

Neue Schutzzonen Modelle

Ein Leitfaden aufgrund der Erfahrungen in Baden,
Bad Vöslau, Brunn am Gebirge, Mödling, Neunkirchen
und Wiener Neustadt

Stadterneuerung in NÖ

2013

Wertvolle Bausubstanz erhalten!



Impressum:

Auftraggeber, Medieninhaber und Herausgeber:

Amt der NÖ Landesregierung
Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik –
Landeskoordinierungsstelle für Stadterneuerung
Drinkweldergasse 15
3500 Krems

In Kooperation mit:

NÖ Dorf- und Stadterneuerung
Verband für Landes-, Regional- und Gemeindeentwicklung
Amtsgasse 9
2020 Hollabrunn

Auftragnehmer/Verfasser:

Dipl.-Ing. Herbert Liske
Ingenieurkonsultent für Raumplanung und Raumordnung
E-Mail: zt-buero@liske.at
www.liske.at

Bearbeitungsteam:

Dipl.-Ing. Herbert Liske
Dipl.-Ing. Patricia Liske-Weninger
Dipl.-Ing. Josef Hameter
Gabriele Bürger, BSc.

Abbildungen: ZT-Büro DI Herbert Liske

Coverfoto: www.shutterstock.com

Grafische Gestaltung: www.horvath.co.at

Druck: Gugler GmbH, Melk

Krems, März 2013

niederösterreichische
DORF & STADT
erneuerung



Dipl.-Ing. Herbert Liske
Ingenieurkonsultent für
Raumplanung und Raumordnung



Der Stadt ihr „Gesicht“ erhalten!

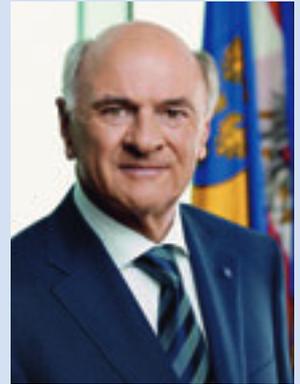
Die niederösterreichischen Stadt- und Ortskerne stehen im Mittelpunkt einiger offensiv umgesetzter Strategien, um sie als lebendige Herzen unserer Städte bzw. Orte zu erhalten. Ein wesentliches Erfolgskriterium ist natürlich die wirtschaftliche Belebung. Dabei geht es einerseits um die Erhaltung der Nahversorgung oder der Wirkungskultur in kleineren Gemeinden und Orten. Andererseits aber geht es – vor allem in den Städten – auch um die Zentrumsgestaltung, die den Menschen Kommunikationsräume und Treffpunkte eröffnen soll, unterschiedliche Erledigungen wie Einkauf, Behördenweg oder Kultur bündelt und vor allem die Identifikation mit dem Heimatort steigert.

Gerade Begriffe wie Identifikation und Zentrumsgestaltung verweisen aber noch auf einen anderen Gesichtspunkt, der auf die Erhaltung unserer Zentren einen nicht zu unterschätzenden Einfluss haben kann, und zwar auf die Erhaltung von bauhistorisch wertvollen Siedlungsgefügen und Stadtensembles.

Diese oft unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bzw. Gebäudekomplexe sind Ausdruck von Tradition oder verweisen auf Höhepunkte der Stadtgeschichte. Diese historische Komponente kann jedoch ein wesentliches Fundament sein, auf dem Menschen ihr Heimatgefühl gegenüber ihrer Stadt aufbauen, etwa wenn sie mit der Stadtgeschichte ihre eigene Geschichte verbinden. Hier beginnt auch die Identifikation mit der Stadt, die umso intensiver spürbar sein wird, je stärker die Bevölkerung den historischen Wert dieser Stadtteile oder Gebäude schätzt und sie als typisches „Gesicht“ ihrer Heimatstadt wahrnimmt.

Um genau diesen Effekt zu erreichen, ist es unumgänglich, die Menschen in die Entscheidung, welche historischen Siedlungsteile ihrer Stadt in welcher Form erhalten werden sollen bzw. mit welchen Ensembles oder Gebäuden sie sich identifizieren können, miteinzubeziehen. Gemeinsam mit der Bevölkerung müssen auch die Parameter für den schwierigen Spagat zwischen Denkmalschutz und zeitgemäßen Wohn- und Arbeitsstandards formuliert werden.

So betrachtet war die Verbindung zwischen der Ausweisung von entsprechenden Schutzzonen in einigen Städten mit dem jeweiligen Stadterneuerungsprozess sehr effektiv und hat den beteiligten Bürgerinnen und Bürgern ein neues Bewusstsein für ihre Städte vermittelt, die sie mitgestalten, miterhalten und täglich neu erleben.



A handwritten signature in green ink that reads "Erwin Pröll". The signature is written in a cursive, flowing style.

Dr. Erwin Pröll
Landeshauptmann von Niederösterreich

1. Einleitung des Ortsplaners	5
2. Ausgangssituation und Ziele	6
2.1 Die Ausgangssituation	6
2.2 Ziele und rechtliche Rahmenbedingungen	8
2.3 Städte und Gemeinden mit „Neuen Schutzzonenmodellen“	9
3. Von der Idee zur verordneten Schutzzone	12
3.1. Die Entscheidung: Anlassfall und Grundsatzbeschluss	12
3.2 Die Planung: Grundlagenforschung und Entwurf	14
3.3 Das Prinzip: Kommunikation und Partizipation	19
3.4 Der letzte Schritt: Auflage und Beschluss	21
4. Spezifische Regelungen und differenzierte Vorgangsweisen	22
4.1 Größe der ausgewiesenen Schutzzonenbereiche	22
4.2 Regelungen des Bebauungsplans	25
4.3 Regelungen in den Bebauungsvorschriften	27
4.4 Organisation von Beiräten	27
5. Bisherige Erfahrungen	28
5.1 Einschätzung der Personen aus den politischen Gremien	28
5.2 Einschätzung der Personen der kommunalen Verwaltung	29
5.3 Einschätzung des Bundesdenkmalamts	29
5.4 Erfahrungen aus Sicht der Bauwerberinnen und Bauwerber	29
5.4.1 Bauwerberinnen und Bauwerber mit überwiegendem Wohninteresse	29
5.4.2 Bauwerberinnen und Bauwerber mit überwiegendem Verwertungsinteresse	30
5.5 Rückblick des Ortsplaners	30
6. Auswirkungen und Verbesserungsvorschläge	31
6.1 Auswirkungen auf die Objektgestaltung	31
6.2 Auswirkungen auf Stadt- und Ortsbild	31
6.3 Auswirkungen auf die Bewusstseinsbildung	31
6.4 Welche Verbesserungsvorschläge wurden genannt?	32
7. Mehrwert versus Mehraufwand	33
8. Auf einen Blick	34
9. Glossar	36
10. Abbildungsverzeichnis	38
11. Quellenverzeichnis	39

1. Einleitung des Ortsplaners

Viele Städte und Gemeinden Niederösterreichs verfügen über einen erheblichen Bestand an bauhistorisch wertvollen und schützenswerten Baustrukturen, sei es in Form von Einzelgebäuden oder Gebäudeteilen, von Ensembles oder nahezu vollständig erhaltenen Stadtzentren.

Allein rund 12 000 Objekte wie Kleindenkmäler, Kirchen, Kapellen oder Ruinen, aber auch Wohn- und Industriegebäude stehen per Bescheid unter Denkmalschutz. Für diese Objekte sind im Fall baulicher Veränderungen detaillierte Auflagen seitens des Bundesdenkmalamts vorgesehen, um den schützenswerten Bestand zu sichern.

Für das bauhistorisch wertvolle Siedlungsgefüge bedeutet dies, dass zwar zahlreiche Einzelobjekte unter Schutz stehen, darüber hinaus aber ortsbildprägende Gebäudestrukturen, Ensembles und charakteristische Straßenräume mit hohem Identifikationspotential für die Bevölkerung oft nur unzureichend im Bestand gesichert werden und dem Verwertungsdruck bzw. Nutzungsinteressen zum Opfer fallen können.

Zwar bietet die NÖ Bauordnung 1996 auf Gemeindeebene die Möglichkeit, „Schutzzone“ im Rahmen des Bebauungsplans festzulegen und Bebauungsbestimmungen für diese Bereiche zu definieren, was auch vielfach genutzt wurde. Jedoch waren die möglichen Festlegungen, wie Abbruchverbote oder anzuwendende Bauformen bzw. Technologien, meist zu allgemein für die unterschiedlichen Anforderungen und Aufgabenstellungen innerhalb einer Schutzzone formuliert. Auf differenzierte Schutzerfordernisse der einzelnen Objekte bzw. die dringend erforderliche Flexibilität für die nachhaltige Schaffung zeitgemäßer Wohn- und Arbeitsstandards konnte auf diese Weise daher nicht ausreichend reagiert werden.

Um innovative Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der bestehenden rechtlichen Regelungsmöglichkeiten zu suchen und dem akut drohenden Verlust stadtbildprägender und bauhistorisch wertvoller Bausubstanz zu begegnen, wurden seitens der Stadtgemeinde Baden in enger Zusammenarbeit mit der Baurechtsabteilung der NÖ Landesregierung (Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht), dem Zivilingenieurbüro DI Herbert Liske als Ortsplaner, der fachlichen Unterstützung des NÖ Landesverbandes für Dorf- und Stadterneuerung sowie der finanziellen Unterstützung der NÖ Landeskoordinierungsstelle für Stadterneuerung NÖ (Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik) neue Wege gegangen.

So konnte – nicht zuletzt durch die differenzierte Festlegung kleinteiliger Schutzzone und entsprechender Bebauungsbestimmungen – einerseits der drohende Verlust schutzwürdiger bzw. stadtbildprägender Gebäude verhindert, andererseits ein geeignetes Instrumentarium zur vorausschauenden Planung bzw. Gestaltung ortsbildrelevanter Bereiche geschaffen werden.

Dem Beispiel der Stadtgemeinde Baden folgend bzw. parallel dazu wurden nach und nach unter anderem in den Gemeinden **Bad Vöslau, Mödling, Brunn am Gebirge, Wiener Neustadt und Neunkirchen** die Bebauungspläne dahingehend abgeändert bzw. neu erstellt, dass eine ähnliche Herangehensweise zum Thema „Schutzzone“, wie dies bereits in Baden erfolgt war, ermöglicht und umgesetzt wurde.

Die Einbindung der „Schutzzone“-Projekte in Initiativen der NÖ Stadterneuerung und damit verbundene BürgerInnenbeteiligungsprozesse konnten überdies das Verständnis und die Akzeptanz gegenüber den Festlegungen optimieren.

Ziel der vorliegenden Broschüre ist es, die bisherigen Verfahren und Herangehensweisen sowie Erfahrungen zu dokumentieren und interessierten Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträgern sowie Bürgerinnen und Bürgern einen Leitfaden als Hilfestellung für die Umsetzung „Neuer Schutzzone Modelle“ anzubieten.

2. Ausgangssituation und Ziele

2.1 Die Ausgangssituation

Die niederösterreichischen Gemeinden verfügen über einen sehr umfangreichen Bestand an historischer, schützenswerter Bausubstanz. Entsprechende Gebäude finden sich dabei überwiegend in den zentralen Ortskernen, aber auch in Randbereichen (z.B. Villenviertel, agrarisch geprägte Dorfstrukturen etc.).

Insbesondere durch die Einflussfaktoren

- hoher Siedlungsdruck
- beschränkte Baulandreserven
- Immobilienspekulation
- fehlender zeitgemäßer Wohnstandard
- hohe Erhaltungs- und Betriebskosten der Gebäude
- langfristiger Gebäudeleerstand

zeigte sich in der Vergangenheit, dass diese – grundsätzlich erhaltenswerte – Bausubstanz erheblich in ihrem Bestand bedroht ist. Gleichzeitig dokumentieren die Ergebnisse von BürgerInnenbefragungen und Workshops im Rahmen von Stadterneuerungsprozessen jedoch klar, dass der Erhalt der

historischen Bau- und Siedlungsstruktur ein bedeutendes Identifikationskriterium der Bevölkerung darstellt und immer wieder als hochrangiges Ziel formuliert wird.

Die genannten Einflussfaktoren stellen dabei vor allem in dynamischen, wachsenden Regionen Rahmenbedingungen der Entwicklung von Städten und Gemeinden dar, allerdings besteht auch in Regionen mit geringerer Entwicklungsdynamik dringender Handlungsbedarf, wobei hier hauptsächlich Faktoren wie fehlender zeitgemäßer Wohnstandard oder langfristiger Gebäudeleerstand zum Tragen kommen.

Da sich in der Praxis zunehmend gezeigt hat, dass mit den bislang rechtskräftigen Planungen in der aktuellen Form (Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan samt Bebauungsvorschriften) der Erhalt der stadtbildprägenden, schützenswerten Bausubstanz nicht ausreichend gesichert werden konnte, erschien es zielführend, diese bei gleichzeitiger Flexibilität in Hinblick auf künftige Anforderungen und Entwicklungsmöglichkeiten zu überarbeiten und praktikable Vorgangsweisen zu entwickeln.



Abbildung 1: Fehrender Umgebungsschutz

Quelle: ZT-Büro DI Liske, 2008



Abbildung 2: Weitgehend geschlossenes Ensemble

Quelle: ZT-Büro DI Liske, 2008

Liegt also ein Änderungsanlass – wie etwa nicht ausreichender Schutz prinzipiell erhaltenswerter Bau- und Siedlungsstrukturen – vor, ist eine Überarbeitung des Planungsinstruments „Bebauungsplan samt Bebauungsvorschriften“ aus baurechtli-

cher Sicht möglich und sinnvoll, wodurch die Ausweisung der „Neuen Schutzzonenmodelle“ jedenfalls auch ihr rechtliches Fundament erhält.



Abbildung 3: Historische Grundstruktur in Kombination mit zeitgemäßem Wohnen (Beispiel Baden bei Wien)

Quelle: ZT-Büro DI Liske, 2007

2.2 Ziele und rechtliche Rahmenbedingungen

Wesentliche Ziele sind somit

- die **Erhaltung der bauhistorisch schützenswerten Bau-substanz** und des charakteristischen Ortsbildes sowie seine **strukturverträgliche Weiterentwicklung**
- die Möglichkeit, durch Neu-, Zu- und Umbauten die **Voraussetzungen für zeitgemäße Wohn- und Arbeitsstandards** (vor allem im Altbestand) zu schaffen

Die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Ausweisung von Schutzzonen und die möglichen Festlegungen innerhalb dieser Bereiche sind in der Niederösterreichischen Bauordnung 1996 geregelt:

Unter welchen Voraussetzungen können Schutzzonen festgelegt werden?

Die Niederösterreichische Bauordnung 1996 hält unter § 69 Abs. 2 fest, dass neben den verpflichtend festzulegenden Inhalten des Bebauungsplans – wie etwa Straßenfluchtlinien, Bebauungsweisen und Bebauungshöhen – zusätzliche Regelungen festgelegt werden können. „**Schutzzonen** für einen *baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdigen Baubestand*“ fallen unter diese Bestimmung.

