dipl.-Ing. Josef Hameter
Ingenieurkonsulent für Raumplanung
und Raumordnung
Morenogasse 6/2, 2540 Bad Vöslau

Studie im Auftrag von:



Amt der NÖ Landesregierung
Abteilung
Wohnungsförderung/Wohnbauforschung
Landhausplatz 1/Haus 7A, 3109 St. Pölten

Impressum:

Auftraggeber:

Amt der NÖ Landesregierung
Abteilung Wohnungsförderung/Wohnbauforschung
Landhausplatz 1/Haus 7A
3109 St. Pölten

Auftragnehmer:

raum und plan | Dipl.-Ing. Josef Hameter
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
Morenogasse 6/2, 2540 Bad Vöslau
Tel.: +43/2252/266 023
Mobil: +43/699/12 11 00 42
E-Mail: office@raumundplan.at
Web: <http://www.raumundplan.at>

Verfasser:

DI Josef Hameter
Mag^a. Verena Paul

unter Mitarbeit von:

Lisa Kreuzer

Endbericht vom Juli 2017

Abbildungen: ZT-Büro Dipl.-Ing. Josef Hameter
Bad Vöslau, im Juli 2017

Inhalt

1.	INHALT UND ZIEL DES PROJEKTES	5
2.	METHODIK	8
3.	NACHVERDICHTUNG VOR DEM HINTERGRUND VON SIEDLUNGSDRUCK UND FLÄCHENKNAPPHEIT	10
4.	BEGRIFFSDEFINITIONEN	15
4.1	Begriffsdefinition „Nachverdichtung“	16
4.2	Begriffsdefinition „historischer Ortskern“	17
4.3	Begriffsdefinition „Ortsbild“ und „Ortsbildschutz“	17
5.	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	19
5.1	Gesetze und Verordnungen	20
5.2	Konzepte und Leitlinien	22
6.	ZUM DICHTEBEGRIFF: STADTSOZIOLOGISCHE UND SOZIALPSYCHOLOGISCHE ASPEKTE	25
6.1	Soziale Dimension des Dichtekonzeptes	26
6.2	Wandel von Wohnbedürfnissen und Wohnleitbildern	27
6.3	Subjektives Erleben von Dichte	29
6.4	Sozial- und raumverträgliche Dichte	30
7.	SYMBOLGEHALT DES ORTSBILDES	32
7.1	Identifikation, Ortsbezug, Ortsbild	34
8.	EMPIRISCHER TEIL	36
8.1	Kurzbeschreibung der Gemeinden	37
8.1.1	Bad Vöslau	37
8.1.2	Baden	39
8.1.3	Mödling	41
8.1.4	Kottingbrunn	44
8.1.5	Sooss	46
8.2	Abgrenzung der Untersuchungsbereiche („historische Ortskerne“)	48
9.	QUALITATIVE UND QUANTITATIVE BESTANDSAUFNAHME IN DEN BEISPIELGEMEINEN	50
9.1	Analyse des Ortsbildes	51
9.2	Empfehlungen zur Methodik einer Ortsbildanalyse	54
9.3	Analyse der Verdichtungsmöglichkeiten und städtebauliche Rahmenbedingungen	59
9.3.1	Analyse der Verdichtungsmöglichkeiten (Potenzialermittlung)	59

9.3.2	Analyse der städtebaulichen Rahmenbedingungen	64
10.	STRATEGIEENTWICKLUNG FÜR EINE ORTSBILDENSIBLE NACHVERDICHTUNG	74
10.1	Ortsbildanalyse	77
10.1.1	Qualitätskriterien von Bürgerbeteiligungsverfahren	78
10.2	Die Ermittlung und Eingrenzung von Verdichtungspotenzialen als Grundlage für die Identifikation von Handlungsspielräumen für eine ortsbildsensible Nachverdichtung	83
10.3	Ortsbildsensible Nachverdichtung und raumordnungsrechtliche Instrumente	85
10.3.1	Örtliches Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan / Entwicklungskonzept)	87
10.3.2	Bebauungsplan (inkl. Schutzzonen)	88
10.3.3	Ortsbildgestaltung (Gestaltungsbeiräte)	91
11.	ZUSAMMENFASSUNG	95
12.	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	100
13.	LITERATUR	101

1. Inhalt und Ziel des Projektes



Das vorliegende Projekt befasst sich mit Möglichkeiten und Grenzen einer ortsbildsensiblen baulichen Nachverdichtung in historischen Ortskernen. Unter den Bedingungen eines hohen Siedlungsdrucks in Verbindung mit einer generell zu beobachtenden Flächenknappheit kann Siedlungsentwicklung nicht mehr nur „auf der grünen Wiese“ oder an Siedlungsrändern erfolgen, sondern muss die Weiterentwicklung und Erneuerung des Bestandes ins Auge fassen. Vor diesem stadt- und siedlungsentwicklungspolitischen Hintergrund wurden fünf Gemeinden im Süden der Bundeshauptstadt Wien als Fallbeispiele ausgewählt, um Verdichtungspotenziale und Strategien für eine ortsbildsensible Nachverdichtung aufzuzeigen.

Zu den Untersuchungsgemeinden zählen Gemeinden unterschiedlicher Größenordnung und Siedlungsstruktur, nämlich Sooss, Kottlingbrunn, Bad Vöslau, Baden (alle Bezirk Baden) und Mödling (Bezirk Mödling). Diese Gemeinden sind repräsentativ für eine Region, die in besonderem Maße vom ambivalenten Spannungsfeld zwischen Innenentwicklung und Ortsbildschutz betroffen ist.

Für die genannten Gemeinden wurden exemplarisch Potenziale zur baulichen Nachverdichtung und deren Rahmenbedingungen ermittelt sowie Analysen des charakteristischen Ortsbildes erstellt. Die dazu erforderlichen Arbeitsschritte orientierten sich an folgenden Fragestellungen:

- ⇒ Wie viel zusätzliche Kubatur/wie viel zusätzlicher Wohnraum ist durch Bebauung von Baulücken, Zubauten/Ausbauten von Gebäuden, Abriss/Neubau von Gebäuden bzw. Umnutzungen innerhalb von Ortskernen möglich?
- ⇒ Wie viel von diesem „Verdichtungspotential“ ist als tatsächlich verfügbar zu bewerten?
- ⇒ Welche Interessen und Bedürfnisse der Bevölkerung spielen dabei eine Rolle und wie sind diese angemessen zu berücksichtigen?
- ⇒ Wie sind diese Verdichtungsmöglichkeiten vor dem Hintergrund des grundsätzlichen Schutzes des Erscheinungsbildes historischer Ortskerne (z.B. innerhalb verordneter Schutzzonen gemäß NÖ Bauordnung) zu bewerten?
- ⇒ Welche Möglichkeiten bieten die diesbezüglichen rechtlichen Rahmenbedingungen in Niederösterreich?

Weiters wurde untersucht, welchen Beitrag das Ortsbild zur Ortsbindung und Identifikation der ansässigen Bevölkerung mit ihrem Wohnort leistet. Da sich am Ortsbild häufig Konflikte in der Bevölkerung entzünden, enthält der Bericht auch Empfehlungen zur Bürgerbeteiligung, die auf den konkreten Erfahrungen der untersuchten Gemeinden basieren.

Der vorliegende Bericht richtet sich an Interessierte und Betroffene¹ aus Politik und Praxis. Er dient als Unterstützung zum Umgang mit Nachverdichtung vor dem Hintergrund der bestmöglichen Bewahrung des charakteristischen Ortsbildes. Er soll Gemeinden dabei unterstützen, Signale an die Bevölkerung sowie potenzielle Nutzergruppen und Investoren auszusenden, die darauf hindeuten, dass Gemeinden Ortsbildschutz systematisch berücksichtigen, und dass das materielle und gesellschaftlich erwünschte Erscheinungsbild historischer Ortskerne bewahrt werden soll.

In einem ersten Schritt werden die grundlegenden Konzepte von Nachverdichtung und rechtliche Rahmenbestimmungen erläutert. Dazu zählen die Definition und Abgrenzung der Begriffe „Nachverdichtung“, „historischer Ortskern“ und „Ortsbildschutz“, sowie eine Kurzdarstellung der rechtlichen Grundlagen im NÖ Raumordnungsgesetz, der NÖ Bauordnung und dem Denkmalschutzgesetz.

¹ Zur einfacheren Lesbarkeit werden im Bericht überwiegend männliche Sprachformen bei personenbezogenen Substantiven und Pronomen verwendet, sie beziehen sich jedoch – sofern nicht anders angegeben – auf beide Geschlechter.

Das darauf folgende Kapitel befasst sich mit den psychologischen und soziologischen Aspekten von Nachverdichtung, Ortsbezogenheit und dem Erleben von Dichte. Es folgen eine Quantifizierung und Qualifizierung des baulichen Bestandes in den Ortskernen der Untersuchungsgemeinden sowie eine Analyse des Ortsbildes und der städtebaulichen Rahmenbedingungen. Die Untersuchung von Verdichtungsmöglichkeiten berücksichtigt die Nachfragesituation in den Bereichen Wohnungsneubau, -zubau, -umbau und -sanierung.

Die Frage, wie Bevölkerungsinteressen im Rahmen einer ortsbildsensiblen Nachverdichtungsstrategie berücksichtigt werden können, ist ein weiteres Thema dieser Arbeit. Die Möglichkeiten und Probleme der rechtlichen Implementierung einer Nachverdichtungsstrategie werden im letzten Teil der vorliegenden Arbeit behandelt. Dazu werden für unterschiedliche rechtliche Ebenen des örtlichen Planungssystems Handlungsfelder und entsprechende Umsetzungsmöglichkeiten aufgezeigt.

2. Methodik



In einem ersten Schritt wurde einerseits eine Inventarisierung des charakteristischen Ortsbildes der jeweils untersuchten Gemeinde (insbesondere in Hinblick auf ortsbildprägende Ensembles, denkmalgeschützte Gebäude, Platzsituationen, Freiräume, bedeutende Blickbeziehungen, u. ä.) durchgeführt, andererseits wurden Schwerpunkte für mögliche Nachverdichtungen in den untersuchten Ortskernen und deren Rahmenbedingungen identifiziert. Dies erfolgte nicht zuletzt auch anhand GIS-gestützter Analysen und der Auswertung von Plänen und Luftbildern sowie von Experteninterviews².

Experteninterviews werden in der Sozialforschung eingesetzt, um ein Thema zu sondieren oder eine ganzheitliche Perspektive auf einen komplexen Untersuchungsgegenstand zu gewinnen. Im vorliegenden Projekt dienen die Experteninterviews der Sondierung von Umsetzungsmöglichkeiten einer ortsbildsensiblen Nachverdichtungsstrategie. Aufgrund ihrer Expertise und ihres Kontextwissens bildeten ihre Beiträge eine Brücke zwischen Theorie und Praxis.

Im Zuge des Projektes wurden insgesamt 13 ExpertInnen aus folgenden Bereichen befragt:

Bereich	Anzahl ExpertInnen
Politische EntscheidungsträgerInnen der Gemeinden	4 ExpertInnen (E1, E2, E3, E4)
Zuständige VertreterInnen der örtlichen Verwaltung (Bauämter)	4 ExpertInnen (E5, E6, E7, E8)
NÖ Landesregierung; Abteilungen RU2 (Raumordnung und Regionalpolitik) und Baudirektion	2 ExpertInnen (E9, E10)
Mitglieder von Gestaltungsbeiräten	1 Expertin (E11)
Bundesdenkmalamt	1 Expertin (E12)
Metron AG (Architektur, Raumentwicklung, Städtebau, Verkehr) – Brugg (CH)	1 Expertin (E13)

Als nächster Schritt wurden – basierend auf einer Gegenüberstellung der Nachverdichtungspotenziale und des Ortsbildinventars – potenzielle Konfliktfelder und spezifische Anforderungen in Hinblick auf die Wahrung des Ortsbildes abgeleitet. Diese Spannungsfelder sowie sinnvolle Strategien ihrer Bearbeitung waren Gegenstand einer moderierten Expertendiskussion (Fokusgruppe)³, welche am 18. 11. 2016 im Wasserschloss Kottingbrunn unter der Teilnahme von 11 ExpertInnen (FG1-FG11) stattgefunden hat.

Dritter und letzter Schritt war die Analyse von Umsetzungsmöglichkeiten. Dazu wurde ein Schema entworfen, welches eine ortsbildsensible Nachverdichtungsstrategie skizziert. Dieses enthält Bausteine, die von der Analyse bis hin zur Umsetzung reichen und stellt eine Informationsgrundlage für Gemeinden für einen vorausschauenden und zielorientierten Umgang mit dem Thema Nachverdichtung bereit.

Dieser letzte Schritt wurde ebenfalls fachübergreifend abgestimmt und fand am 13. 1. 2017 in den Räumlichkeiten des NÖ Landhauses unter Beisein von insgesamt sechs ExpertInnen (zwei Vertreter der Abt. RU2 - Raumordnung und Regionalpolitik des Amtes der NÖ Landesregierung, ein Vertreter der NÖ Wohnbauforschung und drei Vertreterinnen und Vertreter des Bundesdenkmalamtes) in St. Pölten statt.

² vgl. Bogner et al. 2005

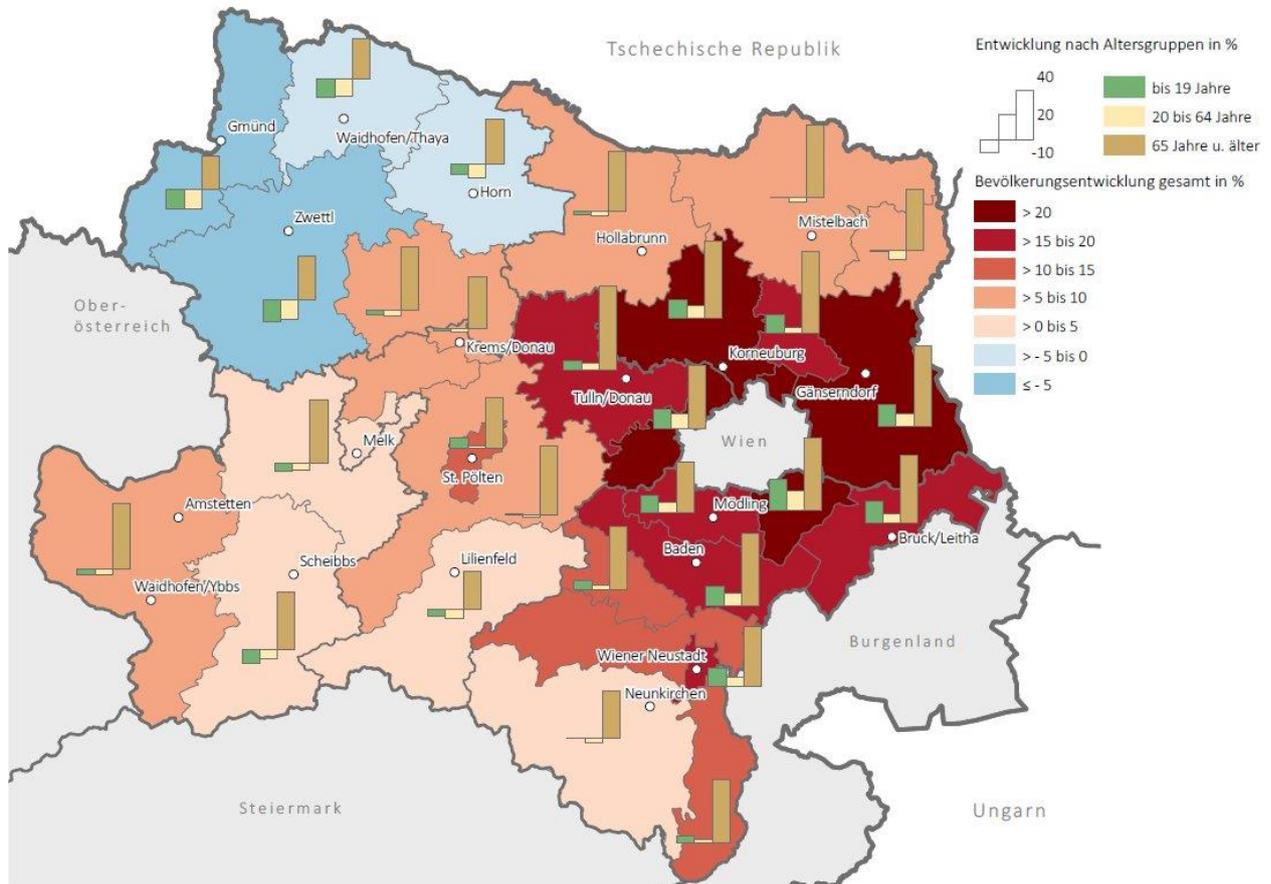
³ Als Auswertungsmaterial dienten die Protokolle der leitfadengestützten Interviews mit ExpertInnen. Diese wurden thematisch ausgewertet (vgl. Flick 2010). Dabei handelt es sich um ein Kodierverfahren, bei welchem der untersuchte Text durch Abstraktion und Zusammenfassung gleicher Inhalte auf eine thematische Struktur hin verdichtet wird. Die jeweiligen Themenstrukturen, Argumentationslinien und Begründungen können dann fallübergreifend miteinander verglichen und kontrastiert werden.

3. Nachverdichtung vor dem Hintergrund von Siedlungsdruck und Flächenknappheit



Gemäß einer Prognose der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) wird Niederösterreich in den nächsten Jahren einen signifikanten Bevölkerungsanstieg verzeichnen, welcher sich in derzeit 1,62 Mio. EinwohnerInnen (2012) und prognostizierten 1,75 Mio. EinwohnerInnen für das Jahr 2030 bzw. 1,85 Mio. EinwohnerInnen für das Jahr 2050 manifestiert.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung NÖ 2011-2031

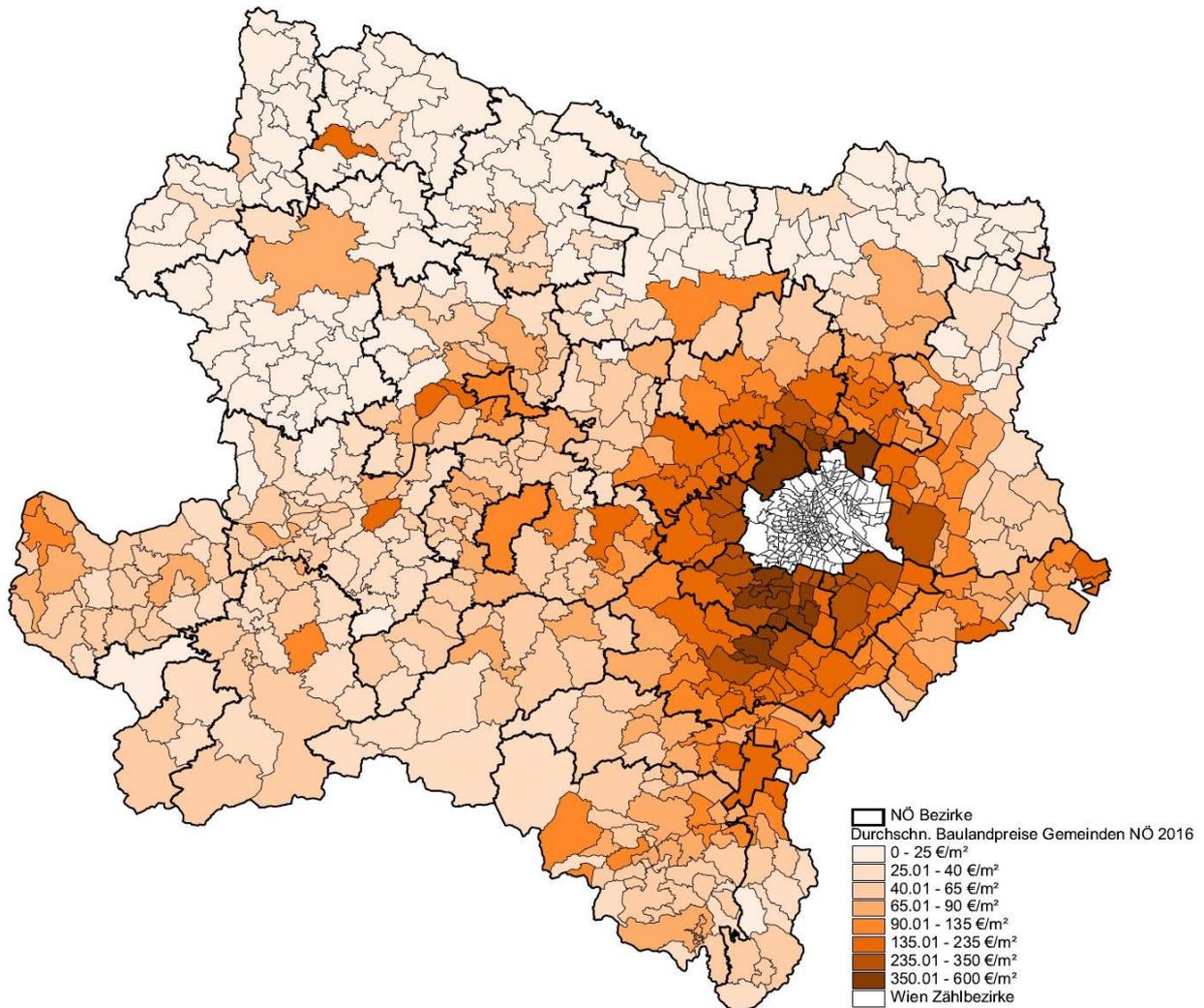


Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, Abt. RU2, 2014.

Kein anderes Bundesland in Österreich weist dabei eine so ausgeprägte räumliche Ausdifferenzierung zwischen Wachstums- und Schrumpfungsregionen auf. Die vielfach in den letzten Jahren aufgetauchte Phrasierung der "zwei Geschwindigkeiten" wird in obenstehender Abbildung deutlich, wonach in den kommenden 15 Jahren von einem weiteren Bevölkerungswachstum rund um die Bundeshauptstadt Wien auszugehen ist, wohingegen die peripheren Regionen wie z.B. das Waldviertel mit weiteren Bevölkerungsrückgängen und einer zunehmenden "Überalterung" der Bevölkerung zu kämpfen haben werden.

Insbesondere der zu beobachtende „urban sprawl“ im Umland der Bundeshauptstadt Wien bedingte dabei in den letzten Jahren - nicht zuletzt aufgrund der beschränkten Verfügbarkeit von baulich nutzbaren Flächen - einen starken Anstieg der Baulandpreise, welcher zu erheblichen Problemen im Wohnungsangebot (vor allem im Hinblick auf „leistbares Wohnen“) führte.

Abbildung 2: Baulandpreise NÖ 2016

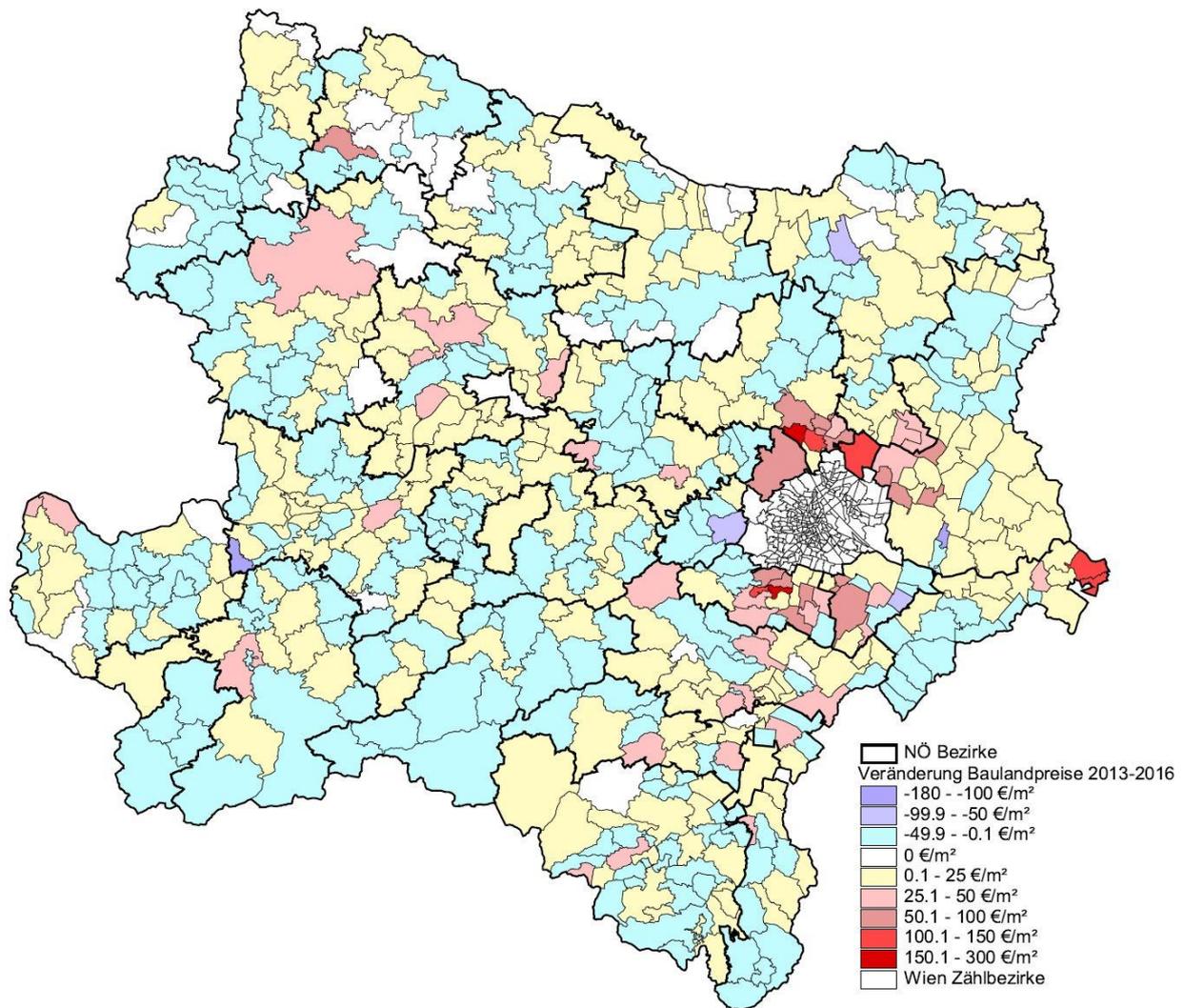


Datenquelle: „Gewinn“, Ausgabe Mai 2016; eigene Darstellung, 2016.

Als grundsätzliche Strategien seitens der Raumordnungspolitik werden dabei zusehends Forderungen nach einem gezielteren Flächenmanagement und aktiver Bodenpolitik laut. Konkret werden Maßnahmen zur sparsamen Verwendung der Ressource Boden und zur Nachverdichtung innerhalb des Bestandes angesprochen.

Im niederösterreichischen Umland nahe der Bundeshauptstadt Wien – und hier in starkem Ausmaß in den Bezirken Wien-Umgebung, Mödling und Baden – sind in den letzten Jahren vermehrt Engpass-situationen zwischen steigender Wohnungsnachfrage und leistbarem Wohnraum bzw. verfügbarem, leistbarem Bauland zu beobachten. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen und auch der Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes (Vgl. §3 Abs. 2 Z. 3 „Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten“) bzw. des NÖ Landesentwicklungskonzeptes („Verdichtungsgebiete“) ist demnach künftig ein besonderes Augenmerk auf potenzielle Verdichtungsmöglichkeiten innerhalb gewachsener Strukturen und im Speziellen auch innerhalb von Ortskernen zu legen.

Abbildung 3: Entwicklung der Baulandpreise NÖ 2013-2016



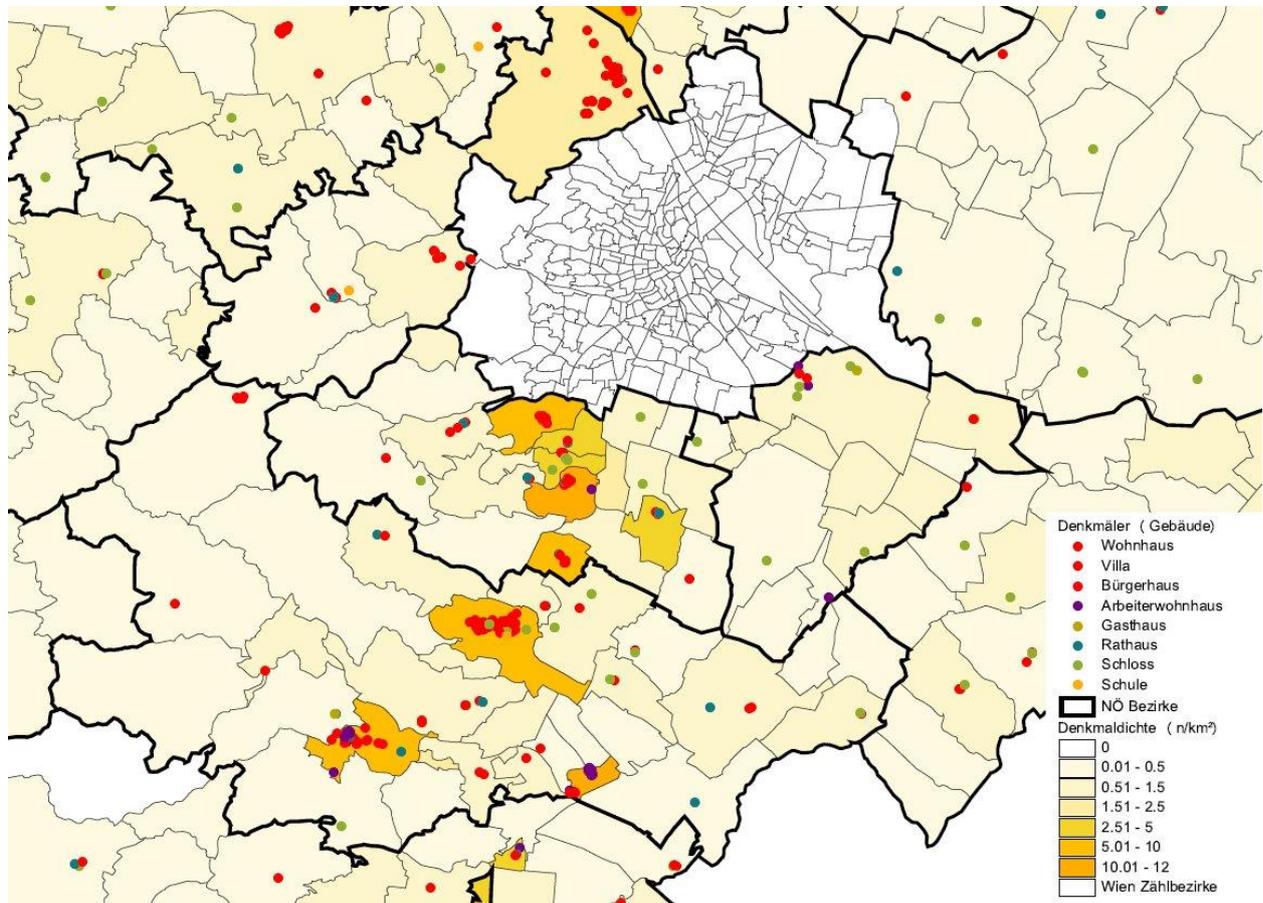
Datenquelle: „Gewinn“, Ausgabe Mai 2015; eigene Darstellung, 2016.

Wie aus obiger Abbildung ersichtlich ist in den letzten Jahren zusehends auch das nördliche Wiener Umland von überdurchschnittlich stark steigenden Baulandpreisen betroffen. Grund für diese Suburbanisierung in Richtung Norden dürften nicht zuletzt die zunehmende Baulandverknappung im Süden Wiens - bedingt nicht zuletzt wohl auch durch ausgewiesene regionale Siedlungsgrenzen - sowie die verstärkte Wohnbautätigkeit der letzten Jahre im 21. und 22. Wiener Gemeindebezirk und die damit verbundenen infrastrukturellen Aufwertungen sein. In den peripheren Regionen des Landes sind die Preise eher stagnierend oder sogar weiter zurück gegangen.

Aufgrund dieses steigenden Siedlungsdrucks im Umland von Wien verstärkte sich in den letzten Jahren auch die Tendenz zur Flächen- und Gewinnmaximierung im Wohnbau durch Bauträger und Immobilienentwickler. Dieses Phänomen steht dabei häufig mit dem Ziel des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes sowie auch den Interessen bzw. Bedürfnissen der betroffenen Bevölkerung in Konflikt. Insgesamt erscheint das typische Erscheinungsbild der charakteristischen Ortskerne in ihren baulichen und soziokulturellen Ausformulierungen durch großvolumige Neubauten bzw. das übermäßige Ausnutzen von Baulücken zusehends bedroht. Innerörtliche Nachverdichtung stellt dadurch in vielen Fällen eher Risiko als Chance für eine strukturverträgliche und nachhaltige Siedlungs- und Stadtentwicklung dar.

Nachstehende Abbildung verdeutlicht die Situation von Gemeinden im Umland von Wien mit hohen Baulandpreisen bei gleichzeitig ausgeprägten Beständen an denkmalgeschützter Bausubstanz:

Abbildung 4: Dichte an denkmalgeschützten Gebäuden (denkmalgeschützte Gebäude/km²)



Datenquelle: Bundesdenkmalamt; eigene Darstellung, 2016.

Insbesondere innerhalb der historischen Ortskerne findet sich nach wie vor ein erheblicher Bestand an bau- und kulturgeschichtlichen Objekten, der zu bewahren ist. Eine systematische Analyse der Möglichkeiten der Zielsetzung „Verdichtung im Bestand“ und daraus abgeleitet Strategien zur innerörtlichen Nachverdichtung stehen daher im Zentrum des skizzierten Projektes. Besonderes Augenmerk wird dabei nicht zuletzt auch auf die Interessen und Bedürfnisse der betroffenen Bevölkerung gerichtet.

4. Begriffsdefinitionen



Das Forschungsthema "Nachverdichtung in historischen Ortskernen unter dem Aspekt des Ortsbildschutzes" behandelt eine spezifische Fragestellung im Zuge der gemeindespezifischen, baulichen wie strukturellen Entwicklung und verwendet dabei Begrifflichkeiten, welche vorweg einer näheren Erläuterung bedürfen:

4.1 Begriffsdefinition „Nachverdichtung“

Der Begriff „Nachverdichtung“ ist ein vergleichsweise junger Terminus in den Themenbereichen von Siedlungsentwicklung und Städtebau.

- *M. Robl* (2010: 137) definiert Nachverdichtung als "Erhöhung der (vorhandenen) Bebauungsdichte in einem bestehenden bebauten oder jedenfalls bebaubaren Gebiet mit im Wesentlichen gleicher Nutzungsart. Es geht um die Ausnutzung noch freistehender Flächen innerhalb eines schon bebauten oder bebaubaren Gebiets durch bauliche Erweiterungen oder Ergänzungen im Falle von Anbau oder ergänzendem Neubau, wofür die überbaubare Grundstücksfläche erweitert wird, und auch um die Steigerung des Maßes der baulichen Nutzung durch Aufstocken oder Ausbau der vorhandenen Bauten, die im Rahmen der bisher bestehenden Baurechte nicht – jedenfalls nicht ohne Dispens - möglich waren." *P. L. Müller* (2015) sieht eine grundsätzliche Unterscheidungsmöglichkeit von Nachverdichtungsmaßnahmen in der horizontalen und vertikalen Nachverdichtung.
- Das deutsche Internet-Portal *bau-welt.de* versteht unter städtebaulicher Nachverdichtung, dass „frei liegende Flächen innerhalb einer bestehenden Bebauung genutzt werden. Häufig handelt es sich dabei um geteilte Restgrundstücke oder Baulücken, die aufgrund ihrer Größe und ihres ungünstigen Zuschnitts schwer zu bebauen sind. Auch die Hinterlandbebauung wird in Kommunen inzwischen aktiv betrieben. Hier entstehen in den Gärten von langen Grundstücken quasi in zweiter Reihe neue Häuser.“ (s.a. http://www.bau-welt.de/neubau/_bautrends/nachverdichtung/index.html; zuletzt abgerufen am 20.12.2016)
- Das "Mini-Lexikon architektonischer Begriffe" der Technischen Universität Graz widmet dem Thema und dem Begriff der „Nachverdichtung“ eine ergiebige Analyse. Insbesondere wird hier einerseits ein geschichtlicher Abriss zum Thema vorgenommen, andererseits werden Beispiele aus der Literatur und geplanten bzw. realisierten Konzepten untersucht. (s.a. <http://minilexikon-architektonischer-modebegriffe.tugraz.at/index.php/modebegriffe/nachverdichtung/>; zuletzt abgerufen am 20.12.2016)

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass Nachverdichtung grundsätzlich nur dort stattfinden kann, wo bereits jetzt ein Grundmaß an städtebaulicher Dichte vorhanden ist. Nachstehende Abbildung verdeutlicht die möglichen Ausformulierungen von Nachverdichtungsmaßnahmen und nennt praktische Beispiele dafür:

Abbildung 5: Arten der Nachverdichtung

	Kubaturrelevanz	Art der Nachverdichtung	Beispiele z.B.
A	Erhöhung der baulichen Masse / Kubaturausweitung	<ul style="list-style-type: none"> • Brachflächennutzung • Baulückenschluss • horizontale Objektverdichtung • vertikale Objektverdichtung 	Siedlungserweiterung tatsächliche "Baulücken" Neubau, Zubau, Anbau Abriss und Neubau, Aufstockung
B	Baulicher Bestand weitgehend unverändert / Kubaturneutralität	<ul style="list-style-type: none"> • Umnutzung / Konversion • Leerstandsnutzung • Objektumbau 	Betrieb → Wohnen, Dachgeschoß-Ausbau durch z.B. Strukturwandel Flächenreorganisation

Quelle: ZT-Büro DI Hameter, 2016.

4.2 Begriffsdefinition „historischer Ortskern“

Hinsichtlich des Begriffes „historischer Ortskern“ ist anzumerken, dass dieser häufig synonym mit den Begriffen „Altort“, „Altstadt“, „historisches Ortszentrum“ und „historisches Stadtzentrum“ verwendet wird.

Grundsätzlich ist allerdings davon auszugehen, dass „historische Ortskerne“ als die seit Bestehen der Orte funktionalen Zentren, in welchen sich üblicherweise auch der überwiegende Anteil an bauhistorischen Gebäuden und Elementen befindet, einzustufen sind.

Für die vorliegende Arbeit, welche in einem empirischen Teil auch fünf Beispielgemeinden im Süden Wiens untersucht, wurden zur Abgrenzung dieser „historischen Ortskerne“ folgende Grundlagen herangezogen:

- Lage innerhalb historischer Stadtmauern (falls vorhanden und ablesbar)
- siedlungsmorphologische Entwicklung der Gemeinden gemäß Österreichischem Städteatlas, der Josephinischen Landesaufnahme (1763-1787), der Franziszeischen Landesaufnahme (1806-1869) und der Francisco-Josephinischen Landesaufnahme (1869-1887) s.a. <http://mapire.eu/de/>
- militärische Aufnahmen in der Zeit um 1872
- aktuelle Orthofotos (Basis: NÖ Atlas und Google Maps)

Erwähnt werden muss in diesem Zusammenhang auch, dass im Zuge der Abgrenzung der historischen Ortskerne der Beispielgemeinden – insbesondere hinsichtlich einer besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse – tendenziell ähnliche Flächenausmaße der Ortskerne angestrebt wurden (Bad Vöslau rd. 33 ha, Baden rd. 30 ha, Kottlingbrunn rd. 27 ha, Mödling rd. 32 ha), einzige Ausnahme bildete die Marktgemeinde Soos mit einem Flächenausmaß von rd. 9 ha.

4.3 Begriffsdefinition „Ortsbild“ und „Ortsbildschutz“

„Ortsbild“ und damit verbunden „Ortsbildschutz“ stellen im Vergleich zu den vorangehenden Begriffen deutlich schwieriger einzugrenzende Begrifflichkeiten dar, was sich nicht zuletzt auch in einer umfangreichen Literatur zu diesem Thema widerspiegelt.

Gemäß einer *Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH)* vom 23.6.2010 lässt sich ein Ortsbild und damit im Zusammenhang stehende bauliche Maßnahmen wie folgt eingrenzen:

„Das Ortsbild ist an Hand des (konsentierten) vorhandenen Bestandes zu beurteilen, insoweit ihm ein Mindestmaß an gemeinsamer Charakteristik (wenn auch nicht vollständiger Einheitlichkeit) eigen ist, welche den (notwendigen) Maßstab dafür bildet, ob ein Bauvorhaben dieses Ortsbild erheblich beeinträchtigt (Hinweis E vom 9. April 1992, VwSlg 13612 A/1992, zum VlbG BauG 1972). Ein Ortsbild (oder Ortsteilbild), dem ein solcher Zusammenhang fehlt, sodass ein Bauvorhaben geradezu beliebig in einem Belang als störend, in anderen Belangen jedoch als sich einfügend empfunden werden kann, ist mangels eines geeigneten Beurteilungsmaßstabes kein schützenswertes Ortsbild. Wenn voneinander abgrenzbare, je eine verschiedene Charakteristik aufweisende Ortsteilbilder festgestellt werden können, muss das Bauvorhaben an dem jeweiligen Ortsteilbild gemessen werden, dem es zuzuordnen ist.“

In den österreichischen Bundesländern ist der Begriff des „Ortsbildes“ bzw. darüber hinaus der „Schutz des Ortsbildes“ auf vielfältige Art und Weise geregelt und teilweise auch rechtlich verankert:

- Das **Kärntner** Ortsbildpflegegesetz von 1990 befindet, dass „das Ortsbild im Sinne dieses Gesetzes das Bild eines Ortes oder von Teilen davon umfasst, das vorwiegend durch Gebäude, sonstige bauliche Anlagen, Grünanlagen, Gewässer, Schlossberge u. ä. geprägt wird, und zwar unabhängig davon, ob die Betrachtung von innen oder von einem Standpunkt außerhalb des

Ortes erfolgt. Das Ortsbild umfasst auch den charakteristischen Ausblick auf Ausschnitte der umgebenden Landschaft.“

- Das **steiermärkische** Gesetz vom 28. Juni 1977 zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes von Gemeinden (Ortsbildgesetz 1977) definiert Ortsbildschutz folgendermaßen:

„Der Ortsbildschutz geht in erster Linie vom Ansatz aus, ein gereiftes und als stimmig erkanntes Bild eines Ortes vor den Zersetzungs Kräften der Zeit zu bewahren. In diesem Geist ist auch das Ortsbildgesetz abgefasst und es gelingt damit auch die Dynamik des Verfalls wirksam zu bremsen.“

- Das **Salzburger** Ortsbildschutzgesetz von 1999 definiert Ortsbild im Sinn des Gesetzes als "das allgemein wahrnehmbare und vorwiegend durch Bauten und sonstige bauliche Anlagen geprägte Bild einer Stadt, eines Ortes oder von Teilen davon.“

5. Rechtliche Grundlagen



Maßnahmen der Nachverdichtung stellen in den meisten Fällen bauliche Aktivitäten dar, welche im Einklang mit den baurechtlichen Gesetzen und Verordnungen des Bundes, des Landes und der Gemeinden zu stehen haben.

5.1 Gesetze und Verordnungen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen finden sich in Niederösterreich dabei in folgenden Rechtsmaterien:

Das **Niederösterreichische Raumordnungsgesetz 2014** (aktuelle Fassung in der 1. Novelle vom 7. Juli 2016) sieht generelle und besondere Leitziele bei der Vollziehung des Gesetzes vor. Hinsichtlich der Thematik "Nachverdichtung" sind dabei folgende Bestimmungen von Relevanz:

§1 Abs. 2 Z. 1 lit. f: Bei der Vollziehung des Gesetzes ist das generelle Leitziel der "Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes" zu beachten.

§1 Abs. 2 Z. 3 lit. a-c, k: Bei der Vollziehung des Gesetzes sind desweiteren folgende besondere Leitziele der örtlichen Raumordnung zu beachten:

- "Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche"
- "Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, sowie Bedachtnahme auf die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel und den verstärkten Einsatz von Alternativenergien"
- "Sicherung und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne als funktionaler Mittelpunkt der Siedlungseinheiten, insbesondere als Hauptstandort zentraler Einrichtungen, durch Erhaltung und Ausbau
 - o einer Vielfalt an Nutzungen (einschließlich eines ausgewogenen Anteils an Wohnnutzung)
 - o der Bedeutung als zentraler Handels- und Dienstleistungsstandort
 - o als Schwerpunkt für Kultur- und Verwaltungseinrichtungen
 - o als attraktiver Treffpunkt für die Bewohner angrenzender Siedlungsbereich
 - o als touristischer Anziehungspunkt."
- "Erhaltung und Entwicklung der besonderen Eigenart und kulturellen Ausprägung der Dörfer und Städte. Bestmögliche Nutzung der bestehenden Siedlung (insbesondere die Stadt- und Ortskerne) durch geeignete Maßnahmen (Stadt- und Dorferneuerung)."

Die Instrumente der örtlichen Raumordnung werden im III. Abschnitt des Raumordnungsgesetzes näher erläutert, wobei jede Gemeinde ein Örtliches Raumordnungsprogramm aufzustellen hat. Im Örtlichen Entwicklungskonzept, welches seit der Novelle 2014 nicht mehr verpflichtender Bestandteil des Örtlichen Raumordnungsprogrammes ist, sind die Ziele des örtlichen Raumordnungsprogrammes – soweit dies thematisch möglich ist – als Plandarstellung räumlich zu konkretisieren, wobei die entsprechenden Planungsrichtlinien sinngemäß anzuwenden sind.

Gemäß §14 Abs. 2 des NÖ Raumordnungsgesetzes ist bei der Erstellung von Flächenwidmungsplänen unter Berücksichtigung der überörtlichen Planungen u.a. auf folgende Planungsrichtlinien Bedacht zu nehmen:

- o Die Inanspruchnahme des Bodens für bauliche Nutzungen aller Art ist auf ein unbedingt erforderliches Ausmaß zu begrenzen

- Bei der Festlegung von Widmungsarten ist auf strukturelle und kulturelle Gegebenheiten sowie das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere in historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichen, Bedacht zu nehmen.
- Bestehende oder geplante Ortskerne können als Zentrumszone im Flächenwidmungsplan festgelegt werden. Dabei ist von den vorhandenen Nutzungsstrukturen und dem Erscheinungsbild auszugehen.

