



**TECHNISCHE  
UNIVERSITÄT  
WIEN**

Vienna University of Technology

## Diplomarbeit

# Stadtteilentwicklungskonzept vom südlichen Stadtrand Baden – Standortanalyse und Standortentwicklung rund um die leerstehende Martinekkaserne

ausgeführt zum Zweck zur Erlangung des akademischen Grades einer Diplom Ingenieurin

unter der Leitung von

**Vertr. Ass. Dipl.-Ing. Dr. techn. Helene Linzer**

Department für Raumplanung (E280)  
Fachbereich Örtliche Raumplanung - IFÖR

**Eingereicht an der Technischen Universität Wien**  
Fakultät für Architektur und Raumplanung

Verfasst von

**Elisa Wrchowszky, BSc.**

**1025624**

Wien, am 24. Oktober 2017

## **Kurzfassung**

Basierend auf einem ganzheitlich betrachteten Planungsprozess beschäftigt sich diese Arbeit mit der Nachnutzung von „speziellen“ Immobilien. Im Fokus steht hierbei ein Stadtteilentwicklungskonzept vom südlichen Stadtrand Baden. Im theoretischen Kernteil dieser vorliegenden Diplomarbeit wurden die Begriffe „Stadtteilentwicklung“ und „Innenentwicklung“ näher analysiert. Besondere Beachtung sollten hierbei die unterschiedlichen Gründe einer Innenentwicklung und deren Instrumente finden. Um die Bedeutung dieser Thematik zu unterstreichen, wurde anhand identifizierter Referenzbeispiele ein Überblick unterschiedlicher Planungsprozesse gegeben. Im nächsten Schritt wurde im praktischen Kernteil der vorliegenden Arbeit, nach intensiver Analyse des Planungsgebietes, ein mögliches Nachnutzungsszenario für das Areal der leerstehenden Martinekkaserne erarbeitet. Dieses Szenario stützt sich auf eine Cluster-Strategie, welche das Ziel einer nachhaltigen Mischnutzung verfolgt. Die einzelnen Cluster wurden anhand unterschiedlicher Faktoren und Indikatoren erarbeitet. Diese basieren auf Leitziele und Wünschen, welche von unterschiedlichen Akteuren der Stadtgemeinde Baden erarbeitet wurden. Die Berücksichtigung und Integration der Grundsätze des Stadtentwicklungskonzeptes baden.2031 - Weiterentwicklung des Wohnstandortes, zukunftsfähige Positionierung des Tourismus und Stärkung des Wirtschaftsstandortes - stellen das Grundgerüst der vier Clusterstrategien dar. Auf Basis dieser Überlegungen wurden Entwicklungsstufen für das Areal der Martinekkaserne und in weitere Folge für die verkehrstechnische Erschließung erarbeitet. Eine wirtschaftliche und rechtliche Betrachtung liegen diesen Überlegungen zugrunde. Anhand der vorangegangenen Analysen und Ergebnisse wurde ein idealer Prozessablauf erarbeitet, welcher die Bausteine, Phasen, Akteure, Planungstools und möglichen Risiken beinhaltet, welche bei zukünftigen Nachnutzungen von „speziellen“ Immobilien zu berücksichtigen sein werden.

## **Abstract**

*Based on an overall considered planning process, this research paper engages with the re-use of specific properties. The focus lies on the developing plan of the southern edge of the city Baden bei Wien. The theoretical main part analyses the terms “developing of a part of a city” and “interior developing”. The various reasons for interior developing and the appropriate tools will be regarded extensively. To emphasise the importance of this task, an overview of different planning processes was made by showing identified reference examples. In a next step, the practical part of this paper acquires a re-use scenario for the area of the vacant Martinekkaserne, based on a profound analysis of the region. A cluster strategy pursues the aim of a sustainable mixed use. The particular clusters were developed through various factors and indicators. Those rely on aims and wishes of different stakeholders of the city Baden bei Wien. The basic principles of the city developing concept baden.2031 – developing of the residence site, positioning of tourism and enforcement of the business location fit for the future – present the backbone of the four cluster strategies. Based on these thoughts, the developing steps for the area of the Martinekkaserne and subsequently the transport connections were elaborated. The approach relies on an economical and legal consideration. By previous analyses and results, an ideal process was elaborated. It consists of modules, phases, stakeholders, planning tools and possible risks, which will be taken into account for subsequent re-uses of specific properties.*

## **Stellungnahme und Eidesstattliche Erklärung**

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in dieser Diplomarbeit die männliche Sprachform angewendet. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die ausschließliche Verwendung der männlichen Form geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.

Hiermit erkläre ich eidesstattlich, dass die vorliegende Arbeit selbstständig und ohne fremde Hilfe verfasst wurde. Ich habe alle Quellen, welche im Laufe meiner Diplomarbeit verwendet wurden, im Literaturverzeichnis korrekt angegeben.

Wien, am 24. Oktober 2017

---

Elisa Wrchowszky

## **Danksagung**

Zunächst möchte ich mich ganz herzlich bei meiner Betreuerin Frau Vertr. Ass. Dipl.-Ing. Dr. techn. Helene Linzer bedanken, welche stets ein offenes Ohr für meine Anliegen hatte und mich tatkräftig durch ihren fachlichen Input unterstützt hat.

Ebenfalls möchte ich mich bei Herrn Dipl.-Ing. Hannes Smolnik von der ehemaligen SIVBEG – Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und EntwicklungsgesmbH für seine Unterstützung und sein Fachwissen über die Martinekkaserne bedanken.

Ein Dankeschön auch an Herrn Dipl.-Ing. Michael Madreiter, Baudirektor der Stadt Baden. Dieser hat sich bei der Durchführung meines Interviews die Zeit genommen und alle meine Fragen nach bestem Wissen und Gewissen beantwortet. Seine Sichtweise und seine persönlichen Ansichten haben meine Diplomarbeit und mich sehr stark geprägt.

Ich möchte mich bei meiner Familie, vor allem bei meiner Mutter Susanne Wrchowszky und meinem Vater Gerhard Wrchowszky für die Unterstützung während des Studiums bedanken. Sie haben mir das Studium ermöglicht und mich mit ihren motivierenden Worten in dem bestärkt, was ich gerne mache. Zusätzlichen Dank möchte ich meiner Schwester Eva Wrchowszky für ihre kritische Sicht auf meine Diplomarbeit aussprechen, welche stets sehr gewissenhaft ihren Input zu meiner Arbeit geleistet hat.



# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung und Problemstellung.....</b>	<b>9</b>
1.1. Vorwort und persönliche Motivation.....	9
1.2. Problemstellung.....	9
1.3. Ziele der Arbeit .....	10
<b>2. Methodische Vorgehensweise und Struktur der Arbeit .....</b>	<b>11</b>
2.1. Aufbau der Arbeit .....	11
2.2. Methodik .....	12
2.3. Forschungsfrage .....	13
<b>3. Theorie der Stadtteilentwicklung.....</b>	<b>14</b>
3.1. Begriffsdefinition der integrierten Stadtentwicklung .....	14
3.2. Innenentwicklung vor Außenentwicklung.....	14
3.3. Gründe für Innenentwicklung.....	15
3.4. Instrumente für Innenentwicklung.....	15
3.4.1. Örtliches Raumordnungsprogramm .....	16
3.4.2. Bebauungsplan .....	17
3.4.3. Regionales Raumordnungsprogramm .....	18
<b>4. Beispiele für städtebauliche Innenentwicklung ehemaliger Kasernenareale.....</b>	<b>20</b>
4.1. Auswahl der Referenzbeispiele.....	20
4.2. Magdeburgkaserne in Klosterneuburg, Österreich.....	22
4.2.1. Entwicklungsziele für das Kasernenareal .....	22
4.2.2. Akteure und Öffentlichkeitsarbeit .....	24
4.2.3. Städtebauliches Nutzungskonzept.....	26
4.2.4. Verkehrskonzept.....	28
4.3. Frieslandkaserne in Varel, Deutschland .....	29
4.3.1. Entwicklungsziele.....	30
4.3.2. Akteure und Öffentlichkeitsarbeit .....	31
4.3.3. Städtebauliches Nutzungskonzept.....	32
4.3.4. Verkehrskonzept.....	33
4.4. Vergleichende Zusammenfassung und Analyse.....	34

<b>5. Standort- und Marktanalyse der Stadtgemeinde Baden .....</b>	<b>36</b>
5.1. Standortanalyse .....	36
5.1.1. Geographische Lage.....	36
5.1.2. Verkehrsanbindung.....	37
5.1.3. Flächennutzung und unbebaute Potenzialflächen.....	40
5.1.4. Instrumente zur Siedlungsentwicklung der Stadtgemeinde Baden .....	41
5.1.5. Bevölkerungsentwicklung .....	43
5.2. Marktanalyse .....	44
5.2.1. Wohnen - Häuser.....	45
5.2.2. Wohnen – Wohnungen.....	46
<b>6. Bestandsaufnahme und -analyse der ehemaligen Martinekkaserne.....</b>	<b>47</b>
6.1. Standortanalyse .....	47
6.1.1. Geographische Lage.....	47
6.1.2. Verkehrsanbindung und Lage .....	49
6.1.3. Flächennutzung der Martinekkaserne .....	50
6.1.4. Geschichte der Martinekkaserne.....	51
6.2. Analyse des Areals .....	53
6.2.1. Bestandspläne.....	53
6.2.2. Lärmuntersuchungen.....	60
6.2.3. Denkmalschutz.....	62
6.3. Aktuelle Entwicklungen und Studien .....	62
6.3.1. Grundprinzipien zur Nachnutzung des Areals.....	62
6.4. Nachnutzungsstudie ZT Dipl.-Ing. Liske.....	65
6.4.1. Naturräumliche Situation.....	65
6.4.2. Technische Infrastruktur und Verkehr .....	66
6.4.3. Masterplan Martinekkaserne.....	67
6.4.4. Zusammenfassung und Analyse der Nachnutzungsstudie ZT Dipl.-Ing. Liske .....	69
<b>7. Zukünftige Entwicklung und Nachnutzung der ehemaligen Martinekkaserne.....</b>	<b>71</b>
7.1. Bewertung der Konversionsbedingungen.....	71
7.2. Grundsätze und Leitlinien der Konversion der Martinekkaserne.....	72
7.3. Cluster-Strategien .....	73
7.4. Cluster Modelle.....	74
7.4.1. Cluster 1: Wohnen .....	74
7.4.2. Cluster 2: Bildung und Forschung .....	76

7.4.3.	Cluster 3: Erholung .....	77
7.4.4.	Cluster 4: Wirtschaft .....	78
7.5.	Projektion von Clustern in die Konversionsfläche .....	79
7.6.	Entwicklungsstufen des Areal.....	81
7.7.	Erschließung des Areal .....	82
7.8.	Flächenberechnung .....	83
7.9.	Rechtliche Durchführbarkeit.....	84
<b>8.</b>	<b>Idealer Prozessablauf einer städtebaulichen Innenentwicklung.....</b>	<b>86</b>
8.1.	Bausteine eines Planungsprozesses.....	86
8.1.1.	Bestandsaufnahme .....	86
8.1.2.	Erhebung der Potenzialflächen .....	86
8.1.3.	Bewertung der einzelnen Potenzialflächen .....	87
8.1.4.	Zieldiskussion .....	87
8.1.5.	Einbeziehung der Öffentlichkeit.....	87
8.1.6.	Aktivierung von Flächen.....	87
8.2.	Phasen eines Planungsprozesses .....	88
8.3.	Akteure eines Planungsprozesses .....	90
8.4.	Planungstools zur Unterstützung eines Planungsprozesses in der Umsetzung .....	91
8.4.1.	NÖ Flächenmanagement-Datenbank.....	91
8.4.2.	NÖ Infrastruktur Kosten Kalkulator (NIKK) .....	91
8.4.3.	Clearingstelle und Checkliste mit Ampelsystem .....	92
8.5.	Risiko bei der Umsetzung einer Planungsidee .....	93
<b>9.</b>	<b>Zusammenfassung und Ausblick.....</b>	<b>95</b>
<b>10.</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>97</b>
<b>11.</b>	<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>107</b>
<b>12.</b>	<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>110</b>

## 1. Einleitung und Problemstellung

### 1.1. Vorwort und persönliche Motivation

Die vorliegende Diplomarbeit ist im Rahmen des Masterstudiums Raumplanung und Raumordnung an der Technischen Universität Wien entstanden. Im Zuge dieser Arbeit wird ein Stadtteilentwicklungskonzept rund um das Areal der leerstehenden Martinekkaserne erstellt. Konkret bedeutet das, dass sowohl der Standort analysiert und auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse eine Standortentwicklung rund um die ehemalige Martinekkaserne erarbeitet wird.

Besonders zwei Aspekte haben bei der Entscheidung für dieses Thema eine zentrale Rolle gespielt: das österreichweite bzw. europaweite Problem der leerstehenden Kasernen und die persönliche Motivation die leerstehende Potenzialfläche in meiner Heimatstadt Baden bei Wien nachhaltig zu nutzen. Außerdem hat mich die Tatsache, dass das Areal rund um die Martinekkaserne zu den wenigen Entwicklungsflächen in der Stadtgemeinde Baden zählt und die Nachnutzung dieser Fläche eine spannende und zugleich herausfordernde Aufgabe darstellt, welche mit Bedacht umgesetzt werden muss, besonders motiviert.

### 1.2. Problemstellung

Die Arbeit befasst sich mit dem geschlossenen Kasernenareal der Martinekkaserne in Baden bei Wien. Wohl einen der Hauptgründe für die Schließung, stellt die im Jahr 2010 durchgeführte Bundesheerreform dar. Hierbei einigte man sich österreichweit in einem Allparteienkonsens der Sozialistischen Partei Österreichs (SPÖ), der Österreichischen Volkspartei (ÖVP), der Freiheitlichen Partei Österreichs (FPÖ) und der Grünen Partei Österreichs, insgesamt bis zu 40 % aller militärischen Liegenschaften zu schließen und einer nachfolgenden Verwertung zuzuführen.<sup>1</sup>

Seit 2010 wurden mehr als 50 der bisher 140 Kasernen, Truppenübungsplätze und Liegenschaften des Bundesheeres geschlossen und verkauft. Nachfolgend eine Auflistung der geschlossenen Areale in Niederösterreich:<sup>2</sup>

- Martinekkaserne in Baden bei Wien
- Smolakaserne in Groß-Enzersdorf
- Marc Aurel Kaserne in Hainburg
- Magdeburgkaserne in Klosterneuburg
- Custozzakaserne in Neulengbach
- Kopalkaserne in St. Pölten
- Bechtolsheimkaserne in Wiener Neustadt
- Maximiliankaserne in Wiener Neustadt

Aufgrund der Vielzahl an leerstehenden Bundesheerflächen besteht in den betroffenen Kommunen ein städtebaulicher Handlungsbedarf. Durch eine zukünftige Nachnutzung der Liegenschaften, verbinden vor allem betroffene Kommunen und Investoren sowie Bürger neue Entwicklungschancen.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Landtag Niederösterreich (o.J.), Seite 1

<sup>2</sup> APA (o.J.), Seite 10

<sup>3</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013), Seite 4

### **1.3. Ziele der Arbeit**

In dieser Diplomarbeit soll in erster Linie ein Stadtteilentwicklungskonzept rund um die leerstehende Martinekkaserne in Baden bei Wien entstehen. Neben diesem Aspekt wird zu Beginn näher auf die einhergehende Problematik von leerstehenden Kasernenarealen eingegangen und in Folge ein Überblick über die Theorie von Stadtteilentwicklungskonzepten bzw. Nachverdichtung gegeben. Um die Theorie in die Praxis übertragen zu können, werden im darauffolgenden Kapitel Praxisbeispiele von bereits entwickelten leerstehenden Arealen in städtischen Gebieten beschrieben und analysiert. Im nächsten Kapitel wird dann konkret auf die Martinekkaserne Bezug genommen, wobei zu Beginn ein Überblick über die strukturellen Gegebenheiten der Stadtgemeinde Baden gegeben werden soll. Anschließend wird das Kasernenareal analysiert und in weiterer Folge ein Nachnutzungskonzept auf Basis der erarbeiteten Analyseergebnisse präsentiert.

Ziel dieser Diplomarbeit ist die Erarbeitung eines Nachnutzungskonzeptes der leerstehenden Martinekkaserne bzw. die Integration dieses Gebietes in die bestehende Stadtstruktur. Zusätzlich wird auf Basis dieser Ergebnisse und Analyseschritte ein Prozessablauf einer städtebaulichen Innenentwicklung beschrieben.

## 2. Methodische Vorgehensweise und Struktur der Arbeit

### 2.1. Aufbau der Arbeit

Im Zuge der Erarbeitung der Ergebnisse wurden sowohl theoretische Grundlagen, als auch bestehende praktische Analysen und Erkenntnisse herangezogen.

**Das 1. Kapitel „Einleitung und Problemstellung“** verdeutlicht die Problematik rund um leerstehende Kasernenareale im städtischen Gebiet und die damit verbundenen Herausforderungen. Mittels einer Literaturrecherche werden die Gründe und Problematiken von Konversationsflächen näher beleuchtet.

Im **2. Kapitel „Methodische Vorgehensweise und Struktur der Arbeit“** werden der Aufbau der Arbeit und die Methodenwahl näher beschrieben.

Im **3. Kapitel „Theorie der Stadtteilentwicklung“** werden auf Basis intensiver Literaturrecherche und Internetrecherche theoretische Grundlagen zur Innenentwicklung gegeben.

Aufbauend auf diesem Kapitel erfolgt im **4. Kapitel „Beispiele für städtebauliche Innenentwicklung ehemaliger Kasernenareale“** eine detaillierte Betrachtung. Hierbei werden sowohl der theoretische Aspekt der Innenentwicklung beleuchtet, als auch Praxisbeispiele von städtebaulichen Entwicklungen der Kasernenareale aufgezeigt. Auf Basis dieses Kapitels werden bereits explizit Analyseergebnisse von Nachnutzungskonzepten aufgezeigt.

Das **5. Kapitel „Standort- und Marktanalyse der Stadtgemeinde Baden“** und im weiteren Verlauf das 6. Kapitel stellen den empirischen Teil der Arbeit dar. Hierbei wird der „Ist“-Zustand der Stadtgemeinde Baden festgehalten. Sowohl die geographische Lage, als auch Verkehrsanbindung, Flächennutzung, Instrumente zur Siedlungsentwicklung und Bevölkerungsentwicklung werden im Rahmen der Standortanalyse analysiert. Diese Ergebnisse werden aufgrund von Luftbildanalyse, Literaturrecherche und Statistikerhebungen erarbeitet. Die Marktanalyse analysiert und bewertet die aktuelle Immobilienmarktsituation in den Segmenten „Wohnen Häuser“ und „Wohnen Wohnungen (Miete)“ im Bezirk Baden mittels Statistikauswertung und Analyse.

Im **6. Kapitel „Bestandsaufnahme und –analyse der ehemaligen Martinekkaserne“** wird auf Basis gezielter Literaturrecherche ein Überblick über die strukturellen Gegebenheiten der Stadtgemeinde Baden gegeben. Zudem wird das städtebauliche Potenzial des Bundesheerareals der Martinekkaserne beschrieben. Hierbei wird neben Literaturrecherche, Fachartikeln und Fachzeitschriften der Input von Herrn Dipl.-Ing. Hannes Smolnik von der ehemaligen SIVBEG (Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und EntwicklungsgesmbH) und von Herrn Dipl.-Ing. Michael Madreiter, Baudirektor der Stadt Baden, berücksichtigt.

Im **7. Kapitel „Zukünftige Entwicklung und Nachnutzung der ehemaligen Martinekkaserne“** wird aufgrund eigener Recherchen, Begehungen, Berechnungen und Pläne ein Nachnutzungskonzept für das leerstehende Areal der Martinekkaserne erstellt.

Im **8. Kapitel** wird auf Basis der Analysen und Rechercheergebnisse ein „**Idealer Prozessablauf einer städtebaulichen Innenentwicklung**“ beschrieben. Diese Ergebnisse sollen einen Leitfaden für zukünftige Entwicklungen und Planungen geben.

Das **9. Kapitel „Zusammenfassung und Ausblick“** spiegelt die zentralen Ergebnisse dieser Diplomarbeit wieder und gibt der Stadtgemeinde Baden Empfehlungen und Anregungen für eine zukünftige nachhaltige Entwicklung dieses Kasernenareals. Zusätzlich werden in diesem Kapitel die Grenzen der Arbeit aufgezeigt, um die Interesse eines zusätzlichen Forschungsbedarfs zu wecken.

## **2.2. Methodik**

Die methodische Vorgehensweise in der vorliegenden Diplomarbeit gliedert sich in drei wesentliche Arbeitsschritte:

1. Erarbeitung der Grundlagen zur Thematik Stadtentwicklung, Innenentwicklung und Nachnutzung von leerstehenden Kasernenareale
2. Vorbereitung und Durchführung der Datenerhebung
3. Auswertung und Schlussfolgerung

Im ersten Schritt ist es wichtig, die nötigen Grundlagen rund um das Thema Stadtentwicklung, Innenentwicklung und Nachnutzung von leerstehenden Kasernenareale zu erarbeiten. Dazu wurde eine Vielzahl unterschiedlicher Primärquellen ausgewertet. Diese Primärquellen setzen sich aus Artikeln aus Fachzeitschriften, Artikeln aus tagesaktuellen Printmedien, Internetseiten und Publikationen zusammen.

Der Schritt der Vorbereitung und Durchführung der Datenerhebung muss gezielt auf die Thematik rund die Nachnutzung leerstehender Kasernenareale und auf den Forschungsgegenstand selbst, die Martinekkaserne, abgestimmt werden. Hierbei wurde zum einen ein problemzentriertes Leitfadenterview als Datenerhebungsmethode gewählt. Der zu interviewende Experte von der Baudirektion der Stadt Baden wurde aufgrund intensiver Recherche mit Bedacht gewählt um eine objektive Sichtweise zu dieser Problematik aus erster Hand zu erhalten. Zum anderen wurde in enger Abstimmung mit der SIVBEG – Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und EntwicklungsgesmbH die Problematik rund um die leerstehende Martinekkaserne erarbeitet.

Die Auswertung der vorangegangenen Recherchen, sowohl die Zusammenfassung der Primärquellen als auch die Ergebnisse der problemzentrierten Leitfadenterviews, fließen in das Ergebnis der vorliegenden Diplomarbeit ein und sind Bestandteil der Schlussfolgerung.

### **2.3. Forschungsfrage**

In dieser Diplomarbeit wird auf folgende Forschungsfragen Bezug genommen.

- Wie kann eine zukünftige Entwicklung des Martinekkasernen Areals in das Stadtbild integriert und das Areal bestmöglich genutzt werden?
- Wie kann das Martinekkaserne Areal in das öffentliche Verkehrsnetz integriert werden?
- Welche rechtlichen Rahmenbedingungen sind für eine städtebauliche Weiterentwicklung des Martinek-Kasernen-Areals erforderlich?
- Welche wichtigen Schritte sind generell bei der Umnutzung bzw. Nachnutzung von leerstehenden Kasernenarealen zu beachten?

### **3. Theorie der Stadtteilentwicklung**

#### **3.1. Begriffsdefinition der integrierten Stadtentwicklung**

Für den Begriff „Stadtteilentwicklung“ gibt es keine einheitliche Definition. Oftmals werden ähnliche Begriffe „Stadterneuerung“ und „Innenentwicklung“ als synonym hierfür verwendet. Vielmehr wird bei der Stadtteilentwicklung von einzelnen Bestandteilen ausgegangen, welche zu einem Ganzen führen. Sowohl in Graz als auch in Salzburg wird auf den jeweiligen offiziellen Landeshauptstadt-Internetseiten die Stadtteilentwicklung als ein Instrument angesehen, um Möglichkeiten zu schaffen die nötigen Rahmenbedingungen für zukünftige Entwicklungsschritte und Impulse zu setzen. Der Begriff „integrierte Stadtteilentwicklung“ wurde im Dezember 2012 von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Hansestadt Hamburg im „Rahmenprogramm – Integrierte Stadtteilentwicklung Hamburg RISE“ näher beschrieben und erläutert. Anhand eines Rahmenprogramms wurden einzelne wichtige Bausteine und Leitziele für eine gerechte und lebenswerte Stadt entwickelt.

Alle Definitionen von „Stadtteilentwicklung“ und synonymen Begriffe beruhen auf dem Ansatz, dass miteinander ein gemeinsam erarbeitetes Ziel verfolgt wird. Hohen Stellenwert hierbei hat eine Vielzahl an Akteure um unterschiedliche Interessen abdecken zu können. Vorangestellt ist jeweils das Ziel der Gewährleistung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Dieses sollte sowohl ökologische und ökonomische als auch soziale Aspekte beinhalten.

#### **3.2. Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

Besonders in heutiger Zeit ist Innenentwicklung wichtiger denn je, aufgrund des stetig steigenden Flächenverbrauchs.<sup>4</sup>

In Österreich werden täglich rund 22,4 Hektar Boden für Verkehr, Gebäude, Infrastruktur und Freizeitwecke in Anspruch genommen. Dies bedeutet, dass täglich eine Fläche von etwa 31 Fußballfeldern verbraucht wird. Pro Jahr sind das 8.000 Hektar, rund ein Viertel dieser Summe (2.000 Hektar) wird versiegelt. Aufgrund dieser Versiegelung, verliert der Boden seine wichtigen biologischen und kulturellen Funktionen.<sup>5</sup> Neben dem Verlust der Lebensraumfunktion und Nutzungsfunktion von einer Vielzahl von Mikroorganismen, Pilzen, Pflanzen, Tieren und Menschen, wird zudem ein Verlust der Regelungsfunktion in Stoffkreisläufen durch eine Versiegelung hervorgerufen. Zudem werden die Produktionsfunktion und die gezielte Nutzung des Bodens für land- und forstwirtschaftliche Zwecke eingeschränkt. Neben den biologischen Funktionen, werden zudem auch die kulturellen Funktionen beeinträchtigt. Oftmals wird im Boden die Grundlage menschlicher Geschichte und Kultur geschaffen.<sup>6</sup> Um diesen negativen Auswirkungen entgegenzuwirken, ist die Innenentwicklung eine der wichtigsten Strategien.<sup>7</sup>

Um eine nachhaltige Innenentwicklung zu verfolgen, müssen bereits bestehende Entwicklungspotentiale innerhalb einer städtischen Struktur aufgegriffen werden. Sowohl die Innenentwicklung, als

---

<sup>4</sup> Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2012), Seite 2

<sup>5</sup> Öko Soziales Forum (2014), Seite 1

<sup>6</sup> Umweltbundesamt Österreich (2003), Seite 1

<sup>7</sup> Umweltministerium Baden-Württemberg (2009), Seite 5

auch Außenentwicklung prägen die Siedlungsstrukturen. Bei der Außenentwicklung wird eine Erweiterung des Baulandes außerhalb einer städtischen Struktur verfolgt.<sup>8</sup>

### 3.3. Gründe für Innenentwicklung

Besonders in den letzten Jahren, konnte man ein Umdenken in der Stadt- und Siedlungsentwicklung erkennen. Sowohl ökologische Ziele im Sinne einer Eindämmung des Landschaftsverbrauchs, Energieeffizienz durch kompakte Ortsstrukturen und Erhalt der Kulturlandschaft, als auch gesellschaftliche Ziele zur Bewahrung des kulturellen Erbes und soziale stabile Quartiere werden verfolgt. Neben diesen, spielt zudem die wirtschaftliche Komponente hinsichtlich infrastruktureller Effizienz und Optimierung vorhandener Infrastrukturen eine wichtige Rolle. Gründe für dieses Umdenken gibt es eine Vielzahl, welche nachfolgend näher erläutert werden.<sup>9</sup>

Einer der Hauptgründe für eine Innenentwicklung, ist der anhaltend hohe Flächenverbrauch und die Flächeninanspruchnahme. Ein schonender Umgang mit der knappen Ressource „Boden“ ist zu empfehlen, um möglichst nachhaltig und weitsichtig diese Flächenressource Boden zu nutzen.<sup>10</sup> Zudem ist die Nutzung bereits versiegelter Flächen bzw. leerstehender Flächen im innerstädtischen Gebiet sinnvoll, um einen weiteren Bodenverbrauch am Siedlungsrand zu reduzieren.<sup>11</sup>

Ein zusätzlicher Grund für eine intensivere Auseinandersetzung mit der Thematik der Innenentwicklung ist der demographische Wandel. Eine Bevölkerungszunahme neigt zu einer erhöhten Neuinanspruchnahme von Flächen.<sup>12</sup> All diese Menschen benötigen zusätzlichen Wohnraum, welcher oftmals am Siedlungsrand geschaffen wird. Besonders in Wien kann man dies erkennen: Bis zum Jahr 2024 könnte sich die Einwohnerzahl Wiens um 10 % erhöhen.<sup>13</sup> Diese Tatsachen beeinflussen die Stadt- und Siedlungsentwicklung hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme und Wohnflächenentwicklung nachhaltig.

Ein wichtiger Grund für Innenentwicklung sind die wirtschaftlichen Ziele. Aufgrund stetigen Wachstums am Siedlungsrand, erhöht sich der Leerstand im Ortskern, und in Folge dessen wird die bestehende Infrastruktur untergenutzt. Im Gegenzug sind zugleich am Ortsrand höhere Investitionen für die Erschließung neuer Baulandflächen zu tätigen.<sup>14</sup> Wenn man bereits bestehende Straßen, Ver- und Entsorgungsleitungen und Energieversorgungsleistungen im Siedlungsgebiet nutzt, kann man Investitionskosten und im Anschluss Folgekosten von zusätzlichen Infrastrukturmaßnahmen verhindern.

