

Vielfältiges Wohnen



D.1 Vielfältiges Wohnen

Als größte urbane Stadt Niederösterreichs mit vielfältigen ökonomischen, sozialen und kulturellen Entfaltungsmöglichkeiten, wächst die Bevölkerung von Wiener Neustadt kontinuierlich an. Dieses Wachstum wird vor allem durch Menschen unterschiedlichen Alters getragen, die nach Wiener Neustadt zuziehen (→ Kapitel B „Potenziale und Herausforderungen einer wachsenden Stadt“). Durch diese positive Entwicklungsdynamik ist es wichtig, dass der Bevölkerung in Wiener Neustadt vielfältiger Wohnraum zur Verfügung steht, der es zum Beispiel älteren Personen ermöglicht, vom Einfamilienhaus am Stadtrand in eine attraktive Wohnung in der Innenstadt zu ziehen. Junge Menschen sollen eine erschwingliche Starterwohnung finden, während Familien das Bedürfnis nach mehr Platz und eigenem Garten verspüren. Das erfordert die Bereitschaft der Stadt und ihrer Bevölkerung von Zeit zu Zeit in einzelnen Bereichen den Wandel von Nutzungen und Bebauung zu begleiten. Der **STEP WN 2030+** setzt dabei auf eine differenzierte Strategie, bei der die Weiterentwicklung der Stadt und die Erhaltung hoher Lebens- und Umweltqualität gleichrangige Ziele darstellen.

Im Vordergrund steht eine qualitätsvolle Innenentwicklung, um neue Impulse für eine vielfältige und attraktive Stadt zu eröffnen. Diese Strategie fußt auf einer intensiven Kommunikation und Transparenz, um im Konsens aller Beteiligten tragfähige Lösungen zu erzielen. Das Spektrum an Möglichkeiten reicht dabei von Qualitätsverbesserungen im Bestand, über sanfte Bestandsumwandlung und das Schließen von Baulücken, bis hin zu Brachflächenrecycling. Qualitätsvolle Innenentwicklung bedeutet aber auch, auf erhaltenswerten Bestand Rücksicht zu nehmen und den Quartierscharakter von Stadtteilen – etwa einen hohen Durchgrünungsgrad – zu wahren und hochwertig weiterzuentwickeln. In den Siedlungsrandbereichen der Stadt, in denen die infrastrukturellen Voraussetzungen für Wachstum in geringerem Maße gegeben sind als im Stadtzentrum, wird nur maßvolle Bestandsentwicklung angestrebt.

Insbesondere in der Innenstadt werden große Potenziale für neue Qualitäten des Wohnens in Verbindung mit hoher Nutzungsmischung, kurzen Wegen und hervorragendem ÖV-Anschluss gesehen (→ „Exkurs: Warum Wohnen in der Innenstadt besonderes Potenzial bietet“ im Kapitel D.2 „Lebendige Innenstadt“).

Damit lebendige Stadtteile entstehen, braucht es räumliche, soziale, kulturelle und wirtschaftliche Kompaktheit sowie einen Mix aus Wohnen, Arbeiten, Bildung und Freizeit. Der **STEP WN 2030+** setzt daher nicht nur einen räumlichen Schwerpunkt für eine lebendige Innenstadt, sondern zielt auch darauf ab, weitere durchgemischte Quartiere zu entwickeln. Potenzial wird hierfür etwa in der Stadionstraße oder der Gymelsdorfer Vorstadt gesehen, wo derzeit Handel und Dienstleistung überwiegen. Im Sinne einer Stadt der kurzen Wege soll in diesen Entwicklungszonen eine Verschränkung mit Wohnen und qualitätvollen Freiräumen stattfinden.

Bezug des Handlungsfelds Vielfältiges Wohnen zu den STEP-Leitzielen

- Vielfalt an Siedlungsformen fördern
- Altbestand an Gebäuden und Brachflächen aktivieren
- urbane Wohnformen in angemessener Dichte etablieren
- Grün- und Freiräume als wesentlichen Faktor der Wohnqualität stärken
- Klimaschutz forcieren

Abb. 40: Begrünte Fassade eines Wohnhauses

D.1.1 Entwicklungsziele für die Stadtteile – Wohnen

Im **STEP WN 2030+** werden Zielsetzungen für eine verantwortungsvolle Weiterentwicklung der Stadt formuliert. Dies beinhaltet sowohl Aussagen über die bebaute Stadt, als auch über den sie umgebenden Landschaftsraum. Nachfolgend werden die Entwicklungsziele für den Siedlungsbereich mit Schwerpunkt auf Wohnen für das Jahr 2030 und darüber hinausgehend dargestellt:

a) Stadtzentrum / Innenstadt

Das Zentrum von Wiener Neustadt findet sich im Bereich des mittelalterlichen Stadtkerns. Es übernimmt wichtige Versorgungsfunktionen durch das Vorhandensein kommunaler Verwaltungseinrichtungen, umfassender Bildungsangebote, sozialer und medizinischer Einrichtungen sowie von Handel und Dienstleistungsbetrieben. Damit besteht im Zentrum auch ein großes Arbeitsplatzangebot. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch den Hauptbahnhof hervorragend ausgestattet. Zahlreiche Buslinien, die im Zentrum, aber auch regional verkehren, tragen zusätzlich zu einer guten Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln bei. Mit der Verknüpfung von Versorgen, Arbeiten, Bildung und Freizeit in enger räumlicher Nähe, bildet die Innenstadt von Wiener Neustadt ideale Voraussetzungen zum Wohnen.