Das Instrument des Bebauungsplanes wird im IV. Abschnitt des Raumordnungsgesetzes näher erläutert. Dieser hat, von den Ergebnissen der Grundlagenforschung ausgehend und auf Grund des örtlichen Raumordnungsprogrammes, die Regeln für die Bebauung und die Verkehrserschließung festzulegen, wobei auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt Rücksicht zu nehmen ist. Der Bebauungsplan besteht dabei aus dem Wortlaut der Verordnung (Bebauungsvorschriften) und den dazugehörigen Plandarstellungen.

Als Inhalte des Bebauungsplanes gibt es einerseits solche, welche für das Bauland festgelegt werden müssen (Straßenfluchtlinien, Bauungsweise und Bauungshöhe oder höchstzulässige Gebäudehöhe), andererseits auch solche, welche festgelegt werden dürfen:

- Schutzzonen für einen baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdigen Baubestand,
- sonstige erhaltungswürdige Altortgebiete,
- die harmonische Gestaltung der Bauwerke in Ortsbereichen,
- Baufluchtlinien,
- Mindestmaße von Bauplätzen,
- Bebauungsdichte oder höchstzulässige Geschoßflächenzahl,
- Freiflächen und deren Ausgestaltung,
- Anbaupflicht an Straßen- oder Baufluchtlinien sowie an Grundstücksgrenzen,
- Straßenfluchtlinien, an denen Ein- und Ausfahrten aus Gründen der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht zugelassen oder an besondere Vorkehrungen gebunden werden,
- die Lage und das Ausmaß von privaten Abstellanlagen, eine von § 63 Abs. 1 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, abweichende Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, eine Regelung der Anzahl und Breite der Ein- und Ausfahrten im Wohnbauland gemäß § 63 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, sowie eine Abweichung von der nach § 65 Abs. 1 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, festgelegten Anzahl von Fahrrad-Stellplätzen,
- das Verbot der Errichtung von Tankstellen und Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten, sowie der regelmäßigen Verwendung von Grundstücken oder Grundstücksteilen als Stellplätze für Fahrzeuge und Anhänger,
- die Anordnung und Ausgestaltung von Fußgängerzonen und dazugehörigen Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge,
- die Gestaltung der Einfriedung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen oder Parks, die Verpflichtung zum Bau solcher Einfriedungen oder deren Verbot, die Festlegung einer Mindestgeschoßhöhe für das Erdgeschoß und das Verbot eines unterirdischen Geschoßes,
- das Gebot der Herstellung von Arkaden für Durchgänge oder von Durchfahrten, wenn dies zur Ortsbildgestaltung erforderlich ist,
- die Anordnung und Gestaltung oder das Verbot von Nebengebäuden und von Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht,
- die Anordnung und Gestaltung oder das Verbot von Werbeanlagen,
- das Gebot oder Verbot der Änderung der Höhenlage des Geländes,
- ein erhöhter baulicher Schallschutz der Außenbauteile,
- Zonen, in denen eine Versickerung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in einem anzugebenden Ausmaß eingeschränkt oder untersagt wird sowie
- Zonen, in denen die Ableitung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in einem dafür vorgesehenen Kanal oder in einem Vorfluter untersagt oder in einem anzugebenden Ausmaß eingeschränkt wird.

Das – im Vergleich zum Flächenwidmungsplan – umfangreich ausgestattete Instrumentarium des Bebauungsplanes zur Regelung der Bebauung verdeutlicht seinen Stellenwert als „Planungstool“, welches in einem besonderen Ausmaß Aspekte der baulichen Dichte und insbesondere auch der Nachverdichtung zu regeln imstande ist. Entsprechende Herausforderungen waren auch Thema einer Expertenfokusgruppe (s. Abschnitt 10.3.2).

Wesentlich für den Bereich historischer Ortskerne und gegebenenfalls vorhandener schützenswerter Strukturen erscheinen auch folgende Bestimmungen:

§31 Abs. 7: Ist es zur Ortsbildgestaltung erforderlich, darf für Schutzzonen und erhaltungswürdige Altortgebiete sowie für Ortsbereiche, in welchen der Baubestand zu mehr als 70 % aus der Zeit vor 1945 stammt, im Bebauungsplan eine vom Abs. 2 (*Anm.: gemeint ist hierbei die Regelung der Bebauungshöhe*) abweichende Festlegung getroffen werden.

§31 Abs. 8: In Schutzzonen darf der Abbruch von Gebäuden verboten bzw. für bewilligungs- oder anzeigepflichtige Bauvorhaben die anzuwendende Bauform und Technologie vorgeschrieben werden.

§31 Abs. 9: Zur Ortsbildgestaltung oder um unzumutbare Belästigungen zu vermeiden, dürfen bestimmte Teile oder ein bestimmtes Ausmaß von Grundflächen von einer Bebauung mit bewilligungs- oder anzeigepflichtigen Vorhaben ausgenommen und zu Freiflächen erklärt werden.

Die **NÖ Bauordnung 2014** regelt allgemeine Vorschriften des Baurechts und der Bautechnik, die Bestimmungen über den Bebauungsplan wurden im Jahr 2014 in das NÖ Raumordnungsgesetz übergeführt. Insbesondere die §§49-56 befassen sich dabei in besonderem Maße mit der Anordnung von Baukörpern auf dem Grundstück (§49), dem Bauwuch (§§50-51), der Zulässigkeit von Vorbauten (§52), der Höhe von Bauwerken (§53), den Bestimmungen über Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan (§54) bzw. über Bauwerke im Grünland und auf Verkehrsflächen (§55).

§56 der NÖ Bauordnung ("Ortsbildparagraph") enthält allgemein gültige Regeln bezüglich der Gestaltung von Bauwerken. Diese müssen in einem "ausgewogenen Verhältnis mit der Struktur und der Gestaltungscharakteristik bestehender Bauwerke im Bezugsbereich" stehen, wobei auf die "dort festgelegten Widmungsarten sowie auf die Charakteristik der Landschaft, soweit sie wegen des Standorts des geplanten Bauwerks in den Bezugsbereich einzubeziehen ist", Bedacht zu nehmen ist. Bei besonders ortsbildwirksamen Bauwerken ist darüber hinaus auf deren Wirkung in Bezug auf das regionalspezifische sowie bau- und kulturhistorisch gegebene Erscheinungsbild Bedacht zu nehmen.

Das Bundesgesetz betreffend den Schutz von Denkmalen wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung (**Denkmalschutzgesetz**) regelt die Angelegenheiten des Denkmalschutzes und soll Denkmalen einen Schutz vor Zerstörung oder Veränderung gewähren, wenn ihre "Erhaltung dieser Bedeutung wegen im öffentlichen Interesse gelegen ist". Das öffentliche Interesse an der Erhaltung im Sinne einer Unterschutzstellung wird dabei wirksam kraft gesetzlicher Vermutung (§2 des Gesetzes), durch Verordnung des Bundesdenkmalamtes (§2a), durch Bescheid des Bundesdenkmalamtes (§ 3) oder durch Verordnung des Österreichischen Staatsarchivs (§25a). Bei Ensembles und Sammlungen kann das öffentliche Interesse an der Erhaltung als Einheit nur durch Bescheid des Bundesdenkmalamtes wirksam werden.

5.2 Konzepte und Leitlinien

Folgende Konzepte und Leitlinien weisen zwar (derzeit) keinen Verordnungscharakter auf, sind jedoch im Zuge der Raumordnung von den untergeordneten Gebietskörperschaften zu beachten bzw. in Erwägung zu ziehen und daher für die gegebene Themenstellung relevant:

Das **NÖ Landesentwicklungskonzept** (2004) legt die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Prinzipien der Entwicklung des Landes als Ziele der Raumordnung und der Landesentwicklung fest. Das Konzept ist als Grundsatzdokument das zentrale Koordinierungs-, Steuerungs- und Informationsinstrument der überörtlichen Raumordnung des Landes Niederösterreich für die verschiedenen Fachbereiche sowie für die unterschiedlichen räumlichen Ebenen. Inhaltlich sieht

das Konzept als Herausforderung nicht zuletzt den steigenden Flächenverbrauch und daraus resultierende Nutzungskonflikte, da "verfügbare Flächen nicht vermehrbar sind, und manche Raumnutzungen miteinander nicht verträglich." (2004: 18) Als Ziele der integrierten Siedlungsentwicklung werden daher u.a. auch dezentrale Konzentration, Multifunktionalität und Nutzungsmischung, Erhaltung der Orts- und Stadtkerne, flächensparende Siedlungsentwicklung, Innenentwicklung vor Außenentwicklung und aktive Bodenpolitik der Gemeinden genannt (2004: 66 bis 70).

Die **Perspektiven für die Hauptregionen** (2005) definieren die Regionen Waldviertel, Weinviertel, Industrieviertel, NÖ-Mitte und Mostviertel als „Entwicklungszellen“ für die Zukunft des Landes Niederösterreich. Diese Perspektiven wurden im Jahr 2015 in einem eigenen Prozess in die "Hauptregionsstrategien 2024" übergeführt. Für die Hauptregion Industrieviertel wurde dabei "Innen vor Außen" als zentrales Leitmotiv in der Raumentwicklung definiert. Konkret werden folgende Zielsetzungen genannt:

„Die Ortskerne, insbesondere jene der Hauptorte, gilt es zu stärken. Dies kann in dem einen Fall die Stärkung der Wohnfunktion, in einem anderen Fall die Stärkung der Dienstleistungsfunktion (Geschäfte und dgl.) bedeuten. Bei der Nutzung von Leerständen, von Brachflächen und von Baulücken wird Nutzungsdurchmischung und Multifunktionalität angestrebt, Nachverdichtungen sind verträglich zu gestalten.“ (2014: 22)

Die **Strategien zur räumlichen Entwicklung in der Ostregion** (2011) hatten die Untersuchung der Stadtregion Wien zum Thema und schufen Entscheidungsgrundlagen für den Umgang mit dem prognostizierten Bevölkerungswachstum, insbesondere in den Bereichen Siedlungs- und Standortentwicklung. Die Teilregion "Stadtregion+" als Planungs Kooperation zur räumlichen Entwicklung der Stadtregion Wien - Niederösterreich - Burgenland nennt dabei u.a. folgende Ziele zur Siedlungs- und Standortentwicklung: "Erhalten und Schaffen abgegrenzter, kompakter und gegliederter Siedlungsstrukturen. Vorrangige Entwicklung der Orts- und Stadtkerne. Innenentwicklung vor Außenentwicklung." (2011: 48) und als Maßnahmen: Vermeiden von Zersiedelungen an den Orts- und Stadträndern, Mobilisieren und Nutzen geeigneter bestehender Baulandreserven - Mobilisierung vor Neuwidmung, Fördern der Verdichtung im Bestand, insbesondere in zentrennahen Lagen, Förderung der Nutzung und Erneuerung bestehender Bausubstanzen, Förderung verdichteter Bauformen. Boden, Infrastrukturkosten und Energie sparen, ausschließlich verdichtete Bebauung im Einzugsbereich von Haltestellen des hochrangigen ÖV, Stärken der Multifunktionalität und Nutzungsmischung von Stadt- und Ortszentren und Integration siedlungsverträglicher Betriebsstätten bei entsprechenden Standortvoraussetzungen – Schaffung städtebaulicher Mischstrukturen. (2011: 49-50). Die Umsetzung dieser Grundprinzipien soll dabei insbesondere auch durch die Schaffung (und darauf aufbauend auch Berücksichtigung⁴) des Instruments einer „Regionalen Leitplanung“ für Siedlungs- und Standortentwicklung insbesondere zur Identifizierung und Festlegung von künftigen regionalen Entwicklungsschwerpunkten und Zielgebieten passieren.

Als neue Herangehensweise der Überörtlichen Raumordnung wurde in Niederösterreich in den letzten Jahren der Prozess der Regionalen Leitplanung etabliert. Basierend auf den Ergebnissen der "Stadtregion+" wurden dabei die künftig absehbaren Herausforderungen der Raumentwicklung unter dem Leitgedanken "Kooperation auf Augenhöhe" von Gemeinden, Region und Land gemeinsam diskutiert und daraus folgend Strategien und Umsetzungsmaßnahmen festgelegt. Der Ansatz der Regionalen Leitplanung wurde erstmals im Nordraum Wien erprobt und in einem zweiten Schritt auch im Bezirk Mödling angewendet. Das Ergebnis des Letzteren stellte der **Regionale Leitplan Mödling** (2016) dar, dessen Verbindlichkeit in den weiteren Abstimmungsprozessen und bei der Umsetzung der gemeinsam vereinbarten Ziele und Maßnahmen entsteht. Wesentliche Leitgedanken zur Siedlungsentwicklung sind dabei die "Konzentration der Siedlungstätigkeit auf Gebiete mit guter

⁴ SRO 2011: 51: " Berücksichtigung der Regionalen Leitplanung in den örtlichen Raumordnungskonzepten zur Festlegung langfristiger Entwicklungsabsichten der Gemeindeplanung."

infrastruktureller Ausstattung und Erreichbarkeit im Öffentlichen Verkehr (stadtregion⁺)" sowie "Von der Außen- zur Innenentwicklung, von der Expansion zur Transformation und Nachverdichtung". (2016: 17)
Exemplarisch sind dabei folgende Leitziele der räumlichen Entwicklung genannt worden:

"Aktivieren „innerer Reserven“, Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- Um- oder Nachnutzung von unternutztem Bestand, Konversion oder Revitalisierung von Altstandorten vor Aufschließung neuer Standorte
- Förderung der Nutzung und Erneuerung bestehender Bausubstanz
- behutsame Nachverdichtung bestehender Siedlungen, besonders in zentrennahen Lagen
- Mobilisieren und Nutzen geeigneter Baulandreserven (Mobilisierung vor Neuwidmung)
- effiziente Nutzung von Betriebsgebieten, z.B.: bauliche Verdichtung, Höhenentwicklung, Minimierung von Nebenflächen, flächensparende Erschließung

Förderung verdichteter, flächen-, infrastrukturkosten- und energiesparender Bauformen, im Neubau wie im Bestand

- verdichtete Bauweisen mit flächensparender Parzellierung
- Mischnutzungen und deren Synergien
- sparsame Erschließung (Sammelgaragen, weniger Stellplätze, vielfältig nutzbare Straßen und Wege)
- Nutzungsoptimierungen bei großflächigen Betriebs- und Handelseinrichtungen

Stadt- und Ortskernbelebung

- Stärken der Multifunktionalität und Nutzungsmischung von Stadt- und Ortszentren
- Integration siedlungsverträglicher Betriebsstätten bei entsprechenden Standortvoraussetzungen
- Schaffung städtebaulicher Mischstrukturen (2016: 23)

Die Forcierung der Innenentwicklung soll dabei mittels Bebauungsplänen, städtebaulichen Verträgen, Vertragsraumordnung, aktiver Bodenpolitik, dem Festlegen von Siedlungsschwerpunkten innerhalb der Gemeinden sowie durch Beratung und Förderung umgesetzt werden.

6. Zum Dichtebegriff: stadtsoziologische und sozialpsychologische Aspekte



Der Umgang in Politik und Planung mit dem Thema Nachverdichtung erfordert auch die Berücksichtigung der Interessen der ansässigen Bevölkerung. Daher werden in einem ersten Schritt stadtsoziologische und sozialpsychologische Konzepte, die mit dem Thema Nachverdichtung in Zusammenhang stehen, erläutert. Nachverdichtung in historischen Ortskernen greift in einen sensiblen Lebensbereich der Bevölkerung ein. Eine transparente Nachverdichtungsstrategie beinhaltet die Information und Beteiligung von BürgerInnen und erhöht die Akzeptanz entsprechender Maßnahmen. Unterschiedliche Beteiligungsformen und praktische Beispiele aus den Untersuchungsgemeinden sind Thema nachfolgender Kapitel.

6.1 Soziale Dimension des Dichtekonzeptes

Der Dichtebegriff wird in der einschlägigen Fachliteratur sehr vielfältig interpretiert. Grundsätzlich ist aber davon auszugehen, dass Dichte als Indikator für "städtische Vielfalt, Lebendigkeit, Erlebnisfülle" und auch als Voraussetzung für Urbanität verstanden wird. Aber auch dieser Zusammenhang ist einem technologischen und gesellschaftlichen Wandel unterworfen. So sieht etwa die Soziologin Erika Spiegel (1998) in der "materiellen" urbanen Dichte nicht länger den entscheidenden Einflussfaktor auf das soziale Leben, da durch die rapiden Entwicklungen der Telekommunikation soziale Entfernungen so geschrumpft sind, dass sie die Anzahl und Art der Sozialbeziehungen kaum noch beeinflussen (Spiegel 1998: 44). Für hohe Kommunikations- und Interaktionsdichten seien weniger materielle Dichte, sondern vielmehr technische, organisatorische und soziale Infrastrukturen notwendig, welche diese Potenziale bündeln und aktivieren. Auf Ebene der Stadtentwicklung gelten verdichtete, kompakte, nutzungsgemischte städtische Strukturen als Voraussetzung für Nachhaltigkeit und als „Gegenpole zu Flächenverbrauch, Energieverschwendung und übermäßigem Verkehrsaufwand“ (Henckel et al. 2010: 113).

Einschränkend ist hinzuzufügen, dass Nachverdichtung diese Effekte nur dann erzielen kann, wenn dadurch zusätzliche Nutzungseinheiten unter konstantem Flächenverbrauch geschaffen werden. Das Schweizer Raumplanungsinstitut Metron, das ein Instrumentarium zur Innenentwicklung und Nachverdichtung erstellt hat, fordert daher ein Bündel an Maßnahmen, das auf mehreren Ebenen gleichzeitig ansetzt:

Ohne wirksame begrenzende Vorgaben seitens des Bundes (Raumplanungsgesetz, Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative) und der Kantone (Raumkonzepte und Richtpläne) lässt sich die Zersiedelung nicht aufhalten. Parallel dazu muss eine Debatte über Platzbedarf und die Energieansprüche jedes Einzelnen geführt werden. Verdichtetes Wohnen ist nicht zuletzt eine Lebensstilfrage. (Metron 2011: 3)

Grundsätzliche Unterscheidungsmöglichkeiten von Dichte finden sich in den Ausprägungen "materielle Dichte", "Einwohner(oder Bevölkerungs-)dichte" und "soziale Dichte". Als materielle Dichte wird dabei die (städte-)bauliche Dichte verstanden, welche sich aufgrund diverser Kenngrößen wie Geschoßflächenzahl, Bebauungsdichte und Baumassenzahl leicht quantifizieren lässt. Auch die Einwohner- oder Bevölkerungsdichte ist als Quotient der Anzahl an Einwohnern pro definierter Raumeinheit gut messbar⁵.

Räumliche Dichten wirken nicht nur auf die Quantität sondern auch auf die Qualität sozialer Kontakte oder Beziehungen ein. Die soziale Dichte, welche auch als Anzahl an sozialen Interaktionen pro definierter Raumeinheit interpretiert werden kann, ist zumeist nicht einfach zu quantifizieren und lässt sich durch baulich-räumliche Eingriffe nur bedingt beeinflussen.

Eine der ersten wissenschaftlichen Betrachtungen zum Thema Dichte wurde vom Soziologen Emile Durkheim (1858-1917) angestellt, der die zunehmende Dichte als eine Ursache für gesellschaftliche Arbeitsteilung und das Entstehen solidarischen Zusammenhalts erachtete. Durkheim unterschied dabei

⁵ Die „Innendichte“ beschreibt, wie viel Wohnfläche pro Person in einer Wohnung zur Verfügung steht.

zwischen "moralischer" und "materieller" Dichte, wobei er unter letzterer sowohl die "bauliche Dichte" der Städte als auch ihre Einwohnerdichte meinte, also eine landläufig beobachtbare Urbanisierung. Er konstatierte, dass sich mit einer Steigerung der "materiellen Dichte" auch der gesellschaftliche Zusammenhalt (die „moralische Dichte“) verändert, da Arbeitsteilung Kooperation und Solidarität erfordern (Roskamm 2011: 23). In den 1960er Jahren beschäftigte sich die 1892 gegründete Chicago School of Sociology erstmals mit sozialpsychologischen Phänomenen von Dichte, welche unter anderem im Rahmen der zentralen Theorie der "Stadtökologie" behandelt wurde. Diese versucht, die Lage städtischer Siedlungen und die Zusammensetzung einzelner "Nachbarschaften" anhand sozialer Wanderungs- und Selektionsprozesse zu erklären. Die "soziale Distanz" wird in der Chicago School bestimmt als der gesellschaftliche Abstand zwischen zwei Individuen und kann als Kehrwert der "sozialen Dichte" gemäß der Definition nach Durkheim interpretiert werden. (Roskamm 2011: 72)

6.2 Wandel von Wohnbedürfnissen und Wohnleitbildern

Wohnen erfüllt vielschichtige Bedürfnisse wie jene nach Aktivität und Erholung, Aneignung, Schutz, Identität sowie nach Privatheit und Kontakt. Die Erfüllung dieser Bedürfnisse steigert die Wohnzufriedenheit, die jedoch keine absolute Größe darstellt, sondern durch ein Herabsetzen des eigenen Anspruchsniveaus oder ein Hinaufsetzen der persönlichen Unzufriedenheitsschwelle reguliert werden kann. (s. Flade 2006: 54) Problematisch ist, dass sich aufgrund veränderter Lebensstile und der Zunahme des Straßenverkehrs zunehmend Funktionen in den Wohnraum verlagern, wodurch „moderne“ Wohnwünsche dazu tendieren, immer mehr Raum in Anspruch zu nehmen. In Verbindung damit stehen das Bestreben, mit dem Wohnraum Individualität auszudrücken, zunehmende Komfortansprüche und der gestiegene Anspruch an Privatheit. (s. Flade 2006: 189-190)⁶ Letzterer variiert zwar nach der sozialen Stellung und Kultur, unterliegt jedoch in unserer Gesellschaft dem universellen Bedürfnis, das Allein- und Gemeinsam-Sein kontrollieren zu können. (vgl. Schultz-Gambard 1990) So sind Wohnräume nach verschiedenen Privatheitsgraden strukturiert, was nutzungsoffenen Räumen und insbesondere kleineren Wohnflächen entgegensteht.

Privatheit beinhaltet die Wahrung der Intimsphäre, die häufig mit einem Sichtschutz, dem Schutz vor aufgezwungenen sozialen Kontakten und der Vermeidung von Enge-Erleben verbunden wird. Jeder Mensch hat individuelle Distanzbedürfnisse, die er zwischen sich und Anderen aufrechterhalten will.

Das südliche Umland von Wien ist insbesondere auch durch anhaltende Zuwanderung aus der Bundeshauptstadt Wien geprägt, eine Entwicklung, die maßgeblich vom Wunsch nach einem eigenen Haus mit Garten motiviert ist. Latente Wohnwünsche in Bezug auf Naturnähe, Ruhe und Familienfreundlichkeit, die vor allem in der Phase der Familiengründung (zumindest vorübergehend) an Bedeutung gewinnen, können scheinbar im Wiener Umland adäquat verwirklicht werden, ohne auf die Nähe zu Wien verzichten zu müssen. Gute Anbindungen ermöglichen das tägliche Ein- und Auspendeln. Entsprechende Freizeitverluste und Belastungen werden in Kauf genommen (vgl. L&R 2003; ÖIEB 2004). Die Studienautoren der vom ÖIEB 2004 veröffentlichten Studie beschreiben dieses Zusammenwirken von städtischen und ländlichen Aspekten der Wohnqualität folgendermaßen:

Eine Abschwächung des Suburbanisierungstrends – oder gar eine Trendumkehr – ist nicht zu erwarten. Wohl hat Urbanität in Hinblick auf Erlebnisgehalt stark an Attraktivität gewonnen. Die empirischen Daten zeigen aber, dass Urbanität als Synonym „konsumbezogener Erlebnisse“ gerne besuchsweise – überspitzt formuliert ‚von der Basis der dörflichen Beheimatung aus‘- konsumiert wird. (ÖIEB 2004: 15)

Grundsätzlich bietet Wohnen im Zentrum zahlreiche Vorteile, wie „kurze Wege“, Ereignisvielfalt, soziale Vitalität und einen hohen Versorgungsgrad an sozialer Infrastruktur. Gerade in Ortskernen sind jedoch Wohnungsgrößen und Grundflächen in der Regel knapper bemessen als in Randbereichen. Daher

⁶ Rössler 2001: Der Wert des Privaten; Altmann J.; Lang A. 1988: Die postmoderne Familie.

können Nachverdichtungsprojekte in zentralen Lagen in Konflikt mit den angesprochenen Wohn- und Rückzugsbedürfnissen treten. Dies ist zwar nicht notwendigerweise der Fall, da Dichte subjektiv unterschiedlich erlebt und bewertet wird, steht aber zumindest in einem Gegensatz zum Wohnleitbild des frei stehenden Einfamilienhauses, das für Umlandzuzügler tendenziell eine besonders erstrebenswerte Wohnform darstellt (vgl. ÖIEB 2004: 2015):

Die im 19. Jahrhundert aufkommende Großstadtkritik und bald einsetzende Stadtflucht finden sich dabei auch heute noch in den Sehnsüchten des modernen Zivilisationsmenschen wieder, der mit dem Häuschen im Umland und Abenteuerreisen den Zwängen moderner Gesellschaften zu entgehen sucht. (Brühl et al. 2006: 13)

Für eine gezielte Entwicklung des Wohnraumes in Ortskernen ist gerade in Gebieten mit hohem Siedlungsdruck in Verbindung mit Flächenengpässen eine Entwicklungsstrategie nötig, die Qualitäten eines verdichteten Wohnumfeldes sowie einen – für Ortskerne typischen – Nutzungsmix als Aspekt von Wohnqualität deutlich macht. Veränderungen der Arbeitswelt und Lebensstile können das Wohnen in verdichteten Strukturen vor dem Hintergrund hoher Grundstückspreise durchaus wieder attraktiver machen.

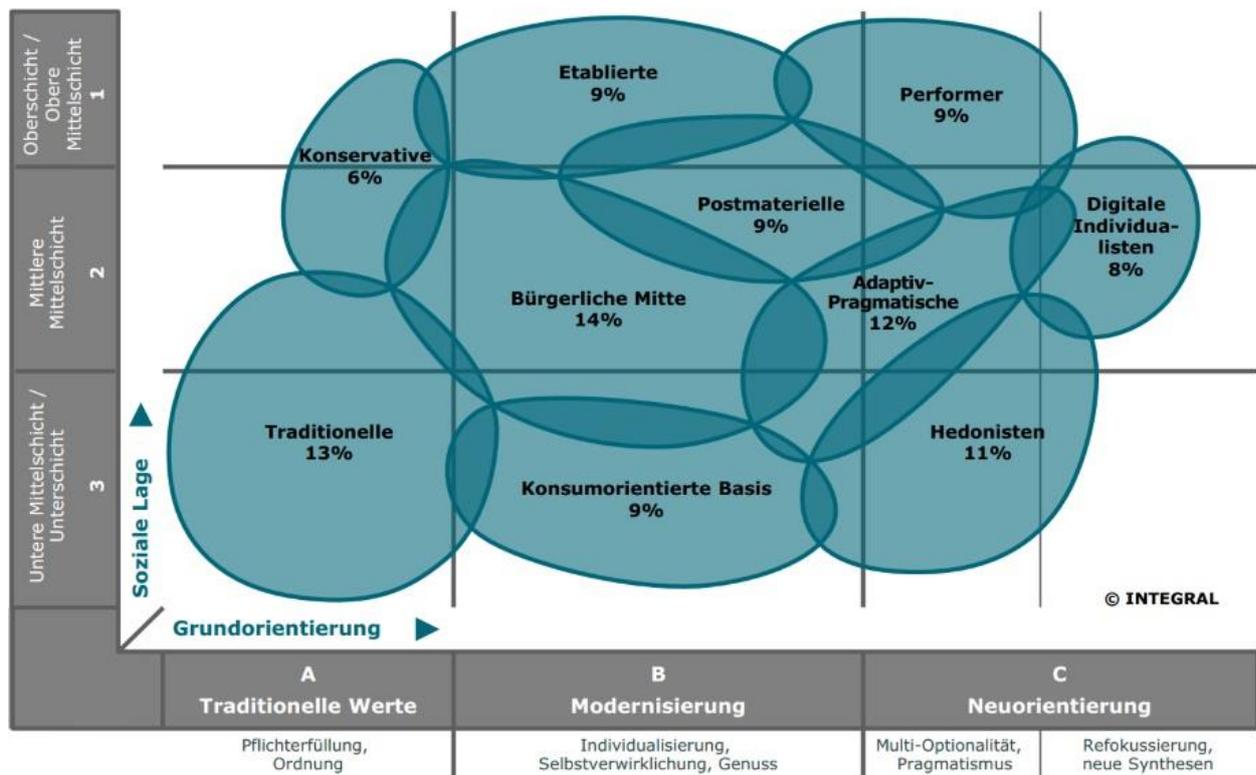
Dazu kommen Veränderungen in den Lebensformen, die sich auf die Haushaltsstrukturen maßgeblich auswirken. Seit den 1990er Jahren lässt sich ein starker Anstieg der Anzahl an Haushalten feststellen, der mit einer gleichzeitigen Verkleinerung dieser Haushalte einhergeht (Amann/Lugger 2016: 9) Vor allem der Anteil an nichtehelichen Lebensgemeinschaften und Einpersonenhaushalten ist in diesem Zeitraum gestiegen. Gleichzeitig ist jedoch der Flächenverbrauch für Wohnen stark gestiegen, die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt derzeit bei rund 100 m², der Wohnflächenkonsum pro Einwohner beträgt rund 45 m² und ist vor allem bei Eigenheimen überdurchschnittlich hoch (s. dazu Fassmann www.gbv.at; 5.54.2017). Dieser Strukturwandel von Haushalts- und Lebensformen schlägt sich auch in der Kultur der Lebensführung nieder.

Einen sozio-kulturellen Indikator für das Verhältnis von modernen oder progressiven zu traditionellen Lebenskonzepten, die auf eine Akzeptanz bzw. einen Bedarf an alternativen Wohnformen hindeuten, liefert die Darstellung von Lebensstilen. Diese werden in Österreich analog zu Deutschland im Rahmen von „Sinus-Befragungen“ ermittelt.⁷ Etwa die Hälfte der Befragten kann demnach noch immer den traditionellen bisher verbreiteten Milieus zugerechnet werden („Traditionelle“, „Konservative“, „Etablierte“, „Bürgerliche“ und „konsumorientierte“ Milieus). Stadt-Umland-Wanderung in Gebiete mit teuren Grund- und Mietpreisen dürfte eher ein Phänomen in mittleren bis höheren Schichten darstellen (s. vertikale Achse in Abbildung 6). Diese umfassen in relativ hohem Ausmaß angepasste (konservative / bürgerliche / etablierte / pragmatische) Milieus. Anteile progressiver Milieus, von denen Impulse für innovative Wohnformen ausgehen könnten, sind zwar vorhanden, bilden aber keine kritische Masse.

In Bezug auf die Auswirkungen des sozio-strukturellen Wandels auf die Stile der Lebensführung und damit verbundene Offenheit für alternative oder gar experimentelle Wohnformen („Generationenwohnen“, „Wohnen ohne Auto“, „Gemeinschaftswohnen“, etc.) lassen sich daher keine eindeutigen Trends ableiten.

⁷ Unter Milieus versteht man in der Sozialstrukturforschung Gruppen von Menschen mit ähnlichen Lebensbedingungen und ähnlichen inneren (Wert-)Haltungen, die sich in typischen sozio-kulturellen Mustern der alltäglichen Lebensführung („Lebensstile“) niederschlagen. (vgl. Weischer 2011: 381-383) Die Konzeption der Sinus-Milieus wurde vom deutschen Marktforschungsinstitut „Sinus“ entwickelt und findet vor allem in der Konsumentenforschung Anwendung. (s. dazu auch a. O.: 435-439)

Abbildung 6: Lebensstile – Darstellung der „Sinus-Milieus“ in Österreich



Quelle: http://www.integral.co.at/de/sinus/milieus_at.php, 2016.

6.3 Subjektives Erleben von Dichte

Sozialpsychologisch ist Dichte insofern von Bedeutung, als dass unter diesem Aspekt zwischen Dichte und Enge unterschieden werden muss. Als "Enge" wird dabei die subjektive psychische Erfahrung durch vorhandene räumliche Einschränkungen verstanden, welche die individuellen Handlungsspielräume der Individuen begrenzen, eine Überstimulation hervorrufen und mit dem Verlust erlebter Kontrolle einhergehen (s. Flade 2006: 111). Diese Stressoren treten vor allem bei hoher Belegungsdichte, die mit Unruhe verbunden ist, in Kombination mit hoher Dichte in einem Wohngebiet auf. (Flade 2006: 11-42) Entsprechender Stress entsteht, wenn aufgrund der Dichte Reizüberflutung ausgelöst wird, wenn man sich nicht mehr sozial entziehen kann und wenn der personale Raum verletzt wird. Ausschlaggebend ist in jedem Fall, ob durch die Ansammlung von Menschen auf engem Raum Lärm ausgelöst wird. Wichtig ist allerdings auch, dass zu geringe Dichte verbunden mit der Wahrnehmung von Abgeschlossenheit, Kontaktarmut und Isolation ebenso negative Effekte auf das Wohlbefinden haben kann.

Ein wesentlicher Aspekt des subjektiven Erlebens von Dichte resultiert auch aus der Wahrnehmung der Höhe von Gebäuden in Verbindung mit der Beeinträchtigung der „sozialen Überschaubarkeit“ aufgrund des Zuzugs neuer Bewohner. Vor allem unter Nachbarn können dadurch Widerstände ausgelöst werden, die nicht allein durch die Maßstäblichkeit baulicher Veränderungen zu erklären sind.

Eberle (2015) unterscheidet zwischen der *baulichen Dichte*, womit die Verteilung der oberirdischen Gebäudeflächen in Bezug auf einen begrenzten Stadtraum gemeint ist, und einer *atmosphärischen Dichte*, womit die Intensität der sinnlichen Wahrnehmung und die spezifische Stimmung in den Außenräumen ausgewählter „Perimeter“ einer Stadt verstanden wird. Dazu gehören „optische, akustische, taktile und olfaktorische Reize“ genauso wie das Gesamtbild des jeweiligen Quartiers und die Wahrnehmung des sozialen Lebens, womit man sie auch als "gefühlte Dichte" bezeichnen könnte. (2015: 39)

6.4 Sozial- und raumverträgliche Dichte

Vor- und Nachteile unterschiedlicher Dichten wurden in einer langen Tradition sowohl im Hinblick auf die Lebensqualität als auch auf den Städtebau abgewogen. So formulierte der britische Stenograph Ebenezer Howard die Idee einer ringförmig angelegten „Gartenstadt“, die durch ihre Grünflächen, Produktions-, Bildungs- und Kulturstätten als Gegenentwurf zum Leben auf dem Land bzw. in der Großstadt dienen sollte (Howard 1968).

Anfang des 20. Jahrhunderts beschäftigte sich der Soziologe Georg Simmel mit den Anforderungen und Eigenheiten des städtischen Lebens (Simmel 1903). Er stellte fest, dass mit der Dichte von Menschen bestimmte Verhaltensweisen einhergehen, die durch eine Vielfalt an Erfahrungen, Wahrnehmungen und Erlebnissen angeregt werden. Diese stellen eine Beanspruchung dar, auf die Stadtbewohner mit Distanz, demonstrativer Gleichgültigkeit und einem von Sachlichkeit und Zurückhaltung geprägten zwischenmenschlichen Umgang reagieren. Das Bedürfnis nach Individualität wird durch Selbststilisierung und Selbstdarstellung befriedigt, weshalb öffentliche Räume und Plätze als Bühnen des „Sehens und Gesehen-Werdens“ so wichtig sind.

Louis Wirth, ein Soziologe und Vertreter der Chicago-Schule, hat 1938 den Aufsatz „Urbanität als Lebensform“ veröffentlicht. Stadt wird darin insbesondere durch die Merkmale Dichte und Heterogenität charakterisiert und als „Prototyp der industriellen Massengesellschaft“ beschrieben. Der Zusammenhalt in der Stadt basiert demnach nicht bloß auf Solidarität, sondern auf formalen Organisationen und Kontrolle. Menschen begegnen einander nicht als Individuen, sondern als Rollenträger, was mit sich bringt, dass die Mehrheit der sozialen Kontakte zweckorientiert und sachlich ist. Das Leben in der Stadt kann einerseits Isolationsgefühle und Einsamkeit mit sich bringen, andererseits fördert die Begrenzung der Individualität Toleranz gegenüber anderen Menschen.

Dieser Argumentation folgt auch der deutsche Soziologe Hans Paul Bahrdt. Er sieht Anfang der 1960er Jahre in der Marktfunktion von Städten die Ursache für mangelnde Identifikationsmöglichkeiten mit einer Gruppe. Tauschorientierte Regeln, Kontingenz und Distanz prägen das Leben in der Öffentlichkeit. Vor diesem Hintergrund erlangt die Selbstdarstellung eine Brückenfunktion, um durch das Hervorheben von Unterschieden und Gemeinsamkeiten Kommunikation herzustellen. Das Leben in der Stadt verläuft zwischen den Polen Privatheit und Öffentlichkeit. Angesichts der zunehmenden Unüberschaubarkeit städtischen Lebens gewinnen Zwischenformen wie die Arbeitswelt aber auch die Privatsphäre als Gegenwelt zur Öffentlichkeit an Bedeutung.

Insgesamt ist das Leben in der Stadt im Vergleich zu dörflichen Strukturen durch weitmaschige soziale Verkehrskreise geprägt. Zwar bilden sich nachbarschaftliche Beziehungen, diese sind jedoch eher unverbindlich und lose (vgl. Hamm/Neumann 1985). In der Stadtsoziologie hat die Frage, ob homogene oder heterogene Nachbarschaften förderlicher für den sozialen Zusammenhalt sind, eine lange Forschungstradition. Empirisch belegt ist, dass Menschen intensivere und häufigere Kontakte zu Anderen pflegen, die ihnen hinsichtlich ihrer sozialen Stellung ähnlich sind (s. oben). Erklärt wird dies mit der Reduktion von Verhaltensunsicherheit, da vorausgesetzt werden kann, dass gemeinsame Normen und Werte gegeben sind. Außerdem werden die Bewohner von etwaigen Anpassungsleistungen entlastet. Empirische Untersuchungen belegen, dass die Wohnzufriedenheit umso höher ist, desto höher die wahrgenommene Ähnlichkeit mit den Nachbarn ist (s. Marcus/Sarkissian 1986: 42). Aktive Kontakte zwischen Nachbarn sind umso häufiger desto homogener die Nachbarschaft und desto größer die wahrgenommene Ähnlichkeit zwischen den Bewohnern ist (Hamm 1990: 501). Nachbarschaften sind jedoch immer von individuellen Abschottungsversuchen geprägt. Ritualisierte Handlungen und Rückzug sind Strategien, um zu große Intimität zu verhindern und sich informeller Kontrolle zu entziehen. Angesichts zunehmender Bebauungsdichten in Städten fordern UmweltpsychologInnen, dass bauliche Strukturen sowohl den Rückzug in den privaten Wohnraum als auch die Rückkehr in das öffentliche Leben erleichtern sollen (Harloff / Ritterfeld 1993: 41).

Der US-amerikanische Architekturtheoretiker Christopher Alexander nennt in seinem 1977 erschienenen Werk "Eine Muster-Sprache" städtebauliche Richtwerte hinsichtlich sozial- und raumverträglicher

Dichte. So sieht er beispielsweise Probleme sowohl in Wohn- als auch in Bürogebäuden, wenn sie mehr als vier Geschoße hoch sind. Sollten Gebäude dieses Limit überschreiten, so sollten dies seiner Argumentation nach keine Wohngebäude sein (1977: 125). Weiters sieht er einen Nachteil in zufällig verteilten örtlichen Dichten, vielmehr fordert er - ausgehend vom „exzentrischen“ Kern einer Gemeinde - Zonen mit abnehmenden örtlichen, "stabilen" Wohndichten.

7. Symbolgehalt des Ortsbildes



Wie bereits unter Kapitel 4.3 erläutert, ist der Begriff des "Ortsbildes" in der Fachliteratur und in den entsprechenden gesetzlichen Regelwerken sehr unterschiedlich definiert. Grundsätzlich wird darin jedoch die Menge sämtlicher ortstypischer und -prägender Elemente in einem abgegrenzten Bezugsbereich verstanden, welche sowohl bauliche Strukturen als auch Plätze, Grünräume und sonstige Elemente enthalten kann. Als kleinsten gemeinsamen Nenner kann man den Umstand sehen, dass das Ortsbild aufgrund seiner symbolischen Bedeutung zu den wesentlichen Alleinstellungsmerkmalen von Siedlungen zählt.

Bauliche Strukturen gewinnen ihren Symbolgehalt durch die Verbindung individueller Wahrnehmung mit Interpretationen, die sich aus sozialen Interaktionen entwickeln. Im Grunde besteht ein Wahrnehmungsprozess aus Reizverarbeitung anhand subjektiver Bedeutungen (s. Auer 1978: 67). Damit ist gemeint, dass die Informationsverarbeitung von eigenen Wertungen und Erwartungen gesteuert wird. Daher ist auch der erste Eindruck so dominant für alle folgenden Eindrücke. Eine Umwelt, die nur unvollständig erfasst werden kann, wird automatisch zu einem sinnvollen Ganzen ergänzt. Besonders prägnante Eindrücke des Ortsbildes wie Straßenzüge, Ensembles oder Plätze sind daher zentrale Komponenten des gesamten Image eines Ortes. Eine Interviewpartnerin führt auf die Frage hin, wie ihrer Ansicht nach ein Ortsbild zu definieren wäre, aus:

Ein Ortsbild ist für mich immer der erste Eindruck, wenn ich in einen Ort komme: Wie ist die Ortseinfahrt, wie sieht der Gesamteindruck aus? Ist die Straße in Ordnung, ist die Beleuchtung ausreichend? Sind die Blumen in Ordnung, also ein Gesamtbild. (E3: 1)

Grundlegend für das Verständnis der visuellen Wahrnehmung gebauter Umwelt sind Erkenntnisse der Gestaltpsychologie. So sagt das Gestaltprinzip, dass Einzelteile automatisch in zusammenhängenden Formen (Gestalten) wahrgenommen werden (s. auch Geisler 1978: 25), woraus sich aber nur sehr allgemeine Schlüsse über die Wahrnehmung des Verhältnisses von Außenraum und Bebauungsstruktur ziehen lassen (s. Bär 2008: 12-13):

Ein Gebäude weckt in dem Maße unser Interesse, wie wir darin ein „Zusammenwirken“ von Raum und Form, von Rhythmus und Farbe erkennen. In manchen Fällen – bei städtischen Wohnhäusern oder ländlicher Architektur z. B. – beruht diese Wirkung oft ganz einfach auf der Harmonie zwischen dem Bauwerk und seiner Umgebung. In anderen – den interessantesten – Fällen ist diese Zusammenwirken äußerst komplex und der kunstvollen Planung eines oder mehrerer kreativer Köpfe zu verdanken (Bär 2008: 13).

Die Betrachtung räumlich zusammenhängender Strukturen als Mittel zur Beschreibung eines Ortsbildes wird von einer Expertin für Ortsbildschutz aus der Schweiz folgendermaßen erörtert:

Die Gestaltpsychologie, ... , geht unter anderem von einem visuellen Verstehen aus. Sie lehrt beispielsweise, dass die Erscheinung oder Wirkung eines jeden Details von dessen Stellung, Rolle und Aufgabe im Ganzen bestimmt wird. Dies heißt, übertragen auf eine bauliche Situation, dass jedes Ensemble im Zusammenhang mit den benachbarten Baugruppen oder Grünräumen betrachtet werden muss, und dass sich die Bewertung des Ensembles nach seiner Bedeutung und Rolle im Ortsganzen verändert. (Heusser Keller 2012: 676)

Wahrnehmungspsychologisch können „Dinge, die aufeinander bezogen sind, leichter im Gedächtnis behalten werden“ (Auer 1978: 76). Elemente in räumlicher Nähe, ähnliche Elemente und Elemente, deren Erscheinungsform auf eine gemeinsame Entwicklung hin deuten, werden als Gruppen erfasst, Muster werden in Hinblick auf eine sinnvolle Gesamtform ergänzt (vgl. Gerrig/Zimbardo 2008: 141-156).

Auch für eine befragte Expertin für Ortsbildpflege ist die Übereinstimmung mit der gebauten Umgebung im Sinne ableitbarer Strukturen, Proportionen und Gestaltungselemente, die eine gewisse Zugehörigkeit signalisieren, eine wesentliche Komponente des Ortsbildes:

Ich würde mal so beginnen und hinterfragen, ob es eine strukturelle Geschlossenheit gibt? Gibt es eine ableitbare Gestaltungssprache, gibt es eine Ensemblewirkung (gibt es gemeinsame Zeitepochen), sind Projekte neu dazu gekommen und wenn ja, haben die Objekte diese Prinzipien bzw. Gestaltungs-

sprache aufgenommen? Trotzdem soll bei Neubauten kein stilkopierendes Nachbauen passieren. Stilreinheit ist nicht das Maß aller Dinge! Zum Beispiel der Retzer Hauptplatz: Manchmal ist es von der Gestaltungssprache sehr unterschiedlich in Bezug auf Höhe usw., kann aber trotzdem einheitlich wirken und eine Geschlossenheit darstellen. (E9: 1)

Betrachtet man das Ortsbild als System von Zeichen und Symbolen, bilden bestimmte Raum- anordnungen, architektonische Gesten, Materialitäten, Maßstäblichkeiten, Grund- und Aufrisse eine spezifische symbolische Struktur („Syntax“⁸), die ein Ortsbild charakterisieren:

In Paris sieht man z.B. die durchgehenden Linien, auch diese Zonierung ergibt eine Schichtung (z.B. durch Steildächer), sowohl von der Geometrie, als auch von der Farbgebung, wenn das z.B. jemand umdreht; dieser Vorgang führt zu einer massiven Zäsur im Straßenraum, vorherrschende Linien durch Traufen oder Gesimse oder Kartongesimse oder am Beispiel Paris, diese französischen Balkone, welche eine lineare Struktur hinein bringen. Oder am Beispiel vertikale und horizontale Gliederungen, wenn ein Straßenzug durch vertikale hohe Baukörper bestimmt wird und auf einmal wird das unterbrochen – das beeinträchtigt massiv; also: horizontale und vertikale Strukturen. Bei der Materialität ist meiner Meinung nach eher die Farbgebung wichtig. Wenn der Bestand mehrheitlich Putzoberflächen hat, kann man trotzdem mit vorgehängten Platten oder eventuell auch Blech arbeiten, das würde für mich keinen Störfaktor darstellen, eher z.B. Jugendstilelemente versus magentarote Farben, was gar nicht geht. Wichtig ist es, mit der Farbgebung zu arbeiten. (E9: 1)

Aus diesen Überlegungen heraus lassen sich die formalen Prinzipien der **strukturellen Ähnlichkeit** und **Ableitbarkeit** für ein Ortsbild formulieren, die jedoch im Einzelfall anhand der jeweiligen Gegebenheiten operationalisiert werden müssen. Auf Basis der empirischen Erhebungen und Gespräche mit ExpertInnen lassen sich wohl über allgemeine Gestaltungsprinzipien hinaus keine einheitlichen Standards definieren, die der Spezifität einzelner Ortskerne gerecht werden können. Dies erfordert einen Kommunikationsprozess mit GemeindevertreterInnen und BürgerInnen, welcher durch die Einschätzung von Fachleuten ergänzt bzw. fokussiert wird. Ein wichtiger Nebeneffekt einer Ortsbildanalyse ist, dass materielle und soziale Erscheinungsformen des eigenen Ortes bewusst betrachtet werden und dadurch der Blick für vorhandene Qualitäten geschärft wird. Für Probleme im Hinblick auf die Weiterentwicklung von Ortskernen lassen sich dadurch neue Lösungswege erkennen.

