

# **ANHANG II**

**Analyse zum Änderungspunkt 7:  
Maßnahmen für eine qualitative Nachverdichtung  
Interne Analyse 2024**

## 1. Einleitung

Der Gemeinderat hat im Jahr 2022 den Stadtentwicklungsplan Wiener Neustadt 2030+ (kurz: STEP WN 2030+) beschlossen. Hiermit wurden Entwicklungsziele und Handlungsfelder fixiert, die es zu erfüllen gilt. Dabei wurden auch Ziele und Handlungsfelder für die unterschiedlichen Stadtteile festgesetzt. Die Stadtteile Inneres und Äußeres Ungarviertel/Musikantenviertel, südlicher Teil der Äußeren Pottendorfer Straße, Zehnerviertel/Fischelkolonie und die Peischinger/Breitenauer Siedlung werden als „Quartiere mit hohem Durchgrünungsgrad“ ausgewiesen.

Des Weiteren ist Wiener Neustadt seit Oktober 2023 Teil des FFG-geförderten Projektes „Klimaneutrale Stadt 2030“, worin sich die Stadt dazu bereit erklärt hat, bis 2030 in den Bereichen Mobilität, Energie, Abfall und in Bereichen der Kreislaufwirtschaft klimaneutral zu sein. Zudem soll über sogenannte „Pionierquartiere“ neuartige Konzepte erprobt werden, um in den zuvor genannten Themenbereichen die Klimaneutralität zu erreichen. Weiters ist es gewünscht, klimaverbessernde Maßnahmen auf das ganze Stadtgebiet auszuweiten, um so indirekt CO<sub>2</sub>-Einsparungen zu ermöglichen.

## 2. Grün- und Freiflächenfaktoren in anderen österreichischen Städten

Eine Festlegung auf einen Grün- und Freiflächenfaktor wurde bereits in den Städten Villach und Graz umgesetzt.<sup>1</sup> Weiters wurden in den Städten Salzburg und Wels dieser angedacht, jedoch noch nicht rechtlich formalisiert.

In der Stadt Graz wird dieser Faktor als „Grünflächenfaktor“ geführt, wurde am 06. Juli 2023 verordnet und trat am 20. Juli 2023 in Kraft. Hierbei wurde vorab, basierend auf dem „Räumlichen Leitbild (RLB)“ der Stadt Graz, Flächen kategorisiert (Bereichstypen) und mit einem Grünflächenfaktor versehen. Bauprojekte, die seitdem eingereicht werden, müssen diesen Grünflächenfaktor erreichen, um einen positiven Baubescheid zu erlangen.

Berechnet wird der Faktor wie folgt: Grün- und Freiflächenzahlen / Grundstücksgröße = Grünflächenfaktor. Die Grün- und Freiflächenzahlen basieren auf, in der Verordnung festgelegten, Parametern, mit denen Flächen multipliziert werden. Versiegelte Flächen besitzen den Faktor 0, Vegetationsflächen mit Bodenanschluss den Faktor 1. Die Grazer Verordnung verfolgt einen komplexen Ansatz und versucht, möglichst viele Bauweisen und Begrünungsarten abzubilden und zu bewerten. Hierzu gibt es ein Online-Tool, mit dessen Hilfe der Grünflächenfaktor problemlos berechnet werden kann: [Grünflächenfaktor - Schritt 1 von 3 \(graz.at\)](#). Als weiterer Berechnungsfaktor zählen Bestandsbäume und Neupflanzungen. Diese werden ebenfalls in den Grünflächenfaktor miteinbezogen.

In der Stadt Villach wird der Grünflächenfaktor ebenso vorgeschrieben, jedoch ist dieser Teil des Bebauungsplanes als textliche Ergänzung. Als Besonderheit hierbei gilt, dass sich der Faktor auf die Flächenwidmungskategorie bezieht. Dabei muss ein gewisser Prozentsatz der Fläche des Baugrundstücks als Grünfläche erhalten bleiben. Ähnlich wie in Graz gibt es auch hier für bestimmte Flächenarten einen Multiplikationsfaktor. Ebenso werden Bäume als begünstigender Faktor angerechnet, sofern diese eine festgelegte Dimension besitzen. Bei Neu- und Zubauten darf der Grünflächenwert nicht unter das geforderte Mindestausmaß fallen.

