STADTGEMEINDE STOCKERAU

niederösterreichische DORF & STADT erneuerung

Wolfgang ALFONS
wolfgang.alfons@dorf-stadterneuerung.at
0676/88591215

STERN Stockerau

Protokoll (ohne Titel, zufällige Reihungen)

AK Stadtentwicklung, Architektur, Wirtschaft, Freizeit, Verkehr, am 27.11.2012

Anwesend: S. Gaida, F. Els, A. Straka, R. Kölbl, Ch. Gautier, R. Gaida, E. Hofmann, J. Hofmann, G. Zwickl, K. Kronberger, S. Kracher, M. Müller, M. Knogler, A. Huber, Th. Schmid, F. Neumayer, E. Kopf, G. Dummer, M. Höberth, P. Hopfeld, O. Holzer, W. Alfons

Entschuldigt: Ch. Niederhammer, G. Moll, W. Putz

Vorstellung des Masterplanes durch P. Hopfeld und O. Holzer:

Inhalt

- Einleitung und Vorgangsweise
- Arbeitsprozess
- Handlungsfelder im Masterplan
  - „Wirtschaftsraum der Region"
  - „Wohnraum der Generationen"
  - „Grünraum an der Donau"
  - „Kulturraum der Region"
- Wirkungen der Entwicklungen gemäß Masterplan
- Weitere Vorgangsweise

Arbeitsprozess

- **10. April 2012** Leitbildworkshop: Ein Workshop in welchem Zukunftsbilder, Szenarien/Leitbildvorschläge sowie ein Ausblick zur weiteren Vorgangsweise gebildet wurden
- **19. Juli 2012** Ausschusssitzung: Präsentation des vorläufigen Leitbildes mit dem Ziel der gemeinsamen Gewichtungsfindung der jeweiligen Hauptthemenbereiche
- Laufend fachliche Analysen, Ausarbeitung von Vorschlägen im BearbeiterInnenteam
- **19. November 2012** Ausschusssitzung: Präsentation Masterplan inkl. Leitprojekte
- **Weitere Vorgangsweise:** Facility Management (Festlegung Prozesslandschaft, Prozessoptimierung, Bewertung der Erträge und Kosten, Organisationsoptimierung)

Einleitung und Vorgangsweise

Strategie/Leitbild (Wirtschaft, Wohnen, Grünraum etc.)

Analysen (ÖEK, D. & St., planungsrelevante Dok.)

Leitprojekte (basierend auf Handlungsfelder)

Projektbeschreibungen

Verortung

„räumlicher Masterplan"

monetäre Bewertung (Kosten und Erlöse)

Festlegung Prozesslandschaft, Prozessoptimierung

Handlungsfelder im Masterplan

„Wirtschaftsraum der Region“

- ✓ **„Wissensregion“**
  - Entstehen eines Bildungs- und Forschungszentrums und darauf ausgerichtete Wirtschaftsbetriebe (z.B. Unterstützung der Fortbildung von Gewerbetreibenden durch WKÖ und bfi) und Bildungseinrichtungen (z.B. Berufsschulen - Motto „Lehre & Studium“)
- ✓ **„Energieregion“**
  - Ausbau der Energieproduktion im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Nutzungen im Bereich der erneuerbaren Energien (z.B. „smart-grid-Entwicklungen“, d.h. Energienetze mit Steuerungs-, Einspeise- und Lieferfunktion)
  - Schafft Voraussetzung für ein umfassendes und zukunftsträchtiges (regionales) Energiemanagement
- ✓ **„Logistikzentrum“**
  - Der Ausbau und die Vertiefung der wirtschaftlichen Funktionen der Stadtgemeinde (betrifft besonders die Zunahme von Forschungs,- Beratungs- und Steuerungsfunktionen sowie technische Dienstleistungen in Kombination mit F&E-Komponenten)

„Wirtschaftsraum der Region“

Standort- und Bestandsentwicklung

- Chancen der Neu(Um-)nutzung und Nachverdichtung
- Standortkonzept für (etwa in zentrumsnaher Lage) vorhandene betrieblicher Nutzungen (besonders für Waren des täglichen Bedarfs)
- Infrastrukturverbesserung durch hochwertige Mischnutzung gemeinsam mit Wohnen in angemessener Dichte und guter Verkehrslage
- Modell zu etwaigen verkehrlichen Auswirkungen von Baulanderweiterungen (bedarf einer Analyse von geplanten Entwicklungen und derzeitigen Strategien im Bereich Mobilität und Verkehr)
- Standortentwicklung soll Funktionen wie Ausbildung, das Sichern sozialer Infrastrukturen und Forschung und Entwicklung berücksichtigen
- Ausbau der Vermarktungs- und Standortagentur für die Stadtgemeinde (und eventuell der Umlandgemeinden)