Grundsätzlich gilt auch in diesem Fall, dass die nachvollziehbare Darstellung des Änderungsanlasses und der künftigen Planungsziele Voraussetzung für das rechtmäßige Zustandekommen der Abänderung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen ist.

Welche Festlegungen können innerhalb von Schutzzonen getroffen werden?

- Gemäß § 70 Abs. 8 der Niederösterreichischen Bauordnung darf in Schutzzonen der **Abbruch von Gebäuden** verboten werden.
- Für bewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäß § 14 Z. 1 bis 3 darf die **anzuwendende Bauform und Technologie** vorgeschrieben werden.
- Für Einfriedungen gemäß § 15 Abs. 1 Z. 17, die keine baulichen Anlagen sind, aber gegen öffentliche Verkehrsflächen errichtet werden, darf die **anzuwendende Bauform und Technologie** vorgeschrieben werden.

§ 69
Inhalt des Bebauungsplans

(1) **Im Bebauungsplan sind** für das Bauland **festzulegen:**

1. die Straßenfluchtlinien,
2. die Bebauungsweise und
3. die Bebauungshöhe oder die höchstzulässige Gebäudehöhe.

Weiters ist entlang des Baulandes das Straßenniveau in der Straßenfluchtlinie von neuen Verkehrsflächen festzulegen. Bei Grundstücken, deren gesamte Bebauung unter Denkmalschutz steht, genügt die Festlegung der Straßenfluchtlinie.

(2) **Im Bebauungsplan dürfen** neben den in Abs. 1 vorgesehenen Regelungen für das Bauland **festgelegt werden:**

1. Schutzzonen für einen baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdigen Baubestand,
2. sonstige erhaltungswürdige Altortgebiete,
3. die harmonische Gestaltung (§56) der Bauwerke in Ortsgebieten,
4. Baufluchtlinien,

Abbildung 4: Auszug aus der NÖ Bauordnung §69

Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, 2011

(7) Ist es zur **Ortsbildgestaltung** erforderlich, darf für Schutzzonen, erhaltungswürdige Altortgebiete und zusammenhängend bebaute Ortsgebiete im Bebauungsplan eine vom Abs. 2 abweichende Festlegung getroffen werden.

(8) In **Schutzzonen** darf

- o der Abruch von Gebäuden, ausgenommen nach § 35 Abs. 2, verboten und
- o für Bauvorhaben nach § 14 Z. 1 bis 3 und § 15 Abs. 1 Z. 17 die anzuwendende Bauform und Technologie vorgeschrieben werden.

(9) Zur Ortsbildgestaltung oder um zumutbare Belästigungen zu vermeiden, dürfen bestimmte Teile oder ein bestimmtes Ausmaß von Grundflächen von einer Bebauung ausgenommen und zu **Freiflächen** erklärt werden.

Abbildung 5: Auszug aus der NÖ Bauordnung §70

Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, 2011

2.3 Städte und Gemeinden mit „Neuen Schutzzonenmodellen“

Die Stadtgemeinde **Baden** war die erste Gemeinde, die im Rahmen ihres Stadterneuerungsprozesses als Teil des Stadterneuerungskonzepts ein „Neues Schutzzonenmodell“ in Zusammenarbeit mit der Baurechtsabteilung des Amtes der

NÖ Landesregierung, dem Bundesdenkmalamt und dem ZT-Büro Liske als Ortsplaner entwickelt und verordnet hat. Einige Gemeinden im südlichen Niederösterreich folgten diesem Beispiel:

Baden bei Wien



Quelle: ZT-Büro DI Liske, 2007

Die weitgehend geschlossen erhaltene Biedermeierbebauung charakterisiert das bauhistorisch bedeutende Zentrum Badens, wobei bereichsweise auch im Kern mittelalterliche Bebauung erhalten geblieben ist. Die Baustrukturen der umgebenden ehemaligen Vorstadtviertel zeigen punktuell Reste dörflicher Bebauung, im 19. und 20. Jahrhundert entstehen gleichzeitig mit der Entwicklung zum Nobelkurort ausgedehnte Villenviertel, insbesondere im Bereich des Rings, entlang der Schwechat Richtung Helenental und an den Abhängen des Wienerwaldes.

(vgl. Dehio Niederösterreich, 2003)

INFOS

Gemeindegröße:	26,88 km ²
EinwohnerInnen:	25 142 (1.1.2012)
Gebäude unter Denkmalschutz:	120

Bad Vöslau



Quelle: ZT-Büro DI Liske, 2008

Charakteristisch für das Stadtbild sind die planmäßig angelegten Villenviertel des 19. und 20. Jahrhunderts an den westlichen Abhängen des Wienerwaldes sowie die erhaltenen dörflichen Strukturen (z.B. Gainfarn). Gleichzeitig zur touristischen Entwicklung als Kurstadt wurde Bad Vöslau auch bedeutender Industriestandort (Errichtung der Kammgarnspinnerei und Arbeitersiedlung ab 1834).

(vgl. Dehio Niederösterreich, 2003)

INFOS

Gemeindegröße:	39,11 km ²
EinwohnerInnen:	11 360 (1.1.2012)
Gebäude unter Denkmalschutz:	20

Brunn am Gebirge



Quelle: ZT-Büro DI Liske, 2010

Der bedeutende Weinbauort im Süden von Wien verfügt im Bereich der ehemaligen Hauptstraße (Leopold Gattringer Straße) über einen reichen Bestand an historischen Hauerhäusern mit teilweise spätmittelalterlicher Substanz sowie Villenbebauung in den südwestlich gelegenen Hanglagen.

(vgl. Dehio Niederösterreich, 2003)

INFOS

Gemeindegröße:	726 km ²
EinwohnerInnen:	11 348 (1.1.2012)
Gebäude unter Denkmalschutz:	20

Mödling



Quelle: ZT-Büro DI Liske, 2008

Der Kontrast zwischen der Felslandschaft und den Weinbauflächen an den Hängen des Wienerwaldes im Westen und der gewerblich-industriellen Zone im Osten spiegelt sich auch in der differenzierten Siedlungsstruktur wider, die im historischen Stadtzentrum durch die spätmittelalterliche/frühneuzeitliche Bebauung der ehemaligen Marktsiedlung und die umgebende villenartige Wohnbebauung (z.B. Cottageviertel) des 19. und 20. Jahrhunderts geprägt ist.

(vgl. Dehio Niederösterreich, 2003)

INFOS

Gemeindegröße:	9,95 km ²
EinwohnerInnen:	20 514 (1.1.2012)
Gebäude unter Denkmalschutz:	79

Neunkirchen



Quelle: ZT-Büro DI Liske, 2011

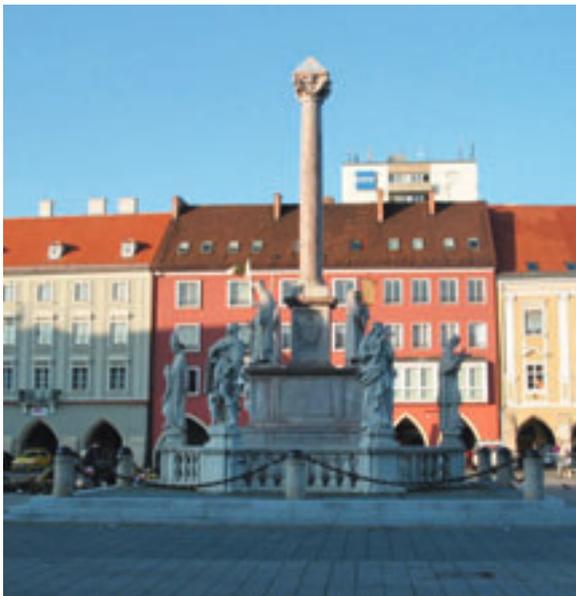
Das Stadtzentrum wird durch seinen mittelalterlichen Siedlungskern aus dem 11. Jahrhundert geprägt. Wurden die umliegenden Bereiche im 19. Jahrhundert noch stark von der zunehmenden Industrialisierung beeinflusst, hat sich das Ortsbild in den letzten Jahrzehnten entsprechend der Funktion als Versorgungs- und Dienstleistungszentrum gewandelt.

(vgl. Dehio Niederösterreich, 2003)

INFOS

Gemeindegröße:	20,38 km ²
EinwohnerInnen:	12 240 (1.1.2012)
Gebäude unter Denkmalschutz:	33

Wiener Neustadt



Quelle: www.wikipedia.de 2012

Im 15. Jahrhundert erlebte Wiener Neustadt unter den Habsburgern seine Blütezeit, als die Stadt Kaiser Friedrich III. über lange Zeit als Residenz diente. Das mittelalterliche Stadtzentrum ist eine bemerkenswerte Leistung der damaligen Stadtplanung. Die beginnende Industrialisierung im 19. Jahrhundert führte zu einem starken Zuzug von Arbeitskräften, die Errichtung von Großsiedlungen und Wohnhausanlagen war die Folge.

(vgl. Dehio Niederösterreich, 2003)

INFOS

Gemeindegröße:	60,69 km ²
EinwohnerInnen:	41 537 (1.1.2012)
Gebäude unter Denkmalschutz:	145

3. Von der Idee zur verordneten Schutzzone

Der Weg vom „Startschuss“ bis zum Beschluss der „Neuen Schutzzone“ durch den Gemeinderat (Beschluss über die Abänderung des Bebauungsplans) hat sich in den be-

schriebenen Gemeinden unterschiedlich gestaltet, was sich vor allem in der Herangehensweise an die Problematik und in den Planungsprozessen zeigte.

3.1. Die Entscheidung: Anlassfall und Grundsatzbeschluss

Im Vorfeld der Entscheidung der jeweiligen Gemeinden, das „Neue Schutzzonemodell“ aufzugreifen, standen jeweils unterschiedliche Anlässe mit entsprechendem Handlungsbedarf, die jedoch auch gleichzeitig auftreten können:

Ausschlaggebend für die Einführung von Schutzzone in den entsprechenden Gemeinden war mehrheitlich der akut drohende Verlust von nicht denkmalgeschützter Bausubstanz,

die jedoch aufgrund ihrer bauhistorischen Eigenschaft bzw. des ortsbildprägenden Charakters von den Gemeinden dennoch als schützenswert gesehen wurde.

In jeweils einem Fall wurden die Schutzzone im Rahmen einer Gesamtüberarbeitung des „Örtlichen Raumordnungsprogramms“ (ÖROP) und des Bebauungsplans sowie im Zuge der Teilnahme an der NÖ Stadterneuerung eingeführt.

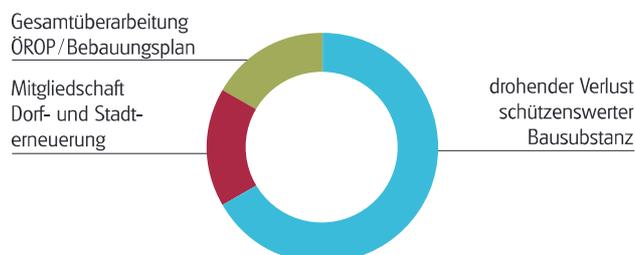


Abbildung 6: Mögliche Anlassfälle zur Einführung von Schutzzone

Quelle: ZT-Büro DI Liske, 2012/2006



Unterstützung durch die NÖ Dorf- und Stadterneuerung

Das Land Niederösterreich unterstützte im Rahmen der Aktion Stadterneuerung die Erstellung von Schutzzonen durch Gewährung von Fördermitteln mit dem Ziel, den Raum in seiner kulturellen Eigenart nachhaltig zu erhalten und zu gestalten. Eine wesentliche Voraussetzung einer solchen finanziellen Unterstützung ist die Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger in die Planung in Form eines BürgerInnenbeteiligungsprozesses, mit dem Ziel,

die Eigenverantwortung der Bürgerinnen und Bürger zu stärken. Dieser Prozess wird durch den NÖ Landesverband für Dorf- und Stadterneuerung prozessbegleitend unterstützt.

In Baden und Neunkirchen wurden die Kosten vom Land Niederösterreich im Rahmen der Teilnahme an der Aktion Stadterneuerung, in Neunkirchen zusätzlich durch EU-Mittel (Europäischer Fonds für Regionale Entwicklung) gefördert.



Quelle: ZH-Büro DI Liske, 2012

3.2 Die Planung: Grundlagenforschung und Entwurf

Wie bei jeder Abänderung des Bebauungsplans ging dem Planentwurf in den betreffenden Gemeinden eine umfangreiche Grundlagenforschung voraus. Dies ist insbesondere notwendig, um relevante Rahmenbedingungen abschätzen und gegebenenfalls berücksichtigen zu können sowie die Nachvollziehbarkeit der Schutzzonen-Festlegungen zu dokumentieren.

Die Arbeitsschritte von der Bestandserhebung bis zum Planentwurf folgten in den sechs Gemeinden zwar einem ähnlichen Prinzip, unterschieden sich aufgrund individueller Vorgangsweisen jedoch im Detail.

Erhebung vor Ort und Fotodokumentation

Gemeinsam mit dem Bundesdenkmalamt, der Gemeindevertretung und dem Ortsplaner wurden sämtliche Objekte innerhalb eines vorweg gemeinsam definierten Bearbeitungsgebiets vor Ort erhoben und in einer Fotodokumentation erfasst. Dabei wurde jeweils der gesamte Gebäudebestand inklusive des Bauzustandes erhoben. Dies diente dabei gleichzeitig als Grundlage für eine nachfolgende Kategorisierung.