---

<sup>1</sup> Villach: [20-90-23-Textlicher-Bebauungsplan-Verordnung-mit-Erläuterung.pdf.aspx \(villach.at\)](#)

Graz: [Grünflächenfaktor Verordnung - Stadtportal der Landeshauptstadt Graz](#)

### 3. Räumliche Analyse der Quartiere mit hohem Durchgrünungsgrad

Im STEP WN 2030+ steht zu diesen Quartieren folgendes:

„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.“

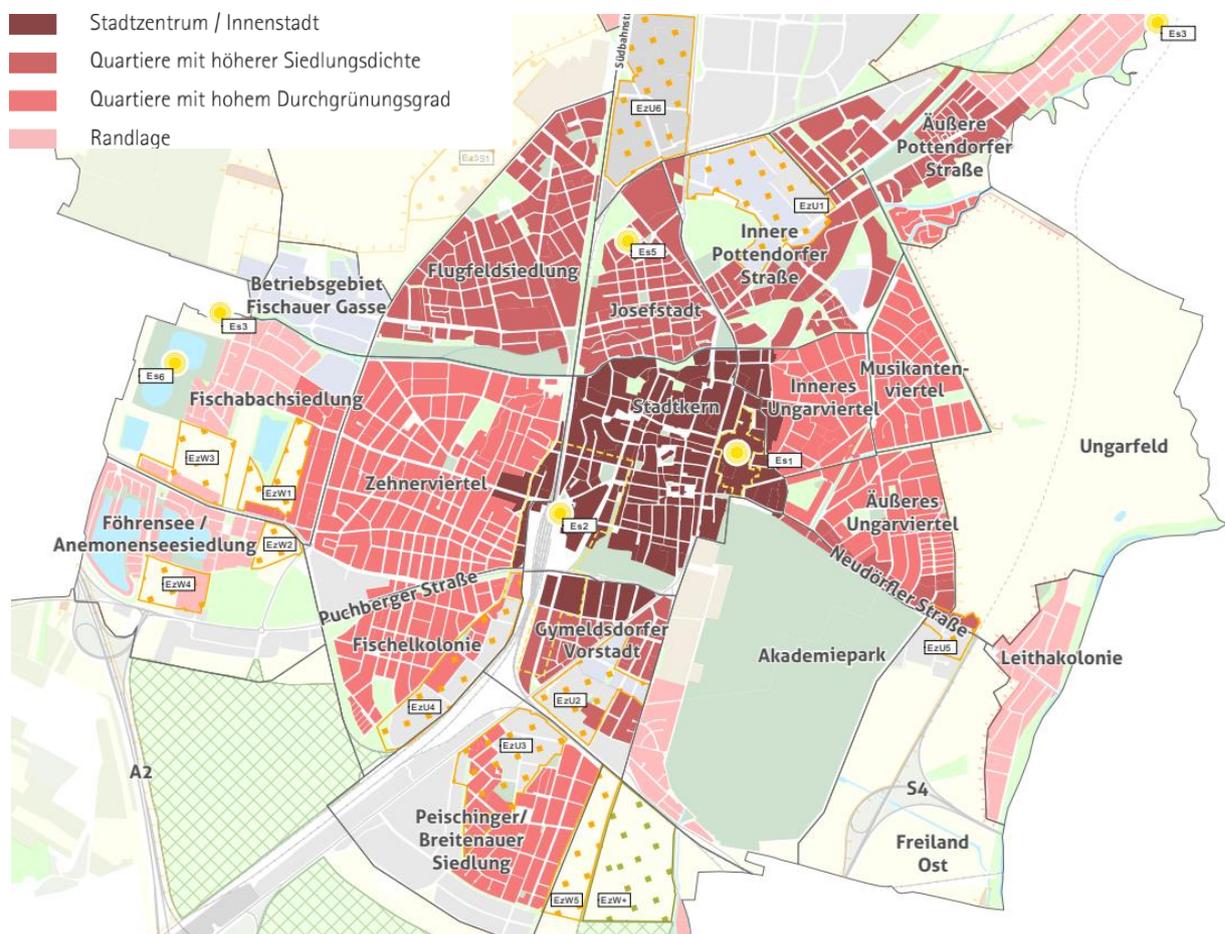


Abbildung 1: Auszug aus dem STEP WN 2030+

Aufgrund städtebaulicher Entwicklungen und dem Ziel der Innenentwicklung ist es nun notwendig, diese Quartiere vor einer intensiven baulichen Verdichtung zu bewahren. Demnach wurde in Kooperation mit der GB V/2 – Flächenmanagement und Geoinformation Grundlagen erhoben, welche in QGIS verarbeitet wurden. Ziel der Analyse ist es, einen Freiflächenparameter zu erhalten, der eine intensive bauliche Verdichtung hintanhält, aber qualitätvolle, städtebauliche (Innen-)Entwicklungen weiterhin zulässt.

Die Plandarstellung im STEP WN 2030+ ist weder Parzellenscharf noch mit dem aktuell rechtsgültigen Flächenwidmungsplan abgestimmt. Demnach bezog sich ein Schritt der Analyse auf die Filterung der zutreffenden Flächen. Eine Übersicht der betroffenen Flächen ist in der nachfolgenden Kartendarstellung (Abbildung 2) abgebildet.

