

F2237: Leitfaden „Nachverdichtung in historischen Ortskernen unter dem Aspekt des Ortsbildschutzes“

Antragsteller: DI Josef Hameter, Mag. Verena Paul, raum und plan ZT-Büro, Bad Vöslau

Kooperationen: Die Beziehung folgender ExpertInnen ist geplant:

- Bundesdenkmalamt
- NÖ Landesregierung, Abt RU2
- NÖ Gestaltungsbeirat
- VertreterInnen 5 ausgewählter Gemeinden

Dauer: 6 Monate

Hintergrund und Ziele: Derzeit zeigt die aktuelle Siedlungsentwicklung Wachstum am Stadtrand und im Stadtumland, während die Innenstädte vermehrt an Leerständen und geringen Einwohnerzahlen leiden. Im niederösterreichischen Umland von Wien sind in den letzten Jahren Engpasssituationen zwischen steigender Wohnungsnachfrage und leistbarem Wohnen bzw. verfügbarem Bauland entstanden. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen und auch der Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes bzw. des NÖ Landesentwicklungskonzeptes ist demnach künftig besonderes Augenmerk auf potenzielle Verdichtungsmöglichkeiten innerhalb gewachsener Strukturen und im Speziellen von Ortskernen zu legen.

Insbesondere innerhalb der historischen Ortskerne findet sich nach wie vor ein erheblicher Bestand an bau- und kulturgeschichtlichen Objekten, der zu bewahren ist. Ziel des beantragten Projektes sind daher eine systematische Analyse der Möglichkeiten zur „Verdichtung im Bestand“ und daraus abgeleitete Strategien zur innerörtlichen Nachverdichtung unter Erhalt des Ortsbildes.

Durchführung: Im Projekt ist geplant Fallbeispiele des Bestands historischer Ortskerne von 5 repräsentativen Gemeinden (Sooß/Pfaffstätten, Guntramsdorf/Maria Enzersdorf, Brunn/Gebirge/Bad Vöslau, Baden/Mödling) zu analysieren und bauliche Verdichtungsmöglichkeiten zu finden. Dabei werden folgende Fragen betrachtet:

- o welcher zusätzlicher Wohnraum kann durch Schließen von Baulücken, Zubauten und Umnutzungen erhalten werden
- o wieviel dieses Potenzials ist tatsächlich verfügbar
- o wie weit entsprechen diese Möglichkeiten dem Schutz des Ortsbildes
- o bietet das rechtliche Umfeld hierfür Anreize oder Hemmnisse

Ergebnis: Auf Basis der Ergebnisse werden zielgruppenspezifische Strategien und Maßnahmen als Empfehlung für Politik und Verwaltung entwickelt, um bei einer baulichen Nachverdichtung im Bestand von Ortszentren den Ortskern zu aktivieren und auch das Ortsbild zu erhalten. Die Projekterfahrungen sollen in einem Leitfaden zusammengestellt werden, der konkrete Handlungsempfehlungen für die Politik enthält.