Die Beschreibung von Zielsetzungen für den Stadtkern erfolgt im Kapitel D.2 „Lebendige Innenstadt“.

b) Quartiere mit höherer Siedlungsdichte

Hohe Siedlungsdichten finden sich abseits des Stadtkerns in jenen Stadtteilen, in denen vermehrt mehrgeschoßige Wohnbebauung besteht und in denen tendenziell geringere Baublockgrößen und damit verbunden kleinere Grundstücke zu finden sind. Private Gärten sind dadurch kleiner. Bei Wohnhausanlagen bestehen zumeist halböffentliche Freiräume, die gemeinschaftlich genutzt werden können. In den Bereichen dieses Strukturtyps dominiert Wohnnutzung. Vereinzelt bestehen Betriebe, Versorgungseinrichtungen und Bildungseinrichtungen, die für eine Durchmischung der Quartiere sorgen.

In den Stadtteilen nördlich der Warmen Fische (Flugfeldsiedlung, Innere Pottendorfer Straße / westlicher Teil der Äußeren Pottendorfer Straße), sowie in der Gymeldsdorfer Vorstadt, soll die bestehende Siedlungsdichte erhalten bleiben, da die höheren Geschößzahlen und Einwohnerdichten wesentliche Voraussetzungen für Belebung und Durchmischung von Quartieren, für abwechslungsreiche und attraktive Stadträume sowie für kurze Wege sind. Ein Augenmerk soll in diesen Stadtteilen auf die Verbesserung von Freiraumqualitäten gelegt werden. In diesem Sinne ist auch die Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen zu verstehen, die im Einklang mit qualitätsvollen Freiräumen erfolgen soll.

Im Bereich der Neudörfler Straße und der Gymeldsdorfer Vorstadt werden die bereits bestehenden höheren Dichten zur Ausbildung von Entwicklungsachsen weiter erhalten.

Der Stadtteil Josefstadt ist im Zentrum vor allem von kleingliedriger Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägt. Die Gebäude sind überwiegend direkt an die Straßenfluchtlinie angebaut, wodurch ein attraktiver, geschlossener Straßenraum und ruhige Innenhoflagen entstehen. In diesem Stadtteil wird daher als Entwicklungsziel neben der Erhaltung der Dichte die Bewahrung des Ortsbildes formuliert.

c) Quartiere mit hohem Durchgrünungsgrad

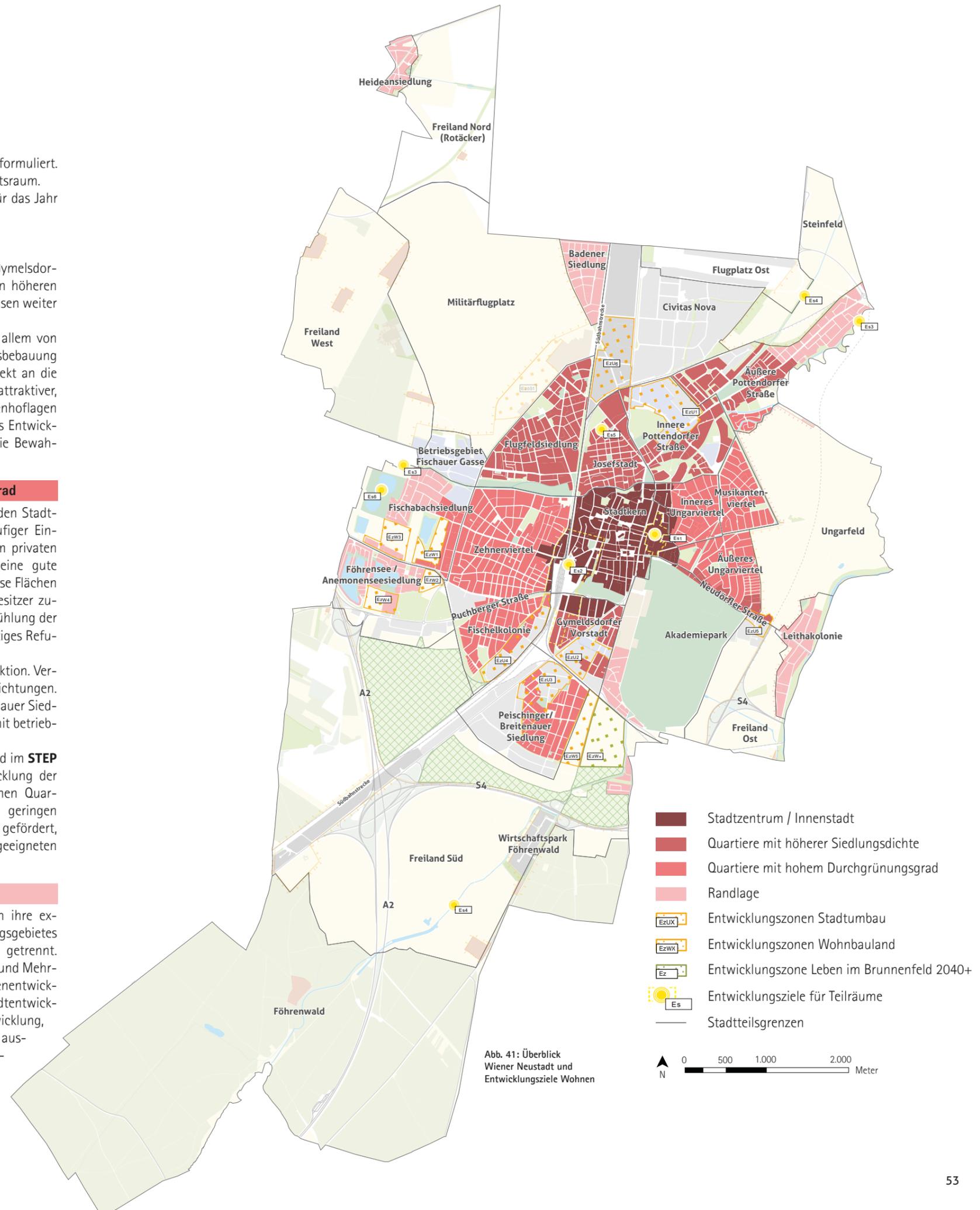
Die östlich und westlich der Altstadt liegenden Stadtteile sind durch das Vorhandensein weitläufiger Ein- und Mehrfamilienhausstrukturen mit hohem privaten Grünflächenanteil vertreten. Dadurch ist eine gute Durchgrünung dieser Stadtteile gegeben. Diese Flächen sind zwar nur für ihre Besitzerinnen und Besitzer zugänglich, sie tragen jedoch wesentlich zur Kühlung der Gesamtstadt bei und stellen zudem ein wichtiges Refugium für die Tierwelt dar.