Hierbei konnte festgestellt werden, dass die Widmung Bauland-Wohngebiet (BW) in der gesamten Stadt aufzufinden ist, womit sich die Analyse auf das gesamte Stadtgebiet ausweitet. Als weiterer Parameter wurde analysiert, welche Maßnahmen die Stadt Wiener Neustadt bereits unternommen hat, um eine qualitativ hochwertige Stadtentwicklung zu ermöglichen.

Die Festlegung des STEP WN 2030+ der „Quartiere mit hohem Durchgrünungsgrad“ sind schwer mit dem Ziel der Innen- vor Außenentwicklung zu vereinbaren. Mit der Festlegung des Freiflächenfaktors wird versucht, die Brücke zwischen den Zielsetzungen zu bilden, um diesen Zielkonflikt zu entschärfen.

Der Bebauungsplan verfolgt ebenfalls das Ziel, eine qualitätsvolle Entwicklung der Stadt Wiener Neustadt sicherzustellen. Ein Beitrag zu diesem Ziel wird beispielsweise bereits durch die bestehenden Freiflächenbestimmungen (Pflanzung von Pflichtbäumen, verpflichtende Errichtung von Urban Gardening Flächen etc.) geleistet. Auch wird in den Plänen des Bebauungsplans eine nachhaltige Entwicklung forciert.