„Wirtschaftsraum der Region“

Leitprojekt 1: Ausbau (Neustrukturierung) der Vermarktungs- und Standortagentur

Projektbeschreibung:
Zentrales Instrument zur Standortentwicklung ist (aufbauend auf den Tätigkeiten des Stadtmarketings) der Ausbau der Vermarktungs- und Standortagentur (Entwicklung und Vermarktung von Flächen sowie zur Vernetzung der wirtschaftsfördernden Institutionen in Hinblick auf Fördermittelaquisition).
Durch eine ausgeklügelte Standortplanung und -vermarktung kann die Stadtgemeinde ihr gesamtes Potential ausschöpfen und wettbewerbsfähig bleiben.

TrägerInnen:
Bestehende Standortagenturen, Wirtschaftsförderungsgesellschaften, etc.

Angestrebte Wirkungen:
- Minimierung von Nutzungskonflikten durch eine abgestimmte Standortentwicklung
- Zielgerichtete Ausrichtung der Stadtgemeinde beziehungsweise bestimmter (Teil-)Bereiche/Flächen auf zukunftsfähige Branchen
- Abstimmung der wirtsch. Entwicklung mit der Wohnflächen-, Freiraum- und Infrastrukturplanung

Arbeitsphasen zur Umsetzung:
Einleiten von Arbeitsprozessen durch wirtschaftsfördernde Institutionen; Diskussion der Umsetzung auf Basis der Vorschläge zum Bereich „Wirtschaft" dieses Masterplans sowie mittels bestehender Planungsgrundlagen.

„Wirtschaftsraum der Region“

Leitprojekt 2: (Gemeindeüberschreitender) Flächenpool für Gewerbe- und Industrieflächen

Projektbeschreibung:
Eine gemeinsame (gemeindeübergreifende) Plattform, welche Flächenpotentiale für Gewerbe und Industrieflächen mit Nutzungsmöglichkeiten aufzeigt. Mögliche Ausweichflächen müssen erkannt und in einem (gemeinsamen) Konzept vermarktet werden. Basis ist ein (gemeinsames) Gewerbeflächenkonzept und-management.

TrägerInnen:
Sämtliche in die Vermarktung von Gewerbe- und Industrieflächen involvierten Institutionen („Standort- und Ansiedelungsagenturen"); PartnerInnen: Gemeinde, EigentümerInnen (Klärung der Verfügbarkeit)

Angestrebte Wirkungen:
- Ausgeklügelte und zukunftswirksame Flächenbewirtschaftung
- Aufzeigen von Flächenknappheiten
- Interkommunales Gewerbegebiet

Arbeitsphasen zur Umsetzung:
Bei einer gemeindeüberschreitenden Projektausführung die Entwicklung regionaler Finanzausgleichsmodelle sowie eine vergleichende Einschätzung von Standortpotentialen und Infrastrukturvoraussetzungen.

„Wohnraum der Generationen“

Bestandsentwicklung

- Wohnungsentwicklung durch qualitativ hochwertige Nachverdichtungen und eventuelle Umstrukturierungen von innerstädtischen Flächen, die heute in Nutzungen stehen, die ihrer künftigen Standortqualität nicht entsprechen
- Mischnutzungen aus Wohnen und wirtschaftlichen Funktionen, in geeigneter Dichte, entsprechend der städtischen Verkehrslage
- Maßnahmen der Raumordnung, der Wohnbauförderung und der Immobilienbewirtschaftung vorausschauend und aufeinander abstimmen (Anwendung bestehender rechtlicher und institutioneller Instrumentarien)
- Beachten der Ressourceneffizienz bei Planung und Bau sowie das Stärken „Grüner“ Netzwerke sowohl in bestehenden als auch in künftigen Siedlungsgebieten
- Siedlungsflächenentwicklung durch „Flächen-Monitoring“ (Nachnutzung leerstehender Gebäude und Flächen etwa für soziale Infrastrukturen wie etwa KG, Schulen etc.)
- Errichten von Modellwohnsiedlungen (innovative „good-practice“-Projekte)

„Wohnraum der Generationen“

Leitprojekt 1: Innovatives Wohnen in Stockerau (Nachverdichtung/Gebäudeaufwertung)

Projektbeschreiburg:
Modellprojekt eines beispielhaften Umbaus eines Wohnquartiers (durch Nachverdichtung und Gebäudeaufstockung). Gebäude werden barrierefrei (um)gebaut und die Energieeffizienz gesteigert. Die Erdgeschosse werden so adaptiert, dass sich Dienstleistungen, Büronutzung und der Einzelhandel ansiedeln können. Eine Planungswerkstatt unterstützt die EigentümerInnen mit Fachkompetenz.