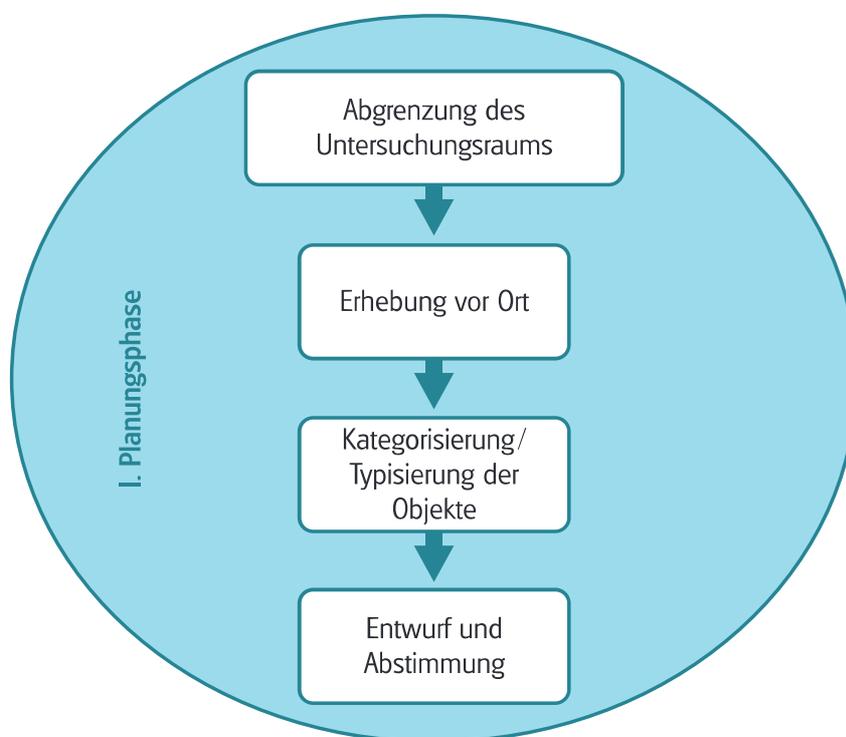


Abbildung 7: Ablauf der Planungsphase

Quelle: ZT-Büro DI Liske, 2012

Typisierung und Kategorisierung der Objekte

Als nächster Schritt wurden die Objekte hinsichtlich einer etwaigen Schutzwürdigkeit klassifiziert („Typisierung“) und folgenden Kategorien zugeordnet („Kategorisierung“):

I Objekte unter Denkmalschutz

Objekte, die bereits per Bescheid des Bundesdenkmalamtes unter Denkmalschutz stehen

II Schutzwürdige Objekte

Objekte, die zwar nicht per Bescheid des Bundesdenkmalamtes unter Denkmalschutz stehen, aufgrund ihrer bauhistorischen, künstlerischen oder kulturellen Bedeutung jedoch als grundsätzlich schützenswert im Sinne des Denkmalschutzgesetzes eingestuft werden

III Ensembleschutzwürdige/ ensemblebedeutsame Objekte/Stadtbildzonen

Objekte, für die eine Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz aufgrund ihrer bauhistorischen, künstlerischen

oder kulturellen Bedeutung nicht angedacht ist, die jedoch gemeinsam mit anderen Objekten aufgrund ihres Erscheinungsbildes, der Gebäudetypologie oder ihrer Situierung im Straßenraum prägend sind

IV Objekte mit dörflichem Charakter

Objekte, die im Straßenraum den dörflichen Charakter prägen

V Strukturbedeutsame Freiflächen

Freiflächen, die aufgrund ihrer Charakteristik als strukturbedeutsam eingestuft werden

VI Pufferzonen/Ortsbildzonen/Stadtbildzonen

Sensible Übergangsbereiche in unmittelbarem Umfeld geschützter oder schützenswerter Objekte

Denkmalgeschützte Objekte



Schutzwürdige Objekte



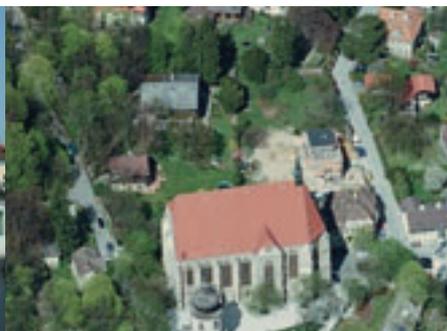
Ensembleschutzwürdige Objekte



Objekte mit dörflichem Charakter



Strukturbedeutsame Freiflächen



Pufferzonen/Ortsbildzonen/Stadtbildzonen



Abbildung 8: Beispiele für Objekte in den unterschiedlichen Schutzzonenkategorien

Quelle: ZT-Büro DI Liske, 2008

Das Ergebnis der auf diese Weise erhobenen Objekte kann beispielsweise so aussehen:

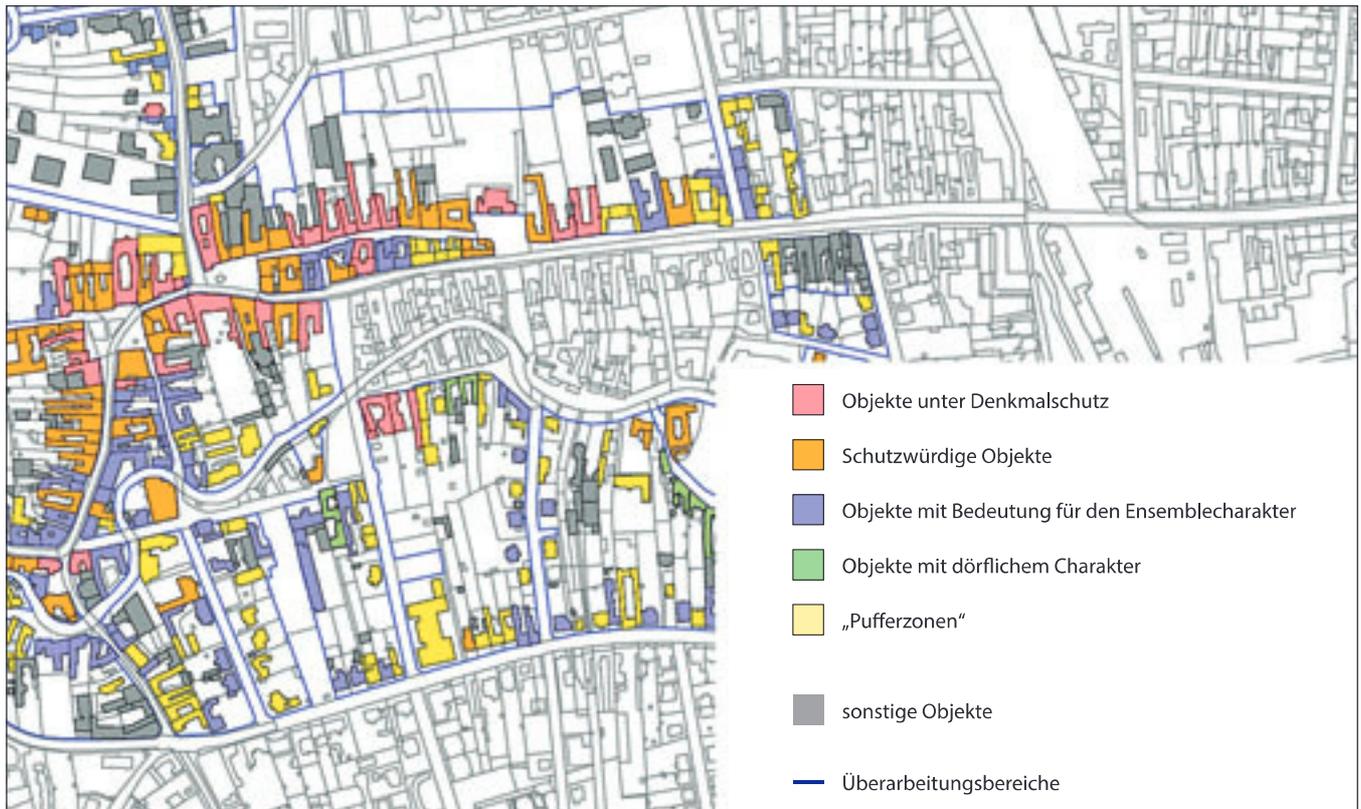


Abbildung 9: Typisierung in abgegrenzten Untersuchungsbereichen (Beispiel Mödling)

Quelle: ZT-Büro DI Liske, 2006

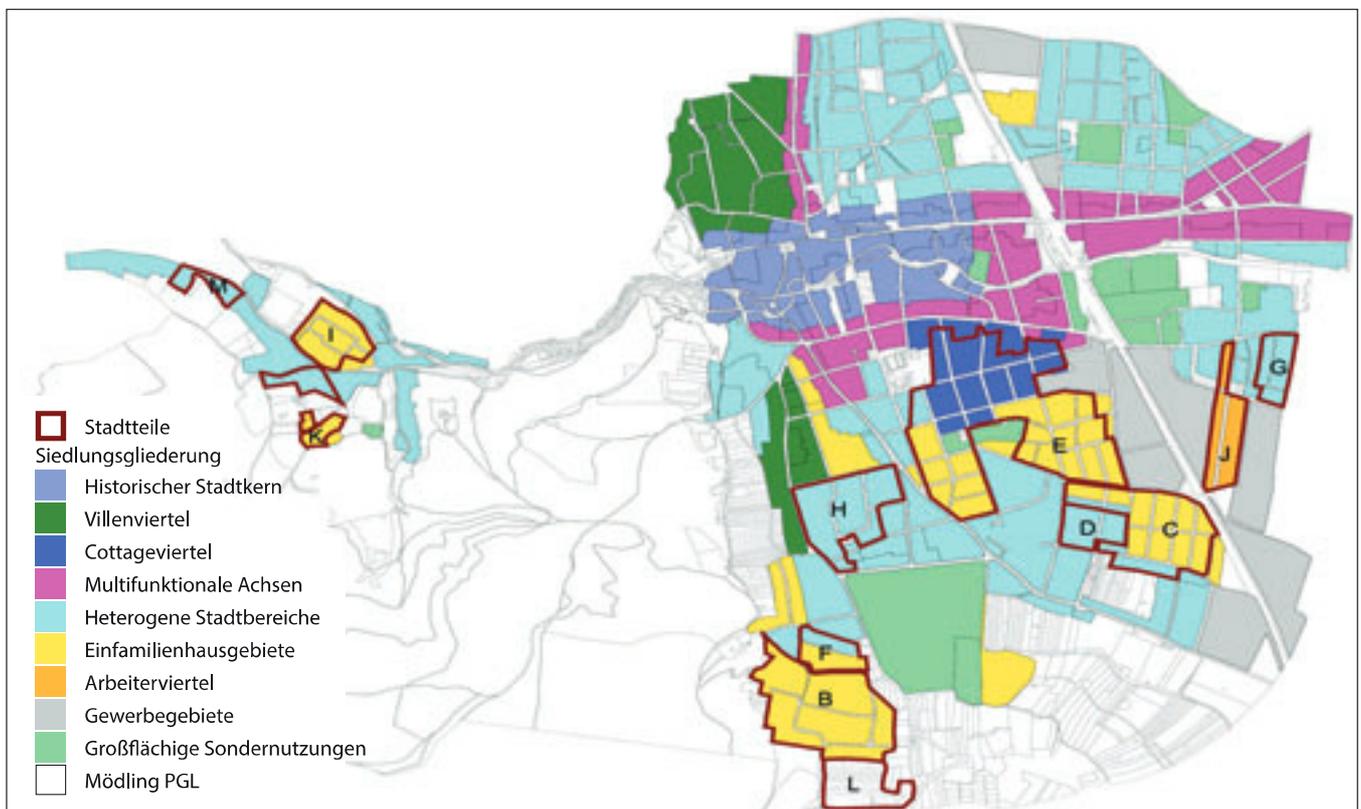


Abbildung 10: Siedlungsstrukturelle Gliederung (Beispiel Mödling)

Quelle: ZT-Büro DI Liske, 2006.

Die dargestellte Typisierung der unterschiedlichen Objekte im Untersuchungsbereich nach der vorgestellten Systematik wurde überwiegend im Zuge der Erhebung vor Ort mit den zuständigen Fachleuten (Bundesdenkmalamt, Bauamt, Bürgerinnen und Bürger mit historischem Fachwissen, etc.) vorgenommen. Die planliche Aufarbeitung und gegebenenfalls die Erstellung einer Datenbank erfolgten durch den Ortsplaner.

Weiterführend wurden in den Gemeinden Baden, Bad Vöslau und Mödling für weite Teile des Gemeindegebiets siedlungsstrukturelle Gliederungen erarbeitet und in die Planung

mit einbezogen, um so differenzierte Regelungen aufgrund unterschiedlicher stadträumlicher Charakteristika in die Bebauungsplanung mit einfließen zu lassen.

Aus Abbildung 10 ist ersichtlich, dass sich etwa das Gemeindegebiet von Mödling in insgesamt neun unterschiedliche siedlungsstrukturelle Bereiche untergliedern lässt: historischer Stadtkern, Villenviertel, „Cottageviertel“, multifunktionale Achsen, heterogene Stadtbereiche, Einfamilienhausgebiete, „Arbeiterviertel“, Gewerbegebiete und großflächige Sondernutzungen.



Abbildung 11: Siedlungsstrukturelle Bereiche (Beispiel Mödling)

Quelle: ZT-Büro DI Liske, 2006

Ergänzend zu der dargestellten Gliederung ist anzumerken, dass unter dem Begriff „Cottageviertel“ im Falle von Mödling ein Bereich südlich der Friedrich Schiller-Straße zusammengefasst wurde, der von überwiegend späthistoristischen und/oder secessionistischen Einfamilienhäusern, Villen, Kleinvillen, Wohnhäusern und Doppelwohnhäusern mit Gärten und

Vorgärten geprägt ist. Das ausgewiesene „Arbeiterviertel“ befindet sich östlich der Südbahntrasse und stellt ursprünglich eine Arbeitersiedlung dar, die im Zusammenhang mit einer ehemaligen Lokomotiv- bzw. Schuhfabrik entstanden und durch ein geschlossenes Ensemble von eingeschobigen Giebelwohnhäusern geprägt ist.

Aufbauend auf die vorgenommene Typisierung und vor dem Hintergrund einer siedlungsstrukturellen Gliederung des Ge-

meindegebiets lassen sich Schutzzonekategorien ableiten, deren planliche Darstellung Abbildung 12 verdeutlicht.



Abbildung 12: Siedlungsstrukturelle Gliederung und Schutzzonekategorien (Beispiel Mödling)

Quelle: ZT-Büro DI Liske, 2007

Die Kategorisierung der einzelnen Objekte und Gebäude erfolgte in den betreffenden Gemeinden zwar nach einem grundsätzlich einheitlichen Prinzip, unterscheidet sich jedoch

aufgrund individueller Besonderheiten in Anzahl und Ausprägung der jeweiligen Kategorien.

	Bad Vöslau	Baden	Brunn am Gebirge	Wiener Neustadt	Neunkirchen	Mödling
I	01: Schutzzone mit Objekten unter Denkmalschutz	01: Schutzzone mit Objekten unter Denkmalschutz	01: Objekte unter Denkmalschutz	01: Gebäude unter Denkmalschutz	01: Gebäude unter Denkmalschutz	01: Schutzzone mit Objekten unter Denkmalschutz
II	02: Schutzzone mit schutzwürdigen Objekten	02: Schutzzone mit schutzwürdigen Objekten	02: Schutzwürdige Objekte	02: Schutzwürdige Gebäude	02: Schutzwürdige Objekte	02: Schutzzone mit schutzwürdigen Objekten
III	03: Schutzzone mit ensemblesbedeutsamen Objekten	03: Schutzzone mit ensemblesbedeutsamen Objekten	03: Ensembleschutz-würdige Objekte	03: Ensembleschutz-würdige Gebäude	03: Stadtbildzone	03: Schutzzone mit ensemblesbedeutsamen Objekten
IV	04: Schutzzone mit mit dörflichem Charakter					04: Schutzzone mit mit dörflichem Charakter
V						05: Schutzzone mit strukturbedeutsamen Freiflächen
VI	05: Pufferzone	04: Ortsbildzone	04: Pufferzone	04: Stadtbildzone	04: Pufferzone	06: Pufferzone

Abbildung 13: Übersicht unterschiedlicher Schutzzonekategorien

Quelle: ZT-Büro DI Liske, 2012

Entwurf und Abstimmung

Schließlich wurden in einem nächsten Schritt vom Ortsplaner in Zusammenarbeit mit der Gemeinde (eventuell auch unter Einbeziehung des Bundesdenkmalamtes) im Bebauungsplan kleinteilig „Schutzzone“ ausgewiesen, gegebenenfalls samt Abänderung des Wortlauts der Verordnung zum Bebauungsplan.