### 3.4. Instrumente für Innenentwicklung

Instrumente der Innenentwicklung bestehen sowohl auf örtlicher als auch überörtlicher Ebene. Besonders auf örtlicher Ebene werden die Gemeinden aktiv in den Prozess etwaiger Nutzungsmöglichkeiten der Flächen auf die dafür vorgesehenen Standorte im Gemeindegebiet mit einbezogen. Die überörtliche Raumordnung befasst sich mit der Regionalplanung und Landesplanung. Nicht nur ein-

---

<sup>8</sup> ARL (2005), Seite 311

<sup>9</sup> Umweltministerium Baden-Württemberg (2009), Seite 4

<sup>10</sup> Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (2015), Seite 7

<sup>11</sup> Landesamt für Denkmalpflege (2012), Seite 163

<sup>12</sup> Leibnitz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung (2007), Seite 39

<sup>13</sup> Magistrat der Stadt Wien, MA23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik (2014), Seite 6

<sup>14</sup> Amt der NÖ Landesregierung a (2016), Seite 2

zelle Instrumente der Innenentwicklung, sondern auch der gesamte Themenbereich rund um die Raumordnung fällt in Gesetzgebung und Vollziehung den Ländern zu, soweit nicht Teile davon in die Kompetenz des Bundes bzw. in die Kompetenz der Gemeinden fallen. Hierbei ist gut zu erkennen, dass die gesetzliche Verankerung auf verschiedenen Ebenen erfolgt.<sup>15</sup>

Bei den folgenden Instrumenten werden nur jene gesetzlichen Bestimmungen aufgelistet, welche für den Gegenstand dieser Arbeit relevant sind. Hierbei wird zudem eine örtliche Eingrenzung auf das Land Niederösterreich vorgenommen, um eine bessere Lesbarkeit und Übersicht zu garantieren.<sup>16</sup>

### **3.4.1. Örtliches Raumordnungsprogramm**

Im Rahmen des örtlichen Raumordnungsprogrammes, welches für jede Gemeinde in Österreich verpflichtend ist und vom Gemeinderat beschlossen wird, werden sowohl Ziele als auch Maßnahmen für eine nachhaltige örtliche Raumentwicklung definiert. Hierbei werden zudem überörtliche Ziele und Planungen berücksichtigt, und diese mit den öffentlichen, privaten und politischen Interessen vereint.<sup>17</sup>

Das örtliche Raumordnungsprogramm umfasst die Grundlagenforschung, das örtliche Entwicklungskonzept, den Flächenwidmungsplan und Verordnungen von Zielen und Maßnahmen.

#### Grundlagenforschung

Die Grundlagenforschung ist eine wesentliche Planungsbasis für die weiteren Planungsschritte in diesem Verfahren. Zu Beginn wird ein Gemeindeprofil erstellt. Hierbei wird eine Bestandsaufnahme der naturräumlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten des Gebietes vorgenommen. Diese werden erhoben und dokumentiert, und als „Ist-Zustand“ deklariert. Im nächsten Schritt wird der „Ist-Zustand“ mit einem zukünftigen „Soll-Zustand“ verglichen, und in Folge dessen Potentiale und Konfliktbereiche aufgezeigt.<sup>18</sup>

Aufbauend auf dem Gemeindeprofil ist ein wesentlicher Planungsschritt die Strategieentwicklung. Hierbei werden sowohl von beauftragten Ortsplanern, als auch von Mitgliedern des Gemeinderates und Gemeindebürgern gemeinsam Ziele und Maßnahmen für die Gemeinde ausgearbeitet. Die vorgeschlagenen Ziele und Maßnahmen sind im Hinblick auf ihre Dringlichkeit, Finanzierbarkeit und Realisierbarkeit zu prüfen und zu reihen.<sup>19</sup>

#### Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK)

Das ÖEK besteht aus einem Erläuterungsbericht, einer Verordnung und einer Plandarstellung. Im Erläuterungsbericht ist, aufbauend auf den Ergebnissen der Grundlagenforschung, zu allen relevanten Themen Stellung zu nehmen, und es sind jeweilige Ziele und Maßnahmen zu erläutern. In der

---

<sup>15</sup> Sturm F. (2009), Seite 6

<sup>16</sup> Amt der NÖ Landesregierung a (2017), o.S.

<sup>17</sup> Amt der NÖ Landesregierung b (2017), o.S.

<sup>18</sup> Amt der NÖ Landesregierung c (2017), o.S.

<sup>19</sup> Amt der NÖ Landesregierung c (2017), o.S.

Verordnung werden die Ziele und Maßnahmen normativ formuliert, und anschließend in den Entwicklungsplänen zeichnerisch festgehalten.<sup>20</sup>

Das ÖEK ist eine, im Interesse der Gemeinde und der Bürger, nachvollziehbare Entscheidungshilfe für alle Raumordnungsfragen. In diesem Konzept werden längerfristige Ziele für die nächsten 10 Jahre definiert. Hierbei sollen transparente kontinuierliche Weiterentwicklungen der Gemeinden verfolgt werden. In der Endfassung ist das ÖEK eine Zusammenfassung der Aussagen über die einzelnen Themenbereiche und Entwicklungsmöglichkeiten einzelner Stadtteile.<sup>21</sup>

### Flächenwidmungsplan

Die Widmungen im Flächenwidmungsplan haben in Übereinstimmung mit dem ÖEK zu erfolgen. Hierbei werden sowohl graphisch als auch textlich Ziele des ÖEK konkretisiert. Als Grundlage für den Flächenwidmungsplan wird der Katasterplan herangezogen. Im Flächenwidmungsplan sind alle Flächen des Gemeindegebietes in drei unterschiedliche Widmungsarten gegliedert: Bauland, Verkehrsflächen und Grünland.<sup>22</sup>

### **3.4.2. Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan im Bundesland Niederösterreich wird sowohl im Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz als auch in der Niederösterreichischen Bauordnung geregelt. Auf Basis der Ergebnisse der Grundlagenforschung und des örtlichen Raumordnungsprogrammes, hat der Bebauungsplan die Regelung für die Bebauung und die Verkehrserschließung festzulegen.<sup>23</sup> Hierbei muss nicht, im Vergleich zum Flächenwidmungsplan, jedes Grundstück erfasst sein, sondern der Bebauungsplan kann auch für abgrenzbare Teilbereiche erlassen werden. Nach einer 6-wöchigen Auflagefrist des Entwurfes, kann der Bebauungsplan im Gemeinderat beschlossen werden. Der Bebauungsplan beinhaltet sowohl eine Plandarstellung als auch einen Textteil.<sup>24</sup>

Im Bebauungsplan werden unter anderem folgende wichtige Punkte geregelt:<sup>25</sup>

- Bauungsweise, Bauungshöhe, Bauungsdichte
- Straßenfluchtlinien
- Baufluchtlinien
- Anbaupflicht an Straßen- oder Baufluchtlinien sowie an Grundstücksgrenzen
- Abstellanlagen

---

<sup>20</sup> Amt der NÖ Landesregierung d (2017), o.S.

<sup>21</sup> Amt der NÖ Landesregierung d (2017), o.S.

<sup>22</sup> Amt der NÖ Landesregierung (2009), Seite 4

<sup>23</sup> RIS a (2014), Seite 28

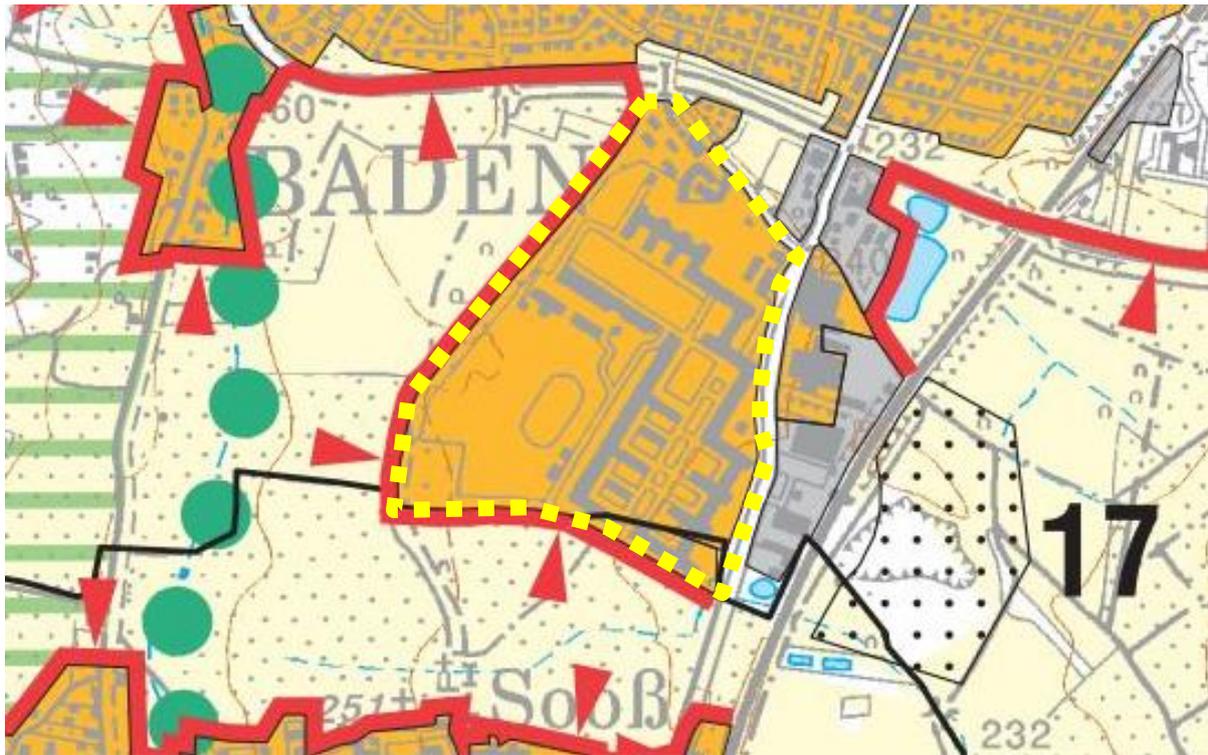
<sup>24</sup> Amt der NÖ Landesregierung (2009), Seite 6

<sup>25</sup> RIS a (2014), Seite 28

### 3.4.3. Regionales Raumordnungsprogramm

Um die Entwicklung Niederösterreichs nachhaltig zu unterstützen, werden im Regionalen Raumordnungsprogramm Ziele des Landes konkretisiert. Aktuell gibt es sieben Regionale Raumordnungsprogramme. Für diese Diplomarbeit bedeutend ist das „Südliche Wiener Umland“, welches sich auf die Verwaltungsbezirke Baden, Bruck an der Leitha und Mödling sowie auf die Gerichtsbezirke Purkersdorf und Schwechat bezieht.<sup>26</sup>

In Abbildung 1 ist das Regionale Raumordnungsprogramm, mit Festlegung des Untersuchungsraumes der Martinekkaserne, ersichtlich.



 Gewidmetes Bauland – Betriebs- und Industriegebiet	 Sonstiges gewidmetes Bauland	 Erhaltenswerter Landschaftsteil
 Landschaftsschutzgebiet	 Flächige Siedlungsgrenzen	 Lineare Siedlungsgrenzen
 Kasernenareal der Martinekkaserne	 Eignungszone für die Gewinnung mineralischer Rohstoffe	

**Abbildung 1 REP südliches Wiener Umland – Ausschnitt Martinekkaserne „südliches Baden“**

Quelle Kartengrundlage: RIS b (2016), Seite 33

Ein wichtiges Ziel hierbei ist die Festlegung siedlungstrennender Grünzüge und Siedlungsgrenzen zur Sicherung regionaler Siedlungsstrukturen und typischer Landschaftselemente sowie vorausschauende Vermeidung von Nutzungskonflikten.<sup>27</sup> Diese besonderen Maßnahmen werden sowohl grafisch als auch textlich festgehalten. Hierbei wird in „linearen“ und „flächigen“ Siedlungsgrenzen unterschieden. Jene linearen Siedlungsgrenzen dürfen bei neuen Baulandwidmungen oder bei der Widmung Grünland-Kleingärten oder Grünland-Campingplätze nicht überschritten werden. Hierbei kann ge-

<sup>26</sup> Amt der NÖ Landesregierung f (2017), o.S.

<sup>27</sup> Amt der NÖ Landesregierung f (2017), o.S.

steuert werden, in welche Richtung sich die Gemeinde entwickeln soll. Hingegen bei flächigen Siedlungsgrenzen werden jene umschließenden Siedlungsgebiete und die darin bereits gewidmete Baulandmenge nicht vergrößert. Um jedoch eine Verbesserung der Siedlungsstruktur zu ermöglichen, ist eine Schließung der Baulandlücken zulässig.<sup>28</sup>

Das Areal der Martinekkaserne ist gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm als „sonstiges gewidmetes Bauland“ gewidmet. Südwestlich des Areals wurden lineare Siedlungsgrenzen festgelegt, welche für die Stadtgemeinde Baden verbindlich einzuhalten sind.

---

<sup>28</sup> RIS b (2016), Seite 33

## 4. Beispiele für städtebauliche Innenentwicklung ehemaliger Kasernenareale

### 4.1. Auswahl der Referenzbeispiele

Um Beispiele für städtebauliche Innenentwicklung ehemaliger Kasernenareale näher zu analysieren und zu beschreiben, ist vorab eine Festlegung der ausgewählten Referenzen relevant. Hierbei wurde im Zuge dieser Arbeit eine Matrix mittels unterschiedlicher Indikatoren erstellt. Hauptaugenmerk wird auf einzelne Kennzahlen und Daten der Martinekkaserne in Baden gelegt, um bereits in diesem Kapitel eine Verbindung zur Kaserne in Baden aufzubauen. Die Autorin hat sich zudem bewusst für eine Gegenüberstellung geschlossener niederösterreichischer Kasernen entschieden, um dadurch ebenfalls Parallelen zur Martinekkaserne aufzuzeigen. Insgesamt wurden seit dem Jahr 2010 mehr als acht Kasernen des Bundesheeres in Niederösterreich geschlossen und verkauft. Zudem wurden bewusst internationale Beispiele herangezogen, um die Relevanz dieses Problems grenzübergreifend aufzuzeigen.

Name	Land	Stadt	Einwohnerzahl	Gebiet	Arealgröße in m <sup>2</sup>	geplante Nutzung
Martinekkaserne <sup>29</sup>	Österreich	Baden	ca. 25.000	städtisch	400.000	Mischnutzung
Magdeburgkaserne <sup>30</sup>	Österreich	Klosterneuburg	ca. 26.000	städtisch	120.000	Mischnutzung
Smolakaserne <sup>31</sup>	Österreich	Großenzersdorf	ca. 10.400	städtisch	k.A.	Wohnnutzung
Marc-Aurel Kaserne <sup>7</sup>	Österreich	Hainburg	ca. 6.000	städtisch-ländlich	k.A.	k.A.
Custozzakerne <sup>32</sup>	Österreich	Neulengbach	ca. 8.000	städtisch-ländlich	7.000	Privatnutzung
Kopalkaserne <sup>33</sup>	Österreich	St. Pölten	ca. 6.500	städtisch	290.000	Gewerbe
Bechtolsheimkaserne <sup>34</sup>	Österreich	Wr. Neustadt	ca. 40.600	städtisch	53.000	k.A.
Maximiliankaserne <sup>9</sup>	Österreich	Wr. Neustadt	ca. 40.600	städtisch	k.A.	Wohnnutzung
Pfalzgraf-Johannkaserne <sup>35</sup>	Deutschland	Neunburg vorm Wald	ca. 8.000	ländlich	330.000	Mischnutzung
Frieslandkaserne <sup>36</sup>	Deutschland	Varel	ca. 25.000	städtisch	340.000	Mischnutzung
Yorckhofkaserne <sup>37</sup>	Deutschland	Hanau	ca. 88.000	städtisch	13.000	Wohnnutzung

**Tabelle 1 Vergleich der Kasernen**

Quelle: Eigene Darstellung

<sup>29</sup> SIVBEG (o.J.), Seite 5

<sup>30</sup> Stadtgemeinde Klosterneuburg (2015), Seite 7

<sup>31</sup> ORF Österreichischer Rundfunk (2007), o.S.

<sup>32</sup> Telekurier Online Medien GmbH & Co KG (2013), o.S.

<sup>33</sup> NÖ Pressehaus Druck- und VerlagsgmbH (2015), o.S.

<sup>34</sup> ORF Österreichischer Rundfunk (2012), o.S.

<sup>35</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013), Seite 48

<sup>36</sup> Boner + Partner (2010), Seite 5

<sup>37</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013), Seite 57

In Tabelle 1 sieht man eine Gegenüberstellung der einzelnen Kasernenareale, bei der mittels verschiedener Indikatoren eine Differenzierung erfolgt ist. Im nächsten Schritt wurde anhand der Ergebnisse von Tabelle 1 eine Gewichtung vorgenommen, in dem die Ergebnisse der Martinekkaserne mit den Ergebnissen der aufgelisteten Kasernen verglichen wurden. Bei einer Übereinstimmung bzw. Annäherung wurden die Felder „grün“ hinterlegt. Bei Abweichungen bzw. fehlenden Datengrundlagen wurden diese „rot“ hinterlegt.

Name	Land	Stadt	Einwohnerzahl	Gebiet	Arealgröße in m <sup>2</sup>	geplante Nutzung
Martinekkaserne	Österreich	Baden	ca. 25.000	städtisch	400.000	Mischnutzung
<b>Magdeburgkaserne</b>	<b>Österreich</b>	<b>Klosterneuburg</b>	<b>ca. 26.000</b>	<b>städtisch</b>	<b>120.000</b>	<b>Mischnutzung</b>
Smolakaserne	Österreich	Großenzersdorf	ca. 10.400	städtisch	k.A.	Wohnnutzung
Marc-Aurel Kaserne	Österreich	Hainburg	ca. 6.000	städtisch-ländlich	k.A.	k.A.
Custozzakerne	Österreich	Neulengbach	ca. 8.000	städtisch-ländlich	7.000	Privatnutzung
Kopalkaserne	Österreich	St. Pölten	ca. 6.500	städtisch	290.000	Gewerbe
Bechtolsheimkaserne	Österreich	Wr. Neustadt	ca. 40.600	städtisch	53.000	k.A.
Maximiliankaserne	Österreich	Wr. Neustadt	ca. 40.600	städtisch	k.A.	Wohnnutzung
Pfalzgraf-Johannkaserne	Deutschland	Neunburg vorm Wald	ca. 8.000	ländlich	330.000	Mischnutzung
<b>Frieslandkaserne</b>	<b>Deutschland</b>	<b>Varel</b>	<b>ca. 25.000</b>	<b>städtisch</b>	<b>340.000</b>	<b>Mischnutzung</b>
Yorckhofkaserne	Deutschland	Hanau	ca. 88.000	städtisch	13.000	Wohnnutzung

**Tabelle 2 Vergleich der Kasernen mit Gewichtung**

Quelle: Eigene Darstellung

In Tabelle 2 werden die Gewichtungen zu den einzelnen Bundesheerkasernen ersichtlich. Hierbei wurde jeder Indikator einzeln bemessen. Ersichtlich wird hierbei, dass die Frieslandkaserne in Deutschland in der Stadt Varel alle Kriterien erfüllt. Bei der Einwohnerzahl konnte derselbe Wert wie in Baden erzielt werden, zudem sind sowohl Baden als auch Varel städtisch geprägt. Die Kasernenarealgröße unterscheidet sich um 60.000 m<sup>2</sup>, ist jedoch im Vergleich zu den übrigen Kasernenarealen am ähnlichsten zur Martinekkaserne. Neben der Frieslandkaserne in Deutschland werden die Kriterien zudem weitgehend von der Magedburgkaserne in Klosterneuburg erfüllt. Auch hier wird eine ähnliche Einwohnerzahl wie in Baden erzielt; zudem ist auch Klosterneuburg städtisch geprägt. Ebenso wird eine Mischnutzung gleich wie in Baden und Varel, forciert. Abgesehen von der Größe des Kasernenareals, lässt sich diese Kaserne gut im nächsten Schritt analysieren, da man Parallelen zur Martinekkaserne in verschiedenen Bereichen ziehen kann.

## 4.2. Magdeburgkaserne in Klosterneuburg, Österreich

Besonders in Niederösterreich wurde bereits das Potenzial leerstehender Bundesheerflächen erkannt. In Klosterneuburg wurde im November 2015 ein Entwicklungsleitbild für das Areal der Magdeburgkaserne vorgestellt. Dieses Entwicklungsleitbild wurde zudem von der Stadtgemeinde Klosterneuburg veröffentlicht, um eine breite Masse der Bevölkerung zu erreichen.

In Abbildung 2 kann man das Areal der Magdeburgkaserne in Klosterneuburg als Luftbild erkennen. Klosterneuburg befindet sich etwa 15 Fahrminuten vom Wiener Stadtzentrum entfernt und ist eine Stadt mit einem hohen Wohn- bzw. Erholungsstandard. Hierbei ist besonders der hohe Grünanteil in der Stadt hervorzuheben. Rund 26.750 Einwohner zählte die Stadt Klosterneuburg im Jahr 2016. Zudem gehören die Katastralgemeinden Weidling, Weidlingbach, Kierling, Maria Gugging, Kritzendorf und Höflein zu Klosterneuburg.<sup>38</sup>



Abbildung 2 Magdeburgkaserne Klosterneuburg Luftbild  
Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg a (2015), Seite 6

Neben dem hohen Grünanteil, besticht Klosterneuburg ebenso durch unbebaute Baulandflächen. Im Jahr 2015 wurde das Areal vom Österreichischen Bundesheer vollständig geräumt. Ab diesem Zeitpunkt birgt die 12 Hektar große Fläche Potenzial für zukünftige städtebauliche Konzepte.

### 4.2.1. Entwicklungsziele für das Kasernenareal

***„Das Kasernenareal wird ein vielfältiger, lebendiger, ökologisch nachhaltiger, neuer Stadtteil: zukunftsweisend – ein Vorzeigeprojekt über die Grenzen Klosterneuburgs hinaus!“<sup>39</sup>***

Dieses Entwicklungsziel wurde vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Klosterneuburg bei einer Sitzung am 27. März 2015 für das Areal der Magdeburgkaserne beschlossen. Um diese Vision zu realisieren, ist es von Bedeutung, einzelne Bausteine zu analysieren und diese aktiv in die Umsetzung des Entwicklungsziels zu integrieren.

Auf Basis von Gesprächen, Sitzungen und Roundtable-Diskussionen wurden Qualitäten definiert. Eines der wichtigsten Ziele ist die „Soziale Durchmischung“. Diese konzentriert sich sowohl auf Alter und Generationen, als auch Wohnformen. Neben diesen ist zudem die Durchmischung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen und des Bildungsgrades essentiell. Das Zusammenleben verschiedener sozialer Schichten soll die soziale Integration fördern.<sup>40</sup>

<sup>38</sup> Stadtgemeinde Klosterneuburg a (2017), o.S.

<sup>39</sup> Stadtgemeinde Klosterneuburg a (2015), Seite 8

<sup>40</sup> Bundesamt für Raumentwicklung et al. (2011), Seite 6

Neben der sozialen Durchmischung spielt zudem die „Kleinteilige Nutzungsdurchmischung“, aufgrund unterschiedlicher Nutzungssegmente, eine große Rolle. Besonders auf öffentlichen Nutzungen des Areals liegt der Fokus. Einerseits die Errichtung von Bildungseinrichtungen wie Kindergarten, Volksschule, Neue Mittelschule und Sonderpädagogisches Zentrum, andererseits die Errichtung eines flächeneffizienten Wirtschaftshofes am Kasernenareal stehen hierbei im Mittelpunkt. Neben Familien profitieren zudem ältere Menschen, welche oftmals nicht mehr mobil sind. Aufgrund einer kleinteiligen Nutzungsdurchmischung am Areal der Magdeburgkaserne, wird einerseits die aufgewendete Zeit verringert, andererseits auch der zurückgelegte Weg verkürzt, um beispielsweise Produkte des täglichen Bedarfs erwerben zu können.<sup>41</sup>

Eine kleinteilige Nutzungsdurchmischung wird zudem von einer „hohen Versorgungsqualität“ beeinflusst. Diese setzt sich aus verschiedenen Parametern zusammen, beispielsweise: Freizeit, Nahversorgung, technische Infrastruktur und Bildung. Zudem ist die Versorgungsqualität immer im Wechselspiel von Angebot und Erreichbarkeit zu betrachten.<sup>42</sup>

Eine hohe Versorgungsqualität ist zudem an eine „Stadt der kurzen Wege“ gebunden. Diese entspricht dem Leitbild der sanften Mobilität und somit der nachhaltigen Stadtentwicklung. Aufgrund dessen kann eine kompakte, ressourceneffiziente Siedlungsstruktur und eine gute Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen in fußläufiger Entfernung gewährt werden.<sup>43</sup>

Eines der Hauptaugenmerke wird auf „Erreichbarkeit“ gelegt. Diese kann wie folgt unterteilt werden:<sup>44</sup>

---

### INNEN

- Für Fuß- und Radverkehr gut erschlossen
- Barrierefreiheit
- Verkehrsberuhigung
- Niveaugleiche Verkehrsflächen

---

### AUSSEN

- Gute Erreichbarkeit
- Fokus auf: Fußverkehr, Radverkehr und öffentlichen Verkehr

---

### PARKEN

- Parken außerhalb des Areals
- Parken an die Gebäudestruktur anpassen

Weitere Bausteine zur Erreichung der Entwicklungsziele stellen sowohl die „ökologische Architektur“, als auch die „Energieeffizienz“ der Gebäude dar. Hierbei wird der Fokus auf einen geringen Energieverbrauch und die Einbindung erneuerbarer Energieträger gelegt. Besonders heutzutage werden aufgrund steigender Energiepreise, der Einführung des Energieausweises, und des präsenten Themas

---

<sup>41</sup> Holzapfel H. et al. (2004), Seite 8

<sup>42</sup> Öko Soziales Forum (2008), Seite 12

<sup>43</sup> Öko Soziales Forum (2008), Seite 10

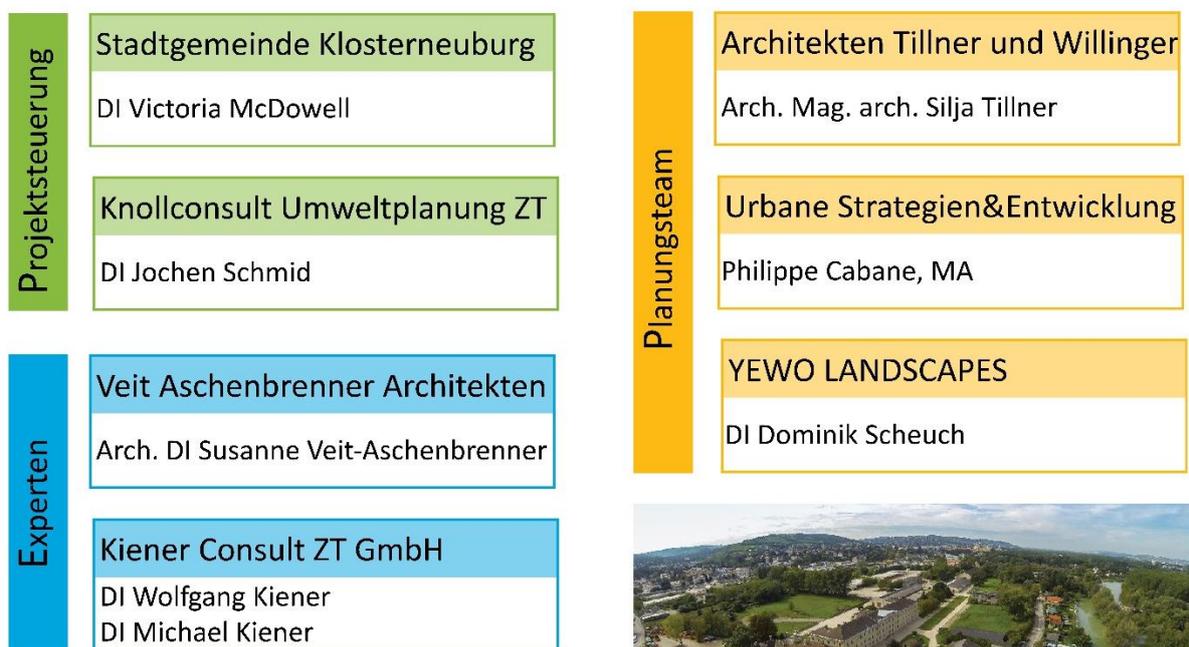
<sup>44</sup> Stadtgemeinde Klosterneuburg b (2015), Seite 8

„Klimaschutz“ immer mehr Bauherrn und Immobilienentwickler mit dem Thema Energieeffizienz, Gebäudequalität und Lebenszykluskosten konfrontiert.<sup>45</sup>

Zudem wird auch das „**Sicherheitsgefühl**“ als wichtiger Bestandteil zur Erreichung der Entwicklungsziele genannt. Das subjektive Sicherheitsempfinden und die individuelle Sicherheit von spielenden Kindern in den Freizeitanlagen spielen hierbei eine bedeutende Rolle.<sup>46</sup>

#### 4.2.2. Akteure und Öffentlichkeitsarbeit

Die Akteure setzen sich sowohl aus einem Expertenteam als auch den Bürgern zusammen. Das Expertenteam ist wie in Abbildung 3 grafisch dargestellt, in drei Gruppen untergliedert: Projektsteuerung, Experten und Planungsteam.