In diesen Stadtteilen dominiert die Wohnfunktion. Vereinzelt finden sich Sozial- und Bildungseinrichtungen. Eine Ausnahme stellt die Peischinger / Breitenauer Siedlung dar, in der eine starke Durchmischung mit betrieblichen Strukturen besteht.

Als Entwicklungsziele für diese Stadtteile wird im **STEP WN 2030+** eine qualitätvolle Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur unter Wahrung des grünen Quartierscharakters formuliert. Aufgrund der geringen Nutzungsdurchmischung werden Vorhaben gefördert, die den Nutzungsmix in den Quartieren an geeigneten Standorten punktuell erhöhen.

d) Randlage

Diese Stadtteile charakterisieren sich durch ihre exponierte Lage am Rand des zentralen Siedlungsgebietes von Wiener Neustadt oder räumlich davon getrennt. Dominiert werden diese Bereiche durch Ein- und Mehrfamilienhausbebauung mit geringer Höhenentwicklung. Oberste Priorität der künftigen Stadtentwicklungspolitik ist eine qualitätvolle Innenentwicklung, weshalb in den Randbereichen der Stadt ausschließlich eine maßvolle Bestandsentwicklung angestrebt wird.



D.1.2 Maßnahmen zum Handlungsfeld Wohnen

D.1.2.1 Entwicklungszonen für qualitätsvolle Stadtstrukturen

Einige Bereiche innerhalb des Stadtgebietes weisen monofunktionale Strukturen auf. Es überwiegen einseitige Nutzungen wie Handel und Dienstleistung. Diese Räume haben jedoch aufgrund ihrer Lage und infrastrukturellen Ausstattung das Potenzial für weitere Entwicklungsschritte. Im **STEP WN 2030+** werden sie als **Entwicklungszonen Stadtbau (M1–M6)** ausgewiesen (→ Abb. 41 auf Seite 53). Im Sinne eines schonenden Umgangs mit bestehenden Ressourcen werden für diese Flächen langfristig sanfte Bestandsumwandlungen und Qualitätsverbesserungen innerhalb der bebauten Stadt angestrebt.



Maßnahme zum Klimaschutz durch sparsamen Umgang mit Boden

Die Entwicklungszonen Gymeldorfer Vorstadt (EzU2), Peischinger/Breitenauer Siedlung (EzU3) und Haidbrunnungasse (EzU4) befinden sich im Nahebereich sogenannter Seveso-Betriebe. Es handelt sich dabei um gefahrgeneigte Betriebe, bei denen es im Falle eines Betriebsunfalles zu Auswirkungen auf die Umgebung kommen kann. Zur Umsetzung der drei Entwicklungszonen für Stadtbau bedarf es daher zuallererst einer Auseinandersetzung mit einem angemessenen Sicherheitsabstand zu diesen Betrieben. Da sich diese drei Entwicklungszonen in zentraler Lage innerhalb der bebauten Stadt mit kurzer Distanz zu hochrangigen öffentlichen Verkehrsverbindungen befinden, zum Teil noch unbebaut bzw. geringe Dichten aufweisen, soll aufbauend auf diesem angemessenen Sicherheitsabstand ein Konzept erarbeitet werden, in dem die Entwicklungsmöglichkeiten für die unmittelbar an die betreffenden Betriebe angrenzenden Flächen abgesteckt werden (→ M37 – Nutzungskonzept Umfeld Seveso-Betriebe). Maßnahme 37 ist daher Voraussetzung für weitere Entwicklungen in diesen Bereichen. Die Einhaltung dieser Vorgangsweise wird durch Aufnahme in die Verordnung zum STEP WN 2030+ verbindlich.