Dieser „Vorentwurf“ diente dabei im Weiteren als Diskussionsgrundlage für nachfolgende BürgerInnenbeteiligungsprozesse bzw. zur Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung und den zuständigen politischen Gremien.

3.3 Das Prinzip: Kommunikation und Partizipation

Als nächster Schritt folgte in den Gemeinden Baden, Mödling und Neunkirchen ein BürgerInneninformations- bzw. BürgerInnenbeteiligungsverfahren, in sämtlichen Gemeinden aber

jedenfalls eine Abstimmung mit Verwaltung und Politik.

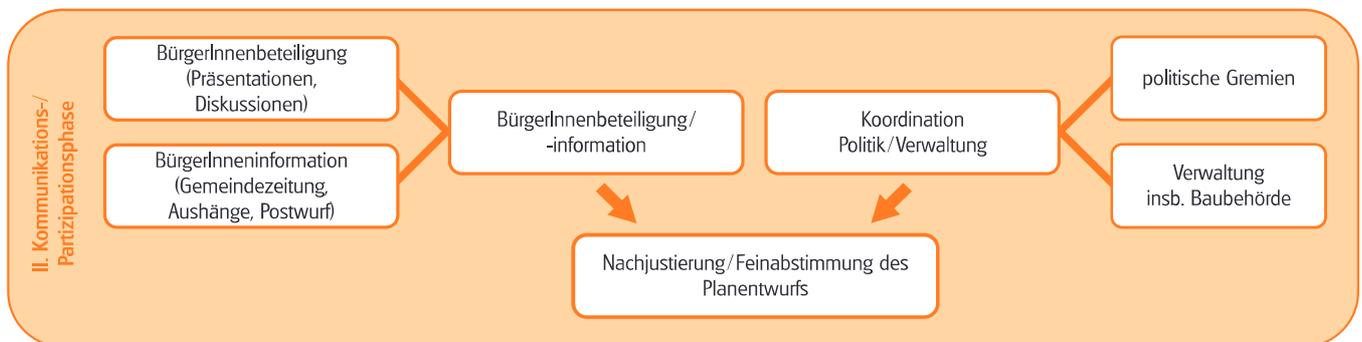


Abbildung 14: Ablauf der Kommunikations- und Partizipationsphase

Quelle: ZT-Büro DI Liske, 2012

BürgerInnenbeteiligung und BürgerInneninformation

Eine wesentliche Voraussetzung zur Förderung des „Schutz-zonenmodells“ durch das Land Niederösterreich im Rahmen der Aktion Stadterneuerung ist die Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger in das Verfahren, um die Identifikation, Akzeptanz und Eigenverantwortung der Bevölkerung zu stärken. Die Art des BürgerInnenbeteiligungsverfahrens variiert dabei je nach Gegebenheiten in Form (Informationsveranstaltung, Workshop etc.) und Umfang (von mehreren kleinen bis zu wenigen großen Veranstaltungen).

So wurden etwa in Baden zahlreiche sogenannte „Grätzl-termine“ angeboten, bei denen sich insgesamt bis zu 2 000 Bürgerinnen und Bürger beteiligten. In Mödling und Neunkirchen wurden wenige, allerdings größere Veranstaltungen durchgeführt, zu denen die Eigentümerinnen und Eigentümer der betroffenen Objekte persönlich eingeladen wurden.

Die Gemeinden Mödling und Brunn am Gebirge bieten ihren Bürgerinnen und Bürgern zusätzlich Informationsmaterial in Form eines Leitfadens bzw. einer Broschüre an, um das Verständnis und die Akzeptanz für die neuen rechtlichen Regelungen und Auswirkungen zu stärken.

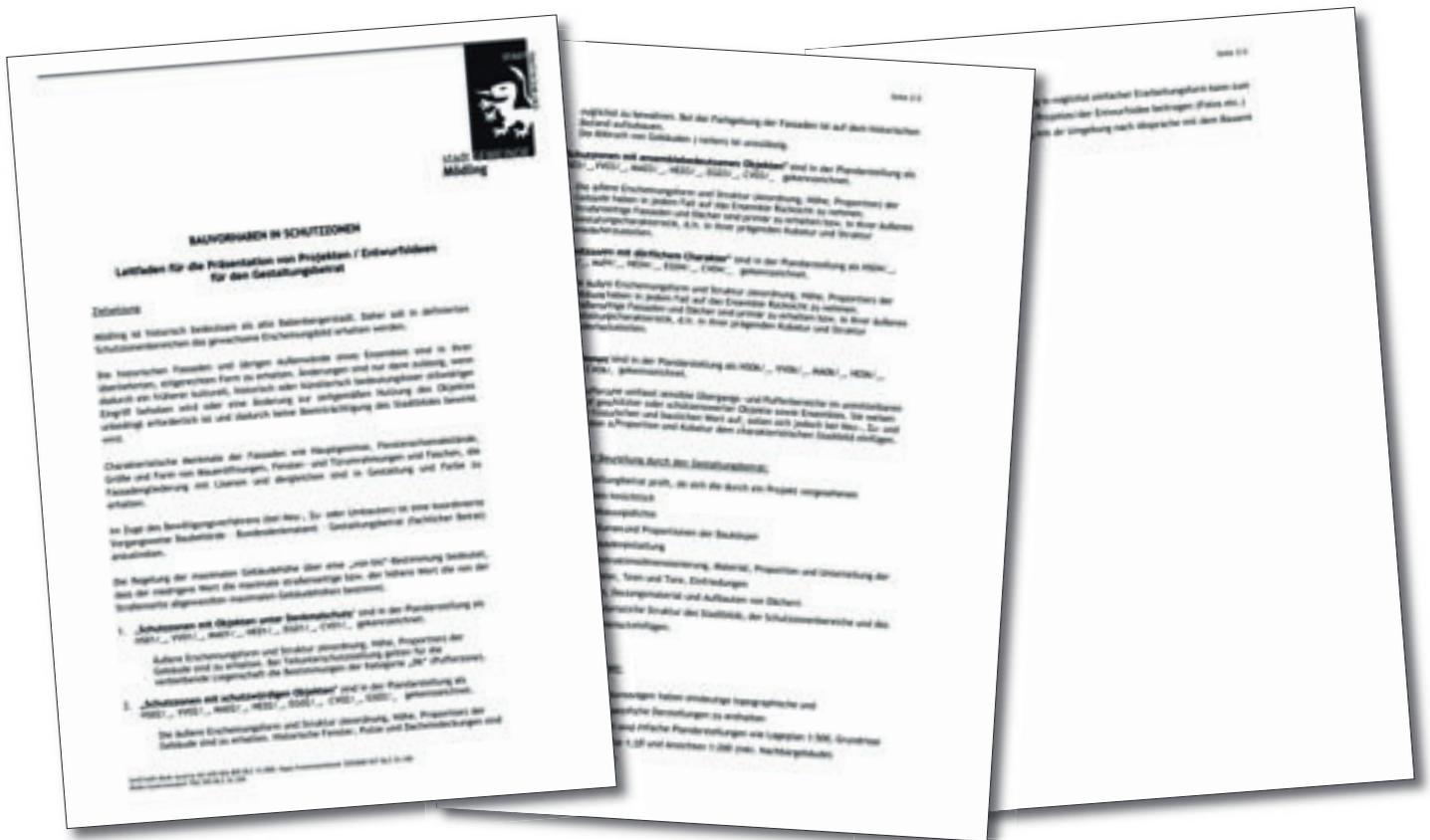


Abbildung 15: Beispiel für einen Leitfaden betreffend Bauvorhaben in Schutz-zonen (Mödling)

Quelle: ZT-Büro DI Liske, 2012.

Politik und Verwaltung

Parallel zu den BürgerInnenbeteiligungsprozessen fanden sich die zuständigen Vertreterinnen und Vertreter der politischen Gremien (Ausschüsse, Gemeinderat) zusammen, um einerseits die vorgeschlagenen Planungsmaßnahmen zu dis-

kutieren sowie andererseits die Ergebnisse der BürgerInnenbeteiligung zu reflektieren und diese gegebenenfalls in das Verfahren einfließen zu lassen. Ergebnis dieses Arbeitsschrittes war somit eine Empfehlung zur öffentlichen Auflage der Abänderung des Bebauungsplans.

3.4 Der letzte Schritt: Auflage und Beschluss

Der Ablauf der Beschlussphase bei Einführung von „Neuen Schutzzonen“ verläuft gemäß den Bestimmungen des §72 der Niederösterreichischen Bauordnung und entspricht somit den generellen Verfahrensvorgaben zur Abänderung eines Bebauungsplans.

Öffentliche Auflage und Möglichkeit der Stellungnahme

Wie unter §72 der Niederösterreichischen Bauordnung festgelegt, ist der Änderungsentwurf des Bebauungsplans vor dem Gemeinderatsbeschluss durch sechs Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) zur allgemeinen Einsicht aufzulegen, wobei dies öffentlich kundzumachen ist. Innerhalb der Auflagefrist ist

die Allgemeinheit berechtigt, zum Entwurf schriftlich Stellung zu nehmen, wobei auf diese Möglichkeit in der Kundmachung ausdrücklich hinzuweisen ist. Die Eigentümerinnen und Eigentümer der von der Änderung betroffenen Grundstücke sind über die Auflage auch gesondert zu verständigen.

Gemeinderat und Beschluss

Nach erfolgter öffentlicher Auflage ist die vorgesehene Abänderung des Bebauungsplans vom Gemeinderat zu beschließen. Rechtzeitig – das heißt innerhalb der öffentlichen Auflagefrist – abgegebene Stellungnahmen sind dabei in Erwägung zu ziehen.

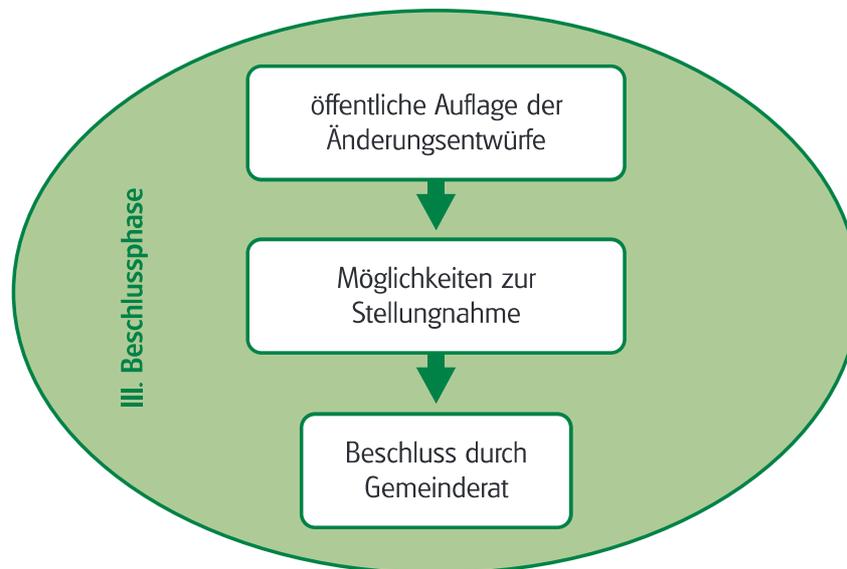


Abbildung 16: Ablauf der Beschlussphase

Quelle: ZT-Büro DI Liske, 2012

4. Spezifische Regelungen und differenzierte Vorgangsweisen

Auch wenn sich der Prozess bis zum Beschluss der „Neuen Schutzzonenmodelle“ in den sechs Gemeinden Baden, Bad Vöslau, Brunn am Gebirge, Mödling, Neunkirchen und Wiener Neustadt grundsätzlich sehr ähnlich darstellte, gibt es aufgrund gemeindespezifischer Besonderheiten doch unterschiedliche

Ausprägungen der entsprechenden Regelungen und Vorgangsweisen. Dieser Spielraum für individuelle Regelungen bietet Flexibilität und stellt dadurch einen Mehrwert des Instruments dar.

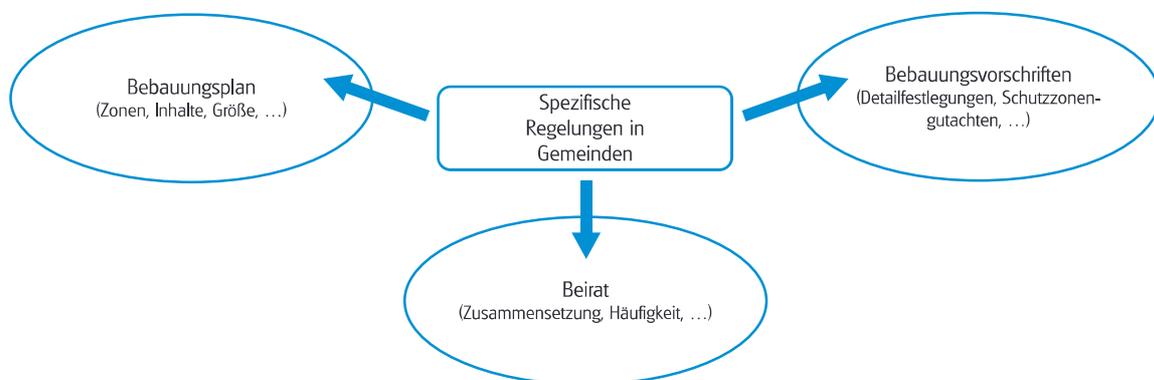


Abbildung 17: Bereiche spezifischer Regelungen der Städte bzw. Gemeinden

Quelle: ZT-Büro DI Liske, 2012

4.1 Größe der ausgewiesenen Schutzzonenbereiche

Die Gesamtgrößen der ausgewiesenen Schutzzonenbereiche in den betreffenden Gemeinden variieren in starkem Ausmaß.

Entsprechend dem Umfang des bauhistorisch wertvollen Bestands wurde in Baden, Bad Vöslau und Mödling nahezu das gesamte Ortsgebiet untersucht, in Wiener Neustadt, Brunn am Gebirge und Neunkirchen dagegen lediglich der Ortskern bzw. die Altstadt.