**Abbildung 3 Akteursstruktur des Expertenteams**

Quelle: Eigene Darstellung nach Stadtgemeinde Klosterneuburg b (2015), Seite 2

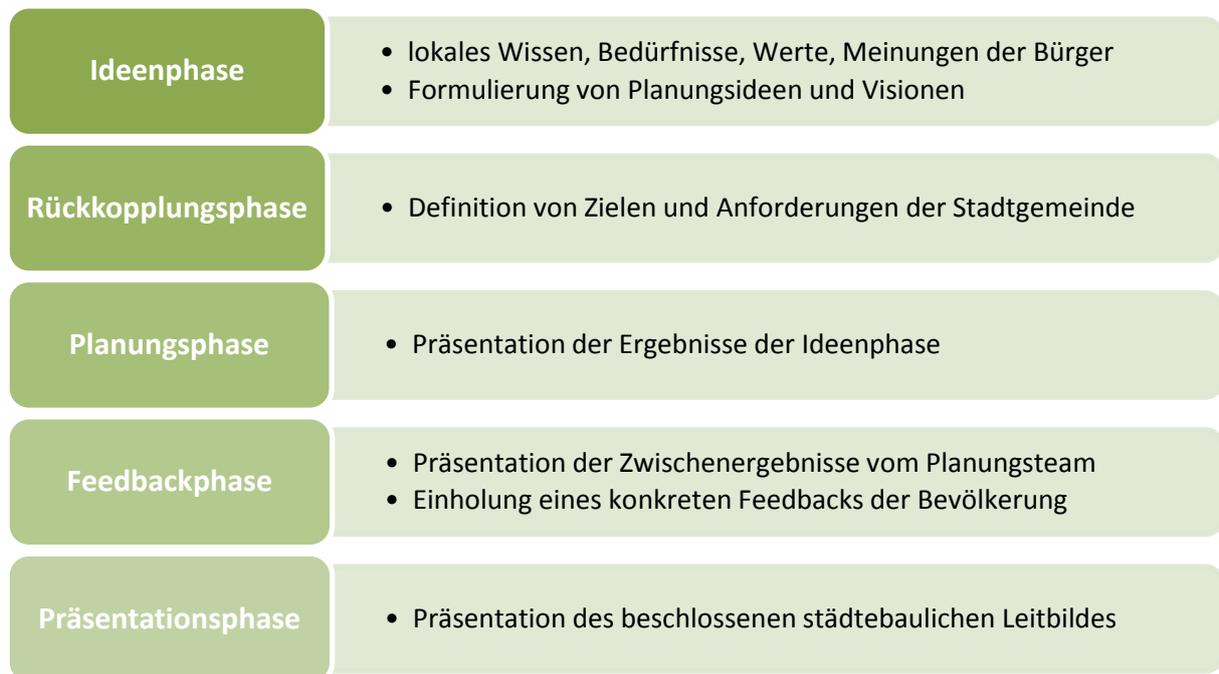
Um Teil dieses Expertenteams zu sein, wurde am 2. Dezember 2014 ein öffentlicher Aufruf gestartet, sich für den kooperativen Planungsprozess zu bewerben. Insgesamt haben sich 35 Planer beworben. Besonders hervorzuheben sind die internationalen Teilnehmer aus Österreich, Spanien, Deutschland und der Schweiz. Aufgrund einer Vorauswahl von Seiten der Stadtgemeinde Klosterneuburg wurden zehn Planungsbüros zu einem Hearing geladen. Im Jänner 2015 hat eine Jury das Planungsteam bestehend aus drei Planungsbüros ausgewählt und dieses wurde vom Gemeinderat beauftragt.<sup>47</sup>

<sup>45</sup> Grim M. (2009), Seite 19

<sup>46</sup> Stadtgemeinde Klosterneuburg b (2015), Seite 8

<sup>47</sup> Stadtgemeinde Klosterneuburg b (2017), o.S.

Neben dem Expertenteam hatten besonders die Bürger bei der Entwicklung des Magedburgerkasernenareals ein großes Mitspracherecht. Der Beteiligungsprozess startete bereits im September 2014 und untergliederte sich in fünf Phasen.<sup>48</sup>



**Abbildung 4 Beteiligungsprozess**

Quelle: Eigene Darstellung nach Stadtgemeinde Klosterneuburg b (2017), o.S.

In Abbildung 4 sind die fünf Phasen des Beteiligungsprozesses aufgelistet.

Der Beteiligungsprozess wurde mit **Phase 1 „Ideenphase“** eingeleitet. Diese Phase hat sich wiederum aus fünf Beteiligungselementen zusammengesetzt: Ideenpostkarten, Spaziergang durch das Kasernen-Gelände mit anschließendem Ideen-Workshop, Bürgerrat, Bürger-Café und Ideenwettbewerb für Jugendliche. Zu Beginn wurden Anfang September 2014 Ideenpostkarten an alle Bürger Klosterneuburgs versandt. Hiermit wurde der Startschuss für die aktive Bürgerbeteiligung gegeben und die ersten Vorschläge zur Nachnutzung des Kasernengeländes wurden eingereicht.<sup>49</sup> Ende September 2014 konnten interessierte Bürger bei einem geführten Rundgang das Areal der Magedburgkaserne erkunden. Im November 2014 wurden zwölf zufällig ausgewählte Bürger zum Bürgerrat ernannt um Visionen für das Areal zu besprechen und zu entwickeln.<sup>50</sup> Um diese Ergebnisse der breiten Öffentlichkeit zu präsentieren, wurde ein Bürger-Café initiiert. Anschließend wurden diese Ideen an die Steuerungsgruppe übergeben.<sup>51</sup> Es wurden zudem Jugendliche zwischen 14 und 19 Jahren aktiv in diesen Prozess integriert, indem sie aufgefordert wurden, mittels multimedialer Beiträge ihre Visionen für das Areal darzustellen.<sup>52</sup>

<sup>48</sup> Stadtgemeinde Klosterneuburg b (2017), o.S.

<sup>49</sup> Stadtgemeinde Klosterneuburg b (2015), Seite 5

<sup>50</sup> Stadtgemeinde Klosterneuburg b (2015), Seite 6

<sup>51</sup> Stadtgemeinde Klosterneuburg b (2015), Seite 7

<sup>52</sup> Stadtgemeinde Klosterneuburg b (2015), Seite 8

Nach Abschluss von Phase 1 „Ideenwettbewerb“ wurde im Februar 2015 mit **Phase 2 „Rückkopplungsphase“** begonnen. Ziel der Rückkopplungsphase ist, auf Basis der gesammelten Nutzungsvorschläge für das Kasernenareal aus der Ideenphase, Anforderungen und Ziele für die Planungsphase auf politischer Ebene festzulegen. Leiter dieser Rückkopplungsphase war die Steuerungsgruppe. Die Ergebnisse wurden als Empfehlung an den Gemeinderat weitergegeben, welcher den Arbeitsauftrag am 27. März 2015 formell beschloss.<sup>53</sup>

Aufbauend auf Phase 2 „Rückkopplungsphase“ wurde Ende April 2015 **Phase 3 „Planungsphase“** eingeleitet. Hierbei wurde in erster Linie das Planungsteam beauftragt, auf Grundlage der Ergebnisse der Ideenphase und der Ziele und Rahmenbedingungen der Stadtgemeinde Klosterneuburg, ein städtebauliches Leitbild für das Areal rund um die Magdeburgkaserne zu erstellen.<sup>54</sup>

Um die Ergebnisse aus Phase 3 „Planungsphase“ öffentlich zu präsentieren bzw. zu diskutieren, wurde in **Phase 4 „Feedbackphase“** der Schwerpunkt auf das Feedback der Bürger von Klosterneuburg gelegt. Um ein möglichst breites Publikum zu erreichen, wurde am 10. Juni 2015 eine Feedback-Ausstellung in der Halle der Abfallwirtschaft organisiert. Sowohl das Zwischenergebnis des Planungsteams, als auch der Entwurf des städtebaulichen Leitbildes wurden hierbei diskutiert. Zudem wurde vom 12. Juni 2015 bis einschließlich 19. Juni 2015 eine Feedback-Ausstellung im Rathaus organisiert. Hier konnte man sich anonym und in schriftlicher Form zu den aktuellen Ergebnissen äußern und somit seine persönliche Meinung zu diesem Prozess kundtun.<sup>55</sup>



Abbildung 5 Ankündigung Feedback-Ausstellung  
Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg b (2017), o.S.

Die letzte Phase des Beteiligungsprozesses ist **Phase 5 „Präsentationsphase“**. In dieser Phase wurde am 20. November 2015 vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Klosterneuburg das Entwicklungsleitbild final beschlossen.<sup>56</sup>

#### 4.2.3. Städtebauliches Nutzungskonzept

Das städtebauliche Nutzungskonzept definiert sich über ein aktives Quartiersleben. Aufgrund innovativer Wohnprojekte, Schaffung von Arbeitsplätzen, sozialer Einrichtungen und einer publikumswirksamen Erdgeschossnutzung soll das Quartiersleben forciert werden. Um diesen Bausteinen einen Namen zu geben, wurden bereits spezifische Ideen definiert: der Wirtschaftshof<sup>plus</sup>, der Schulcampus und unterschiedliche Erdgeschossnutzungen im Bereich der Wohnhöfe.<sup>57</sup>

Ziel des Wirtschaftshofes<sup>plus</sup> ist eine Zentralisierung der Standorte im Gemeindegebiet und damit die Schaffung einzelner Synergieeffekte. Der Wirtschaftshof<sup>plus</sup> ist südwestlich des Areals angesiedelt, um

<sup>53</sup> Stadtgemeinde Klosterneuburg b (2017), o.S.

<sup>54</sup> Stadtgemeinde Klosterneuburg b (2017), o.S.

<sup>55</sup> Stadtgemeinde Klosterneuburg b (2017), o.S.

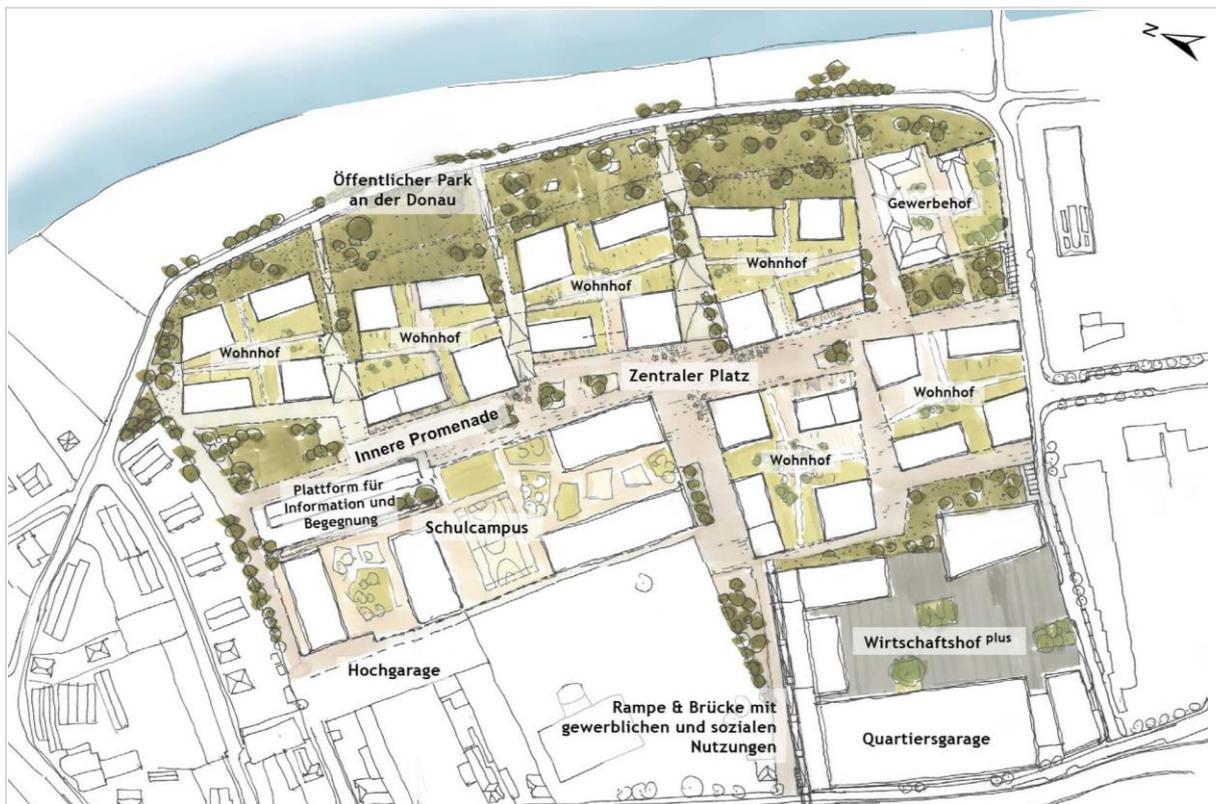
<sup>56</sup> Stadtgemeinde Klosterneuburg b (2017), o.S.

<sup>57</sup> Stadtgemeinde Klosterneuburg b (2015), Seite 38

eine Minimierung der Verkehrsbelastung in der Nachbarschaft zu erzielen. Die Fläche des Wirtschaftshofes<sup>plus</sup> kann als mehrgeschossiges Quartierparkhaus genutzt werden<sup>58</sup>

Neben dem Wirtschaftshof<sup>plus</sup>, liegt der Fokus auf Bildung bzw. Ausbildung. Im nordwestlichen Bereich des ehemaligen Kasernenareals entsteht ein Schulcampus, auf dem sowohl Schulen, als auch Kindergärten mit einem Sportplatz angesiedelt werden sollen. Besonders hohen Stellenwert hat dieser Schulcampus einerseits für das Entwicklungsareal, andererseits für die Stadtgemeinde Klosterneuburg. Durch eine neue Mittelschule, sowie die Integration des Sonderpädagogischen Zentrums, werden die Bedürfnisse der Bevölkerung gedeckt, und es wird eine gute Möglichkeit zur Wissenserweiterung gegeben.<sup>59</sup>

Um das ehemalige Areal der Magdeburgkaserne für die breite Öffentlichkeit zu attraktivieren, wurde der Fokus auf Erdgeschoßnutzungen gelegt. Somit wurden besonders Gastronomiebetriebe, Verkaufsläden und öffentliche Dienstleistungen angesiedelt, womit der öffentliche Charakter unterstrichen wurde und ein Raum zum Verweilen entstand.<sup>60</sup>



**Abbildung 6** Nachnutzungskonzept des ehemaligen Bundesheerareals in Klosterneuburg

Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg a (2015), Seite 12

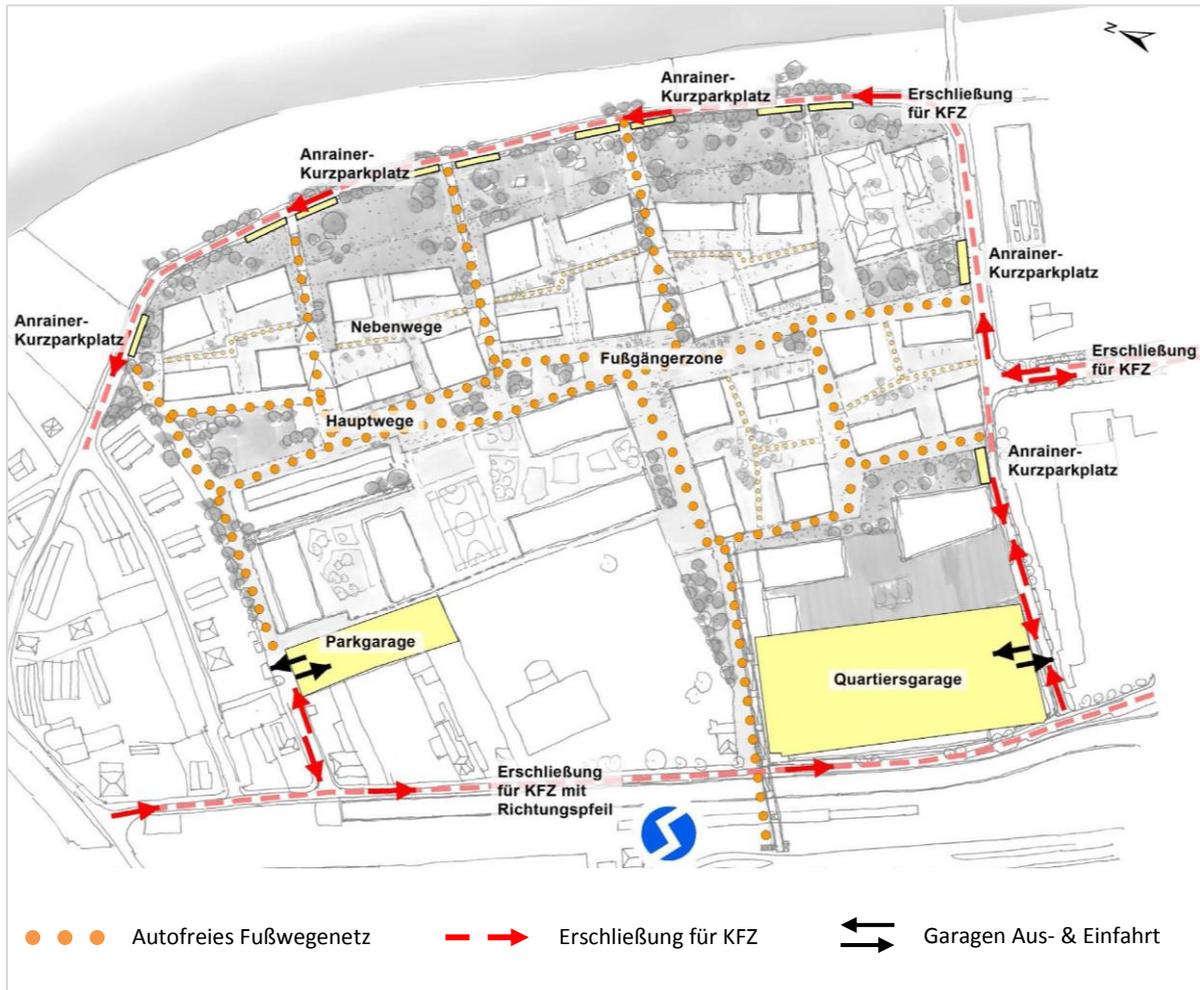
<sup>58</sup> Stadtgemeinde Klosterneuburg a (2015), Seite 38

<sup>59</sup> Stadtgemeinde Klosterneuburg a (2015), Seite 39

<sup>60</sup> Stadtgemeinde Klosterneuburg a (2015), Seite 40

#### 4.2.4. Verkehrskonzept

Ziel des Verkehrskonzeptes ist es, den öffentlichen Verkehr und Langsamverkehr zu attraktivieren und diesen zudem sicherer zu gestalten, ohne die Verkehrsmittelwahl einzuschränken. Besonderes Augenmerk wird auf den nichtmotorisierten Individualverkehr im gesamten Areal gelegt. Um dieses Ziel zu erreichen, werden die Verkehrsflächen im Areal hauptsächlich für den Fußgänger- und Radverkehr zur Verfügung gestellt. Zudem werden alle öffentlichen Verkehrsflächen am Areal als Fußgängerzone ausgewiesen.<sup>61</sup>



**Abbildung 7 Verkehrskonzept**

Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg a (2015), Seite 31

In Abbildung 7 ist ersichtlich, dass das Areal aufgrund eines verzweigten, feinmaschigen Wegenetzes für Fußgänger- und Radverkehr attraktiviert wird. Die Wohncluster werden durch öffentliche Hauptwege erschlossen; Nebenwege befinden sich innerhalb der Wohncluster und werden grafisch mittels kleineren Punktierungen dargestellt. Die Nebenwege gewährleisten die Privatsphäre der Anwohner. Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ausschließlich außerhalb des Areals. Zudem stehen den Anwohnern zwei Parkgaragen zur Verfügung.

<sup>61</sup> Stadtgemeinde Klosterneuburg a (2015), Seite 31

### 4.3. Frieslandkaserne in Varel, Deutschland

Um die wichtige internationale Bedeutung leerstehender Kasernenareale im städtischen Gebiet aufzuzeigen, wird ein deutsches Beispiel, die Frieslandkaserne in Varel, näher analysiert. Die Frieslandkaserne wurde im Jahr 2007 nach 45-jährigem Bestehen geschlossen. Um diese Brachfläche sinnvoll und nachhaltig zu nutzen, wurde im selben Jahr ein integriertes, städtebauliches Entwicklungskonzept aufgestellt. Die hohe Relevanz zeigt sich zudem an den beteiligten Akteuren: die Stadt Varel hat zusammen mit der Bundesanstalt für Immobilien-Aufgaben (BImA) erste Abstimmungen und Ideen für eine zukünftige zivile Nutzung erarbeitet. Im Jahr 2009 wurden diese Ideen und Anregungen für die Umnutzung dieser Potenzialfläche in das Städtebauförderungsprogramm des Bundes und der Länder mit der Komponente „Stadtumbau West“ aufgenommen.<sup>62</sup>

Das Städtebauförderungsprogramm ist ein Instrument des Bundes, um die Städte bei neuen Herausforderungen in Sachen Stadtentwicklung zu unterstützen. Um diese Hilfe zu gewährleisten, unterstützt der Bund die Länder mit einer Finanzhilfe.<sup>63</sup>

Die Ziele bzw. Programme der Städtebauförderung lauten wie folgt:

#### ZIELE

- Stärkung von Innenstädten und Ortszentren in ihrer städtebaulichen Funktion, auch unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes
- Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten; Kennzeichen für solche Funktionsverluste ist vor allem ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen, wie z.B. Wohnungsleerstand oder Brachflächen in Innenstädten, insbesondere von Industrie-, Konversions- und Bahnflächen
- Städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Missstände

---

#### PROGRAMME

- Soziale Stadt
- Stadtumbau Ost
- Stadtumbau West
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Kleinere Städte und Gemeinden

---

<sup>62</sup> Boner + Partner (2010), Seite 5

<sup>63</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2017), o.S.



**Abbildung 8 Stadt Varel + Markierung der Frieslandkaserne**

Quelle: Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Boner+Partner (2010), Seite 7

Das 34 ha große Areal verbindet den Innenstadtbereich mit dem Stadtwald. Zudem grenzt diese Fläche an den Gewerbe- und Logistikport, und wird von der Vareler Autobahnabfahrt direkt erreicht.<sup>64</sup> Die Stadt Varel ist mit ca. 25.000 Einwohnern die größte Stadt des Landkreises Friesland. Varel, auch besser bekannt als „die Stadt zwischen Wald und Meer“, besticht zudem durch ihre topographische Besonderheit. Aufgrund einer abwechslungsreichen Landschaft bietet dieses Stadtgebiet einen hohen Erholungsfaktor.<sup>65</sup>

#### **4.3.1. Entwicklungsziele**

Im Jahr 2010 wurde der Städtebauliche Rahmenplan zur Konversion der Frieslandkaserne erstellt. Seitdem ist die militärische Brachfläche als städtebauliches Sanierungsgebiet ausgewiesen, was eine zusätzliche Steuer- und Fördermöglichkeit mit sich bringt.<sup>66</sup>

Die Entwicklungsziele für eine nachhaltige Innenstadtentwicklung sind auch hierbei sehr facettenreich. Besonders hohen Stellenwert hat der Nutzungsmix. Dieser wird durch eine Integration verschiedener Bereiche erzielt: Wohnen, Gewerbe, Mischnutzung, Tourismus, Veranstaltung, Sport, Freizeit, Kultur, Gemeinbedarf und Flächen für Vegetation. Diese zukünftigen Nutzungen sollen in einer Parklandschaft vereint werden. Neben dem Nutzungsmix wird der Fokus auf die verkehrstechnische Anbindung des Areals gelegt. Aufgrund der Entflechtung des Kfz-Aufkommens und einer stärkeren Einbindung und Berücksichtigung des Rad- und Fußverkehrs, wird der Schwerpunkt zusätzlich

<sup>64</sup> Boner + Partner (2010), Seite 6

<sup>65</sup> Stadt Varel (2017), o.S.

<sup>66</sup> Boner + Partner (2010), Seite 5

auf das politische Konzept der sanften Mobilität gelegt. Außerdem wird aus ökologischen und ökonomischen Gründen zukünftig versucht, bereits vorhandene Strukturen und Einrichtungen in eine effiziente Nachnutzung einzubinden. Um diese umfassenden Aufgaben zur Gänze erfüllen zu können, ist es relevant, diese Herausforderungen als gemeinschaftliche Aufgabe von Eigentümern, der Stadt Varel und privaten Investoren zusammen umzusetzen.<sup>67</sup>

#### 4.3.2. Akteure und Öffentlichkeitsarbeit

Im Rahmen des Nachnutzungskonzeptes der Friesland-Kaserne in Varel wurde das Büro BONER+PARTNER am 25. Februar 2010 betraut. Bereits am 24. März 2010 wurden erste Informationen und Ziele dieses Konzeptes der Stadt Varel und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben präsentiert.<sup>68</sup>

Die Bürger wurden am 8. Juni 2010 im Rahmen einer öffentlichen Bürgerinformation zum ersten Mal über die neuen Planungen und den Vorentwurf informiert. Um dieses Vorhaben einem noch breiteren Publikum zu präsentieren, wurde zudem am 10. Juni 2010 ein Zeitungsartikel zu dieser Bürgerinformation verfasst.<sup>69</sup>

## Erlebnis, Einkaufen oder auch Wohnen

**UMNUTZUNG** Viele Ideen für Varelser Kaserne – Bürgermeister rechnet mit langer Dauer für Umsetzung

**KASERNE**

**Die Friesland-Kaserne** wurde 2006 von der Bundeswehr geräumt, ein Nachkommando war noch bis Frühjahr 2007 in der Kaserne. Seither steht das Areal weitgehend leer.

**Die Stadt** hat 2008 die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West beantragt. 2009 wurde der Antrag bewilligt. 1,14 Millionen Euro, gestückt auf mehrere Jahre, erhält die Stadt aus dem Förderfonds. Dafür können Kosten für Gutachten, Planungskosten oder Grunderwerb für öffentliche Nutzung bezahlt werden. Auch



Eine Mischung mit Erlebnis- und Veranstaltungsgelände sowie Wohnformen haben die Planer vorgelegt. BILD: HANS BEGEROW



Zahlreiche Besucher waren gekommen. Stefanie Towanicki (rechts) fragte nach Seniorenwohnen. BILD: HANS BEGEROW

Gebäudemodernisierung oder Anpassung an technische Infrastruktur kann daraus bezahlt werden. Zum Vergleich: Der Umbau eines einzigen h-förmigen Kasernengebäudes (davon gibt es fünf) kostet circa fünf Millionen Euro, auch der Abriss dieser massiven Gebäude verschlingt mehrere hunderttausend Euro.

Eigentümer der Kaserne ist die BIma, die Bundesanstalt für Immobilienbesitz.

**Das Kasernenareal** umfasst 34 Hektar, von Ost

nach West gibt es eine Höhendifferenz von bis zu neun Metern. Die Nachbarbebauung erlaubt im östlichen Teil des Areals vorwiegend Wohnbebauung.

Das Interesse an den Ideen für die Kaserne war groß. Wohnen, Veranstaltungen und Gewerbe seien möglich, so die Planer.

VON HANS BEGEROW

**VAREL** – Die Friesland-Kaserne steht seit einigen Jahren leer. Das Areal umzunutzen für zivile und womöglich gemeinnützige Projekte sei Aufgabe der Stadt, sagt Architekt Johann Boner. Sein Planungsbüro hatte eine Ideensammlung entwickelt und am

Dienstagabend im Rathaus interessierten Bürgern vorgestellt. Mehr als 50 waren gekommen, um von Boner, Baubeamten und Bürgermeister Gerd-Christian Wagner Antworten zu bekommen. Vier Alternativideen mit unterschiedlichen Anteilen für Wohnbebauung, Gewerbenutzung, Tourismus und Veranstaltungsgelände hatte das Büro entwickelt.

**Alternative Gewerbe:** Wohnbebauung überwiegend in einem Zipfel nördlich der Straße An der Waldwiese (17 Baugrundstücke), Gewerbenutzung (heutiger T-Bereich;

insgesamt 21 Hektar), Mischnutzung im mittleren Teil (11 Hektar), Gründerzentrum, Sportflächen/-gebäude, Erschließung über Gewerbe- und Logistikport sowie Panzerstraße.

**Alternative Wohnen:** größerer Anteil Wohnnutzung (40 Prozent), Sondergebiet Veranstaltungsfäche mit Unterhaltungspark Technoland zur Fahrzeug und Luftfahrzeuggeschichte (25 Prozent), Parkflächen, Handel, Dienstleister.

**Alternative Tourismus:** Veranstaltungsfäche z.B. für Unterhaltungspark Technoland überwiegt (70 Prozent), Beherbergung (20 Prozent),

Wohnen (10 Prozent).

**Mischkonzept:** Denkbar wäre eine Mischung aller drei Alternativen mit Platz für Veranstaltungen (30 Prozent), Wohnen (20 Prozent), Mischgebiet Gewerbe/Wohnen und einer Aufforstung des Sportplatzareals als Stadtwald.

Bürgermeister Gerd-Christian Wagner geht von einer längeren Phase von zehn Jahren aus, die es dauern werde, das Areal zu überplanen und damit die Voraussetzungen zu schaffen für ein ehrgeiziges Vorhaben wie das Technoland-Veranstaltungsgelände. Ratsherr Rudi Böcker schlug die Verlagerung der Sportlä-

chen Waldstadion und Schläckeplatz auf das Kasernenareal vor, um diese gegenwärtigen Sportflächen einer Wohnnutzung zu widmen. Der Verkauf der Flächen würde das Vorhaben finanzieren. Stefanie Towanicki (Agenda-Gruppe Wohnen im Alter) fragte nach Flächen für Seniorenwohnen, Heidi Barghop nach Wohnraum für junge Leute, Lutz Wollweber fragte nach der Realisierbarkeit der Projekte. Architekt Boner: „Das ist Anschauungsmaterial, um die Fantasie anzuregen. Ein solches Riesenareal lässt sich nur mit vielen Partnern gestalten.“

Abbildung 9 Öffentliche Kundgebung der Bürgerinformation

Quelle: Boner + Partner (2010), Seite 106

<sup>67</sup> Boner + Partner (2010), Seite 71

<sup>68</sup> Boner + Partner (2010), Seite 105

<sup>69</sup> Boner + Partner (2010), Seite 105

Nach einigen internen Abstimmungen und Vorstellungen, wurde bereits am 7. September 2010 der fertig gestellte Rahmenplan in einer öffentlichen Sitzung des städtischen Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz präsentiert. Darauffolgend wurden im Rahmen der zweiten offiziellen Bürgerinformation die Ergebnisse präsentiert und einzelne Anregungen der Bürger in das Konzept integriert.<sup>70</sup>

#### **4.3.3. Städtebauliches Nutzungskonzept**

Das städtebauliche Nutzungskonzept der Friesland Kaserne zeichnet sich durch eine Mischnutzung aus. Hierbei wird jedoch auch versucht, den Bestand nachhaltig zu integrieren.