# Übersicht über die analysierten Flächen mit Bauland Wohnen (BW) Widmung

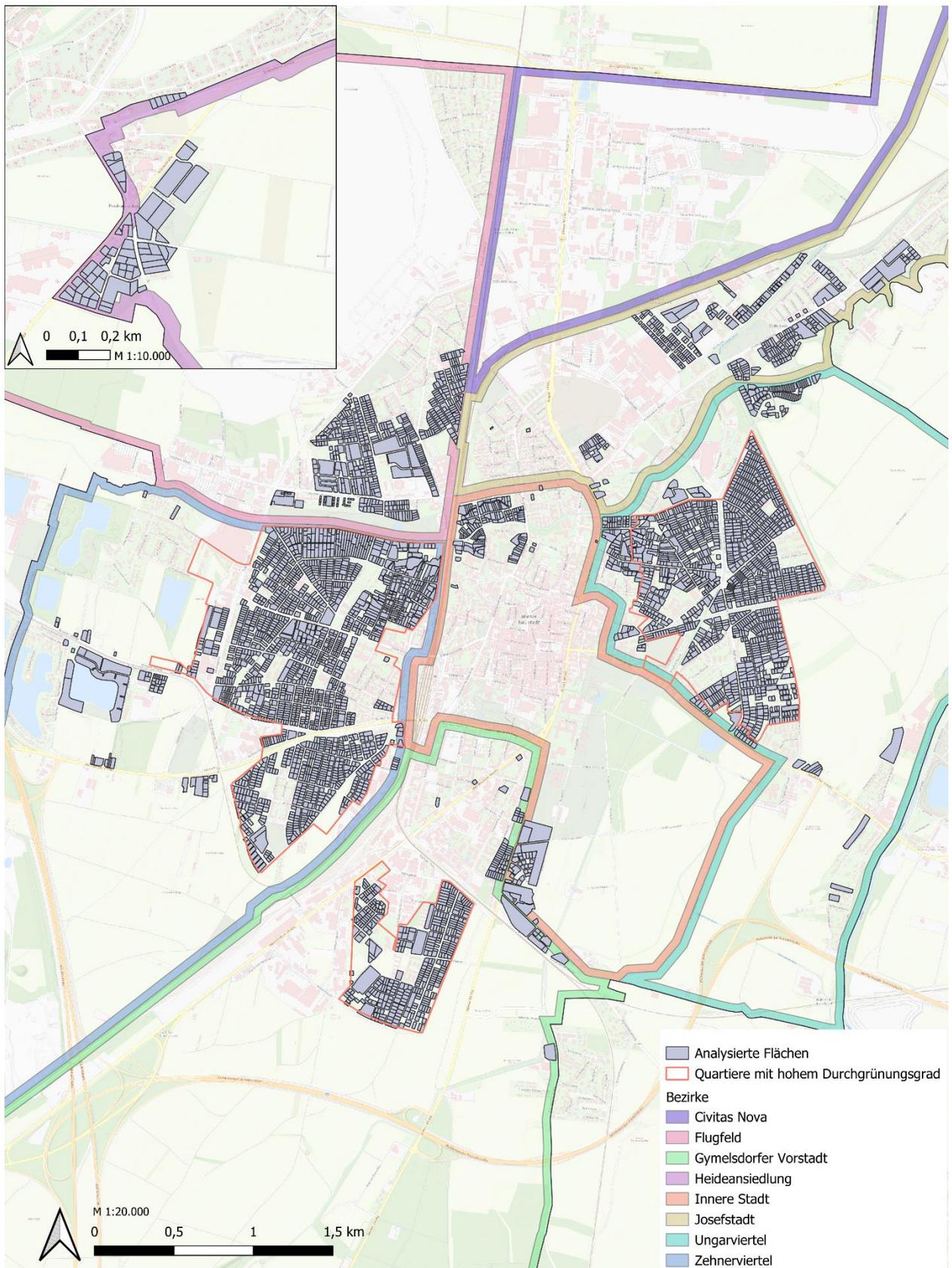


Abbildung 2: Übersicht der analysierten Flächen. (Heideansiedlung wurde eigens Dargestellt). Eigene Darstellung 2024

### **3.1. Analyse des Freiflächenwertes mit den bestehenden Wohneinheiten**

#### **3.1.1. Berechnung des durchschnittlichen Wertes**

Die folgende Berechnung basiert auf den Daten der AGWR, der C-Nummern und einer Verschneidung des aktuell rechtsgültigen Flächenwidmungsplanes mit dem Kataster von Wiener Neustadt. Dabei wurden die aktuellen Freiflächenwerte durch die bereits bestehenden oder eingereichten und in Bau befindlichen Wohneinheiten dividiert. Als durchschnittlicher Wert wurde 450 m<sup>2</sup> Freifläche pro Wohneinheit errechnet. In diesem Wert sind sowohl Einfamilienhausparzellen als auch große Geschoßwohnbauten innerhalb der betrachteten Flächen enthalten. Dadurch ist bei genauerer Betrachtung von einem statistisch verzerrten Wert auszugehen.

Als Folgeschritt wurden Flächen, die weniger als drei Wohneinheiten aufweisen und Fragmente der Verschneidung der Flächendaten aus der Berechnung entfernt. Das neue arithmetische Mittel weist einen gerundeten Wert von 160 m<sup>2</sup> Freifläche pro Wohneinheit auf.

Um die Parzellen besser darstellen zu können wurden basierend auf dem neuen Wert von 160 m<sup>2</sup> Freifläche pro Wohneinheit folgende Kategorien gebildet:

- Unter 80 m<sup>2</sup>
- Zwischen 80,1 und 107 m<sup>2</sup>
- Zwischen 107,1 und 160 m<sup>2</sup>
- Zwischen 160,1 und 212 m<sup>2</sup>
- Zwischen 212,1 und 240 m<sup>2</sup>
- Mehr als 240 m<sup>2</sup>

#### **3.1.2. Kartografische Darstellung der Ergebnisse auf Stadtbezirksebene**

Die Analyse bezieht sich auf das gesamte Stadtgebiet, sodass für jeden Stadtbezirk eine eigene Einschätzung abgegeben wird. Des Weiteren ist festzuhalten, dass es sich hierbei um mathematisch errechnete Werte handelt und es im konkreten Einzelfall zu Abweichungen kommen kann. Weiters werden nur Flächen betrachtet, die bereits über Wohneinheiten verfügen. In Bau befindliche Wohnungen und Gebäude wurden nur aufgrund vorher bestehenden Wissens eingepflegt. Parzellen ohne Wohneinheit wurden nicht betrachtet.