7.1 Identifikation, Ortsbezug, Ortsbild

Die nach außen wahrnehmbare Charakteristik eines Ortsbildes hat hinsichtlich des Erlebens und Empfindens für die BewohnerInnen auch nach innen eine identitätsstiftende Funktion. Identifikation ist das Ergebnis eines Aneignungsprozesses. Durch ihn können eine gefühlsmäßige Bindung und ein Zugehörigkeitsgefühl an die Umwelt hergestellt werden.

Das Gefühl der Vertrautheit und ein Ortsbezug entstehen dann, wenn Orte ihre Bewohner und zwischenmenschlichen Beziehungen symbolisieren. Hierzu muss man sich vorstellen, dass der Raum nicht nur den äußeren Rahmen für Wahrnehmungen bildet, sondern auch für konkrete Handlungen, für die er unterschiedliche „Szenerien“ liefert. In spezifischen räumlichen „Settings“ werden typische soziale Handlungen vollzogen wie etwa das „Schaufensterbummeln“ in einer Fußgängerzone oder das beiläufige Grüßen und Plaudern auf der Straße. Diese ritualisierten Handlungen verleihen Räumen eine bestimmte soziale Bedeutung. Erst das Sozialgefüge macht Räume für ihre BewohnerInnen oder NutzerInnen zum emotionalen Bezugsobjekt. Sie werden Teil kollektiver Erinnerungen und Gefühle⁹. Hinsichtlich einer systematischen Erfassung der Charakteristika eines Ortsbildes lassen sich zu den – im

⁸ Dieser Begriff stammt aus der Semiotik, die als „Lehre der Zeichensysteme“ u. a. von Umberto Eco in die Architekturtheorie eingeführt wurde (Schäfers 2003: 43-58).

⁹ Für den Soziologen Georg Simmel sind Räume als Symbole deswegen so geeignet, weil sie die Wahrnehmung gleichzeitig gliedern und zusammenfassen. Da Orte durch ihren Symbolcharakter starke Assoziationen hervorrufen, können sie Erinnerungen besonders gut binden.

vorangehenden Kapitel formulierten – Prinzipien der „strukturellen Ähnlichkeit“ und „Ableitbarkeit“ die Grundsätze der „**Lesbarkeit** bzw. **Einprägsamkeit**“ und „**sozialen Aktivitäten**“ hinzufügen, die im Folgenden näher erläutert werden:

Räumliche Zusammenhänge, die als Einheit („Szenerie“) sichtbar werden und in denen sich soziales Leben abspielt, werden zu Orten des Erlebens und Erinnerns. Dies ist wiederum Voraussetzung dafür, dass ein Gefühl der Bezogenheit auf einen Ort entstehen kann. Räume symbolisieren nicht nur soziale Beziehungen, sondern auch spezielle Werte und Sozialstrukturen. Ein bestimmtes Maß an Übereinstimmung räumlicher Strukturen und persönlicher Wertigkeiten ist nötig für die Identifikation mit einem Ort. Diese Identifikation wird auch dadurch unterstützt, dass in den gebauten oder räumlichen Elementen „menschliche Spuren“ lesbar sind (s. Auer 1978: 56f.). Ein anonymer Eindruck entzieht Orten die Grundlage ihrer Identifikation. Für die Praxis bedeutet dies, dass weder monotone Standardbauweisen noch museale historische Orte die Anforderungen eines identitätsstiftenden Ortskernes erfüllen. Beide Strukturen erschweren die Herausbildung eines Ortsbezugs, der wiederum die Voraussetzung für eine Ortsbindung ist, womit die innere Verankerung mit einem Ort gemeint ist. Psychologisch gesehen ist diese ein Teil der „Ich-Identität“. Sie erfüllt das Bedürfnis nach Umweltkontrolle und nach einer Aufrechterhaltung des Handlungsraumes (selbständige Lebensführung).

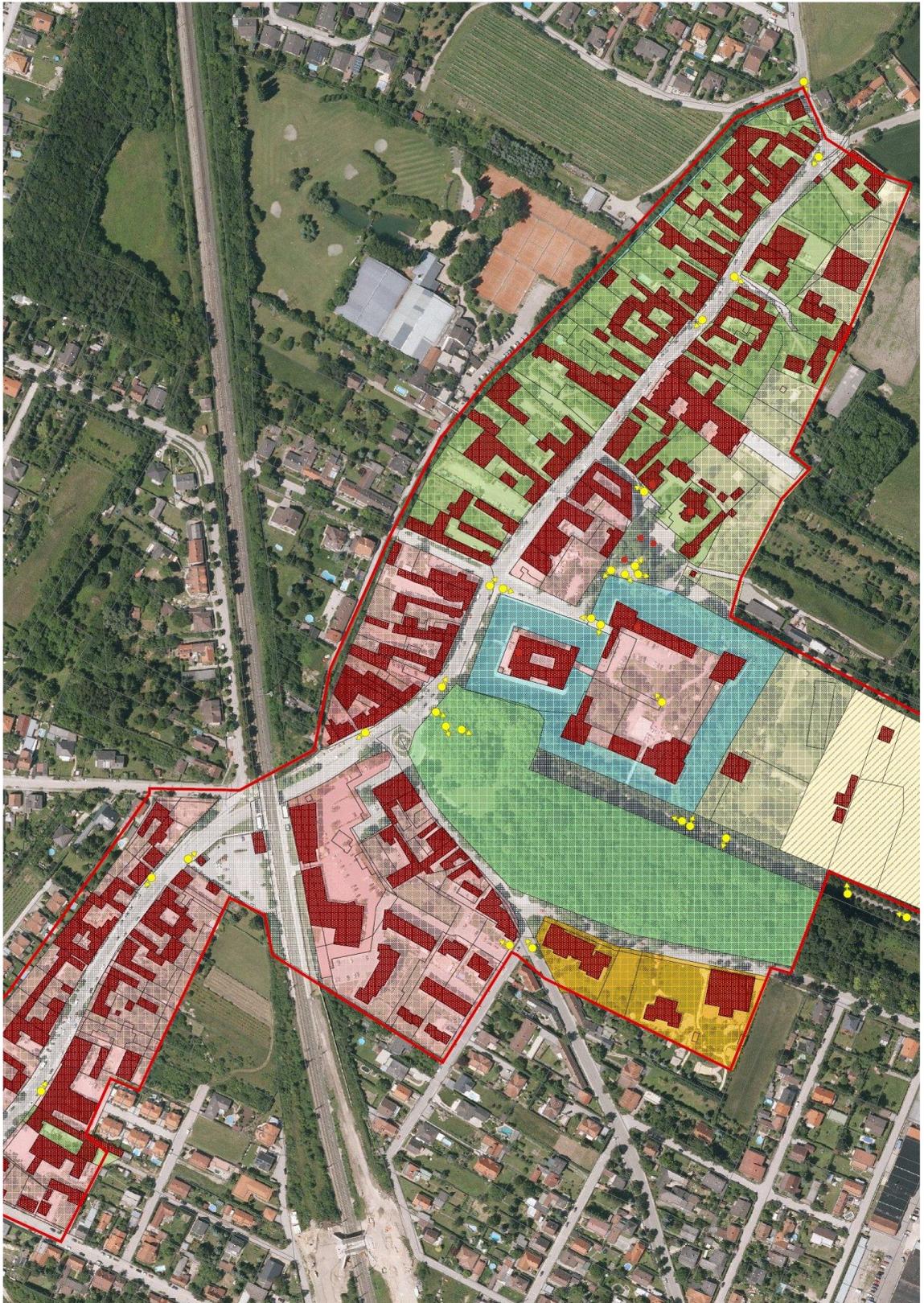
Ortsbindung hängt von vielen Faktoren ab, von denen das Bild eines Ortes nur ein Einzelner ist. Eine wichtige Rolle spielen auch die Qualität der nachbarschaftlichen Kontakte und der Wohnverhältnisse, wobei diese mit der Wohndauer tendenziell steigt.

Der Grundsatz der „Lesbarkeit“ bezieht sich auf eine zentrale Funktion von Räumen, die darin besteht, dass diese dem Verhalten einen Orientierungsrahmen bereitstellen. Wenn sich nicht erschließt, wozu Räume dienen, können Verunsicherungen und Orientierungsprobleme entstehen. Orientierung ist – psychologisch betrachtet – ein Verhalten mit dem Ziel, sich in einem Raum zurechtzufinden. Von der motorischen (bewegungsbezogenen) Orientierung ist die perzeptive (lokalisierende) Orientierung zu unterscheiden, bei dem das Wahrgenommene in ein „sinnhaftes räumliches Bezugssystem eingeordnet“ wird (s. Auer 1978: 78ff.). Dies setzt voraus, dass von der äußeren Umwelt ein inneres Vorstellungsbild entwickelt werden kann. Der amerikanische Architekt und Stadtplaner Kevin Lynch veranschaulichte anhand von Fallstudien in Boston, New Jersey und Los Angeles, wie die Gestaltung und Anordnung von Wegen, Grenzlinien, Brennpunkten, abgegrenzten Gebieten und Merkzeichen die „Ablesbarkeit“ und „Einprägsamkeit“ städtischer Strukturen beeinflussen (Lynch 2007: 60-133):

Damit Wege als Bewegungslinien die motorische Orientierung unterstützen, sind ihre Kontinuität im Hinblick auf Breite, Nutzung, Richtung, Identität (Einprägsamkeit) und Richtungsqualität (erkennbare Endpunkte¹⁰) wesentlich. Die Einteilung in Straßenabschnitte kann dabei durch Querstraßen, Merkzeichen oder Brennpunkte erfolgen. Brennpunkte sind als zentral gelegene Punkte von strategischer Bedeutung, da sie aufgrund vielschichtiger Funktionen intensiv genutzt werden. Merkzeichen sind „optische Bezugspunkte“, die sich von der Umgebung durch ihre eindeutige Form abzeichnen. Besonders einprägsam sind sie, wenn sie eine historische Bedeutung haben. Bauliche Eingriffe im Zuge von Nachverdichtungsmaßnahmen sind daher vor allem dann als problematisch einzustufen, wenn dadurch die Funktionen der Lesbarkeit und Einprägsamkeit beeinträchtigt werden.

¹⁰ Straßenkreuzungen fördern die Orientierung, weil die Aufmerksamkeit auf eine Entscheidung hin fokussiert wird.

8. Empirischer Teil



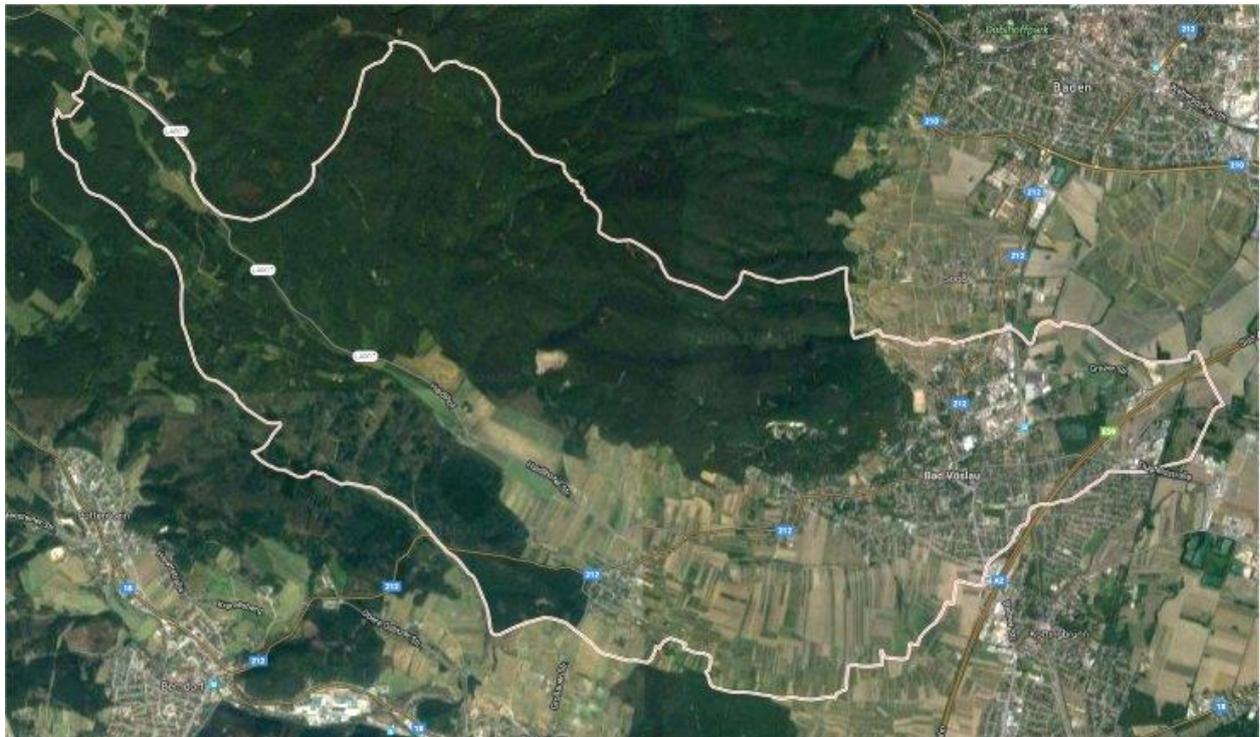
Nachfolgend wird einerseits ein Überblick über die am Forschungsprojekt teilnehmenden Gemeinden dargestellt, andererseits werden die darin befindlichen eigentlichen Untersuchungsgebiete, die „historischen Ortskerne“, definiert:

8.1 Kurzbeschreibung der Gemeinden¹¹

8.1.1 Bad Vöslau

Bundesland:	Niederösterreich
Politischer Bezirk:	Baden

Abbildung 7: Orthofoto des Gemeindegebietes von Bad Vöslau

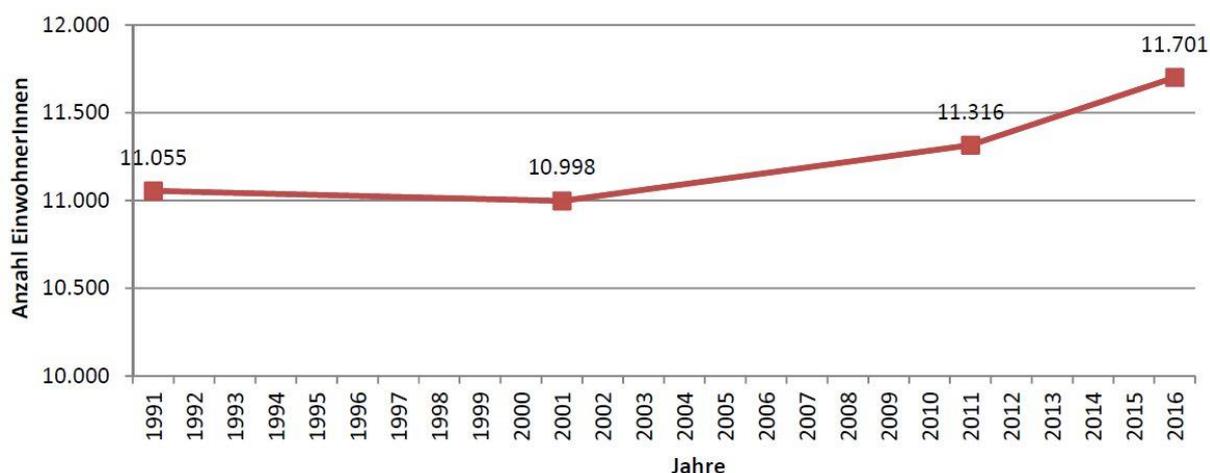


Quelle: <https://www.google.at/maps>; 2016.

Größe Gemeindegebiet:	36,74 km ²
Einwohner (2016):	11.701
Haushalte (2013):	4.895 (2,32 EW/HH)
Familien (2013):	3.228 (2,77 Pers./Familie)

¹¹ Die Daten zur Kurzbeschreibung der Gemeinden stammen von der Homepage der Statistik Austria („Ein Blick auf die Gemeinde“ – <http://www.statistik.at/blickgem/gemList.do?bdl=3>; zuletzt abgerufen am 12. 7. 2017).

Bevölkerungsentwicklung:



Zentraler Ort Stufe:	III (gemäß NÖ Zentrale-Orte-Raumordnungsprogramm LGBl. 8000/24 i.d.g.F.) ¹²
Gewidmetes Bauland:	357 ha (Stand 2004)

Kurzbeschreibung der Gemeinde:

Die Stadtgemeinde Bad Vöslau ist – wie auch die vier anderen Beispielgemeinden – im südöstlichen Teil von Niederösterreich, im so genannten Industrieviertel, gelegen. Nur sechs Kilometer trennen die Gemeinde von der Bezirkshauptstadt Baden. Die höherrangige, überörtliche Anbindung im motorisierten Individualverkehr erfolgt primär durch die A2 Südbahn und die Bundesstraße B212. Durch die unmittelbare Lage an der Südbahn und einen eigenen Bahnhof besteht eine überdurchschnittlich gute Anbindung an die Verkehrsträger des öffentlichen Verkehrsnetzes. Zahlreiche Buslinien rund dieses Angebot zusätzlich ab.

Am östlichen Rand des Landschaftsschutzgebietes Wienerwald im südlichen Wiener Becken gelegen ist die Stadt von den vorhandenen Thermalquellen, vom traditionell wichtigen Wirtschaftszweig des Weinbaus aber auch von ausgedehnten Waldflächen geprägt. Daraus ergibt sich auch, dass die Gemeinde ein bedeutender Tourismusstandort ist.

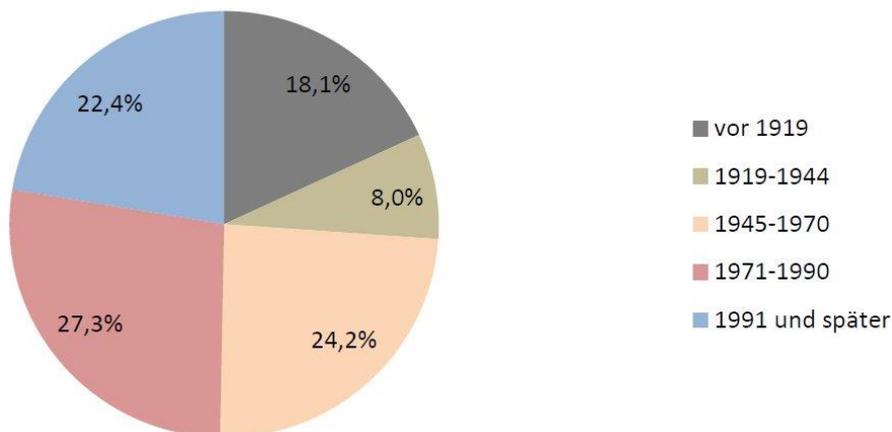
Das historische Zentrum der Ortschaft ist rund um das ehemalige Wasserschloss angesiedelt, welches heutzutage das gemeindeeigene Rathaus beheimatet. Der ursprünglich agrarisch geprägte Ortsteil Gainfarn ist erst in den letzten Jahrzehnten mit dem Siedlungsgebiet Vöslau zusammengewachsen, Großau, welches sich rund zwei Kilometer westlich befindet, ist nach wie vor eine eigenständige Ortschaft.

Gebäude und Wohnungen:

Gebäude insgesamt (2011):	3.174
Wohnungen insgesamt (2011):	6.118 (1,93 Whg./Gebäude)

¹² Seit der Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 StF. LGBl. Nr. 3/2015 Änderung LGBl. Nr. 35/2017 ist die Verordnung über ein Raumordnungsprogramm zur Sicherung und Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit zentralen Einrichtungen (Zentrale-Orte-Raumordnungsprogramm), LGBl. 8000/24 außer Kraft getreten.

Bauperioden Gebäude (2011):

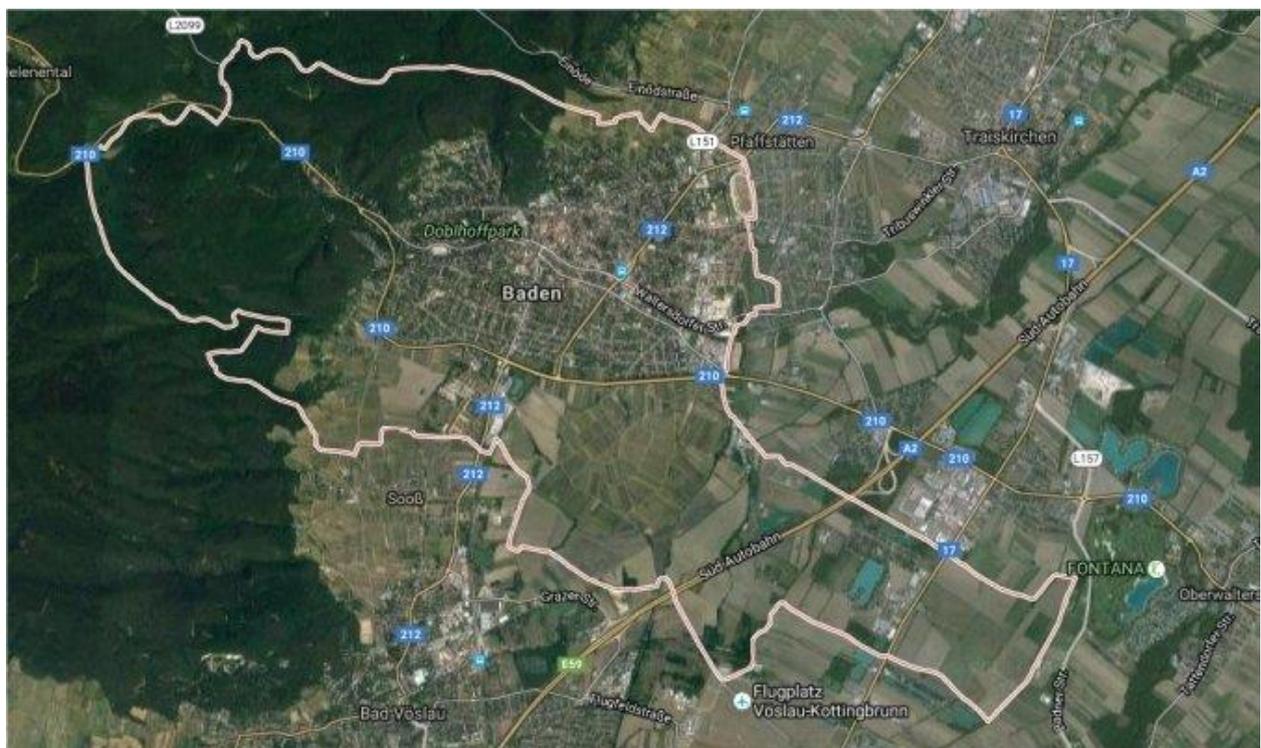


Erwerbstätige Einpendler (2013):	1.899
Erwerbstätige Auspendler (2013):	3.859
Index Pendlersaldo (2013):	61,0

8.1.2 Baden

Bundesland:	Niederösterreich
Politischer Bezirk:	Baden

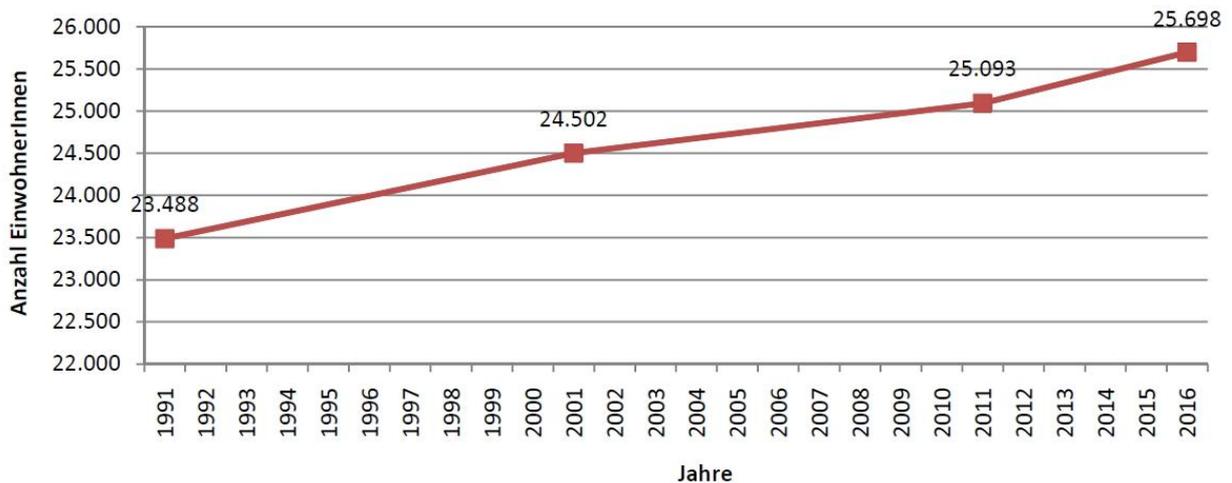
Abbildung 8: Orthofoto des Gemeindegebietes von Baden



Quelle: <https://www.google.at/maps>; 2016.

Größe Gemeindegebiet:	26,89 km ²
Einwohner (2016):	25.698
Haushalte (2013):	12.388 (2,04 EW/HH)
Familien (2013):	6.817 (2,72 Pers./Familie)

Bevölkerungsentwicklung:



Zentraler Ort Stufe:	V (gemäß NÖ Zentrale-Orte-Raumordnungsprogramm LGBL. 8000/24 i.d.g.F.)
Gewidmetes Bauland:	642 ha (Stand 2015)

Kurzbeschreibung der Gemeinde:

Die Bezirkshauptstadt Baden bei Wien stellt einen bedeutenden, internationalen Kurort dar, welcher seine Bekanntheit vor allem dem Vorkommen zahlreicher Schwefelquellen verdankt, deren Nutzung sich bis in die Römerzeit zurück verfolgen lässt. Die Anbindung an das höherrangige Verkehrsnetz erfolgt im motorisierten Individualverkehr in erster Linie durch die Bundesstraßen B210, welche in weiterer Folge auch an die A2 Südautobahn anbindet, und die B212. Auch Baden bei Wien ist unmittelbar an der Südbahn gelegen, zusätzlich verkehrt hier auch die Badner Bahn, eine Straßenbahnlinie, welche nach Wien zur Oper führt.

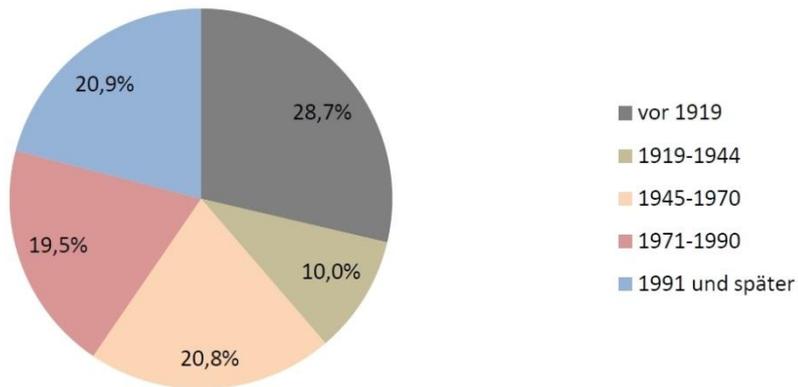
Naturräumlich ist Baden einerseits von den westlich gelegenen Ausläufern des Wienerwaldes geprägt, andererseits verfügt es mit dem Römerberg, dem Badener Berg und dem Harterberg über ausgedehnte Weinanbaugebiete, welche den Stellenwert des Weinbaus in der Gemeinde unterstreichen.

Eine Blütezeit der gesellschaftlichen und siedlungsstrukturellen Weiterentwicklung stellt die Epoche des Biedermeier dar, welche baugeschichtlich in weiten Teilen bis in die heutige Zeit ablesbar ist. Eine Vielzahl an denkmalgeschützten Gebäuden – insbesondere im Bereich des historischen Ortskernes von Baden – dokumentiert die bauhistorische Entwicklung mit zahlreichen geschützten und schutzwürdigen Einzelobjekten.

Gebäude und Wohnungen:

Gebäude insgesamt (2011):	5.862
Wohnungen insgesamt (2011):	15.921 (2,72 Whg./Gebäude)

Bauperioden Gebäude (2011):

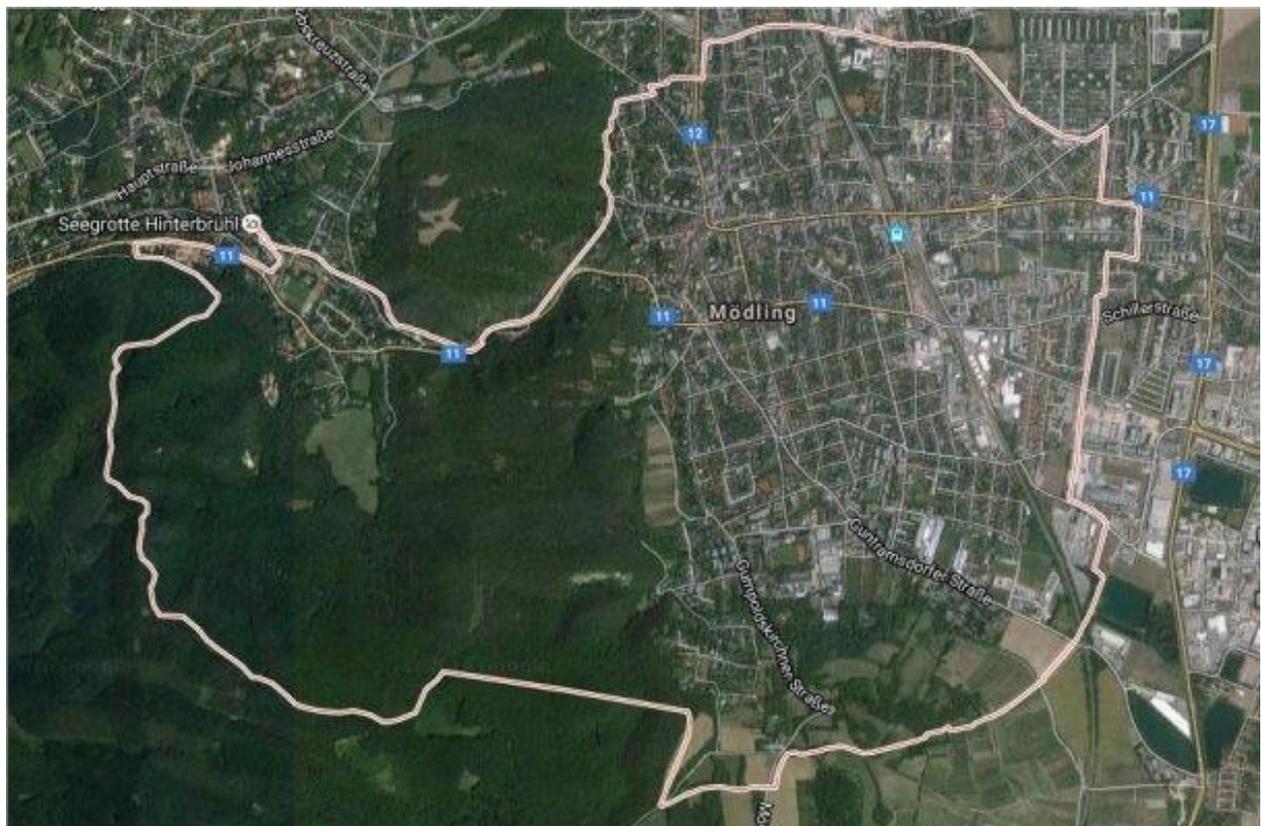


Erwerbstätige Einpendler (2013):	8.939
Erwerbstätige Auspendler (2013):	7.158
Index Pendlersaldo (2013):	116,1

8.1.3 Mödling

Bundesland:	Niederösterreich
Politischer Bezirk:	Mödling

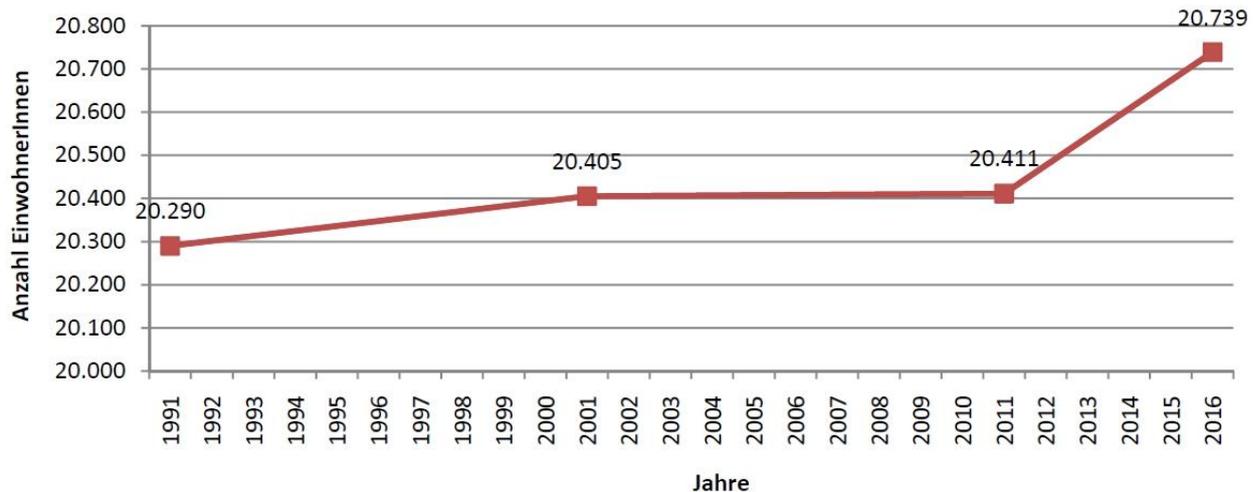
Abbildung 9: Orthofoto des Gemeindegebietes von Mödling



Quelle: <https://www.google.at/maps>; 2016.

Größe Gemeindegebiet:	9,95 km ²
Einwohner (2016):	20.739
Haushalte (2013):	9.763 (2,10 EW/HH)
Familien (2013):	5.514 (2,75 Pers./Familie)

Bevölkerungsentwicklung:



Zentraler Ort Stufe:	V (gemäß NÖ Zentrale-Orte-Raumordnungsprogramm LGBl. 8000/24 i.d.g.F.)
Gewidmetes Bauland:	409 ha (Stand 2016)

Kurzbeschreibung der Gemeinde:

Mödling stellt den Bezirkshauptort des gleichnamigen Bezirkes Mödling dar. Aufgrund der relativen Nähe zur Bundeshauptstadt Wien hat sich Mödling in den letzten Jahren und Jahrzehnten auch zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt. Die Anbindung an das höherrangige Verkehrsnetz erfolgt im motorisierten Individualverkehr vorrangig durch die Bundesstraßen B11 und B12. Die A2 Südautobahn und die Triester Straße (B17) verlaufen in naheliegender Entfernung. Die unmittelbare Lage an der Südbahn wie auch leistungsfähige Busverbindungen ermöglichen überdurchschnittlich gute Verbindungen im öffentlichen Personennahverkehrsnetz.

Naturräumlich befindet sich die Stadtgemeinde Mödling im Übergangsbereich des Wienerwaldes (Kalkalpenzone) zum Wiener Becken. Neben einigen kleineren, unbedeutenden Fließgewässern und Gräben stellt der Mödlingbach das dominierende Fließgewässer im Gemeindegebiet dar. Er durchfließt das Gemeindegebiet in west-östlicher Richtung und ist ein Zubringer der Schwechat. Der Großteil der Waldflächen befindet sich im Westen des Gemeindegebietes (Wienerwald) im Bereich des Naturparks Föhrenberge bzw. des Anninger-Südhanges. Im südlichen Teil der Gemeinde, im Bereich des Naturschutzgebietes Eichkogel, sind ebenfalls bewaldete Flächen zu finden.

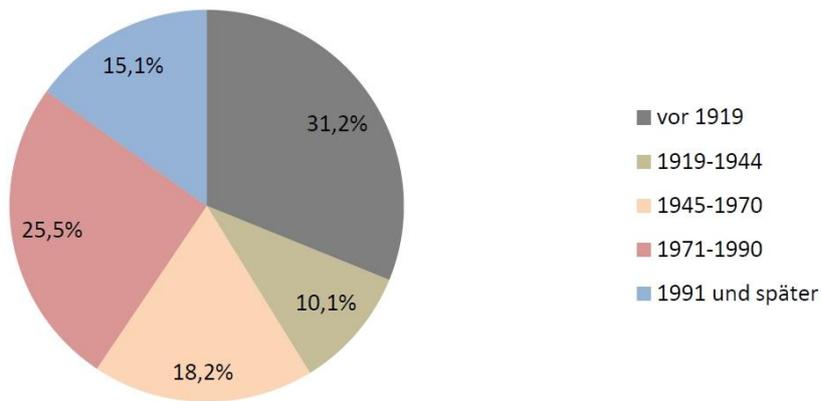
Wesentlich für die siedlungsgeschichtliche Entwicklung von Mödling ist die Tatsache, dass Mödling einige Zeit Sitz einer Nebenlinie der Babenberger auf der heutigen Burgruine Mödling war. Im 15. Jahrhundert wurden dann die Spitalskirche und die Kirche St. Othmar erbaut. Auch Mödling hat eine Vielzahl an bauhistorisch wertvollen Gebäuden aufzuweisen, welche teilweise auch unter Denkmalschutz stehen. Zwischen 1870 und 1900 hat sich die Einwohnerzahl von Mödling mehr als

verdreifacht, in den letzten Jahren liegt die Einwohnerzahl weitestgehend konstant um die 20.000 Einwohner.

Gebäude und Wohnungen:

Gebäude insgesamt (2011):	3.836
Wohnungen insgesamt (2011):	12.258 (3,17 Whg./Gebäude)

Bauperioden Gebäude (2011):

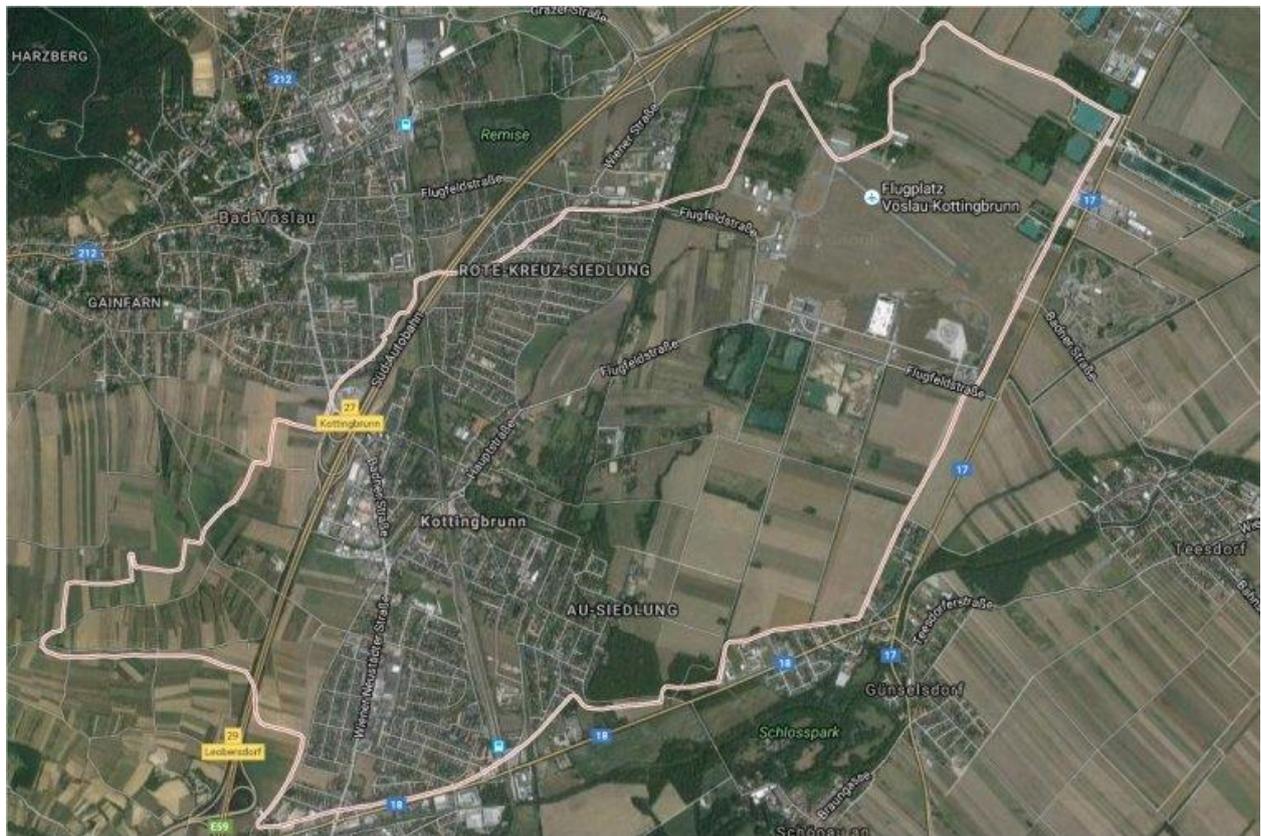


Erwerbstätige Einpendler (2013):	7.626
Erwerbstätige Auspendler (2013):	6.918
Index Pendlersaldo (2013):	107,4

8.1.4 Kottingbrunn

Bundesland:	Niederösterreich
Politischer Bezirk:	Baden

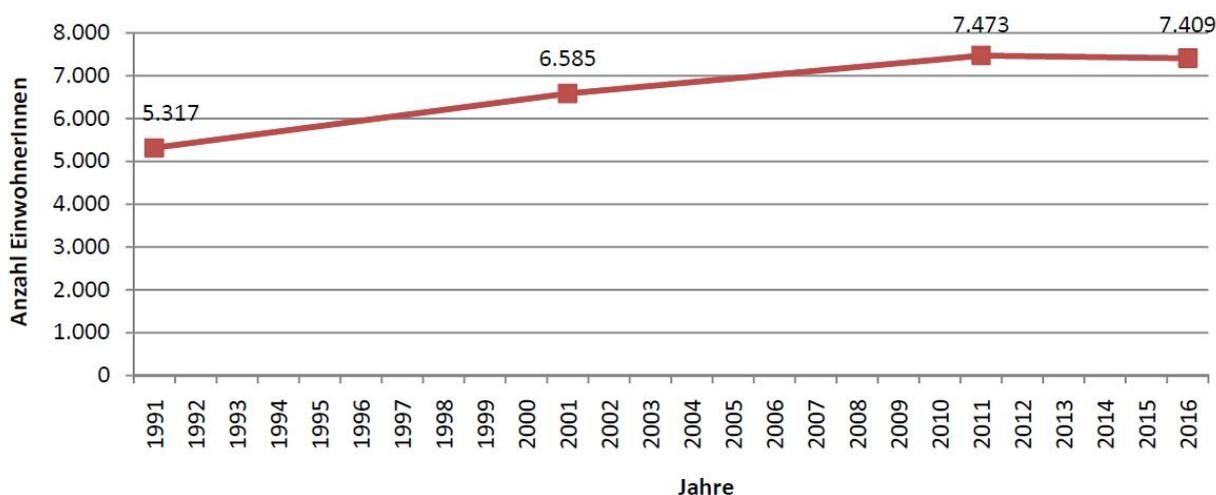
Abbildung 10: Orthofoto des Gemeindegebietes von Kottingbrunn



Quelle: <https://www.google.at/maps>; 2016.

Größe Gemeindegebiet:	11,63 km ²
Einwohner (2016):	7.409
Haushalte (2013):	3.180 (2,33 EW/HH)
Familien (2013):	2.242 (2,76 Pers./Familie)

Bevölkerungsentwicklung:



Zentraler Ort Stufe:	I (gemäß NÖ Zentrale-Orte-Raumordnungsprogramm LGBl. 8000/24 i.d.g.F.)
Gewidmetes Bauland:	298 ha (Stand 2015)

Kurzbeschreibung der Gemeinde:

Die Marktgemeinde Kottlingbrunn ist ein siedlungsgeschichtlich sowohl agrarisch wie auch industriell geprägter Ort mit einem dominanten Wasserschloss im Zentrum der Ortschaft, dessen Entstehung bis in die 2. Hälfte des 11. Jahrhunderts zurückreicht. Die Anbindung an das höherrangige Verkehrsnetz erfolgt im motorisierten Individualverkehr vorrangig durch die Autobahn-Anschlussstellen Kottlingbrunn im Norden und Leobersdorf im Südwesten des Gemeindegebietes. In Nord-Süd-Richtung quert darüber hinaus die L151 (Badner Straße) das Gemeindegebiet. Die unmittelbare Lage an der Südbahn – mit einer eigenen Schnellbahn-Haltestelle im Zentrum – knüpft an das regionale und überregionale Personennahverkehrsnetz an.