Im westlichen Teil der Kaserne, wird auf einer Fläche von knapp 7 Hektar ein Sportzentrum errichtet. Sowohl Individualsport, als auch Vereinssport - zur Förderung des Miteinanders - werden hier ausgeübt. Zusätzlich wird eine Allwetter-Sport- und Spielfläche und ein Club- und Freizeithaus im südlichen Teil des Areals situiert. Besonders hohen Stellenwert haben zudem die „Fläche für Vegetation“: Im gesamten Areal werden einzelne Grünraumstrukturen geplant. Um einen Ausgleich für Flächenversiegelung zu schaffen, werden Flächen für Aufforstung freigehalten.<sup>71</sup>

Im nördlichen Teil des Areals befindet sich ein Erlebnispark für Technik, Wissenschaft und Zukunft. Dieser Erlebnispark nimmt eine Fläche von 8 Hektar inklusive Parkflächen ein. Um den Individualverkehr in diesem Areal bestmöglichst zu managen, wird mittig zwischen den vorab genannten Nutzungen ein Kfz-Stellplatz mit 650 Plätzen geschaffen. Hierbei wird die bereits vorhandene Betonfläche genutzt, um den Besuchern des Erlebnisparkes und der Sportstätte eine individuelle Anreise zu ermöglichen.<sup>72</sup>

Östlich des Erlebnisparks ist ein Dienstleistungszentrum für die Kommunalverwaltung vorgesehen. Nebenan sind ein Hotel und ein Boardinghouse platziert. Die Festwiese und ein Veranstaltungszentrum sind der Mittelpunkt des Areals. Zudem wird dieser Platz durch Restaurants, Bistros und Cafés zu einem Raum zum Verweilen. Dieser Bereich des Areals soll vor allem Anziehungspunkt für Besucher und Gäste sein, die sich für Stadt und Region interessieren. Um diesen Stadt- bzw. Regionscharakter zu vermitteln, werden auf den Freiflächen ein Freizeitdorf und ein Mobilheim für Familien, Gruppen und Schulen errichtet.<sup>73</sup>

Im östlichen Teil des Areals wird die Mischnutzung durch Wohnräume komplettiert. Besonders hohen Stellenwert hat hierbei das generationsübergreifende Wohnen. Durch Betreutes Wohnen und Mehrgenerationenwohnen wird eine zusätzliche Durchmischung forciert. Außerdem wird die Durchmischung von Ein-/Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser verfolgt.<sup>74</sup>

---

<sup>70</sup> Boner + Partner (2010), Seite 105

<sup>71</sup> Boner + Partner (2010), Seite 89

<sup>72</sup> Boner + Partner (2010), Seite 90

<sup>73</sup> Boner + Partner (2010), Seite 91

<sup>74</sup> Boner + Partner (2010), Seite 91





**Abbildung 11 Verkehrskonzept**

Quelle: Boner + Partner (2010), Seite 101

#### 4.4. Vergleichende Zusammenfassung und Analyse

Sowohl die Magdeburgkaserne in Klosterneuburg, als auch die Frieslandkaserne in Varel verfolgen das Ziel einer Mischnutzung. Neben der Mischnutzung nimmt zudem eine Durchmischung der Bevölkerung einen wichtigen Stellenwert ein.

Die städtebaulichen Nutzungskonzepte der jeweiligen Kasernenareale sind unterschiedlich, gestalterisch jedoch aufgrund der Vielfalt der einzelnen Nutzungsmöglichkeiten als sehr spannend zu beurteilen. Sowohl Wohnen, als auch Gewerbe und Bildung stehen bei diesen beiden Konzepten im Mittelpunkt. Hierbei gehen beide Konzepte in die Tiefe und versuchen anhand graphischer und textlicher Darstellung die Nutzungen detailliert darzustellen.

Am Areal der Magdeburgkaserne wird auf einen ruhenden Verkehr Wert gelegt. Der motorisierte Individualverkehr soll so gering als möglich gehalten werden. Im Gegensatz dazu, die Geh- und Radwege ausgebaut werden.

Das Verkehrskonzept am Areal der Frieslandkaserne besteht aufgrund eines differenzierten Straßennetzes. Hierbei wird der Fokus auf den motorisierten Individualverkehr gelegt. Parkmöglichkeiten in ausreichender Zahl werden rund um den Erlebnispark geschaffen. Einzelne Radwege sind in Planung, auf diese wird jedoch nicht näher eingegangen. Für den öffentlichen Personennahverkehr ist eine Busstation geplant.

Im Zuge der Erstellung der Nachnutzungsstudie der Magdeburgkaserne werden sowohl die Experten, als auch die Öffentlichkeit aktiv in diesen Prozess eingebunden und Ideen und Anregungen der Anrainer und der Bevölkerung werden intensiv berücksichtigt. Zudem wurden diese Ideen durch einen

Beteiligungsprozess im Rahmen verschiedener Workshops bearbeitet und mit der Fachjury besprochen.

Während der Planungsphase am Areal der Frieslandkaserne in Varel wurde auch hier die Bevölkerung beteiligt. Das Ausmaß dieser Beteiligung ist jedoch als geringer einzuschätzen, als beim umfassenden Beteiligungsprozess der Magdeburgkaserne in Klosterneuburg. Es ist jedoch anzumerken, dass auch bei der Frieslandkaserne in Varel Diskussionen und Meinungen der Bevölkerung in Form von Zeitungsartikeln nach außen getragen wurden.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass sowohl die Nachnutzungsstudie der Frieslandkaserne in Varel als auch der Magdeburgkaserne in Klosterneuburg aufgrund umfassender Studien und Pläne als nachvollziehbar zu beurteilen sind. Sowohl der nachhaltige, als auch zukunftssträchtige Aspekt dieser beiden Studien sind als positiv zu bewerten. Besondere Anerkennung findet außerdem der rege Prozessablauf im Laufe der Erstellung der Nachnutzungsstudie bei der Magdeburgkaserne in Klosterneuburg.

## 5. Standort- und Marktanalyse der Stadtgemeinde Baden

### 5.1. Standortanalyse

#### 5.1.1. Geographische Lage

Die Stadtgemeinde Baden befindet sich im gleichnamigen Bezirk Baden. Der Bezirk Baden erstreckt sich auf eine ungefähre Länge von 26 Kilometer südlich von Wien und gliedert sich wiederum in 30 Gemeinden.



**Abbildung 12 Bezirk Baden**

Quelle: Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Firmendb (2017), o.S.



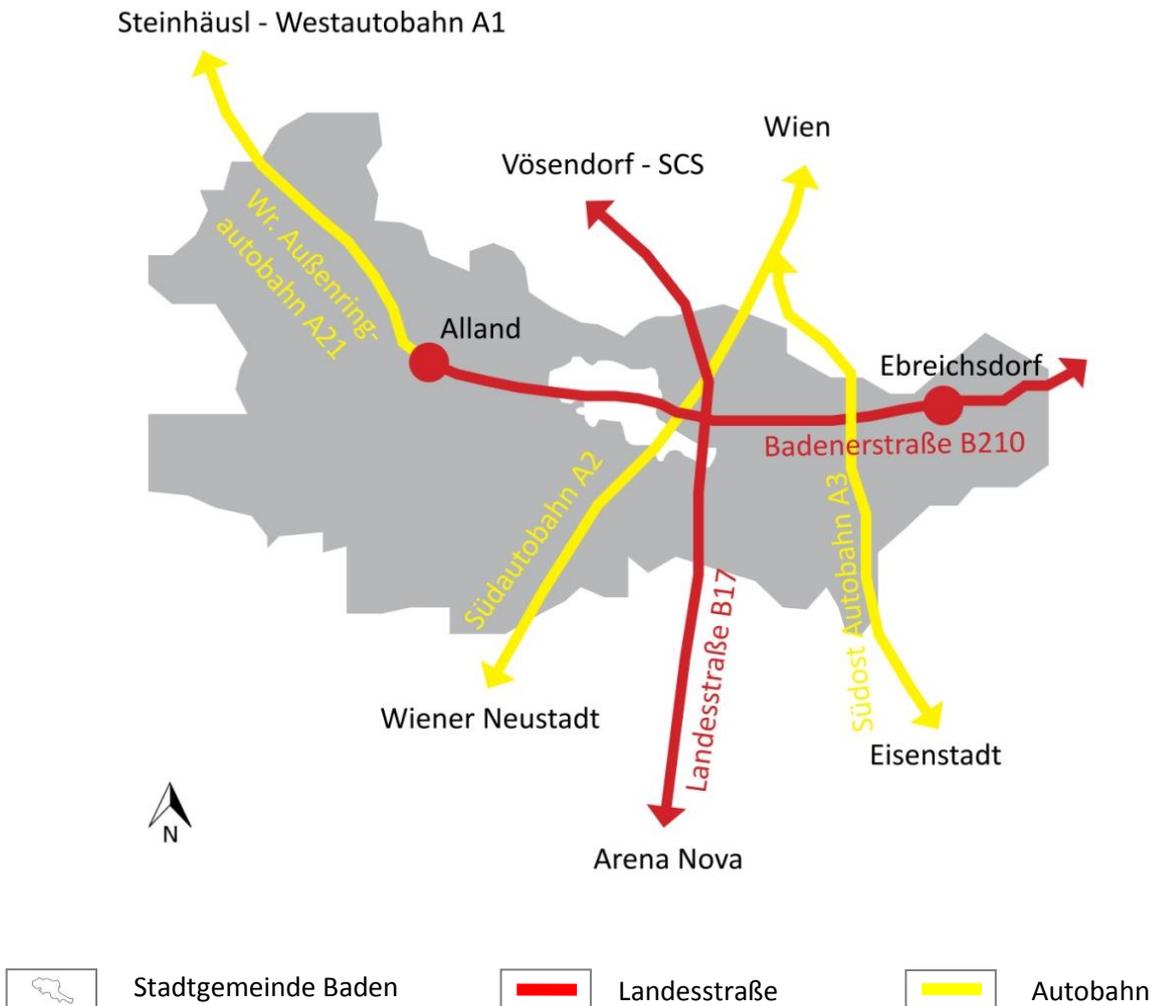
**Abbildung 13 Stadtgemeinde Baden**

Quelle: Eigene Darstellung

### 5.1.2. Verkehrsanbindung

#### a) MIV – Motorisierter Individualverkehr

Der motorisierte Individualverkehr in Baden ist gut in das hochrangige Straßennetz eingebettet.



**Abbildung 14 Regionale Verkehrsanbindung Bezirk Baden**

Quelle: Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Google Maps (2017), o.S.

In Abbildung 14 werden die wichtigsten regionalen Verkehrsanbindungen dargestellt. Diese beschränken sich auf Autobahnen und Landesstraßen. Hinsichtlich der Auswahl an Autobahnen wurden alle genannt, welche den Bezirk Baden betreffen. In weiterer Folge wurden jene Bundesstraßen bzw. Landesstraßen erfasst, welche direkt die Stadtgemeinde Baden betreffen.

Die wohl wichtigste hochrangige Verkehrsanbindung für die Stadtgemeinde Baden bzw. den Bezirk Baden ist die Autobahnanschlussstelle der Süd Autobahn A2. Durch diesen Anschluss wird Baden direkt an Wien bzw. Wiener Neustadt angebinden. Die Anschlussstelle Baden befindet sich auf Kilometer 20,9. Die Gesamtlänge der Süd Autobahn beträgt 377 Kilometer, damit ist sie die längste Au-

tobahn Österreichs. Zudem verbindet die A2 drei wichtige Landeshauptstädte: Wien, Graz und Klagenfurt.<sup>78</sup>

Neben der Süd Autobahn A2 führt zudem die Süd Ost Autobahn A3 durch den Bezirk Baden. Diese verläuft vom Knoten Guntramsdorf bis zum Knoten Eisenstadt. Die Gesamtlänge beträgt 39 Kilometer, von denen jedoch nur 30 Kilometer in Betrieb sind; die restlichen 9 Kilometer sind in Planung.<sup>79</sup>

Von der Badenerstraße B210 gelangt man auf die Wiener Außenringautobahn A21. Diese verläuft vom Knoten Steinhäusl bis zum Knoten Vösendorf. Beim Knoten Steinhäusl mündet diese direkt in die West Autobahn A1.<sup>80</sup>

Die Badenerstraße B210 und die B17 sind Landesstraßen und fallen in die Zuständigkeit der Bezirkshauptmannschaft. Die Landesstraße B17 stellt eine wichtige Nord-Süd Verbindung dar, welche das Shopping Center Süd in Vösendorf und die Arena Nova in Wiener Neustadt verbindet. Die Badenerstraße B210 hingegen ist eine wichtige West-Ost Verbindung im Bezirk Baden. Diese reicht von Alland bis Ebreichsdorf und führt zu einem großen Teil durch das Helenental.<sup>81</sup>

In **Tabelle 3** werden die Fahrzeiten in Minuten angegeben, gerechnet vom Badener Stadtzentrum bis in eine bestimmte Auswahl an Destinationen. Neben den größten Städten in der näheren Umgebung, wurde auch der Flughafen Wien angeführt, da dieser bedeutsam für den internationalen Personenverkehr ist. Besonders die Nähe zu Wien, welche mit einer Fahrtzeit von 35 Minuten bis in die Innere Stadt angegeben ist, birgt ein sehr großes Potenzial für den Standort Baden. Sowohl Berufspendler, als auch Freizeitpendler schätzen die Nähe zur Bundeshauptstadt.

MIV - Erreichbarkeit ab Baden	
Flughafen Wien Schwechat	30 Minuten
St. Pölten	48 Minuten
Wien (Innere Stadt)	35 Minuten
Wiener Neustadt	23 Minuten

**Tabelle 3 MIV Verbindung ab Baden**

Quelle: Eigene Darstellung. Auswertung der Ergebnisse: Google Maps (2017), o.S.

### b) ÖV – Öffentlicher Verkehr

Neben einer guten Verkehrsanbindung im Bereich des motorisierten Individualverkehrs besticht die Stadtgemeinde Baden zudem mit einem gut ausgebauten öffentlichen Verkehrsnetz. Besonders der Bahnhof Baden ist sowohl von Schülern und Studierenden, als auch von Berufstätigen aufgrund seiner günstigen Anbindung sehr stark frequentiert. Sowohl der Regionalzug, als auch die Schnellbahn bleiben in Baden stehen. In Tabelle 4 sind die einzelnen Fahrtzeiten zu den bedeutendsten Zielbahnhöfen angegeben, welche über den Bahnhof Baden ohne Umsteigen zu erreichen sind. Neben den bereits angegebenen Anbindungen, wird zudem eine Vielzahl weiterer Zielbahnhöfe von Baden aus erreicht. In Wien halten die Züge der Südbahnstrecke in nahezu jedem Bahnhof; plakativ wurde hier-

<sup>78</sup> Wien-konkret Medien GmbH (2017), o.S.

<sup>79</sup> Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie a (2017), o.S.

<sup>80</sup> Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie b (2017), o.S.

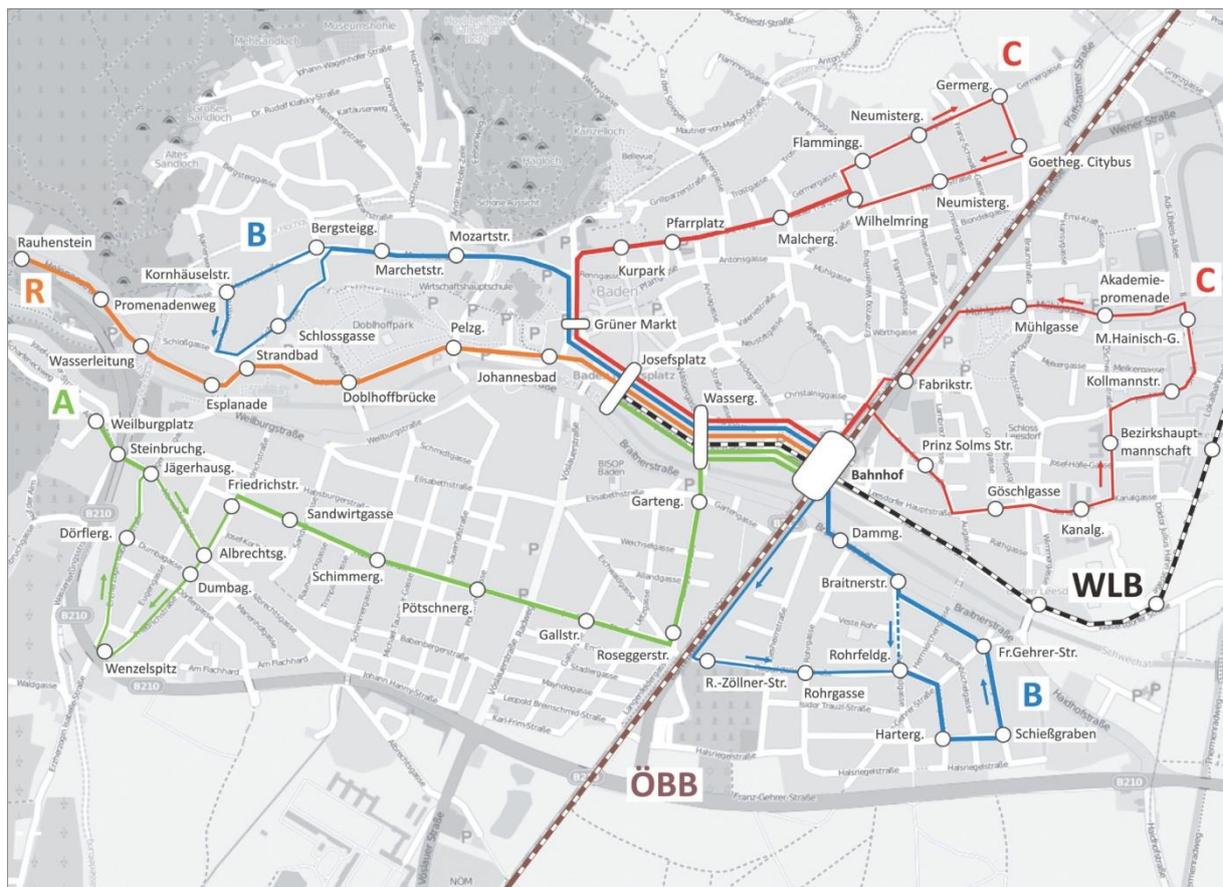
<sup>81</sup> Stadtgemeinde Baden a (2017), o.S.

bei der Bahnhof Wien Mitte in der Tabelle erfasst. Besonders Mödling ist aufgrund des Standortes der Höheren Technischen Lehranstalt (HTL) ein wichtiger Zielbahnhof, welcher in sechs Minuten von Baden aus zu erreichen ist. Zudem sind die Bahnhöfe Wien Mitte und Wiener Neustadt aufgrund der dichten Zeitintervalle in der Früh und am Abend sehr gut und schnell zu erreichen. Der Bahnhof Korneuburg ist mit einer Fahrzeit von 56 Minuten bereits weiter entfernt. Ab Korneuburg kann zudem die Westverbindung nach Stockerau, Hollabrunn und Absdorf-Hippersdorf genutzt werden.

Öffentliches Verkehrsnetz ÖBB AG ab Baden	
Korneuburg	56 Minuten
Mödling	6 Minuten
Payerbach Reichenau	62 Minuten
Wien Mitte	35 Minuten
Wiener Neustadt	16 Minuten

**Tabelle 4 Öffentliches Verkehrsnetz ÖBB AG ab Baden**

Quelle: Eigene Darstellung, Auswertung der Ergebnisse: Google Maps (2017), o.S.



**Abbildung 15 Öffentliches Verkehrsnetz Stadtgemeinde Baden**

Quelle: Stadtgemeinde Baden b (2017), o.S.

In Abbildung 15 wird das gesamte öffentliche Verkehrsnetz der Stadtgemeinde Baden dargestellt. Neben dem Bahnhof Baden der Österreichischen Bundesbahn AG (ÖBB AG), ist zudem die Badener



diesem Planabschnitt sind außerdem noch weitere Nutzungen „BS – Sondergebiet“ speziell für Krankenanstalten, Schulen und Kasernen im nördlichen und westlichen Gemeindegebiet und „GP – Grünland Parkanlagen“, welche grün gekennzeichnet sind ersichtlich.

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Baden hat in seiner Sitzung am 29. September 2015 beschlossen, dass eine räumliche Konzentration der Siedlungsentwicklung durch Nutzung der vorhandenen Baulandreserven innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers verfolgt werden soll. Da insbesondere in der Stadtgemeinde Baden nur noch sehr wenige Potenzialflächen vorhanden sind, ist ein sensibler Umgang mit diesen von größter Bedeutung.<sup>85</sup> Unbebautes „Bauland – Wohngebiet“ ist de facto sehr rar. Einzelne Potenzialflächen in verschiedenen Widmungskategorien sind jedoch in der Stadtgemeinde Baden vorzufinden, welche durch eine zukünftige Umwidmung potenzielle Baulandreserven darstellen. Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Baden hat jedoch beschlossen, dass aufgrund der vorgesehenen Siedlungsgrenzen keine Neuwidmungen von Wohnbauland in größerem Umfang möglich ist. Dementsprechend kommt der Mobilisierung von Baulandreserven, durch effiziente Bodenpolitik bzw. Freigabe von gemeindeeigenen Wohnbauflächen, große Bedeutung zu.<sup>86</sup>



**Abbildung 17 Unbebaute Potenzialflächen in der Stadtgemeinde Baden**

Quelle: Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Stadtgemeinde Baden BEV2014 a (2017), o.S.

#### 5.1.4. Instrumente zur Siedlungsentwicklung der Stadtgemeinde Baden

Sowohl für die Stadtgemeinde Baden, als auch den Bezirk Baden und dessen Umland, dienen nachfolgende Instrumente für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Diese wurden einerseits auf politischer Ebene beschlossen und erarbeitet, und andererseits durch die Bürger ergänzt.

Der ehemalige Bürgermeister von Baden, Kurt Staska, hat damals die Auftaktveranstaltung zum Stadterneuerungsprozess mit folgenden Worten eingeleitet: „Wir werden Bewegung in unsere Stadt bringen – und wir verfügen hiermit über das ideale Tool, um gemeinsam mit den Badenerinnen und Badenern neue Akzente zu setzen und Veränderungen zu initiieren!“<sup>87</sup> Wesentlich hierbei ist es, dass die Stadterneuerung einen Bürgerbeteiligungsprozess im Rahmen der Aktion „NÖ Stadterneuerung“

<sup>85</sup> Stadtgemeinde Baden (2015) Seite 1

<sup>86</sup> Stadtgemeinde Baden (2015) Seite 1

<sup>87</sup> Stadtgemeinde Baden c (2017), o.S.

darstellt. Die Einbeziehung der Bevölkerung ist maßgeblich, um Maßnahmen zur Erneuerung und Weiterentwicklung einer Stadt gemeinsam zu überlegen und zu formulieren.<sup>88</sup>

Bereits im 3. Kapitel „Theorie der Stadtteilentwicklung“ der vorliegenden Diplomarbeit wurden einzelne Instrumente angeführt, welche sich mit dieser Thematik auseinandersetzen. Des Weiteren wurde speziell für die Stadtgemeinde Baden ein Dokument verfasst, das „Stadtentwicklungskonzept baden.2031“, welches die Thematik rund um die Stadtentwicklung aufzeigt.

### **Stadtentwicklungskonzept baden.2031**

Das Stadtentwicklungskonzept baden.2031 dient als Leitfaden für Politik und Verwaltung, Bürgern, und Investoren um den Standort Baden sowohl gesellschaftlich und kulturell, als auch wirtschaftlich und ökologisch zu entwickeln. Hierbei wurden unterschiedliche Themenschwerpunkte erarbeitet und konkretisiert. Zudem wurden drei strategische Ziele bzw. Zukunftsvisionen formuliert:<sup>89</sup>

➤ **Weiterentwicklung des Wohnstandortes**

Leitziel: *Der Wohnstandort Baden ist gekennzeichnet durch hohe Lebensqualität und sozialen Zusammenhalt*

➤ **Zukunftsfähige Positionierung des Tourismus**

Leitziel: *Die Kultur und Tourismusstadt Baden ist als Gesundheitsdestination national & international gefragt*

➤ **Stärkung des Wirtschaftsstandortes**

Leitziel: *Der Wirtschaftsstandort Baden überzeugt durch Qualität und einzigartiges Flair*

Neben diesen strategischen Zielen bzw. Themenschwerpunkten, gelten Klimaschutz und Energie als übergeordnete Themen, auf welche im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes baden.2031 stetig Bezug genommen werden wird.

Baden zählt zu einer der 20 Gemeinden in Niederösterreich, welche bereits seit 2011 Teilnehmerin am e5-Programm ist. Hierbei hat sich die Stadtgemeinde verpflichtet, Energie effizienter und umweltverträglicher zu nutzen und den Fokus zukünftig auf erneuerbare Energiequellen zu legen. Das e5-Programm versteht sich als eigener Prozess mit dem Ziel, eine nachhaltige Gemeinde zu werden. Zu Beginn ist es essentiell, Schwachstellen aufzudecken und Verbesserungspotentiale zu identifizieren, um im nächsten Schritt den Verbesserungsprozess in Gang zu setzen und Strukturen bzw. Abläufe zur erfolgreichen Umsetzung von Energieprojekten aufzubauen und zu verstärken. Besonders hohen Stellenwert haben auch hier die Integration und das Mitwirken der Bevölkerung an energiepolitischen Entscheidungen und Aktivitäten.<sup>90</sup>

Die gesamte Projektlaufzeit des Stadtentwicklungskonzeptes baden.2031 beläuft sich auf 20 Jahre. Die jeweiligen Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen sind sowohl in zeitlicher, als auch finanziel-

---

<sup>88</sup> Amt der NÖ Landesregierung (2013), Seite 36

<sup>89</sup> Energie- & Umweltagentur NÖ a (2017), o.S.

<sup>90</sup> Energie- & Umweltagentur NÖ b (2017), o.S.

ler Hinsicht in Abstimmungen mit den jeweiligen Rahmenbedingungen der Stadtgemeinde Baden getroffen worden.<sup>91</sup>

### 5.1.5. Bevölkerungsentwicklung

Besonders der Bezirk Baden, welcher sich im suburbanen „Speckgürtel“ von Wien befindet, ist eine wachstumsstarke Region in Niederösterreich.<sup>92</sup> Zudem zeichnet sich das Stadt-Umland Gefüge durch die altersselektive Wanderung zwischen der Kernstadt und dem Umland aus. Besonders die Altersgruppe zwischen Mitte 20 und Mitte 40 zieht es in das suburbane Umland. Besonders attraktiv erscheint die Kernstadt für Personen zwischen 20 und 30 Jahren, welche bevorzugt die Stadt suchen, um einen besseren Ausbildungs- und Bildungsgrad zu erlangen. Im Jahr 2016 lebten im Bezirk Baden rund 143.700 und in der Stadtgemeinde Baden rund 26.700 Einwohner. In Tabelle 5 kann man erkennen, dass sowohl der Bezirk Baden, als auch die Stadtgemeinde Baden eine positive Entwicklung von 1991 bis 2016 hatten. Der Bezirk Baden wuchs in den letzten 25 Jahren um knapp 35.400 Menschen, die Stadtgemeinde Baden um 3.200 Einwohner.<sup>93</sup>

Bevölkerungsentwicklung				
Jahr	Stadtgemeinde Baden	%- Veränderung	Bezirk Baden	%- Veränderung
2016	26.700	+ 13,62 %	143.700	+ 32,69 %
2009	25.200	+ 7,23 %	136.200	+ 25,76 %
2002	24.500	+ 4,25 %	126.500	+ 14,39 %
1991	23.500	100 %	108.300	100 %

**Tabelle 5 Bevölkerungsentwicklung zwischen 1991 und 2016**

Quelle: Eigene Darstellung. Auswertung der Ergebnisse: Stadtgemeinde Baden a (2011), Seite 18

Die einzelnen Gemeinden des Bezirkes Baden unterscheiden sich sehr stark in ihrer Einwohnerzahl. Tabelle 6 zeigt, dass Baden, Bad Vöslau, Ebreichsdorf und Traiskirchen jene Gemeinden sind, mit über 10.000 Einwohner. Ebenso werden Gemeinden angeführt, welche nur knapp 1.000 Einwohner zählen. Zum einen sind diese Gemeinden flächenmäßig sehr gering, zum anderen findet man in jenen Gemeinden schlechtere Verkehrsverbindungen, sowohl für den individuellen motorisierten Verkehr, als auch den öffentlichen Verkehr, und fehlende Ausbildungsmöglichkeiten bzw. Arbeitsstätten vor. Besonders in Furth an der Triesting wird die geringe Wohnbevölkerung durch eine Anzahl von lediglich 13 Einwohnern pro km<sup>2</sup> verdeutlicht. Einen vergleichswisen hohen Wert erzielt die Gemeinde Hirtenberg mit 1.740 Einwohner pro km<sup>2</sup>. Die Stadtgemeinde Baden verzeichnet 956 Einwohner pro km<sup>2</sup>.

<sup>91</sup> Stadtgemeinde Baden a (2011), Seite 4

<sup>92</sup> Standard Verlagsgesellschaft m.b.H. (2014), o.S.