Die folgenden Abbildungen geben einen Überblick über die Gesamtgröße der Schutzzonenbereiche und die anteilmäßige Größe der jeweiligen Schutzzonenkategorien gemessen am gewidmeten Bauland (die Stadtgemeinde Neunkirchen ist hierbei ausgenommen, da die Schutzzonen bei Redaktionsschluss noch nicht verordnet wurden):

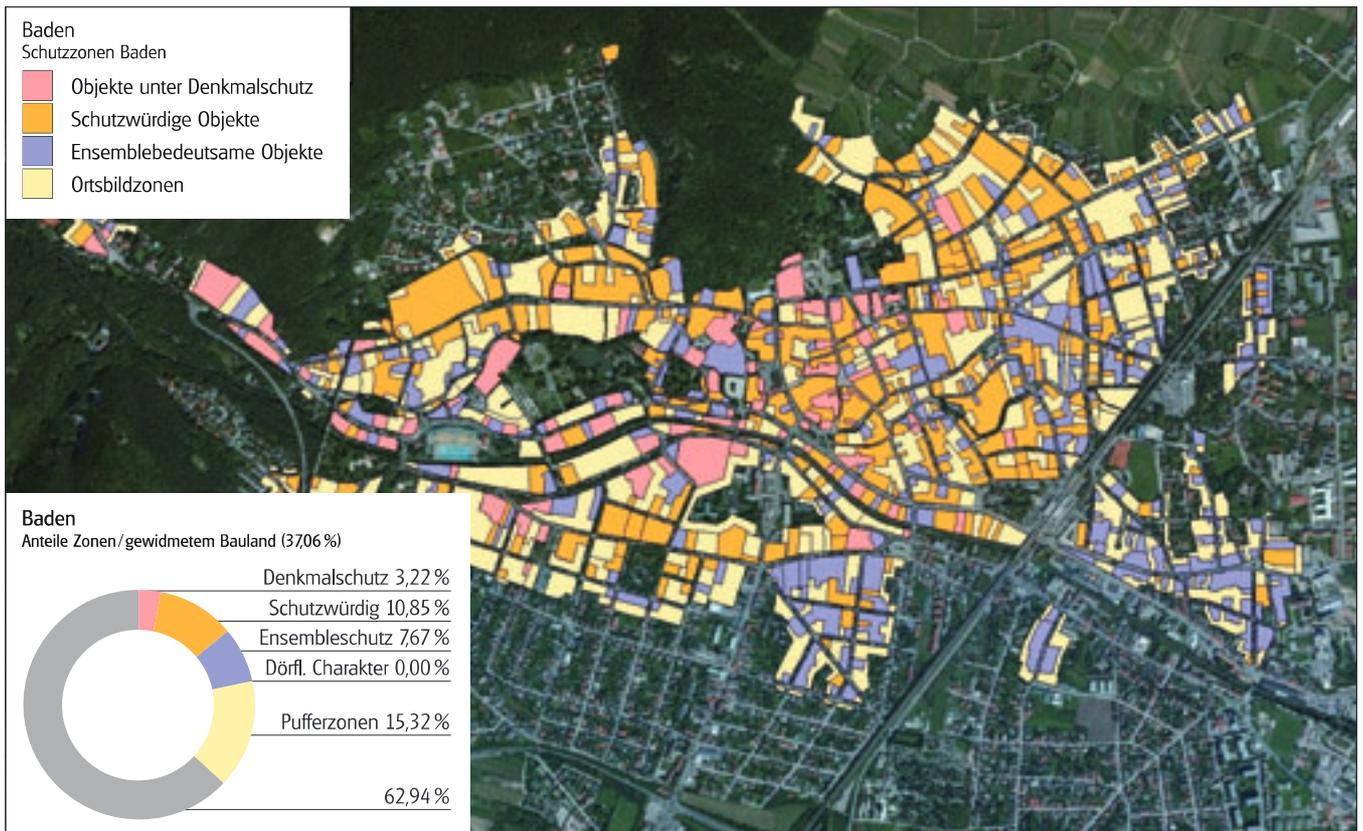


Abbildung 18: Schutzzone in Baden

Quelle: ZT-Büro DI Liske, 2012

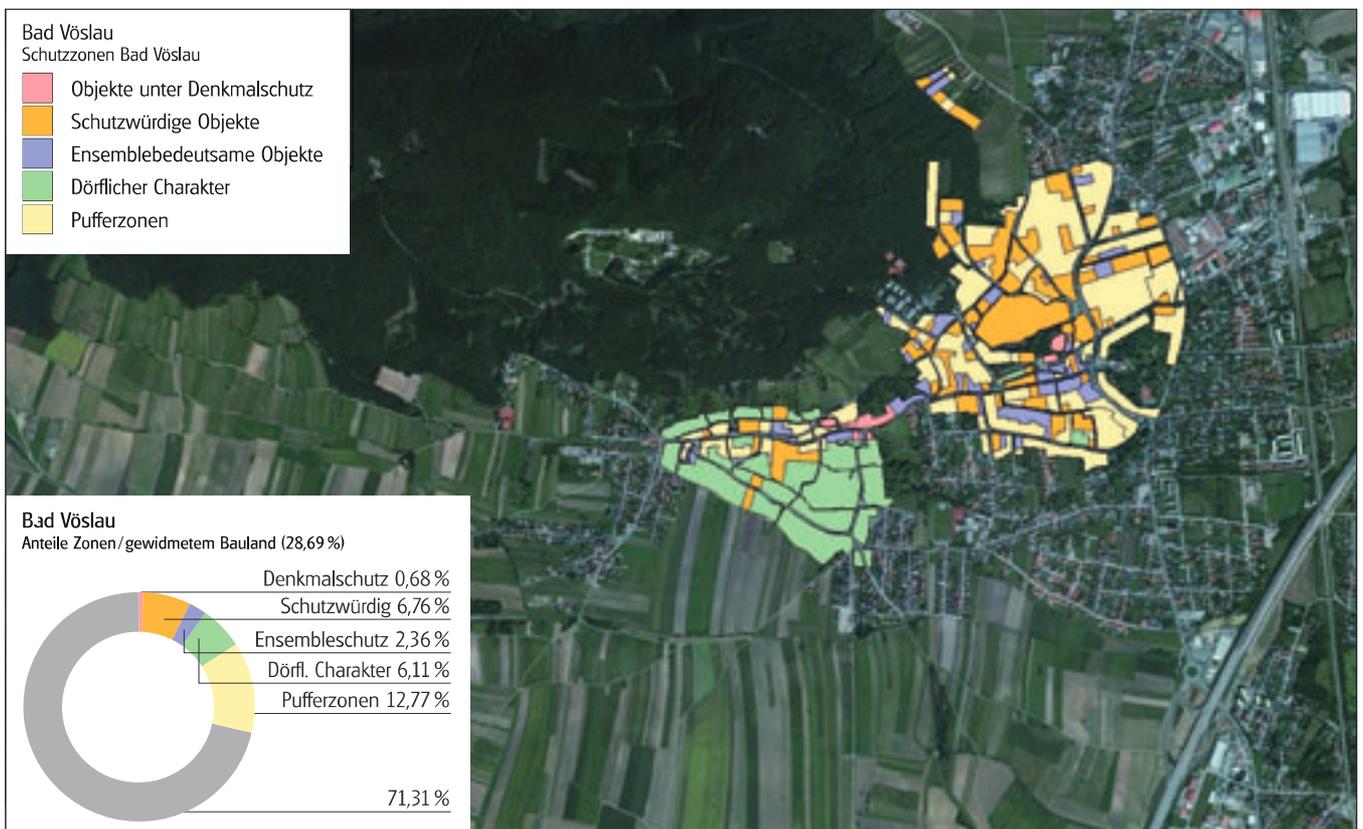


Abbildung 19: Schutzzone in Bad Vöslau

Quelle: ZT-Büro DI Liske, 2012



Abbildung 20: Schutzzone in Brunn am Gebirge

Quelle: ZT-Büro DI Liske, 2012

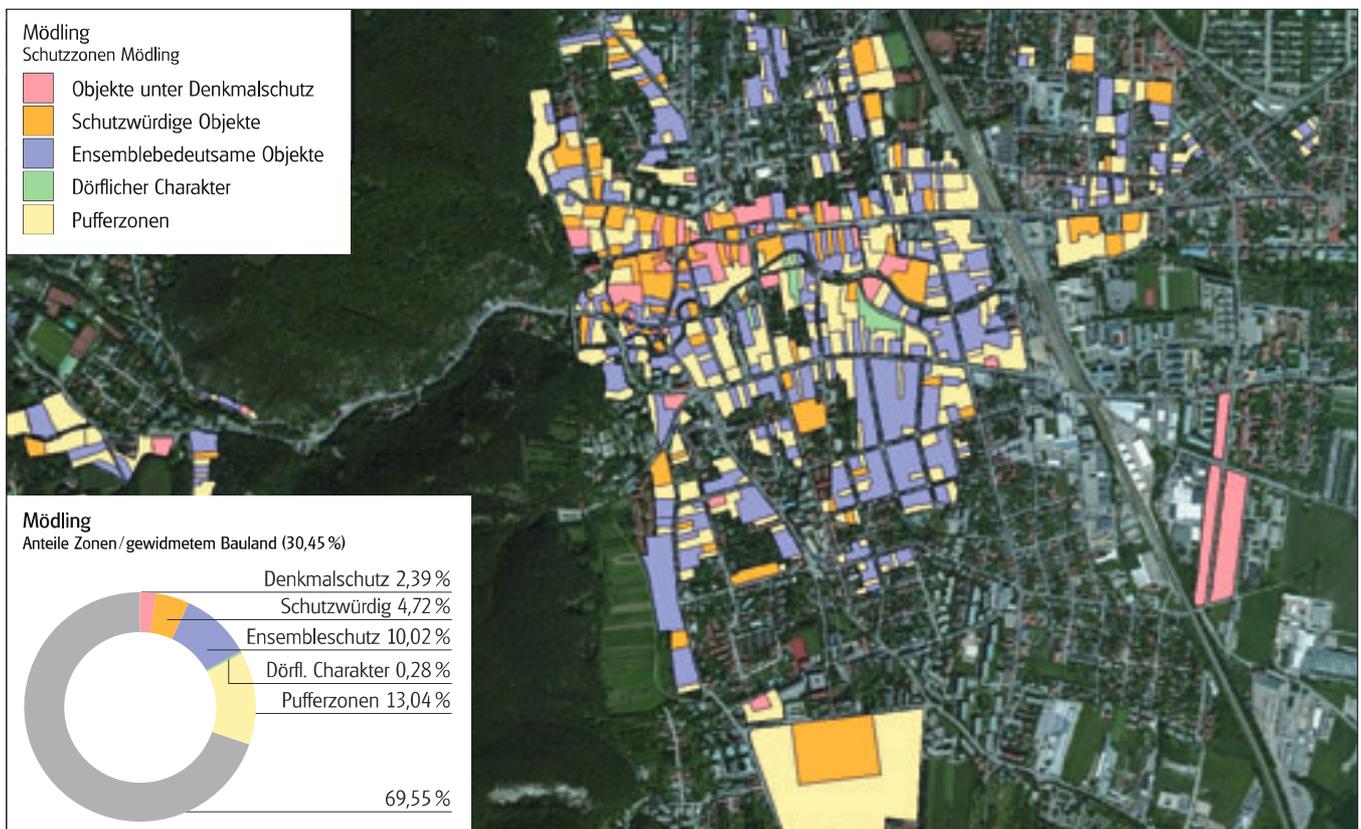


Abbildung 21: Schutzzone in Mödling

Quelle: ZT-Büro DI Liske, 2012

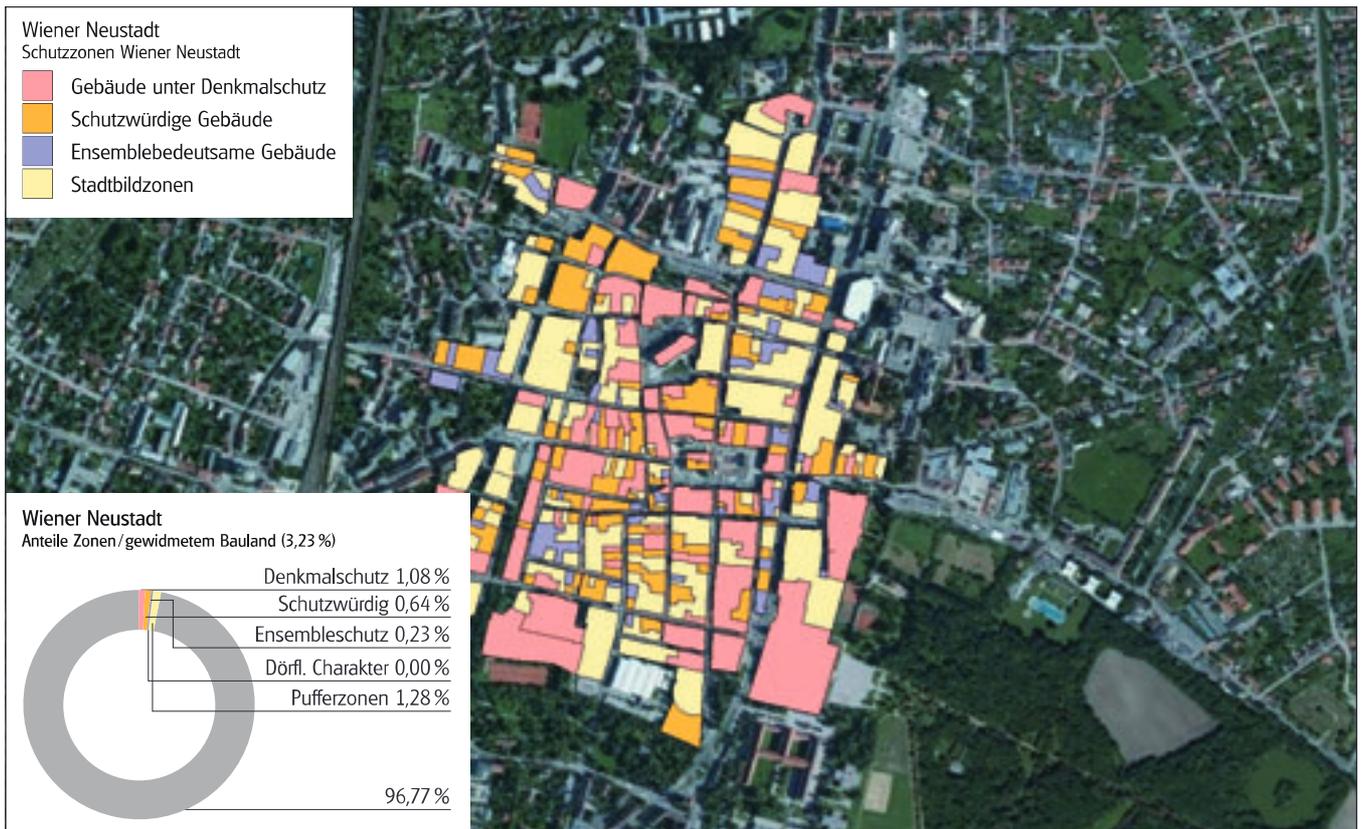


Abbildung 22: Schutzzone in Wiener Neustadt

Quelle: ZT-Büro DI Liske, 2012

4.2 Regelungen des Bebauungsplans

Grundsätzlich liegt eine wesentliche Zielsetzung der Implementierung der „Neuen Schutzzone Modelle“ im Bebauungsplan in einer verstärkten Orientierung am baulichen Bestand und in der Sicherung von Potentialen für eine künftige Entwicklung. Gemäß der im Kapitel 3.2 beschriebenen Typisierung des Baubestandes wurden daher in den betreffenden Gemeinden im Bebauungsplan kleinteilig Schutzzone unterschiedlicher Kategorien ausgewiesen.