In den Entwicklungszonen Stadionstraße (EzU1), Gymeldorfer Vorstadt (EzU2), Peischinger/Breitenauer Siedlung (EzU3), Neudörfler Straße (EzU5) und Josef Mohr-Gasse (EzU6) bestehen derzeit großvolumige Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie weitere betriebliche Strukturen. Ziel für all diese Bereiche ist die Umwandlung in urbane Stadtquartiere mit Dienstleistungscharakter, bei denen Wohnen nach wie vor stattfinden soll. Dadurch wird in den Bereichen EzU1 und EzU6 die Entwicklungsachse Richtung Civitas Nova als Stadtteil mit wichtigen Versorgungsfunktionen für die Stadt gestärkt. Darüber hinaus bieten sich in diesen bei-

den Entwicklungszonen mit den Bahnanschlüssen Wiener Neustadt Nord und Wiener Neustadt Civitas Nova hervorragende Voraussetzungen für eine verstärkte Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel.

Die Entwicklungszone Haidbrunnungasse (EzU4) im Stadtteil Fischelkolonie weist im Flächenwidmungsplan der Stadt zu einem Großteil die Widmung Bauland Betriebsgebiet auf. Weitere großvolumige Betriebsgebietsentwicklungen werden hier jedoch aufgrund der Einbettung in einen Bereich, der von Wohnnutzung geprägt ist, nicht angestrebt. Vielmehr ist Ziel der Entwicklungszone, die Konversion zu verdichteten Wohnformen in Zentrumsnähe. Die ganz im Südwesten gelegenen Flächen sind noch überwiegend unbebaut, was den Planungsprozess erleichtert. Schwieriger gestaltet sich hingegen die Nähe zur Südbahnstrecke. Die Abwendung von Lärmbelastungen durch entsprechende Maßnahmen ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

D.1.2.2 Sorgsamer Handlungsspielraum für nächste Generationen

Der Bevölkerungsanstieg in Wiener Neustadt war bereits in den letzten Jahren zu beobachten und wird auch die nächsten Jahre anhalten. Als klares Leitbild für die Stadt gilt, dass Wiener Neustadt im Jahr 2030 noch stärker zum von lebendiger Vielfalt geprägten, urbanen Zentrum in Niederösterreich heranwachsen wird (→ „C.2 Das Leitbild des STEP WN 2030+“ auf Seite 43). Wenn Maßnahmen für eine kompakter werdende Stadt für diese angestrebte Entwicklung nicht ausreichen, wird sich die Stadt neben einer konsequenten Innenentwicklung auch mit Neuwidmungen beschäftigen müssen. Im **STEP WN 2030+** wird jedoch festgehalten, dass diese Siedlungserweiterung höchste Ansprüche an Lebensqualität und schonenden Umgang mit Ressourcen erfüllen muss.

Als **Entwicklungszonen für Wohnbauland (M7–M11)** werden zum einen vier Flächen im Westen der Stadt definiert (→ Abb. 41 auf Seite 53) sowie eine Entwicklungszone östlich des Stadtteils Peischinger/Breitenauer Siedlung als erste Umsetzungsetappe zum Siedlungserweiterungsgebiet Leben im Brunnenfeld 2040+ (siehe dazu weiter unten). Dabei geht es um eine behutsame Abrundung des Siedlungsgebietes. Die Entwicklungszonen Brunner Straße Ost (EzW1), Anemonenseestraße (EzW2), Brunner Straße West (EzW3) und Puchberger Straße (EzW4) befinden sich in räumlicher Nähe zueinander, um Synergien bei erforderlichen Infrastrukturausbauten erzielen zu können. Für diese Flächen wird im **STEP WN 2030+** eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung mit angemessenen Bebauungsdichten definiert. Zentral wird bei der Planung der Gebiete auch die Einbindung in das bestehende Stadt-

gefüge sein. Wegverbindungen sind daher durch ein attraktives Fuß- und Radwegenetz in Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sicherzustellen. Ebenso sind ein hoher Durchgrünungsgrad abseits privater Freiräume, die Freihaltung von Uferbereichen der bestehenden Seen sowie deren öffentliche Zugänglichkeit sicherzustellen. Der Bereich verfügt mit der Hundefreilaufzone, dem Skaterpark und Baseballplatz bereits über ein vielfältiges Angebot an Freizeitinfrasturktur. Auch dieses ist in die Entwicklung des neuen Wohnbaulandes zu integrieren.

Mit dem **STEP WN 2030+** erfolgt die vorausschauende Planung der Siedlungsentwicklung für die nächsten 10 bis 15 Jahre. Wiener Neustadt möchte aber auch über diesen Zeithorizont hinausgehend, den kommenden Generationen Raum für qualitätsvolle Siedlungsentwicklung bieten können. Hierzu wird die **Entwicklungszone Leben im Brunnenfeld 2040+ (EzW+) (M12)** festgelegt. Damit dieser Raum für die Perspektive 2040+ dann auch noch zur Verfügung steht, soll er bereits jetzt gesichert werden.

Die Entwicklungszone hat die Größe eines eigenständigen Stadtquartiers, die bestehenden Stadtteile im Umfeld sollen bestmöglich eingebunden werden. Angestrebt wird eine Durchmischung der Nutzungen und des Wohnungsangebotes. Weiters sollen Impulse für die soziale Infrastruktur im südlichen Stadtgebiet gesetzt werden. Die Lebensqualität des Südens soll durch das neue Stadtquartier erhöht und urbane Dichten mit hochwertigen Freiraumstrukturen verbunden werden. Nachhaltigkeit ist dabei in alle Aspekte der Siedlungsentwicklung zu integrieren.