## Übersicht Freifläche pro Wohneinheit - Ungarviertel, Josefstadt und Innere Stadt

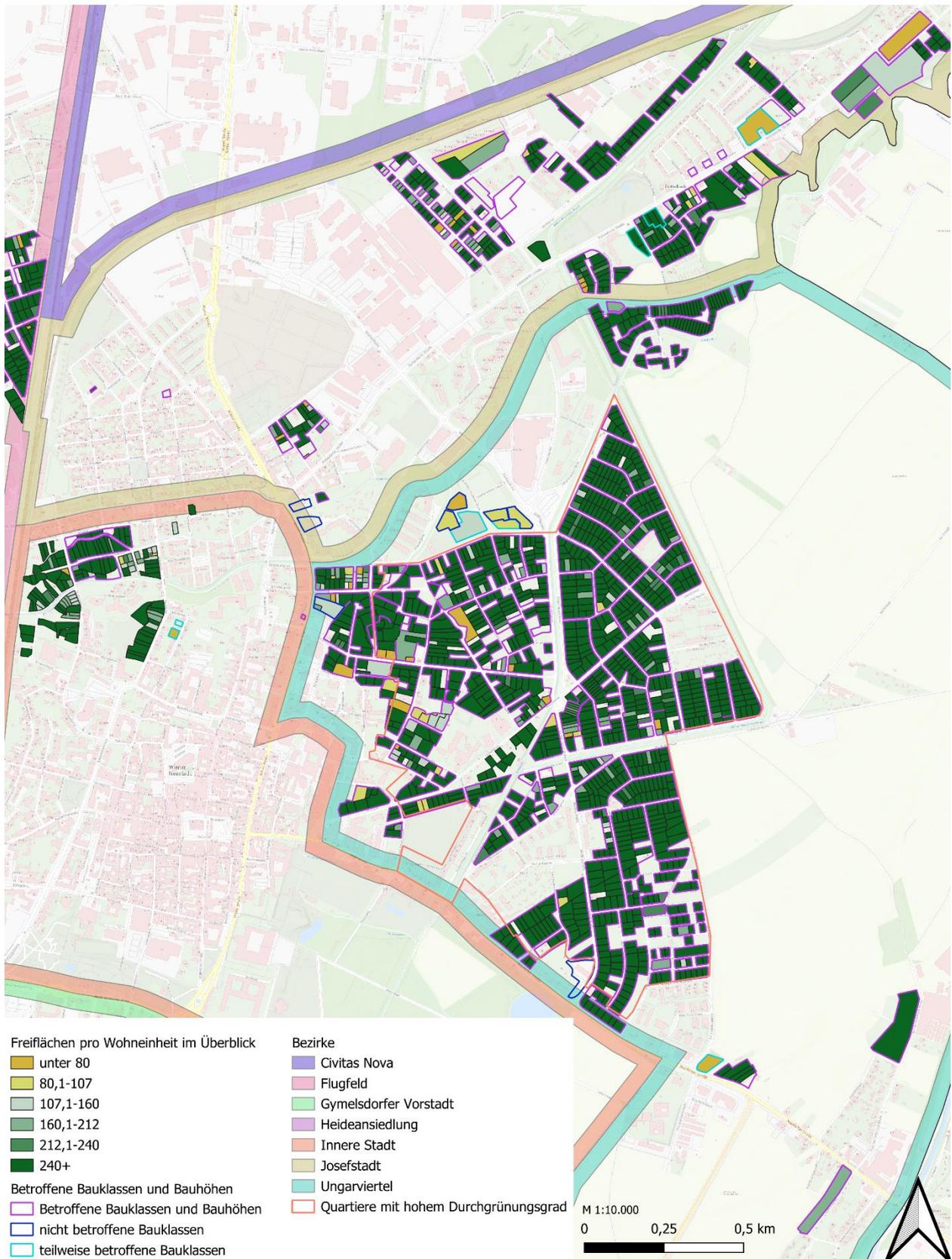


Abbildung 3: Freifläche pro Wohneinheit – Ungarviertel, Josefstadt und Innere Stadt. Eigene Darstellung 2024

- Einzelne Geschößwohnbauten weisen geringere Freiflächen pro Wohneinheiten auf
- Dominanz von Einfamilienhausparzellen mit hohem Freiflächenwert
- Absicherung der Flächen mit hohem Freiflächenwert anstrebenswert