<sup>93</sup> Stadtgemeinde Baden a (2011), Seite 18

<b>Wohnbevölkerung 2016 im Bezirk Baden</b>		
<b>Bezirk Baden</b>	<b>143.700</b>	
<b>Gemeinde</b>	<b>Wohnbevölkerung</b>	<b>Einwohner / km<sup>2</sup></b>
Alland	2.600	37
Altenmarkt an der Triesting	2.200	35
Bad Vöslau	11.700	299
Baden	26.700	956
Berndorf	9.000	513
Blumau-Neurißhof	1.800	422
Ebreichsdorf	10.700	247
Enzesfeld-Lindabrunn	4.200	267
Furth an der Triesting	800	13
Günselsdorf	1.700	264
Heiligenkreuz	1.600	53
Hernstein	1.500	33
Hirtenberg	2.600	1.740
Klausen-Leopoldsdorf	1.600	27
Kottingbrunn	7.400	641
Leobersdorf	5.000	398
Mitterndorf an der Fischa	2.500	229
Oberwaltersdorf	4.300	320
Pfaffstätten	3.500	448
Pottendorf	6.800	171
Pottenstein	2.900	87
Reisenberg	1.700	93
Schönau an der Triesting	2.100	259
Seibersdorf	1.500	72
Sooß	1.100	193
Tattendorf	1.500	101
Teesdorf	1.700	241
Traiskirchen	18.600	636
Trumau	3.600	196
Weissenbach an der Triesting	1.700	110

**Tabelle 6 Wohnbevölkerung im Bezirk Baden**

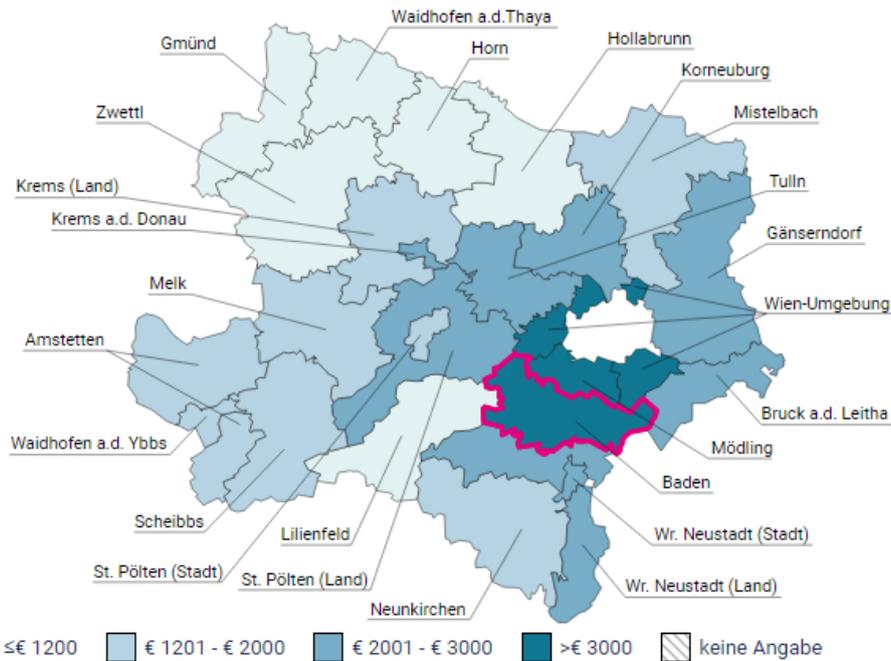
Quelle Eigene Darstellung. Auswertung der Ergebnisse: Statistik Austria (2016), Tabellenblatt 1

## 5.2. Marktanalyse

Die Marktanalyse zeigt und bewertet die aktuelle Immobilienmarktsituation in den Segmenten „Wohnen Häuser“ und „Wohnen Wohnungen (Miete)“. Das Ziel ist, aufbauend auf der Standortanalyse, die aktuelle Marktsituation zu bewerten, um Tendenzen geeigneter Nachnutzungsmöglichkeiten für die Martinekkaserne in den nächsten Schritten darzustellen.

### 5.2.1. Wohnen - Häuser

Der Bezirk Baden befindet sich im suburbanen „Speckgürtel“ von Wien. In Abbildung 18 sind die jeweiligen Durchschnittspreise pro Quadratmeter für einen Ankauf eines Einfamilienhauses in allen niederösterreichischen Gemeinden dargestellt. Hierbei wird ersichtlich, dass sich der Speckgürtel durch einen hohen Quadratmeterpreis von den übrigen Bezirken in Niederösterreich abhebt. Die Bezirke Wien Umgebung, Mödling und Baden sind mit einem Durchschnittspreis von über 3.000 € pro Quadratmeter an der Spitze der Immobilienpreise in Niederösterreich.<sup>94</sup>

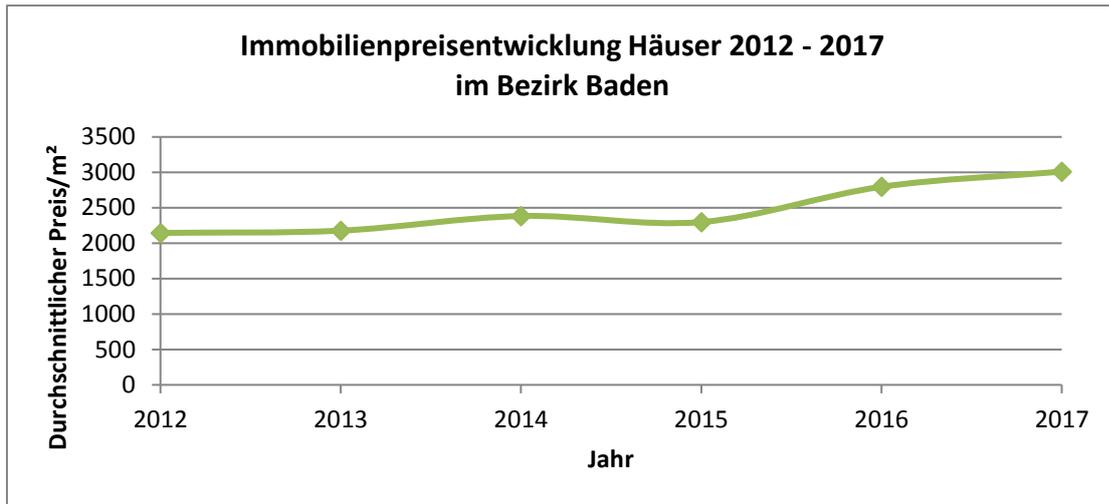


**Abbildung 18 Immobilienpreise in Niederösterreich nach Bezirken: Häuser Kauf**

Quelle: Standard Verlagsgesellschaft m.b.H. a (2017), o.S.

Eine detailliertere Immobilienpreisentwicklung im Bezirk Baden ist in Abbildung 19 zu erkennen. Hierbei wird die Entwicklung der letzten fünf Jahre näher betrachtet. Es wird ersichtlich, dass ein stetiger Anstieg in diesem Segment zu verzeichnen ist. Besonders prägnant ist der Anstieg des durchschnittlichen Immobilienpreises pro Quadratmeter zwischen den Jahren 2015 und 2016. Zudem ist auch eine deutliche Veränderung des Immobilienpreises von knapp 5 % von Jänner 2016 bis Jänner 2017 erkennbar. Lag im Jänner des Vorjahres der Quadratmeterpreis noch bei € 2.796,-, so ist dieser im Folgejahr bereits auf € 3.010,32,- gestiegen, Tendenz steigend.

<sup>94</sup> Standard Verlagsgesellschaft m.b.H. a (2017), o.S.

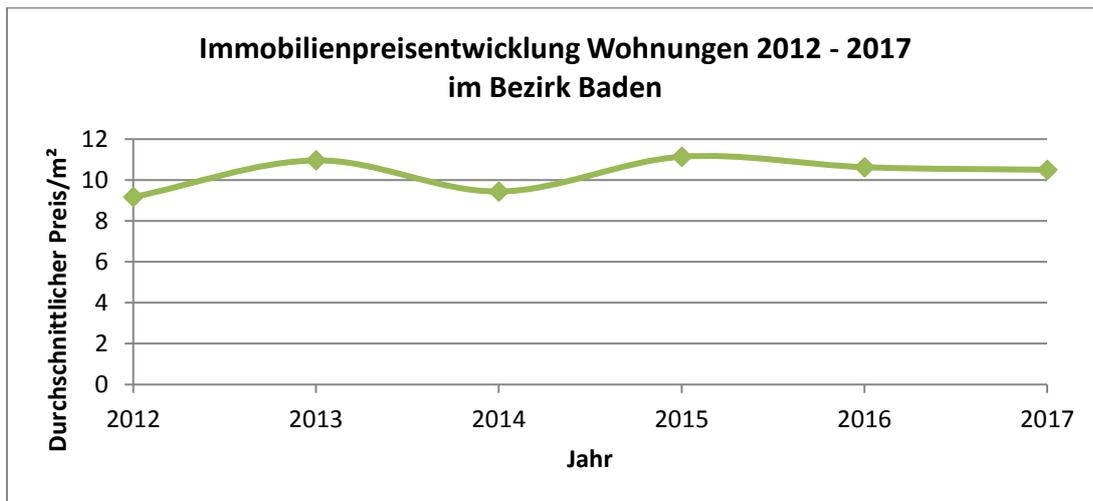


**Abbildung 19 Immobilienpreisentwicklung Häuser 2012 – 2017 im Bezirk Baden**

Quelle: Eigene Darstellung. Auswertung der Ergebnisse: Standard Verlagsgesellschaft m.b.H. a (2017), o.S.

### 5.2.2. Wohnen – Wohnungen

Neben der Erhebung der Immobilienpreisentwicklung für Einfamilienhäuser, wird die Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsmieten im Bezirk Baden eruiert.



**Abbildung 20 Immobilienpreisentwicklung Wohnungen 2012 – 2017 im Bezirk Baden**

Quelle Eigene Darstellung. Auswertung der Ergebnisse: Standard Verlagsgesellschaft m.b.H. b (2017), o.S.

Abbildung 20 zeigt, dass die Preisentwicklung für Miete von Wohnungen seit 2015 leicht stagniert. Lediglich im Jahr 2014 liegt diese mit 9,44 €/m<sup>2</sup> weitaus niedriger als im Durchschnitt. Aufgrund dessen kann man im Gegensatz zur Immobilienpreisentwicklung für Häuser eine gleichbleibende Tendenz für Wohnungsmieten herauslesen.

## 6. Bestandsaufnahme und -analyse der ehemaligen Martinekkaserne

### 6.1. Standortanalyse

Vom Abzug diverser Bundesheereinheiten im Rahmen der Bundesheerreform sind in Österreich, insbesondere im Bundesland Niederösterreich, mehrere Bundesheerliegenschaften betroffen, so dass diese Flächen, inklusive der Immobilien, zu ungenutzten Potenzialflächen werden. Ziel dieser Diplomarbeit ist, den Standort der Martinekkaserne konzeptionell und planerisch auf zivile Folgenutzungen vorzubereiten. Dem Verfall der Objekte und den negativen Auswirkungen auf Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Infrastruktur soll durch diese Arbeit entgegengewirkt werden. Ziel ist zudem, den Akteuren neue Wege zu eröffnen, um den strukturellen Verlust wegfallender militärischer Arbeitsplätze durch neue zivile Arbeitsplätze in neu anzusiedelnden Unternehmen weitgehend zu kompensieren und neue Entwicklungschancen zu erschließen.

#### 6.1.1. Geographische Lage

Das Areal der Martinekkaserne befindet sich am südlichen Standrand der Stadtgemeinde Baden an der Gemeindegrenze zu Sooß. Der Großteil der Fläche ist auf dem Gemeindegebiet von Baden. Die südöstliche Ecke des Kasernengeländes befindet sich auf dem Gemeindegebiet von Sooß. Insgesamt hat das Areal der Martinekkaserne eine Gesamtfläche von 402.093 m<sup>2</sup>.

Einlagezahl	Katastralgemeinde	Fläche
603	04025	380.312 m <sup>2</sup>
779	04031	21.781 m <sup>2</sup>

**Tabelle 7 Daten des Grundbuchsatzugs der Martinekkaserne**

Quelle: Republik Österreich Grundbuch (2014), Seite 1



**Abbildung 22 Luftbild Baden – Ausschnitt Martinekkaserne im Maßstab 1:1000**

Quelle: Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Bing (2017), o.S.



**Abbildung 21 Luftbild Baden – Ausschnitt Martinekkaserne im Maßstab 1:250**

Quelle: Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Bing (2017), o.S.



**Abbildung 23 Luftbild Martinekkaserne Ansicht 1**

Quelle: Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport - Luftbild (2007), o.S.



**Abbildung 24 Luftbild Martinekkaserne Ansicht 2**

Quelle: Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport – Luftbild (2007), o.S.

### 6.1.2. Verkehrsanbindung und Lage

Das Areal der Martinekkaserne liegt südlich der Umfahrungsstraße B 210 und westlich an der Vöslauer Straße B212. Über die Vöslauer Straße gelangt man zur Hauptzufahrt des Areals. Direkt an der Vöslauer Straße sind zudem das Gelände des ehemaligen Baumax-Baumarktes und das Betriebsgelände der Niederösterreichischen Molkerei AG (NÖM AG). Direkt nördlich an das Gebiet angrenzend befindet sich die Albrechtsgasse, an der mehrere Einfamilienhäuser, sowie ein Sportplatz liegen. Zudem schließt an das Kasernengelände ein landwirtschaftlicher Betrieb, sowie eine mehrgeschossige Wohnsiedlung an. Sowohl im Westen als auch im Süden des Areals grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche überwiegend durch Weingärten geprägt sind, an.

Besonders an das höherrangige Straßennetz ist das Areal der Martinekkaserne gut angeschlossen. Über die Vöslauer Straße B 212 gelangt man nördlich in das Badener Stadtzentrum und südlich nach Sooß bzw. Bad Vöslau. Über die Badener Umfahrungsstraße B 210 kommt man östlich zur Autobahn-anbindung der Süd Autobahn A2 und in weiterer Folge Richtung Wien, Wiener Neustadt, Bratislava und Budapest. Westlich der Badener Umfahrungsstraße B 210 ist durch das Helenental die Autobahnanschlussstelle Alland der Wiener Außenringautobahn A21 und anschließend die West Autobahn A1 Richtung Linz, Salzburg und München, zu erreichen.

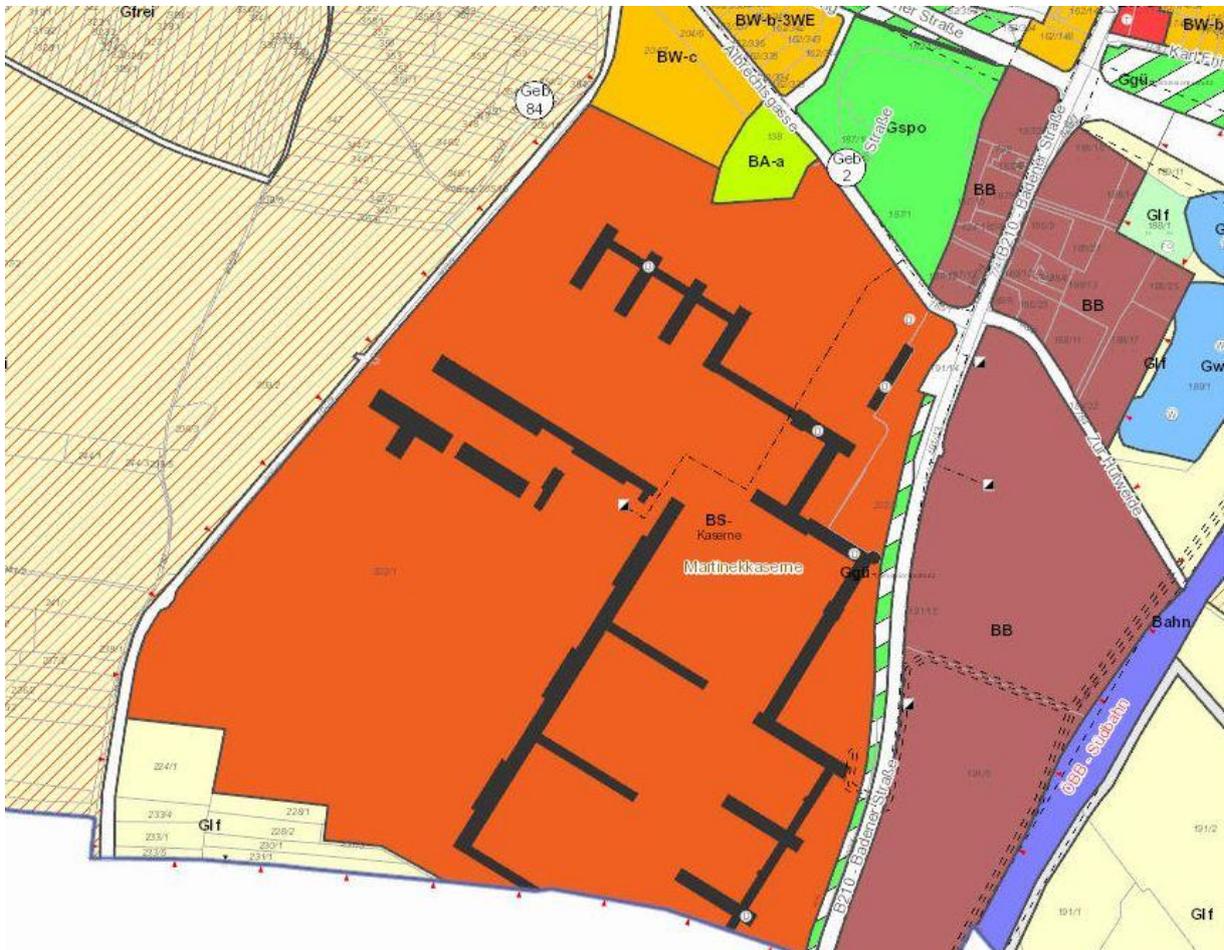
Das öffentliche Verkehrsnetz ist im Bereich der Martinekkaserne nur mäßig gut ausgebaut. Unmittelbar bei der Kaserneneinfahrt an der Vöslauer Straße ist eine Regionalbushaltestelle, die von den Linien 360, 361 und 566 angefahren wird. Alle Linien führen sowohl in das Stadtzentrum Badens, als auch zum Bahnhof, was eine Fahrtzeit von rund 10 Minuten in Anspruch nimmt.



**Abbildung 25** Verkehrsanbindung der Martinekkaserne  
Quelle: Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Bing (2017) o.S.

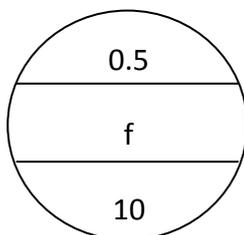
### 6.1.3. Flächennutzung der Martinekkaserne

Derzeit ist das Areal der Martinekkaserne als „Bauland-Sondergebiet Kaserne“ gewidmet. Neben dieser Widmung ist entlang der Vöslauer Straße östlich des Areals ein ca. 15 Meter breiter Streifen als „Grünland-Grüngürtel“ gewidmet. Im Bebauungsplan werden zudem die jeweiligen Bebauungsbestimmungen geregelt.



**Abbildung 26 Flächenwidmungsplan Martinekkaserne (Maßstab 1:5.000)**

Quelle: Stadtgemeinde Baden BEV2014 a (2017), o.S.



**Abbildung 27 Widmung Martinekkaserne**

Quelle: Stadtgemeinde Baden BEV2014 b (2017), o.S.

In Abbildung 27 sind die einzelnen Komponenten der Bebauungsbestimmungen in der angeführten Plandarstellung ersichtlich. Im oberen Kreissegment ist die maximale Geschossflächenzahl angegeben. Im mittleren Kreissegment wird die Bauungsweise bzw. die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück geregelt.

Folgende Bestimmungen gelten für die Martinekkaserne: Es wird eine freie Anordnung, welche im neuen Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz (NÖ ROG) nicht mehr als Bauungsweise definiert ist, vorgeschrieben. Zudem wird eine Geschossflächenzahl von 0,5 angegeben und eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 10 Metern.

### 6.1.4. Geschichte der Martinekkaserne

Die Geschichte der Martinekkaserne in Baden hat ihre Anfänge bereits zu Beginn des 2. Weltkrieges. Am 13. März 1938 war das österreichische Bundesheer auf Adolf Hitler, den Oberbefehlshaber der Wehrmacht, vereidigt worden. Ab diesem Zeitpunkt wurde besonders unter Hermann Göring ein neues Aufbauprogramm für das österreichische Bundesheer und die österreichische Wirtschaft beschlossen. Dieses hatte zum Ziel, dass die österreichische Wirtschaft vollständig in die deutsche Ausrüstungskonzeption einbezogen wird.<sup>95</sup>

Sowohl der erhöhte Bedarf an Ausbildungsplätzen, als auch fehlende Truppenübungsplätze und Kasernen, führten zu einer Vergrößerung und zu Neubauten von Kasernengebäuden. Besonders unter der Schutzstaffel (SS) wurde ein großzügiges Kasernenbauprogramm verfolgt. Aufbauend auf diesen Plänen entstand in Baden eine der ersten Flak-Kasernen.<sup>96</sup> Am 22. März 1938 wurde erstmals die „Garnison Baden“ offiziell angekündigt. Zu Beginn sollte die Badener Stammgarnison 300 Mann betragen, jedoch durch weitere Rekrutierungen auf 2.000 Mann anwachsen.<sup>97</sup>

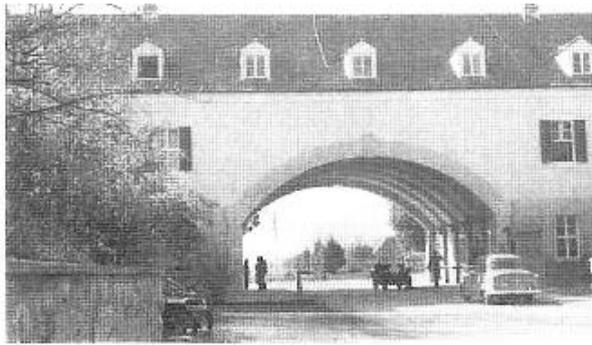
Am 24. April 1938 wurden bereits Verhandlungen mit Badener und Soosßer Grundbesitzern geführt. Auf dem Areal dieser zusammenhängenden größeren Grundstücksparzelle, ist der Bau einer Kaserne von Seiten der Stadt Baden vorgesehen. Es kam zu einer Einigung und es wurde eine Fläche von 300.000 m<sup>2</sup> angekauft, was bereits im Artikel der Badener-Zeitung vom 27. April 1938 publik gemacht wurde und in weiterer Folge großes öffentliches Interesse erzeugte. Dieses Areal ist das heutige Grundstück der Martinekkaserne. Mit dem Bau dieser Kaserne wollte man einen wirtschaftlichen Aufschwung schaffen und die hohe Arbeitslosenzahl senken. Die Heeresverwaltung verpflichtete sich ausschließlich Badener Unternehmen, Gewerbetreibende, Handwerker, Arbeiter und Angestellte in den Kasernenbau einzubinden.<sup>98</sup> Herr Dipl.-Ing. Leo Splett wurde mit dem Bau und der Planung der Kaserne beauftragt.<sup>99</sup>



Abbildung 28 Zeitungsartikel der Badener Zeitung vom 27. April 1938  
Quelle: Plettenbacher O. (o.J.), Seite 21

<sup>95</sup> Plettenbacher O. (o.J.), Seite 13  
<sup>96</sup> Plettenbacher O. (o.J.), Seite 14  
<sup>97</sup> Plettenbacher O. (o.J.), Seite 16  
<sup>98</sup> Plettenbacher O. (o.J.), Seite 18  
<sup>99</sup> Plettenbacher O. (o.J.), Seite 20

Am 2. April 1945 wurde die Flak-Kaserne in Baden von den sowjetischen Truppen gestürmt und in weiterer Folge wurde Baden zum Hauptquartier der russischen Truppen in Österreich.<sup>100</sup> 10 Jahre später wurde das Areal der Kaserne vom sowjetischen Stadtkommandanten von Baden an die Bundesgebäudeverwaltung II in Felixdorf übergeben. Bereits zu dieser Zeit wurden Überlegungen getroffen, in welche Richtung sich die Kaserne zukünftig entwickeln soll: Großspital oder Schulstandort. Aufgrund des Staatsvertrages und die Wiedererlangung der Souveränität wurde zudem die Nachfrage als zukünftige Unterbringung des neugeschaffenen Bundesheeres immer größer. Zusätzlich wurde die Flak-Kaserne in Baden vom damaligen Bundeskanzler Ing. Julius Raab als „eine der schönsten Kasernen in ganz Österreich“ deklariert und für den Einzug des Bundesheeres vorbereitet. Nach 10-jähriger russischer Besatzungszeit, musste die Artilleriekaserne Baden, welche ab diesem Zeitpunkt diesen Namen hatte, renoviert werden. Hierbei wurde abermals der Planer und Erbauer Architekt Dipl.-Ing. Leo Splett für die Wiederinstandsetzung der Kaserne herangezogen. Im Jahr 1961 wurde das Eigentumsrecht an der Artilleriekaserne Baden an die Republik Österreich verliehen. Im Jahr 1963 wurde die Kaserne nach dem Artilleriegeneral Robert Martinek umbenannt.<sup>101</sup>



**Abbildung 29 Kasernenzufahrt im Jahr 1957**

Quelle: Plettenbacher O. (o.J.), Seite 39



**Abbildung 31 „Slava Sovetskoj Armii!“ – „Es lebe die sowjetische Armee!“**

Quelle: Plettenbacher O. (o.J.), Seite 35



**Abbildung 30 Portrait Robert Martinek**

Quelle: Wwii Photos (2017), o.S.

<sup>100</sup> Plettenbacher O. (o.J.), Seite 34

<sup>101</sup> Plettenbacher O. (o.J.), Seite 38

## 6.2. Analyse des Areal

### 6.2.1. Bestandspläne



**Abbildung 32** Übersichtsplan Martinekkaserne (Maßstab 1:1.000)

Quelle: Heeres- Bau- und Vermessungsamt a (2005), o.S.

In Abbildung 32 ist erkennbar, dass das Areal eine strukturierte Anordnung der Gebäude aufweist. Besonders entlang der Vöslauer Straße B 212 ist eine geschlossene Bebauung erkennbar. Aufgrund dessen ist die Kaserne nach außen hin abgeschottet und der Verkehrslärm der B212 ist im Inneren des Areals weitgehend vermindert.

Die Hauptzufahrt zum Kasernenareal, gelb gekennzeichnet, befindet sich in der nordöstlichen Ecke ausgehend von der Vöslauer Straße; außerdem kann man noch an der südöstlichen Ecke des Areals zum Gelände zufahren.

In Abbildung 33 wurde das Areal der Martinekkaserne in unterschiedliche Bereichen gegliedert, um eine strukturierte Analyse des Bestandes vorzunehmen.

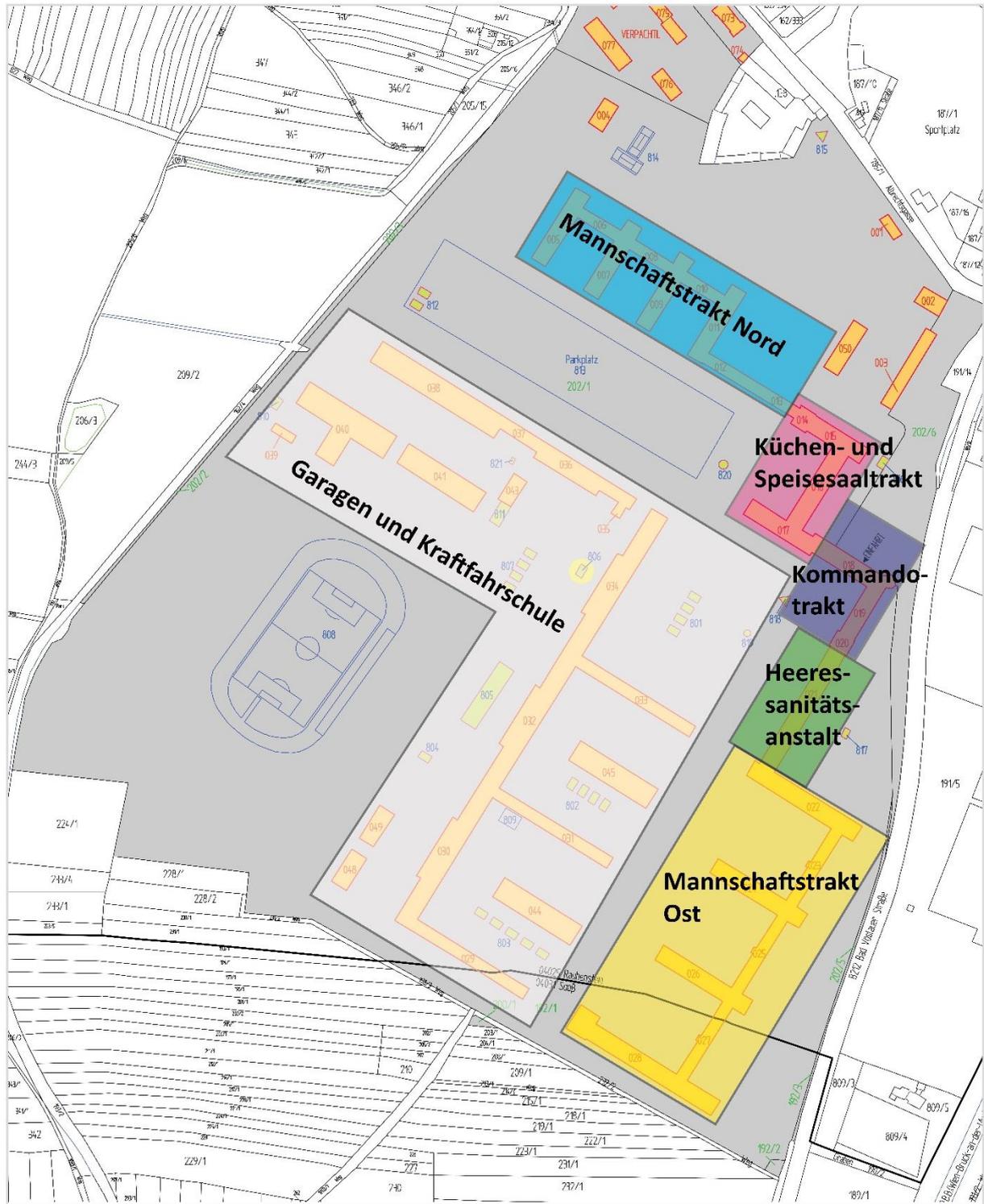


Abbildung 33 Gliederung der unterschiedlichen Nutzungen am Areal der Martinekkaserne (Maßstab 1:1.310)

Quelle: Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Heeres Bau und Vermessungsamt b (2005), o.S.

