


# Neue Mitte – Neue Identität

Umsetzungsprozess  
Raumordnungsprogramm neu

UGR DI Thomas Waldhans

 Ingenieurbüro DI Thomas Waldhans  
3375 Krummnußbaum

**Krummnußbaum**  
Zusammen wachsen. Gemeinsam leben.

## Inhalt

- Einleitung, chronologische Entwicklung
- Energieausweis für Siedlungen
- Details Bevölkerungsentwicklung <> Potentialflächen
- Erste Erfolge
- Wichtige Faktoren / Zusammenfassung

## Krummnußbaum Lage



Gesamtfläche	1006,71 ha		
Dauersiedlungsraum	593,72 ha		58,98 %
Flächeninanspruchnahme	128,3 ha	davon	21,61 %
Bau u. Verkehrsflächen	117,29 ha		19,8 %
Versiegelte Flächen	38,01 ha		6,4 %

22. Oktober 2015

**Krummnußbaum**  
Zusammen wachsen. Gemeinsam leben.

DI Thomas Waldhans

3

## Chronologischer Ablauf

- 2002 Dorf- & Stadterneuerung Thema Nuss
- Seit 2003 „Nußfest“: Musik Unterhaltung und Kulinarik (1. Samstag im Oktober, 3.10.2015)
- 2004 Klimabündnisgemeinde mit Arbeitskreis
- 2007 Jugendstudie
- ➔ 2011 Bodenbündnislehrgang mit 4 Teilnehmern
- 2012 Bürgerbeteiligung „Vision 2025“
- 2014 Raumordnungsprogramm NEU

22. Oktober 2015

**Krummnußbaum**  
Zusammen wachsen. Gemeinsam leben.

DI Thomas Waldhans

4

## Nussfest



**3 x 50  
Einladungen**

## Bürgerbeteiligung

- Erstinformation EigentümerInnen / 19.01.2012
- Netzwerktreffen (Vereine) / 23.1.2012
- Netzwerktreffen (Jugendliche) / 31.1.2012
- Auftaktveranstaltung / 20.3.2012
- Workshop / 08.05.2012
- Präsentation / 13.11.2012



**EMRICH CONSULTING**  
RAUMPLANUNG + KOMMUNIKATION

## Präsentation Entwicklungskonzept



22. Oktober 2015

**Krummnußbaum**  
Zusammen wachsen. Gemeinsam leben.

DI Thomas Waldhans

7

## Energieausweis für Siedlungen

### Bewertet wird:

- Flächenverbrauch in m<sup>2</sup> / Wohneinheit
- **Kosten** für die infrastrukturelle Erschließung (Straßen, Kanal, Wasser, Beleuchtung)
- Freiraumqualität mit Grünflächen, Lärmquellen, ..
- **Anbindung** an Ortszentrum, Schule, Nahversorgung, Freizeiteinrichtungen
- Lage und Bebauung, Südausrichtung, Verschattung

22. Oktober 2015

**Krummnußbaum**  
Zusammen wachsen. Gemeinsam leben.

DI Thomas Waldhans

8



# Basisdaten Energieausweis



Flächen für Siedlungserweiterung Raumordnungsprogramm 2003



Lage der Infrastruktureinrichtungen

22. Oktober 2015



DI Thomas Waldhans

9

# Eingabemasken Energieausweis

Krummnußbaum, KG Krummnußbaum, Gänsspitz Ost

<b>Innere Erschließung:</b>	
Leitungslänge Versorgung (Wasser, Gas, Nah-/Fernwärme u. -kühlung)	320 Lfm
Leitungslänge Entsorgung (Kanal)	320 Lfm
Verkehrsfäche	2700 m <sup>2</sup>

Heizung	Gas
Kanal	Mischsystem

<b>Äußere Erschließung:</b>		
Erschließungselement*	Entfernung zum Heizanschluss	
Verkehrerschließung (Straßen, Wege)	80 m <sup>2</sup>	
Wasserversorgung	80 Lfm	
Abwasser (Mischsystem)	80 Lfm	
Regenwasser und Abwasser (Trennsystem)	80 Lfm	
Elektrizitätsversorgung (Bübel)	60 Lfm	
Straßenbeleuchtung** (Leuchten u. Verkabelung)	320 Lfm	
Nah-/Fernwärme (ggf. Nahkühlung)	80 Lfm	
Gasleitung	80 Lfm	
<b>benötigte Länge</b>		
Lärmschutzwand***	0 Lfm	
<b>Weitere Kosten</b>		
Hochwasserschutz, Brücken, ...		€
öffentliche Grundfläche		