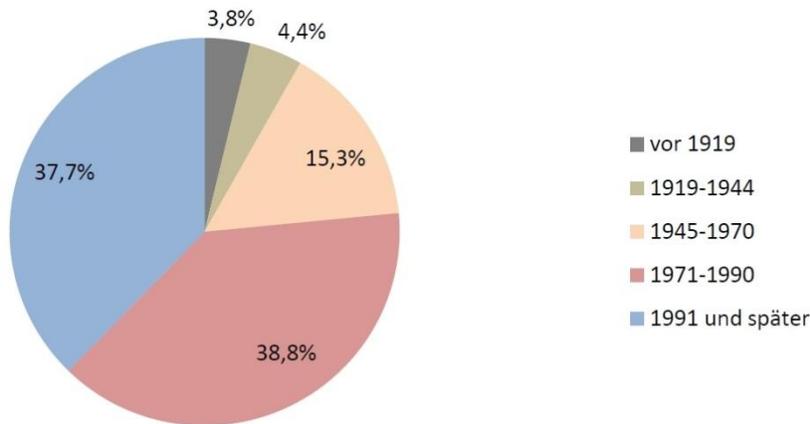
Aus naturräumlicher Sicht ist Kottlingbrunn im Zentrum durch das dominierende Wasserschloss und den östlich anschließenden Schlosspark samt dazu gehörenden Grünflächen geprägt. Östlich des Wiener Neustädter Kanals finden sich überwiegend landwirtschaftliche genutzte Bereiche, im Nordosten des Gemeindegebietes ist der Flugplatz Vöslau-Kottlingbrunn situiert.

Kottlingbrunn ist ein uraltes Siedlungsgebiet, wobei archäologische Funde Zeugnis davon geben, dass hier bereits in der Jungsteinzeit Menschen lebten. Die erste schriftliche Erwähnung von "Prunn" erfolgte zur Zeit des Markgrafen Leopold III. im Jahre 1114 in einem Dokument des Klosterneuburger Salbuches. In den Jahren 1529 und 1683 wurde Kottlingbrunn von den Türkenkriegen in Mitleidenschaft gezogen, bedeutende Objekte sind bis heute das Wasserschloss, die Schutzmantelkapelle, die Pestsäule und die Kirche.

Gebäude und Wohnungen:

Gebäude insgesamt (2011):	2.591
Wohnungen insgesamt (2011):	3.542 (1,37 Whg./Gebäude)

Bauperioden Gebäude (2011):



Erwerbstätige Einpendler (2013):	1.534
Erwerbstätige Auspendler (2013):	3.024
Index Pendlersaldo (2013):	58,6

8.1.5 Sooss

Bundesland:	Niederösterreich
Politischer Bezirk:	Baden

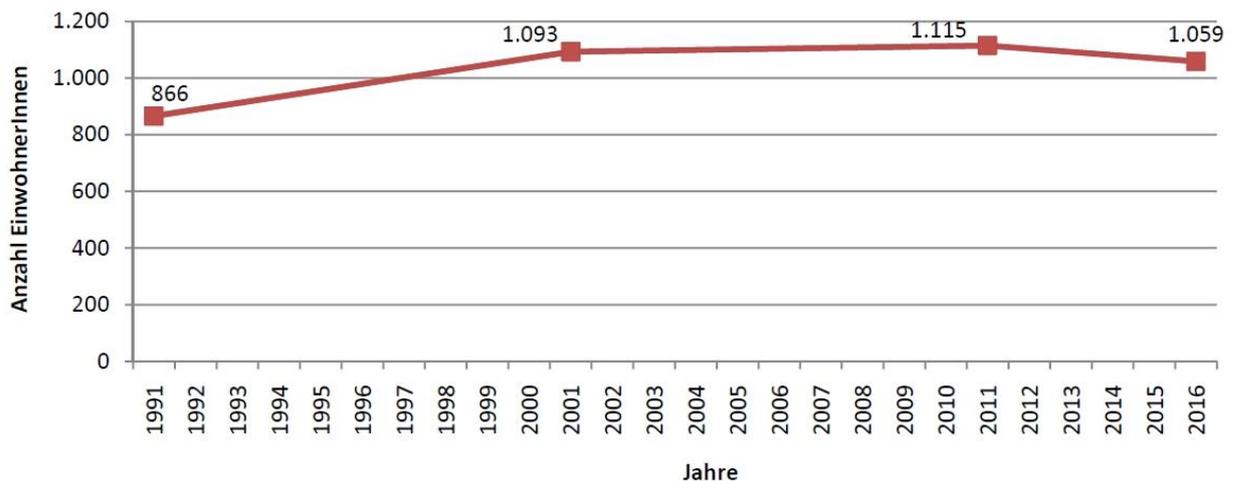
Abbildung 11: Orthofoto des Gemeindegebietes von Sooss



Quelle: <https://www.google.at/maps>; 2016.

Größe Gemeindegebiet:	5,48 km ²
Einwohner (2016):	1.059
Haushalte (2013):	469 (2,30 EW/HH)
Familien (2013):	315 (2,79 Pers./Familie)

Bevölkerungsentwicklung:



Zentraler Ort Stufe:	I (gemäß NÖ Zentrale-Orte-Raumordnungsprogramm LGBl. 8000/24 i.d.g.F.)
Gewidmetes Bauland:	49 ha (Stand 2012)

Kurzbeschreibung der Gemeinde:

Die Marktgemeinde Sooss ist ein traditioneller Weinort an den östlichen Ausläufern des Wienerwaldes und zwischen den Städten Baden und Bad Vöslau gelegen. Die einzig höherrangige Verkehrsverbindung im motorisierten Individualverkehr stellt die Bundesstraße B212 dar, die im Osten des Gemeindegebietes in Nord-Süd-Richtung verlaufende Südbahn weist keine Haltestelle im Gemeindegebiet auf, sodass die nächstgelegenen Bahnhaltstellen in Baden und Bad Vöslau situiert sind.

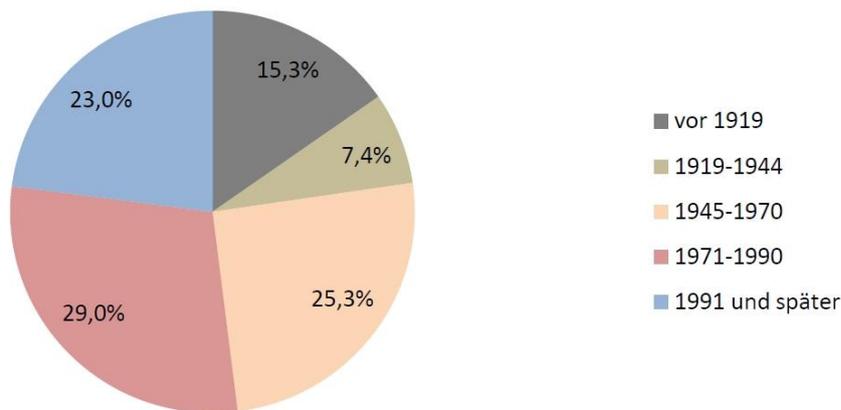
Am östlichen Rand des Landschaftsschutzgebietes Wienerwald im südlichen Wiener Becken gelegen ist der Weinort vom traditionell wichtigen Wirtschaftszweig des Weinbaus, aber auch durch ausgedehnte Waldflächen, geprägt, wodurch der Wander- und Ausflugstourismus einen hohen Stellenwert in der Gemeinde genießt.

Siedlungsgeschichtlich stellt die in Ost-West-Richtung verlaufende Hauptstraße das historische Zentrum der Ortschaft dar. Jüngere Siedlungsbereiche finden sich westlich der Weinbergstraße und entlang bzw. in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße B212.

Gebäude und Wohnungen:

Gebäude insgesamt (2011):	379
Wohnungen insgesamt (2011):	566 (1,49 Whg./Gebäude)

Bauperioden Gebäude (2011):



Erwerbstätige Einpendler (2013):	171
Erwerbstätige Auspendler (2013):	375
Index Pendlersaldo (2013):	61,4

8.2 Abgrenzung der Untersuchungsbereiche („historische Ortskerne“)

Wesentlich für die Eingrenzung der Fragestellung der vorliegenden Forschungsarbeit war in einem ersten Schritt die Abgrenzung der historischen Ortskerne in den fünf Beispielgemeinden, da diese in weiterer Folge die eigentlichen Untersuchungsgebiete darstellen.

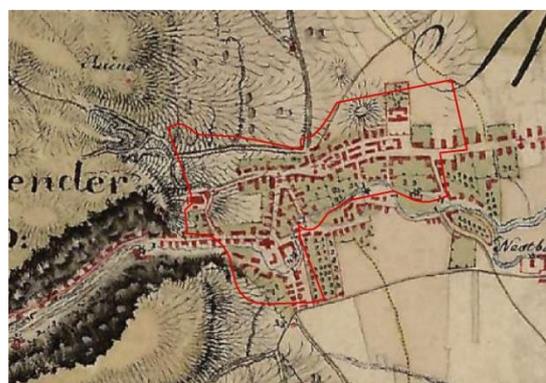
Wie bereits unter Punkt 4.2 erwähnt, wurden zur Abgrenzung der „historischen Ortskerne“ folgende Grundlagen herangezogen:

- Lage innerhalb historischer Stadtmauern (falls vorhanden und ablesbar)
- siedlungsmorphologische Entwicklung der Gemeinden gemäß Österreichischem Städteatlas, der Josephinischen Landesaufnahme (1763-1787), der Franziszeischen Landesaufnahme (1806-1869) und der Francisco-Josephinischen Landesaufnahme (1869-1887) s.a. <http://mapire.eu/de/>
- militärische Aufnahmen in der Zeit um 1872
- aktuelle Orthofotos (Basis: NÖ Atlas und Google Maps)

Am Beispiel der Stadtgemeinde Mödling wird im Folgenden die Abgrenzung der historischen Ortskerne beispielhaft skizziert:



Josephinische Landesaufnahme (1763-1787)



Franziszeische Landesaufnahme (1806-1869)



Österreichischer Städteatlas
(1813)



Militärische Landesaufnahme
(1873)

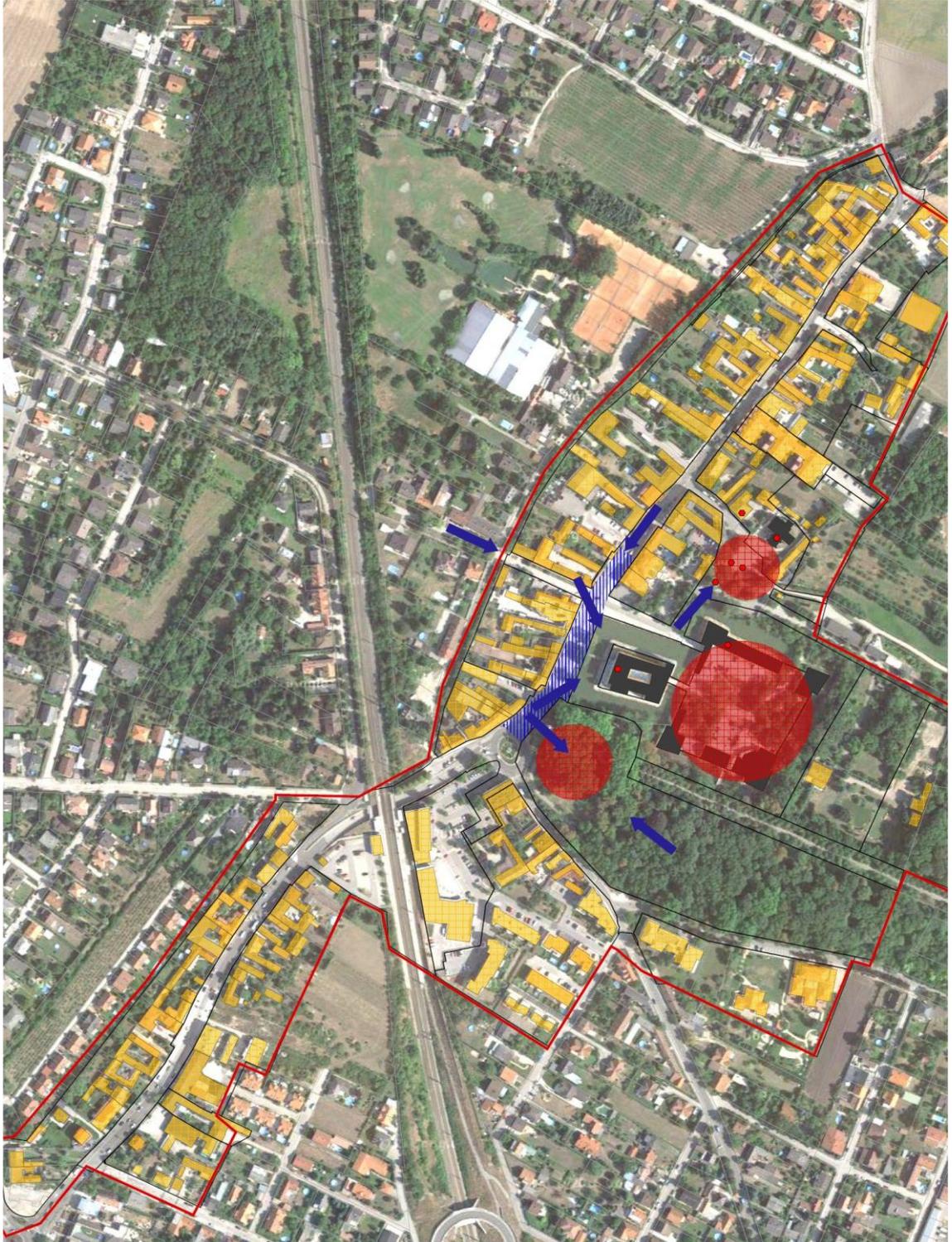


Hochauflösendes Orthofoto
(2010)

Quellen: <https://www.google.at/maps>; 2016.

Erwähnt werden muss allerdings, wie an anderer Stelle bereits angedeutet, dass im Zuge der Abgrenzung der historischen Ortskerne der Beispielmunicipalitäten – auch hinsichtlich einer besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse - tendenziell ähnliche Flächenausmaße der auf diese Art und Weise abgegrenzten Ortskerne (Bad Vöslau rd. 33 ha, Baden rd. 30 ha, Kottlingbrunn rd. 27 ha, Mödling rd. 32 ha) angestrebt wurden, einzige Ausnahme bildete hierbei die Marktgemeinde Sooss mit einem Flächenausmaß des abgegrenzten historischen Ortskernes von lediglich rd. 9 ha.

9. Qualitative und quantitative Bestandsaufnahme in den Beispielgemeinden



Hinsichtlich einer weitestgehenden Erfassung der qualitativen („Ortsbildanalyse“) und quantitativen („Potenzialermittlung, Rahmenbedingungen“) Kriterien der Nachverdichtung wurde vorweg eine umfangreiche Bestandserhebung der baulichen und freiraumbezogenen Strukturen in den fünf Beispielgemeinden durchgeführt. Diese Bestandserhebung erfolgte im Zeitraum April bis Mai 2016 und beinhaltete sowohl eine umfangreiche Erhebung vor Ort als auch Erhebungsarbeiten am Schreibtisch („Desk Research“).

Die Erhebung vor Ort umfasste dabei

- eine fotografische Aufnahme sämtlicher vom Straßenraum aus sichtbaren Gebäude¹³ (insgesamt 1.453 Gebäude),
- fotografische Aufnahmen raumwirksamer, freiräumlicher Strukturen,
- die Erhebung des Bauzustandes der Gebäude,
- die Erhebung der Gebäudehöhen (Traufhöhen),
- die Erhebung der Geschoßanzahl, sowie
- die Erhebung der Gebäudenutzungen (inkl. Leerstand)

Im Zuge der „Desk Research“-Arbeiten wurden einerseits die vor Ort erhobenen Daten und fotografischen Aufnahmen in einem Geografischen Informationssystem (GIS) verortet (georeferenziert) und Datenbank-mäßig eingetragen, andererseits wurden weitere Erhebungsarbeiten durchgeführt.

Diese weiteren Erhebungsschritte umfassten

- eine Auswertung und GIS-Übersetzung der rechtsgültigen Instrumente der örtlichen Raumordnung (Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan),
- die Integration eigentumsbezogener Daten,
- Recherchen in baukulturellen und kunsthistorischen Nachschlagewerken (DEHIO, „Das industrielle Erbe Niederösterreichs“, Ortschroniken, etc.),

9.1 Analyse des Ortsbildes

Wie bereits in Kapitel 4.3 erwähnt, definiert sich das Ortsbild im Wesentlichen aus der Gesamtheit der ortstypischen und -prägenden Elemente in einem abgegrenzten Bezugsbereich. Diesen abgegrenzten Bezugsbereich stellen im Falle des gegenständlichen Forschungsvorhabens in der empirischen Analysearbeit die historischen Ortskerne der ausgewählten Beispielgemeinden dar.

Die Analyse des Ortsbildes erfolgte zweistufig.

In einer **ersten** Stufe wurde das Ortsbild im Zuge der Erhebung vor Ort gemäß der Kriterien

- ortsbildprägende Gebäude
- ortsbildprägende Ensembles
- ortsbildprägende Plätze und
- markante Sichtbeziehungen

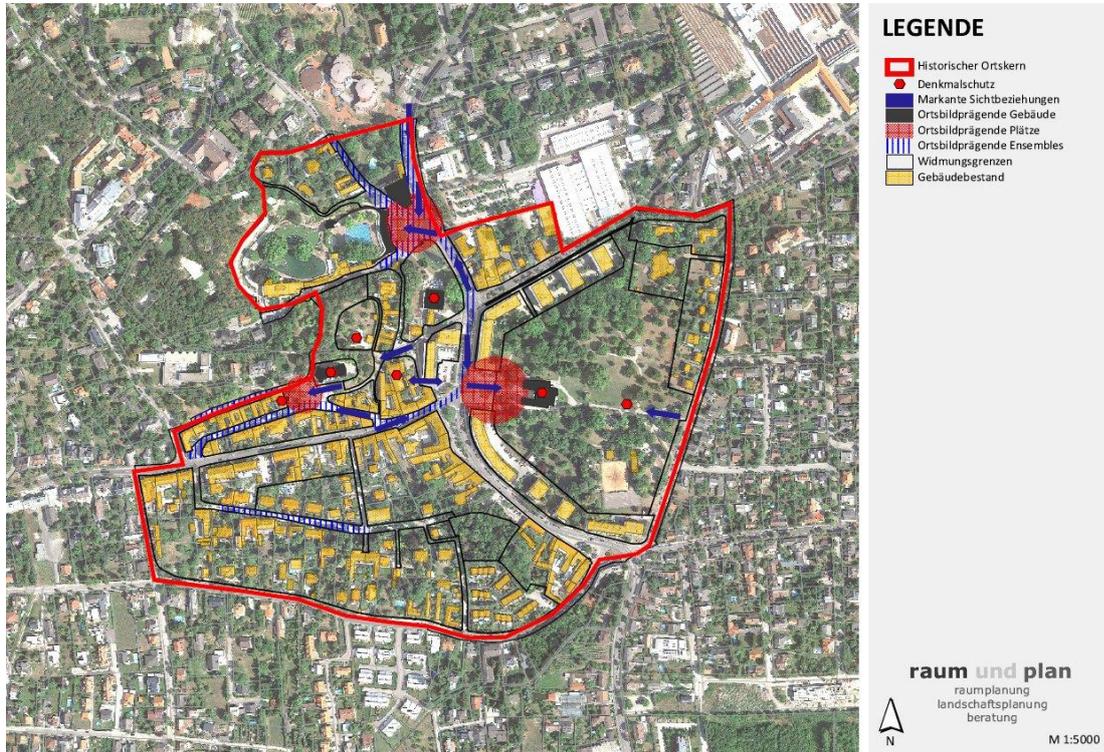
untersucht und die jeweiligen Ausprägungen GIS-mäßig verortet (zusätzlich wurden auch die "Baulichkeiten unter Denkmalschutz" eingetragen).

Im Zuge der Leitfadeninterviews, welche mit den jeweiligen GemeindevertreterInnen durchgeführt wurden, wurden die Ergebnisse in einer **zweiten** Stufe vorgestellt und gemeinsam mit GemeindevertreterInnen, welche im Allgemeinen über ein ausgeprägtes Fachwissen bezüglich der gemeindespezifischen Gegebenheiten verfügen, adaptiert bzw. entsprechend ergänzt.

¹³ Vom Straßenraum aus nicht sichtbare Gebäude wurden teilweise – soweit dies vor Ort möglich war – mit erhoben, ansonsten mittels Auswertung von Luftbildern bzw. unter Abstimmung mit den Interviewpartnern der Beispielgemeinden erfasst

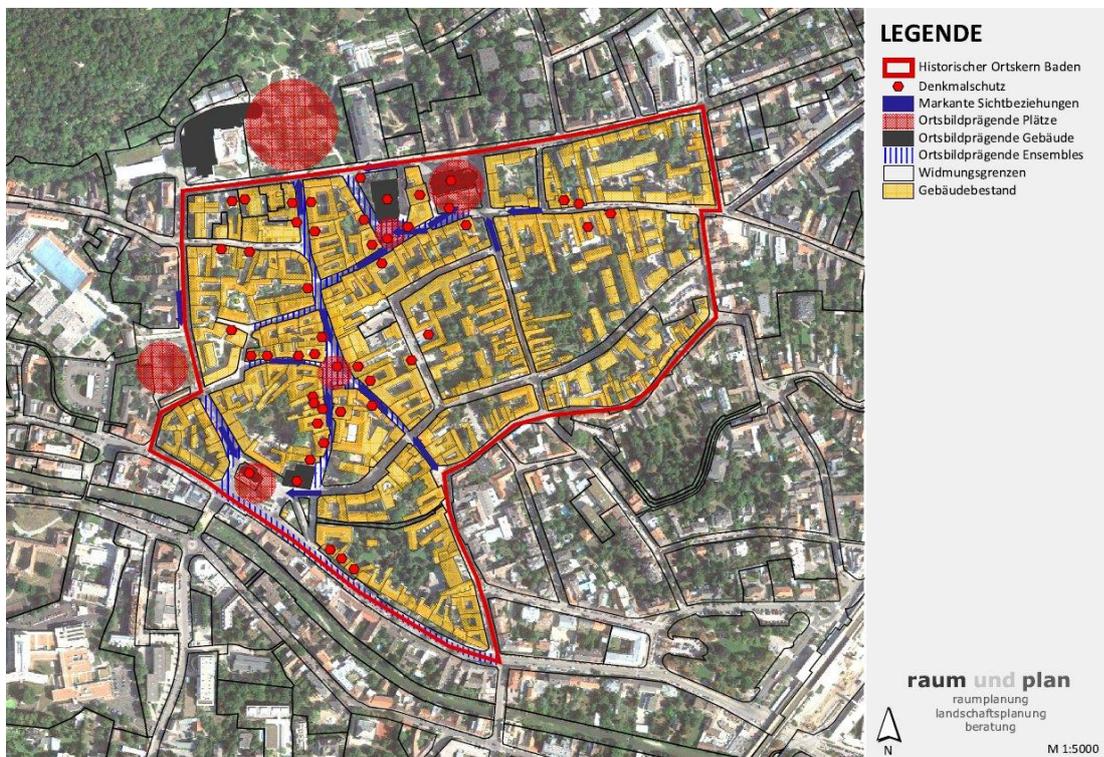
Die Ergebnisse dieses zweistufigen Analyseverfahrens lesen sich für die jeweiligen Gemeinden wie folgt:

Abbildung 12: Ortsbildanalyse Bad Vöslau



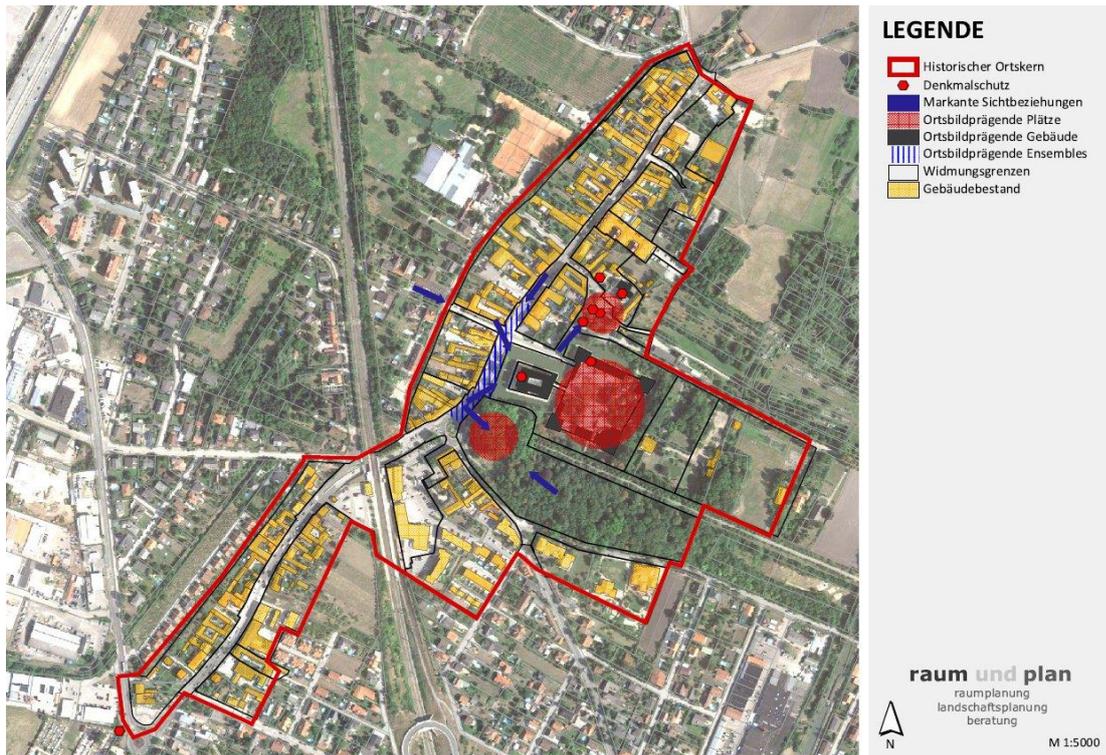
Quelle: ZT-Büro raum und plan; 2016.

Abbildung 13: Ortsbildanalyse Baden



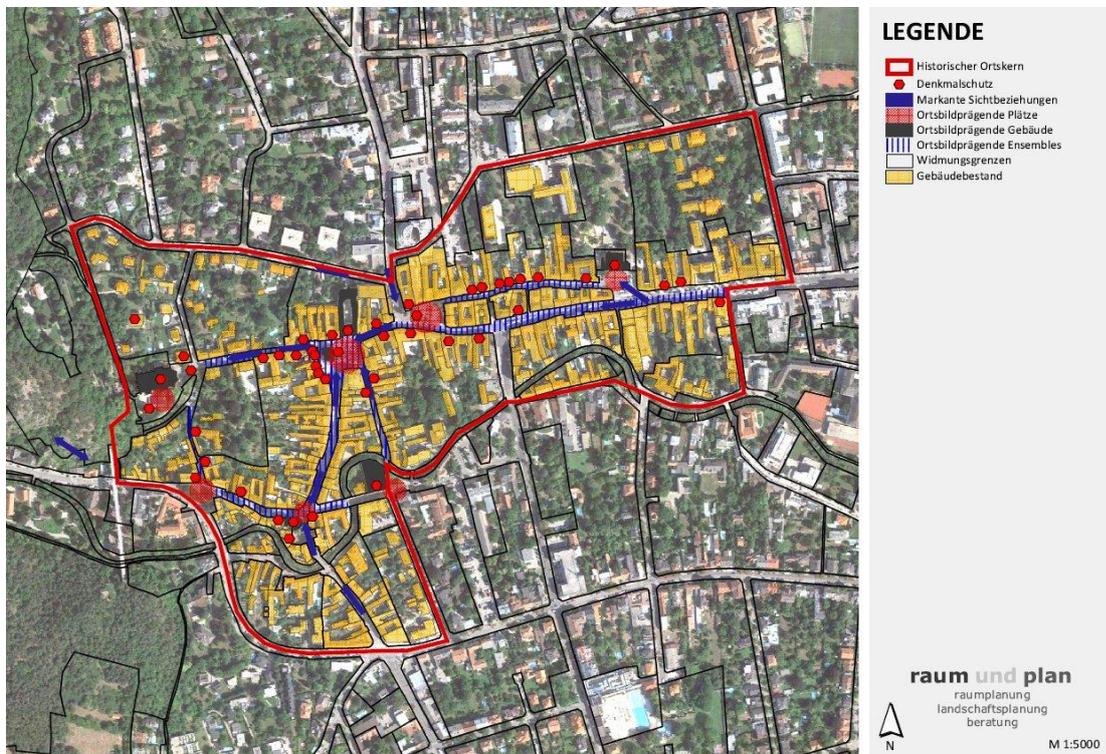
Quelle: ZT-Büro raum und plan; 2016.

Abbildung 14: Ortsbildanalyse Kottingbrunn



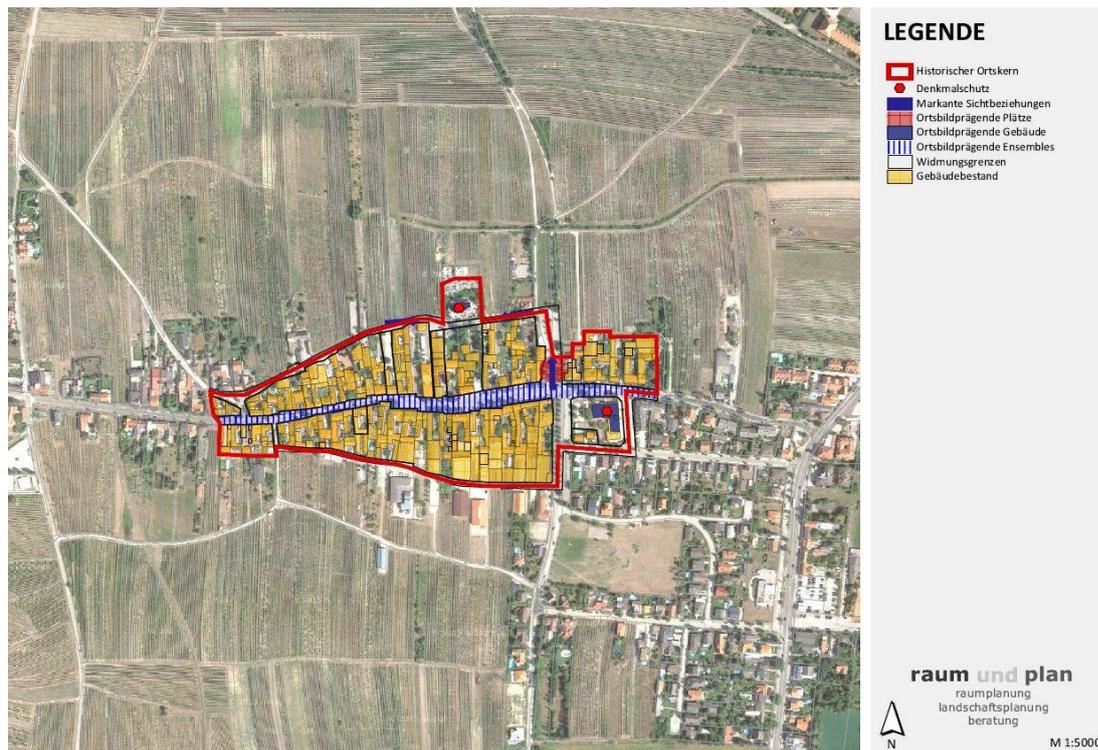
Quelle: ZT-Büro raum und plan; 2016.

Abbildung 15: Ortsbildanalyse Mödling



Quelle: ZT-Büro raum und plan; 2016.

Abbildung 16: Ortsbildanalyse Sooss



Quelle: ZT-Büro raum und plan; 2016.

9.2 Empfehlungen zur Methodik einer Ortsbildanalyse

Entsprechend den in vorangehenden Kapiteln erläuterten Prinzipien der „strukturellen Ähnlichkeit“ und „Ableitbarkeit“ sowie der „Lesbarkeit“ und „Einprägbarkeit“ wird das Ortsbild auch in den Leitfadenterviews anhand markanter Gebäude, Ensembles, Plätze und Sichtbeziehungen beschrieben. Was als markant einzustufen ist, kann anhand des Beitrags zum **Image** und zum **Alleinstellungsmerkmal** einer Gemeinde erklärt werden.

Eine Expertin nennt darüber hinaus durchgehende vertikale und/oder horizontale Strukturen von Linien, Schichtungen und Zonierungen als wesentliche Bestandteile eines Ortsbildes. Besonders wichtig erscheint dabei auch der Dachbereich, da dieser Sichtbeziehungen maßgeblich beeinflusst, was sich für Nachverdichtungsprojekte in der Praxis als Herausforderung darstellt:

Aus meiner Sicht ist nahezu der gesamte Innenstadtbereich ein ortsbildprägendes Ensemble, ein bisschen schwieriger wird es in Seitengassen. Es gibt einen relativ geschlossenen Ortskern, die Sichtbeziehungen gehen auch in die Gegenrichtungen, wo es auch wesentlich ist, was man in den Dachbereichen zulässt. Wir differenzieren sehr, wo wir Gaupen und Dachfenster zulassen usw., wobei wir in letzter Zeit eher SchlepPGAUPEN zulassen, weil sie einen weniger markanten Aufbau haben. Das ergibt sich aber auch durch Sichtachsen. Wir lassen immer seltener zu, dass die straßenseitige Situation verändert wird, da man auch hofseitig aufklappen kann und zusätzliche Aufbauten möglich sind. (E8: 2)

In Ortskernen gibt es demnach Bereiche, in denen die groben Strukturen und das Volumen der Baukörper ortsbildprägend sind, andererseits auch Straßenzüge, in denen eher Gestaltungsdetails ausschlaggebend für den Gesamteindruck sind. Dies ist z.B. bei denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles in Schutzzonen der Fall. Auch die **Dachformen** historisch bedeutsamer Gebäude stellen einen höchst sensiblen Bereich dar, deren Bedeutung nicht außer Acht gelassen werden darf, da sich aus ihnen spezifische Konstruktionsprinzipien und die wirkenden Kräfte eines Gebäudes ablesen lassen.

Ein Experte für Denkmalschutz schildert die – mit Nachverdichtung verbundene – Problematik der Dachbodenausbauten folgendermaßen:

Ich erlebe Nachverdichtung in historischen Ortskernen vor allem durch die extensive Nachnutzung der Dachböden. ... Ich sage Ihnen gleich ein praktisches Beispiel: Eines meiner Hauptthemen ist, es gibt ein Haus A unter Denkmalschutz, das benachbarte Haus B steht zwar unmittelbar daneben, ist aber nicht unter Denkmalschutz. Im Fall von Haus B kann man das Dach ausbauen, bei Haus A geht nicht so viel. Wie geht man um mit der Nutzung der Potenziale im historischen Bau, nämlich mit der fünften Fassade eines historischen Baus, der Dachlandschaft? Dachbodenausbau ist gerade in Bereichen mit sehr hohen Grundstückspreisen ein Thema. ... Es geht ja nicht nur um den Erweiterungsbau in den dahinterliegenden Garten, wo ich keine Zufahrtsmöglichkeit habe, sondern es geht um die Aufstockungsproblematik. (E12: 6)

Ein weiterer Experte für Denkmalschutz räumt ein, dass diese Problematik durch die Tendenz, noch nicht realisierte Dachbodenausbauten zusehends zu Spekulationsobjekten werden zu lassen, verschärft werde, was für eine restriktive Handhabung von Bebauungsvorschriften bei architekturhistorisch relevanten Gebäuden spricht. Dies bestätigt auch die Bedeutung des – im Rahmen von Schutzzonen grundsätzlich regelbaren – Ensembleschutzes, worauf im Kapitel zu den Regelungsinstrumenten noch im Detail eingegangen wird.

Generell fällt im Zuge der Befragungen auf, dass das Ortsbild in erster Linie an baulichen Strukturen festgemacht wird, die eine gewisse „Geschlossenheit“ und „Gestaltungssprache“ aufweisen. Räumliche Bezüge des Bautengefüges in die umgebende Landschaft, aber auch Naturikonen sind eher nachrangig, obwohl sie für alle untersuchten Gemeinden imagebildend sind. Ortsbildbezogene Aspekte, die eher implizit wahrgenommen werden, müssten im Zuge einer Ortsbildanalyse veranschaulicht und damit in ihrem zugeschriebenen Stellenwert für das Ortsbild gestärkt werden.

Für die befragten BürgermeisterInnen ist die Frage nach dem Ortsbild automatisch an notwendige Transformationen gekoppelt, etwa um eine Durchmischung von Funktionen aufrecht zu erhalten oder um für bereits belastende Verkehrssituationen neue Lösungen zu finden. Das folgende Zitat schildert diese Problematik aus der Sicht eines Bürgermeisters, der den Stellenwert des Erhalts der architekturhistorischen Substanz in Relation zum Erhalt der Vitalität des Ortskernes setzt:

Die Ortsverdichtung hat mehrere Ebenen, zum einen muss man die historische Geschichte in den Ortskernen beibehalten können und zum anderen sollte man die wirtschaftliche Sicht auch nicht außer Acht lassen, denn ein Zentrum, welches nur aus Geschäften besteht und keinen Wohnraum zu Verfügung stellt, wäre ein Problem. Klarerweise gehört zu einem Ortszentrum auch ein historischer Part, denn ein Besucher sucht erst mal die Kirche, das Rathaus, die Burg oder Ähnliches. Auch im Bereich Tourismus ist zu erwähnen, dass historische Gebäude und prägende Ensembles von hoher Bedeutung sind. Wenn man in einer Stadt verdichtet, sollte man meiner Meinung nach auf die Nutzungen Acht geben, andererseits ist ein Zentrum auch ein Treffpunkt, wo Kommunikationsräume geschaffen werden. Denn jeder sucht irgendwo in einer Stadt einen Platz, wo man sich trifft, wo man merkt, dass Leute unterwegs sind. Das geht auch in den Handel hinein, der auch zu einem lebendigen Ortskern gehört. (E1: 1) ... Man muss versuchen diesen Nutzungsmix, welcher eigentlich einen Ortskern ausmacht, beizubehalten oder zu verbessern. Daher muss ich darauf achten, nicht nur zu verdichten, sondern auch eine zentrumsspezifische Aufenthaltsqualität zu erhalten. Das sehe ich als Herausforderung. (E1: 4)

Diese Sichtweise wird auch von einer Expertin der niederösterreichischen Landesregierung geteilt:

Ein großes Problem in Bezug auf die Nachverdichtung gerade in Ballungsräumen ist, dass man es schafft, dass es eine Nutzungsdurchmischung gibt, weil der Druck ganz stark in Richtung Wohnbau geht. Ich denke, dass man da im Raumordnungsgesetz dringend ein Instrument braucht, damit man im Baublock die Nutzungen spezifizieren kann. Dass man die Mischung von öffentlichen, sozialen und

Versorgungseinrichtungen beibehält, da dürfte schon ein enormer Druck sein. Weil man mit Wohnnutzung natürlich am meisten profitiert. (E10: 3)

Eine weitere Einschränkung im Hinblick auf die Ausschöpfung von Nachverdichtungspotenzialen in Ortskernen ergibt sich aus der Stellplatzproblematik:

Damals wurden im Bereich alter historischer Villen bzw. Gebäude keine Parkplätze auf eigenem Grund ausgewiesen, weil man damals noch zu Fuß zum Einkaufen ging und keine Stellplatzverpflichtung hatte. In der heutigen Zeit bietet dieses Thema aber Nachholbedarf. Wenn man bei diesen Grundstücken nachverdichten bzw. zusätzliche Wohneinheiten einbauen will, müsste man entsprechende Stellplätze schaffen.¹⁴ Die meisten Bauträger oder Käufer werden durch die Parkplatzsituation eher abgeschreckt und das Grundstück nicht kaufen wollen, weil sie ja einen immensen Mehraufwand für die Parkplatzschaffung hätten. (E1: 2)

Insgesamt ergeben sich somit vielfältige Spannungsfelder zu Vorgaben des Denkmalschutzes, zu erforderlichen Stellplätzen, zu Nutzungsansprüchen von BewohnerInnen und Gewerbetreibenden aber auch zu Wünschen der Bevölkerung nach einer Aufrechterhaltung des Status Quo, der häufig von Ängsten vor sozialen Veränderungen begleitet wird.

Meistens sind es Gewohnheitsmuster bei den Nachbarn, warum sie sich dann dagegen aufstellen – „da stand davor auch nichts, also warum muss neben mir gebaut werden“. Schwierig wird es dann, wenn neben dem Nachbarn vorher eine relativ niedrige Dichte war. Weil das Gebäude nur zu erhöhen ist das gar nicht so das Thema. (E1: 2)

Vor allem in der Diskussion unter ExpertInnen spielt die Frage nach der Standardisierbarkeit einer Ortsbildanalyse eine wichtige Rolle. Aufschlussreich ist in dieser Frage ein Blick in die Schweiz, wo – auf Grundlage eines Bundesgesetzes¹⁵ – seit den 1970er Jahren an einer flächendeckenden Inventarisierung schützenswerter Ortsbilder gearbeitet wird¹⁶. (s. Heusser Keller 2012). Bereits 1977 zitiert die Schweizerische Bauzeitung aus einer – 1976 erschienenen – Publikation des Instituts für Denkmalpflege an der ETH Zürich:

Ein Ortsbildinventar ist keineswegs der Summe aller Einzelbauaufnahmen gleichzusetzen! [Hervorhebung durch Verfasser] Deswegen kann es nicht bloß in einem Verzeichnis sämtlicher bemerkenswerter Einzelbauten oder gar nur in einer Auswahl ganz besonders schöner Objekte bestehen. ... Zum Erscheinungsbild steuert alles bei, was die architektonischen Kräfte bündelt und eint, oder was sie scheidet und trennt“ (ETH Zürich 1976: zitiert nach Risch 1977).

Dieser Ansatz bedeutet, dass bei einer Ortsbildanalyse nicht der (historische) Eigenwert von Einzelgebäuden sondern die Einbettung in die räumliche Situation im Fokus steht. Auf der Homepage des Schweizer Bundesamtes für Kultur wird dieser Ansatz folgendermaßen beschrieben:

¹⁴ Gemäß §11 Abs.1 NÖ Bautechnikverordnung 2014 iVm §63 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung ist bei der Neuerrichtung von Wohneinheiten zumindest ein PKW-Stellplatz pro Wohneinheit vorzusehen.

¹⁵ Artikel 5 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451)

¹⁶ Die – im ISOS aufgenommenen – Ortsbilder werden durch einen eigenen Bewertungsausschuss, also ein Gremium von Fachleuten aus verschiedenen Fachrichtungen anhand „topographischer, räumlicher und architekturhistorischer“ Kriterien bewertet und in spezifische Siedlungstypen kategorisiert, um eine Vergleichbarkeit der Ortsbilder verschiedener Gemeindegrößen herbeiführen zu können (s. www.bak.admin.ch/isos/ zuletzt abgerufen am 27.2.2017).

Das ISOS beurteilt die Ortsbilder in ihrer Gesamtheit bzw. nach dem Verhältnis der Bauten untereinander sowie der Qualität der Räume zwischen den Häusern und dem Verhältnis der Bebauung zur Nah- und Fernumgebung. (BAK 2017: www.bak.admin.ch/isos 27.2.2017)

Einschränkend ist anzumerken, dass die Ortsbildanalyse nach dem ISOS-Schema keine nutzungsbezogenen oder sozio-strukturellen Merkmale berücksichtigt, sofern sie sich nicht unmittelbar baulich manifestieren. Funktionelle Aspekte sind jedoch ein zentrales Kriterium, wenn es darum geht, ob ein Gebiet als schützenswertes Ortsbild definiert wird:

Für die Bewertung ist nicht die Entstehungszeit der Bebauung ausschlaggebend. Wichtig ist die Art und Weise, wie diese Bebauung eine bestimmte soziale, politische und ökonomische Situation, – kurz: eine bestimmte Lebensform – illustriert. Konsequenz dieses Ansatzes war eine Ausdehnung des Untersuchungsgebiets im örtlichen Rahmen. Neben den Altstadtkernen mussten nun auch ihre Vorstädte aus dem 16. Jh. sowie die Villen-, Arbeiter- und Industriequartiere aus dem 19. Jh. untersucht und inventarisiert werden. Das ISOS erfasst heute auch Siedlungen aus der Mitte des 20. Jh., wenn sie räumlich mit älteren Ortsteilen zusammenhängen. (BAK 2017: www.bak.admin.ch/isos 27.2.2017)

Darüber hinaus fließen Nutzungsüberlegungen in die Formulierung von Erhaltungszielen ein, die als Zusatz zur Ortsbildinventarisierung dokumentiert werden und sich in den Erhalt der „Substanz“, der „Struktur“ und des „Charakters“ unterteilen lassen (ISOS 2017: 3).

Dem ISOS liegt ein Beurteilungsraster unterschiedlicher Qualitäten der Lage, der räumlichen Anordnung und der Architektur zugrunde (s. BAK 2017: www.bak.admin.ch/isos: Erläuterungen zum ISOS 27.2.2017). Dieses Schema umfasst die qualitativen Indikatoren „Situationswert des Orts und Grad der Verbauung“, „Intensität des Raumzusammenhangs und Wert der einzelnen Ortsteile“, „Wert der einzelnen Ortsteile sowie Ablesbarkeit der Wachstumsphasen im Ortsganzen“, „archäologische, geschichtliche, typologische oder kulturelle Bedeutung“ (ISOS Erläuterungen: 2; www.bak.admin.ch/isos 27.2.2017).

Der analysierte Bereich wird in „Gebiete“, „Baugruppen“, „Umgebungszonen“ und „Umgebungsrichtungen“ unterteilt, die nach „historischen, räumlichen Qualitäten, dem Zustand und der Bedeutung der Ortsteile“ bewertet werden. Auf dieser Basis erfolgt auch die Identifikation von „Störfaktoren“ und „Erhaltungszielen“ für den jeweiligen Ortsteil.

- Als Gebiet wird der „größtmögliche Ortsteil“ erfasst, der „..., dank räumlichen, architekturhistorischen oder regionaltypischen Merkmalen als Ganzheit ablesbar“ ist. (ISOS 2017: 2)
- Eine Baugruppe wird abgegrenzt anhand der „räumlich ausgeprägten Wechselbeziehung der Bauten“ und anhand der Ablesbarkeit „räumlicher, architekturhistorischer oder regionaltypischer Merkmale“. (ISOS 2017: ebd.)
- Umgebungszonen sind Bereiche, die „meist in enger Beziehung zur schützenswerten Bebauung und Grünflächen“ stehen. (ISOS 2017: ebd.)
- Eine Umgebungsrichtung definiert sich anhand der (räumlich nicht klar begrenzbaren) Ausdehnung eines Gebietes, die für „den weiträumigen Bezug zwischen Bebauung und Landschaft“ relevant ist.
- Architekturhistorisch relevante Einzelbauten werden nur dann als schützenswert ausgewiesen, wenn sie hohe Bedeutung für den jeweiligen Ort(steil) haben.