Mit einer ersten Umsetzungsetappe – der Entwicklungszone Günsler Straße (EzW5) – soll die Entwicklung dieses Stadtteils bereits in den nächsten Jahren begonnen werden.

D.1.2.3 Innovative Werkzeuge für hohe Qualität in der Stadtentwicklung

Eine wachsende Stadt bringt viele Herausforderungen mit sich. Die städtebauliche Qualität der einzelnen Projekte, aber auch die Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit Freiräumen, Kindergärten und Schulen sowie einer zuverlässigen Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind wichtige Aufgaben, deren Erfüllung von Beginn an mitgeplant werden muss. Nachfolgend werden wesentliche **Tools der Stadtentwicklung (M50)** beschrieben:

Als Werkzeuge zur Qualitätssicherung im Städtebau sind seit vielen Jahren städtebauliche Wettbewerbe ein bewährter Standard. Hier reichen Teams von Expertinnen und Experten im fachlichen Wettstreit der Ideen ihre Projekte ein, die von einer Jury bewertet werden.

Kriterien sind hierbei alle jene Punkte, die in dem späteren Stadtquartier zu einer hohen Lebensqualität beitragen. Der für den Standort am besten geeignete Vorschlag soll zum Zug kommen.

Als Alternative bieten sich kooperative Planungsverfahren an, zu dem sich Expertinnen und Experten bewerben und als interdisziplinäres Team gemeinsam eine anspruchsvolle städtebauliche Planungsaufgabe lösen. Kooperative Verfahren bieten auch die Möglichkeit, die Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger der Stadt in den Planungsprozess einzubeziehen.

Den beiden Planungsverfahren ist gemeinsam, dass aus einer Vielfalt von Ideen und Überlegungen jene herausgearbeitet werden sollen, die dem zur Verfügung stehenden Standort am besten gerecht werden. Wichtig ist dabei nicht nur, welche Gebäude in welchem Umfang errichtet werden sollen, sondern vor allem die Definition qualitativer Vorgaben für Freiräume, Baukultur und Infrastruktur. Das Ergebnis bildet in der Regel die Grundlage für die Änderung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt und damit den ersten großen Schritt zu einem neuen Stadtquartier.

In der Stadtplanung bestehen jedoch über Flächenwidmungs- und Bebauungsplan hinaus Möglichkeiten, Inhalte begleitend zu diesen Planungsinstrumenten zu sichern, die in diesen Verordnungen des Gemeinderates sonst nicht Platz finden. Das NÖ Raumordnungsgesetz 2014 ermöglicht den Gemeinden, anlässlich der Änderung der beiden Pläne Verträge mit den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern abzuschließen, mit denen zum Beispiel zukünftige Nutzungen, die Anpassung der sozialen und technischen Infrastruktur oder die Verbesserung der Baulandeignung durch Projektträgerinnen und Projektträger geregelt werden können (Vertragsraumordnung). Damit können die Vorgaben aus den städtebaulichen Verfahren, aber auch die Erfüllung weiterer wichtiger öffentlicher Interessen sichergestellt werden.

Beispielhaft kann die Entwicklung eines Stadtquartiers von folgenden Schritten begleitet werden:

1. Durchführung einer städtebaulichen Studie, in der die Grundlagen für die Ausschreibung der städtebaulichen Verfahren wie zum Beispiel die erforderliche Bruttogeschoßfläche, die Anzahl der Wohnungen oder Geschäftsflächen, die Größe der Freiräume und die Organisation der Mobilität erarbeitet werden.
2. Durchführung eines städtebaulichen Planungsverfahrens – Wettbewerb oder kooperatives Verfahren durch die Stadt, um den am besten geeigneten städtebaulichen Entwurf zu finden.

3. Bürgerinformation über das geplante Vorhaben.
4. Änderung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplan einschließlich Abschluss eines Raumordnungsvertrages zur Qualitätssicherung.
5. Durchführung eines Planerauswahlverfahrens im Wohnbau.
6. Umsetzung der Gründung des neuen Stadtquartiers.

Die Stadt Wiener Neustadt sieht die Durchführung derartiger städtebaulicher Planungsverfahren diverser Quartiersentwicklungen als wesentliches Ziel der Stadtentwicklung. Die Anwendung soll bei Bedarf bereits bei kleineren Quartieren erfolgen, aber ab einer Mindestgröße von 10.000 m² in jedem Fall zum Tragen kommen. Auch bei einer Unterteilung in kleine, jedoch funktional zusammenhängende Entwicklungsgebiete sollen städtebauliche Planungsverfahren angewendet werden.

Der Abschluss von Raumordnungsverträgen wird bei allen Änderungen von Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zur Anwendung gelangen, die geeignet sind, die bestehende städtebauliche Struktur zu verändern, wenn öffentliche Interessen sicherzustellen oder wenn eine Bruttogeschoßfläche von zumindest 5.000 m² erwartet werden kann.