TrägerInnen:
Stadtgemeinde Stockerau; Land Niederösterreich (Abteilung Wohnbauförderung); Wohnbauträger

Angestrebte Wirkungen:
- Schaffen neuen Wohnraums in Kombination mit Flächen für Einzelhandel und Dienstleistungen
- Sammeln von Erfahrungen mit der Aufwertung von Immobilien/Standorten und deren produktive Nutzung zur Unterstützung des Stadtumbaus
- Projekt zeigt Möglichkeiten und Grenzen von innerstädtischer Verdichtung, der Förderung der Energieeffizienz, der Ergänzung von Erdgeschossnutzungen und des Wohnens ohne Auto auf
- Flächenbedarf für zukünftige Wohnungszuwächse möglichst gering halten
- Schwerpunkte in städtischen und stadtnahen Bereichen setzen
- Mietwohnungs(neu)bau forcieren bzw. sanieren

Phasen zur Umsetzung:
Bildung Projektsteuerungsteam; Auswahl von Gebieten/Flächen; Ausschreibung Forschungsbegleitung

„Wohnraum der Generationen“

Leitprojekt 2: Flächen-Monitoring zur Wohnentwicklung (Leerflächenmanagement)

Projektbeschreiburg:
Grundstücke und Potentiale für Wohnraumentwicklungen in Baulücken sowie durch Nachverdichtung werden erhoben. Diese Datenbank enthält Informationen bezüglich Fläche und Zahl möglicher Wohneinheiten sowie von Flächen für Einzelhandel, Büronutzung und Dienstleistungen, Verfügbarkeit, Voraussetzungen planungsrechtlicher Natur, Qualität und Lage des Wohnumfeldes, Erschließung (sowohl technische Infrastruktur als auch durch ÖV) aber auch Fördermöglichkeiten.

TrägerInnen:
Stadtgemeinde Stockerau

Angestrebte Wirkungen:
- Innenentwicklungsziele für das Schaffen neuen Wohnraums sind dadurch bekannt
- Die Innenentwicklung kann in den städtischen Schwerpunktflächen begonnen werden, auch Erfahrungen aus dem „Leitprojekt 1“ können genutzt werden
- Wohnen/Siedlung: Aufwertung der Wohnstandorte durch Adressbildung (Stockerauer Au) und kurze Wege; Aufwertung der öffentlichen Räume in den Siedlungen durch Promenadenachsen von der Ortsmitte zum Natura 2000 Gebiet

Phasen zur Umsetzung:
Prüfung der Voraussetzungen für das Monitoring (GIS-Daten, Statistiken) in der Gemeinde; Gemeinsamer Kriterienkatalog; Beginn der Erhebungen

„Grünraum an der Donau“

Identifizieren und Bewerten von Schutzgebieten

- Identifizieren und Bewerten von Schutzgebieten nach landschaftsräumlichen Qualitäten, Entwicklungs- und Vernetzungspotentialen für Freizeit und Erholung sowie auf Zugänglichkeit und Durchlässigkeit (etwa in Bezug auf die Siedlungsentwicklung)
- Verstärktes Vernetzen vorhandener Elemente des Grünraumes (Stockerauer Au, Marienhöhe, Parks etc.) mit Rad- und Fußwegen (via Grünbrücke)
- Verknüpfen der Au mit der Stadtgemeinde (Anpflanzung von Au-Gewächsen in der Innenstadt etc.)

„Grünraum an der Donau“

Leitprojekt: Landschaftliche Vernetzung der Stockerauer Au mit der Stadt („Grünbrücke“)

Projektbeschreiburg:
Hauptaugenmerk liegt auf den Schutz und die Vernetzung des Natura 2000-Habitats Stockerauer Au mit dem Stadtzentrum Stockerau (vgl. Korneuburg, Umwelttunnel & Grünbrücke).