Objektnr.	Nutzungsbereich	Bezeichnung	BGF m <sup>2</sup>	Baujahr
5	Mannschaftstrakt Nord	Mannschaftsgebäude	3.580	1940
6		Lehrsaalgebäude	326	1940
7		Mannschaftsgebäude	3.580	1940
8		Lehrsaalgebäude	326	1940
9		Mannschaftsgebäude	3.580	1940
10		Lehrsaalgebäude	326	1940
11		Mannschaftsgebäude	3.580	1940
12		Lehrsaalgebäude	505	1940
13		Werkstätte	281	1940

**Tabelle 8 Nutzungsbereich „Mannschaftstrakt Nord“**

Eigene Darstellung. Datengrundlage: SIVBEG (o.J.), Seite 21

Der Mannschaftstrakt Nord umfasst die Objekte Nummer 5 – 11, welche jeweils miteinander verbunden sind und in Nord-Süd Richtung ausgerichtet und zweigeschossig sind. Zudem sind diese vollständig unterkellert und weisen ein ausgebautes Dachgeschoss auf, wodurch ausreichend Stau- bzw. Lagerräume geschaffen werden. Daneben umfasst der Mannschaftstrakt Nord mehrere Lehrsäle, welche in West-Ost Richtung ausgerichtet sind. Diese sind im Vergleich zu den Mannschaftsgebäuden, nur eingeschossig und nicht unterkellert. Besondere Beachtung findet das Objekt 8, da dieses bereits starke Setzungsrisse im Gemäuer aufweist, wodurch eine gefahrlose Benützung nicht mehr gewährleistet ist. Aufgrund der Anordnung der einzelnen Baukörper werden lichtdurchflutete Innenhöfe gebildet. Die Objekte 12 und 13 sind eingeschossig und nicht unterkellert. Das Objekt 12 wird als Lehrsaal genutzt, welches vom Objekt 11 zugänglich ist. <sup>102</sup>



**Abbildung 34 Mannschaftstrakt Nord Ansicht 1**

Quelle: SIVBEG (o.J.), Seite 63



**Abbildung 35 Mannschaftstrakt Nord Ansicht 2**

Quelle: SIVBEG (o.J.), Seite 63

<sup>102</sup> Martinekkaserne (o.J.), Seite 23

Objektnr.	Nutzungsbereich	Bezeichnung	BGF m <sup>2</sup>	Baujahr
14	Küchen- und Speisesaaltrakt	Soldatenheim und Werkstätte	590	1940
15		Wirtschaftsgebäude	1.740	1940
16		Wirtschaftsgebäude	2.730	1940
17		Wirtschaftsgebäude und Kanzlei	3.170	1940

**Tabelle 9 Nutzungsbereich „Küchen- und Speisesaaltrakt“**

Eigene Darstellung. Datengrundlage: SIVBEG (o.J.), Seite 21

Im Nutzungsbereich „Küchen- und Speisesaaltrakt“ werden die Objekte 14 – 17 zusammengefasst. Der U-förmige Baukörper ist sowohl eingeschossig, als auch zweigeschossig ausgebaut. Im Keller befinden sich zudem Lager-, Vorbereitungs- und Sanitärräume, welche im Rahmen des Küchenbetriebs genutzt wurden. Das Soldatenheim im Objekt 14 grenzt direkt an Objekt 15 an, in welchem die Hauptküche mit einem Mannschaftsspeisesaal untergebracht ist. Neben dem Hauptspeisesaal, befinden sich in Objekt 16 ein weiterer Speisesaal und eine Cafeteria mit eigener kleiner Küche.<sup>103</sup>



**Abbildung 36 Küchen- und Speisesaaltrakt – West Ansicht**

Quelle: SIVBEG (o.J.), Seite 64

<sup>103</sup> SIVBEG (o.J.), Seite 24

Objektnr.	Nutzungsbereich	Bezeichnung	BGF m <sup>2</sup>	Baujahr
18	Kommandotrakt	Kanzlei	2.390	1940
19		Kanzlei und Kesselhaus	3.520	1940
20		Kanzlei	877	1940

**Tabelle 10 Nutzungsbereich „Kommandotrakt“**

Eigene Darstellung. Datengrundlage: SIVBEG (o.J.), Seite 21

Der Kommandotrakt umfasst die Objekte 18 – 20 und ist L-förmig angeordnet. Besonders hervorzuheben sind die große Kaserneneinfahrt und der charakteristische Rundturm an der Ecke zur Vöslauer Straße. Dieser Rundturm ist in das Gebäude integriert und umfasst ein mit Marmorsäulen ausgestattetes rundes Turmzimmer im Obergeschoss. An der westlichen Seite der Kaserneneinfahrt waren die Räume der Kasernenwache und an der östlichen Seite die Räume der Kasernenverwaltung untergebracht. In den Objekten 19 und 20 waren einerseits das Kasernenkommando und andererseits, in der zweigeschossigen Kelleretage, die Heizzentrale zu finden. <sup>104</sup>



**Abbildung 37 Kommandotrakt – Ansicht Einfahrt und Rundturm**

Quelle: SIVBEG (o.J.), Seite 62



**Abbildung 38 Kommandotrakt – Ansicht Einfahrt von Innen**

Quelle: SIVBEG (o.J.), Seite 62



**Abbildung 39 Kommandotrakt – Einfahrt**

Quelle: Eigene Aufnahme vom 27.11.2016



**Abbildung 40 Kommandotrakt – Einfahrt innen**

Quelle: Eigene Aufnahme vom 27.11.2016

<sup>104</sup> Martinekkaserne (o.J.), Seite 24

Objektnr.	Nutzungsbereich	Bezeichnung	BGF m <sup>2</sup>	Baujahr
21	Heeressanitätsanstalt	Heeressanitätsanstalt	4.420	1940

**Tabelle 11 Nutzungsbereich „Heeressanitätsanstalt“**

Eigene Darstellung. Datengrundlage: SIVBEG (o.J.), Seite 21

Der Nutzungsbereich „Heeressanitätsanstalt“ ist eingeschossig und unterkellert. Im Kellergeschoss ist ein ehemaliger Kohlekeller zu finden, welcher von Objekt 19 und 20 zu erreichen ist. Im Erdgeschoss war die eigentliche Nutzung, die Heeressanitätsanstalt, untergebracht. Diese untergliedert sich in mehrere Büroräume, Arztzimmer, Ambulanzen, Warteräume, Sanitarräume und Krankenzimmer.<sup>105</sup>

Objektnr.	Nutzungsbereich	Bezeichnung	BGF m <sup>2</sup>	Baujahr
22	Mannschaftstrakt Ost	Mannschaftsgebäude	5.384	1940
23		Lehrsaalgebäude	645	1940
24		Mannschaftsgebäude	3.880	1940
25		Lehrsaalgebäude	645	1940
26		Mannschaftsgebäude	4.494	1940
27		Lehrsaalgebäude	645	1940
28		Mannschaftsgebäude	7.810	1940

**Tabelle 12 Nutzungsbereich „Mannschaftstrakt Ost“**

Eigene Darstellung. Datengrundlage: SIVBEG (o.J.), Seite 21

Der Mannschaftstrakt Ost umfasst die Objekte Nummer 22 – 28, welche jeweils miteinander verbunden sind. Die Mannschaftsgebäude, welche die Objekte 22, 24, 26 und 28 umfassen, sind in West-Ost Richtung ausgerichtet und zweigeschossig. Zudem sind diese vollständig unterkellert und aufgrund eines ausgebauten Dachgeschosses, waren ausreichend Stau- bzw. Lagerräume vorhanden. Die Lehrsaalgebäude, die Objekte 23, 25 und 27, sind in Nord-Süd Richtung angelegt. Diese sind, gleichsam wie die Lehrsaalgebäude im Mannschaftstrakt Nord, eingeschossig und nicht unterkellert.<sup>106</sup>



**Abbildung 41 Mannschaftstrakt Ost – Ansicht 1**

Quelle: SIVBEG (o.J.), Seite 63

<sup>105</sup> SIVBEG (o.J.), Seite 25

<sup>106</sup> SIVBEG (o.J.), Seite 25

Objektnr.	Nutzungsbereich	Bezeichnung	BGF m <sup>2</sup> Gesamt	Baujahr
29 - 34	Garagen und Kraftfahrerschule	Garagen Nord - Süd	9.215	1940
35 - 38		Garagen West - Ost	3.730	1940
39 - 43		Heereskraftfahrerschule	4.808	1940
44 - 45		Panzergaragen	2.252	1994
48 - 49		Leichtbauhallen	824	1968
806		Tankstelle	-	1984

**Tabelle 13 Nutzungsbereich „Garagen und Kraftfahrerschule“**

Eigene Darstellung. Datengrundlage: SIVBEG (o.J.), Seite 21

Aufgrund der Vielzahl von Fahrzeugen, welche während des Betriebs der Kaserne am Areal untergebracht waren, verfügt das Areal der Martinekkaserne über zwei Garagen. Sie sind in Nord-Süd Richtung bzw. West-Ost Richtung angeordnet und sind einfache Ziegelbauten mit einer offenen Dachkonstruktion. Die Garagen sind für Fahrzeuge unterschiedlicher Größe konzipiert. Das Objekt 38 ist eine Garagenhalle für LKW und Panzer, und verfügt dementsprechend über eine breitere Einfahrt und eine größere Tiefe. Die Objekte 39 – 43 beinhalten neben den Räumen der Heereskraftfahrerschule, eine Werkstatthalle und ein Lagergebäude. Die beiden ausgewiesenen Panzergaragen in den Objekten 44 und 45 wurden erst 1994 fertiggestellt, und beinhalten neben einer Garagenhalle, eine Wartungsbox und einige Nebenräume. Zudem befindet sich in unmittelbarer Umgebung zu diesen, eine Leichtbauhalle aus Blech, welche mit einem Betonboden ausgestattet ist. In Objekt 806 war eine kaserneneigene Tankstelle untergebracht, welche 1984 erbaut wurde. Diese umfasste drei Tanks (Benzin, Super, Diesel) mit einer Kapazität von jeweils 50.000 Liter.<sup>107</sup>



**Abbildung 42 Heereskraftfahrerschule Objekt 40**

Quelle: SIVBEG (o.J.), Seite 68



**Abbildung 43 Garagen West – Ost**

Quelle: SIVBEG (o.J.), Seite 67

Allgemein ist festzuhalten, dass die Gebäude der Martinekkaserne einen mäßigen bis schlechten Bau- und Erhaltungszustand aufweisen. Der Bauzustand variiert aufgrund des Baujahres, des Zeitpunkts der letzten Sanierung, einzelnen Vandalismusschäden und der Herstellungsqualität. Zudem sind in einzelnen Gebäuden Schäden aufgrund der auftretenden Feuchtigkeit sichtbar.<sup>108</sup>

<sup>107</sup> SIVBEG (o.J.), Seite 27

<sup>108</sup> SIVBEG (o.J.), Seite 29

### 6.2.2. Lärmuntersuchungen

Im Rahmen des Verkaufsprozesses der Martinekkaserne wurde eine Lärmuntersuchung veranlasst. Diese wurde von Dienstag, 13.09.2011 13 Uhr bis Mittwoch, 14.09.2011 13 Uhr bei geeigneten Witterungsverhältnissen durchgeführt. Um eine aussagekräftige Messung zu garantieren wurden insgesamt fünf Messpunkte auf dem Areal der Martinekkaserne eingerichtet.

In Abbildung 44 sind die jeweiligen Messpunkte durch die Abkürzung „MP“ gekennzeichnet.<sup>109</sup>



**Abbildung 44 Messpunkte am Kasernenareal**

Quelle: NUA-Umweltanalytik GmbH (2011), Seite 14

Im Rahmen der Lärmuntersuchung sind besonders die ortsüblichen Umgebungsgeräusche hervorzuheben, welche vor allem von den Verkehrsgeräuschen der B 212 und B 210 geprägt sind. Zudem wurden in den frühen Morgenstunden Betriebsgeräusche von der NÖM AG registriert. Außerdem wurden Anflug- und Abflugbewegungen vom und zum Flugplatz Bad Vöslau aufgezeichnet.<sup>110</sup>

<sup>109</sup> NUA-Umweltanalytik GmbH (2011), Seite 2

<sup>110</sup> NUA-Umweltanalytik GmbH (2011), Seite 8

Bei einer möglichen Umwidmung des Areals in Bauland-Wohngebiet muss neben den rechtlichen Bestimmungen eine angepasste Gesamtgeräuschsituation gegeben sein. Die Vorgaben bei einer Widmung Bauland-Wohngebiet betragen laut Verordnung der NÖ Landesregierung vom 12.02.1998 bei Tageszeit 55 Dezibel und in der Nachtzeit 45 Dezibel. In Tabelle 14 wird die Gesamtgeräuschsituation an den einzelnen Messpunkten den Höchstwerten für Bauland-Wohngebiet lt. NÖ Landesregierung gegenübergestellt.<sup>111</sup>

MP	Tageszeit (06:00 – 22:00 Uhr)			Nachtzeit (22:00 – 06:00 Uhr)		
	Gesamtgeräuschsituation	Lärmhöchstwert	Differenz	Gesamtgeräuschsituation	Lärmhöchstwert	Differenz
MP 1	45,3 dB	55 dB	-9,7 dB	42,4 dB	45 dB	-2,6 dB
MP 2	44,1 dB		-10,9 dB	43,7 dB		-1,3 dB
MP 3	44,8 dB		-10,2 dB	42,4 dB		-2,6 dB
MP 4	45,4 dB		-9,6 dB	39,2 dB		-5,2 dB
MP 5	43,8 dB		-11,2 dB	41,7 dB		-3,3 dB

**Tabelle 14 Vergleich: Gesamtgeräuschsituation mit den Höchstwerten für Bauland-Wohngebiet**

Quelle: Eigene Darstellung. Datengrundlage NUA-Umweltanalytik GmbH (2011), Seite 11

An den einzelnen Messpunkten werden die Lärmhöchstwerte stets unterschritten. In Anbetracht einer möglichen Umnutzung der Widmung „Bauland – Sondergebiet Kaserne“ in „Bauland – Wohngebiet“ gäbe es aus Sicht der Gesamtgeräuschsituation keine Einschränkungen. Besonders zu Tageszeiten liegen die einzelnen Gesamtgeräusche weit unter dem maximalen Lärmhöchstwert von 55 Dezibel. Der höchste Wert wird am Messpunkt 4 mit 45,4 dB erreicht. Dieser Messpunkt befindet sich am nächsten zur Vöslauer Straße B212. Im Gegensatz zur Tageszeitmessung, wird die höchste Gesamtgeräuschsituation in der Nachtzeit bei Messpunkt 2 mit 43,7 dB erreicht. Diese Messstation befindet sich neben der Badener Umfahrungsstraße B210.

<sup>111</sup> NUA-Umweltanalytik GmbH (2011), Seite 11

### **6.2.3. Denkmalschutz**

Im Rahmen des Verkaufsprozesses wurde vom Bundesdenkmalamt in Wien am 26.09.2014 eine Stellungnahme abgegeben. Nach einer Besichtigung und Bewertung des Kasernenareals, wurde die Martinekkaserne samt ihren Freiflächen rechtskräftig unter Denkmalschutz gestellt. Bei jeglicher Art der Veränderung, welche sowohl den Bestand, als auch die Erscheinung des Denkmals beeinflussen könnte, bedarf es einer schriftlichen Bewilligung des Bundesdenkmalamtes. Um eine solche Bewilligung zu erhalten, sind gewisse Grundsätze einzuhalten, welche in den Richtlinien und Standards des Bundesdenkmalamtes festgehalten sind.<sup>112</sup>

Aufbauend auf der derzeitigen Gesetzeslage, ist es für die zukünftige Entwicklung relevant, dass derzeit kein Feststellungsbescheid für das Areal der Martinekkaserne vorliegt. Somit wird lediglich festgehalten, dass die Martinekkaserne denkmalgeschützt ist, aber es herrschen keine verbindlichen Aussagen darüber, welche Gebäudeteile bzw. Gebäude konkret zu schützen sind. Diese Tatsache ist besonders für den Investor von Vorteil, da dadurch anhand einer Projektidee mögliche Nutzungs- oder Adaptierungsüberlegungen mit dem Denkmalamt in einem gemeinsamen Prozess entwickelt werden können und das Denkmalamt erst am Ende dieses Prozesses endgültig definiert, welche Gebäudeteile zu schützen sind. Dadurch wird eine Flexibilität hinsichtlich der zukünftigen Nutzung und Bebauung geschaffen<sup>113</sup>

## **6.3. Aktuelle Entwicklungen und Studien**

### **6.3.1. Grundprinzipien zur Nachnutzung des Areals**

Im Laufe des Verkaufsprozesses, wurde von der Stadtgemeinde Baden gemeinsam mit der Marktgemeinde Sooß ein Positionspapier für die zukünftige Nachnutzung des Areals der Martinekkaserne entworfen. Dieses wurde im Konsens erarbeitet, und ist einstimmig beschlossen worden. Diese Grundprinzipien sind nachfolgend in prioritärer Reihenfolge aufgelistet.

#### **a) Kontaminierung**

Der Investor bzw. mögliche Nachnutzer dieses Areals soll auf Basis von rasterorientierten Bodenuntersuchungen den allgemeinen Zustand feststellen. Dieser Nachweis ist Voraussetzung für eine zukünftige und erfolgreiche Zusammenarbeit mit der Stadtgemeinde Baden und der Marktgemeinde Sooß.<sup>114</sup>

#### **b) Verwertung von Teilflächen**

Auf Basis eines nachvollziehbaren Masterplans für das Gesamtareal, kann mit einer etappenweisen Verwirklichung der Nutzungsideen begonnen werden. Hierbei liegt der Fokus auch auf den weniger attraktiven Flächenteilen des Areals; diese müssen ab Beginn des Prozesses berücksichtigt werden.<sup>115</sup>

---

<sup>112</sup> BDA Bundesdenkmalamt (2014), Seite 1

<sup>113</sup> Madreiter M. (2016), o.S.

<sup>114</sup> Gemeinderatsfraktionen der Stadtgemeinde Baden und Marktgemeinde Sooß (2014), Seite 1

<sup>115</sup> Gemeinderatsfraktionen der Stadtgemeinde Baden und Marktgemeinde Sooß (2014), Seite 1

c) **Gemeinsame Erstellung eines Masterplans**

Die Erstellung eines Masterplans ist verpflichtend für jeden Investor. Dieser dient einerseits dazu, dem Investor einen gezielten Fahrplan für die Verwirklichung der Nachnutzung des Areals zu ermöglichen, andererseits den Gemeinden, um den Investor bei den Realisierungsplänen zu unterstützen.<sup>116</sup> Jedenfalls ist von Bedeutung, dass seitens des Investors ein gut überlegter und durchdachter Masterplan präsentiert wird, und nicht ein voreiliger Ansatz verfolgt wird. Diese Haltung ist auf Seiten aller Gemeinderatsfraktionen der Stadtgemeinde Baden sowie der Marktgemeinde Sooß sehr stark verankert, da eine sinnvolle und nachhaltige Projektidee zwingend notwendig für dieses Zukunftsprojekt ist; der Faktor Zeit spielt eine eher weniger große Rolle.<sup>117</sup>

d) **Mischnutzung des Areals**

Das Areal soll sich zukünftig durch eine Mischnutzung verschiedener Funktionen auszeichnen. Diese Funktionen umfassen sowohl Wohnen und Arbeiten, als auch Freizeit. Zudem sollen kurze Wege und ein ausgewogenes soziales Gefüge den Standort prägen.<sup>118</sup> Neben diesen Nutzungswünschen wurden im Rahmen des Positionspapiers auch jene zukünftigen Szenarien besprochen, welche von Seiten der Stadt vermieden werden sollen. Hierbei spielt vor allem die Errichtung großräumiger Wohnbauten eine entscheidende Rolle, da man keine Satellitenstadt am Stadtrand von Baden fördern will. Zudem soll kein Kannibalmuseffekt mit der Innenstadtwirtschaft erfolgen, wenn man vermehrt die Ansiedlung von Betrieben bzw. Einkaufszentren forcieren würde.<sup>119</sup>

- Vielfalt des Wohnens

Ziel ist ein sozial ausgewogener Wohnbau für alle Einkommensschichten, so dass eine Durchmischung der Einwohner erfolgt. Diese Wohnbauten sollen den vorherrschenden Bestand aufgreifen und die Bauklasse II bis maximal 8 Meter nicht überragen. Sowohl eine hohe architektonische Qualität, als auch ein moderner Bau- und Siedlungsstandard sollen das Areal der Martinekkaserne prägen. Zusätzlich sollen durch die Nutzung von Grau- und Schwarzwässern der NÖM AG regionale Ressourcen verstärkt genutzt werden.<sup>120</sup>

- Zukunftsorientierte Infrastruktur

Um der Entwicklung einer Satellitenstadt am Areal der ehemaligen Martinekkaserne entgegenzuwirken<sup>121</sup>, ist es essentiell, eine attraktive Anbindung des Areals an den öffentlichen Personennahverkehr sowie an innerstädtische, regionale und überregionale Radverkehrsnetze zu gewährleisten. Außerdem sind die Förderung einer barrierefreien Mobilitätsinfrastruktur und die Forcierung der E-Mobility für eine zukunftsfähige Entwicklung bedeutend. Neben der Verkehrsinfrastruktur soll zukünftig ein Schwerpunkt auch auf die soziale Infrastruktur gelegt werden. Die Etablierung einer Kinderbetreuungseinrichtung und von Nahversorgern,

---

<sup>116</sup> Gemeinderatsfraktionen der Stadtgemeinde Baden und Marktgemeinde Sooß (2014), Seite 1

<sup>117</sup> Madreiter M. (2016), o.S.

<sup>118</sup> Gemeinderatsfraktionen der Stadtgemeinde Baden und Marktgemeinde Sooß (2014), Seite 1

<sup>119</sup> Madreiter M. (2016), o.S.

<sup>120</sup> Gemeinderatsfraktionen der Stadtgemeinde Baden und Marktgemeinde Sooß (2014), Seite 2

<sup>121</sup> Madreiter M. (2016), o.S.

sind hierbei wichtige Faktoren für die Funktionalität einer zukunftsorientierten Infrastruktur.  
<sup>122</sup>

- Wirtschafts-Ansiedelung

Aufbauend auf dem Stadtentwicklungskonzept 2031, Schwerpunkt „Stärkung des Wirtschaftsstandortes“<sup>123</sup>, wird auch im Positionspapier die Strategie für ein erweitertes Angebot für Unternehmen, welche zum Image der Stadt Baden passen, verfolgt. Speziell jene Branchen der Kreativwirtschaft, Gesundheitsdienstleister, Immobilien- und Werbedienstleister und Dienstleister der Informations- und Kommunikationstechnologie sollen Berücksichtigung finden. Zusätzlich wird durch ein Gründerzentrum für Startups der internationale Trend der Kreativwirtschaft aufgegriffen.<sup>124</sup>

- Bildung

Im Rahmen des Positionspapiers wird auch die Ansiedlung einer Fachhochschule bzw. eines Universitätscampus, insbesondere im Gesundheits- und Bildungsbereich angestrebt.<sup>125</sup> Es ist jedoch zu bedenken, dass in der Regionalplanung des Landes zukünftige öffentliche Institutionen bereits verortet wurden. Aufbauend auf diesen Rahmenbedingungen ist es lediglich möglich, die Ansiedlung einer Fachhochschule/Universität privat zu finanzieren.<sup>126</sup>

**e) Bürgerbeteiligung /-information**

Im Laufe des Verkaufsprozesses sollen konkrete und zukünftig umsetzbare Ideen und Visionen gemeinsam mit den Bürgern und Anrainern in einem gemeinsamen Dialog besprochen bzw. diskutiert werden.<sup>127</sup> Die Stadtgemeinde Baden hat im Bereich der Bürgerbeteiligung schon Erfahrungen sammeln können, beispielsweise bei der Neugestaltung des Josefsplatzes.<sup>128</sup>

**f) Realisierung des Nachnutzungsprojektes**

Bei der Realisierung der Nachnutzungsidee werden die Investoren von Seiten der Stadtgemeinde Baden und Marktgemeinde Sooß unterstützt. Durch diese Unterstützung werden auch ein Stückweit die Wünsche der jeweiligen Gemeinden berücksichtigt und in Abstimmung ein Kompromiss der jeweiligen Wünsche des Investors und der Gemeinden versucht zu finden.<sup>129</sup>

---

<sup>122</sup> Gemeinderatsfraktionen der Stadtgemeinde Baden und Marktgemeinde Sooß (2014), Seite 3

<sup>123</sup> Madreiter M. (2016), o.S.

<sup>124</sup> Gemeinderatsfraktionen der Stadtgemeinde Baden und Marktgemeinde Sooß (2014), Seite 3

<sup>125</sup> Gemeinderatsfraktionen der Stadtgemeinde Baden und Marktgemeinde Sooß (2014), Seite 3

<sup>126</sup> Madreiter M. (2016), o.S.

<sup>127</sup> Gemeinderatsfraktionen der Stadtgemeinde Baden und Marktgemeinde Sooß (2014), Seite 3

<sup>128</sup> Madreiter M. (2016), o.S.

<sup>129</sup> Madreiter M. (2016), o.S.

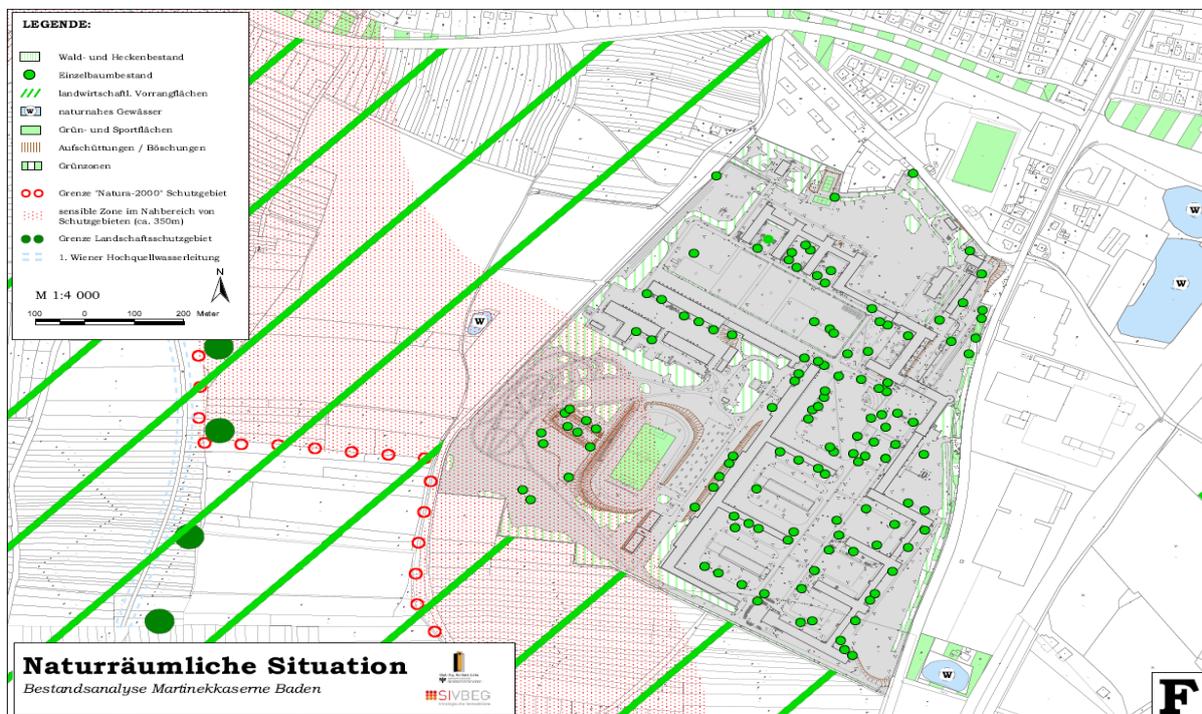
## 6.4. Nachnutzungsstudie ZT Dipl.-Ing. Liske

Im Rahmen des Verkaufsprozesses, wurde das Zivilingenieurbüro DI Herbert Liske beauftragt, eine Nachnutzungsstudie für das Areal der Martinekkaserne zu erstellen. Der Masterplan für die zivile Nachnutzung setzt seinen Schwerpunkt auf folgende drei Bereiche: Wohnnutzung mit sozialer Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen im nördlichen Bereich des Areals, Büros und betriebliche Nutzungen im südöstlichen Bereich und Freizeit-, Sport- und Tourismusnutzung im südwestlichen Bereich der Kaserne.