D.1.2.4 Unsere Heideansiedlung – Entwicklungsoffensive für den Stadtteil

Der Stadtteil Heideansiedlung im äußersten Norden der Stadt hat durch seine exponierte Lage die Herausforderung, dass aus räumlicher Sicht die Verbindung mit dem Zentrum fehlt. Gerade deshalb und weil in der Heideansiedlung eine große Bereitschaft seitens der ansässigen Bevölkerung zur Aufwertung des Stadtteils besteht, finden speziell für **unsere Heideansiedlung (M26)**

Ziele im **STEP WN 2030+** Eingang. Diese fußen auf den umfangreichen Ideenbeiträgen des Ortsbeirates der Heideansiedlung und fördern Qualitätsverbesserungen im Stadtteil. Die Stadt will dabei unterstützend zur Seite stehen, wenn konkrete Projektvorschläge vorliegen, um Fördermöglichkeiten etwa im Bereich der NÖ Dorferneuerung oder des NÖ Landschaftsfonds (*) für deren Umsetzung zu lukrieren.

D.1.2.5 Wohnen über dem Supermarkt

Im **STEP WN 2030+** werden Entwicklungszonen innerhalb der bebauten Stadt definiert, die sich für einen Umbau der Strukturen aufgrund bislang monofunktionaler Nutzungen eignen.



Eine Maßnahme zur Etablierung eines durchmischten Stadtquartiers stellt **Wohnen über dem Supermarkt (M28)** in diesen Entwicklungszonen dar. Damit wird in Bereichen, wo eingeschobene Bebauung von Handel und Dienstleistung besteht, neuer Wohnraum geschaffen, ohne damit zusätzliche Flächen verbauen zu müssen.

Die Maßnahme lässt sich dann in Realität umsetzen, wenn etwa Handelsketten einen Neubau oder die Wiedererrichtung von Geschäftsräumlichkeiten planen. Dann wird die Stadt mit den jeweiligen Akteurinnen und Akteuren den Dialog suchen und die Vorteile einer derartigen Kombination (Einnahmen durch Vermietung bzw. Verkauf von Wohnungen) für Handelsketten sowie Grundbesitzerinnen und Grundbesitzer darlegen.

Hierzu ist von Seiten der Stadtentwicklung vorgesehen, einen kooperativen Planungsprozess (***) zur Ausarbeitung eines städtebaulichen Leitbildes für das Projektareal durchzuführen. Dieser bildet die Grundla-

* NÖ Dorferneuerung und NÖ Landschaftsfonds

Über die NÖ Dorferneuerung werden Maßnahmen gefördert, mit denen das Leben im Ort verbessert werden kann. Hierzu ist in einem ersten Schritt ein Kurzkonzept erforderlich, das vom Gemeinderat beschlossen wurde. Nach Aufnahme in die Landesaktion wird gemeinsam mit der Bevölkerung im Ort ein Leitbild erarbeitet, das in einer „Aktionsphase“ in einem Zeitraum von 4 Jahren umgesetzt werden kann. Für Projekte dieses Leitbildes können Förderungen lukriert werden (→ noe.regional, Quellenverzeichnis Q6).

Mithilfe des NÖ Landschaftsfonds, der aus den Abgaben für das obertägige Gewinnen von mineralischen Rohstoffen eingehoben wird, werden unterschiedlichste Projekte zu den Schwerpunkten Landschaftsgestaltung, Naturraummanagement, Artenschutz, nachhaltige Landnutzung, Wald, touristische Einrichtungen und Gewässer gefördert. Im Bereich Landschaftsgestaltung können beispielsweise Zuschüsse zu Investitions-, Sach- und Personalaufwendungen im Ausmaß von bis zu 70 % gefördert werden (→ Amt der NÖ Landesregierung, Quellenverzeichnis Q1).

gen für die Erstellung eines Bebauungsplanentwurfes, der wiederum die Basis für einen Bau-trägerwettbewerb darstellt. Ist ein Siegerprojekt gekürt und dessen Umsetzung vertraglich abgesichert, kann eine Änderung des Bebauungsplanes und gegebenenfalls des Flächenwidmungsplanes als Startpunkt für die tatsächliche Projektrealisierung erfolgen.

D.1.2.6 Miteinander für eine gute Nachbarschaft

Um das Zusammenleben in den Stadtvierteln zu fördern, wird die Entstehung von **multifunktionalen Viertelzentren (M27)** an unterschiedlichen Orten angestrebt, die sich an den acht Stadtbezirken von Wiener Neustadt orientieren. Diese müssen nicht unmittelbar von der Stadt betrieben, sondern können etwa auch von Vereinen geleitet werden.