# Übersicht Freifläche pro Wohneinheit - Zehnerviertel und Flugfeld

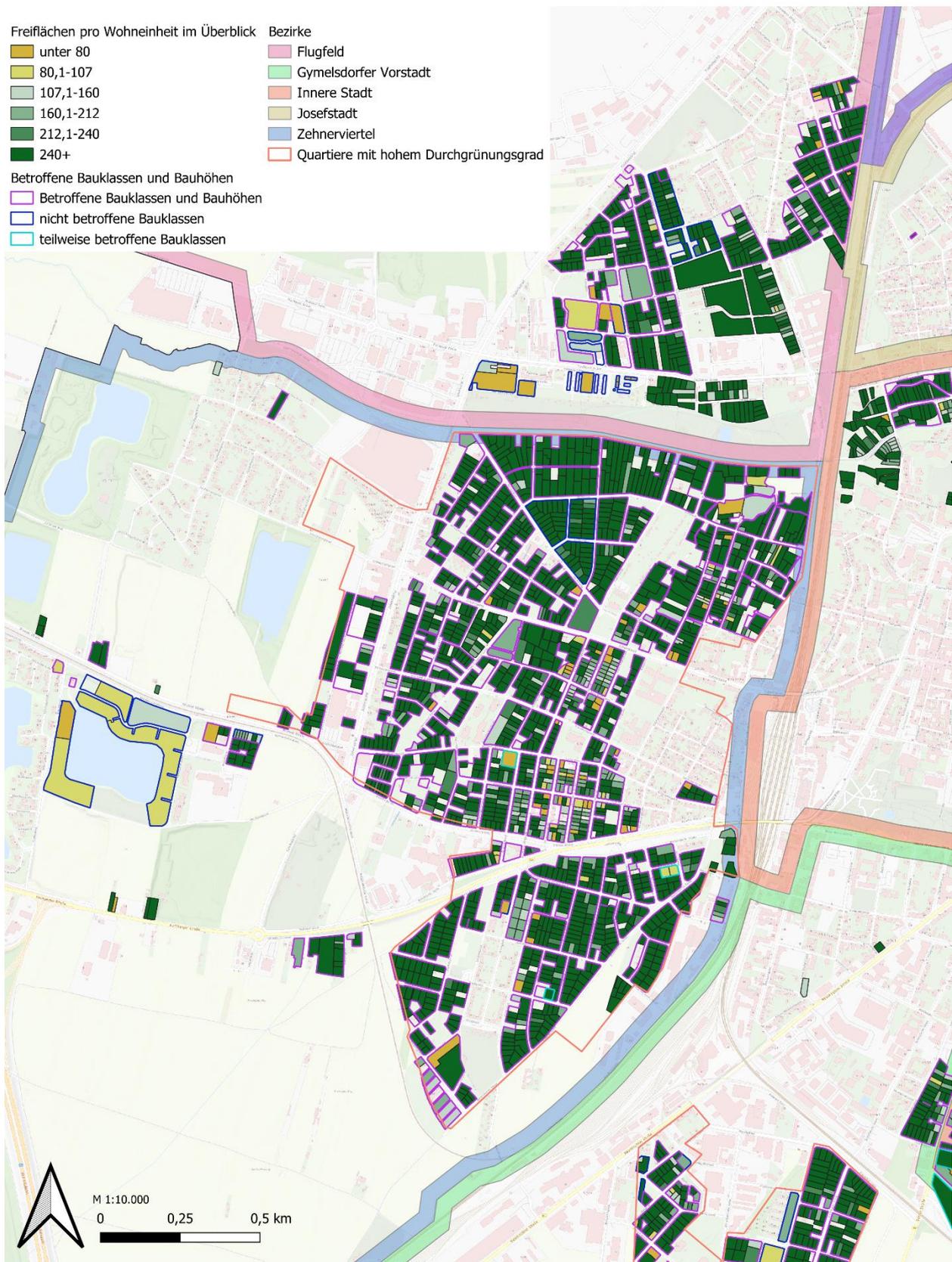


Abbildung 4: Analyse Freifläche pro Wohneinheit Zehnerviertel und Flugfeld. Eigene Darstellung 2024

- Einzelne Quartiere bereits mit höherer Dichte, aber im Allgemeinen nach wie vor hoher Freiflächenanteil vorzufinden
- Einzelne Geschößwohnbauten mit niedrigem Freiflächenwert auch hier aufzufinden
- Absicherung der Flächen mit hohem Freiflächenwert anstrebenswert