Erschließungskosten Gesamt						
Anteil je WE	Kostenrichtwert (€)		Infrastrukturkosten (€) je WE		Mittelwert (€) je WE	
	Investition	Erhaltung	Investition	Erhaltung	Investition	Erhaltung
106,9 m <sup>2</sup>	100 - 130 je m <sup>2</sup>	1,00 - 1,25 je m <sup>2</sup> und Jahr	10.692 - 13.900	107 - 134	12.296	107
15,4 Lfm	80 - 90 je Lfm	0,50 - 0,50 je Lfm und Jahr	1.231 - 1.385	8 - 8	1.308	8
15,4 Lfm	100 - 120 je Lfm	2,50 - 2,50 je Lfm und Jahr	1.538 - 1.846	38 - 38	1.692	38
0,0 Lfm	220 - 230 je Lfm	4,50 - 4,50 je Lfm und Jahr	-	-	-	-
14,6 Lfm	20 - 70 je Lfm	2,00 - 3,00 je Lfm	292 - 1.023	29 - 44	658	29
0,7 Leuchten	600 - 1500 je Stück	28,00 - 300,00 je Stück	422 - 1.055	20 - 211	738	20
0,0 Lfm	300 - 600 je Lfm	5,00 - 11,00 je Lfm	-	-	-	-
15,4 Lfm	64 - 180 je Lfm	1,30 - 1,50 je Lfm	985 - 2.769	20 - 23	1.877	20
0 Lfm	540 - 540 je Lfm	0,50 - 1,00 je Lfm	-	-	-	-
0 €						
0,0 m <sup>2</sup>	9 - 14 je m <sup>2</sup>	1,20 - 1,60 je m <sup>2</sup> und Jahr	-	-	-	-
<b>Erschließungskosten je Wohneinheit insgesamt (Mittelwert):</b>			15.160 - 21.978	222 - 458	18.569	348
			Planungskosten / Wohneinheit		1.166	
			Erschließungskosten / Wohneinheit		19.736	
			Erschließungskosten / Wohneinheit / Jahr		537,22 € / WE / a	

\* ohne Hausanschlüsse  
 \*\* Leuchtenabstand 35 m  
 \*\*\* Kosten von 180 bis 190 €/m<sup>2</sup> - es wird von einer Höhe von 3 m ausgegangen

Quelle: Investitions- und Erhaltungskosten: Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen (2007); SR-Konkret 04/2007; sowie BMVIT (2006); Dienstanweisung Lärmschutz an Bundesstraßen

**Bewertung: C**

## Ergebnis des Energieausweises für Siedlungen

### Bewertung

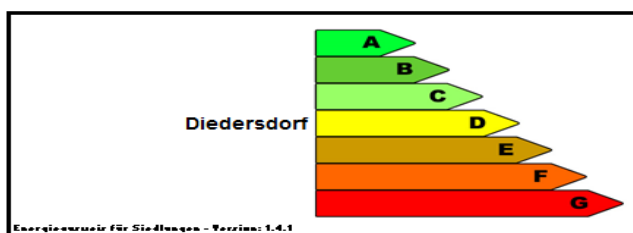
Gemeinde:	Krummnußbaum	Bewertung	Gesamtwert
Katastralgemeinde:	Krummnußbaum		
Projektname:	Diedersdorf		
Erschließungskosten je WE / Jahr*	538,58 €	C	0,40
CO <sub>2</sub> -Emission Verkehr / WE / Jahr**	0,55 t	F	0,25
Qualität der Lage und Bebauung (Faktor)**	3,12	C	0,35
Freiraumqualität (fließt nur in Wochenend-Verkehr ein)		C	0,00
<b>Klassifizierung</b>			<b>D</b>
			1,00

\* Mittelwert; Lebensdauer des Hauses = 100 Jahre

\*\* Fahrten zum Arbeitsplatz nicht berücksichtigt

\*\*\* CO<sub>2</sub>-Ausstoß wenn die gesamten Baulandreserven in Niederösterreich mit den Kennzahlen des vorliegenden Projekts bebaut