Ein Ortsbild definiert sich durch Bebauungsformen und Freiräume, die bestimmte soziale Verhältnisse und Lebensstile symbolisieren. In diesem Sinne sind neben dem Zusammenspiel von Gebäuden und der Natur, der Geschlossenheit gegenüber Bereichen außerhalb des Ortskernes und einem harmonischen Gesamtbild, auch Brüche, die soziale Veränderungen ermöglichen, ortsbildrelevant. Diese Sichtweise spiegelt sich auch in einem der insgesamt vier Bewertungsprinzipien der ISOS-Methode:

Ein Ortsbild soll weder in Bezug auf seine Vergangenheit noch im Hinblick auf seine Zukunft statisch betrachtet werden. ... Für die Bewertung im ISOS ist nicht die Entstehungszeit der Quartiere ausschlaggebend, sondern die Art und Weise, wie die Bebauung eine soziale, politische und ökonomische Situation, kurz: eine bestimmte Lebensform illustriert (Heusser Keller 20112: 673-674).

In Anlehnung an die ISOS-Methode und auf Basis der Experteninterviews können ortsbildrelevante Elemente anhand von Leitfragen spezifiziert werden, die sich auf die Dimensionen „Ähnlichkeit und Geschlossenheit“, „Lesbarkeit und Einprägsamkeit“ sowie „Wohnqualität und Vitalität des sozialen Lebens“ beziehen (s.a. Tabelle 1). Darüber hinaus können auch Ziele und Maßnahmen formuliert werden, die dem Erhalt des Ortsbildes dienen.

Tabelle 1: Leitfragen für die Inventarisierung ortsbildrelevanter Komponenten (Gebäude, Ensembles, Straßenzüge, Plätze, Sichtbeziehungen)

Beurteilungsdimension	Leitfragen	Ziele und Maßnahmen*
strukturelle Ähnlichkeit und Geschlossenheit	<p>Wodurch entsteht „räumliche Kontinuität“? (vgl. Heusser Keller 2012: 676)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Was sind die (konstanten, aber auch weiterentwickelten) Gestaltungsgrundsätze und Gestaltungsmittel, durch die spezifische – über den einzelnen Baukörper hinausweisende – Strukturen erkennbar sind? - Was ist der typische Maßstab der Baukörper? - Welche spezifischen Anordnungen der Baukörper gibt es? - Was sind typische Formen und der typische Maßstab von Möblierungen im öffentlichen Raum? 	<p>Erhalten der Struktur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verordnung von Schutzzonen - Information und Sensibilisierung der Öffentlichkeit, Investoren und Bauträger - Festlegung von Gestaltungsrichtlinien
Lesbarkeit und Einprägsamkeit	<p>Welche Elemente fördern/hindern den Eindruck einer „räumlichen Ganzheit“?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wodurch heben sich die betrachteten Elemente von der Umgebung ab? - Welche baulichen und natürlichen Elemente untergliedern die Siedlungsstruktur? - Steht die Bebauung für eine regionsspezifische Bauweise oder hat sie einen eigenen Seltenheitswert? - An welchen Elementen (Formen, Fassaden, Materialien, Situierung der Baukörper) ist eine bestimmte (architektonische, historische, sozio-strukturelle) Ordnung abzulesen? 	<p>Erhalten der Substanz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erlass von Schutzzonen - Festlegungen im Bebauungsplan - Information der Öffentlichkeit, Investoren und Bauträger – Bauberatung / Gestaltungsbeirat - Denkmalschutz - Preise und Auszeichnungen für Um- und Ausbauten im Sinne des Ortsbildschutzes
Wohnqualität und Vitalität des sozialen Lebens	<p>Welche Funktionen und städtebaulichen Folgewirkungen ergeben sich aus den betrachteten Gestaltungsgrundsätzen und -mitteln?</p> <p>Wie hat sich das Gebiet entwickelt, welche Möglichkeiten und Einschränkungen haben sich daraus ergeben? Welche Lehren können daraus für die Zukunft gezogen werden?</p>	<p>Erhalten der Funktionsmischung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Widmungs-Festlegungen in Hinsicht auf Nutzung und Ausnutzung - Ausweisung von Freiflächen bzw. Freihalteflächen - Schutz von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Grünflächen

*Die Vorschläge zu den Maßnahmen sind an die Auflistung in den Erläuterungen zur praktischen Anwendung des ISOS angelehnt. (BAK 2017: www.bak.admin.ch/isos/27.2.2017)

9.3 Analyse der Verdichtungsmöglichkeiten und städtebauliche Rahmenbedingungen

Neben der qualitativen Analyse des Ortsbildes - wie unter 9.1 dargestellt - erfolgte im nächsten Schritt eine quantitative Analyse der Verdichtungsmöglichkeiten und der relevanten städtebaulichen Rahmenbedingungen.

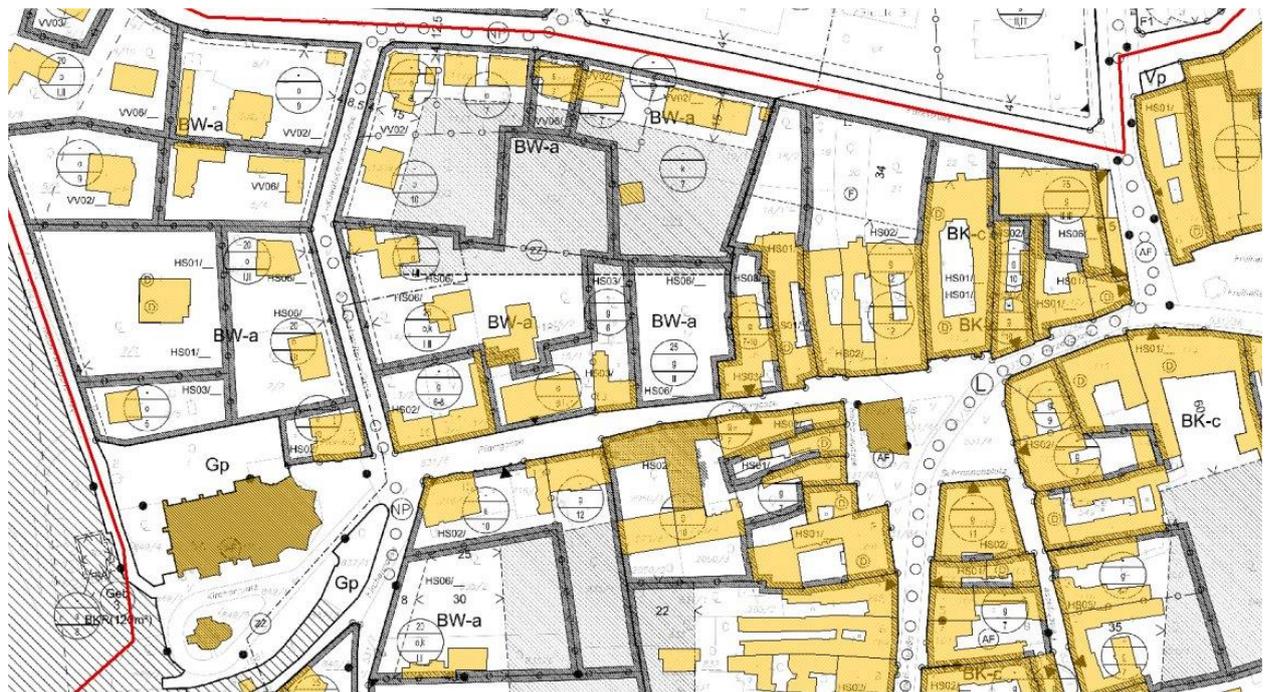
9.3.1 Analyse der Verdichtungsmöglichkeiten (Potenzialermittlung)

Ausgehend von einem Bestand an Bebauung und baurechtlichen Rahmenbedingungen zur Nutzung der Grundstücke im Bauland wurden zunächst "Verdichtungspotenziale" ermittelt. Hierbei ist anzumerken, dass die bestehende Bebauung im Zuge der Erhebungsarbeiten vor Ort bereits in einem Geografischen Informationssystem (GIS) eingetragen wurde. Die rechtlichen Rahmenbedingungen zur baulichen Nutzung der Grundstücke - und somit zur potenziellen Nachverdichtung - ergeben sich primär aus den Festlegungen des Bebauungsplanes.

Erwähnt werden muss in diesem Zusammenhang, dass sämtliche fünf Beispielgemeinden über einen flächendeckenden Bebauungsplan verfügen, gemäß Auskunft bei den zuständigen Stellen des Amtes der NÖ Landesregierung ist dies in Niederösterreich allerdings lediglich in rund 50% der Gemeinden der Fall.

Im Folgenden wird die Ermittlung der Verdichtungsmöglichkeiten am Beispiel der Stadtgemeinde Mödling exemplarisch dargestellt:

Abbildung 17: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan und bestehende Bebauung (Mödling)



Quelle: ZT-Büro raum und plan; 2016.

Die Ermittlung der "Verdichtungspotenziale" erfolgte zur Gänze EDV-gestützt in einem Geografischen Informationssystem (GIS), da diese Systeme über leistungsfähige raumbezogene Analysemöglichkeiten verfügen und die Ausgabe in einem Plandokument für die weiteren Untersuchungen hilfreich erscheint.

Als erster Schritt wurden auf Basis der Digitalen Katastralmappe (DKM) kleinteilige Teilflächen erstellt, welche als Benützungabschnitte mit den Attributen "Grundstücksnummer" und "Nummer der Katastralgemeinde" versehen wurden. Diese Flächen stellten für die weiteren Analyseschritte die Bearbeitungsgrundlage dar.

Hinsichtlich der Inhalte des Bebauungsplanes sind folgende Festlegungen für die Ermittlung von potenziellen Verdichtungsmöglichkeiten relevant:

a. Widmungsarten und -grenzen

Da durch die Widmungsart bereits die grundlegende Nutzbarkeit eines Grundstückes vorgegeben ist, war in einem ersten Schritt eine "Verschneidung" der Widmungsarten mit den generierten Teilflächen erforderlich. Wesentlich für etwaige bauliche Nachverdichtungen ist dabei, dass lediglich Teilflächen, welche innerhalb der Widmungskategorie "Bauland" gelegen sind, für diesbezügliche Potenzialermittlungen in Frage kommen. Die Widmungsart "Bauland-Sondergebiet" ist dabei nur eingeschränkt bzw. nicht geeignet, da innerhalb dieser Widmung Wohnen grundsätzlich nicht zulässig ist und Nutzungen auf einen speziellen Zweck abzielen. Als relevante, tatsächlich in den untersuchten historischen Ortskernen vorkommende Widmungsarten sind daher "Bauland-Wohngebiet", "Bauland-Kerngebiet" und "Bauland-Agrargebiet" zu nennen (die Widmungskategorien "Bauland-Betriebsgebiet", "Bauland-Industriegebiet" und "Bauland-Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen" sind nicht vorgekommen und hinsichtlich tatsächlicher Verdichtung nur eingeschränkt relevant). Die Widmung "Grünland-Erhaltenswerte Gebäude im Grünland", innerhalb derer Wohnen zwar möglich ist, kam zwar fallweise vor, aufgrund der grundsätzlichen Pflicht zur Erhaltung der Gebäude und der sehr eingeschränkten Erweiterbarkeit wurde sie für die weiteren Analysen jedoch nicht weiter berücksichtigt.

b. Schutzzonen und Schutzzonenkategorien

Gemäß §30 Abs. 2 Z. 1 des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes dürfen im Bebauungsplan auch Schutzzonen für einen baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdigen Baubestand innerhalb des Baulandes festgelegt werden. Diese grundsätzliche Verordnungsermächtigung durch den Landesgesetzgeber wurde in den letzten Jahren auf innovative Art und Weise von einigen Gemeinden des südlich Wiener Umlandes insofern aufgegriffen, als dass nunmehr einige Gemeinden ein ausdifferenziertes System an kleinteiligen Schutzzonen unterschiedlicher Schutzkategorien verordnet haben. Von den untersuchten Gemeinden verfügen Bad Vöslau, Baden und Mödling über derart ausdifferenzierte Schutzzonenmodelle. Innerhalb dieser Schutzzonenmodelle sind dabei Zonen mit Gebäuden unter Denkmalschutz, mit schutzwürdigen Objekten, mit ensemblebedeutsamen Objekten und Pufferzonen oder so genannte "Ortsbildzonen" verordnet, welche ihrerseits spezifische Herangehensweisen der Regelung der Bebauung aufweisen.

c. Bebauungsbestimmungen

Eine der wesentlichsten Inhalte eines Bebauungsplanes sind ausgewiesene Bebauungsbestimmungen nach den Größen "Bebauungsdichte oder Geschoßflächenzahl", "Bebauungsweise" und "Bauklasse oder höchstzulässige Gebäudehöhe". Letztere sind auch zwingend festzulegen, wenn eine Gemeinde einen Bebauungsplan verordnet. Vereinfacht lässt sich sagen, dass die Bebauungsbestimmungen den baulichen Rahmen vorgeben, inwiefern ein Grundstück maximal baulich genutzt werden kann. Sollte dieser Rahmen durch die bestehende Bebauung nicht gänzlich ausgenutzt sein - was in den meisten Fällen zutrifft - so kann diese Differenz als erster Hinweis auf "Verdichtungspotenziale" interpretiert werden. Anzumerken bleibt allerdings, dass es auch durchaus der Fall sein kann, dass Grundstücke einen umfangreicheren baulichen Bestand aufweisen als dies die Bebauungsbestimmungen zulassen - in diesem Fall wäre im Zuge einer Neubebauung die Baumasse entsprechend zu reduzieren.

d. grundsätzlich nicht bebaubare Bereiche (Baufluchtlinien, Freiflächen, etc.)

Über die Festlegung von Bebauungsbestimmungen gemäß vorigem Punkt hinaus gibt es innerhalb eines Bebauungsplanes auch noch weitere Regelungen, welche die Bebaubarkeit von Grundstücken determinieren und die ebenso verordnet werden können. Von besonderem Interesse sind hierbei limitierende Regelungen wie z.B. die Ausweisung von Baufluchtlinien (§30 Abs. 2 Z. 4 NÖ ROG) oder Freiflächen (§30 Abs. 2 Z. 7 NÖ ROG). Über Baufluchtlinien, welche grundsätzlich als vordere, seitliche oder hintere Baufluchtlinien ausgewiesen werden können, darf gemäß der §§49-52 NÖ Bauordnung nicht oder nur sehr eingeschränkt hinaus gebaut werden. Hauptgebäude sind jedenfalls

nicht möglich. In Bereichen ausgewiesener Freiflächen dürfen gemäß §31 Abs. 9 NÖ Raumordnungsgesetz überhaupt keine bewilligungs- oder anzeigepflichtigen Vorhaben errichtet werden.

Im Zuge der **Analyse der Bebauungspotenziale** wurden demnach in einem nächsten Schritt sämtliche Teilflächen entsprechend unterteilt bzw. räumlich differenziert und gemäß der jeweiligen Festlegungen attributiert. Hinsichtlich einer rechnerischen Handhabbarkeit der jeweiligen Ausprägungen wurden festgelegte Bauklassen in Meterangaben und Geschoßflächenzahlen in Dichtewerte umgerechnet. Wichtig erscheint hier auch der Hinweis, dass bei der Angabe keiner Bebauungsdichte (Ausdruck: "-") vereinfachend eine 100%-ige Bebaubarkeit des Grundstücks angenommen wurde¹⁷. Denkmalgeschützte Objekte bzw. deren unmittelbare Umgebung wurden desweiteren als nicht weiter bebaubar klassifiziert, da hier von einem erhöhten - da in öffentlichem Interesse gelegenen - Bestandsschutz auszugehen ist und bauliche Maßnahmen jedenfalls mit dem Bundesdenkmalamt abgestimmt werden müssen.

Hinsichtlich einer realistischen Abbildung der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse und zur Eliminierung sogenannter "Punktparzellen" (d.s. Grundstücke, welche aufgrund einer zumeist historischen Bebauung vor der Grundstücksnummer einen Punkt aufweisen - z.B. Grundstück .15/3 - und eigentlich zur umgebenden Parzelle gehören) erfolgte danach eine räumlich differenzierte Summenbildung über die Einlagezahl (EZ) gemäß Grundstücksdatenbank. GIS-technisch wurden sodann die Widmungsgrenzen mit den Teilflächen verschnitten und sämtliche Grundstücke, welche keine Baulandwidmung aufweisen, eliminiert. Die verbleibenden Flächen wurden mit einer neuen ID (Spalte "Lieg_Nr") automatisch durchnummeriert und die Teilflächengröße neu berechnet.

Die Ermittlung der potenziellen Kubatur pro Grundstück in m³ (Spalte "pot_kub") wurde anhand nachstehender Formel durchgeführt:

$$\text{Area} * (\text{dichte} / 100) * \text{hoehe} * \text{bebaubar} * \text{denkmal}$$

Anm.: Area ... neu berechnete Fläche, dichte ... Bebauungsdichte, hoehe ... höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter, bebaubar ... Bebaubar ja/nein (z.B. aufgrund von Baufluchtlinien, Freiflächen), denkmal ... Denkmalschutz ja/nein

Zum Abschluss wurde die Summe potenzieller Kubaturen - als Bebauungspotenziale - in der Einheit "m³/Liegenschaft" über die ID "Lieg_Nr" gebildet.

Als nächster wesentlicher Schritt erfolgte eine **Auswertung der Bestandskubatur** pro Liegenschaft. Diese Bestandskubatur wurde im Zuge der Erhebung vor Ort - wie bereits unter Punkt 9 erläutert - aufgenommen und GIS-mäßig in eine räumliche Datenbank eingetragen. Diese Daten wurden als separater GIS-Layer mit den Bauland-Liegenschaften - d.s. die Grundstücke gleichen Grundbesitzes - verschnitten, wodurch nur noch der Gebäudebestand innerhalb der Bauland-Liegenschaften übrig blieb. Nach einer Neuberechnung der Flächengrößen wurde sodann die Bestandskubatur ermittelt gemäß der Formel:

$$\text{Area} * \text{Gebhoehe}$$

Anm.: Area ... neu berechnete Fläche, Gebhoehe ... tatsächliche Gebäudehöhe in Meter

Abschließend wurde wiederum die Summe der Bestandskubaturen über die ID "Lieg_Nr" gebildet um damit die Bestandskubaturen in m³ pro Liegenschaft ermitteln zu können.

Zur schlussendlichen **Ermittlung der tatsächlichen Verdichtungspotenziale** wurden zunächst die Summen der potenziellen Kubaturen mit den Summen der Bestandskubaturen verschnitten. Darauf

¹⁷ Diese Annahme stellt lediglich eine Vereinfachung dar und dürfte in vielen Fällen nicht der baubehördlichen Interpretation in der Praxis entsprechen. Gerade im Falle von Schutzzonen wurde in Bereichen der Kategorien "Denkmalschutz", "schutzwürdige Objekte" und "Ensembleschutz" auf die Festlegung von Bebauungsdichten vielfach deshalb verzichtet, um eine bessere Handhabung von Zu- und Umbauten bei schützenswerten Objekten zu ermöglichen bzw. im Anlassfall flexiblere Lösungen herbeiführen zu können.

folgend wurden die jeweiligen Flächen neu berechnet und eventuelle formale Bereinigungen in der Datenbank durchgeführt (z.B. Ersetzen von "NULL"-Werten durch die Zahl "0"). Gemäß folgender Formel wurden dann die jeweiligen Verdichtungspotenziale berechnet:

$$\text{sum_pot_kub} - \text{sum_best_kub}$$

Anm.: sum_pot_kub ... Summen der potenziellen Kubaturen, sum_best_kub ... Summen der bestehenden Kubaturen

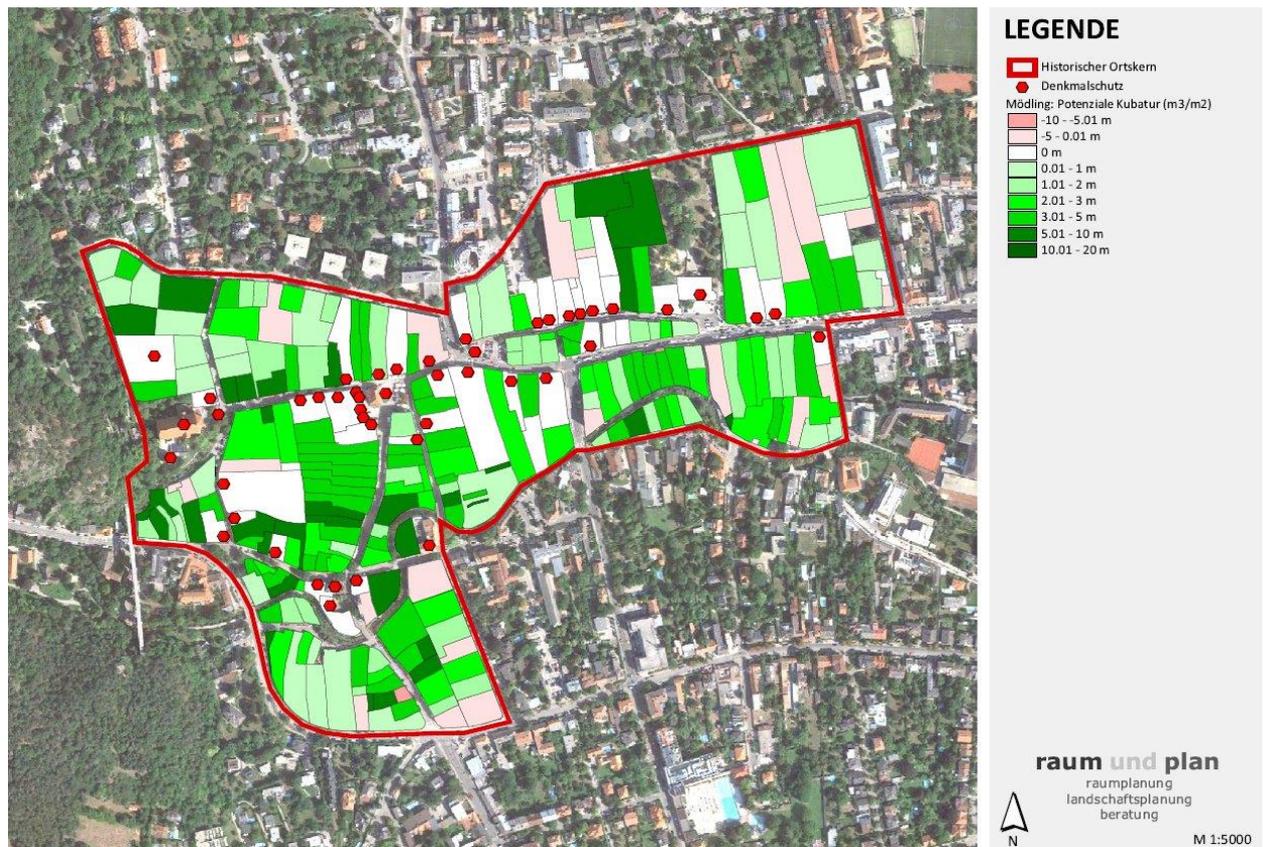
Schlussendlich wurde ein neues Feld angelegt ("m3_m2"), welches aufgrund der Division des Verdichtungspotenziales durch die darunter liegende Teilflächengröße berechnet wurde. Aufgrund der Division

$$\text{m}^3 / \text{m}^2$$

ergaben sich Werte in Meter, welche die potenzielle Nachverdichtung in vertikaler Richtung skizzieren. Werte größer als Null spiegeln dabei zusätzliche Potenziale zur Nachverdichtung, Werte kleiner Null derzeit bereits gegebene "Übernutzungen" wider. Zu guter Letzt wurde die Datenbank nochmals auf formale Mängel kontrolliert (z.B. mussten alle denkmalgeschützten Flächen einen Wert von "0" aufweisen, da hier grundsätzlich keine Über-/Unternutzung möglich ist) und die exakte Trennung der Liegenschaften kontrolliert.

Am Beispiel der Stadtgemeinde Mödling wird in folgender Abbildung das Ergebnis der Analyse der Nachverdichtungspotenziale exemplarisch veranschaulicht:

Abbildung 18: Nachverdichtungspotenzial - Kubatur (Mödling)



Quelle: ZT-Büro raum und plan; 2016.

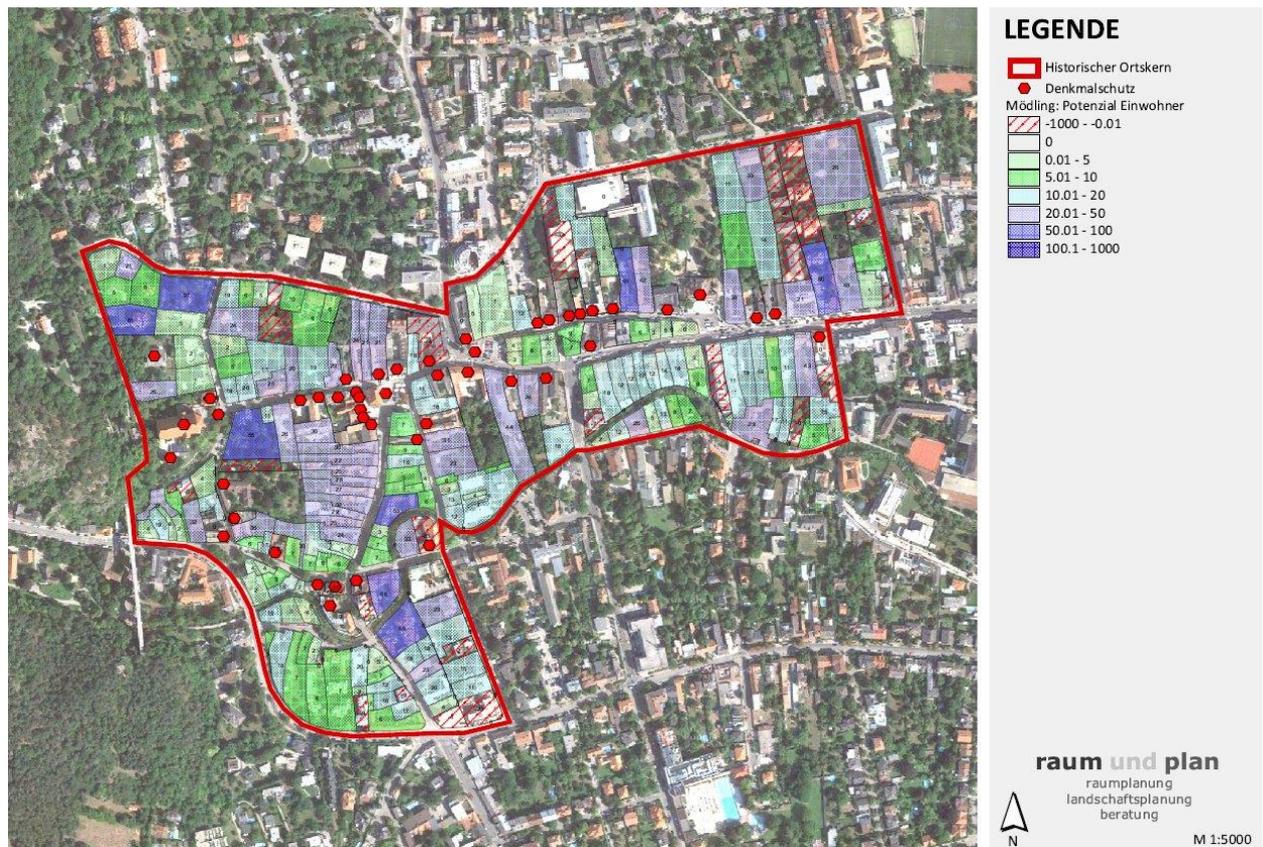
Wie aus obiger Abbildung ersichtlich stellen die grün eingefärbten Bereiche Gebiete mit zusätzlichem baulichem Nachverdichtungspotenzial dar. Je nach Farbintensität ist dabei ein geringes bis großes Potenzial zu erkennen. Bereiche mit rosa bis roter Färbung weisen Bereiche aus, in denen gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan derzeit kein zusätzliches Nachverdichtungspotenzial gegeben ist, im Falle einer Neubebauung der Grundstücke wären sogar vergleichsweise geringere Kubaturausmaße zu realisieren.

Unter der Überlegung, dass die ermittelten Nachverdichtungspotenziale im Wohnbaugebiet auch potenzielle zusätzliche Einwohner generieren können, wurde anhand der Annahmen

- 85 m² Nettonutzfläche/Wohneinheit
- 3,20 Meter Raumhöhe,
- 80% der Bruttoflächen als Nettonutzflächen (aufgrund von Nebenräumen, Erschließung, etc.),
- 2,3 Einwohner pro Wohneinheit

die ermittelten Kubaturen in potenzielle zusätzliche EinwohnerInnen umgerechnet. Das Ergebnis liest sich beispielhaft für die Stadtgemeinde Mödling wie folgt:

Abbildung 19: Nachverdichtungspotenzial - zusätzliche Einwohner (Mödling)



Quelle: ZT-Büro raum und plan; 2016.

Die Ermittlung der potenziell zusätzlichen EinwohnerInnen ergibt ein zwar grundsätzlich ähnliches Bild wie in Abbildung 18, jedoch wurde hier die Baulandkategorie insofern berücksichtigt, als dass gemäß NÖ Raumordnungsgesetz Wohnen grundsätzlich lediglich innerhalb des Wohnbaulandes (Bauland-Wohngebiet, Bauland-Kerngebiet, Bauland-Agrargebiet und Bauland-Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen) möglich ist, "Bauland-Sondergebiet" aufgrund der zumeist speziellen Nutzung für Wohnen nicht in Betracht kommt und daher trotz potenzieller zusätzlicher Kubaturen in Bezug auf potenziell zusätzliche EinwohnerInnen nicht berücksichtigt wurde.

9.3.2 Analyse der städtebaulichen Rahmenbedingungen

Neben den - modellhaft errechneten - Verdichtungspotenzialen basierend auf dem derzeitigen Bebauungsgrad und der geltenden Bebauungspläne spielen auch noch weitere Einflussgrößen eine wesentliche Rolle, wenn man die Wahrscheinlichkeit bzw. den Druck zur Nachverdichtung in ein reales Abbild fassen möchte. Insbesondere sind dies städtebauliche Rahmenbedingungen, welche in dieser Hinsicht als "Triebfeder" bzw. auch als "Entwicklungsbremse" fungieren können.

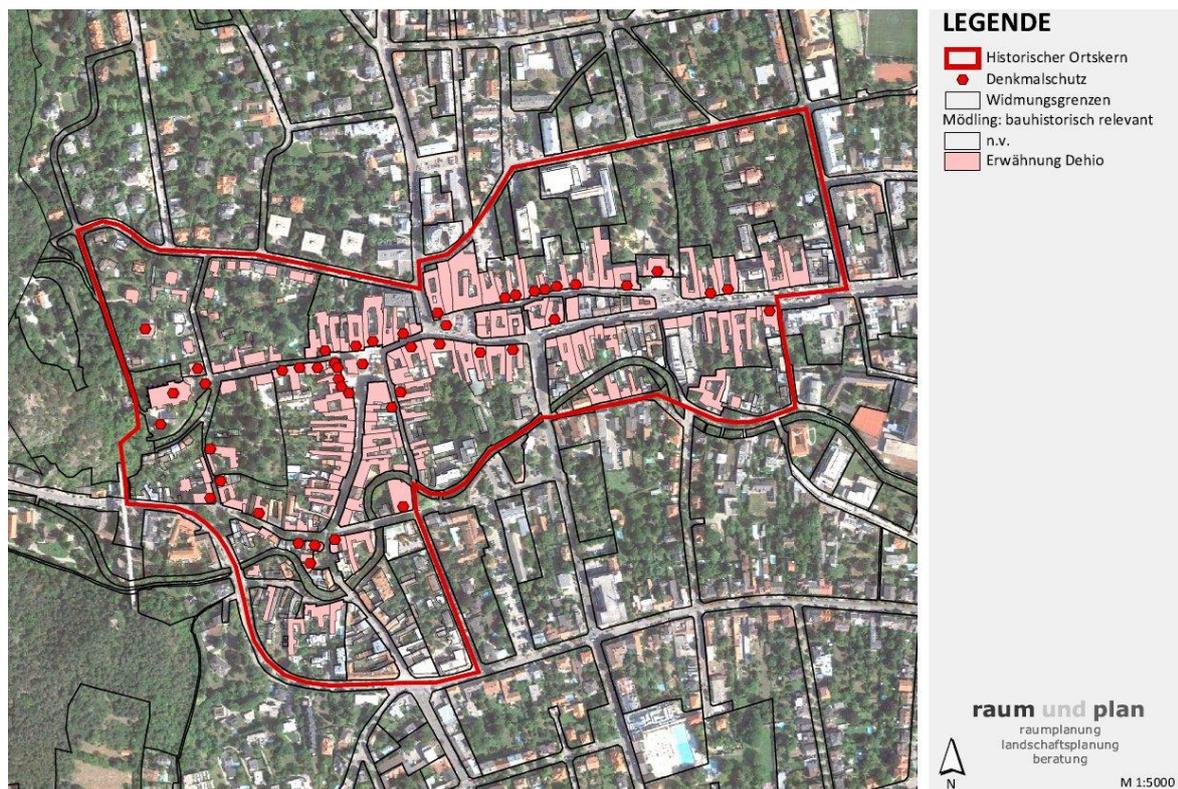
Als weitere städtebauliche Rahmenbedingungen wurden dabei identifiziert:

- bauhistorisch relevante Objekte
- Bauzustand der Gebäude
- Gebäudenutzung
- Leerstand
- Qualität der Verkehrserschließung
- Freiraumanteil
- Grundbesitz Typ
- Anzahl Eigentümer pro Liegenschaft
- Anzahl an Wohneinheiten pro Liegenschaft

Im Folgenden werden diese Rahmenbedingungen exemplarisch am Beispiel der Stadtgemeinde Mödling dargestellt:

Bauhistorisch relevante Objekte sind neben den tatsächlich unter Denkmalschutz stehenden Objekten solche Gebäude, welche aufgrund ihrer Erwähnung in bauhistorischen Handbüchern und Nachschlagewerken (z.B. DEHIO Niederösterreich, Das industrielle Erbe Niederösterreichs, etc.) auf eine erhöhte bauhistorische Relevanz hinweisen. Als Rahmenbedingung zum Thema Nachverdichtung bedeuten sie jedenfalls besonders zu berücksichtigende Strukturen¹⁸, bei welchen – als zumeist ortsbildprägende Objekte – Abbruchmaßnahmen tunlichst hintangehalten und Verdichtungsmaßnahmen sensibel mit den vorhandenen Strukturen abgestimmt werden sollten.

Abbildung 20: Städtebauliche Rahmenbedingungen - bauhistorisch relevante Objekte (Mödling)



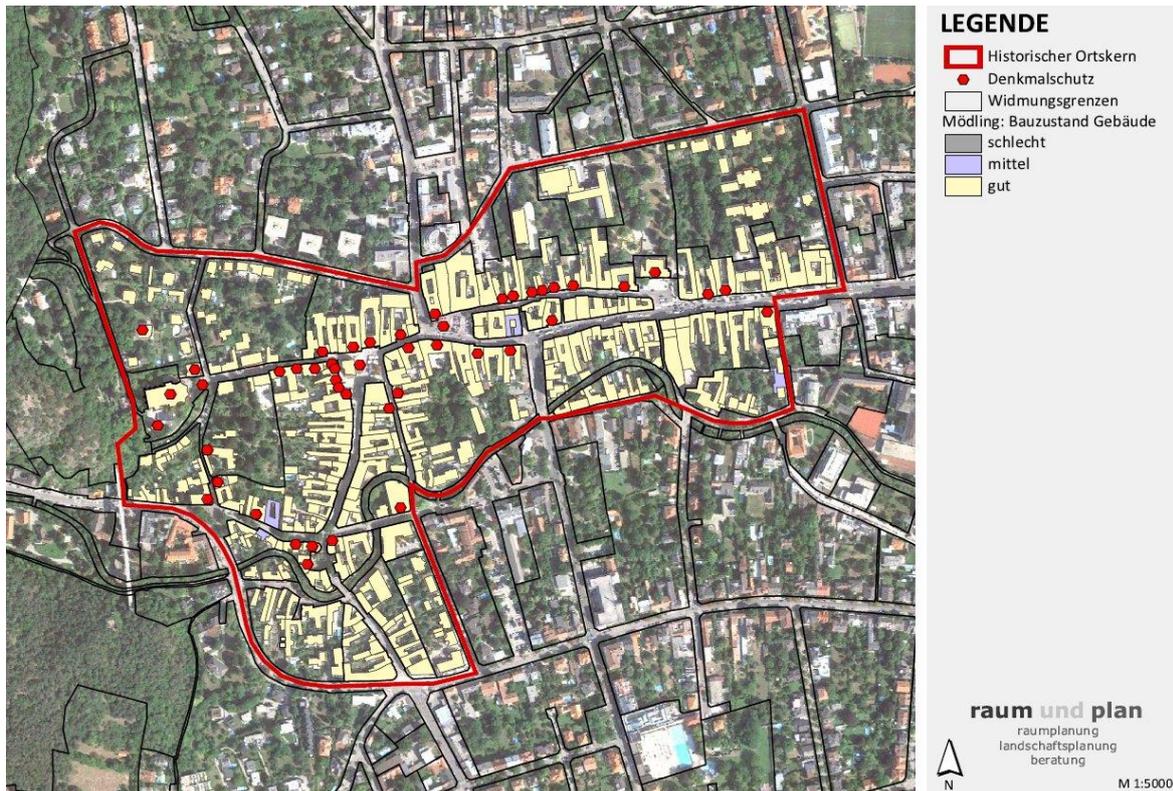
Quelle: ZT-Büro raum und plan; 2016.

Das oben dargestellte Beispiel der Stadtgemeinde Mödling zeigt einen umfangreichen Bestand an bauhistorisch relevanten Gebäuden innerhalb des historischen Ortskernes. Dieser Umstand lässt sich auch für die „Schutzzone-Gemeinden“ Bad Vöslau und insbesondere Baden feststellen, was nicht zuletzt in der historischen Bedeutung der Städte als Kur-, ehemalige Biedermeier- oder Babenbergerstädte begründet liegen dürfte.

¹⁸ Im Zuge der Ausweisung kleinteiliger Schutzzone in den Beispielgemeinden Bad Vöslau, Baden und Mödling wurden diese Objekte maßgeblich bei der Ausweisung von „Schutzzone mit schutzwürdigen Objekten“ berücksichtigt. Innerhalb dieser Zonen ist ein Abbruch gemäß Bebauungsvorschriften dezidiert verboten bzw. nur in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt möglich.

Im Hinblick auf das Thema Nachverdichtung wurde auch der **Bauzustand der Gebäude** als weitere wesentliche Rahmenbedingung untersucht. Aufgrund der Annahme, dass Gebäude, welche einen mittleren bis schlechten Bauzustand aufweisen – Hintergrund kann dabei entweder eine bereits über längere Zeit andauernde, nicht vorhandene Nutzung bzw. auch ein Errichtungszeitpunkt aus Epochen geringer substanzieller Bauqualität sein – in einem erhöhten Ausmaß einen Austausch der Bausubstanz bis hin zu einer kompletten Neubebauung erfordern, ist dieser Parameter im Zuge einer Abschätzung etwaiger künftiger Nachverdichtungs-„Hot Spots“ zu berücksichtigen.

Abbildung 21: Städtebauliche Rahmenbedingungen - Bauzustand der Gebäude (Mödling)

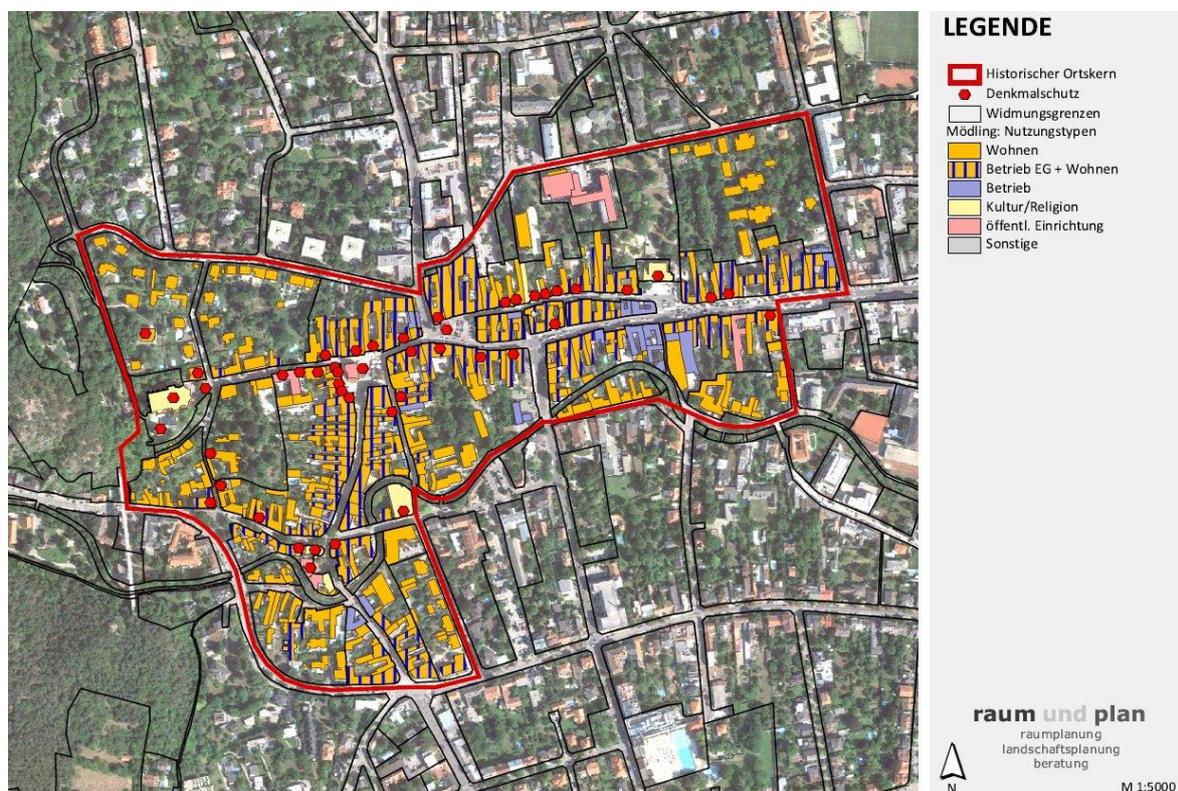


Quelle: ZT-Büro raum und plan; 2016.

Die Untersuchung in den fünf Beispielgemeinden zeigte dabei, dass der Bauzustand der Gebäude innerhalb der historischen Ortskerne – mit einigen wenigen Ausnahmen – überwiegend als „gut“ zu bezeichnen ist (dies zeigt sich beispielhaft in o.a. Abbildung der Stadtgemeinde Mödling).

Ein weiterer wesentlicher Parameter zur Abschätzung potenzieller Nachverdichtung ist die bestehende **Gebäudenutzung**. Wiewohl es aus raumordnungs- und stadtentwicklungspolitischer Sicht überaus erwünscht ist, multifunktionale Nutzungen (wie z.B. Geschäfte im Erdgeschoß, darüber Wohnen) im Zentrum anzusiedeln bzw. zu erhalten, zeigte die Entwicklung der vergangenen Jahre, dass zentral gelegene, umsatzschwache betriebliche Einrichtungen zusehends den Betrieb einstellen und als Nachnutzung zumeist reine Wohnnutzung tritt. Diese Phänomene lassen sich dabei durch die vergleichsweise hohe Renditeerwartung von Investoren erklären, welche eine maximale Ausnutzung von Grundstücken in zentralen Lagen mit hohen Grundstückspreisen anstreben. Darüber hinaus sind auch fallweise Probleme bei der Verwertung von Geschäftslokalen gegeben, wenn erforderliche Stellplätze nicht oder nur unter hohen finanziellen Belastungen geschaffen werden können. Im Hinblick auf etwaige künftige Nachverdichtungs-„Hot Spots“ ist reinen betrieblichen Gebäudenutzungen demnach ein verstärktes Augenmerk zu schenken.

Abbildung 22: Städtebauliche Rahmenbedingungen - Gebäudenutzung (Mödling)

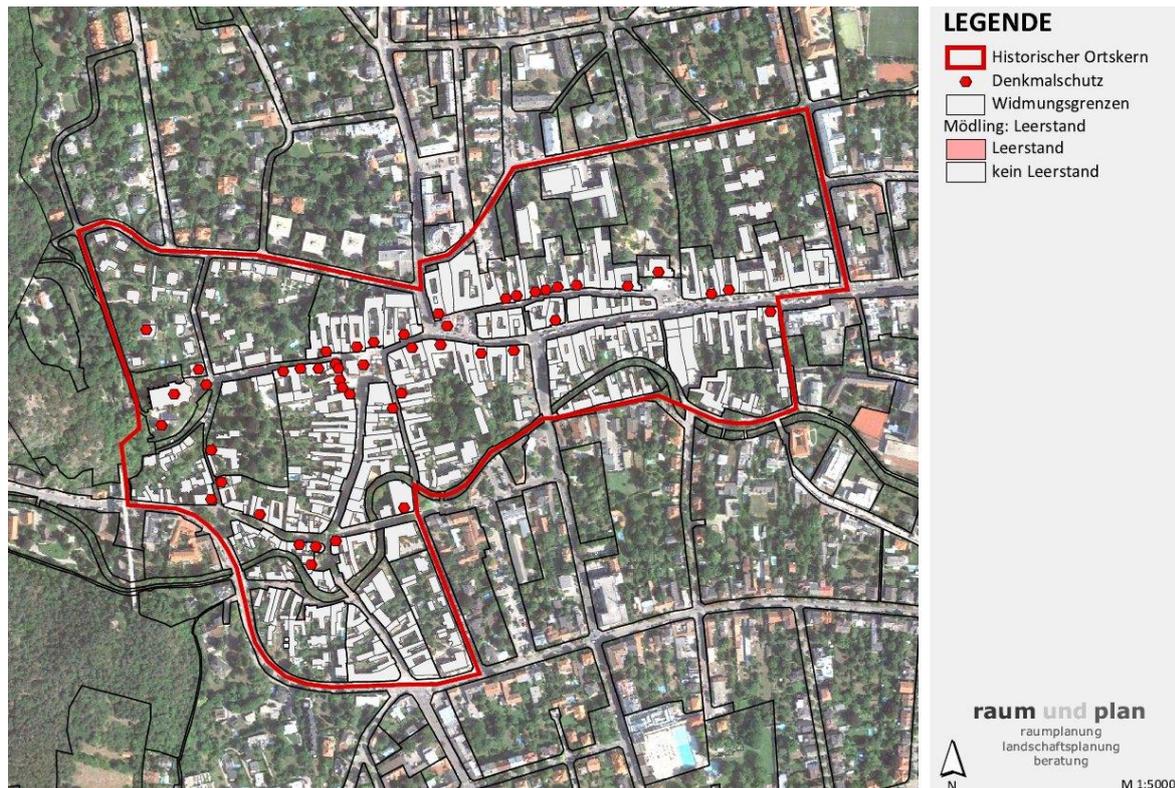


Quelle: ZT-Büro raum und plan; 2016.