## Übersicht Freifläche pro Wohneinheit - Gymelsdorfer Vorstadt und Innere Stadt

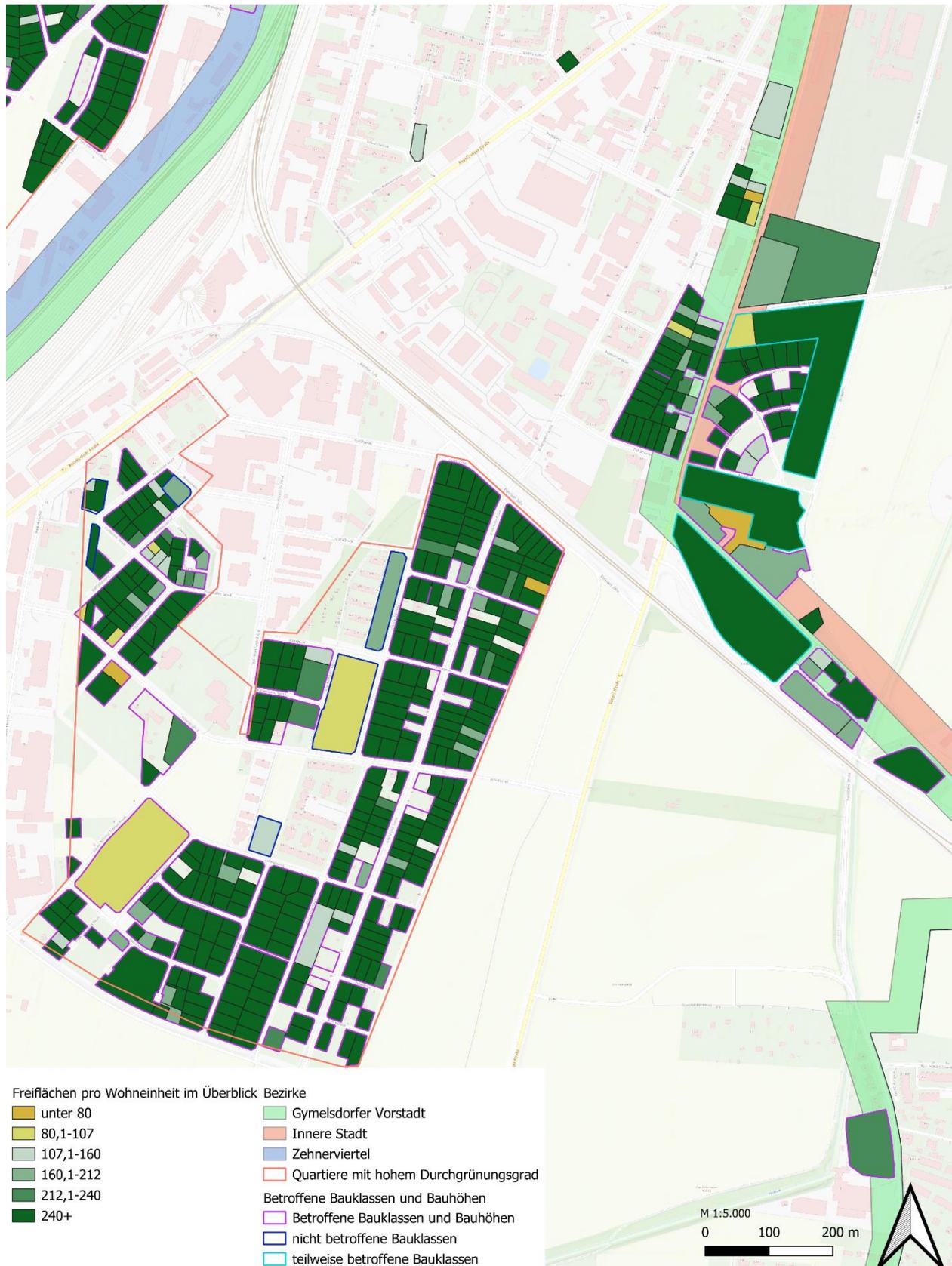


Abbildung 5: Freifläche pro Wohneinheit - Gymelsdorfer Vorstadt und südlicher Teil der Innenstadt. Eigene Darstellung 2024

- Einzelne Quartiere bereits mit höherer Dichte, aber im Allgemeinen nach wie vor hoher Freiflächenanteil vorzufinden
- Einzelne Geschößwohnbauten mit niedrigem Freiflächenwert auch hier aufzufinden
- Absicherung der Flächen mit hohem Freiflächenwert anstrebenswert

## Übersicht Freifläche pro Wohneinheit - Heideansiedlung



Abbildung 6: Freifläche pro Wohneinheit – Heideansiedlung. Eigene Darstellung 2024

- Siedlungskörper stark mit Einfamilienhäusern geprägt, demnach hoher Freiflächenwert
- Verdichtungen in diesem Bereich beschränken
- Hohen Freiflächenfaktor anstreben

## 4. Fazit

Die Analyse der Grün- und Freiflächenwerte von Graz und Villach hat gezeigt, dass eine **vertiefende, umfassende Auseinandersetzung mit dem Stadtgefüge notwendig ist**, um einen treffsicheren Grün- und Freiflächenfaktor **für die gesamte Stadt** zu etablieren. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Analyse ist festzuhalten, dass es **noch keinen Faktor in dieser Weise in Niederösterreich** gibt, sodass **diese Einführung ein Novum darstellt**. Weiters wird festgehalten, dass dieser ausgearbeitete Faktor auf eine bestimmte Konstellation aus Flächenwidmungs- und Bebauungsplanbestimmungen zutrifft.

Die Maßnahme, einen Freiflächenwert einzufügen, kann sowohl durch die Raumplanungsziele des NÖ ROG mit der Innen- vor Außenentwicklung, den STEP WN 2030+-Zielen als auch den Zielen des Projektes der „Klimaneutralen Stadt“ argumentiert werden. Um die STEP Ziele für die Quartiere mit hohem Durchgrünungsgrad zu erreichen ist es notwendig, einen **Freiflächenwert pro Wohneinheit** einzuführen.

Bei der Analyse der Flächen konnte festgestellt werden, dass zum derzeitigen Stand (Juni 2024), die Mehrheit der betrachteten Flächen einen hohen Freiflächenwert pro Wohneinheit aufweist. Allerdings konnte ebenfalls herausgefunden werden, dass es sowohl im Ungarviertel als auch im Zehnerviertel zu einer vermehrten Verdichtungstendenz in zentrumsferneren Siedlungsbereichen kommt.