\*\*\*\* Mehrkosten auf NG Gesamt im Gegensatz zur Bebauung der gesamten Baulandreserven mit den Kennzahlen der Musteriedlung



Ausgestellt durch: DI Thomas Waldhans

am 04.05.2011

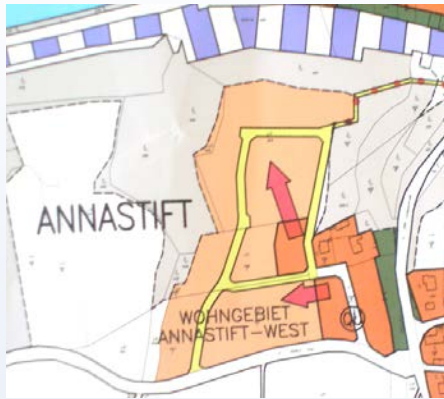
11

## Vergleich der Ergebnisse

	E1 Bahnhofstraße	E2 Gänsspitz Ost	E3 Annastift West	E4 Diedersdorf
Bruttofläche ha	2,87	2,81	3,78	1,14
Wohneinheiten	25	26	30	12
WE / ha	8,71	9,25	7,93	10,52
Erschließung je WE / Jahr	689,24 €	537,22 €	1007,18 €	538,58 €
CO <sub>2</sub> Verkehr / WE / Jahr	0,04 t	0,02 t	0,34 t	0,55 t
Qualität Lage, Bebauung	2,74	3,6	3,6	3,12
Klassifizierung	C	C	E	D

Tabelle 2: Zusammenfassung der Ergebnisse für die Erweiterungsgebiete  
[www.energieausweis-siedlungen.at](http://www.energieausweis-siedlungen.at) Version 2.01

## Umsetzung der Empfehlungen



Raumordnungsprogramm  
2003



Raumordnungsprogramm  
2014

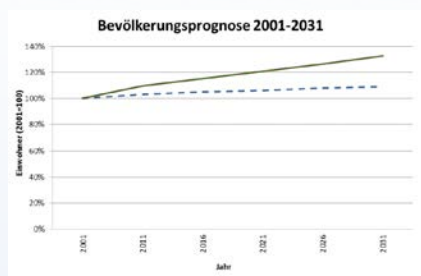
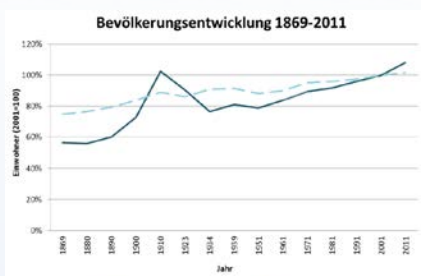
22. Oktober 2015



DI Thomas Waldhans

13

## Bevölkerungsentwicklung



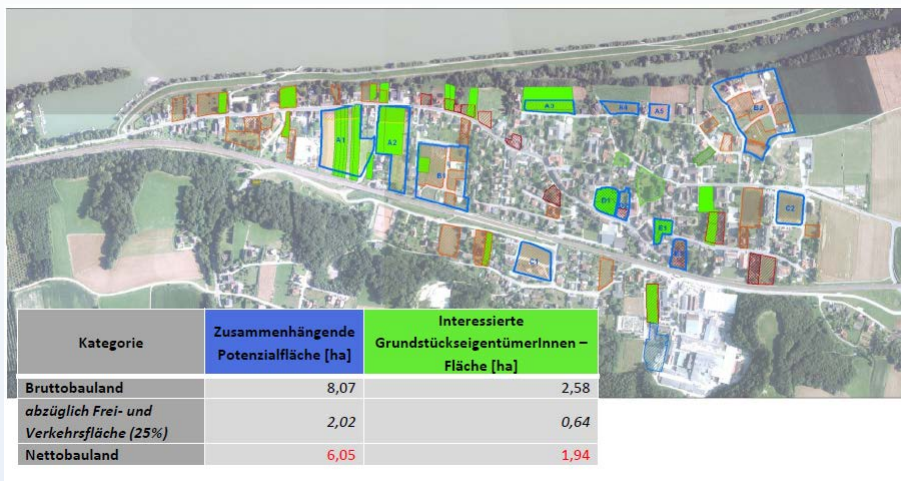
Trends	Einwohnerzuwachs
ÖROK Prognose Bezirk auf Gemeinde umgelegt	274 - 310
Lineare Fortschreibung	97
Lineare Fortschreibung + 30 %	106
Lineare Fortschreibung + 50 %	113