Am Beispiel der Stadtgemeinde Mödling ist eine multifunktionale Nutzung der Gebäude vorrangig an den innerstädtischen Haupttrouten und innerhalb der Fußgängerzone vorzufinden. Rein betrieblich genutzte Bereiche finden sich eher am Rande des historischen Ortskernes, ein Befund, welcher sich in ähnlicher Form auch auf die Gemeinden Bad Vöslau und Baden umlegen lässt. Die Gemeinden Kottlingbrunn und Sooss weisen im Ortskern geringere Multifunktionalitäten auf, was nicht zuletzt auch durch die vergleichsweise niedrigeren Gebäudehöhen bedingt ist.

Wenn Gebäude über einen längeren Zeitraum ungenutzt sind, so spricht man von **Leerstand**. Leer stehende Gebäude sind in besonderem Ausmaß für Um- oder Neunutzung relevant, da die gegebenen Ausstattungsmerkmale entweder am Markt keine (geeignete) Nachfrage hervorrufen oder von den Grundstückseigentümern bewusst keine diesbezügliche Nutzung erwünscht ist. Aus betriebswirtschaftlicher Sichtweise ist dies ein höchst unerwünschter Zustand, da Grund und Boden als Kapital keine entsprechenden Renditen abwerfen und somit entsprechende Umstrukturierungen geradezu herausfordert. Auch das Ortsbild kann durch Leerstand, sollte dieser mit Vernachlässigungen verbunden sein, beeinträchtigt werden.

Abbildung 23: Städtebauliche Rahmenbedingungen - Leerstand (Mödling)

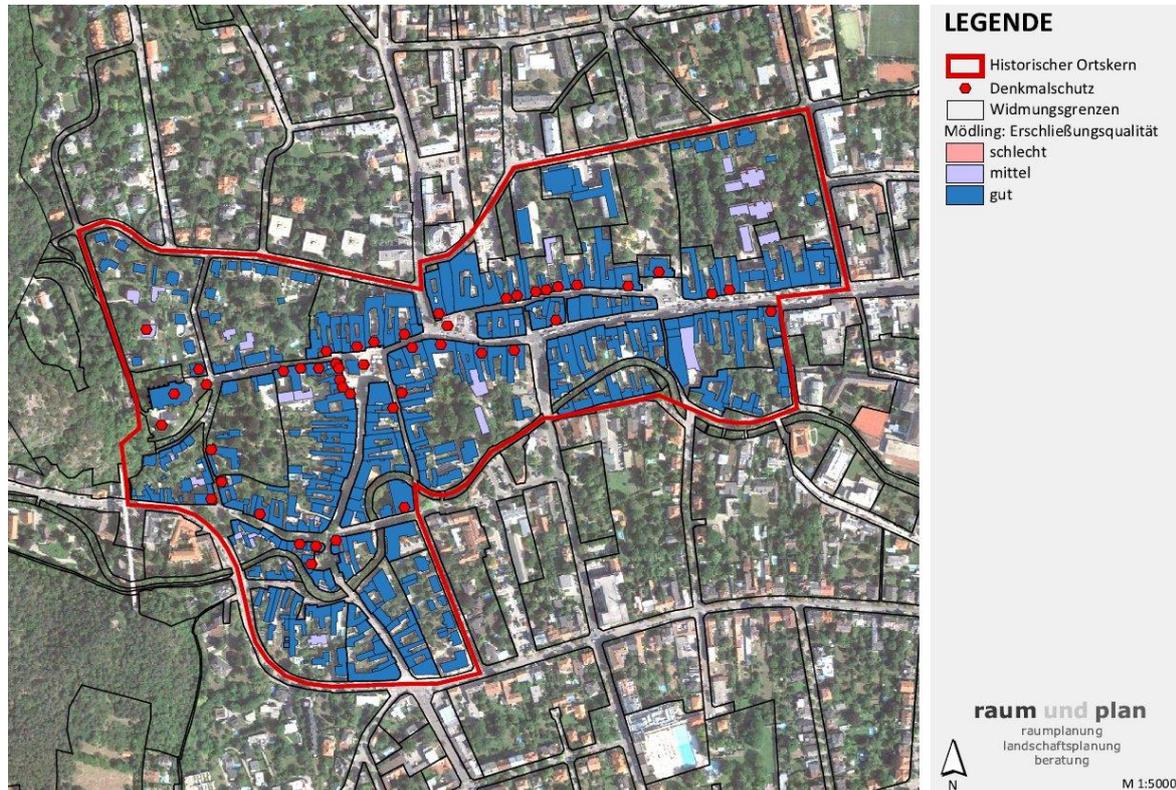


Quelle: ZT-Büro raum und plan; 2016.

Die Untersuchung in den fünf Beispielgemeinden zeigte, dass derzeit kaum Leerstand in den historischen Ortskernen zu beobachten ist. Diese Tatsache kann auch als Indiz dafür gesehen werden, dass die vergleichsweise hohen Grundstückspreise dynamische Anpassungen an sich ändernde Marktbedingungen generieren.

Hinsichtlich einer widmungsmäßigen Nutzung bzw. Umnutzung von Grundstücken spielt im Baulandbereich auch die **Qualität der Verkehrserschließung** eine wesentliche Rolle. Demnach sind Grundstücke oder Bauplätze, welche unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen als „gut“ erschlossen einzustufen. Grundstücke, welche nur über einen schmalen Streifen („Fahne“) oder ein Fahr- und Leitungsrecht über Fremdgrund erschlossen sind, werden als „mittel“ bzw. solche, die nicht mit einer öffentlichen Verkehrsfläche verbunden sind, als „schlecht“ erschlossen eingestuft.

Abbildung 24: Städtebauliche Rahmenbedingungen – Qualität der Verkehrserschließung (Mödling)

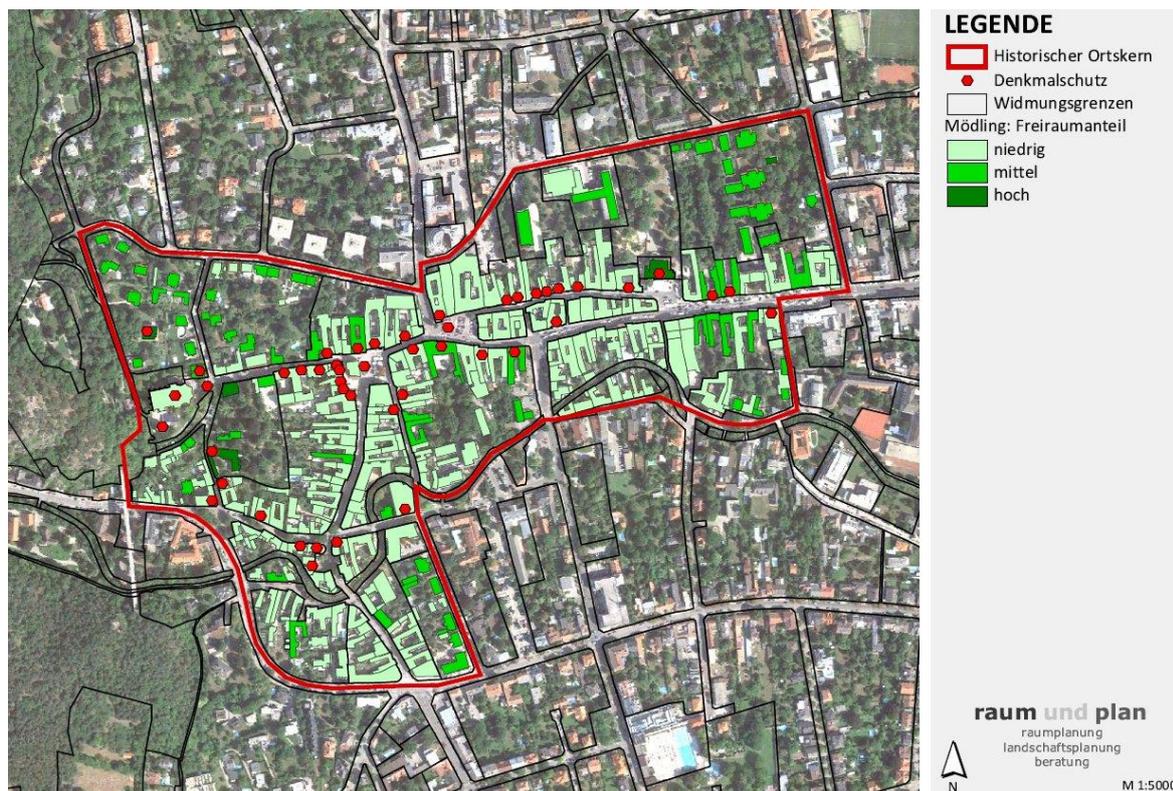


Quelle: ZT-Büro raum und plan; 2016.

Obige Abbildung verdeutlicht beispielhaft die generell gute Erschließung der Grundstücke im Bauland innerhalb des historischen Ortskernes von Mödling. Dieser Befund lässt sich im Allgemeinen auch für die anderen untersuchten Beispielgemeinden anstellen, mittel bis schlecht erschlossene Grundstücke stellen lediglich Einzelfälle dar.

Als weiteres Kriterium zur Abschätzung potenzieller Nachverdichtung wurde der **Freiraumanteil** von Grundstücken untersucht. Hierbei ist festzuhalten, dass Grundstücke innerhalb historischer Ortszentren aufgrund großteils geschlossener Bebauungen über vergleichsweise geringe Anteile an Grün- und Freiflächen verfügen als diese beispielweise bei freistehenden Einfamilienhäusern an Stadtrandlagen vorzufinden sind. Insbesondere im Hinblick auf Nachverdichtung ist dennoch ein gewisses Grundmaß an Grün- und Freiräumen ein determinierender Einflussfaktor, da höhere Dichten grundsätzlich auch ausreichende Kompensationsflächen benötigen. Als „hoher“ Freiraumanteil in der dargestellten Untersuchung wurde eine zumindest 5-fach so hohe Freiraumfläche im Vergleich zur bestehenden bebauten Fläche, ein „mittlerer“ Freiraumanteil als eine 1-5-fach so hohe und ein „geringer“ Freiraumanteil als eine weniger als 1-fach so hohe Freiraumfläche angenommen.

Abbildung 25: Städtebauliche Rahmenbedingungen - Freiraumanteil (Mödling)



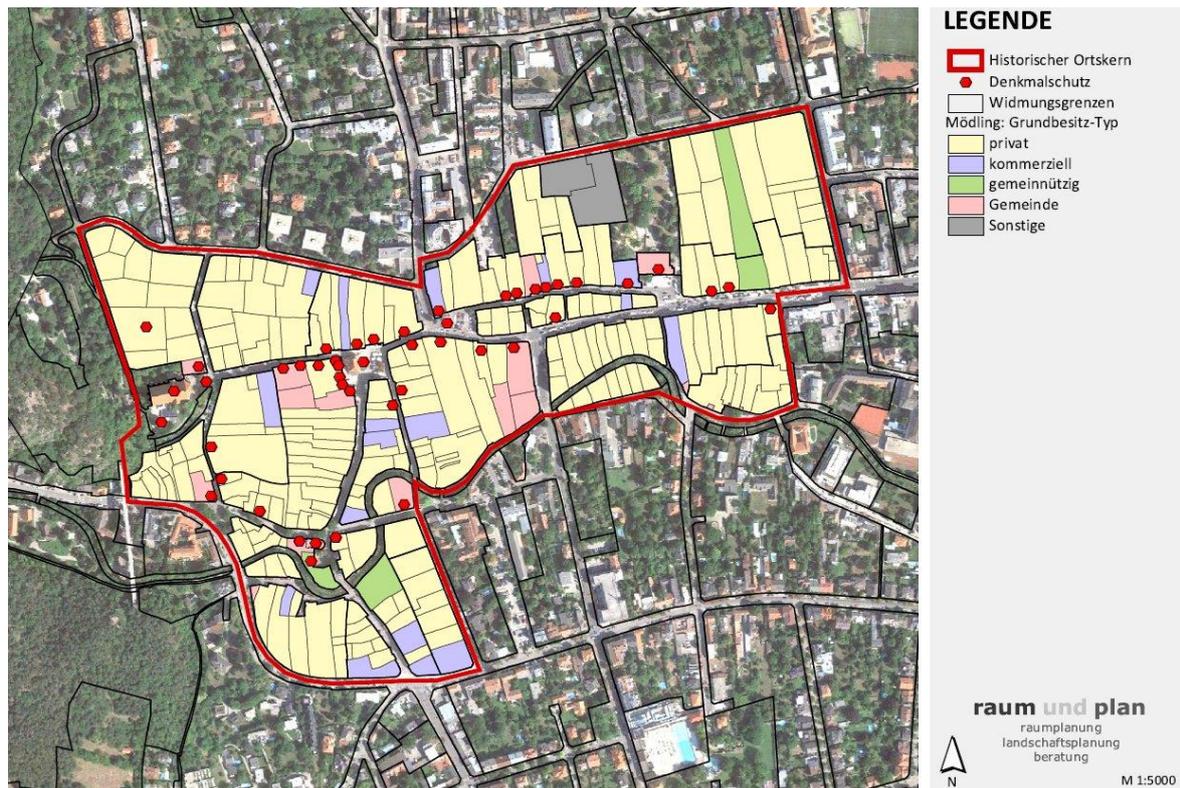
Quelle: ZT-Büro raum und plan; 2016.

Die Auswertung der Freiraumanteile in den untersuchten Gemeinden (s. obige beispielhafte Abbildung der Stadtgemeinde Mödling) fällt vergleichsweise unterschiedlich aus, bis auf Bad Vöslau weisen alle Gemeinden überwiegend Bereiche mit geringen Freiraumanteilen auf.

Als weitere städtebauliche Einflussgröße hinsichtlich Nachverdichtung wurde das Kriterium „**Grundbesitz Typ**“ untersucht, wobei unter folgenden Typen von Grundbesitzern unterschieden wurde:

- privat (Einzelpersonen, Personengruppen)
- kommerziell (z.B. Versicherungen, gewerbliche Bauträger, Generalunternehmen)
- gemeinnützig (z.B. gemeinnützige Bauträger, Vereine, Stiftungen)
- Gemeinde (Stadt-, Marktgemeinde, Gemeinden, gemeindeeigene Immobilien-GesmbH)
- Sonstige (Residualkategorie)

Abbildung 26: Städtebauliche Rahmenbedingungen - Grundbesitz Typ (Mödling)



Quelle: ZT-Büro raum und plan; 2016.

Abbildung 26 skizziert beispielhaft die Eigentumsverhältnisse im historischen Ortskern der Stadtgemeinde Mödling. Wie auch in den anderen Untersuchungsgemeinden liegt der Großteil der Liegenschaften in privater Hand. Für künftige Entwicklungs- und Steuerungsmöglichkeiten zur Nachverdichtung ist dabei zu beachten, dass nicht-gemeindeeigene Liegenschaften zahlreichen der öffentlichen Hand ausgelagerten Mechanismen unterworfen sind, welche grundsätzlich am freien Markt agieren. Hinsichtlich einer geordneten Gemeindeentwicklung sind diese Bereiche daher einer laufenden und sorgfältigen Beobachtung sowie gegebenenfalls raumordnungspolitischen Nachjustierung zu unterziehen, sollen entsprechende Ziele der örtlichen Raumordnung treffsicher umgesetzt werden.

Die letzten beiden Kriterien, welche als städtebauliche Rahmenbedingungen hinsichtlich Nachverdichtung untersucht wurden, waren die **Anzahl der Eigentümer pro Liegenschaft** und die **Anzahl der Wohneinheiten pro Liegenschaft**. Beide Parameter können gleichermaßen als Motor oder Bremse der Immobilienentwicklung interpretiert werden, da eine jeweils geringe Anzahl einen grundsätzlich einfacheren Zugang zu Grundstücken implizieren. Hinsichtlich der Anzahl der Eigentümer gemäß Grundbuch wurden

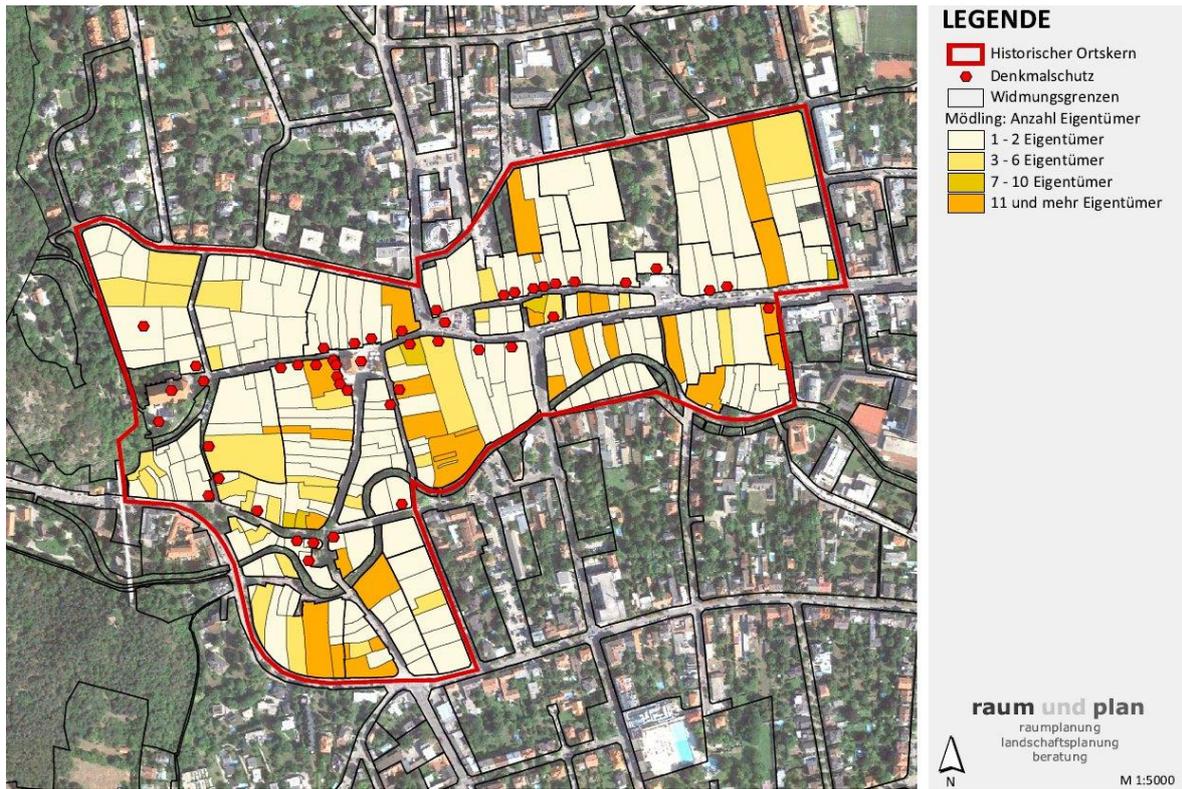
- 1-2 Eigentümer,
- 3-6 Eigentümer,
- 7-10 Eigentümer bzw.
- 11 und mehr Eigentümer

und bei der Anzahl an Wohneinheiten (die Ermittlung erfolgte vereinfacht über eine Abschätzung bzw. Interpretation der Kubaturnutzung, eine exakte Auswertung ist gegenwärtig lediglich über das Gebäude- und Wohnungsregister möglich)

- keine Wohneinheit,
- 1-3 Wohneinheiten bzw.
- mehr als 3 Wohneinheiten

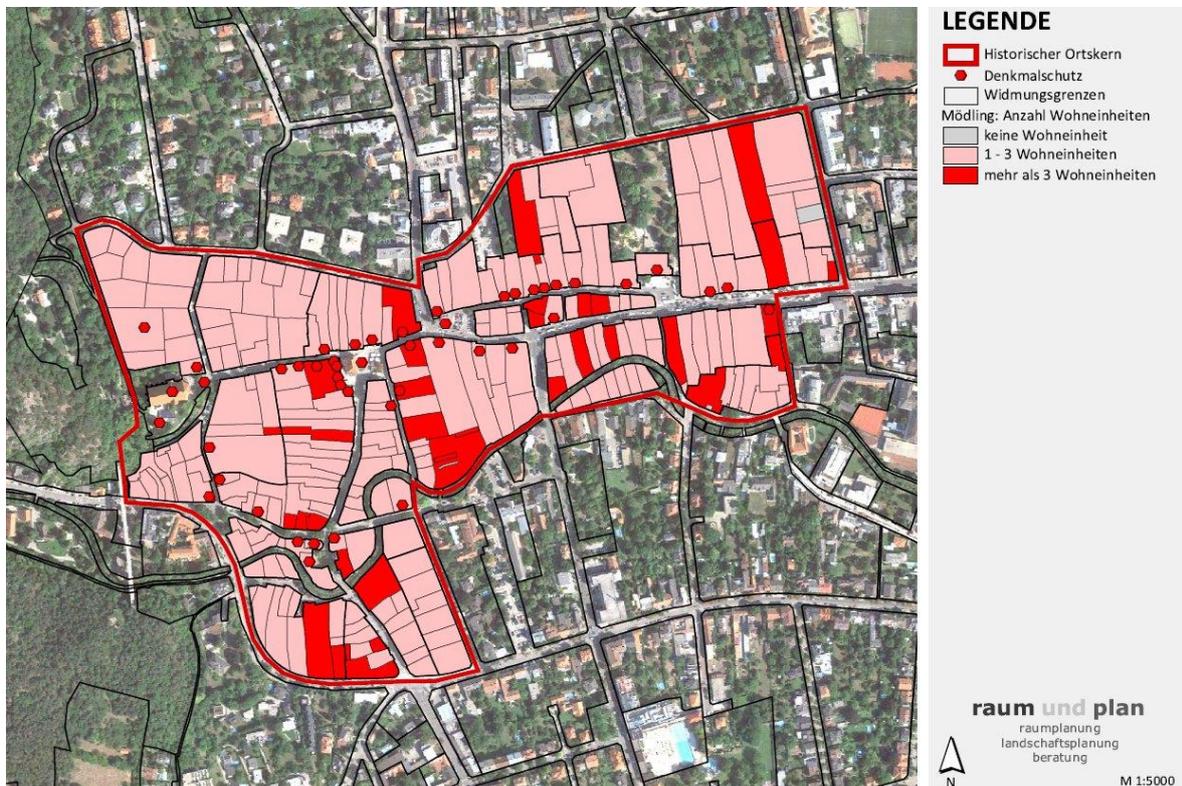
unterschieden.

Abbildung 27: Städtebauliche Rahmenbedingungen - Anzahl Eigentümer pro Liegenschaft (Mödling)



Quelle: ZT-Büro raum und plan; 2016.

Abbildung 28: Städtebauliche Rahmenbedingungen - Anzahl Wohneinheiten pro Liegenschaft (Mödling)



Quelle: ZT-Büro raum und plan; 2016.

Wenig überraschend zeigt die Auswertung der Ergebnisse deutliche Unterschiede innerhalb der historischen Ortskerne (obige Abbildungen zeigen Beispiele der Stadtgemeinde Mödling), die unterschiedlichen Ausprägungen korrelieren dabei stark mit dem Bestand an mehrgeschoßigen Wohnbauten.

10. Strategieentwicklung für eine ortsbildsensible Nachverdichtung



Für die Region, in der die Untersuchungsgemeinden liegen, wird für die nächsten Jahrzehnte ein anhaltendes Bevölkerungswachstum prognostiziert¹⁹. Hoher Siedlungsdruck und geringe Baulandreserven werfen früher oder später die Frage auf, welche Potenziale der Bestand für die Erweiterung und/oder Schaffung von Wohnraum bietet. Zu-, Um- und Neubauten können das Erscheinungsbild historischer Ortskerne beeinträchtigen und damit in Konflikt mit dem Ortsbildschutz, aber auch den Interessen der ansässigen Bevölkerung treten.

Daher wurde im Zuge des Projektes nach Steuerungsmöglichkeiten gesucht, um Nachverdichtung ortsbildsensibel zu gestalten. Auch hierzu bieten Beispiele aus der Schweiz zweckdienliche Anregungen, wie die – von der Firma Metron entwickelte – „Dichtebox“ (Metron AG: 2011) und die – von der ETH Zürich entwickelte – Methode zur Förderung der Innenentwicklung „Raum+“²⁰. Die Metron-Dichtebox ist eine Methode zur Entwicklung eines Planungsinstrumentes („Quartiersstrukturplan“), dessen Ziel von einem Metron-Mitarbeiter folgendermaßen beschrieben wird:

Hinter dem Quartiersstrukturplan steht die Idee, dass man ein Steuerungsinstrument für eine langfristige Transformation braucht. Man muss Leitlinien dafür festlegen. In diesem Sinne ist der Quartiersstrukturplan eine Diskussionsgrundlage. Wir haben ihn nicht als formelles Instrument beschrieben, sondern als strategisches Instrument, das die Aufgabe hat, zu zeigen, wie die Entwicklung gelenkt und gesteuert werden kann und soll, also damit dafür eine Grundlage vorliegt. ... Wir verstehen den Quartiersstrukturplan als informelles Instrument, das zeigt, wohin die Reise gehen kann und soll und wie man sie lenken kann und soll. (E13: 1)

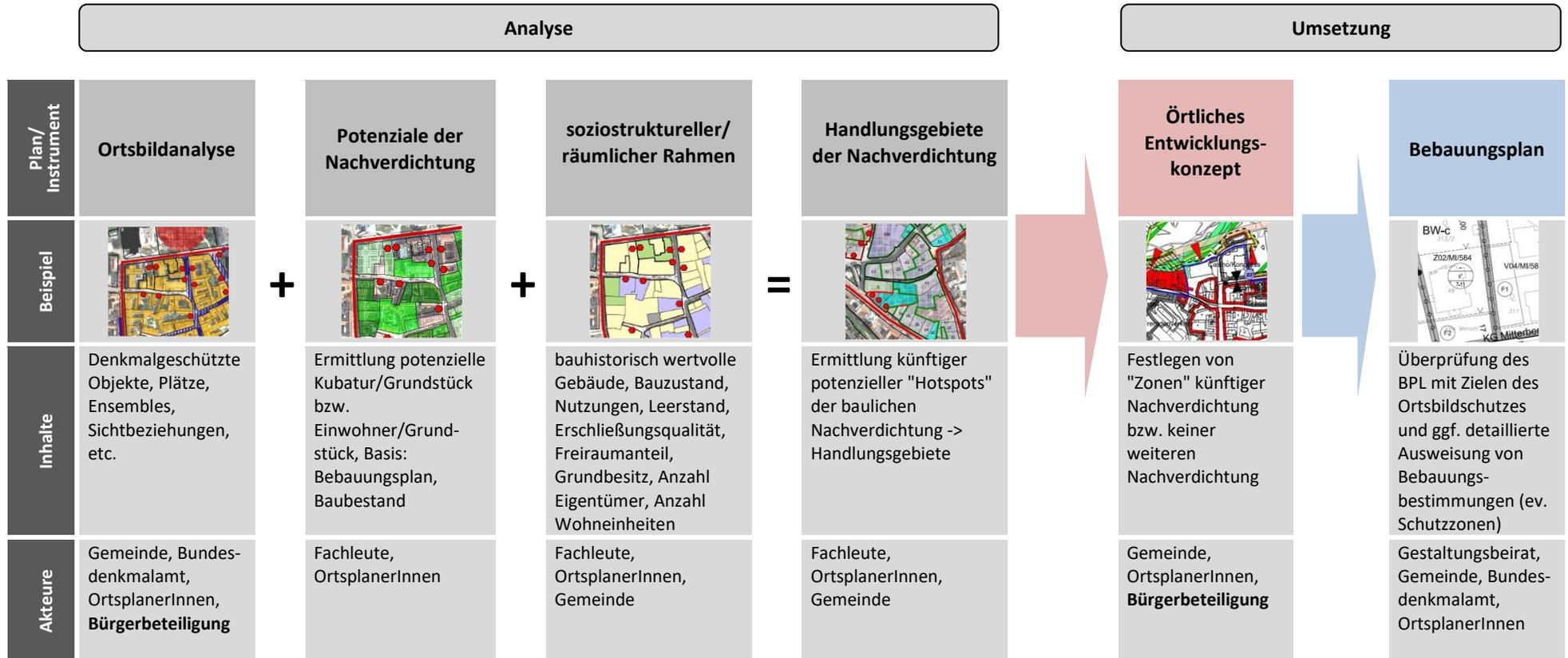
Abbildung 29 zeigt Bausteine einer Strategie, anhand derer Gemeinden aus unserer Sicht vorausschauend Ziele der Nachverdichtung und des Ortsbildschutzes in Einklang bringen können. Nach dieser Systematik besteht der erste Schritt in der Erstellung einer Ortsbildanalyse. Anschließend werden jene Potenziale ermittelt, die aufgrund des baulichen Bestandes und der Einwohnerstruktur bzw. vor dem Hintergrund von Festlegungen eines Bebauungsplanes für Nachverdichtungsmaßnahmen grundsätzlich in Betracht kommen. Die Eingrenzung dieser Potenziale erfolgt anhand einer Bewertung unterschiedlicher Qualitäten und Faktoren, wie dem Bauzustand, den Nutzungen, der Erschließung und der Eigentümerstruktur. Dieses „enge Potenzial“ liefert Hinweise darauf, welche Areale sich grundsätzlich für bauliche Nachverdichtungsmaßnahmen eignen und welche Konflikte sich angesichts des Ortsbildschutzes abzeichnen. Beide Informationen können strategisch im Rahmen der Erstellung bzw. Überarbeitung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes bzw. eines Bebauungsplanes genutzt werden.

Im Folgenden werden die skizzierten Bausteine einer Nachverdichtungsstrategie im Detail erläutert:

¹⁹ s. dazu Bevölkerungsprognose der ÖROK: <http://www.oerok.gv.at/index.php?id=1152>; zuletzt aufgerufen am 10.5.2017

²⁰ s.a. <http://www.raumplus.ethz.ch/de/home/> zuletzt abgerufen am 15.3.2017

Abbildung 29: Bausteine einer Strategie zur Steuerung von Nachverdichtung



10.1 Ortsbildanalyse

Der Ausgangspunkt für die Entwicklung einer Nachverdichtungsstrategie besteht in einer Analyse des Ortsbildes. Dabei werden – wie in den Abschnitten 9.1 und 9.2 beschrieben – jene Komponenten des Erscheinungsbildes von Ortskernen ermittelt, die als besonders schützenswert erachtet werden. Darunter fallen Objekte unter Denkmalschutz, Plätze, Ensembles, aber auch Sichtbeziehungen, charakteristische Grünräume und Naturikonen. Um ein möglichst umfassendes Bild der Charakteristika eines Ortsbildes zu gewinnen, empfiehlt es sich, sowohl die Einschätzung von Fachleuten (wie im Beispiel von Mödling bei der Festsetzung von Schutzzonen die Einbindung eines Historikers), aber auch die Wahrnehmung der Bevölkerung zu berücksichtigen. Dies ist unter anderem deswegen von Relevanz, da es bei dem Ziel des Ortsbildschutzes auch um den Erhalt vitaler Lebensräume geht:

Man muss nicht nur den gestaltenden Teil bei der Nachverdichtung berücksichtigen, sondern auch die Funktionen. Man muss die Bevölkerung fragen, was für Funktionen sie in einem Ortskern eigentlich wollen. Manche wollen mehr betreutes Wohnen im Ortskern, weil hier fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist, andere wollen eine lebendige Community. Hat ein historischer Platz einen Bezug zu einer älteren Bevölkerung, wie auch immer, das wäre wichtig zu berücksichtigen. (FG10: 2)

Die Beschreibung eines Ortsbildes orientiert sich an historisch gewachsenen Strukturen und damit an der Vergangenheit. Die Überlegung, welche Aspekte eines Ortsbildes geschützt werden sollen, tangiert aber automatisch auch zukünftige Entwicklungen. Soll eine Ortsbildanalyse als Grundlage für eine ortsbildsensible Nachverdichtungsstrategie dienen, muss sie nicht nur Erhaltungs-, sondern auch Entwicklungszielen gerecht werden:

Ein Inventar von Ortsbildern, die im Verlauf von Jahrhunderten entstanden sind, bildet stets eine Momentaufnahme in einem nicht abgeschlossenen Entwicklungsprozess. Dieses prozesshafte Verständnis aber schafft planerische Räume zur Umnutzung alter Anlagen und zur Integration von neuen Gebäuden. (Heusser Keller 2012: 675).

Die Ortsbildanalyse ist nach der – in Abbildung 29 dargestellten – Systematik ein Instrument an der Schnittstelle zwischen Planung und Steuerung der Siedlungsentwicklung durch die Gemeindeführung. Sie wird dadurch zu einem Bestandteil einer „strategieorientierten Planung“, die beansprucht, einzelne Projekte in Richtung eines übergeordneten Zieles zu steuern. (vgl. Frey et al. 2008: 15-16)

Ein zielorientierter Planungsprozess erfordert auf der einen Seite eine intensive Kommunikation und Abstimmung zwischen Ortsplaner, Fachleuten und Gemeinde. Auf der anderen Seite ist eine Sensibilisierung der Bevölkerung, von potenziellen Nutzern, Grundstückseigentümern, Immobilienentwicklern, Investoren und Bauträgern nötig, um das nötige Bewusstsein und Verantwortungsgefühl für eine ortsbildverträgliche Weiterentwicklung des Bestandes in Ortskernen zu schaffen. Diese Herangehensweise stärkt die Stellung der Gemeinde in potenziellen Konflikten im Bauverfahren aber auch die Stellung von BürgerInnen.

Eine wesentliche Herausforderung besteht daher darin, Detailplanungen in die Bahnen einer Rahmenstrategie zu lenken. Dazu sind zunächst positive Zukunftsbilder und eine Verständigung über die Charakteristik des Ortsbildes nötig, aus denen konkrete Entwicklungsziele abgeleitet werden können. Um eine Zukunftsvision auf eine breite Basis zu stellen und ihre Legitimation zu sichern, muss die „Innensicht“ zu langfristigen Zielen und grundlegenden Wertigkeiten seitens der Bevölkerung eingeholt werden. Das mag zunächst einfach klingen, ist aber für Gemeinden eine komplexe Aufgabe, die mit hoher Unsicherheit über die Effektivität und Effizienz der gesetzten Maßnahmen verbunden ist. Aufgrund der Gefahr einer „Verzettelung“ und Aufspaltung in partikuläre Interessen können Beteiligungsverfahren in langwierige und – im Hinblick auf die ursprünglichen Absichten – wenig zufriedenstellende Prozesse münden, in welchen am Ende das Verhältnis von Nutzen und Aufwand nicht mehr angemessen ist.

10.1.1 Qualitätskriterien von Bürgerbeteiligungsverfahren

Im Zuge der Interviews und der Literaturrecherchen haben sich Qualitätskriterien herauskristallisiert, die für die Effektivität von Beteiligungsprozessen eine wesentliche Rolle spielen. Mittlerweile gibt es eine umfangreiche Menge an Literatur, Ratgebern und Materialien zur Abwicklung von Beteiligungsprozessen, mit zahlreichen methodischen Hinweisen, die deren Erfolg sicherstellen sollen. Das Problem, dass sich Personen mit niedrigem Bildungsabschluss und Einkommen sich in der Regel an solchen Prozessen nicht beteiligen, bleibt jedoch bestehen. (s. dazu AK Wien 2013)

Im Zusammenhang mit einer ortsbildsensiblen Nachverdichtungsstrategie muss in einem ersten Schritt die Frage beantwortet werden, welchen Beitrag ein Ortskern zum Image und Alleinstellungsmerkmal einer Gemeinde leistet und welche Entwicklungspotenziale sich daraus ergeben²¹: Was unterscheidet den Ortskern von anderen Bereichen in einer Gemeinde? Was macht ihn unverwechselbar? Welche Qualitäten des Wohnens und des sozialen Lebens bietet er und welche nicht? Antworten auf diese Fragen können in einem Leitbild gebündelt werden, das einen Orientierungsrahmen für Entscheidungen bietet:

Sie [städtebauliche und stadtplanerische Leitbilder – Anmerkung Verfasser] geben den erst noch genauer zu formulierenden Zielvorstellungen, wie auch den einzelnen, aus den Zielvorstellungen abgeleiteten Entwürfen, Planungskonzepten und persönlichen Gestaltungspräferenzen einen gemeinsamen Hintergrund und binden sie in einen zu bildenden oder bereits bestehenden Konsens über „Wertmaßstäbe“ ein, der die Grundlage für eine umfassende Schau der wünschenswerten räumlichen Ordnung und eine wünschenswerte Gestaltung von Planungsprozessen bildet (...). (Kuder 2008: 183)

Für eine Leitbildentwicklung, bieten sich unterschiedliche Formate wie z.B. Stadtspaziergänge, Diskussionsveranstaltungen, Werkstattgespräche und Befragungen an. Wichtig ist dabei, dass Kommunikation auf Augenhöhe und Kreativität ermöglicht werden, um Minderheitenpositionen zu berücksichtigen und innovative Ideen hervorzubringen. Welche Methode geeignet ist, hängt von der konkreten Zielsetzung und Zielgruppe ab²²: Grundsätzlich sind jedoch Zielsetzungen nach Information, Konsultation und/oder Kooperation der Bevölkerung zu unterscheiden.

Während sich die Informationsarbeit einer Gemeinde an die allgemeine oder fachliche Öffentlichkeit richtet, beschränken Konsultations- und Kooperationsprozesse den Kreis der TeilnehmerInnen auf ausgewählte Personen (z. B. zufällig ausgewählte BürgerInnenräte; Grätzlbeiräte). Soll die Bevölkerung nicht nur informiert, sondern darüber hinausgehend konsultiert (z. B. im Rahmen von Zukunftswerkstätten und -konferenzen) oder in die Planung aktiv einbezogen werden (z. B. Planungs-Workshops; Runder Tisch), müssen den Beteiligten Gestaltungs- und Einflussmöglichkeiten offen stehen.

In der Regel ist das Thema „Nachverdichtung“ für die Bevölkerung negativ besetzt. Vor allem Anrainer haben Angst davor, dass zu viel und dabei vor allem zu hoch verdichtet wird. Daher ist es sinnvoll, Nachverdichtung in der Diskussion direkt an Fragen des Ortsbildschutzes zu koppeln. Für die Entwicklung einer ortsbildsensiblen Nachverdichtungsstrategie bedeutet dies, VertreterInnen der Bevölkerung möglichst frühzeitig einzubeziehen, wenn es darum geht, zu definieren, welche Aspekte des Ortsbildes besonders schutzwürdig sind.²³ Diese Fragestellung kann offen und konstruktiv behandelt

²¹ Die Frage nach dem Alleinstellungsmerkmal einer Gemeinde ist an das Marketingkonzept des USP (*Unique Selling Proposition*) angelehnt (s. Schwarz-Musch 2013).

²² s. Methodenraster der Broschüre „Ortsplanung mit der Bevölkerung“, die von der niederösterreichischen Landesregierung 2013 herausgegeben wurde.

²³ Zu den allgemeinen Prinzipien, „Dos“ und „Don'ts“ von Partizipationsprozessen siehe Praxisbuch Partizipation (MA 18: 2012)

werden, anders als beim Vorliegen von Konfliktfällen, die eine sachliche Herangehensweise erschweren und die Gemeindeführung in eine defensive Haltung drängen:

Dennoch ist zu vermerken, dass man durch falsches oder zu spätes Mit-Einbinden der Bevölkerung einen politischen Aufruhr erzeugt und es zu sozialen Widerständen kommt, weil die dort lebenden Bewohner keine Veränderungen wollen. Man sollte in einem Planungsprozess ein gemeinschaftliches Arbeiten mit der Bevölkerung erzeugen und immer wieder die positiven Aspekte heraus arbeiten und diese unterstreichen. (PEL: 3) ... Ich glaube, dass Mödling ein Paradebeispiel für moderierte Planungsprozesse ist. ... Bezüglich der Nachnutzung von der Gendarmerie-Zentralschule, da hat man von Anfang an versucht, die Bevölkerung mit einzubeziehen und vor allem mit Verkehrsdaten ganz offensiv zu spielen, um eben aufzuzeigen wie das Projekt aussehen wird und welche Veränderungen es mit sich bringt. Dabei hat man eher darauf geachtet, die positiven Veränderungen im nahen Umfeld heraus zu arbeiten und zu betonen. (E10: 3)

Grundsatzklärungen können im Zuge von Beteiligungsverfahren einen hohen Grad an Zustimmung erzeugen. Eine frühzeitig einsetzende Informationspolitik schafft Transparenz und kann die Stimmung bezüglich eines größeren Bauprojektes im Vorfeld positiv beeinflussen:

Für mich gilt, für alle Planungsprozesse, je mehr man die Bevölkerung mit einbindet, desto mehr Akzeptanz bekommt man. Sonst stellen sich eher Bürgerinitiativen und Gegner auf die Beine, mit mehr Einbindung kommt es zu einer viel größeren Masse, welche positiv gestimmt ist. (E10: 2)

Die Konflikthaftigkeit von Nachverdichtungsprojekten in tendenziell bereits dicht bebauten Ortskernen zeigt sich spätestens dann, wenn es um die Umsetzung konkreter Bauvorhaben geht:

Dennoch gibt ... es Beispiele, dass es von Seite der Bevölkerung zu einem großen Widerstand kommt. Da wurde versucht, das ganze Projekt im Bauverfahren zu kippen. Meiner Meinung nach hätte man bei diesem Projekt die Bevölkerung auch im voraus oder gleich zu Beginn informieren sollen, dann wäre es nicht zu so großen Aufständen gekommen, das Projekt wurde dennoch realisiert. Ich glaube auch, dass es viel zu viele Gemeinden gibt, welche diesen Beteiligungsprozess im Vorhinein scheuen, weil sie zu große Angst haben, dass das Projekt scheitert. (E10: 1)

Nachbarn können sich durch einen Neu- oder Zubau in ihren – von der Bauordnung zugesprochenen – subjektiv-öffentlichen Rechten (darunter insbesondere die Belichtung) beeinträchtigt fühlen²⁴. Auch zeigen einige Untersuchungsbeispiele auf, dass diese durch Bürgerinitiativen oder politische Gruppierungen vereinnahmt und für ihre Interessen instrumentalisiert werden können. Eine Expertin der Landesregierung für Raumordnung schildert diese Dynamik folgendermaßen:

Auch aufgrund der politischen Verhältnisse im Süden von Wien führen solche Probleme meistens zu politischen Kämpfen und die Gemeinden wollen deswegen keinen öffentlichen Planungsprozess, obwohl ich glaube, dass sehr viel Input von der Bevölkerung kommen würde, die sich auch immer mehr dafür interessiert. Wenn man eben Bebauungsstudien und Sichtachsen und das alles berücksichtigen würde, käme es auch zu einer besseren Akzeptanz. Meiner Erfahrung nach kommt es sehr gut bei der Bevölkerung an, wenn man sie schon von Anfang an in den Prozess mit einbindet und zwar mit Transparenz, Workshops und dem gemeinsamen Erarbeiten von Lösungen. (E10: 2)

In solchen Fällen gerät die Gemeindeführung zunehmend unter einen Rechtfertigungsdruck, kann zumeist aber nur auf die rechtlichen Bestimmungen verweisen. In Verbindung mit einer negativen Berichterstattung in den Medien entsteht eine misstrauische Grundhaltung gegenüber jeglicher Veränderung im Ortskern, welcher fortan Dünkel und Vorbehalte anhaften. Bausperren können Kritiker

²⁴ Die Beeinträchtigung des Ortsbildes zählt nach der NÖ Bauordnung nicht zu den Nachbarrechten im Zuge eines Bauverfahrens, dies kann nur zivilrechtlich verfolgt werden.

ausbremsen und Zonierungen, die schützenswerte Strukturen ausweisen, Bewohner „besänftigen“, indem Klarheit hergestellt wird, dass Regeln, die für alle gelten, zwar individuelle Einschränkungen aber auch Sicherheiten darstellen, wie ein Vertreter der Stadtgemeinde Baden berichtet:

Bei uns war wirklich breitester Konsens für die Schutzzonen. Unser Hauptargument war, wir schützen wechselseitig vor den Nachbarn, das hat jeder verstanden. Ich darf es zwar nicht, aber damit ist garantiert, dass es der Nachbar auch nicht darf und damit ist meine Lebensqualität auf meinem Grundstück durch Erhaltung des Umfeldes gesichert und das war mit zwei bis drei Ausnahmen allen wichtig. Gegen die Schutzzonen und den Schutz des Ortsbildes waren eigentlich nur die, die gerade dabei waren, ein Grundstück zum höchstmöglichen Preis zu verkaufen. Das hat sich – da wir nur gebietsweise eingeladen haben – sehr schnell klargestellt, weil sich die Leute untereinander gekannt haben und das hat sich dann eben herumgesprochen. (FG11: 5)

Eine grundlegende Klärung der Situation wird auch durch Interessensgegensätze von Projektentwicklern und Anrainern sowie durch unterschwellige Ängste in Hinblick auf soziale Veränderungen verschärft, wie eine Expertin für Ortsbildpflege erläutert:

Zwischen Projektentwicklern und der Anrainerschaft gibt es ganz tiefe Gräben. Ziel des Projektentwicklers ist es, den Gewinn zu steigern und der Anrainer hat einen territorialen Besitzanspruch, welcher Veränderungen in seinem unmittelbaren Umfeld nicht wirklich möchte, weder baulich noch sozial, wobei das Soziale nie ausgesprochen wird. In tiefster Seele stellt die soziale Veränderung bei den Anrainern eine der Hauptbedenken dar, wobei man das nie aussprechen würde, weil es asozial wäre. ... Seitens der Bauträger besteht das Interesse, ein Grundstück maximal auszunutzen. Jeder Quadratmeter ist ein Gewinn, der gemacht werden kann, und genau diese zwei Personen- und Interessensgruppen können nicht zusammenfinden, denn dazwischen gibt es nichts. Als Behörde, Gemeinde oder Gutachter hat man die Aufgabe, diesen Interessenkonflikt zu schlichten. Der Konflikt zwischen den zwei divergierenden Parteien ist vorprogrammiert und jede Kommune, welche von Siedlungsdruck betroffen ist, muss eine bauliche Verordnung z.B. Bebauungspläne schaffen um solchen Problemen entgegen wirken zu können, ansonsten wäre die Gemeinde ja grob fahrlässig. (E9: 1-2)

Auch die Diskussion im Rahmen der durchgeführten Fokusgruppe zeigte, dass Nachverdichtung im Umland von Wien seitens der ortsansässigen Bevölkerung eher negativ besetzt ist, da Wohnqualität gerade in diesem Gebiet nicht mit Urbanität verbunden wird. Entsprechend skeptisch steht die Politik dem Thema Nachverdichtung gegenüber, was insbesondere mit dem drohenden Verlust von Freiraumqualitäten begründet wird. Gleichzeitig führen die steigenden Grundstückspreise auch dazu, dass die Politik zunehmend mit der Forderung nach leistbarem Wohnraum für jüngere Bevölkerungsgruppen konfrontiert wird. Innovative, gemeinschaftsorientierte Wohnmodelle, in denen etwa Eltern die Wohnung mit ihren erwachsenen Kindern tauschen oder zusätzliche Wohneinheiten durch Abteilungen von Wohnungen bzw. Hausteilen geschaffen werden, sind derzeit eher noch Einzelfälle. Potenziale für eine moderate Nachverdichtung werden hingegen entlang von Verkehrsachsen und im Bereich der Umnutzungen von leer stehenden Hallen und ehemaligen Industrieflächen gesehen.