TrägerInnen:
Stadtgemeinde Stockerau, Projektpartner: Europäischer Radfahrer-Verband „EUROVELO", Land (Hochwasserschutz), Kleinregionen (10vorWien)

Angestrebte Wirkungen:
- Landschaftsvernetzung und In-Wertsetzung der gesamten Kulturlandschaft
- Landschaftsvernetzung Stockerauer-Au
- Ausbau von Radwegen durch die Au in die Stadt
- Anpflanzen von Augewächsen in der Stadt
- Aufwertung im Bereich Wohnen
- Verbesserung im Bereich Verkehr durch Entlastung vorhandener Radwege

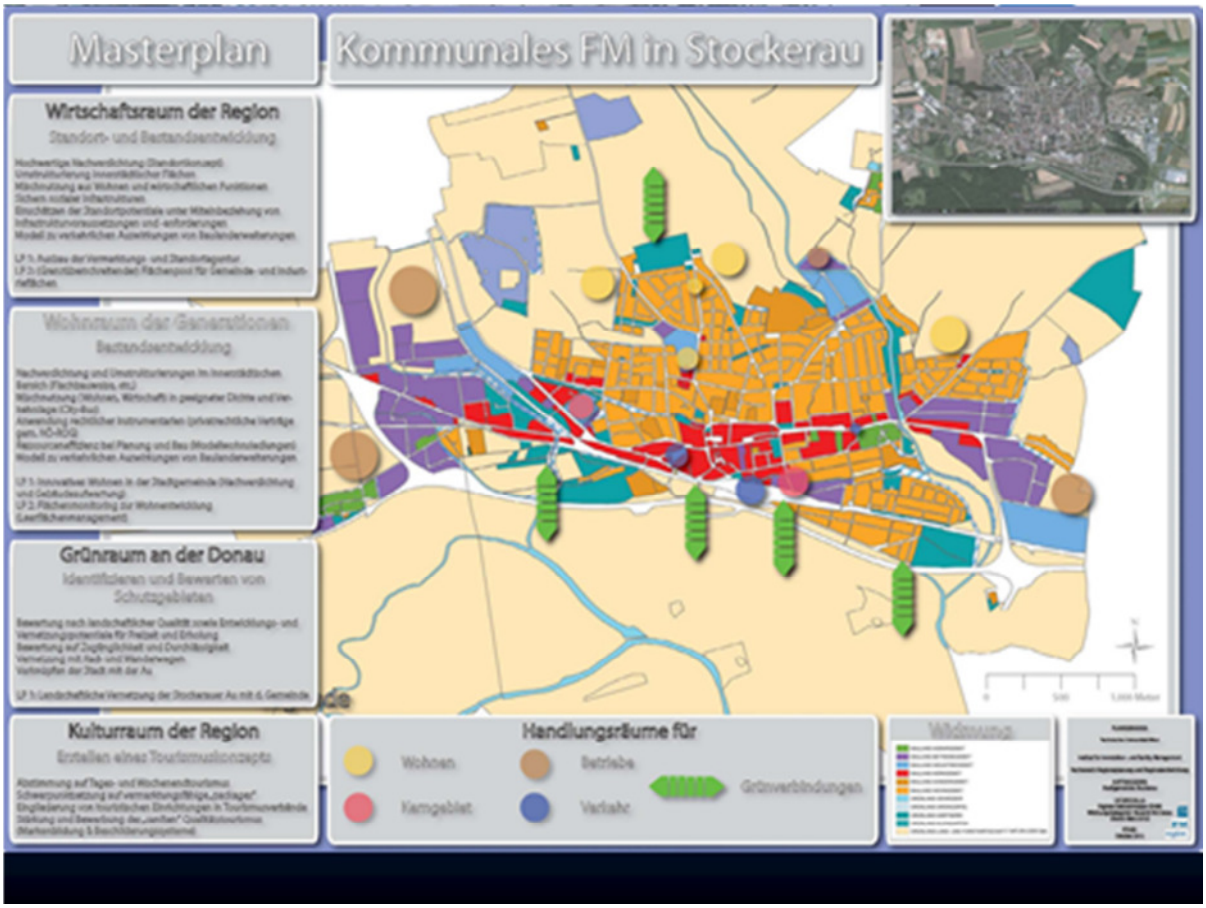
„Kulturraum der Region“

Erstellen eines Tourismuskonzepts

- Erstellen eines Tourismuskonzepts abgestimmt auf Tages- und Wochenendtourismus (Schwerpunktsetzung auf die Entwicklung vermarktungsfähiger „packages“)
- Schaffen einer größeren Organisationsbasis mittels Eingliederung von touristischen Einrichtungen in Tourismusverbände
- Stärken und Bewerben des „sanften“ Qualitätstourismus durch Markenbildung und Beschilderungssysteme (z.B. Lenau-Wanderweg durch die Stockerauer Au in Verbindung mit bestehenden EUROVELO-Radwegen etc.)