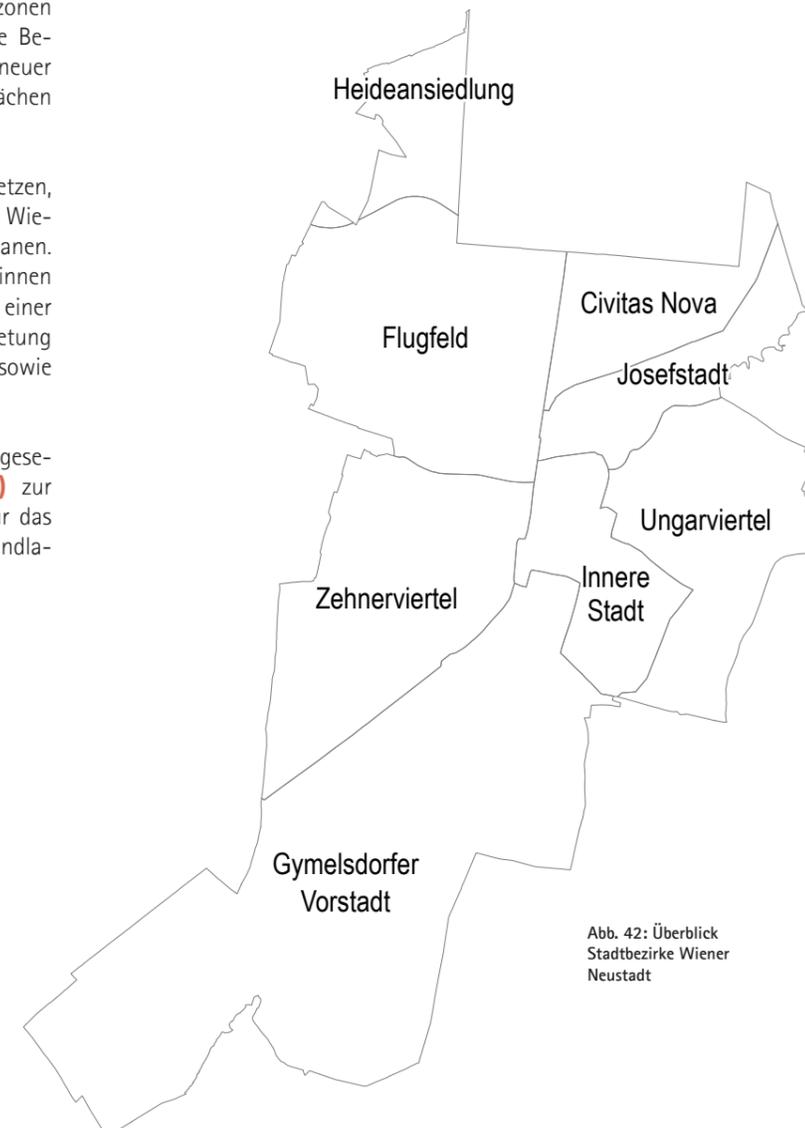


Abb. 42: Überblick Stadtbezirke Wiener Neustadt

Begegnungszentren in den Stadtbezirken spielen eine wichtige integrative Rolle. Sie stärken die Identifikation mit dem eigenen Wohnumfeld und bilden eine zusätzliche Basis für hohe Lebensqualität und emotionale Bindung zum eigenen Stadtbezirk.

Wiener Neustadt verfügt heute über Nachbarschaftszentren und Seniorenclubs. Die künftigen Viertelzentren können auch Raum für Lerngruppen, Leserunden, Spieleabende oder interaktive Workshops bieten. Aber auch eine dezentrale Gemeindeverwaltung, Coworking Spaces oder kleinere Nahversorgungseinrichtungen sind denkbar.

Bei der Planung der multifunktionalen Viertelzentren sind Mindestanforderungen zu erfüllen. So sollen diese innerhalb eines Bereiches mit hoher Bevölkerungsdichte liegen und gut zu Fuß, mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sein. Auch die Nähe zu anderen öffentlichen und sozialen Einrichtungen wie etwa Schulen soll Beachtung finden. Das Gebäude selbst soll über gewisse infrastrukturelle Voraussetzungen wie Sanitäranlagen oder Breitbandinternet verfügen.

In den Stadtteilen nördlich der Warmen Fische bestehen die größten Anteile an nicht in Österreich Geborenen und anderen Staatsangehörigen (→ Kapitel B). Um das Miteinander unterschiedlicher Stadtgesellschaften und Ethnien zu fördern, wird eine Umsetzung der multifunktionalen Viertelzentren insbesondere in diesen Stadtteilen angestrebt. Langfristiges Ziel ist es, dass jeder Stadtbezirk über ein multifunktionales Viertelzentrum verfügt.

** Kooperativer Planungsprozess in der Stadtentwicklung

Bei einem kooperativen Planungsprozess handelt es sich um ein Verfahren, bei dem möglichst viele Bevölkerungsgruppen (Planerinnen und Planer, relevante Akteurinnen und Akteure, Bürgerinnen und Bürger) mit in den Planungsprozess einbezogen werden sollen. Der Schwerpunkt dieses Verfahrens liegt daher in der gemeinsamen Erarbeitung städtebaulicher Lösungen.

D.1.2.7 Neue Qualitäten mit vertikaler Entwicklung



Maßnahme zum Klimaschutz durch flächensparende Siedlungsentwicklung

In hoher Dichte liegt die Chance für urbane Lebensqualität. Dabei muss Verdichtung nicht bedeuten, dass Flächen verbaut werden. Vielmehr bietet vertikale Verdichtung die Chance, Platz für attraktive Freiräume zu schaffen und gleichzeitig Wohnen, Arbeiten, Bildung und Freizeit in enger räumlicher Nähe zu verknüpfen. Damit werden auch Voraussetzungen für kurze Wege geschaffen, die umweltfreundlich zu Fuß, mit dem ÖPNV und mit dem Fahrrad bewältigt werden können und die die Abhängigkeit vom eigenen Auto reduzieren.

Im Rahmen des **STEP WN 2030+** wurde daher eine „**Checkliste für die Entwicklung über Bestandshöhen**“ (M21) ausgearbeitet, die Qualitätskriterien festlegt, wo in Zukunft vertikale Entwicklung stattfinden darf. Da Innenentwicklung in Wiener Neustadt insbesondere im Stadtzentrum erfolgen soll, wird die Entwicklung über Bestandshöhen auf die Innenstadt und den Bereich um den Hauptbahnhof beschränkt.