22. Oktober 2015



DI Thomas Waldhans 14

## Flächenreserven 2012



22. Oktober 2015

**Krummnußbaum**  
Zusammen wachsen. Gemeinsam leben.

DI Thomas Waldhans

15

## Flächen / Zuzugspotential

		Ges. Potentialflächen	Primäre Potentialflächen	Interessierte Grundstückseigentümer 2012	2015
Bruttobauland	ha	13,37	8,02	2,58	4,4
Abzgl. Frei und Verkehrsflächen	ha	3,35	2,02	0,64	1,0
<b>Nettobauland</b>	<b>ha</b>	<b>10,02</b>	<b>6,05</b>	<b>1,94</b>	3,4
Szenario EFH	EW	392	237	76	115
Szenario RH	EW	462	278	90	125
Szenario Mischform (EHF, RH, MFH)	EW	982	593	-	

22. Oktober 2015

**Krummnußbaum**  
Zusammen wachsen. Gemeinsam leben.

DI Thomas Waldhans



## Beispiel für die Dynamik

### Marktgemeinde Krummnußbaum Projektfläche 4 – Krummnußbaum zur Donau



Krummnußbaum zur Donau  
Besonderes Augenmerk ist auf die „Zusammenführung“ bzw. das „Zusammenspiel“ von Donau und Ortschaft zu legen.



Potentialflächen im Konzept 2012  
Diese wurden in der Umwidmung nicht berücksichtigt, da eine Ablehnung vorlag.

Bebauungsentwurf  
Beginn Umsetzung in 2015!

22. Oktober 2015

**Krummnußbaum**  
Zusammen wachsen. Gemeinsam leben.

DI Thomas Waldhans

17

## Neue Mitte



### Bezugsachsen für Zentrum

- ✓ Nahversorger mit ca. 300 m<sup>2</sup>
- ✓ Rathaus, Gemeindeverwaltung?
- ✓ Kaffeehaus
- ✓ Arztpraxis (?)
- ✓ Geschäftslokale für Frisör und andere örtliche Firmen
- ✓ Ausstellungs- bzw. Schulungsraum für ein örtliches Industrieunternehmen
- ✓ Wohnmöglichkeit „Junges Wohnen“ und „betreutes Wohnen“



### Entwurf „Neue Mitte“

22. Oktober 2015

**Krummnußbaum**  
Zusammen wachsen. Gemeinsam leben.

DI Thomas Waldhans

## Eröffnung Nahversorger im Bauhof



## Erste Erfolge in der Umsetzung

- Unterstützung in der ersten Phase durch das Land NÖ, Abt. Raumordnung, Projekt „**Innen- vor Außenentwicklung**“.
- **Mehr interessierte Grundstückeigentümer - mehr verfügbares, zentrumnahes Bauland innerhalb von 2 Jahren!**
- Eine **doppelt** so hohe Neubautätigkeit in 2014 und 2015 als im Durchschnitt der letzten Jahre.
- Mehr Einnahmen aus Aufschließungsgebühren ohne Mehrosten für neue Infrastruktur!
- Grundstücke für die Neue Mitte sind angekauft
- Die Diözese ist bereit, über die Umgestaltung Kirchenplatz zu einer **Begegnungszone Neue Mitte** zu verhandeln

22. Oktober 2015

**Krummnußbaum**  
Zusammen wachsen. Gemeinsam leben.

DI Thomas Waldhans

20

## Wichtige Faktoren - Zusammenfassung

- „Offene“ Gesprächskultur in der Gemeinde
- Identität der Bürger mit der Gemeinde über das Thema Nuss
- Sachlichere Diskussion des Raumordnungsprogrammes durch den Energieausweis für Siedlungen
- Die Gemeinde hat das Potential in der Innenentwicklung erkannt und **setzt** diese auch **um**

22. Oktober 2015

**Krummnußbaum**  
Zusammen wachsen. Gemeinsam leben.

DI Thomas Waldhans

21