Wirkungen der Entwicklungen im MP

- Das stetige Bevölkerungswachstum kann durch Nachverdichtung im Kerngebiet und flächensparenden Bebauungsstrukturen (etwa verdichtete Flachbauweisen) aufgenommen werden.
- Das Wohnen wird mit den angesprochenen flexibleren Bauformen für die junge und alternde Gesellschaft ausgerichtet, mit geringeren Kosten und einer guten sozialen Durchmischung.
- Strategische Infrastrukturinvestitionen betreffend die intelligente Erschließung von Betriebsgebieten ermöglichen eine wesentliche Verbesserung der wirtschaftlichen Standortqualität.
- Hochrangige Potentialflächen werden neu entwickelt und damit neu und sinnvoll nutzbar gemacht; diesführt zu Wirtschaftswachstum bei einer deutlichen Verkehrsverringerung und Entlastung der landschaftlichen Strukturen.
- Wertvolle (Kultur-)landschaften werden durch gezielte Entwicklungsmaßnahmen gepflegt, um alswichtige Qualitätsmerkmale der Stadtgemeinde erhalten zu bleiben und letztendlich für die Bevölkerung besser zugänglich gemacht.



Ausblick „monetäre Bewertung“

Grobe Einschätzung der erforderlichen Investitionsausgaben für eine geplante Bebauung, unterteilt nach kommunalen und anderen, privaten oder öffentlichen Investoren

Abschätzung des finanziellen Nettoeffekts eines Bebauungsprojekts auf den Gemeindehaushalt über einen gewissen Zeitraum (*„projektinduzierte Einnahmen und Ausgaben der Standortgemeinde“*)
- aufgrund des zusätzlichen Bedarfs an kommunaler Infrastruktur
- aufgrund zusätzlicher Steuereinnahmen der Gemeinde

Bebauungsformen im Vergleich (gleiches Baugrundstück, unterschiedliche Dichten und Bauformen)

Die Wahl der Baustruktur hat erhebliche Auswirkung auf die Höhe der Erschließungskosten (öffentliche Verkehrswege und leitungsgebundene Infrastruktur)

<u>Bewertungskriterien (Bsp.: Energieausweis für Gemeinden):</u>
- Länge des Erschließungsnetzes (Straße, Wasser/Abwasser, Energieversorgung)
- Erschließungskosten [€ je WE/a]
- Qualität der Lage und Bebauung (Lage zum bestehenden Siedlungskörper, Bebauungsform, Ausrichtung)
- Anbindung und Verkehr (Distanz zu Ortszentrum, Schule, KG, ÖV-Haltestelle, Frequenz)
- Abschätzung CO2-Emissionen Verkehr [t CO2/a]

- Berücksichtigung (neben der technischen) auch der sozialen Infrastruktur als Folgekosten der Bebauung
- Berücksichtigung auch der kommunalen Einnahmen (v.a. Steuern)

Danke für Ihre Aufmerksamkeit und Zusammenarbeit!

Anregungen seitens der TeilnehmerInnen:

- „Knackpunkt“ - Verbindung Nordspange zur Autobahn
- Öffentliche Wege nord-süd durch Höfe sichern bzw. forcieren
- Sanierung schlechter Bausubstanz (Blocksanierung?)
- leistungsfähiger ÖV innerhalb der Stadtgrenze
- Konkretisierung der Leitprojekte – klarere Formulierungen, Bezug zu Stockerau intensivieren

Masterplan grundsätzlich abgeschlossen, die oben angeführten Anregungen der ArbeitkreisteilnehmerInnen werden auch bei der nächsten Beiratsitzung besprochen.

Jetzt folgt der Facility-Management – „Wissenschaftsmodus“. Die Experten der TU Wien starten jetzt einen quasi neuartigen Ansatz – nämlich eine Kombination des vorliegenden Masterplanes mit Empfehlungen für ein effizientes und zielgruppenspezifisches Facility-Management, sowie einer Optimierung der Aufbau und Ablauforganisation im Bereich Facility und Immobilienmanagement.

Nächster Termin:

23. Jänner 2013 Beginn 18:30 – Präsentation „Projektgruppe Verkehr“