In dieser Checkliste geht es vor allem darum, Standorte zu finden, die einen guten Anschluss an Bus und Bahn aufweisen. Dabei darf es sich jedoch um keinen Bereich innerhalb einer Schutzzone für einen baukünstlerisch oder historisch erhaltenswürdigen Baubestand handeln. Weiters muss das Projektareal für vertikale Verdichtung mindestens 10.000 m² aufweisen.

Zusätzlich zu diesen Lagekriterien ist ein qualitätssichernder Planungsprozess durchzuführen, der etwa die Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes durch einen interdisziplinären Planungsprozess und die Einbeziehung interessierter Bürgerinnen und Bürger durch eine Planungsausstellung vorsieht (BürgerInnenkonsultation).

Weiters sind mehrere qualitative Merkmale zu erfüllen. Die Raumverträglichkeit, also die Verträglichkeit der abschätzbaren Auswirkungen einer Maßnahme mit Umwelt und Natur, kann etwa nur dann gewährleistet werden, wenn sich das Gebäude den wesentlichen Skylinegebäuden der Stadt wie Dom und Burg unterordnet. Auch muss ein beabsichtigtes Projekt einen Mehrwert für den umliegenden Stadtbereich bzw. für die Stadt haben. Mehrwert kann unter anderem entstehen durch Verbesserung der Versorgung mit sozialer oder grüner Infrastruktur oder durch Verbesserung der urbanen Nutzungsvielfalt.

Zudem sind verpflichtend Verträge zwischen Projektentwicklung und Stadt Wiener Neustadt abzuschließen, die die Einhaltung von Umsetzungsfristen, Nutzungssicherung, Sicherung der gestalterischen Qualitäten oder Kostenbeiträge zur technischen, sozialen und grünen Infrastruktur der Stadt zum Inhalt haben können.

Abb. 43: Gebäude dürfen nur nach oben gebaut werden, wenn sie sich wesentlichen Skylinegebäuden wie der Burg unterordnen



D.1.3 Zusammenfassung Ziele und Maßnahmen des Handlungsfeldes

Ziele des Handlungsfeldes

- Siedlungsentwicklung findet vorrangig durch Innen- vor Außenentwicklung, Qualitätsverbesserungen im Bestand, sanfte Bestandsumwandlung, Schließen von Baulücken, Brachflächenrecycling, statt
- Siedlungserweiterung stellt einen sorgsam Handlungsspielraum für nächste Generationen dar und muss höchste Ansprüche an Lebensqualität und schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen erfüllen
- Förderung eines vielfältigen Wohnungsangebotes
- Förderung eines Mix aus kommunalem, genossenschaftlichem und frei finanziertem Wohnbau
- Transformation monofunktionaler Stadtquartiere
- Schaffen von Orten der generationen- und kulturübergreifenden Begegnung in den Stadtteilen

Entwicklungsziele für die Stadtteile

Stadtzentrum / Innenstadt

Die Beschreibung von Zielsetzungen für das Stadtzentrum erfolgt im Kapitel → D.2 „Lebendige Innenstadt“.

Quartiere mit höherer Siedlungsdichte

Flugfeldsiedlung, Innere Pottendorfer Straße / westlicher Teil der Äußeren Pottendorfer Straße: Erhaltung der Dichte, Verbesserung der Freiraumqualität, Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen

Josefstadt: Erhaltung der Dichte und Bewahrung des Ortsbildes

Neudörfner Straße: Forcierung einer verdichteten Entwicklungssachse entlang der Neudörfner Straße

Gymeldorfer Vorstadt: Forcierung von verdichteten Entwicklungssachsen entlang der Neunkirchner und der Günser Straße, Erhaltung der Dichte, Verbesserung der Freiraumqualität, Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen

Quartiere mit hohem Durchgrünungsgrad

Inneres und Äußeres Ungarviertel/Musikantenviertel, südlicher Teil der Äußeren Pottendorfer Straße, Zehnerviertel/Fischelkolonie, Peischinger/Breitenauer Siedlung:

qualitätvolle Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur unter Wahrung des Quartierscharakters

Förderung von Vorhaben, die den Nutzungsmix im Quartier an geeigneten Standorten punktuell erhöhen

Randlage

östlichster Bereich der Äußeren Pottendorfer Straße, Leithakolonie, Fischabachsiedlung, Föhrensee/Anemenseesiedlung, Badener Siedlung, Bauland innerhalb des Akademieparcs, Heideansiedlung, Frohsdorfer Siedlung: maßvolle Bestandsentwicklung

Maßnahmen

- Entwicklungszonen Stadtumbau (EzU) (M1 - M6)
- Entwicklungszonen Wohnbauland (EzW) (M7 - M11)
- Entwicklungszone Leben im Brunnenfeld 2040+ (EzW+) (M12)
- Tools der Stadtentwicklung (M50)
- Unsere Heideansiedlung - Entwicklungsoffensive für den Stadtteil (M26)
- Wohnen über dem Supermarkt - Transformation monofunktionaler Handels- und Gewerbegebiete in durchmischte Stadtquartiere (M28)
- Multifunktionale Viertelzentren - Etablierung von Begegnungsräumen in den Stadtteilen (M27)
- Checkliste für die Entwicklung über Bestandshöhen (M21)