Diese Schutzzone Kategorien fassen jeweils Objekte gleicher Typisierung zusammen, wobei für die jeweiligen Schutzzone Kategorien spezifische Bebauungsplanfestlegungen bzw. Bebauungsbestimmungen definiert wurden:

- Bereiche mit Objekten unter Denkmalschutz wurden grundsätzlich in einer Kategorie „01“ zusammengefasst. Innerhalb dieser Kategorie wurde aufgrund der Tatsache, dass bei Bauvorhaben auch immer eine Bewilligung des Bundesdenkmalamtes notwendig ist, auf Bebauungsplanfestlegungen und Bebauungsbestimmungen verzichtet.
- Generell wurde in den Gemeinden zur Erhöhung der Flexibilität von einer Festlegung von Bebauungsdichten innerhalb der Schutzzone Kategorien „02“ (schutzwürdige

Objekte), „03“ (Ensembleschutz) und „04“ (Objekte mit dörflichem Charakter) Abstand genommen.

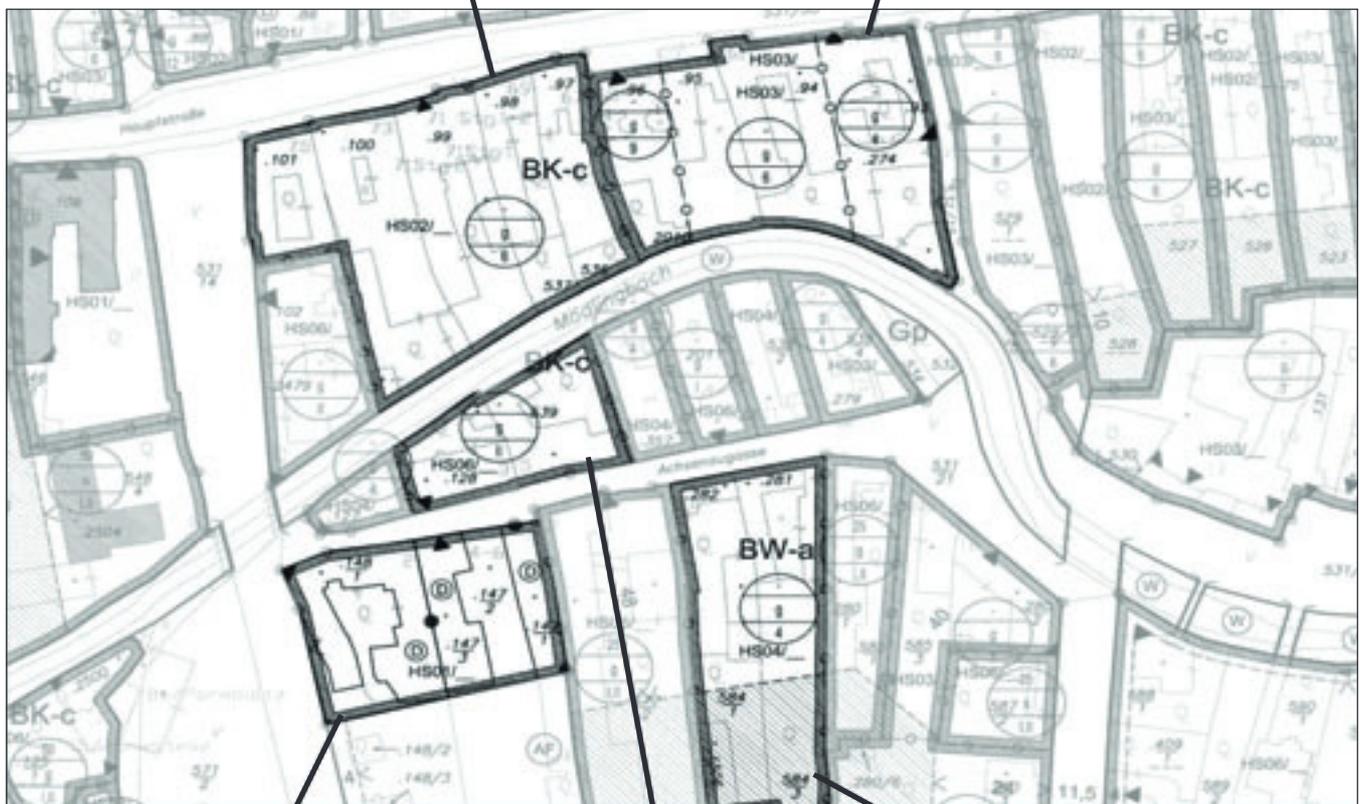
- In Pufferzone/Ortsbildzone/Stadtbildzone wurden die Bebauungsplanfestlegungen auf die Zielsetzung, etwaige negative Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld erhaltenswerter Objekte und Ensembles hintanzuhalten, abgestimmt.
- Größere derzeit unbebaute Bereiche wurden durch Baufluchtlinien oder Freiflächen im Bestand gesichert, wobei entsprechende Reserven für künftige bauliche Erweiterungen in strukturverträglichem Umfang berücksichtigt wurden.
- Bestimmungen über die zulässigen Bebauungshöhen, die wesentliche Regelungsinhalte der „Neuen Schutzzone Modelle“ darstellen, wurden mittels Bauklassen oder höchstzulässigen Gebäudehöhen gemäß dem Bestand festgelegt. Ausnahmen für die höhenmäßigen Festlegungen bilden hier Regelungen in Wiener Neustadt und Baden, welche die höchstzulässige Gebäudehöhe gemäß der Bestandshöhe zu einem definierten Stichtag (Wiener Neustadt) bzw. als die um einen Meter reduzierte Bestandshöhe (Baden) definieren.



Kategorie 02
Schutzzone mit
schutzwürdigen
Objekten



Kategorie 03
Schutzzone mit
ensemblebedeutsamen
Objekten



Kategorie 01
Schutzzone mit
Objekten unter
Denkmalschutz



Kategorie 06
Pufferzonen



Kategorie 04
Schutzzone mit
dörflichem Charakter



Abbildung 23: Beispiel für die Ausweisung im Bebauungsplan (Beispiel Mödling)

Quelle: ZT-Büro DI Liske, 2012

4.3 Regelungen in den Bebauungsvorschriften

Über die (planlichen) Festlegungen im Bebauungsplan hinaus wurde für die einzelnen Schutzzonenkategorien eine Reihe **spezifischer Bebauungsbestimmungen** in den Bebauungsvorschriften formuliert wie etwa Vorschriften zur Ausgestaltung von Fassaden und Dächern, Fenstern, Türen und Toren, Werbeeinrichtungen oder Einfriedungen.

Ein wesentliches Element der Bebauungsbestimmungen liegt dabei auch in der Möglichkeit der Einholung eines so genannten „**Schutzzonengutachtens**“.

Dieses Schutzzonengutachten definiert sich als „*Nachweis, dass sich im Falle von Neu-, Zu- oder Umbauten die vorgesehenen Maßnahmen hinsichtlich Bebauungsdichte, Volumen und Proportionen der Baukörper, Fassadengestaltung, Konstruktionsdimensionierung, Material, Proportion und Unterteilung der Fenster, Türen und Tore sowie Form, Deckungsmaterial und Aufbauten von Dächern in die charakteristische Struktur des Stadtbildes, der Schutzzone und des Objekts harmonisch einfügen.*“

Grundsätzlich sind die Bebauungsvorschriften in den betreffenden Gemeinden sehr ähnlich aufgebaut, jedoch mit gewissen Differenzierungen in der Formulierung und der

Schwerpunktsetzung, so hat etwa Wiener Neustadt sehr spezifische Festlegungen hinsichtlich „Werbeanlagen“.

Als **individuellen Regelungen** kommen beispielsweise derzeit zur Anwendung:

- Das Instrument des „Schutzzonengutachtens“ ist in Wiener Neustadt nicht vorgesehen.
- Bezüglich der Regelung von „Abbruchverboten“ in der Schutzzonenkategorie „02“ (schutzwürdige Objekte) wurde entweder ein generelles Abbruchverbot (Baden, Bad Vöslau, Mödling) oder ein weitgehendes Abbruchverbot mit Ausnahme von nicht schutzwürdigen Gebäudeteilen (Brunn/Gebirge, Wiener Neustadt) festgelegt.
- Vereinzelt wurde die maximale Anzahl der Hauptgeschoße auf die entsprechende Bauklassenzahl beschränkt (Baden, Bad Vöslau).
- Innerhalb der „Ortsbildzone“ wurde in Baden die maximale Kubatur im Neubaufall auf 80% des Wertes aus dem Bebauungsplan beschränkt.

4.4 Organisation von Beiräten

Zur Beurteilung von Bauansuchen in Schutzzonen bzw. zur Behandlung/Erstellung von Schutzzonengutachten wurden in den meisten Gemeinden Beiräte eingerichtet und im Bedarfsfall beigezogen, die sich aus Expertinnen und Experten wie externen Gutachterinnen bzw. Gutachtern oder Mitarbeiterin-

nen bzw. Mitarbeitern des Bundesdenkmalamts und fallweise Personen aus den politischen Gremien der Gemeinden zusammensetzen.

Zusammensetzung, Häufigkeit der Einberufung und Übernahme der Beiratskosten sind unterschiedlich.

	Zusammensetzung Beirat/ ExpertInnengremium	Häufigkeit Beirat/ ExpertInnengremium	Kosten Beirat/ ExpertInnengremium
Baden	Bundesdenkmalamt + 2 externe ArchitektInnen	bisher 5x einberufen	werden BauwerberInnen überbunden
Bad Vöslau	3er-Kollegium (Bundesdenkmalamt, Bauamt, externe/r ArchitektIn)	zumeist nicht notwendig (erst einmal einberufen)	–
Brunn am Gebirge	Bundesdenkmalamt, Bauamt, BaureferentIn, OrtsplanerIn	noch nicht einberufen	werden BauwerberInnen überbunden
Mödling	2 externe ArchitektInnen (aus einem 5er Pool) + ggf. Bundesdenkmalamt	4 bis 5 mal im Jahr	von Gemeinde budgetär berücksichtigt
Wiener Neustadt	Baubehörde + ggf. Bundesdenkmalamt	–	–
Neunkirchen	(derzeit lediglich Stellungnahme Bundesdenkmalamt)	(noch nicht einberufen)	(noch nicht angewendet)

Abbildung 24: Unterschiedliche Formen des Beirats/ExpertInnengremiums

Quelle: DI Liske, 2012

5. Bisherige Erfahrungen

Obwohl die „Neuen Schutzzonenmodelle“ erst relativ kurze Zeit in den Städten und Gemeinden als Instrument zur Anwendung kommen, war es im Hinblick auf die inhaltliche Fragestellung der vorliegenden Broschüre wichtig, bereits erste praktische Ergebnisse und Erfahrungen zu sammeln und darzustellen. Zu diesem Zweck wurden Prozessbeteiligte wie Personen aus den politischen Gremien, Personen der kommunalen Verwaltung (insbesondere aus den Bauabteilungen) und des Bundesdenkmalamtes in persönlichen Gesprächen um Erfahrungsberichte und Verbesserungsvorschläge aus ihrer Sicht gebeten.

Abgefragt wurden dabei:

- der Anlassfall zur Einführung von Schutzzonen
- die Vorgangsweise bis zum Gemeinderatsbeschluss
- die Darstellung der Handhabung von BürgerInneninformation, Kostendeckung etc.
- die Darstellung bzw. Einschätzung der Erfahrungen
- die Einschätzung der Auswirkungen der „Schutzzonenmodelle“ auf Objektgestaltung, Stadt- und Ortsbild sowie Bewusstseinsbildungsprozesse

Im Zuge dieser Befragungen sollte insbesondere auch auf die unterschiedlichen Sichtweisen (Personen aus den politischen Gremien, Personen der kommunalen Verwaltung, Bundesdenkmalamt bzw. Bauwerberinnen und Bauwerber) Bezug genommen werden.

Aufgrund der frühzeitigen Einbindung aller Beteiligten sowie der Beratung der Bauwerberinnen und Bauwerber durch die Baubehörden (gegebenenfalls auch des Bundesdenkmalamts und externer Expertinnen und Experten) hat es bislang nur wenige Fälle gegeben, in denen tatsächlich die Einberufung eines Beirats zur Beurteilung der Projekte notwendig wurde. In manchen Gemeinden hat sich durch diese überaus praktikable Vorgangsweise auch noch gar keine Notwendigkeit dazu ergeben.

5.1 Einschätzung der Personen aus den politischen Gremien

Im Allgemeinen wird die Einführung der „Neuen Schutzzonenmodelle“ von den politischen EntscheidungsträgerInnen in den jeweiligen Städten und Gemeinden **überwiegend positiv** bewertet.

Die bisherige Praxis wird grundsätzlich positiv beurteilt, es werden in Einzelfällen jedoch Interessenskonflikte im Spannungsfeld zwischen „ordnenden Maßnahmen“ und „Eingriffen in Privatrechte“ bzw. zwischen „Schutzinteressen“ und „Fragen des individuellen Geschmacks“ angesprochen.

Je nach Sichtweise wird das Instrumentarium daher in einzelnen Anlassfällen als „zu einschränkend“ oder aber „zu weich und offen“ empfunden.

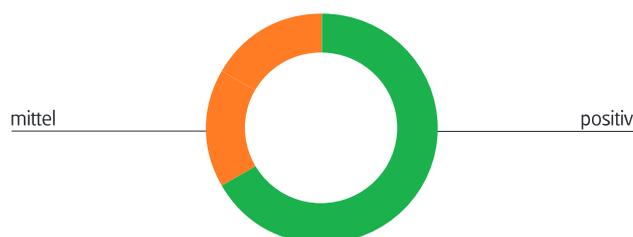


Abbildung 25: Erfahrungen der Personen aus den politischen Gremien in den Gemeinden mit Schutzzonen

Quelle: DI Liske, 2012

5.2 Einschätzung der Personen der kommunalen Verwaltung

Die zuständigen Abteilungen der betroffenen Stadtverwaltungen (insbesondere die Bauabteilungen) haben bislang **ausschließlich positive Erfahrungen** mit der Einführung der „Neuen Schutzzonenmodelle“ gemacht. Besonders bei problematischen Projekten wird eine verbesserte Handhabung der

baurechtlichen Vorschriften gesehen, auch ist ein höherer Detaillierungsgrad im Bewilligungsverfahren festzustellen. Anzumerken ist lediglich, dass aufgrund der Erfahrungen in der Praxis laufend Nachjustierungen des Instruments vorzunehmen sind.