Abhängig von der Situation vor Ort können eine breite, eine organisierte und/oder eine Fach-Öffentlichkeit, VertreterInnen aus Politik und Verwaltung sowie Unternehmen und NGOs eingebunden werden. Ein befragter Experte aus Baden berichtet über folgende Erfahrungen im Zuge der Einführung von **Schutzzonen**:

In Baden ist uns das mit der Implementierung der Schutzzonen relativ gut gelungen, indem wir einen sehr breiten Bürgerbeteiligungsprozess durchgeführt haben. Dieser Prozess umfasste 25 bis 30 Bürgerabende, also einige 1.000 Bürger, welche sich hier auch inhaltlich am Kriterienkatalog für die Schutzzonen engagiert haben. Daraus ergab sich eine breite Akzeptanz, vor allem weil der Ortsbildschutz enorme Eingriffe im Eigentumsrecht darstellt und gleichzeitig ein Hauptargument war, dass durch diesen Eingriff sichergestellt wird, dass die Nachbarn genauso viel oder wenig dürfen und damit ein Interessensausgleich bei allen stattfindet. Damit wird vermieden, dass jemand zu Lasten

der Umgebung zwar die Qualitäten eines Ensembles nutzt, etwa durch die Wertsteigerung seines Grundstücks oder dem Argument „Wohnen im historischen Umfeld“, aber selbst die Qualität extrem stören würde. ... Mittlerweile gibt es die Schutzzonen bei uns schon seit etlichen Jahren und eigentlich ist bis heute die Akzeptanz sehr groß. Durch die relativ weiche Formulierung der Schutzziele und die häufige Abwicklung durch die Gutachterkommission haben wir auch Schwächen des Bebauungsplanes abfedern können. (E8: 1)

Eine wichtige Entscheidung besteht darin, ob ausschließlich **betroffene** und/oder **interessierte BürgerInnen** eingeladen werden. Außerdem ist zu überlegen, zu welchem Zeitpunkt es sinnvoll ist, VertreterInnen der **Politik** beizuziehen. So wurde in Kottingbrunn ein Beteiligungsverfahren in Form einer Entwicklungswerkstatt initiiert, an der etwa 50 BürgerInnen teilgenommen haben. Da es bei der – von einem externen Berater moderierten – Veranstaltung darum ging, Bedürfnisse der Bevölkerung möglichst unverfälscht und unvoreingenommen einzuholen, wurden dazu Gemeindevertreter bewusst nicht eingeladen. Auf politischer Ebene wurde die Thematik in weiterer Folge durch einen Raumordnungsbeirat behandelt.

Vieles spricht dafür, die Öffentlichkeit zunächst breit zu informieren, einerseits um Transparenz herzustellen und andererseits um einer negativen Stimmungsmache in den Medien zuvor zu kommen, die die Gemeindeführung in die Defensive und – die Allgemeinheit betreffende – Zielvorstellungen in den Hintergrund drängt:

Ein wichtiger Zündstoff im Bereich der Bürgerbeteiligung oder der Meinung der Bürger sind die Medien. Sie entfachen das Feuer noch viel größer und stärker, weil sie jeden Leserbrief von der Nachbarschaft bringen. Dabei sind wir auch überfragt, weil wir keinen Ansatz finden, um dieses Problem zu lösen, außer, dass wir uns - also die Gemeinde - strikt an die Vorschriften halten und gesprächsbereit sind. (E1: 3)

Um dies zu verhindern, wurde etwa in Mödling im Zuge der städtebaulichen Weiterentwicklung der Gendarmerie-Zentralschule eine aktive Informationsstrategie gewählt, mit einer großen Veranstaltung, zu der die Bevölkerung eingeladen wurde. Ein wesentlicher **Nachteil** von **Großveranstaltungen** wie z.B. Podiumsdiskussionen besteht darin, dass negative Stimmen relativ viel Gewicht bekommen, da sich an ihnen die Aufmerksamkeit und Energie bündeln. Daher sollte bei Großgruppenveranstaltungen eher mit Kleingruppen gearbeitet werden, deren Ergebnisse am Ende der Veranstaltung(sreihe) verdichtet und wieder ins Plenum getragen werden (z. B. im Rahmen von BürgerInnen-Cafés)²⁵:

Eines dieser Ergebnisse war der Mobilitätsdialog, da hat man als Grundlage Fakten (Verkehrsanalysen, Verkehrszählungen) mit Experten geschaffen, um der Bevölkerung eine fundierte Basis zu geben und Spekulationen auszuschließen. In mehreren Sitzungen hat man dann kleine Gruppen gebildet und Leitziele und auch Maßnahmen, um die Ziele zu realisieren, heraus gearbeitet. Das wurde dann vom Gemeinderat beschlossen und jetzt versuchen wir, das gemeinsam umzusetzen. ... Ein weiterer Punkt ist die riesige Infokampagne mit dem Quartiersmanagement und einer unabhängigen Gruppe, welche diesen Prozess steuert und mit den Leuten in Kontakt tritt. (E6: 2)

Aktive Beteiligungen von Personen, die nicht unmittelbar betroffen sind, bergen jedoch immer das Risiko, dass der Beteiligungsprozess eine Eigendynamik entwickelt, die einem konstruktiven Lösungsfindungsprozess entgegensteht. Dabei besteht auch die Gefahr einer **Instrumentalisierung** durch politische Akteure, wodurch der Konflikt auf eine höhere Eskalationsstufe getragen wird, was seine Bewältigung schwieriger und langwieriger macht.

²⁵ Einen kompakten Überblick über die Geschichte, Theorie und Praxis von Großgruppen-Methoden erhält man bei Seliger 2015.

Wir haben eher den Fokus auf Bürgerbeteiligung gelegt, wobei bei Themen, wo es um Details geht, ist eine Bürgerbeteiligung eher nicht ratsam – aber z.B. beim Schutz der Ensembles war die größte Akzeptanz von den Bürgern gegeben, durch die Bürgerbeteiligungen usw. Man muss die unmittelbar Betroffenen mit einbinden, damit haben wir nur Positives erreicht. Wir haben versucht, eher über kleinere Gruppen dieses Thema zu diskutieren und dann wurde es im Plenum nochmal aufgebracht. ... Oft gibt es Bürgerinitiativen, welche stark gegen jegliche Projekte der Stadtentwicklung sind. Diese Personen sind meistens aber gar nicht bei der Änderung betroffen. Diese Proponenten haben aber auch Zeit und die finanziellen Mittel, wobei sie nicht sehr große Bevölkerungsgruppen repräsentieren (E8: 2).

Generell zeigen die Erfahrungen der Bürgermeister mit der Einführung von Schutzzonen (Baden), der Perspektivenentwicklung für die Innenstadt (Bad Vöslau) und der städtebaulichen Weiterentwicklung der Gendarmerie-Zentralschule in Mödling, dass eine breite Beteiligung dann sinnvoll ist, wenn es sich um allgemeine Weichenstellungen handelt, die zumindest große Teile der Bevölkerung betreffen und somit über partikulare Interessen hinausgehen:

Ein Problem bei Bürgerbeteiligungen, welche eine breite Masse aus der Nachbarschaft ansprechen, ist, dass man Leute mobilisiert, auf die Barrikaden zu gehen, welche nicht einmal direkt davon betroffen sind. Am besten ist es eigentlich dann, wenn man die Bürger bei großen Projekten [der Stadtentwicklung] befragt und nicht, wenn ein Nachbar etwas auf seinem Grundstück umbaut. (E1: 2)

Bei kleineren Projekten ist vor allem die Einbindung von **Fachleuten** wichtig, wobei deren Beiträge betroffenen BürgerInnen zugänglich gemacht werden können etwa durch die Öffnung der Sitzungen von Beiräten oder Kommissionen:

Man sollte die Bürger relativ rasch mit Experten zusammenbringen, zum Beispiel mit dem Schutzzonengremium, weil es den Bürgern ein besseres Gefühl gibt und sich die Experten in ihrem Bereich am besten auskennen und somit die größte Kompetenz darstellen. (E1: 2)

Die Erfahrungen der Untersuchungsgemeinden machen deutlich, dass es sich auch bei kleinformatischen Beteiligungsvorhaben lohnt, auf die Expertise von Fachleuten zurückzugreifen. Auf Basis der Leitfadenterviews und der Literaturanalyse lässt sich schließen, dass die zentralen Erfolgsfaktoren von Beteiligungsprozessen in der Auftragsklärung, Zielgruppenauswahl und -ansprache, der Wahl eines angemessenen Formates, der Moderation, der Dokumentation der Ergebnisse und der Rückkoppelung mit der politischen Ebene liegen. Das Design von Beteiligungsprozessen sollte daher die in Tabelle 2 aufgelisteten Qualitätskriterien berücksichtigen.

Tabelle 2: Qualitätsmerkmale von Beteiligungskonzepten

Beurteilungsdimension		Herausforderungen	Qualitätsmerkmal
1.)	Auftragsklärung	Um auszuschließen, dass an Beteiligungsprozesse überzogene oder miteinander in Konflikt stehende Erwartungen gestellt werden, ist im Vorfeld eine detaillierte und explizite Abklärung der Ziele und des erwarteten Nutzens des Beteiligungsverfahrens nötig.	- Dokumentation der Ziele und des daraus abgeleiteten Nutzens des Beteiligungsverfahrens
2.)	Auswahl von Zielpersonen	Die Entscheidung, wer bzw. welche Gruppen eingebunden werden sollen, beeinflusst nicht nur den Ablauf, sondern auch die Inhalte und das Ergebnis von Beteiligungsverfahren maßgeblich.	- explizite Begründung des Ein- und Ausschlusses von bestimmten (Personen)gruppen (entsprechend den Zielsetzungen von Punkt 1)
3.)	Ansprache der	In der Regel beteiligen sich Angehörige gut situierter Bevölkerungsgruppen eher als	- repräsentative Auswahl durch: <ul style="list-style-type: none"> ▪ zielgruppenadäquate Ansprache

	Zielgruppen	<p>sozial schlechter gestellte Personen.</p> <p>Auch Sprachbarrieren sind bei der Ansprache von Personen mit Migrationsbiographie zu bedenken.</p> <p>Jugendliche sind über klassische Informationskanäle (Gemeindezeitung, Gemeindehomepage) kaum zu erreichen. Bei bestimmten Gruppen können kleine Anreize (Supermarkt-Gutschein o. ä.) zur Teilnahme motivieren.</p>	<p>(Sprache, Medium,...)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anreize ▪ Zufallsauswahl aus dem Bevölkerungsregister (geschichtet nach soziodemographischen Merkmalen)
4.)	Format und Methode	<p>Alle Teilnehmenden sollen gleichermaßen die Gelegenheit haben, ihre Interessen zu artikulieren.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prozessdesign, welches Prozesse der Gruppenbildung und Gruppendynamik berücksichtigt - Format, das zeitlich und organisatorisch eine ausgewogene und intensive Auseinandersetzung zulässt
5.)	Moderation (Sammlung, Bearbeitung und Verdichtung von Themen)	<p>Bei der Sammlung und Ausarbeitung von Themen sind sowohl vorgegebene Fragestellungen als auch ad hoc auftretende Themen zu berücksichtigen.</p> <p>Unterschiedliche „Gesprächskulturen“ prallen aufeinander. Dies kann zu Missverständnissen oder Rückzug aus der Diskussion führen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Moderationskonzept, das bei der Themenauswahl und -bearbeitung flexibel auf „top-down“- und „bottom-up“- Anforderungen eingehen kann - gender- und diversitätssensible Moderationshaltung
6.)	Dokumentation der Ergebnisse	<p>Fotodokumentationen sind schwer zu überblicken und schwer zu transferieren. Zielführend erscheint eher ein systematisch aufbereitetes Textdokument, damit auch Personen, die beim Verfahren nicht beteiligt waren, schnell und einfach einen Einblick in die Inhalte und Ergebnisse erhalten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Systematik für die Aufbereitung der Ergebnisse, sodass diese direkt in Dokumente, die Homepage und sonstige Medien der Gemeinde übernommen werden können
7.)	Einbindung der und Rückkoppelung an die politische Ebene	<p>BürgerInnen haben die Erwartung, dass ihre Beiträge politisch berücksichtigt werden. Die Art und Weise, wie PolitikerInnen bei Beteiligungsprozessen in Erscheinung und Aktion treten, hat hohe Symbolwirkung und Einfluss auf die Legitimität des Beteiligungsverfahrens.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - methodische Begründung des Zeitpunktes und der Form der Einbindung der politischen Entscheidungsebene

10.2 Die Ermittlung und Eingrenzung von Verdichtungspotenzialen als Grundlage für die Identifikation von Handlungsspielräumen für eine ortsbildsensible Nachverdichtung

In diesem Schritt werden - aufbauend bzw. begleitend zu einer Erhebung entsprechender Grundlagen - bauliche Reserven für Nachverdichtung qualitativ beurteilt, um eine Übersicht darüber zu erhalten, welche Flächen grundsätzlich zur Verfügung stehen und in welchen Bereichen künftig von einem verstärkten Druck in Richtung einer Nachverdichtung auszugehen ist.

Um Leerstand, Brachflächen und Baulücken zu aktivieren, wird den Gemeinden von der niederösterreichischen Landesregierung mittlerweile ein Tool zum **Flächenmanagement** zur Verfügung gestellt. (<http://www.raumordnung-noe.at/index.php?id=520>; zuletzt aufgerufen am 9.5.2017).

Dabei handelt es sich um eine Datenbank, die vom Landesamt für Umwelt in Bayern entwickelt wurde. In dieser Datenbank können Flächen, die als Innenentwicklungspotenziale gelten, erfasst und verwaltet werden. In dieser Flächenmanagement-Datenbank ist auch ein Tool zur Ansprache von Grundstücks-

eigentümern und eine „Grundstücksbörse“ enthalten. Gemäß §13 Abs. 5 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 haben Gemeinden im Zuge des Örtlichen Raumordnungsprogrammes eine Flächenbilanz der „als Bauland gewidmeten bebauten und unbebauten Flächen“ zu erstellen, durch das beschriebene Tool ist hierbei jedenfalls von einer Hilfestellung im Umsetzungsprozess auszugehen.

Dem vorliegenden Projekt liegt allerdings eine weitere Abgrenzung möglicher Potenziale zugrunde, welche sich aus den Festlegungen von Bebauungsplänen und bestehenden Kubaturen ermitteln lassen (s. Abschnitt 9.3.1). Dieses quantitative Potenzial wird anhand sozio- und baulich-struktureller Rahmenbedingungen eingegrenzt, um den eigentlichen Handlungsspielraum für eine Nachverdichtungsstrategie zu ermitteln (s. Abschnitt 9.3.2). Diese qualitative Analyse erfolgt auf Basis von Erhebungen, Plan- und Datenanalysen, aber auch anhand der Einschätzung von Seite der Gemeindevertreter. Dabei werden normative Vorstellungen über wünschenswerte Qualitäten in Bezug auf Architektur, Freiraum, Nutzung und Erschließung berücksichtigt.

Die in Tabelle 3 dargestellten Leitfragen und Kriterien liefern die inhaltlichen Eckpunkte für derartige Erhebungsgespräche.

Tabelle 3: Leitfragen für Erhebungsgespräche zur qualitativen Eingrenzung von Nachverdichtungspotenzialen

Leitfragen für die Erhebung	Festlegung von Rahmenbedingungen
- Welche Objekte sind bauhistorisch relevant?	- Ermittlung nicht bloß denkmalgeschützter, bauhistorisch relevanter Bereiche zum (kategorischen) Ausschluss dieser Gebiete im Hinblick auf eine Nachverdichtung
- Wie ist der Bauzustand der Gebäude einzuschätzen?	- Ermittlung der Qualität der Bausubstanz zur Vervollständigung / Korrektur der vor Ort erhobenen Merkmale; Identifizierung von Grundstücken mit einem erhöhten Druck hinsichtlich Um-, Zu- und Neubau
- Wie ist die „Einbettung“ der Objekte in lokale Ensembles zu beurteilen?	- Ermittlung der Qualität des Zusammenspiels relevanter Objekte in z.B. historische Häuserzeilen, Plätze, Dachlandschaften o.ä.
- Wie ist die Lage der Objekte zu bedeutenden Sichtachsen und Blickebenen zu beurteilen?	- Anstreben der weitestgehenden Sicherung bedeutender räumlicher Sichtbeziehungen, Generieren von diesen Beziehungen, Beachtung der Fernwirkung ortsbildprägender Siedlungsräume (Silhouetten)
- Welche Nutzungen befinden sich derzeit im Gebäude?	- Anstreben einer Nutzungsmischung: erforderliche Nutzungen in Hinblick auf den Erhalt von Arbeitsplätzen und die funktionale Stärkung von Ortszentren als Wirtschafts- und Handelsstandort
- Gibt es einen Leerstand / Brachflächen / untergenutzte Flächen?	- Mobilisierung von Flächen; Identifizierung von Grundstücken mit einem erhöhten Druck hinsichtlich Umbau / Neubau
- Wie ist die Qualität der Verkehrserschließung	- Stellplatzproblematik in Ortskernen (mind. ein Stellplatz pro Wohneinheit im Neubau); Qualität der Verkehrsanbindung; Lösung durch z.B. gezielte Imagebildung / Förderung von „Wohnen ohne Auto“
- Wie ist die Qualität des Freiraumanteils zu beurteilen?	- Bereiche mit höheren Freiraumanteilen eignen sich grundsätzlich besser für Nachverdichtungsmaßnahmen (aufgrund z.B. der verpflichtenden Herstellung von Spielplätzen, der Möglichkeit zur Schaffung privater Freiräume, etc.)

- Um welchen Typ Grundbesitz handelt es sich?	- Ermittlung von Grundstücken mit einem höheren Druck in Richtung einer „Rendite-Optimierung“ (z.B. Immobiliengesellschaften, Banken, etc.) bzw. einer niedrigeren „Verwertungsorientierung“ (z.B. im Ort ansässige Private)
- Wie viele Eigentümer besitzen die betreffende Liegenschaft?	- Liegenschaften mit einer höheren Anzahl an Eigentümern – z.B. im mehrgeschoßigen Wohnbau – sind tendenziell schwieriger zu entwickeln
- Anzahl an Wohneinheiten auf der jeweiligen Liegenschaft?	- Liegenschaften mit einer höheren Anzahl an Wohneinheiten – z.B. im mehrgeschoßigen Wohnbau – sind tendenziell schwieriger zu entwickeln
- Wie ist die Nachfrage einzuschätzen?	- Ermittlung des „Nachverdichtungsdrucks“ auf Basis von Gesprächen mit lokalen Entscheidungsträgern und Akteuren und vor dem Hintergrund aktueller Bodenpreise
- Wie ist die Verfügbarkeit einzuschätzen (kurz-, mittel-, langfristig)? - Welche Hindernisse der Ausschöpfung des Potenzials gibt es?	- Ermittlung der „Entwicklungspotenziale“ einzelner Liegenschaften auf Basis von Gesprächen mit lokalen Entscheidungsträgern und Akteuren, Ermittlung von „Entwicklungsbremsen“ (z.B. Baulandhortung, soziodemographische Faktoren, etc.)

Auf Basis der auf diesem Wege ermittelten Potenziale können Fachleute, (Orts-)Planer und Gemeinden gemeinsam die Handlungsspielräume von Nachverdichtungsmaßnahmen identifizieren. Je nachdem ob eine Beeinträchtigung für das Ortsbild zu erwarten ist oder nicht, kann entschieden werden, welche der ermittelten „Hot Spots“ als Ziel- oder Ausschlussgebiete für künftige Nachverdichtungen zu bewerten sind. Auf dieser Basis können kleinräumige Entwicklungsstrategien formuliert werden, deren Umsetzung entweder im Rahmen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes oder von Bebauungsplänen erfolgen kann.

10.3 Ortsbildsensible Nachverdichtung und raumordnungsrechtliche Instrumente

Das Thema der ortsbildsensiblen Nachverdichtung betrifft verschiedene Ebenen des örtlichen Planungssystems, wobei auf jeder dieser Ebenen spezifische Probleme im Hinblick auf die Implementierung einer Nachverdichtungsstrategie auftreten. Die dahinter liegende Ursache liegt darin, dass Innenentwicklung einen Paradigmenwechsel darstellt, welcher das Ineinandergreifen von Raumordnung und Raumplanung vor neue Herausforderungen stellt. Der Experte aus der Schweiz beschreibt diese Veränderungen folgendermaßen:

Bislang hat man zwar viel über Innenverdichtung geredet, aber man musste es nicht wirklich machen. ... Man muss Möglichkeiten anbieten, die man aber nicht kontrollieren kann. Es ist nicht mehr so, dass man einfach planen kann, und dass das dann mit großer Wahrscheinlichkeit auch so passiert, sondern man überlegt Strategien und Prinzipien, die auf eine langfristige Transformation angelegt sind. Und wer in diesem System aktiv wird, das ist auch nicht genau voraus berechenbar. Man weiß in der Regel, es gibt einzelne Grundeigentümer und Bauträger, die was machen wollen. Mit diesen kann man auch jetzt schon arbeiten, aber man weiß nicht, wie das in der Folge weitergeht. Bleibt das dann nachher stehen, oder kann man eine weitere Entwicklung damit auslösen? Da gibt es viele Unabwägbarkeiten. (E13: 4)

In Grundzügen ist die Wahrung des „Ortsbildcharakters“ auf Ebene des NÖ Raumordnungsgesetzes vorgeschrieben. Gemäß §56 („Ortsbildgestaltung“) und §54 („Bauwerke im unregulierten Baulandbereich“) der NÖ Bauordnung haben sich Bauwerke „harmonisch in die umgebende Struktur“ einzufügen. Zonierungen von Verdichtungspotenzialen wären demnach auf der Ebene des Örtlichen Entwicklungskonzeptes vorzunehmen und mit den Regelungsmöglichkeiten der Bebauungspläne abzustimmen.

Die Schnittstelle zwischen diesen beiden Ebenen wirft jedoch vielseitige Probleme auf. So ist eine Regulierung durch eine maximale Anzahl an Wohneinheiten pro Grundstück gemäß §16 Abs. 5 des NÖ Raumordnungsgesetzes nur bedingt zielführend, da mögliche Kubaturen hiermit nicht geregelt werden können (dies ist lediglich über den Bebauungsplan möglich). Darüber hinaus ist eine gezielte Steuerung der Nutzungsmischung auf Basis der Flächenwidmung derzeit nicht möglich. Dies stellt gerade in verdichteten Bereichen mit starkem Nachfragedruck ein Problem dar, wie eine Expertin der NÖ Landesregierung erläutert:

Gerade in Ballungsräumen müsste man es schaffen, dass es eine Nutzungsdurchmischung gibt, weil der Druck ganz stark in Richtung Wohnbau geht. Ich denke, dass man da im Raumordnungsgesetz ganz dringend ein Instrument braucht, damit man im Baublock die Nutzungen spezifizieren kann. Dass man die Mischung von öffentlichen, sozialen und Versorgungseinrichtungen beibehält, da dürfte schon ein enormer Druck vorhanden sein. Weil man mit der Wohnnutzung natürlich am meisten davon profitiert. (E10: 3)

Grundsätzlich haben sämtliche Instrumente der Örtlichen Raumordnung begrenzte Steuerungsmöglichkeiten im Hinblick auf Nachverdichtungsprozesse, die mit dem Erhalt des Ortsbildes in Einklang gebracht werden sollen. Daher stellen informelle Maßnahmen wie Information und Sensibilisierung eine notwendige Ergänzung dar, zumal private Nachfrager und Bauträger vor einer Nachverdichtung im Bestand eher zurückschrecken wie dies ein Vertreter des NÖ Gestaltungsbeirates erörtert:

Die Gemeinden und die junge Bevölkerung haben ein dermaßen negatives Bild von den Altbauten (feucht, Aussehen, ...) und dann kommt die Idee, am Dorfrand ein Einfamilienhaus zu bauen. Es kommt damit zu Leerständen in den Kernen und eigentlich verfällt das Zentrum. Es müsste finanzielle Anreize geben, wenn jemand den Ort verdichtet oder wieder besetzt, um der Besiedelung der Ränder entgegen zu wirken. Die Bauträger wollen eher keine Verdichtung in Zentren durchführen, weil dieses Verfahren mit sehr vielen Problemen verbunden ist (Unterkellerung, Parkplätze etc.). (E11: 2)

Insgesamt betrachtet ist der Handlungsspielraum der untersuchten Gemeinden im Hinblick auf eine qualitativ hochwertige Innenentwicklung aufgrund mangelnder Flächenreserven, hoher Grundstückspreise und den Verwertungsinteressen privater Investoren beschränkt. Nicht zuletzt auch aufgrund der Finanzlage ziehen sich die Gemeinden zusehends aus dem Immobiliengeschäft zurück und legen den Fokus auf ihre Kernaufgaben. Private Grundstückseigentümer verkaufen wiederum nicht an die Gemeinde, weil sie einen maximalen Gewinn erzielen wollen. Gebäude in historischen Ortskernen sind wiederum attraktive Finanzmarktprodukte. Für Immobilieninvestoren und -entwickler übersteigt etwa der mögliche Gewinn im Falle von Dachstuhlhausbauten das entsprechende Risiko. Umso wichtiger ist die Frage, wie es gelingen kann, strategische Ziele im Hinblick auf eine Nachverdichtung in Ortskernen in das bestehende Instrumentarium zu integrieren.

Die Möglichkeiten, Grundstücksflächen im Bestand zu sichern bzw. in Richtung einer qualitätsvollen Entwicklung zu steuern, sind aus Sicht der untersuchten Gemeinden unzureichend. Dazu wären insbesondere im Bereich der Flächenwidmung zusätzliche Instrumente wie **Vorkaufsrechte** oder **spezifischere Widmungen** erforderlich, wie eine Vertreterin der Gemeinde Mödling ausführt:

In Deutschland zum Beispiel, gibt es sehr viele Vorkaufsrechte. Das muss eingetragen sein, auch für ganz normale Gebäude. Leider ist das bei uns von der finanziellen Seite her nicht realisierbar. Man müsste gewisse Regeln aufstellen, die von den rechtlichen Maßnahmen genau festgesetzt werden. Man bräuchte hier einen Akteur, welcher eine Ebene höher sitzt als die Gemeinde, weil diese Ebene einen größeren Abstand zu den Beteiligten hat. Wir haben auch Probleme mit den Widmungen, welche wirklich für ein Projekt und eine bestimmte Nutzung stehen, BK [Anmerkung Bauland-Kerngebiet] hilft mir nicht viel, wenn ich etwas Spezielles haben will. Es könnte einen Fonds geben, welche die Wertminderung des Grundstückes ausgleicht. Auch eine aufrichtige Zivilgesellschaft, welche versucht, das Grundstück „netterweise“ günstig zu verkaufen, findet man bei uns nicht. In Deutschland gibt es solche Stiftungen. (E6: 3)

10.3.1 Örtliches Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan / Entwicklungskonzept)

Das Örtliche Entwicklungskonzept hat die Funktion, Gemeinden in die Lage zu versetzen, räumliche Ordnungsvorstellungen vorausschauend und zielorientiert zu verfolgen, ohne langfristige Ziele aufgrund des politischen Tagesgeschäftes aus den Augen zu verlieren. Daher bildet es einen Anknüpfungspunkt für die Implementierung von Nachverdichtungsstrategien. Deren Ziele und Maßnahmen können dabei auf verschiedenen Ebenen mit dem Örtlichen Entwicklungskonzept verschränkt werden (s.a. Tabelle 4). Da Örtliche Entwicklungskonzepte in der Regel auf einen Zeitraum von rund 10 Jahren ausgerichtet sind und somit ein längerfristiges Instrument darstellen, ist eine Aktualisierung insbesondere im Rahmen der Grundlagenforschung sinnvoll.

Der Ortsbildschutz im Sinne des Einfügens der „Erscheinungsform“ von Wohngebäuden, öffentlichen Gebäuden, Betriebsgebäuden und von Agrarbetrieben wird im NÖ Raumordnungsgesetz im Zuge der Regelung von Widmungsarten im Flächenwidmungsplan behandelt. Wie man eine Nachverdichtungsstrategie an verschiedene Ebenen Örtlicher Raumordnungsprogramme andocken könnte, zeigt nachstehende Tabelle:

Tabelle 4: *Integration der Inhalte einer Nachverdichtungsstrategie innerhalb der Örtlichen Raumordnungsprogramme*

Ebenen	Inhalte	Komponenten einer Nachverdichtungsstrategie
- Analyse	- bauliche Bestandsaufnahme im Rahmen der gesetzlich verpflichtenden Grundlagenforschung	- Ortsbildanalyse und Nachverdichtungspotenziale - Planzeichen (u. a. für erhaltenswerte Ensembles)
- Strategie	- Ziele und Maßnahmen (Erläuterungsbericht) im Örtlichen Entwicklungskonzept	- langfristige Entwicklungsziele und entsprechende Nachverdichtungsmaßnahmen - Eingrenzung der Nachverdichtungspotenziale durch soziostrukturelle Rahmenbedingungen
- Umsetzung	- Widmungen im Flächenwidmungsplan	- Widmungen für Wohngebiete, Kerngebiete, Betriebsgebiete, Agrargebiete, erhaltenswerte Ortsstrukturen, etc. - Aufschließungszonen

Letztlich stellt sich die Frage, inwiefern eine Nachverdichtungsstrategie im Hinblick auf Qualitätskriterien wie leistbares Wohnen, gemischte Nutzungen, soziale Infrastrukturen und Freiräume über **städtebauliche Verträge** gesteuert werden kann. Besonders spürbar ist bereits jetzt der Bedarf an betreutem Wohnen und jungem Wohnen, welches von Bevölkerungsgruppen in zentraleren Lagen in besonderer Weise nachgefragt wird. In der durchgeführten Fokusgruppe wurden privatrechtliche Verträge mit Grundeigentümern eher skeptisch gesehen. Einwände und Bedenken ergeben sich einerseits aufgrund bestehender Erfahrungen mit mühsam erzielten Kompromisslösungen und andererseits hinsichtlich der Lösung hoheitlicher Anforderungen über zivilrechtliche Wege:

Wir haben dies in mehreren Bereichen schon überlegt, haben davon aber wieder Abstand genommen. Aufgrund eines Gesprächs mit Grazer Kollegen bezüglich des Stadtteils Reininghaus: entweder das Gegenüber, mit dem man einen Raumordnungsvertrag abschließen will, ist bereit, diese Bedingungen anzunehmen oder das Thema erübrigt sich. Wenn er bereit ist, ist umso mehr Vorsicht geboten, denn dann rechnet er damit, dass er es in weiterer Folge aushebeln kann. Aus meiner Sicht ist es oft ein Problem, dass man hoheitliche Angelegenheiten über das Zivilrecht lösen will. Weil es gibt ja diesen Spruch „vor Gericht und auf hoher See ist man in Gottes Hand“, das gilt ja schon bis zu einem gewissen Grad im Hoheitsbereich und noch viel mehr für den zivilrechtlichen Bereich. Und da sind die Themenstellungen viel zu sensibel, um sich auf das einzulassen. Aber vielleicht ginge es, die Dinge, die wir über diese Verträge regeln wollen, ganz als Instrumente in die Raumordnung hinein zu nehmen. (FG11: 11)

10.3.2 Bebauungsplan (inkl. Schutzzonen)

Eine wesentliche Frage im Hinblick auf die Umsetzung der ortsbildsensiblen Nachverdichtungsstrategie betrifft die Kompatibilität mit dem Instrument des Bebauungsplanes bzw. die Frage, inwiefern dieser Möglichkeiten einer problemadäquaten Umsetzung bietet. Der Schweizer Experte, der zur Entwicklung der „Metron-Dichtebox“ befragt wurde, beschreibt die diesbezüglichen Defizite von Bebauungsplänen und Ansätze dazu, die aktuell in der Schweiz diskutiert und untersucht werden:

Der Bebauungsplan müsste so ausgelegt werden, dass er auch Transformationsprozesse aufnehmen kann. Das Problem ist ja, das es nicht um die Frage geht, wie man auf der grünen Wiese neu bauen kann, sondern man hat eine bestehende Bebauungsstruktur. Und die Frage ist, ob es Vorgaben für die Verdichtung gibt. Es geht also zum Beispiel darum, wie man Erschließungsstrukturen hinsichtlich einer Transformation regelt. ... Was hier in der Schweiz diskutiert wird, sind zum Beispiel Regelungen, die ab einer gewissen Mindestfläche zusätzliche Nutzungsoptionen ergeben. Dass man zum Beispiel eine Baunutzungsdichte 1 oder 2 hat und man unter bestimmten Bedingungen einer bestimmten Fläche kann diese Nutzungsdichte erhöht werden. So auch bei den Wohnungen. Hier geht es darum, wie mehr Wohnungen qualitative Anforderungen, wie zusammenhängende Grünstrukturen, gemeinsame Erschließungen, eine hochwertige Einfassung der Neubauten in die bestehenden Strukturen erfüllen können. Das sind alles Rahmenbedingungen, die zu einem System mit mehr Nutzungsmöglichkeiten führen. ... Im Rahmen von städtebaulichen Studien und Testplanungen werden solche Typologien untersucht. ... Und auch Expertenworkshops, die dazu führen, dass man Lösungsvorschläge sucht und diskutiert und Rahmenbedingungen festlegen kann. (E13: 2-3)

Aspekte des Ortsbildes kommen innerhalb des Bebauungsplanes vor allem bei den Mindestinhalten betreffend Bauweisen, Bauhöhen, aber auch bei den Kann-Bestimmungen hinsichtlich Bauwuchsdichten, Mindestmaße von Bauplätzen, Baufluchtlinien, Freiflächen, Schutzzonen und Altortgebieten sowie auch dem §56 der NÖ Bauordnung zur „harmonischen Gestaltung der Bauwerke in Ortsgebieten“ zum Tragen. Das Problem ist jedoch, dass Anforderungen des Ortsbildschutzes nicht bereits im Vorfeld der Erstellung von Bebauungsplänen systematisch berücksichtigt werden:

In sehr vielen Fällen ist es so, dass der Bebauungsplan viele Dinge erlaubt, die ortsbildpflegerisch nicht zumutbar sind. Das war niemandem bei der Erstellung des Bebauungsplanes bewusst. In meinen Augen müsste davor und während der Erstellung eines Bebauungsplanes schon ein Gestaltungsgremium beigezogen werden, um die Ortsbildverträglichkeit zu prüfen oder gemeinsam zu erarbeiten. In den meisten Fällen sind die Bebauungspläne nicht geprüft auf die zukünftigen Änderungen – wir haben somit das Problem mit dem Bebauungsplan umzugehen, denn wir können ihn nicht wirklich umgehen. Eine engere Zusammenarbeit mit Architekten, Ortsplanern und Gestaltungsbeiräten wäre dringend notwendig und wünschenswert. Die Ortsbildverträglichkeit müsste eine zentrale Fragestellung bei der Erstellung des Bebauungsplanes sein. (E11: 2)

Der Maßstab für die Bewertung eines ausgewogenen Verhältnisses mit der „Struktur“ – d.s. Proportionen, Baumassen, Anordnung - und der „Gestaltungscharakteristik“ - in Bezug auf die Gebäudeform, die Dach- und Fassadengestaltung sowie die eingesetzten Materialien und Farben - wird auf einen Bezugsbereich angewendet, der sich aus dem Sichtfeld des betreffenden Bauwerkes von allgemein zugänglichen Orten aus ergibt. Der Maßstab für die Beurteilung der Gestaltung wird in Relation zum regionalspezifischen sowie bau- und kulturhistorischen Erscheinungsbild gesetzt. Ist kein Bebauungsplan verordnet, kommt §54 der NÖ Bauordnung zur Anwendung, der einen quantitativen Maßstab für eine ortsbildverträgliche Bebauung heranzieht und sich z.B. an der Mehrheit der Bebauung im Umkreis von 100 Metern orientiert bzw. aus dieser die zulässigen Bauweisen und Bauklassen ableitet. Das Schutzzonenmodell sieht vor, dass sich die Gewichtung eines Objektes am Wert seiner Erhaltung orientiert. Dennoch sind die Einflussmöglichkeiten von Bebauungsplänen auf eine qualitative Nachverdichtung begrenzt. Dies liegt einerseits an der mangelnden Standardisierbarkeit von Vorschriften für komplexe bauliche Strukturen bzw. andererseits am hohen Allgemeinheitsgrad von Bauvorschriften:

Das nächste Problem ist, dass der Bebauungsplan über einen derzeitigen Bestand gelegt wird. Der Bestand wurde zum Beispiel mit einer höheren Sockelzone gebaut, ist nur eingeschossig, fällt aber trotzdem in die Bauklasse II. Wenn ein Bauträger dieses Gebäude in die Hand nimmt, wird er es viel höher bauen und zwar bis zur maximalen Grenze der Bauklasse II. Dadurch entsteht ein Maßstabsbruch. Das Maß aller Dinge ist der Bebauungsplan und der sollte ein bisschen genauer sein, als nur den Rahmen der Bauklasse festzulegen, oder die Bauklasse nicht als Rahmen „von-bis“, sondern z.B. auch Straßenweise mit Traufenhöhen angeben, sofern man das Straßenbild erhalten möchte. Wenn es Ziel ist, dass das Ortsbild so bleibt, muss das Regelwerk einfach strenger werden, sonst ist der Spielraum viel zu groß (E9: 2).

Dieser Aspekt wurde auch in der Experten-Fokusgruppe eingehend diskutiert:

Grundsätzlich muss man bedenken, was für eine Funktion der Bebauungsplan hat. Er deckt die Bebauung auf der grünen Wiese ab. Die Schwierigkeit ist es, einen Bebauungsplan auf das städtisch verdichtete Gebiet zu setzen und zu sagen: Was kann ich in diesem Gebiet noch tun? Was habe ich für Strukturen dort? Was will ich schützen? Mit dem, was im Gesetz vorgeschrieben ist, komme ich dabei nicht aus, nicht einmal mit den Bauweisen, weil Gebäude anders stehen. In der Stadt habe ich Reichen, Abstände, offen, mit Feuermauer direkt an Grundstücksgrenze. Diese in einen Raster zu bringen, ist ein Problem. Der Bebauungsplan macht keine Architektur, keine Gestaltung, sondern regelt nur Obergrenzen, nicht mehr und nicht weniger. Die Funktionalität des Gesetzes bezieht sich eher auf die grüne Wiese. (FG8: 2)

Gerade der hohe Nachfragedruck in Städten wie Baden, Mödling und Bad Vöslau entwickelt bislang eine Dynamik, die von den Gemeinden bewusst gebremst werden muss, um spezifische Standort- und Wohnqualitäten zu erhalten. In der Regel wird durch den Erlass einer **Bausperre** gemäß §26 bzw. §35 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 Zeit gewonnen, um die Bestimmungen von Flächenwidmungs- oder Bebauungsplänen zu adaptieren:

Grundsätzlich entwickelt sich das Zentrum von Baden sehr positiv, das heißt schon fast zu dynamisch, deswegen haben wir seit einem Jahr eine Bausperre mit dem Ziel, auch im Stadtzentrum die strukturprägenden Gebäude, Grünflächen, usw. zu erhalten, was natürlich in einem klaren Widerspruch zur Nachverdichtung steht. In den letzten Jahren ist sehr viel nachverdichtet worden, deshalb ist unser Ansatz im Zentrum eher nicht mehr weiter nachzuverdichten, bis dahin gehend, dass wir überlegen an den hinteren Gebäudekanten relativ streng die hintere Baufluchtlinie zu verordnen oder etwa in den Bereichen mit einer eingeschossigen Bebauung zu arbeiten. Mit dem Argument, dass gerade in diesen Bauformen die Qualität der Hofsituation betroffen ist und wir versuchen, die Qualität für den gesamten Baublock zu erhalten. (E8: 2)

Durch eine Bausperre kann einerseits eine Möglichkeit eingeräumt werden, dass Projektanten, die in der Regel ein unmittelbares Verwertungsinteresse haben, ihre ursprünglichen Konzepte überdenken und geforderte Qualitäten vermehrt berücksichtigen. Andererseits stehen Bausperren auch als Symptomatik für Defizite innerhalb der Raumordnung. In den Untersuchungsgemeinden wird das Zeitfenster einer Bausperre zur Vermeidung von Bürgerprotesten und umstrittener Bauvorhaben – also aus einer defensiven Position heraus – dazu genutzt, um gegenüber Bauträgern Zeit zu gewinnen, den Schutzzonenbestand zu inventarisieren, den Bebauungsplan entsprechend zu überarbeiten und Beteiligungsverfahren zu initiieren.

Die Integration von Entwicklungszielen auf der Ebene von Parzellen wirft eine Reihe von Problemen auf, da aus Bebauungsplänen keine gestalterischen Ansätze ableitbar sind. Einen Lösungsansatz stellt für die Gemeinden daher die Einführung von „**Schutzzonen**“ dar. Diese können zum Schutz von bauhistorisch wertvollen und ortsbildprägenden zusammenhängenden Strukturen (darunter Gebäude, Ensembles, Straßenzüge, Platzsituationen) in den Bebauungsplänen erlassen werden. (s.a. NÖ Landesregierung 2013) Eine systematische Ortsbildanalyse als Grundlage für Schutzzonen wäre damit auch eine Ergänzung zum Denkmalschutz, dessen Zuständigkeitsbereich auf einzelne Objekte beschränkt ist, wie ein Vertreter des Bundesdenkmalamtes erklärt:

Etwa ein Prozent der Baumasse steht unter Denkmalschutz. Dieses eine Prozent macht aber noch kein Ortsbild. Wenn ich das Ortsbild nicht zusätzlich schütze, dann steht dieses eine Prozent isoliert da. Das heißt, dass man sagt, im Ortsbild gibt es eine restriktive Zone, wo es vielleicht Sichtachsen oder Freiräume gibt, die das Denkmalamt gar nicht behandeln kann. Das kann gemeinsam mit dem Land zu einem Gesamtprojekt wachsen, das natürlich - was Verdichtung anbelangt - Abstufungen braucht, um das Ortsbild zu schützen, dass man immer das Gesamtbild im Auge hat und das funktioniert natürlich mit den Schutzzonen am Besten. (E12: 2)

Anhand von Schutzzonen können im Rahmen von Bebauungsplänen die Rahmenbedingungen prinzipiell so geregelt werden, dass höhere Bebauungsdichten (Anbaupflicht, Bebauungsdichte, zulässige Geschoßflächenzahl, Fluchtlinien, etc.) unter Beibehaltung von Qualitäten (Freiflächen und deren Ausgestaltung, Abstellanlagen, etc.) und Gestaltungsvorgaben (Einfriedungen, Durchgänge und Durchfahrten, etc.) ermöglicht werden. Aus Sicht der Gemeinden bietet dieses Instrument den Vorteil, dass der Schutz historisch wertvoller Gebäude mit Modernisierungsmaßnahmen vereinbar ist, wie ein Bürgermeister erläutert:

Wir sind eigentlich weggegangen von dem sehr harten Villenschutz eher hin zu einem Schutzzonengremium, denn da hat es viele „Leichen“ gegeben. Der teilweise mittlere Bauzustand [Anm.: von Villen] resultiert leider unter anderem auch aus dem Generationenwechsel. Wir haben ein relativ großes Problem was die Umnutzung und Bebaubarkeit betrifft. Wenn der beste Fall eintritt, dass, wenn eine Generation einer Familie ausstirbt und die Nachkommen das Gebäude übernehmen, kommt es meistens dazu, dass die Jungen das Haus umbauen wollen, dieses Objekt aber unter Schutz steht und sie somit nichts in das Haus investieren wollen. Dadurch kommt der mittlere Bauzustand zustande, weil man, auch Bauträger, nichts gegen diese Vorschriften machen kann und es nicht im momentanen Zustand kaufen oder übernehmen will. Dieses Problem wird zwar zusehends schwächer in Bad Vöslau, dennoch ist es noch nicht ganz gelöst. Man müsste noch mehr und enger mit dem Schutzzonengremium genau an solchen Problemen arbeiten. (E1: 2)

Die Einführung von Schutzzonen setzt voraus, dass der Bebauungsplan entsprechend adaptiert wird, wie ein Experte in der Fokusgruppe anhand eines konkreten Beispiels erläutert:

Eine Gemeinde hat einen Bebauungsplan in den 80er oder 90er Jahren verordnen lassen und sich damals für Verdichtung in der Zukunft ausgesprochen. Und irgendwann in den letzten fünf Jahren ist für den Altort eine Schutzzone gekommen. Jetzt gibt es Konflikte, weil die Schutzzone über ein Gebiet gestülpt wurde und der Bebauungsplan nicht nachgezogen wurde. Wir haben jetzt dort verdichtete Bereiche und eine Schutzzone. Und jetzt schreien die Nachbarn, wir haben 20 Prozent Bebauungsgrad, im Bebauungsplan stehen 50 und jetzt will sogar wer bauen. Ihr müsst im Gestaltungsbeirat regeln, dass sich die Nachbarn nicht gegenseitig „umbringen“. Das ist ein großes Konfliktpotenzial. Der, der eine Schutzzone im Zentrumsbereich errichtet, muss klarerweise den Bebauungsplan nachziehen, weil die Dinge sich teilweise widersprechen. Schutzzone ist ein super Instrument, braucht aber ein Überarbeiten des Bebauungsplanes, sonst gibt es nur Konflikte. (FG7: 14)

Ein befragter Bürgermeister sieht eine Gefahr darin, dass BewohnerInnen aus dem Schutzzonenmodell heraus Rechte als Nachbarn ableiten, wodurch ein Anspruchsdenken entsteht, das den Handlungsspielraum der Gemeindeführung in Hinblick auf eine qualitätsvolle Nachverdichtung in Ortskernen einschränkt:

Schutzzonen haben oft die Konsequenz, dass man in ein Anspruchsdenken verfällt, nämlich gerade in Fällen, wo es um Nachbarrechte geht, wo sich die Nachbarn darauf berufen, was aus ihrer subjektiven Wahrnehmung von Schutzzonen alles nicht mehr zulässig ist und daraus subjektiv-öffentliche Rechte ableiten, die sie gar nicht haben. ... Jeder will, wenn er durch die Stadt oder Gemeinde fährt, ein homogenes, ausgewogenes Ortsbild, nur wenn er selbst davon betroffen ist und man ihn in seinem eigenen Eigentumsrecht einschränkt, was er noch machen darf und was er nicht mehr machen darf, will er es wiederum nicht mehr haben. Da ist dann schon ein Spannungsverhältnis.