Aufgrund dessen, dass im STEP WN 2030+ für die „Quartiere mit hohem Durchgrünungsgrad“ eine qualitätvolle, dem Charakter der Quartiere zuträgliche, Weiterentwicklung angestrebt werden soll, ist einer zunehmenden, unkontrollierten baulichen Verdichtung der Quartiere kritisch zu begegnen.

Demnach **handelt es sich hier um einen Zielkonflikt**, da einerseits die Innenentwicklung mit Verdichtung des Stadtgebietes einhergeht, andererseits es hierzu jedoch zu einer Verringerung des Grün- und Freiraumes kommen kann. In dichteren Stadtbereichen ist eine qualitätvolle Ausgestaltung des öffentlichen Raumes notwendig, um die höhere Dichte zu kompensieren. In den Bereichen mit überwiegender Einfamilienhausbebauung kann nicht ausreichend öffentliche Freiflächenversorgung gewährleistet werden. Mit dieser geplanten Bestimmung sollen daher auch in solchen Gebieten Grünstrukturen auf privaten Liegenschaften forciert werden, um den durchgrünten Charakter zu erhalten. Dadurch wird ein Beitrag zur Klimawandelanpassung und somit zur qualitätsvollen Entwicklung der Stadt Wiener Neustadt geleistet.

Aus diesem Grund soll **ein Freiflächenwert von 80 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit festgesetzt werden**, um weiterhin eine nachhaltige, schonende Verdichtung zu erlauben, jedoch Freiräume weiterhin auf den Parzellen zu schützen. Weiters zielt dieser Faktor auf Flächen mit der Widmung Bauland Wohngebiet mit den Bauklassen I,II bzw. einer Bauhöhenbeschränkung von bis zu 8m ab.

Die Dichte auf Eckbauplätzen mit geschlossener Bauweise darf laut NÖ Bauordnung 2014 idgF (NÖ BO 2014) bis zu 50 % überschritten werden. Aufgrund dieser Überschreitung ist die Einhaltung der 80 m<sup>2</sup> Freifläche auf betroffenen Bauplätzen schwer möglich und dies wird im gegenständliche Freiflächenfaktor entsprechend berücksichtigt.

Eine Möglichkeit ist es, den Freiflächenfaktor mit einem festgesetzten Wert in die Bebauungsbestimmungen mitaufzunehmen. Dadurch kann bei Baueinreichungen geprüft werden, ob der Faktor erreicht bzw. eingehalten wird. Rechtlich gedeckt wird dies im NÖ ROG 2014 § 30 und 31. Um den Übergang zu erleichtern, wird eine **zeitliche Eingrenzung des Faktors mit einem Stichtag des Inkrafttretens vorgesehen**.

Zur Absicherung von qualitativ hochwertigen Entwicklungen wird seitens der Stadt der Abschluss von Raumordnungsverträgen (§ 17 NÖ ROP 2014 idgF.) forciert. Durch diese privatrechtlichen Verträge sollen die Qualitäten des Projektes sowie die vereinbarten Zielsetzungen langfristig sichergestellt werden. In diesen Verträgen wird auch die Grün- und Freiraumgestaltung der Projekte berücksichtigt. Um die Umsetzung von Projekten, welche in Zusammenarbeit mit der Stadt entstanden sind, zu unterstützen, soll von der gegenständlichen Freiflächenbestimmung abgesehen werden können, wenn die Qualitäten in ein Raumordnungsvertrag (§ 17 NÖ ROG 2014 idgF.) abgesichert werden.

**Infolgedessen sollte folgende Bebauungsplanbestimmung Einzug finden:**

„Im Bauland Wohngebiet wird für Geschosswohnbauten ab dem Stichtag 01.10.2024 mit einer Gebäudehöhenfestlegung von bis zu 8 m bzw. Bauklasse I,II festgelegt, dass pro Wohneinheit mindestens 80 m<sup>2</sup> Freifläche (def. laut NÖ ROG) nachgewiesen werden müssen. Sieht darüber hinaus der Bebauungsplan eine geschlossene Bauweise vor, darf auf Eckbauplätzen dieser Wert pro Wohneinheit bis zu 50 % unterschritten werden. Von dieser Freiflächenbestimmung ausgenommen sind Bauvorhaben, deren Qualitäten in einem Raumordnungsvertrag gem. § 17 NÖ ROG 2014 idgF. abgesichert sind.“

Magistrat der Stadt Wiener Neustadt,

Magistratsdirektion

Stabsstelle Stadtentwicklung, Verkehr, Umwelt und Energie

Fachverantwortung Stadtentwicklung

DI Raimund Wiesinger