5.3 Einschätzung des Bundesdenkmalamts

Ob und in welcher Intensität das Bundesdenkmalamt in die Grundlagenforschung, die Formulierung von Bestimmungen bzw. die Beratung der Bauwerberinnen und Bauwerber oder die Öffentlichkeitsarbeit eingebunden ist, hängt in hohem Maße von der Eigeninitiative aller handelnden Personen ab. Für die Städte und Gemeinden mit „Neuen Schutzzonenmodellen“ wurde eine **sehr gute und intensive Kooperation** gefunden, die sich mit dem Ziel einer für alle Beteiligten akzeptablen Lösung bei „kritischen“ Projekten bis in die Baubegleitung fortsetzt (soweit die Ressourcen ausreichen).

Die Schutzzonenkategorie „02“ (schutzwürdige Objekte) wird seitens des Bundesdenkmalamts als besonders zweckmäßig beurteilt, da hier bereits frühzeitig entschieden werden kann, ob betreffende Objekte per Bescheid unter Denkmalschutz gestellt werden sollten. Kritisch angemerkt wird allerdings, dass die bestehenden Förderungsmechanismen nicht immer dem Erhaltungsinteresse dienlich sind.

5.4 Erfahrungen aus Sicht der Bauwerberinnen und Bauwerber

Bei Beschreibung der Erfahrungen der Bauwerberinnen und Bauwerber mit dem Instrument der „Neuen Schutzzonenmodelle“ ist wie folgt zu unterscheiden:

- Bauwerberinnen und Bauwerber mit überwiegendem Wohninteresse
- Bauwerberinnen und Bauwerber mit überwiegendem Verwertungsinteresse (maximale Ausnützbarkeit der Bebauungsmöglichkeiten)

5.4.1 Bauwerberinnen und Bauwerber mit überwiegendem Wohninteresse

Betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, bei denen das eigene Wohninteresse im Vordergrund steht, sehen das Instrument in der Praxis grundsätzlich positiv. Wenngleich die Einführung von Schutzzonen gewisse Einschränkungen am eigenen Grundstück nach sich zieht, hat man aber auch in der Nachbarschaft zumeist keine „problematischen“ Entwicklungen zu befürchten. In manchen Gemeinden wird auch eine über die „Schutzzonen-Information“ hinausgehende Beratung in Anspruch genommen. Durch die schon sehr frühe Möglichkeit, Gespräche zwischen der Baubehörde und den Bauwerberinnen bzw. Bauwerbern zu initiieren, können spezifische Fragen und Bedenken geklärt und Planungskosten optimiert werden.



Abbildung 26: Erfahrung der Bauwerberinnen und Bauwerber mit überwiegendem Wohninteresse

Quelle: ZT-Büro DI Liske, 2012

5.4.2 Bauwerberinnen und Bauwerber mit überwiegendem Verwertungsinteresse

Bauwerberinnen und Bauwerber, bei denen die Verwertungsorientierung im Vordergrund steht, sehen das Instrument in der Praxis eher negativ. Grund dafür ist nicht zuletzt die eingeschränkte bauliche Ausnützbarkeit in Kombination mit einem tendenziellen Erhaltungsziel. Der Schutz gegenüber eventuellen negativen Entwicklungen auf Nachbargrundstücken wird allerdings positiv gesehen.

In der Praxis konnte bislang jedoch in beiden Interessenslagen ein Konsens bzw. für alle Beteiligten vertretbarer Kompromiss gefunden werden.

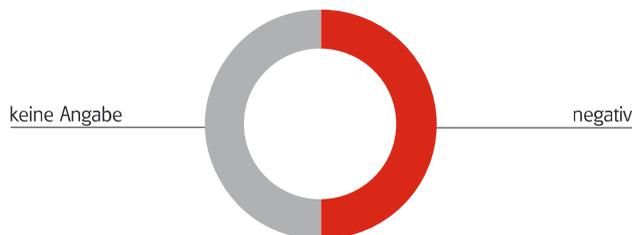


Abbildung 27: Erfahrung der Bauwerberinnen und Bauwerber mit überwiegendem Verwertungsinteresse

Quelle: ZT-Büro DI Liske, 2012

5.5 Rückblick des Ortsplaners

Die Erfahrungen aus der Sicht des betreuenden Ortsplaners beantworten unter anderem drei wesentliche Fragen, die interessierte Gemeinden noch vor der Planung einer „neuen Schutzzone“ beantworten sollten:

Was darf erwartet werden?

Vorausgesetzt, die betreffende Gemeinde verfügt über einen (Teil-) Bebauungsplan oder plant, einen solchen zu erlassen,

darf im Falle der Ausweisung der „Neuen Schutzmodelle“ erwartet werden:

- zielgerichteter Schutz grundsätzlich erhaltenswerter Strukturen
- Flexibilität für unterschiedliche Anforderungen
- Zusammenarbeit, Information und konsensuale Entscheidungsfindung im Zuge von Bauvorhaben
- Bewusstseinsbildung und Akzeptanz durch die Bevölkerung

Was hat sich bewährt/nicht bewährt?

Bewährt haben sich:	Nicht bewährt haben sich:
<ul style="list-style-type: none"> ■ detaillierte Grundlagenforschung ■ frühzeitiges Einbinden des Bundesdenkmalamtes ■ breite Information der Öffentlichkeit ■ frühe Gespräche mit Bauwerberinnen und Bauwerbern ■ Einführung eines Beirats ■ Reflexion und „Nachjustierung“ des Instruments 	<ul style="list-style-type: none"> ■ übermäßige Einflussnahme einzelner Interessensgruppen ■ zu hoher Detaillierungsgrad der Festlegungen

Was sollte besonders beachtet werden?

- Detailschärfe der Grundlagenforschung vor allem im Zuge der Erhebungsarbeiten
- zielführende Abgrenzung der zu untersuchenden siedlungsstrukturellen Bereiche
- Erforderlichkeit der Individualisierung der Vorgangsweise und Regelungen
- Einbindung im Rahmen der Teilnahme an der NÖ Stadterneuerung
- begleitende Information der Bevölkerung (z. B. Leitfaden)
- (laufende) budgetäre Berücksichtigung
- Bestellung und Zusammensetzung eines Beirats
- Begleitende Baukontrolle relevanter Projekte
- Schulung prozessbeteiligter Personen und Entscheidungsgremien

Wie hat sich das Instrument etabliert – konnten die Erwartungen erfüllt werden?

Im Zuge der Befragung der beteiligten Gemeinden wurde deutlich, dass sich das Instrument der „Neuen Schutzmodellen“ bereits eindeutig **positiv etabliert** hat. Angemerkt wird aber auch, dass eine Weiterentwicklung des Instruments aufgrund der Erfahrungen in der laufenden Praxis zielführend wäre.

Auch die **Erwartungen**, die seitens der Behörden an das Instrument gestellt wurden, konnten im Wesentlichen **erfüllt** werden. Grundsätzlicher Tenor ist dabei die Einschätzung, dass der Charakter der typischen Baustrukturen (insbesondere der historischen Zentren und spezieller Bereiche wie Villenviertel, dörfliche Strukturen etc.) erhalten werden kann, was mit den bislang zur Verfügung stehenden Mitteln nur unzureichend möglich war.

6. Auswirkungen und Verbesserungsvorschläge

Obwohl manche Gemeinden erst über einen kurzen Zeitraum der praktischen Arbeit mit dem Instrument der „Neuen

Schutzzonenmodelle“ zurückblicken, können bereits erste Auswirkungen eingeschätzt werden.

6.1 Auswirkungen auf die Objektgestaltung

Ein grundsätzliches Ziel ist es, strukturunverträgliche Lösungen zu vermeiden. Dies ist nicht zuletzt immer in starker Abhängigkeit von den handelnden Personen zu sehen.

Aufgrund der vielfach laufenden Begleitung von Bauprojekten innerhalb von Schutzzonen können aber etwaige negative Entwicklungen tendenziell hintangehalten werden.

Grundsätzlich sind – nicht zuletzt durch die gut funktionierende Zusammenarbeit mit dem Bundesdenkmalamt – vielfach negative Entwicklungen verhindert und teilweise auch positive Akzente gesetzt worden, wodurch das Bewusstsein für Gestaltungsfragen tendenziell gestiegen ist.

6.2 Auswirkungen auf Stadt- und Ortsbild

Auswirkungen auf das Stadt- und Ortsbild sind grundsätzlich nur eingeschränkt „sichtbar“, da beispielsweise negative Entwicklungen, die verhindert werden konnten, im Ortsbild nicht erkennbar sind. Positive Entwicklungen, die durch das Instrument der „Neuen Schutzzonenmodelle“ gefördert wurden, sind hingegen in Form von gelungenen Lösungen sichtbar.

Letztlich ist ein wesentliches Beurteilungskriterium im Falle von Bauvorhaben innerhalb der Schutzzonen die harmonische

Einfügung des jeweiligen Projekts in die charakteristische Struktur des Stadtbildes, wodurch die Forderung nach positiven Einwirkungen auf das umgebende Stadt- und Ortsbild immanent gegeben ist.

In Summe werden daher die „Neuen Schutzzonenmodelle“ in ihren Auswirkungen auf das Stadt- und Ortsbild durchwegs positiv und als Schritt in die richtige Richtung gesehen.

6.3 Auswirkungen auf die Bewusstseinsbildung

Von den beteiligten Gemeinden wird generell festgestellt, dass das **Bewusstsein der Bevölkerung sensibilisiert** wurde, in Detailspekten aber durchaus noch ein gewisses Potential zur weiteren Verbesserung gesehen wird.

Eine offensive Öffentlichkeitsarbeit der Gemeinden wie auch die Möglichkeit der BürgerInnenbeteiligung fördern zusätzlich das Wissen um die Thematik und somit auch das Bewusst-

sein der Bevölkerung für die Ziele der „Neuen Schutzzonenmodelle“.

Wenngleich das Instrument der „Neuen Schutzzonenmodelle“ auch schon vielfach der betreffenden Bevölkerung kommuniziert wurde, haben sich zusätzliche Informationsangebote der Gemeinden (wie z.B. Stadtgemeinde Mödling: „Leitfaden für Bauvorhaben in Schutzzonen“) durchaus bewährt.

6.4 Welche Verbesserungsvorschläge wurden genannt?

Wie wahrscheinlich jedes Instrument, das nach einer gewissen Etablierungsphase einer Reflexion unterzogen wird, wurden auch bei den „Neuen Schutzzonenmodellen“ bereits erste Verbesserungsvorschläge im Rahmen der Gespräche in den Gemeinden formuliert.

Einheitliche Regelungen – Individuelle Lösungen

Einige Gemeinden treten für eine künftige Vereinheitlichung der Anzahl der Schutzzonenkategorien und deren Regelungen ein.

Berücksichtigung im Baurecht

Grundsätzlich wurde auch die Anregung geäußert, die „Neuen Schutzzonenmodelle“ baurechtlich zu berücksichtigen. Dadurch könnten diverse baurechtliche Vorgaben auf dieses Instrument besser abgestimmt werden (z. B. Ausnahmen betreffend der zu verwendenden „Bauprodukte“ innerhalb von Schutzzonen).

Verstärkte Kommunikation

Das Anliegen, verstärkt Kommunikation in Richtung Politik, Verwaltung, Bürgerinnen und Bürger sowie interessierte Öffentlichkeit zu betreiben, wurde vielfach als Wunsch genannt. Die vorliegende Broschüre ist ein Beitrag dazu, dieses Anliegen umzusetzen.

Informationsaustausch zwischen den Gemeinden

Schließlich wurde von vielen Gemeinden der Wunsch nach mehr Informationsaustausch zwischen den Gemeinden genannt. Dieser „interkommunale Austausch“ könnte im Zuge eines alljährlichen „Jour fixes“ oder einer entsprechenden Fachtagung unter Begleitung der NÖ Stadterneuerung als „Drehscheibe“ stattfinden, um diverse Erfahrungsberichte, Fragen und Probleme zu besprechen.

7. Mehrwert versus Mehraufwand

Mit dem vorgestellten **Modell der „Neuen Schutzzonen“** wird ein neuer Weg gegangen, der in vielen Bereichen durch die Optimierung und Weiterentwicklung der bestehenden Instrumente Mehrwerte generiert, gleichzeitig aber gewisse Mehraufwände erfordert:

Mehrwert

- + Differenzierung der Schutzzonenkategorien und dadurch differenzierte Möglichkeiten von Festlegungen zu orts- und stadtbildprägenden Baustrukturen
- + Möglichkeit der kleinräumigen und damit detaillierten Berücksichtigung schützenswerter Strukturen
- + detaillierte Erfassung des Baubestands im Rahmen der Grundlagenerarbeitung
- + Flexibilität für unterschiedliche Anforderungen (Sanierung, Neu-, Zu- und Umbauten)
- + Berücksichtigung von Spielräumen für Entwicklungspotentiale
- + Spielraum für individuelle verfahrensspezifische Regelungen und Vorgangsweisen

- + optionale Einbeziehung eines Beirats
- + Möglichkeit der verstärkten Beratung in frühen Planungsphasen
- + Forcierung kooperativer Prozesse mit Mehrwert für die Stadt, die Verwaltung, die Bauwerberinnen und Bauwerber sowie die Öffentlichkeit
- + verstärkte Bewusstseinsbildung in der Bevölkerung durch Informations- und BürgerInnenbeteiligungsprozesse

Mehraufwand

- zeitlicher und kostenmäßiger Mehraufwand im Zuge der Planungsphase
- höherer Kommunikationsaufwand zwischen Politik, Verwaltung bzw. Bürgerinnen und Bürgern
- zeitlicher und kostenmäßiger Mehraufwand im Falle der Einbeziehung eines Beirats
- tendenziell geringere Übersichtlichkeit der Plandarstellung bei sehr kleinräumiger Abgrenzung der Schutzzonen

8. Auf einen Blick

Ausgehend von einem Anlassfall (z. B. hohe Bewertung des Themas „Erhaltung des Ortsbildes“ bei der Erstellung eines Stadterneuerungskonzepts) gliedert sich der gesamte Prozess in drei Phasen:

- I. Planungsphase
- II. Kommunikations-/Partizipationsphase
- III. Beschlussphase

Diese Phasen, die im gesamten Prozessverlauf von einer Ortsplanerin bzw. einem Ortsplaner mit betreut werden, unterteilen sich ihrerseits wieder in verschiedene Arbeitsschritte, die in ihrer Intensität bzw. ihrem Aufwand von Gemeinde zu

Gemeinde sehr unterschiedlich ausfallen und teilweise auch individuell gehandhabt werden können.