Bei diesem Konzept wurde unter Berücksichtigung des derzeitigen Bestandes, die Projektidee einer Mischnutzung forciert. Dieser Bestand soll als charakteristisches und strukturierendes Merkmal des ehemaligen Kasernengeländes gelten. Es wurde die naturräumliche Situation, die technische Infrastruktur und der Verkehr anhand von Plänen in der Bestandsanalyse erarbeitet. Im Zuge dessen, wurde ein Masterplan unter Berücksichtigung aller Aspekte erstellt.<sup>130</sup>

### 6.4.1. Naturräumliche Situation

Auf Basis der Grundlagenermittlung der Bestandsanalyse, wurde die naturräumliche Situation näher definiert. Das Areal zeichnet sich naturräumlich mit etwas mehr als 100 Einzelbäumen und rund 3,8 Hektar Grünfläche aus. Hierbei sind zudem folgende Festlegungen zu beachten, das Landschaftsschutzgebiet „Wiener Wald“ und das „Natura-2000“ Schutzgebiet als Flora-Fauna-Habitat. In Abbildung 45 ist zu erkennen, dass sich das „Natura-2000“ Gebiet im Westen bis an das Areal der Martinekkaserne ausdehnt. Diese Tatsache hat zu Folge, dass hierbei nur emissionsarme Nutzungen anzustreben sind.<sup>131</sup>



**Abbildung 45 Naturräumliche Situation**

Quelle: SIVBEG, DI Herbert Liske b (2012), Seite 36

<sup>130</sup> SIVBEG, DI Herbert Liske a (2012), Seite 6

<sup>131</sup> SIVBEG, DI Herbert Liske a (2012), Seite 5

### 6.4.2. Technische Infrastruktur und Verkehr

In der Bestandsanalyse wurden auch die technische Infrastruktur und der Verkehr näher analysiert. Die Vöslauer Straße, wird in Abbildung 46 grün markiert, da hierbei die Buslinie verläuft. Die Badenerstraße wird als überregionale Verkehrsanbindung angesehen, da man auf dieser den Autobahnanschluss Baden erreichen kann. Es ist zu erkennen, dass das gesamte Areal an das öffentliche Verkehrsnetz nicht zur Gänze gut angeschlossen ist. Im Nordosten des Gebietes, wird die Anbindung als gut definiert, da hier die Busstation in einem Umkreis von 300 Metern zu erreichen ist. Der Großteil des Areals ist jedoch in einem Radius von 300 – 600 Metern, und dieses ist als nur mäßig einzustufen. Der Südwesten des Kasernenareals hat bereits eine Entfernung von über 600 Metern zur nächstgelegenen Busstation, und ist demzufolge als schlecht zu kategorisieren.

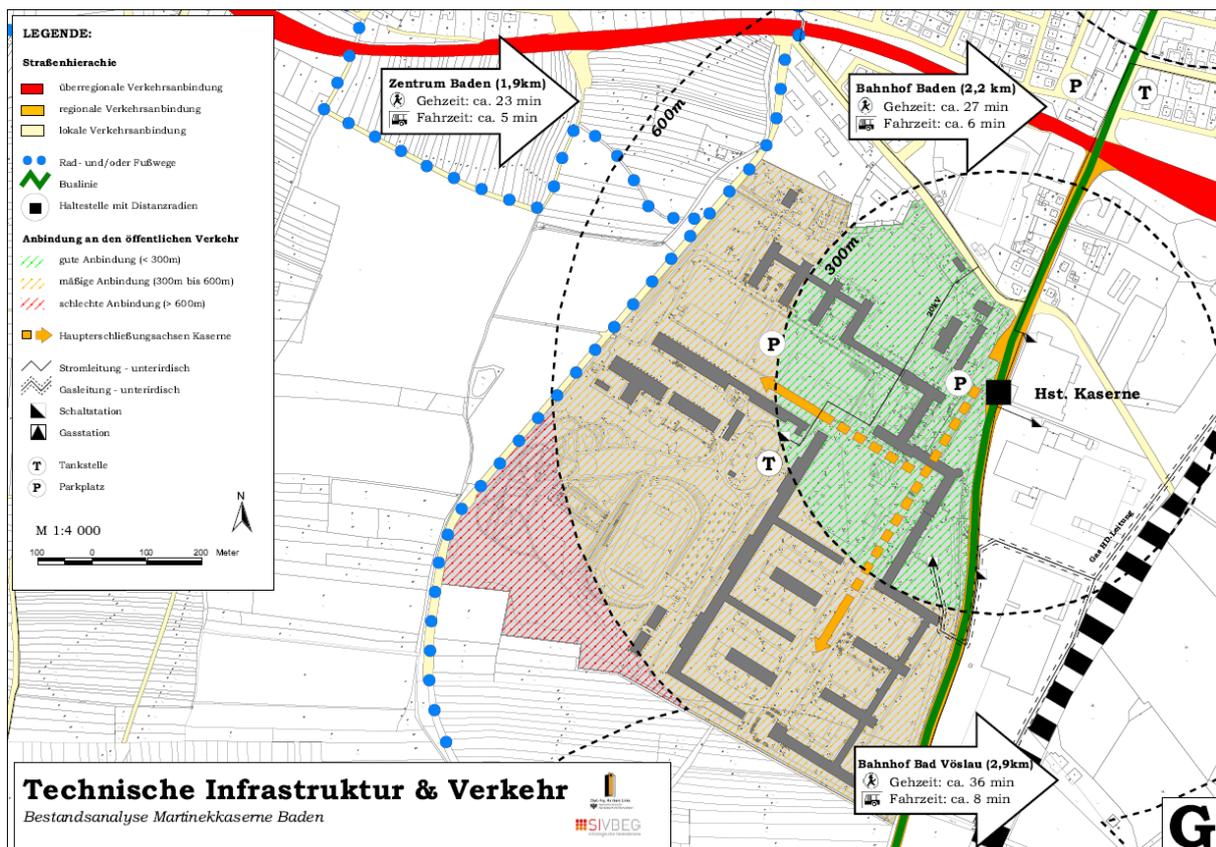


Abbildung 46 Technische Infrastruktur und Verkehr

Quelle: SIVBEG, DI Herbert Liske b (2012), Seite 37

Aufbauend auf den Bestandsplänen, welche in dieser Diplomarbeit nur einen kleinen Auszug darstellen, wurde ein Masterplan für das gesamte Areal erarbeitet. Dieser wurde zudem in drei Zonen unterteilt, welche eine mögliche zeitliche Reihenfolge für die Entwicklung des Gebietes darstellen können. Die Zonierung erfolgt vom nördlichen Rand über das Herzstück bis hin zum südlichen Rand des Kasernenareals.<sup>132</sup>

<sup>132</sup> SIVBEG, DI Herbert Liske a (2012), Seite 1

### 6.4.3. Masterplan Martinekkaserne

In Abbildung 47 wird ein Überblick über die Masterplanung des Kasernenareals der Martinekkaserne gegeben.

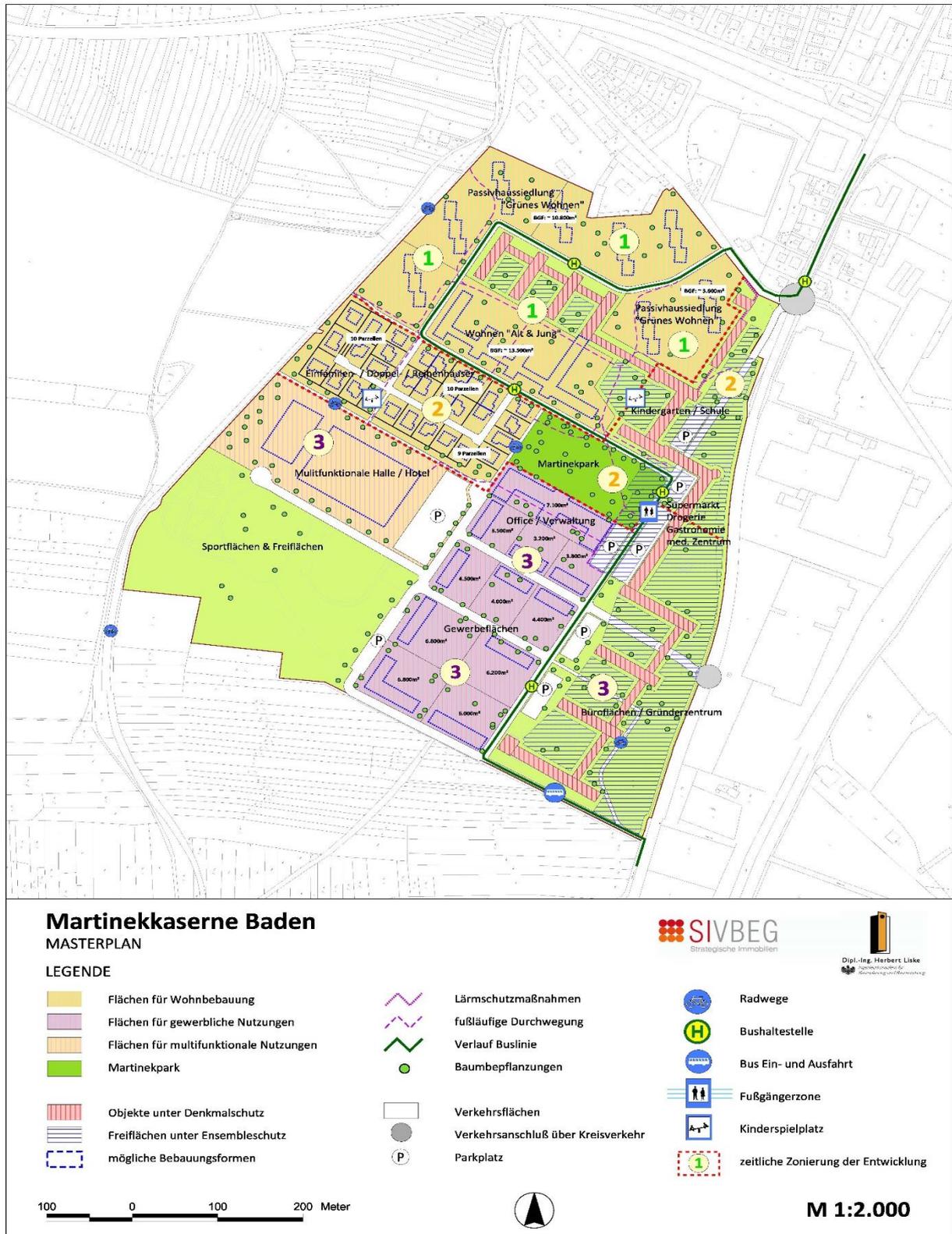
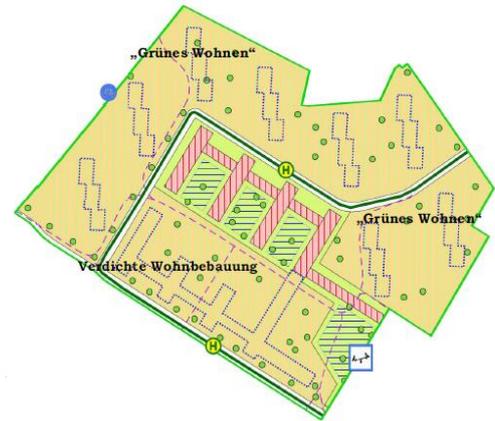


Abbildung 47 Masterplan Martinekkaserne Baden

Quelle: SIVBEG, DI Herbert Liske c (2012), Seite 1

Zone 1, nördlich des Areals, wird primär als Wohnnutzung festgelegt. Diese wird über eine Wohnsiedlungsstraße erschlossen. Die Wohnhaussiedlung soll als „Passivhaussiedlung Grünes Wohnen“ auf dem Markt etabliert werden. Zusätzlich wird eine intensive Nutzung von erneuerbaren Energieträgern, Photovoltaik und Solarenergie verfolgt. Der Bestand wird aufgegriffen, und aufgrund von Sanierungen umgenutzt. Auf der Fläche des bisherigen Parkplatzes wird eine verdichtete Wohnbebauung vorgesehen. Neben der Nutzung Wohnen, werden in den Erdgeschosszonen kleinere Handels- und Dienstleistungsbetriebe zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs angesiedelt.<sup>133</sup>



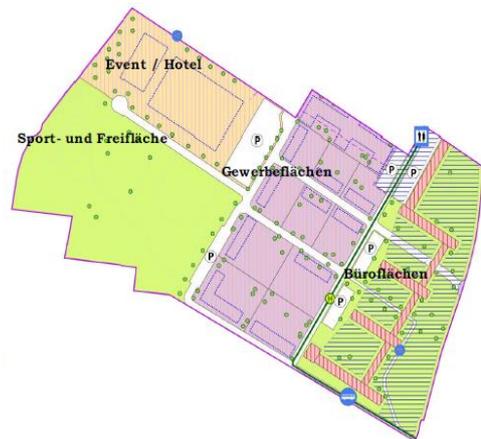
**Abbildung 48 Zone 1 – Masterplan**  
Quelle: SIVBEG, DI Herbert Liske a (2012), Seite 12

Zone 2 ist, im Gegensatz zu Zone 1, untergliedert in drei unterschiedlichen Nutzung- und Funktionsbereichen. Entlang der Vöslauer Straße wird der Bedarf an einem Kindergarten und Volksschule abgedeckt, da diese in unmittelbarer Umgebung bereits ausgelastet sind. Die Aufenthaltsqualität rund um den Handels- und Gastronomiestandort wird zusätzlich durch eine Fußgängerzone gesteigert. Direkt angrenzend ist der Mittelpunkt des Areals: der Martinepark. Sowohl für die Einwohner als auch die Beschäftigten bildet dieser einen Ort zum Verweilen und Entspannen. In Zone 2 wird der Bedarf an Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser abgedeckt. Diese umfassen 29 Parzellen zu je rund 900 m<sup>2</sup>. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über eine Ringstraße.<sup>134</sup>



**Abbildung 49 Zone 2 – Masterplan**  
Quelle: SIVBEG, DI Herbert Liske a (2012), Seite 13

Zone 3 untergliedert sich auch in drei Nutzungsbereiche. Eine Gewerbefläche i das Herzstück dieser Zone. Eine Bürofläche entlang der Vöslauer Straße wird in den Bestand durch eine erfolgte Sanierung und Neustrukturierung integriert. Die Art und Form der Unternehmensansiedlung in der Bürofläche wird offengehalten. Auch die Etablierung eines Technologie- und Gründerzentrums wird hierbei nicht ausgeschlossen. Im westlichen Teil der Zone 3 kann eine multifunktionale Halle für verschiedene Veranstaltungen realisiert werden. Neben einem Eventbereich, wäre die Ansiedlung eines Hotelstandortes denkbar. Der südwestliche Bereich des Areals soll weiterhin als Sport- und Freifläche genutzt werden.<sup>135</sup>



**Abbildung 50 Zone 3 – Masterplan**  
Quelle: SIVBEG, DI Herbert Liske a (2012), Seite 14

<sup>133</sup> SIVBEG, DI Herbert Liske a (2012), Seite 12

<sup>134</sup> SIVBEG, DI Herbert Liske a (2012), Seite 13



Wesentliches Hauptaugenmerk hierbei wurde auf den Bestand gelegt. Dieser wurde im Masterplan aktiv in das neue Konzept integriert. Positiv hierbei zu bewerten ist die sensible Planung, welche diesem Gebiet zugrunde liegt. Aufbauend auf den bereits bestehenden Gebäudestrukturen, wurde die zukünftige Planung an diesen angepasst. Die detaillierte Anpassung an die Strukturen wurde zudem durch eine Adaptierung des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes vorgenommen. Es ist jedoch auch anzumerken, dass der derzeitige Bestand kaum eine zukunftsorientierte Ausrichtung zulässt. Die Gebäude, welche überwiegend im Jahr 1940 erbaut wurden, sind zusammenhängende geschlossene Baukörper, welche eine enorme Dimension im Gesamten aufweisen. Aufgrund dessen könnte es zukünftig schwierig werden, eine hohe Wohnqualität und Aufenthaltsqualität zu erlangen.

Sehr positiv anzumerken, ist der anzustrebende Nutzungsmix, welcher aufgrund der Gesamtfläche von knapp 42 Hektar erforderlich ist. Dieser Nutzungsmix vereint sowohl Wohnen und Frei- & Grünraum als auch Büroflächen und Gewerbeflächen. Zusätzlich wäre eine detaillierte Ausarbeitung des Nutzungskonzeptes auf Basis der inhaltlichen Vorgaben der Stadtgemeinde Baden wünschenswert. Diese wurden in der Nachnutzungsstudie ZT Dipl.-Ing. Liske nicht zur Gänze berücksichtigt. Einzelne inhaltliche Vorgaben wurden nicht in den Plänen dargestellt, welche jedoch von der Stadtgemeinde Baden als wichtig erachtet werden. Um den Anregungen und Wünschen des Stadtentwicklungskonzeptes 2031 nachzugehen, wären folgende Nutzungen und Schwerpunkte für eine zukünftige Entwicklung anzustreben:

➤ **Zukunftsfähige Positionierung des Tourismus**

Leitziel: *Die Kultur und Tourismusstadt Baden ist als Gesundheitsdestination national & international nachgefragt*

➤ **Stärkung des Wirtschaftsstandortes**

Leitziel: *Der Wirtschaftsstandort Baden überzeugt durch Qualität und einzigartiges Flair*

Diese Schwerpunkte können sinnvoll in ein zukünftiges Konzept integriert werden, um den Wünschen der Stadtgemeinde Baden nachzukommen.

## 7. Zukünftige Entwicklung und Nachnutzung der ehemaligen Martinekkaserne

### 7.1. Bewertung der Konversionsbedingungen

Das Standortpotenzial wird für die Nachnutzung der Martinekkaserne auf Basis der Standort- und Marktanalyse als gut bewertet.

Kategorie	Stärken	Schwächen	Wertung
<b>Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nähe zur Hauptstadt Wien</li> <li>Keine periphere Lage der Kaserne</li> </ul>		
<b>Umfeldnutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mischnutzungen im Umfeld (Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flugplatz Bad Vöslau in unmittelbarer Umgebung</li> <li>NÖM AG</li> </ul>	
<b>Infrastrukturelle Anbindung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gute Anbindung für den MIV</li> <li>Nähe zur Autobahn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schlechte Anbindung an das hochrangige öffentliche Verkehrsnetz</li> </ul>	
<b>Städtebau und Baurecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adaptierung des Flächenwidmungsplanes in Abstimmung mit der Stadtgemeinde Baden möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Teilweise schlechte bauliche Substanz der bestehenden Gebäude</li> <li>Gebäude teilweise unter Denkmalschutz</li> </ul>	

**Tabelle 15 Bewertung der Konversionsbedingungen**

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der vorangegangenen Analyseergebnisse

Auf Basis der vorangegangenen Untersuchungen wurden in Tabelle 15 die Ergebnisse kurz zusammengefasst und bewertet. Es ist wichtig zu ergänzen, dass im Laufe dieser Arbeit noch weitere Analysen und Ergebnisse zu den einzelnen Punkten „Lage“, „Umfeldnutzung“, „Infrastrukturelle Anbindung“ und „Städtebau und Baurecht“ erarbeitet wurden, diese jedoch in zusammengefasster Form in der Bewertung der Konversionsbedingungen angegeben wurden.

Besonders die städtische Lage dieses Areals ist als sehr gut zu bewerten. Im Laufe dieser Analyse, wurde kaum eine Schwäche hierbei gefunden. Die Tatsache, dass eine Entwicklungsfläche von knapp 42 Hektar in der Stadtgemeinde Baden zur Verfügung steht, birgt, in Anbetracht der schrumpfenden freien Baulandflächen, sehr großes Potenzial.

Die Umfeldnutzung ist auch weitgehend als gut zu bewerten. Besonders positiv hierbei ist die Mischnutzung rund um das Areal der Martinekkaserne zu hervorzuheben. Sowohl Wohnen, als auch Gewerbe aufgrund der NÖM AG und Landwirtschaftsflächen prägen das Umfeld. Die NÖM AG ist sowohl positiv als auch negativ zu bewerten. Zum einen werden in diesem großen nationalen Betrieb Arbeitsplätze geschaffen, welche sich positiv auf die Wirtschaft auswirken, zum anderen ist jedoch die Lärmbelästigung in den frühen Morgenstunden sehr hoch. Neben der NÖM AG sind auch am na-

hegelegenen Flugplatz Bad Vöslau Lärmhöchstwerte zu messen. In Anbetracht einer möglichen Umnutzung der Widmung Bauland – Sondergebiet Kaserne in Bauland – Wohngebiet, würde jedoch hierbei keine Einschränkung bezüglich der Lärmhöchstwerte bestehen und die Lärmemissionen sowohl am Flugplatz als auch NÖM AG-Gelände sind im vertretbaren Rahmen. In Folge dessen, ist die Umfeldnutzung als gut zu bewerten, da keine direkten Einschränkungen auf eine spätere Nutzung vorliegen.

Die analysierte Kategorie „Infrastrukturelle Anbindung“ ist mittelmäßig zu bewerten. Sehr gut hierbei ist die Anbindung für den motorisierten Individualverkehr anzusehen. Im Gegensatz zum motorisierten Individualverkehr ist die Anbindung der Martinekkaserne an das öffentliche Verkehrsnetz als schlecht zu bewerten aufgrund der Intervalle und Frequenz des Regionalbusses. Dieser führt zwar sowohl in das Stadtzentrum Badens als auch zum Bahnhof, welche jedoch eine Fahrtzeit von rund 10 Minuten in Anspruch nehmen und diese Regionalbuslinien ausnahmslos die einzige Möglichkeit sind mittels öffentlichen Verkehrsmitteln von der Martinekkaserne befördert zu werden.

Die Kategorie „Städtebau und Baurecht“ ist aufgrund ihrer Stärken als auch Schwächen als mittelmäßig zu bewerten. Aufgrund der Tatsache, dass die Stadtgemeinde Baden die Kompetenzen inne hat die Flächenwidmung anzupassen, ist es möglich bzw. auch von der Stadtgemeinde Baden gewünscht, wenn nachhaltige und passende Konzepte auf diesem Areal vorliegen, die derzeitige Widmung Bauland – Sondergebiet Kaserne in Bauland – Wohngebiet zu ändern. Neben dieser Stärke, welche eine gewisse Flexibilität zukünftig zulässt, herrschen aufgrund des bestehenden Städtebaus auch Einschränkungen. Das bestehende Kasernengebäude ist teilweise in einem schlechten baulichen Zustand. Zudem steht die Martinekkaserne als Anlage mit samt ihren Freiflächen rechtskräftig unter Denkmalschutz. Es ist jedoch auch herbei anzumerken, dass kein Feststellungsbescheid für das Areal der Martinekkaserne besteht. Dadurch wird lediglich festgehalten, dass die Martinekkaserne denkmalgeschützt ist, aber es herrschen keine verbindlichen Aussagen darüber, welche Gebäudeteile bzw. Gebäude konkret zu schützen sind.

### **7.2. Grundsätze und Leitlinien der Konversion der Martinekkaserne**

Das Areal der Martinekkaserne ist eine der letzten Entwicklungsflächen in der Stadtgemeinde Baden. Aufgrund dessen ist es wichtig, eine sorgsame und nachhaltige Planung dieses Areals zu forcieren. Neben einer nachhaltigen Entwicklung auf dem Areal, ist zudem die Einbindung des Umfeldes bedeutend, um das ehemalige Kasernenareal in die Stadtgemeinde Baden zu integrieren. Das Ziel bzw. die Grundsätze und Leitlinien einer nachhaltigen Konversion der Martinekkaserne, ist die erfolgreiche Integration in das derzeitige Stadtgefüge. Es soll kein zusätzlicher Stadtteil entstehen, welcher in sich geschlossen ist. Neben dieser Eigenschaft, werden zudem weitere wichtige Grundsätze verfolgt, welche sowohl für die Stadtgemeinde Baden als auch Sooß und die ansässigen Anrainer und Einwohner von Bedeutung sind.

**Positive Voraussetzungen für eine erfolgreiche zukünftige Nachnutzung sind bereits gegeben:**

- Intensive Auseinandersetzung des Gebietes von Seiten der Stadtgemeinde Baden und Gemeinde Sooß
- Existierendes Positionspapier zur zukünftigen Ausrichtung des Kasernenareals
- Vorhandene Infrastrukturanlagen in überwiegend passablen Zustand mit Nachnutzungspotenzialen

**Die weiteren Konversionsszenarien orientieren sich an folgende Leitlinien:**

- Erhaltung und Nachnutzung der vorhandenen Bauwerke und Infrastrukturanlagen, bei gering zu haltenden Anpassungsmaßnahmen (Nutzung der Standortvorteile, Berücksichtigung der bereits vorhandenen Potenziale)
- Berücksichtigung und Integration der Grundsätze des Positionspapiers, vor dem Hintergrund der angestrebten Nutzungen:
  - Vielfalt des Wohnens
  - Zukunftsorientierte soziale und technische Infrastruktur
  - Wirtschaftsansiedlung
  - Bildung
- Berücksichtigung und Integration der Grundsätze des Stadtentwicklungskonzeptes baden.2031
  - Weiterentwicklung des Wohnstandortes
  - Zukunftsfähige Positionierung des Tourismus
  - Stärkung des Wirtschaftsstandortes
- Anpassung der öffentlichen Erschließungsanlagen an die Anforderungen ziviler Folgenutzungen
- Integration und Berücksichtigung von Wünschen der Nachbarn und Einwohnern Badens und Sooß
- Harmonisierung und Ausgleich zwischen Naturraum und der vorhandenen Bausubstanz und Infrastruktur zur Gewährleistung einer störungsarmen Nachnutzung

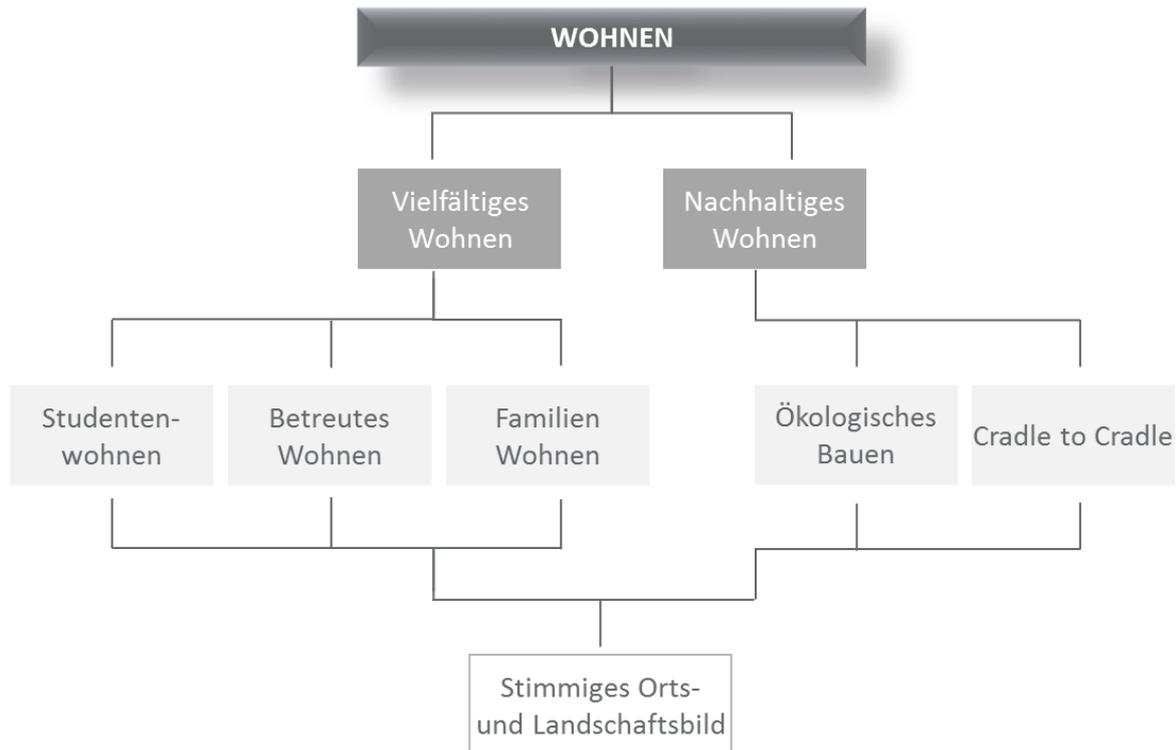
### **7.3. Cluster-Strategien**

Auf Basis der Standort- und Marktanalyse sowie der Eignungsbewertung der Liegenschaften für eine Nachnutzung wurden verschiedene Cluster-Strategien erarbeitet. Diese basieren auf vier alternativen Clustern möglicher Nutzungen. Die Cluster ergeben sich aus der intensiven Standort- und Marktanalyse und den Grundsätzen und Leitlinien des Positionspapiers und des Stadtentwicklungskonzeptes baden.2031 und sind jeweils aufgeteilt nach zugehörigen Leitthemen und charakteristischen Subthemen der Nutzungen. Ausgehend von diesen Strategien und Szenarien können Nutzungsvarianten mit konkreten Nutzungen abgeleitet werden. Die Nutzungsvarianten sollen beispielhaft mögliche affine Nutzungskombinationen auf der Kasernenfläche abbilden. Die Cluster sind als schematisch vereinfachte Darstellungen möglicher zukünftiger Gewerbe- und Mischnutzungen auf der Fläche zu verstehen. Die vorgeschlagenen möglichen Nutzungen sind bei der weiteren Standortentwicklung zu differenzieren und anhand der Marktlage anzupassen.

## 7.4. Cluster Modelle

Die einzelnen Clustermodelle orientieren sich an den Grundsätzen und Leitlinien der vorangegangenen Recherchen. Auf Basis dieser wurden vier unterschiedliche Cluster Modelle aus den Bereichen Wohnen, Bildung und Forschung, Erholung und Wirtschaft identifiziert.