Mein persönlicher Zugang wäre, zu sagen, dass hier weniger Regulatorien sinnvollere Gestaltungen ermöglichen, als alles bis ins kleinste Detail zu definieren. (FG1: 7)

Eine wichtige Voraussetzung für die Effektivität von Schutzzonen besteht darin, eine breite Akzeptanz durch die BürgerInnen zu erreichen. Dazu muss es gelingen im Rahmen von Informationsveranstaltungen, bewusst zu machen, dass Schutzzonen dazu dienen, bestehende Qualitäten langfristig zu erhalten. Vorbehalte und Ängste können im Zuge von z.B. Informationsabenden dahingehend geklärt werden, dass die aufgestellten Regeln für alle gleichermaßen gelten, somit eine faire Lösung darstellen, die vor Willkür und Einzelinteressen schützen kann.

10.3.3 Ortsbildgestaltung (Gestaltungsbeiräte)

Die im Zusammenhang mit dem Ortsbild relevanten Gestaltungsmerkmale der „strukturellen Ähnlichkeit“, der „Ableitbarkeit“ sowie der „Lesbarkeit“ und „Einprägsamkeit“ (siehe auch Kapitel "Symbolgehalt des Ortsbildes") betreffen Qualitäten, die situativ – also in Relation zur umgebenden Bebauung und auf Basis fachlicher Kriterien – beurteilt werden können. Daher werden in Niederösterreich Fachleute eingesetzt, die in der Rolle von Gestaltungsbeiräten und Schutzzonenkommissionen agieren. Auch in der Schweiz wird dieses Modell in ähnlicher Form praktiziert um das charakteristische Erscheinungsbild historischer Ortskerne zu bewahren:

Es ist schon so, dass diese Beiräte und Expertenkommissionen eine stärkere Bedeutung bekommen, weil in dieser Frage die Einpassung gibt es verschiedene Ermessensfragen: Was ist die gute Qualität? Was ist die gute Einpassung? Wir gehen auch davon aus, dass das zunehmend an Bedeutung gewinnt. (E13: 2)

Neben Schutzzonenmodellen betrachten auch die VertreterInnen der untersuchten Gemeinden Gestaltungsbeiräte und Kommissionen als zielführende Ergänzung bestehender Instrumente, wobei diese rechtlich – etwa im Bauverfahren – nicht dezidiert verankert sind. Im Hinblick auf eine Verrechtlichung werden grundlegende Bedenken bezüglich einer Überfrachtung der Aufgaben der Gemeindeführung, der Auswirkungen auf BürgerInnen sowie die Dauer und Kosten von Bauverfahren geäußert:

Da bin ich bei der einhelligen Meinung, die man aus der Runde heraushören kann, dass es bei einer gesetzlichen Verankerung von Beiräten - in welcher Form auch immer - die sinnvollste Variante ist, das in den Griff zu bekommen, denn dann habe ich die Chance, das auf Einzelfälle bezogen zu beurteilen. Die große Hürde wird meiner Meinung nach darin bestehen, zu definieren, was die Eintrittshürde für den Beirat ist. Wann darf ich den Beirat anrufen, wann nicht. Allein das wird schon schwierig sein, abzugrenzen, ab wann komme ich in die Frage der Beiratszuständigkeit – ja oder nein? Wer legt das fest? Ist diese Entscheidung begründbar, anfechtbar – alle diese Fragen sind zu klären, denn es wird sich dann in eine Richtung verlagern, wo Bauherren sich überlegen, die Entscheidung anzufechten, dass mein Projekt durch den Beirat muss und warum das andere nicht. Man verlagert diese Thematik eine Ebene nach vorne, aber inhaltliche Lösungen für das Ortsbild wird man in einem solchen Beirat besser finden als in einem fixen Regulativ. (FG1: 7)

Ein wesentlicher Vorteil von Gestaltungsbeiräten bzw. Schutzzonenkommissionen dürfte gerade in ihren informellen Wirkungen auf PlanerInnen liegen:

Für mich ist der Bebauungsplan ein gutes Grundgerüst für ein strukturelles Modell. Dadurch ist aber noch lange nicht die architektonische Gestaltung gewährleistet, welche wesentlich ist im Ortskern. Ortsbildaffines Bauen wird vielfach missverstanden als stilistisches Nachbauen. Ich weiß, dass Gestaltungsbeiräte sehr umstritten sind, dennoch halte ich sie für eine gute Erziehungsmaßnahme. Einerseits ist es aus der Sicht des Architekten eine eher peinliche Sache, wenn sein Projekt durch den Gestaltungsbeirat fällt, dass heißt der Architekt schaut beim Einreichen noch mehr auf solche Aspekte. Der Gestaltungsbeirat kann außerdem eine architektonische Qualität fordern. Dadurch

haben irgendwann die schlechten Planer aufgegeben und die architektonische Qualität ist gestiegen. Es ist eben eine Wettbewerbssituation entstanden, in der jene, denen es an planerischer Qualität fehlt, aufhören. Der Gestaltungsbeirat ist nur im geförderten Wohnbau tätig, weil er hier entscheidet, ob Fördergeld investiert wird oder nicht. Der Freifinanzierte muss sich dem Gestaltungsbeirat nicht stellen, was auch ein Problem ist. Denn das Land will planerisch gute Qualität fördern. Die Schutz-zonenkommissionen schauen wirkliche Bauvorhaben in dieser Kommune an, die gehen einen Schritt weiter, weil sie entscheiden nicht über Fördergeldzugabe, sondern über eine gute architektonische Weiterentwicklung und nicht nur darauf, die Bauordnung exekutieren zu können. (E9: 2)

Ein Gutachterurteil ermöglicht es, die rechtlichen Vorgaben der Bauordnung auf einen konkreten Fall umzulegen und gleichzeitig den Kontext eines Projektes mit zu berücksichtigen. Im Hinblick auf Nachverdichtung besteht ein wesentlicher Vorteil des Gestaltungsbeirates darin, dass auf eine Ausgewogenheit im Verhältnis zu bestehenden Strukturen geachtet werden kann, die gesetzlich nicht näher spezifiziert wird:

Der Paragraph [Anm.: §56 NÖ BO] sagt sehr wohl aus was zu beachten ist, es gilt, das Umfeld in seiner Struktur zu analysieren und im Gegenzug zu schauen, welche Form der Neubau, Umbau hat und diese dann zu vergleichen. Er ist zwar relativ locker geschrieben, aber mit Eigenverstand kann man den Paragraphen sehr gut anwenden. Ich benütze ansonsten keinen Kriterienkatalog, man muss von Fall zu Fall analysieren. Ich bin ein Befürworter der Nachverdichtung, trotzdem muss man schauen, wie viel überhaupt noch möglich ist und in welcher Form. Was ist noch ortsbildverträglich? Es muss ausgewogen sein. Es ist nicht auffällig anders und deswegen ist es ausgewogen und ortsbildverträglich. (E11: 1)

Gleichzeitig darf man die Effektivität von Gestaltungsbeiräten und Schutz-zonenkommissionen nicht dahingehend überbewerten, als dass diese zusätzliche Qualitäten schaffen. Auf die Frage, inwiefern eine Schutz-zonenkommission ein taugliches Instrument ist, um den Ortsbildschutz in den Griff zu bekommen, antwortet ein Experte:

Ja auf jeden Fall, wobei es natürlich schon eine Erkenntnis ist, dass wir über diese Schutz-zonengutachten üblicherweise aus schlechter Architektur keine gute machen können, sondern im besten Fall eine weniger schlechte. In den seltensten Fällen ist es gelungen, dass man das Problem verstanden hat und einen besseren Plan ausgearbeitet hat. Aber wir konnten wenigstens die wirklich schlechten Projekte verhindern und einen guten Kompromiss finden. Aus schlechter Architektur wird durch die Schutz-zonen keine gute. (E5: 2)

Obwohl die Urteile von Beiräten oder Kommissionen rechtlich nicht verbindlich sind, haben sie eine vergleichsweise hohe Akzeptanz. Dies liegt u.a. darin, dass eine reine Expertenrolle von den speziellen Interessenslagen der Bau-träger, Bürgermeister und BewohnerInnen nicht direkt tangiert wird und damit eine hohe Legitimität vorhanden ist. Vor allem in kleinen Gemeinden besteht wenig soziale Distanz zwischen der Gemeindeführung und den BewohnerInnen, teilweise können diese verwandt oder freundschaftlich verbunden sein, was eine Erschwernis für objektive Entscheidungen und im Konfliktfall eine Herausforderung darstellen kann.

In einer untersuchten Gemeinde werden die Sitzungen der Schutz-zonenkommission sogar öffentlich zugänglich gemacht, um kritischen Stimmen weniger Angriffsfläche zu bieten. Dennoch rufen Bauvorhaben in unmittelbarer Nachbarschaft - insbesondere mehrgeschossige Wohnbauprojekte - Widerstände hervor. Dadurch werden Gemeinden in eine aktive Auseinandersetzung gedrängt, in der positive Aspekte bzw. ein Nutzen für die ansässige Bevölkerung kommuniziert werden müssen:

Da gibt es zwei Ebenen. Die eine Ebene ist die Bevölkerung. Hier ist die Akzeptanz, dass man verdichtet, hoch. Die zweite Ebene ist die Betroffenenproblematik. Wenn dann ein Projekt in der eigenen Nachbarschaft kommt, ist man nicht mehr einhellig dafür. ... Es gibt einen Trend, dass man sagt, man verdichtet so, dass man durch eine gute Einpassung die Nachbarschaftssituation respektiert. Es sind dann nicht die gewaltigen großen Verdichtungen, sondern die maßvollen, die

funktionieren. Was wir auch gesehen haben, dass, wenn man in die Gebiete hineingeht und die Grundstückseigentümer einbezieht und diese ein Interesse daran haben, etwas zu verändern, dann ist die Wahrscheinlichkeit größer, dass man in dem ganzen Gebiet auch wirklich Nachverdichtungskonzepte machen kann, die von Allen akzeptiert werden. Wenn es Gebiete oder Quartiere sind, wo einfach alle zufrieden sind, mit dem was sie haben, dann sind die Vorbehalte größer. (E12: 1-2)

Dass nicht zwangsläufig die Veränderungen der gebauten Umgebung sondern die damit einhergehenden Befürchtungen bezüglich Verkehrsbelastung und PKW-Stellplätzen Auslöser für Proteste sein können, zeigt das Beispiel des Stadtentwicklungsprozesses auf dem Gelände der ehemaligen Gendarmerie-Zentralschule in Mödling (<http://www.neusiedlerviertel.at/>). Dabei handelt es sich zwar nicht um ein Gebiet innerhalb eines Ortskernes, zeigt aber Ansätze auf, wie durch laufende Informationen und soziale Begleitung Verunsicherungen abgebaut werden können:

Wir haben ein Quartiersmanagement, das haben wir mit dem Eigentümer der Grundstücke ausgehandelt. Wir haben eine Firma beauftragt, die permanent eine Homepage pflegt, Informationsveranstaltungen macht, ein Stadtteilnetzwerk dort aufbaut, zu dem immer Kontakt besteht. Da ist ab dem Zeitpunkt des Abbruches wöchentlich ein Report im Internet zu sehen gewesen. Man weiß, an wen man sich wenden kann wegen der Wohnungen. Das ist schon von vorher ab der Widmung auf breiter Basis passiert. Wir haben Informationswellen, bei denen wir persönlich zu den Leuten hingehen. So kann nach fünf Jahren kein Aufschrei kommen, wo die Leute sagen, sie haben nichts gewusst. (FG9: 8)

Die nachstehende Tabelle fasst die Diskussion zur Implementierung einer Nachverdichtungsstrategie im Rahmen raumordnungsrechtlicher Instrumente zusammen.

Tabelle 5: *Übersichtsdarstellung der Diskussion zu den raumordnungsrechtlichen Instrumenten in Hinblick auf ortsbildsensible Nachverdichtung*

Ebene	Chancen - Potenziale	Grenzen - Einschränkungen
Entwicklungs-konzept und Flächen-widmung	<ul style="list-style-type: none"> - Zonenabgrenzung - breit abgestützte Ziele durch Bürgerbeteiligung - langfristiger Planungshorizont (10 bis 15 Jahre) 	<ul style="list-style-type: none"> - Übertragbarkeit von Entwicklungszielen auf einzelne Parzellen - Wohneinheitenregelung ist nicht auf Kubatur bezogen - mangelnde Flexibilität - kaum Steuerungsmöglichkeit von Nutzungen durch städtebauliche Verträge im bebauten Gebiet - Gemeinden haben keine Mittel, um Wertminderungen zu entschädigen
Bebauungs-planung	<ul style="list-style-type: none"> - „Ortsbildparagraph“ ist auf Basis entsprechender Expertise gut anwendbar - macht keine Vorgaben, die eine Einschränkung der künstlerischen Freiheit darstellen - kann die Obergrenzen der „Ausnützbarkeit“ von Bauplätzen regeln 	<ul style="list-style-type: none"> - Ortsbildanalyse ist nicht zwingend Bestandteil eines Bebauungsplanes (Ortsbild wird nicht im Vorfeld bei Erstellung berücksichtigt) - Bebauungsplan lässt zu viel Spielraum für ortsbildsensible Nachverdichtung - Gebäudedefinition von Bebauungsplan lässt zu viel Interpretationsspielraum in Hinblick auf die zulässige bauliche Dichte zu (Ermessensfrage, ab wann es sich um eine „schlüssige Verbindung“ handelt: Bsp.: Silikonfugen; Stiegenhäuser mit Gitterrost, damit es sich nicht mehr um einen Gebäudeteil handelt) - Bebauungsplan ungeeignet, um gewünschte Qualitäten herbeizuführen - Ortsbildparagraph lässt sind nicht in Form von

		allgemeingültigen Kriterien operationalisieren
Schutzzonen	<ul style="list-style-type: none"> - Ergänzung zum Denkmalschutz (Ensembles, Sichtachsen, etc.) - Steuerungsmöglichkeit im Hinblick auf den Erhalt von Qualitäten - Akzeptanz durch die Bevölkerung, aber auch bei Betroffenen (unter der Voraussetzung einer breiten Informationsarbeit durch die Gemeinde) - Transparenz für allgemeine Teile der Bevölkerung (abseits von Parteien eines Bauverfahrens) - Einschränkungen, die durch die symbolische Aufwertung eines Gebietes kompensiert werden - gut einsetzbar für die Imagebildung einer Gemeinde (Darstellung „guter Beispiele“ – Vorbildwirkung) 	<ul style="list-style-type: none"> - breite Information der Bevölkerung erforderlich - Aktualisierung erforderlich - Neigung, aus Schutzzonen, subjektiv-öffentliche Rechte abzuleiten
Gestaltungsbeiräte / Schutzzonen-Kommission	<ul style="list-style-type: none"> - können gezielt architektonische Qualitäten einfordern - Erziehungsmaßnahme für Planer (Selbstselektion von Planern, die zurückgewiesen wurden; Imageverlust; Angst) - Verlagerung des Interessenkonfliktes zwischen Projektant und Gemeinde auf externe Ebene (Entlastung des Problems der „sozialen Nähe“ von Gemeindeführung und Bauwerber) - Öffnung der Sitzungen für interessierte BürgerInnen 	<ul style="list-style-type: none"> - können schlechte Architektur verhindern, aber nicht gute Architektur hervorbringen (dazu wären Wettbewerbe geeigneter) - bewusstes Ausloten des Möglichkeitsraumes: manche Bauträger schöpfen das Maximum bewusst aus und reduzieren nach Rückmeldung des Gestaltungsbeirates auf die ursprüngliche realistische Variante - keine rechtliche Verbindlichkeit - bei erheblicher zeitlicher Verzögerung von Projekten drohen Verschlechterung des Bauzustandes und suboptimale Lösungen

11. Zusammenfassung



Im niederösterreichischen Umland nahe der Bundeshauptstadt Wien — und hier insbesondere in den Bezirken Wien-Umgebung, Mödling und Baden — sind in den letzten Jahren vermehrt Engpasssituationen zwischen steigender Wohnungsnachfrage und leistbarem Wohnraum bzw. verfügbarem Bauland zu beobachten. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen und auch der Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes im Hinblick auf eine flächensparende, verdichtete Siedlungsstruktur muss künftig ein besonderes Augenmerk auf potenzielle Verdichtungsmöglichkeiten innerhalb gewachsener Strukturen und im Speziellen von Ortskernen gerichtet werden. Ausgangspunkt für das vorliegende Projekt war die Frage, wie es Gemeinden gelingen kann, Nachverdichtungsprozesse in historischen Ortskernen so zu beeinflussen, dass der typische Charakter des Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.

Entlang der südlichen „Suburbanisierungsachse“ wurden fünf Gemeinden unterschiedlicher Größe und Siedlungsstruktur als Fallbeispiele ausgewählt, um Verdichtungspotenziale und Strategien für eine ortsbildsensible Nachverdichtung aufzuzeigen. Zu den Untersuchungsgemeinden zählen Baden, Mödling, Bad Vöslau, Kottlingbrunn und Sooss, da sie in besonderem Ausmaß vom Spannungsfeld zwischen Innenentwicklung und Ortsbildschutz betroffen sind.

In einem ersten Schritt wurde untersucht, welchen Beitrag das Ortsbild zur Ortsbindung und Identifikation der ansässigen Bevölkerung mit ihrem Wohnort leistet. Daraus ergeben sich Anknüpfungspunkte für die Initiierung und Gestaltung von Bürgerbeteiligungsmodellen.

Als nächster Schritt wurden für die genannten Gemeinden exemplarisch Potenziale zur baulichen Nachverdichtung und deren Rahmenbedingungen ermittelt sowie Analysen des charakteristischen Ortsbildes erstellt.

Anhand von Plan- und Dokumentenanalysen, Erhebungen vor Ort und Interviews mit GemeindevertreterInnen wurde ermittelt, wie viel zusätzliche Kubatur durch eine Bebauung von Baulücken, Zu-, Um- und Ausbauten bzw. Neubau von Gebäuden oder Umnutzungen innerhalb von Ortskernen grundsätzlich möglich wäre.

Dieses Potenzial wurde nach einer Einschätzung der tatsächlichen Verfügbarkeit und soziostrukturellen Rahmenbedingungen eingegrenzt.

Als Ergebnis der beschriebenen Analysen erhält man eine Übersicht über potenzielle Nachverdichtungsgebiete in den untersuchten Ortskernen. Diese Darstellung kann Gemeinden als Basis für die Entwicklung einer ortsbildsensiblen Nachverdichtungsstrategie dienen.

Schlussendlich wurde im Zuge einer Diskussion mit Experten ausgelotet, inwiefern das bestehende rechtliche Instrumentarium des örtlichen Raumplanungssystems Möglichkeiten der Umsetzung einer solchen Strategie bereitstellt.

Ortsbildanalyse

Der Ausgangspunkt für die Entwicklung einer Nachverdichtungsstrategie besteht in der Analyse des Ortsbildes. Dabei werden charakteristische Ausprägungen des Erscheinungsbildes von Ortskernen beschrieben, die als besonders schützenswert erachtet werden. Eine Ortsbildanalyse richtet den Blick nicht nur auf historisch bedeutsame Objekte, sondern auch auf Plätze, Ensembles, Sichtbeziehungen, charakteristische Grünräume und Naturikonen. Wir empfehlen dazu sowohl die Expertise von Fachleuten als auch die Wahrnehmung und Präferenzen der Bevölkerung einzuholen. Dies ist vor allem dahingehend wichtig, da es bei dem Ziel des Ortsbildschutzes auch um den Erhalt vitaler Lebensräume und damit um die Frage, welche Funktionen ein Ortskern zu erfüllen hat, geht.

Eine inhaltliche Richtlinie für die Inventarisierung eines Ortsbildes sind die Prinzipien der „strukturellen Ähnlichkeit“, „Ableitbarkeit“ sowie der „Lesbarkeit“ und „Einprägsamkeit“, aber auch der „Wohnqualität“ und „Vitalität des sozialen Lebens“. Eine Ortsbildanalyse klärt die Fragen, wodurch „räumliche Kontinuität“ entsteht, welche Elemente den Eindruck einer „räumlichen Gesamtheit“ fördern bzw. hindern und welche Funktionen und städtebauliche *Folgewirkungen* mit einem Erhalt bzw. Schutz der baulichen Struktur verbunden sind.

Was eigentlich als markant einzustufen ist, ist auch eine Frage des Images und Alleinstellungsmerkmals einer Gemeinde. Ein Ortsbild setzt sich nicht aus isolierten Einzelkomponenten zusammen, sondern ergibt sich aus einer durchgehenden vertikalen bzw. horizontalen Strukturierung von Linien, Schichtungen und Zonierungen. Besonders wichtig ist diesbezüglich der Dachbereich, da er Sichtbeziehungen und die Nachvollziehbarkeit der ursprünglichen Konstruktion von Gebäuden maßgeblich beeinflusst.

Es gibt Bereiche, in denen die groben Strukturen und das Volumen der Baukörper ortsbildprägend sind, und jene, in denen jedes kleinste Gestaltungsdetail ausschlaggebend für den Gesamteindruck ist. Daher ist insbesondere im Falle historisch bedeutsamer Gebäude zu überlegen, ob diese nicht grundsätzlich vor Nachverdichtungen „bewahrt“ werden sollen.

Nachverdichtungspotenziale und deren Eingrenzung aufgrund städtebaulicher Rahmenbedingungen

Die Ermittlung von Verdichtungspotenzialen erfolgt anhand des baulichen Bestandes und der baurechtlichen Rahmenbedingungen zur Nutzung der Grundstücke im Bauland (Widmungsarten und –grenzen; Schutzzonen und Schutzzonenkategorien, Bebauungsbestimmungen, nicht bebaubare Bereiche, etc.), wobei alle Untersuchungsgemeinden derzeit über Bebauungspläne verfügen.

Zunächst wurden sämtliche Teilflächen entsprechend unterteilt und gemäß den jeweiligen Festlegungen kategorisiert. Festgelegte Bauklassen wurden in Meterangaben und Geschoßflächenzahlen in Dichtewerte umgerechnet. Denkmalgeschützte Objekte bzw. deren unmittelbare Umgebung wurden als nicht bebaubar klassifiziert, da für sie ein erhöhter Bestandsschutz gilt und bauliche Maßnahmen mit dem Bundesdenkmalamt abgestimmt werden müssen. Die potenzielle Kubatur pro Grundstück wurde anhand der Parameter Fläche, Bebauungsdichte, höchstzulässige Gebäudehöhe und Einschränkungen aufgrund von Baufluchtlinien und Freiflächen sowie des Denkmalschutzes berechnet.

Als nächster Schritt wurde die – im Zuge der Erhebung aufgenommene – Bestandskubatur pro Liegenschaft ausgewertet. Um die tatsächlichen Verdichtungspotenziale zu ermitteln, wurden die Summen der potenziellen Kubaturen mit den Summen der Bestandskubaturen verschnitten und auf die Teilflächengrößen umgelegt. Die erhaltenen Werte stellen die potenzielle Nachverdichtung in vertikaler Richtung in Metern dar. Werte größer als Null spiegeln dabei zusätzliche Potenziale zur Nachverdichtung, Werte kleiner Null derzeit bereits gegebene "Übernutzungen" wider.

Um eine fundierte Übersicht über jene Gebiete zu erlangen, die in künftig einem erhöhten Druck zur Nachverdichtung ausgesetzt sind, wurden neben den baulichen Verdichtungspotenzialen städtebauliche Rahmenbedingungen untersucht, die in dieser Hinsicht als "Triebfeder" oder "Entwicklungsbremse" fungieren können. Dazu zählen folgende Faktoren:

- bauhistorisch relevante Objekte
- bauhistorisch relevante Stadtteile, Straßenzüge, Plätze
- Bauzustand der Gebäude
- Gebäudenutzung
- Leerstand
- Qualität der Verkehrserschließung
- Freiraumanteil
- Grundbesitz Typ
- Anzahl Eigentümer pro Liegenschaft
- Anzahl an Wohneinheiten pro Liegenschaft

Entwicklung einer Nachverdichtungsstrategie: Formulierung von Zielsetzungen und Implementierung im Rahmen der Instrumente der Örtlichen Raumordnung

Eine Strategie, anhand derer Gemeinden vorausschauend ihre Ziele der Nachverdichtung und des Ortsbildschutzes in Einklang bringen können, umfasst folgende Bausteine:

1. Ortsbildanalyse
2. Ermittlung baulicher Nachverdichtungspotenziale
3. Eingrenzung der Nachverdichtungspotenziale
4. Identifikation von Handlungsspielräumen
5. Zielformulierung und Implementierung

Im Anschluss an die Ortsbildanalyse werden jene Potenziale ermittelt, die aufgrund des baulichen Bestandes, der Einwohnerstruktur und der Bestimmungen des Bebauungsplanes für Nachverdichtungsmaßnahmen grundsätzlich in Betracht kommen würden. Die Eingrenzung dieser Potenziale erfolgt anhand einer Bewertung unterschiedlicher Qualitäten wie der Verkehrserschließung und des Freiraumanteils. Um den „Nachverdichtungsdruck“ beurteilen zu können, müssen letztlich die Nachfrage und Verfügbarkeit der betrachteten Liegenschaften eingeschätzt werden. Dazu liefern Gespräche mit lokalen Entscheidungsträgern die notwendigen Hintergrundinformationen.

Das „enge Nachverdichtungs-Potenzial“ liefert Hinweise darauf, welche Areale sich grundsätzlich für eine bauliche Nachverdichtung eignen und welche Konflikte sich angesichts des Ortsbildschutzes abzeichnen. Es zeichnen sich zukünftige Handlungsspielräume der Nachverdichtung ab, die Gegenstand der Formulierung strategischer Ziele und Maßnahmen sein sollten. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Steuerungsmöglichkeiten durch die Instrumente der Örtlichen Raumordnung in Hinblick auf Nachverdichtungsprozesse begrenzt sind. Den untersuchten Gemeinden mangelt es an Flächenreserven und angesichts der hohen Bodenpreise an Finanzmitteln. Die Durchsetzungskraft gegenüber privaten Investoren und Immobilienentwicklern ist beschränkt, was auch im Fall städtebaulicher Verträge zu suboptimalen Lösungen und Kompromissen für die Gemeinden führt. Im Bereich der Flächenwidmung wären laut Expertenmeinung zusätzliche Instrumente wie Vorkaufsrechte oder spezifischere Widmungen nötig, um Grundstücksflächen im Bestand zu sichern und in Richtung einer qualitätvollen Innenentwicklung steuern zu können. Eine wichtige Ergänzung im Bereich des Ortsbildschutzes bilden daher informelle Maßnahmen, die den Informationsstand und die Sensibilisierung von Nutzern, Grundbesitzern, Bauträgern, Investoren oder Immobilienentwicklern erhöhen.

Die übergeordneten Zielsetzungen einer ortsbildsensiblen Nachverdichtung können auf Ebene des Örtlichen Entwicklungskonzeptes implementiert werden. Die Ortsbildanalyse und Nachverdichtungspotenziale wären Teil der Grundlagenforschung bzw. deren Aktualisierung. Nachverdichtungsbezogene Entwicklungsziele und Maßnahmen wären Gegenstand des Erläuterungsberichts. Die Flächenwidmung bietet hingegen kaum Steuerungsmöglichkeiten für Nutzungen im bebauten Gebiet.

Auch die Umsetzung einer Nachverdichtungsstrategie im Rahmen bestehender Bebauungspläne ist mit Schwierigkeiten verbunden, da diese nicht auf Transformationsprozesse ausgerichtet sind. Allgemeingültige Kriterien gibt es nicht, da die — für den Erhalt des Ortsbildes erforderlichen — Qualitäten situativ bewertet werden müssen. Wenn, dann ist eine Standardisierung am ehesten anhand von Einschränkungen nicht jedoch anhand von Geboten möglich. Durch solche Vorgaben können jedoch keine gewünschten Qualitäten herbeigeführt werden.

Ein Hebel für die Lenkung von Nachverdichtungsprozessen in Richtung Ortsbildverträglichkeit besteht in Schutzzonenmodellen, Gestaltungsbeiräten und Schutzzonenkommissionen. Schutzzonenergänzen den Wirkungsbereich des Denkmalschutzes, da zentrale Ortsbildcharakteristika wie Ensembles oder Sichtachsen berücksichtigt werden. Außerdem können die „Ausnützbarkeit“ von Bauplätzen durch Obergrenzen drosseln. Die Einführung von Schutzzonen erfordert jedoch von Seite der Gemeinde eine aktive Informationspolitik, die vor allem Grundstücksbesitzer und Anrainer vom dahinterliegenden allgemeinen Interesse überzeugen muss. Gelingt dies, erfahren Schutzzonen im Regelfall eine breite Akzeptanz, sie wirken imagebildend und können das Vertrauen der Bevölkerung in die Gemeindevertreter stärken. Interessenskonflikte zwischen Projektanten und der Gemeinde werden auf die externe Ebene von Kommissionen verlagert, was für eine sachliche Bearbeitung divergierender Gestaltungsvorstellungen förderlich ist. Die Urteile von Beiräten und Fachgremien sind rechtlich zwar nicht unmittelbar verbindlich, haben jedoch eine hohe Legitimität in der Bevölkerung und können zur konstruktiven Auseinandersetzung mit konflikthaften Nachverdichtungsprojekten beitragen.

Bürgerbeteiligung und Qualitätskriterien

Eine wesentliche Herausforderung im Umgang mit Nachverdichtung besteht aus Sicht der Gemeinden darin, Detailplanungen in die Bahnen einer Rahmenstrategie zu lenken. Dazu sind zunächst positive Zukunftsbilder und eine Verständigung über die Charakteristik des Ortsbildes nötig, aus denen konkrete Entwicklungsziele abgeleitet werden können. Um eine Zukunftsvision auf eine breite Basis zu stellen und ihre Legitimation zu sichern, muss die „Innensicht“ zu langfristigen Zielen und grundlegenden Wertigkeiten seitens der Bevölkerung eingeholt werden. Dieser Prozess erfordert eine intensive Kommunikation und Abstimmung zwischen Ortsplaner, Fachleuten und Gemeinden. Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Sensibilisierung der Bevölkerung, der potenziellen Nutzer, der Grundstückseigentümer, von Immobilienentwicklern, Investoren und Bauträgern nötig, um überhaupt ein Bewusstsein und Verantwortungsgefühl für eine ortsbildverträgliche Weiterentwicklung des Bestandes in Ortskernen zu schaffen. Eine strategische Herangehensweise kann eine Gemeinde aber auch in ihrer Stellung in Konflikten im Zuge eines Bauverfahrens stärken, stärkt jedoch ebenso die Stellung der Bürgerinnen. Daher muss genau abgewogen werden, zu welchem Zeitpunkt und in welcher Form eine Einbindung der Bevölkerung erfolgen soll. Da es beim Ziel des Ortsbildschutzes auch um Funktionen geht, die für den Erhalt des Ortskernes als vitaler Lebensraum als wichtig erachtet werden, sollte die Perspektive der Bürgerinnen als Ergänzung zu den Beiträgen von Fachleuten bereits bei der Ortsbildanalyse eingeholt werden.

Wesentliche Qualitätsmerkmale von Beteiligungsverfahren bestehen in einer Klärung seiner Ziele und des Nutzens, der Begründung des Ein- und Ausschlusses bestimmter (Personen)gruppen, einer repräsentativen Auswahl von Teilnehmerinnen, einem Prozessdesign, das die Gruppendynamik adäquat behandelt sowie eine ausgewogene und intensive Auseinandersetzung zulässt, einem professionellen Moderationskonzept und einer Aufbereitung der Ergebnisse, die für die Öffentlichkeitsarbeit einer Gemeinde verwertet werden kann. Ein weiterer Knackpunkt ist die methodische Begründung des Zeitpunktes und der Form der Einbindung der politischen Entscheidungsebene.

Anhand der Erfahrungen in den untersuchten Gemeinden zeigt sich, dass vor allem die gezielte und kontinuierliche Information der Bevölkerung und der Medien eine zentrale Rolle spielt. Obwohl die örtliche Raumplanung die Lebensbedingungen maßgeblich mitgestaltet, kommt ihr medial bislang keine erhebliche Bedeutung zu. Diesbezüglich besteht die Herausforderung auch darin, zu signalisieren, dass die Gemeinde aktiv die Siedlungsentwicklung gestaltet und Bedingungen aufzuzeigen, unter denen Verdichtungsprozesse räumlicher und sozialer Strukturen mit Vorteilen verbunden sind.

Bad Vöslau, im Juli 2017

12. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bevölkerungsentwicklung NÖ 2011-2031	11
Abbildung 2:	Baulandpreise NÖ 2016.....	12
Abbildung 3:	Entwicklung der Baulandpreise NÖ 2013-2016.....	13
Abbildung 4:	Dichte an denkmalgeschützten Gebäuden (denkmalgeschützte Gebäude/km ²)	14
Abbildung 5:	Arten der Nachverdichtung	16
Abbildung 6:	Lebensstile – Darstellung der „Sinus-Milieus“ in Österreich.....	29
Abbildung 7:	Orthofoto des Gemeindegebietes von Bad Vöslau	37
Abbildung 8:	Orthofoto des Gemeindegebietes von Baden.....	39
Abbildung 9:	Orthofoto des Gemeindegebietes von Mödling	41
Abbildung 10:	Orthofoto des Gemeindegebietes von Kottlingbrunn	44
Abbildung 11:	Orthofoto des Gemeindegebietes von Sooss.....	46
Abbildung 12:	Ortsbildanalyse Bad Vöslau.....	52
Abbildung 13:	Ortsbildanalyse Baden	52
Abbildung 14:	Ortsbildanalyse Kottlingbrunn	53
Abbildung 15:	Ortsbildanalyse Mödling	53
Abbildung 16:	Ortsbildanalyse Sooss.....	54
Abbildung 17:	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan und bestehende Bebauung (Mödling).....	59
Abbildung 18:	Nachverdichtungspotenzial - Kubatur (Mödling)	63
Abbildung 19:	Nachverdichtungspotenzial - zusätzliche Einwohner (Mödling).....	64
Abbildung 20:	Städtebauliche Rahmenbedingungen - bauhistorisch relevante Objekte (Mödling).....	65
Abbildung 21:	Städtebauliche Rahmenbedingungen - Bauzustand der Gebäude (Mödling)	66
Abbildung 22:	Städtebauliche Rahmenbedingungen - Gebäudenutzung (Mödling)	67
Abbildung 23:	Städtebauliche Rahmenbedingungen - Leerstand (Mödling).....	68
Abbildung 24:	Städtebauliche Rahmenbedingungen – Qualität der Verkehrserschließung (Mödling).....	69
Abbildung 25:	Städtebauliche Rahmenbedingungen - Freiraumanteil (Mödling).....	70
Abbildung 26:	Städtebauliche Rahmenbedingungen - Grundbesitz Typ (Mödling).....	71
Abbildung 27:	Städtebauliche Rahmenbedingungen - Anzahl Eigentümer pro Liegenschaft (Mödling).....	72
Abbildung 28:	Städtebauliche Rahmenbedingungen - Anzahl Wohneinheiten pro Liegenschaft (Mödling).....	72
Abbildung 29:	Bausteine einer Strategie zur Steuerung von Nachverdichtung	76

13. Literatur

- Alexander, C. (1977). *Eine Muster-Sprache. Städte - Gebäude - Konstruktion*. Wien: Löcker Verlag GesmbH.
- Amann, Wolfgang; Lugger, Klaus 2016: Österreichisches Wohnhandbuch 2016
- Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr – Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik (2016). *Regionaler Leitplan Bezirk Mödling*. Wien, Mödling.
- Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr – Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik (2014). *Hauptregionsstrategie 2024 - Region Industrieviertel*. St. Pölten.
- Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik. (2013). DI Dr. Kerstin Arbter: Ortsplanung mit der Bevölkerung. Das Handbuch zur Bürgerbeteiligung in der örtlichen Raumplanung für Niederösterreich.
- Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr – Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik (2004). *Landesentwicklungskonzept für Niederösterreich*. St. Pölten.
- Arbeiterkammer Wien / Katharina Hammer (Hg.) (2013): BürgerInnenbeteiligung in der Stadt. Zwischen Demokratie und Ausgrenzung? Stadtpunkte. 9. Wien.
- Bär; P. K.-D. (2008). *Architekturpsychologie. Psychosoziale Aspekte des Wohnens*. Psychosozial-Verlag. Gießen.
- Bahrtdt, H. P. (1998 erstm. 1961): *Die moderne Großstadt. Soziologische Überlegungen zum Städtebau*. Opladen : Leske + Budrich ; 1998
- Bogner A. et al. (Hg.) (2005): *Das Experteninterview*. VS Verlag für Sozialwissenschaften. Wiesbaden.
- Brühl, H.; et al. 2006: *Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance?* DIFU-Beiträge zur Stadtforschung 41. Deutsches Institut für Urbanistik. Berlin.
- Eberle, D. (2015). *Dichte Atmosphäre - Über die bauliche Dichte und ihre Bedingungen in der mitteleuropäischen Stadt*. Basel: Birkhäuser Verlag.
- Flade, A. (2006). *Wohnen psychologisch betrachtet*. Verlag Hans Huber. Bern.
- Flick, U. (2010): *Qualitative Sozialforschung. Eine Einführung*. Reinbek bei Hamburg.
- Frey, O.; Hamedinger, A.; Dangschat, J. S. (2008): *Strategieorientierte Planung im kooperativen Staat – eine Einführung*, S. 14-35. In: Hamedinger A. et al. (Hg.): *Strategieorientierte Planung im kooperativen Staat*. VS Verlag für Sozialwissenschaften. Wiesbaden.
- Geisler, E. (1978). *Psychologie für Architekten. Eine Einführung in die architekturpsychologische Denk- und Arbeitsweise*. Deutsche Verlags-Anstalt GmbH. Stuttgart.
- Hamm/Neumann (1985). *Siedlungs-, Umwelt- und Planungssoziologie*.
- Hamm, B. (1990): *Nachbarschaft*. In: Kruse, L. et al. (Hg.): *Ökologische Psychologie. Ein Handbuch in Schlüsselbegriffen*. Psychologie Verlags Union. München.
- Harloff H. J.; Ritterfeld, U. (1993): *Psychologie im Dienste von Wohnungs- und Siedlungsplanung*. In: Harloff H. J. (Hg.): *Psychologie des Wohnungs- und Siedlungsbaus. Psychologie im Dienste von Architektur und Stadtplanung*. Verlag für Angewandte Psychologie. Göttingen. Stuttgart.
- Henckel, D., et al. (2010). *Planen - Bauen - Umwelt. Ein Handbuch*. Wiesbaden: Springer Fachmedien GmbH.

Heusser Keller; S. (2012). Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS. Zur Methode, Fertigstellung und Positionierung des ISOS. In: Jeschke; H. P.; Mandl, P. (Hg.): Eine Zukunft für die Landschaften Europas und die Europäische Landschaftskonvention. Institut für Geographie und Regionalforschung an der Alpen-Adria Universität Klagenfurt. Klagenfurter Geographische Schriften, Heft 28.

Howard, E. (2017). *Gartenstädte von morgen. Ein Buch und seine Geschichte*. Berlin, Basel: Birkhäuser. (<http://www.degruyter.com/view/product/460205> - letzter Zugriff am 6.1.2017)

Kuder, Th. (2008): Leitbildprozesse in der strategischen Planung, S. 178-192. In: Hamedinger A. et al. (Hg.): Strategieorientierte Planung im kooperativen Staat. VS Verlag für Sozialwissenschaften. Wiesbaden.

L&R (2003): Stadt-Umland Migration Wien – Erforschung zielgruppenspezifischer Interventionspotentiale. (http://www.lrsocialresearch.at/files/Endbericht_Motivstudie_Migration_Wien_2003-03-13.pdf; zuletzt abgerufen am 13.3.2017)

Lynch, K. (2007/orig. 1960): Das Bild der Stadt. Verlag Ullstein GmbH. Frankfurt/M. – Berlin.

MA 18 / Drⁱⁿ DI Kerstin Arbter (2012): Werkstattbericht 127: Praxisbuch Partizipation. Gemeinsam die Stadt entwickeln.

Marcus, C. Cooper/Sarkissian, W. (1986). *Housing as if People Mattered. Site Design Guidelines for Medium-Density Family Housing*. University of California Press. Berkeley. Los Angeles. London.

Metron AG (2011). 7 Tools zur Innenentwicklung: die Metron Dichtebox. In: Metron Themenheft 27. Brugg.

Müller, P. L. (2015). *Urbane Ressourcen. aufstocken - verdichten - umnutzen*. Köln: Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG

ÖIEB (Österreichisches Institut für Erwachsenenbildung) 2004: Motivation und Zufriedenheit von Zuzüglern ins Wiener Umland. (http://www.planungsgemeinschaft-ost.at/fileadmin/root_pgo/Studien/Raumordnung/; zuletzt abgerufen am 13.3.2017)

Planungsgemeinschaft Ost (2011). *Stadtregion+ Zwischenbericht Planungs Kooperation zur räumlichen Entwicklung der Stadtregion Wien Niederösterreich Burgenland*. Wien.

Risch, G. (1977). Ortsbild – Inventarisierung. Aber wie? In: Schweizerische Bauzeitung. 95. Jahrgang. Heft 8. S. 109-111.

Robl, M. (2010). *Das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung*. Frankfurt am Main: Peter Lang Internationaler Verlag der Wissenschaften

Roskamm, N. (2011). *Dichte - eine transdisziplinäre Dekonstruktion*. Bielefeld: transcript Verlag.

Schäfers, B. (2003). *Architektursoziologie. Grundlagen – Epochen – Themen*. Leske + Budrich. Opladen.

Schwarz-Musch, Alexander (2013): Markenführung für Städte und Gemeinden. In: Stainer-Hämmerle, Kathrin; Oppitz, Florian (Hrsg.) *Handbuch Gemeindepolitik*. S. 259-273. Verlag Österreich.

Schultz-Gambard (1990): Dichte und Enge. In: Kruse et al. (Hg.): *Ökologische Psychologie. Ein Handbuch in Schlüsselbegriffen*. Psychologie Verlags Union. München.

Seliger, R. (2015): *Einführung in Großgruppen-Methoden*. Carl-Auer-Systeme Verlag. Heidelberg.

Simmel, G. (1903) Die Großstädte und das Geistesleben. In: Die Grossstadt. Vorträge und Aufsätze zur Städteausstellung. (Jahrbuch der Gehe-Stiftung Dresden, hrsg. von Th. Petermann, Band 9, 1903, S. 185-206. <http://gutenberg.spiegel.de/buch/die-grossstaedte-und-das-geistesleben-7738/1> (zuletzt aufgerufen am 4.1.2017)

Spiegel, E. (1998). *Dichte*. In: Häußermann, H. (Hrsg.): *Großstadt - Soziologische Stichworte*. Wiesbaden: Springer Fachmedien GmbH.

Weischer, C. (2011): Sozialstrukturanalyse. Grundlagen und Modelle. VS Verlag. Wiesbaden.

Materialien:

Amt der NÖ Landesregierung (Hg.) (2013). Neue Schutzzonen Modelle. Krems.

Amt der NÖ Landesregierung (Hg.), Arbter, Kerstin (2013): Identität aufbauen – Gemeinschaft stärken – Verantwortung teilen: Ortsplanung mit der Bevölkerung. Das Handbuch zur BürgerInnenbeteiligung in der örtlichen Raumplanung für Niederösterreich. Wien – St. Pölten. (www.raumordnung-noe.at; zuletzt aufgerufen am 4.1.2017)

http://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root_raumordnung/beteiligungsassistent/dokumente/HandbuchBeteiligung.pdf

BKA BMLFUW (Hg.) (2009). Standards der Öffentlichkeitsbeteiligung. (www.partizipation.at; zuletzt aufgerufen am 4.5.2017)

Internetquellen:

<http://www.raumplus.ethz.ch/de/home/>: Dabei handelt es sich um eine – von der ETH Zürich – bereitgestellte Homepage, auf der eine Methode zur Ermittlung von Flächenreserven im bebauten Gebiet vorgestellt wird. Wesentlicher Bestandteil ist ein internetbasiertes Planungstool (Raum⁺-Plattform), das Gemeinden bei der Ermittlung und qualitativen Bewertung von Flächenpotenzialen für die Siedlungsentwicklung nach „Innen“ unterstützt.

www.gbv.at: Fassmann, Heinz: Soziodemographische Trend in Österreich – Konsequenzen für den Wohnbau; zuletzt aufgerufen am 5.5.2017.