Abgesehen davon üben folgende Faktoren einen wesentlichen Einfluss auf die zeitliche Dauer des Gesamtprozesses aus:

- Größe des Gemeindegebiets (evtl. mehrere Tranchen sinnvoll)
- Intensität der Kommunikation und Partizipation
- Praxiserfahrung der handelnden Personen

Nichtsdestotrotz kann ein **idealtypischer Ablauf** vom Anlassfall bis zum Beschluss der „Schutzonenmodelle“ skizziert werden:

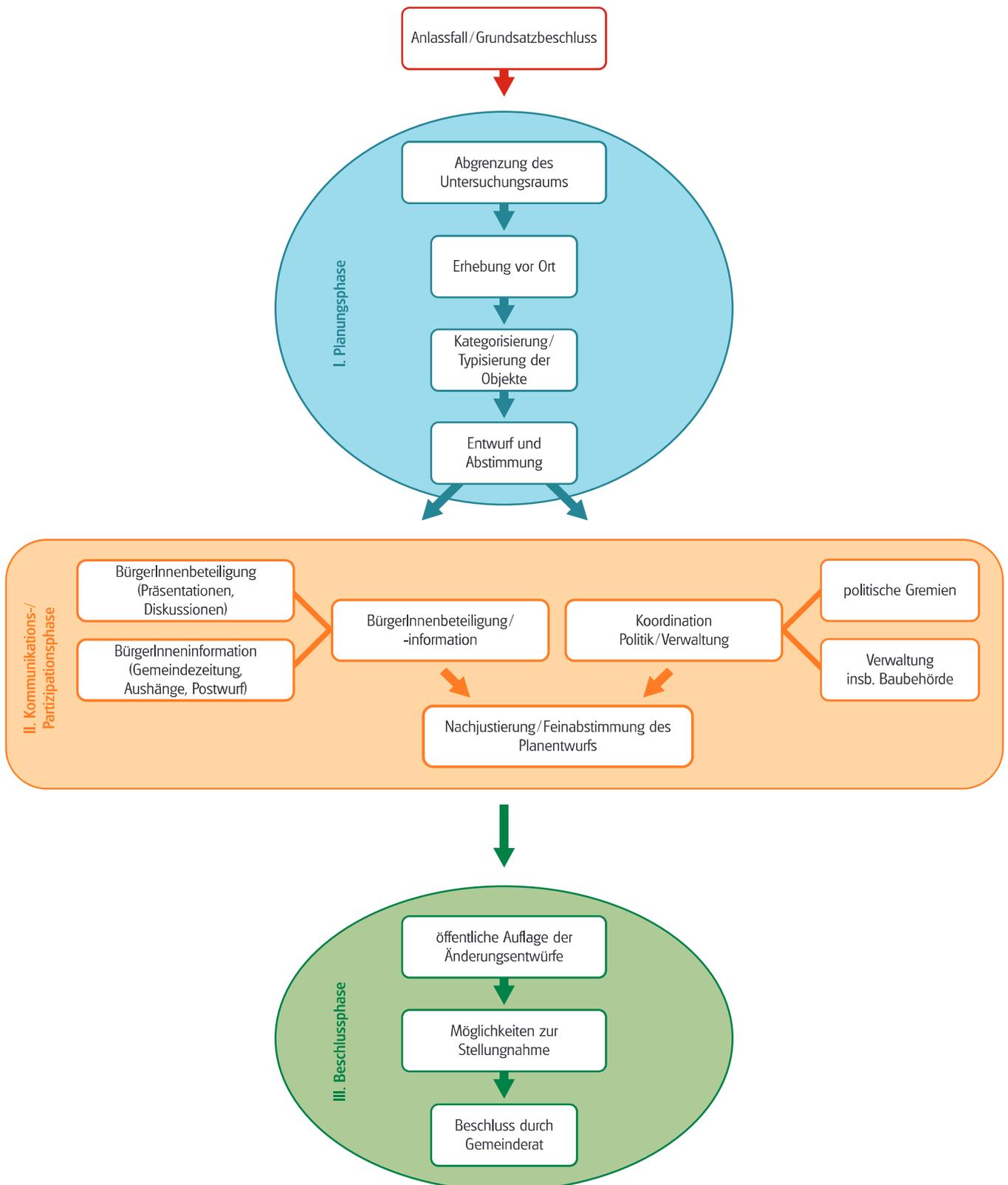


Abbildung 28: Leitfaden zur Implementierung neuer „Schutzzone Modelle“

Quelle: ZT-Büro DI Liske, 2012

9. Glossar

„Baufluchtlinie“

„Baufluchtlinien“ werden in Bebauungsplänen festgelegt und begrenzen die bebaubare Fläche eines Grundstücks.

„Bebauungsplan samt Bauvorschriften“

Der „Bebauungsplan“ basiert auf der NÖ Bauordnung und stellt eine Verordnung dar, die Gemeinden erlassen können. Er besteht aus einem Verordnungstext (Bauvorschriften) sowie dem eigentlichen Plan. Der Bebauungsplan hat im Wesentlichen zur Aufgabe, die Bebauung hinsichtlich Dichte, Höhe und Gestaltung, aber auch die Verkehrserschließung zu regeln.

„Biedermeierstil“

Als „Biedermeier“ wird die Epoche vom Wiener Kongress im Jahr 1815 bis zum Revolutionsjahr 1848 bezeichnet. Das wesentliche Kennzeichen der Biedermeier-Architektur ist der elegante, aber eher schlichte Stil. Der bedeutendste Architekt des Biedermeier-Stils in Österreich war dabei Joseph Kornhäusel, dessen Spuren vor allem in Wien und Baden bei Wien zu finden sind.

„Cottageviertel“

„Cottageviertel“ sind Siedlungsbereiche, deren Bebauung englische Landhäuser zum Vorbild haben.

„Dörfliche Bebauung“

Unter „dörflicher Bebauung“ sind Bauformen zu verstehen, die als Teile ehemals eigenständiger Dörfer vielfach typisch agrarisch geprägte Strukturen (z.B. Hofformen, „Hintausbereiche“ etc.) aufweisen.

„Flächenwidmungsplan“

Der „Flächenwidmungsplan“ als Bestandteil des Örtlichen Raumordnungsprogramms hat die Aufgaben,

- das Gemeindegebiet zu gliedern und
- festzulegen, wie einzelne Flächen künftig genutzt werden sollen (z.B. Wohnen, Arbeiten, Erholung etc.).

Er beinhaltet unter anderem

- Widmungen (parzellenscharfe Festlegung der künftigen Nutzungen) und
- Kenntlichmachungen (Festlegungen von Bundes- und Landesbehörden, Nutzungsbeschränkungen aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen)

„Grundlagenforschung“

Als „Grundlagenforschung“ ist die Erhebung der siedlungsstrukturellen, naturräumlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten des Gemeindegebiets zu verstehen. Die Grundlagenforschung dient dabei insbesondere als Entscheidungsgrundlage für alle Planungen auf Gemeindeebene.

„Heterogene Stadtbereiche“

„Heterogene Stadtbereiche“ weisen äußerst unterschiedliche Bauungs- und Nutzungsstrukturen auf und können daher keinem bestimmten siedlungsstrukturellen Typus zugewiesen werden. Diese Bereiche sind tendenziell jüngeren Baualters und am Rande gewachsener Ortszentren zu finden.

„Mittelalterliche Bebauung“

Unter dem Begriff „Mittelalter“ wird im Wesentlichen die Epoche zwischen der Antike und der Neuzeit (6. bis 15. Jahrhundert) verstanden. Wesentliche Stilepochen des Mittelalters waren dabei die Romanik und die Gotik.

„Multifunktionale Achsen“

Unter „multifunktionalen Achsen“ sind Siedlungsbereiche entlang höherrangiger Verkehrswege zu verstehen, die grundsätzlich unterschiedliche Funktionen aufweisen und daher auch vielfältige Bedürfnisse befriedigen. So finden sich entlang „multifunktionaler Achsen“ typischerweise gemischte Erdgeschoßnutzungen (Wohnen, Handel, Dienstleistungen) und verstärkt (öffentliche) infrastrukturelle Einrichtungen (Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser etc.).

„Örtliches Entwicklungskonzept“

Das „Örtliche Entwicklungskonzept“ ist jener Bestandteil des Örtlichen Raumordnungsprogramms, in dem die Gemeinde mittel- und langfristige Ziele ihrer räumlichen Entwicklung festlegt und diese planlich darstellt. Beispielsweise können hier Festlegungen getroffen werden, welche Bereiche für eine künftige bauliche Entwicklung sinnvoll sind oder welche Grenzen bei einer zukünftigen Bebauung nicht überschritten werden sollen.

„Örtliches Raumordnungsprogramm“

Das „Örtliche Raumordnungsprogramm“ ist ein Planungsinstrument, das aufbauend auf den Zielen des NÖ Raumordnungsgesetzes und aufbereiteten Entscheidungsgrundlagen von Gemeinden verordnet wird. Das Örtliche Raumordnungsprogramm legt dabei die Planungsziele der Gemeinde fest und stellt jene Maßnahmen dar, die zur Erreichung dieser Ziele gewählt werden. Es beinhaltet dabei ein Örtliches Entwicklungskonzept sowie einen Flächenwidmungsplan.

„Schutzzone“

„Schutzzone“ stellen abgegrenzte Gebiete im Bebauungsplan dar, in denen eine Vielzahl an erhaltenswürdigen Gebäuden auftritt. Für diese Gebiete können spezielle Festlegungen zum Schutz dieser erhaltenswerten Gebäude getroffen werden.

„Schützenswerter Baubestand“

Als „schützenswerter Baubestand“ werden solche Gebäude bezeichnet, die aufgrund ihrer Geschichte und/oder ihres Erscheinungsbildes erhalten werden sollen. Hierzu sind durchaus auch Gebäude bzw. Gebäudeteile zu zählen, die nicht unter Denkmalschutz stehen.

„Siedlungsstrukturelle Gliederung“

Siedlungsstruktur umfasst die Ausprägung und das Erscheinungsbild zusammenhängender Siedlungsgebiete. Eine „siedlungsstrukturelle Gliederung“ stellt somit eine Untergliederung des Gemeindegebiets nach Typen ähnlicher Siedlungsstruktur dar (z.B. historisches Zentrum, Villenviertel, Einfamilienhausgebiete u.ä.).

„Stadterneuerungsprozess / Stadterneuerungskonzept“

„Stadterneuerung“ stellt einen Bürgerbeteiligungsprozess im Rahmen der Aktion „NÖ Stadterneuerung“ dar, in dem unter Einbeziehung der Bevölkerung Maßnahmen zur Erneuerung und Weiterentwicklung einer Stadt überlegt, formuliert, im „Stadterneuerungskonzept“ festgeschrieben und schließlich umgesetzt werden.

„Verwertungsinteresse – Wohninteresse“

„Verwertungsinteresse“ ist die Absicht, Objekte und/oder Liegenschaften primär gewinnbringend zu veräußern.

„Wohninteresse“ ist dagegen die Absicht, bestehende Objekte und/oder Liegenschaften primär für (eigene) Wohnzwecke zu nutzen.

10. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Fehlender Umgebungsschutz	7
Abbildung 2: Weitgehend geschlossenes Ensemble	7
Abbildung 3: Historische Grundstruktur in Kombination mit zeitgemäßem Wohnen (Beispiel Baden bei Wien)	7
Abbildung 4: Auszug aus der NÖ Bauordnung §69	8
Abbildung 5: Auszug aus der NÖ Bauordnung §70	8
Abbildung 6: Mögliche Anlassfälle zur Einführung von Schutzzonen	12
Abbildung 7: Ablauf der Planungsphase	14
Abbildung 8: Beispiele für Objekte in den unterschiedlichen Schutzzonenkategorien	15
Abbildung 9: Typisierung in abgegrenzten Untersuchungsbereichen (Beispiel Mödling)	16
Abbildung 10: Siedlungsstrukturelle Gliederung (Beispiel Mödling)	16
Abbildung 11: Siedlungsstrukturelle Bereiche (Beispiel Mödling)	17
Abbildung 12: Siedlungsstrukturelle Gliederung und Schutzzonenkategorien (Beispiel Mödling)	18
Abbildung 13: Übersicht unterschiedlicher Schutzzonenkategorien	18
Abbildung 14: Ablauf der Kommunikations- und Partizipationsphase	19
Abbildung 15: Beispiel für einen Leitfaden betreffend Bauvorhaben in Schutzzonen (Mödling)	20
Abbildung 16: Ablauf der Beschlussphase	21
Abbildung 17: Bereiche spezifischer Regelungen der Städte bzw. Gemeinden	22
Abbildung 18: Schutzzonen in Baden	23
Abbildung 19: Schutzzonen in Bad Vöslau	23
Abbildung 20: Schutzzonen in Brunn am Gebirge	24
Abbildung 21: Schutzzonen in Mödling	24
Abbildung 22: Schutzzonen in Wiener Neustadt	25
Abbildung 23: Beispiel für die Ausweisung im Bebauungsplan (Beispiel Mödling)	26
Abbildung 24: Unterschiedliche Formen des Beirats/ExpertInnengremiums	27
Abbildung 25: Erfahrungen der Personen aus den politischen Gremien in den Gemeinden mit Schutzzonen	28
Abbildung 26: Erfahrung der Bauwerberinnen und Bauwerber mit überwiegendem Wohninteresse	29
Abbildung 27: Erfahrung der Bauwerberinnen und Bauwerber mit überwiegendem Verwertungsinteresse	30
Abbildung 28: Leitfaden zur Implementierung neuer „Schutzzonenmodelle“	35

11. Quellenverzeichnis

- AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG**, „Niederösterreichische Bauordnung 1996“, St. Pölten, 2012.
- AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG**, „Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 1976“, St. Pölten, 2011.
- BUNDESDENKMALAMT (BDA)**, DEHIO-Handbuch, Die Kunstdenkmäler Österreichs, Niederösterreich südlich der Donau, Horn/Wien, 2003.
- MAGISTRAT DER STADT WIENER NEUSTADT**, „Bebauungsvorschriften“, Wiener Neustadt, 2011.
- MARKTGEMEINDE BRUNN AM GEBIRGE**, „Bebauungsvorschriften“, Brunn am Gebirge, 2009.
- STADTGEMEINDE BADEN BEI WIEN**, „Bebauungsvorschriften“, Baden, 2010.
- STADTGEMEINDE BAD VÖSLAU**, „Bebauungsbestimmungen 2010“, Bad Vöslau, 2010.
- STADTGEMEINDE MÖDLING**, „Verordnungstext zum Bebauungsplan (Bebauungsvorschriften) der Stadtgemeinde Mödling“, Mödling, 2012.