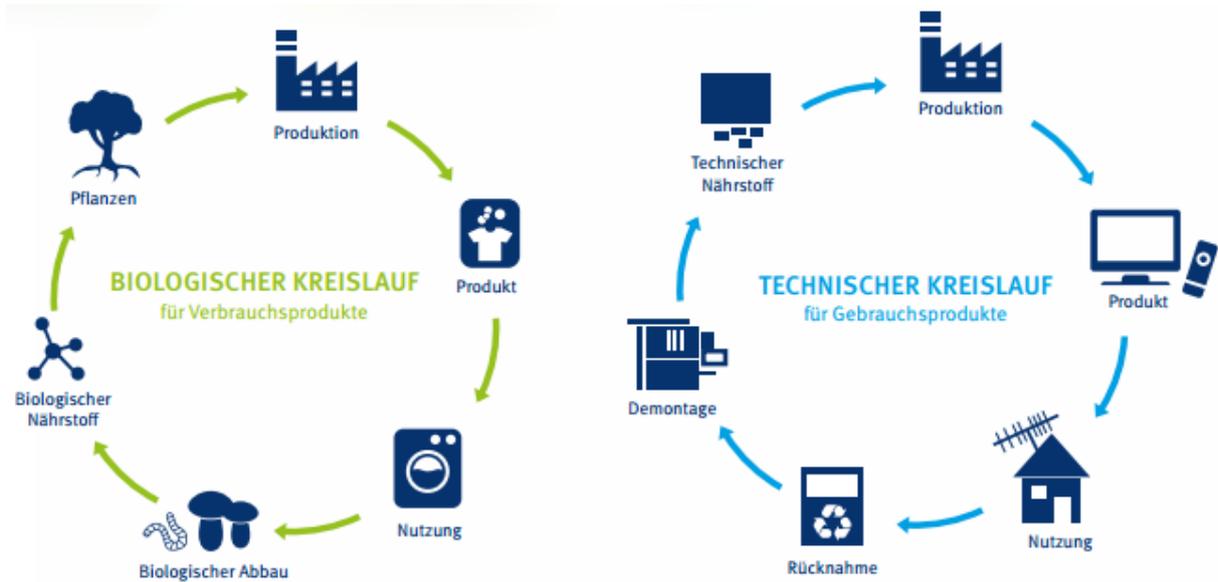
### 7.4.1. Cluster 1: Wohnen



**Abbildung 52 Cluster 1: Wohnen**  
Quelle: Eigene Darstellung

Das Cluster Modell 1 umfasst den Themenkomplex Wohnen. Hierbei wurden in erster Linie die Grundsätze des Positionspapiers berücksichtigt, welche allen voran ein „vielfältiges Wohnen“ verfolgen. Neben dem sozialen Aspekt werden auch die ökologisch und ökonomisch nachhaltigen Aspekte in diesem Cluster integriert. Der soziale Aspekt umfasst das Generationen Wohnen. Die Durchmischung von Startwohnungen für Singles bzw. Studentenwohnungen bis hin zu Familien Wohnung und betreutes Wohnen runden das Konzept eines gemeinsamen Wohnens und voneinander Lernen ab. Zudem wird der Fokus auf einen sozial ausgewogenen Wohnbau für alle Einkommensschichten gelegt. Neben dem vielfältigen Wohnen, wird zudem das nachhaltige Wohnen hierbei berücksichtigt. Das ökologische Bauen umfasst neben Niedrigenergie- bis Plusenergiestandards und einer Energieeffizienz und Energieautarkie auch die Berücksichtigung der Lebenszykluskosten. Dieser Themenbereich wird durch „Cradle to Cradle“ ergänzt. Das „Cradle to Cradle“ Konzept schließt den Materialkreislauf, welcher in der Phase des Bauens bzw. des Bestehens eines Gebäudes entsteht. Der deutsche Chemiker Michael Braungart, hat das Konzept „Von der Wiege bis zur Wiege“ neu definiert und entwickelt. In dem Sinn beschreibt Cradle to Cradle das Prinzip zweier kontinuierlicher Kreisläufe: der Biologische und Technische Kreislauf. Verbrauchsgüter sind biologisch abbaubar und gehen in den natürlichen Nährstoffkreislauf zurück. Gebrauchsgüter werden nach ihrer Nutzung in sortenreine

Ausgangsstoffe zerlegt und einem technischen Kreislauf zugeführt. Dabei bleibt ihre stoffliche Güte erhalten, ein Downcycling mit Qualitätsverlust wird vermieden. Alle Inhaltsstoffe sind chemisch unbedenklich und kreislauffähig. Müll im heutigen Sinne gibt es nicht mehr, sondern nur noch nutzbare Rohstoffe chemisch unbedenklich und kreislauffähig. Damit werden Gebäude zu Rohstoffdepots, welche die Ressourcen nach dem Ende der Nutzungszeit wieder freigeben und sie zur Grundlage neuer Produkte werden lassen.<sup>139</sup>



**Abbildung 53 Cradle to Cradle – Biologischer und Technischer Kreislauf**

Quelle: Drees & Sommer (2015), Seite 6

Neben den sozialen und technologischen Aspekten, ist zudem die Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes eine wichtige Komponente, welche diese beiden verbindet. Der Bezug zum Standort, soll dadurch auch gefestigt werden und der Wohlfühlfaktor steigen.

<sup>139</sup> Drees & Sommer (2015), Seite 6

#### 7.4.2. Cluster 2: Bildung und Forschung



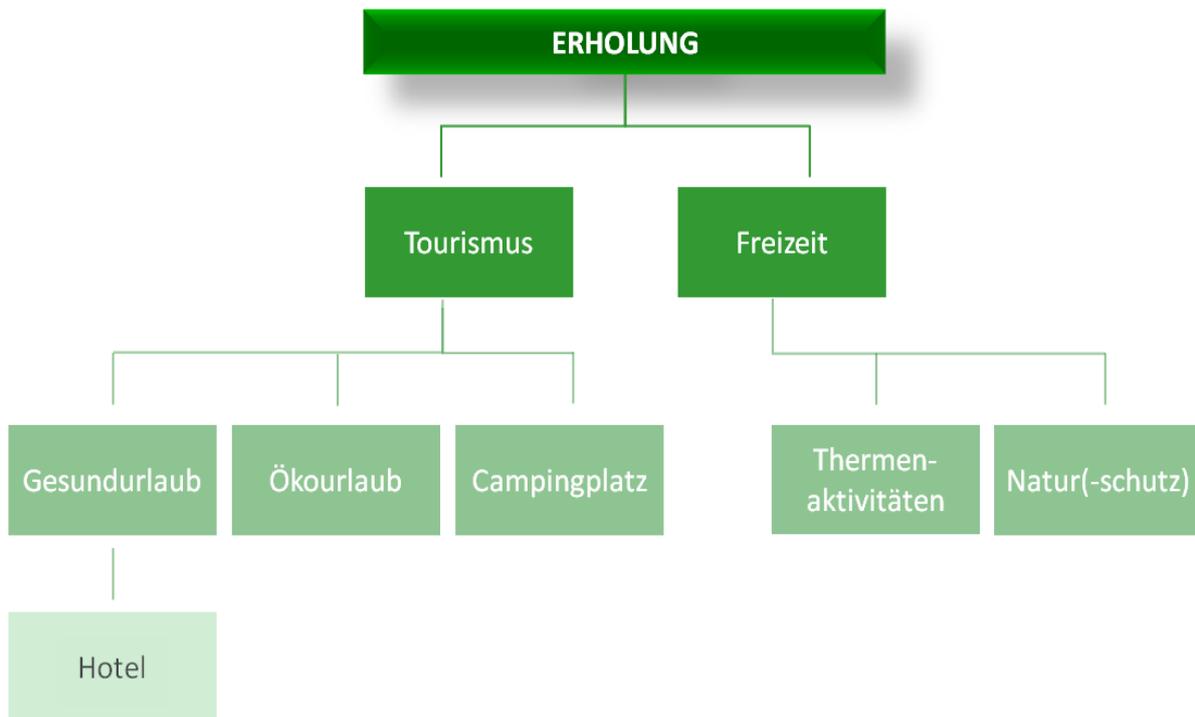
**Abbildung 54 Cluster 2: Bildung und Forschung**

Quelle: Eigene Darstellung

Das Cluster Modell 2 setzt den Schwerpunkt im Bereich Bildung und Forschung. Die Grundsätze des beschlossenen Positionspapiers sollen berücksichtigt werden. Es sollen sowohl für Senioren und Personen mit besonderen Bedürfnissen, als auch für junge Erwachsene Ausbildungsmöglichkeiten im Bereich des Gesundheitswesens geschaffen werden. Neben Weiterbildungszentren und Forschungsinstitute, ist die Idee eines Satellitenstandorts für eine Universität anzudenken. Um den Lernenden eine gute Atmosphäre zu schaffen, und in weiterer Folge die Interessierten zu vernetzen, ist ein Internat als Ergänzung zu diesem Cluster anzusehen. Aufgrund der bestehenden Möglichkeiten der Ausbildung im Bereich des Gesundheitswesens, würde sich Baden als Zentrum hierfür eignen. In der Stadtgemeinde Baden besteht bereits die Möglichkeit an der Schule für Gesundheits- und Krankenpflege und an der Landesberufsschule Baden für Zahntechniker sich weiterzubilden. Seit September 2016 ist nun auch eine der modernsten Spitäler Europas, das Landesklinikum Baden, in Betrieb. Auf einer Brutto-Grundfläche von rund 64.000 m<sup>2</sup> stehen 443 Betten sowie sechs OP-Säle mit Geräten auf dem neuesten medizinischen Standard zur Verfügung.<sup>140</sup> Zudem ist das Krankenhaus Baden einer der größten Arbeitgeber in der Gemeinde und schafft rund 800 Arbeitsplätze.

<sup>140</sup> NÖ Landeskliniken-Holding (2016), o.S.

### 7.4.3. Cluster 3: Erholung



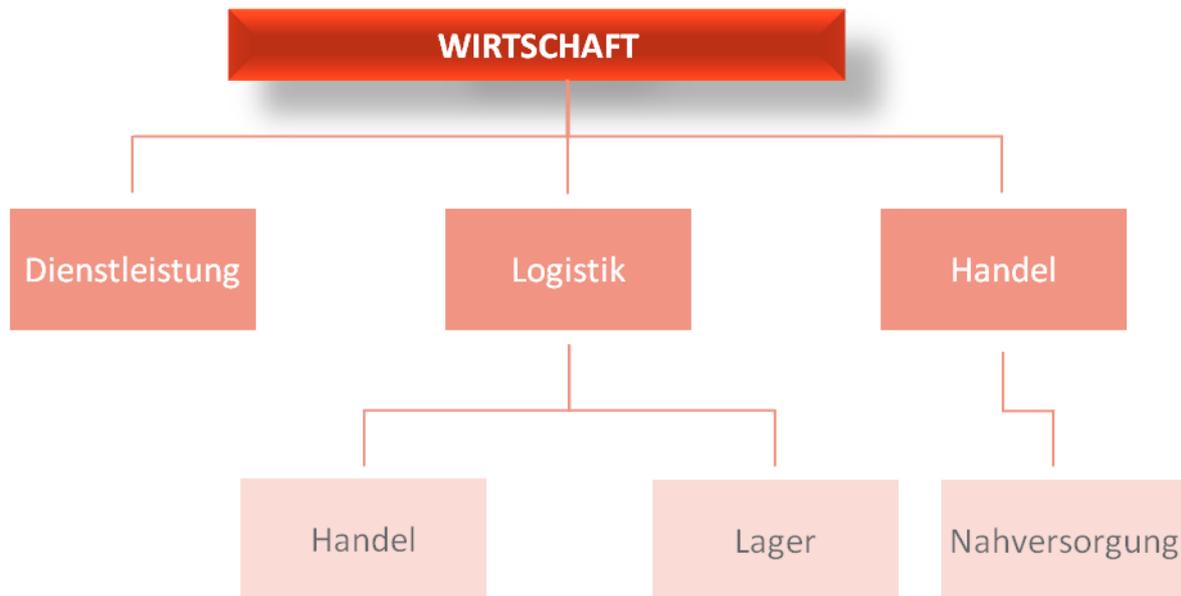
**Abbildung 55 Cluster 3: Erholung**

Quelle: Eigene Darstellung

Die Stadt Baden ist weit über die Landesgrenzen hinaus als bedeutender Kurort bekannt. Auf Grund der Kur- und Kulturtradition ist der Standort Baden seit langem eine Ausflugs-, Gesundheits- und Kulturtourismusdestination. Das Stadtentwicklungskonzept baden.2031 setzt einen Hauptschwerpunkt auf die Positionierung der Stadt Baden als zukunftsfähigen Tourismusstandort. Der Gesundurlaub steht im Mittelpunkt der Kurgäste, welche besonders durch das Strandbad Baden und die Römertherme gelockt werden. Da bereits der Wettbewerbsdruck im Bereich des Gesundurlaubes enorm zugelegt hat, ist es wichtig, dass sich der Tourismusstandort Baden neu und nachhaltig positioniert. Die direkte Nähe zum angrenzenden Helenental und die Vielfalt der Weinberge bieten beste Voraussetzungen für einen Ökurlaub, welcher auch im Einklang mit dem Naturschutz stehen kann. Besonders die steigende Nachfrage nach Naturerlebnissen in der Freizeit und im Urlaub und nach natürlichen ökologisch authentischen Umgebungen, könnte hierbei in das Stadtgefüge integriert werden. Doch auch die zunehmende Bedeutung von Angebotszentren mit konzentriertem Angebot in einer bestimmten Sparte ist zu erkennen. Für die Stadtgemeinde Baden haben sich folgende Schwerpunkte definiert: Gesundheitsregion mit hoher Gesundheitskompetenz und Naturregion mit einer Vielfalt an Wander- und Radwege.<sup>141</sup>

<sup>141</sup> Stadtgemeinde Baden b (2011), Seite 53

#### 7.4.4. Cluster 4: Wirtschaft



**Abbildung 56 Cluster 4: Wirtschaft**  
Quelle: Eigene Darstellung

Einer der bedeutendsten Sektoren für eine funktionierende Stadtstruktur ist eine florierende Wirtschaft. Die regionale Wirtschaftsstruktur wird vom Dienstleistungssektor und einem überdurchschnittlich hohen Anteil des industriell-gewerblichen Sektors, allen voran die NÖM AG, geprägt. Besonders diese Stärke kann zukünftig noch intensiver genutzt und ein zusätzlicher Schwerpunkt gesetzt werden. Hierfür bietet sich die direkte Nähe zur NÖM AG sehr gut an. Zudem ist die Ansiedlung von Einzelhandel und Nahversorgung essentiell, um die Entwicklungsfläche rund um die leerstehende Martinekkaserne sinnvoll zu nutzen. In Anbetracht eines zukünftigen Wohnstandortes, ist es umso wichtiger sowohl die Nahversorgung zu sichern, als auch ausreichend Arbeitsplätze zu schaffen.

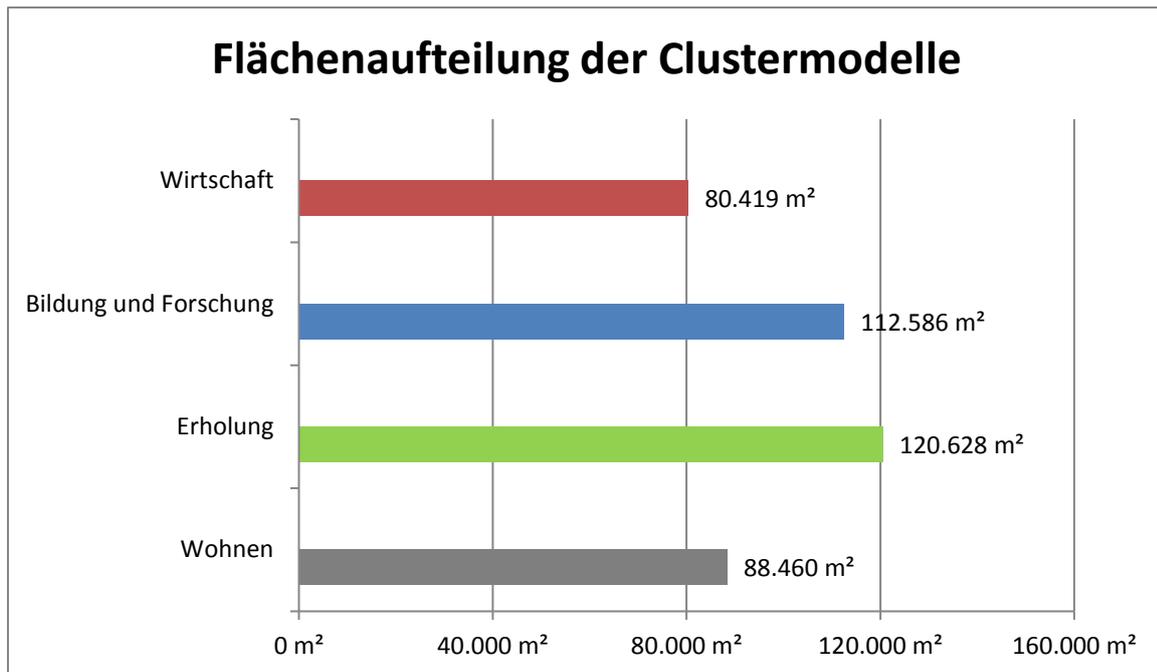
## 7.5. Projektion von Clustern in die Konversionsfläche



**Abbildung 57** Projektion von Clustern in die Konversionsfläche

Quelle: Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Heeres Bau und Vermessungsamt a (2005), o.S.

In Abbildung 57 werden die einzelnen Clustermodelle in die leerstehende Fläche der Martinekkaserne eingebettet. Zudem werden die prozentuellen Verteilungen der einzelnen Clustermodelle dargestellt. Bei einer Gesamtgrundstücksfläche von 402.093 m<sup>2</sup>, entfallen rund 112.600 m<sup>2</sup> auf das Clustermodell „Bildung und Forschung“, 120.600 m<sup>2</sup> auf „Erholung“, 88.500 m<sup>2</sup> auf „Wohnen“ und 80.400 m<sup>2</sup> auf „Wirtschaft“. Eine detaillierte Gegenüberstellung der einzelnen Flächenaufteilungen der Clustermodelle ist aus Abbildung 58 zu entnehmen.



**Abbildung 58 Flächenaufteilung der Clustermodelle**

Quelle: Eigene Darstellung

Mit knapp 30 % der Gesamtfläche entfallen rund 120.600 m<sup>2</sup> auf das Clustermodell Erholung. Diese Nutzung der Fläche spiegelt den derzeitigen Bestand wieder. Hierbei soll der bestehende Sportplatz revitalisiert und zukünftig für sportliche Aktivitäten genutzt werden. Sowohl für die Bevölkerung selbst, als auch für Touristen soll diese Fläche zur Verfügung stehen. Zudem bietet die Fläche hohes Potenzial aufgrund der Nähe bzw. Angrenzung zum Natura 2000 – Europaschutzgebiet. Mit dem bestehenden Einzelbaumbestand ist sensibel umzugehen. Ein mögliches Hotel ist in diesem Gebiet aufgrund der ruhigen Lage anzudenken. Die Zielgruppe hierbei ist als flexibel anzusehen: sowohl Ökotouristen, welche die Natur in diesem Gebiet und um das Gebiet schätzen, als auch Gesundurlauber, welche die Nähe zur Römertherme und dem Kurpark schätzen, werden hierbei angesprochen.

Auf das Clustermodell Bildung und Forschung entfallen knapp 28 % der Gesamtfläche. Diese Fläche integriert den Mannschaftstrakt Nord und den Küchen- und Speisesaaltrakt. Aufgrund der Lage dieses Clusters, ist dieser mit dem motorisierten Individualverkehr gut zu erschließen. Auf einer Fläche von rund 112.600 m<sup>2</sup> besteht die Möglichkeit eine Satellitenuniversität, Forschungsinstitute und Weiterbildungszentren anzusiedeln. Um die Bedürfnisse der Studenten abzudecken, ist auch die Integration eines Internates anzudenken. Der Bildungs- und Forschungscampus spezialisiert sich in erster Linie auf den Themenbereich Gesundheits- und Krankenpflege. Zudem soll der demographische Wandel als Chance angesehen werden und eine generationsübergreifende Wissensweitergabe durch Kurse für bzw. von Senioren erfolgen.

Das Herzstück des Areals, die Garagen und Kraftfahrerschulgebäude der Martinekkaserne wird durch das Clustermodell Wohnen ergänzt. Hierbei entfallen rund 22% bzw. 88.500 m<sup>2</sup> auf diese Nutzung. Sowohl der Aspekt der Nachhaltigkeit als auch besondere Wohnformen spielen in diesem Konzept eine bedeutende Rolle. Durch eine zunehmende Individualisierung der Gesellschaft werden die normalen gängigen Wohnangebote den Anforderungen der Bewohner nicht mehr gerecht. Auch der demographische Wandel kann als Chance angesehen werden und zukünftig generationsübergreifendes Wohnen als neue Wohnform in dieses Konzept zu integrieren.

Das Clustermodell Wirtschaft ergänzt mit knapp 20 % bzw. 80.400 m<sup>2</sup> das Gesamtkonzept der zukünftigen Nutzung des leerstehenden Kasernenareals der Martinekkaserne. Das Clustermodell Wirtschaft ist entlang der Vöslauer Straße angesiedelt, und umfasst den Küchen- und Speisesaaltrakt, den Kommandotrakt, die Heeressanitätsanstalt und den Mannschaftstrakt Ost. Insbesondere die Nähe zur unmittelbaren NÖM AG kann als positiv bewertet werden. Sowohl Nahversorger als auch Einzelhandel runden das Gesamtbild dieses Areals ab.

### 7.6. Entwicklungsstufen des Areals



**Abbildung 59 Entwicklungsstufen des Areals**

Quelle: Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Heeres Bau und Vermessungsamt a (2005), o.S.

werben zu können. Entwicklungsstufe 3 umfasst den Ausbau des Clustermodells Erholung. Dieses stellt die letzte Entwicklungsstufe da und vervollständigt das Konzept der Mischnutzung in diesem Areal.

In Abbildung 59 werden die einzelnen Entwicklungsstufen ersichtlich. Zu Beginn ist der Ausbau des Bildungs- und Forschungsclusters zu forcieren. Aufgrund der Ansiedlung eines Ausbildungsstandorts und eines Internats, werden bereits erste Personen in dieses Entwicklungs-Gebiet integriert. Der Ausbau des Wohnstandortes und bereits die Ansiedlung erster Nahversorger und Einzelhandel findet zeitgleich in Entwicklungsstufe 2 statt. Diese beiden Cluster sind gleichzeitig zu entwickeln, da diese stark voneinander abhängen. Der Einzelhandel wird ohne rege Laufkundschaft aufgrund der Bewohner kaum wirtschaftlich agieren können. Gleichsam ist es ein Bedürfnis der Menschen, Güter des täglichen Bedarfs in Fußnähe er-

### 7.7. Erschließung des Areals

Neben der Entwicklung des Gesamtareals, muss zudem die verkehrstechnische Situation überdacht werden. Das Erschließungssystem des Individual-, Rad- und Fußgängerverkehrs ist den zukünftigen Planungen anzupassen. Besonders der Individualverkehr wird in erster Linie außerhalb des Gebietes angesiedelt. Ausnahmen stellen vorrangig die Erschließung der Wohnhäuser dar bzw. die Erschließung des Hotels. Die Erschließung der Nahversorger und des Einzelhandels findet über die Vöslauer Straße statt. Die Ausbildungsstätten rund um die Satellitenuniversität, Forschungsinstitute und Weiterbildungszentren werden nördlich mit dem motorisierten Individualverkehr erschlossen, und bieten auch hierbei ausreichend Parkmöglichkeiten. Die Durchfahrt durch das Areal ist nicht gestattet, da ein Durchzugsverkehr aufgrund einer anzustrebenden hohen Lebensqualität zu vermeiden ist. Dem Rad- und Fußgängerverkehr hingegen wird viel Platz und Qualität geboten. Die Erschließung des Gebietes soll hierbei durch diese Verkehrsteilnehmer problemlos erfolgen, und mittels getrennte Erschließungssysteme und Hinweise integriert werden.

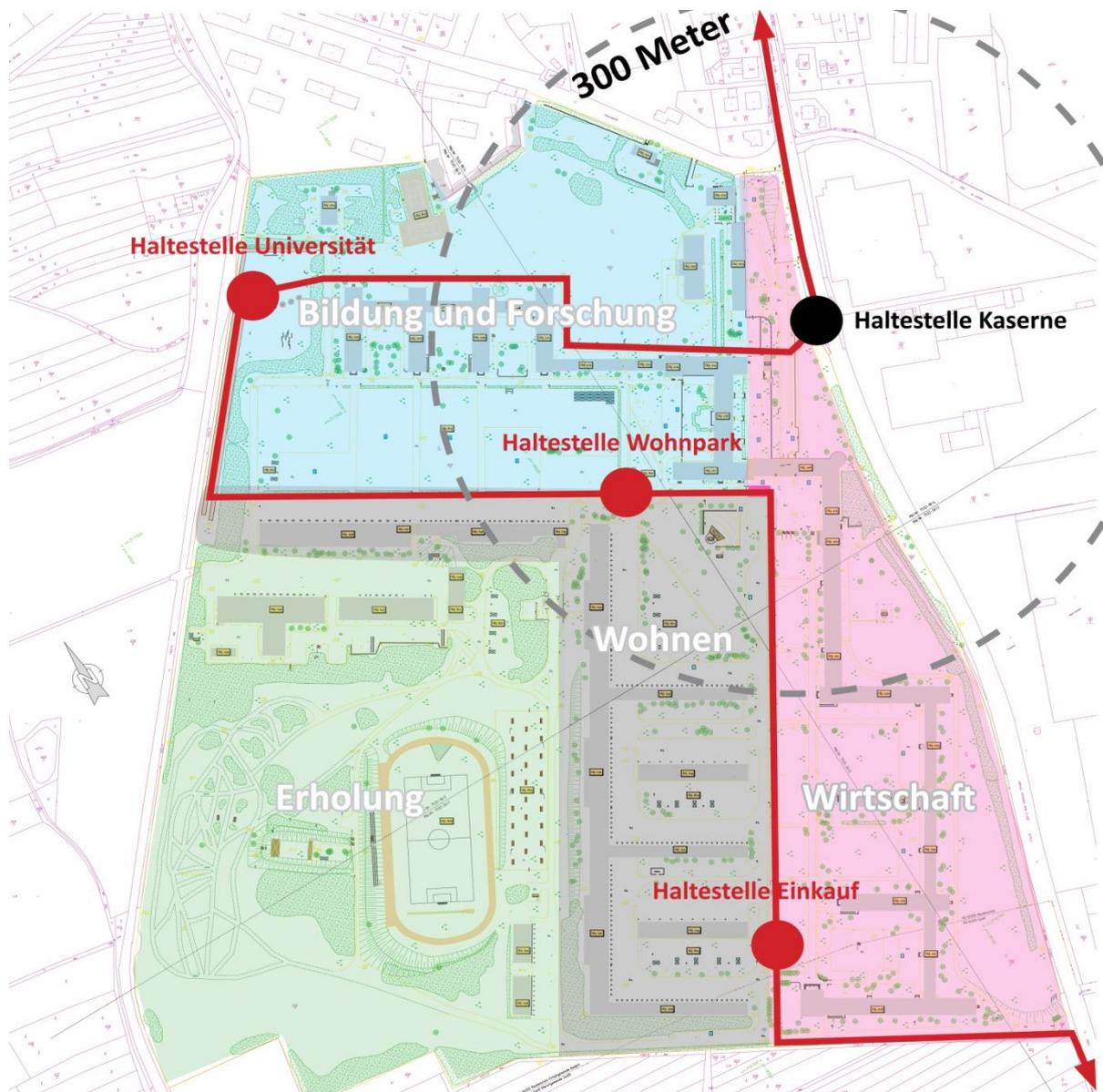


Abbildung 60 Ausbau des öffentlichen Verkehrsnetzes

Quelle: Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Heeres Bau und Vermessungsamt a (2005), o.S.

Die Erschließung bzw. der Ausbau des öffentlichen Verkehrsnetzes ist essentiell, um das Areal in die Stadtgemeinde Baden bzw. in den Bezirk zu integrieren.

In Abbildung 60 ist ein mögliches Ausbau-Szenario dargestellt. Die bestehende Haltestelle „Kaserne“ (schwarz dargestellt) würde zukünftig weiterhin angefahren werden, da diese eine frequentierte Zu- und Ausstiegsstelle von Mitarbeiter der NÖM AG ist. Die Buslinie würde nachfolgend in das Kasernenareal führen. Es sind zum jetzigen Zeitpunkt drei weitere Stationen im Areal geplant. Jedes Clustermodell soll zukünftig durch eine eigene Station integriert werden. Die Haltestelle „Universität“ befindet sich im Norden des Gebiets. Nachfolgend wird die Haltestelle „Wohnpark“ und „Einkauf“ als Ein- und Ausstiegsstelle definiert. Um die anzustrebende hohe Lebensqualität im Projektgebiet zu gewährleisten, ist eine Maximalgeschwindigkeit von 30 Stundenkilometer vorgesehen.

### 7.8. Flächenberechnung

Um das Areal mit seinen Kennzahlen bewerten zu können, wurde anhand der derzeitigen Bruttogeschossflächenzahlen eine Flächenberechnung vorgenommen. Hierbei ist wichtig zu erläutern, dass sich diese Berechnungen auf den derzeitigen Bestand beziehen. Zukünftige Entwicklungen, welche zudem eine neue Bebauung vorsehen, müssen hierbei angepasst werden. Diese Berechnung bezieht sich auf eine durchschnittliche Wohnungs- und Arbeitsplatzgröße, welche jedoch individuell je nach Architektur angepasst werden kann.

Nutzung	Durchschnittliche Größe in m <sup>2</sup>
<b>Betreutes Wohnen</b> (1-Zimmer Wohnung)	30 m <sup>2</sup> <sup>142</sup>
<b>Starterwohnung</b> (2-Zimmer Wohnung)	50 m <sup>2</sup> <sup>143</sup>
<b>Familienwohnungen</b> (4-Zimmer Wohnung)	112 m <sup>2</sup> <sup>144</sup>
<b>Büroflächenkennziffer pro Mitarbeiter</b>	30 m <sup>2</sup> <sup>145</sup>

**Tabelle 16 Durchschnittliche Kennzahlen**

Quelle: Eigene Darstellung

In Tabelle 16 sind die durchschnittlichen Wohnungs- und Arbeitsplatzgrößen angegeben, auf welche sich die nachfolgenden Berechnungen beziehen.

<sup>142</sup> Caritas der Diözese Graz-Seckau (2014), Seite 3

<sup>143</sup> Keck H. (2015), Seite 43

<sup>144</sup> FGW – Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen (2014), Seite 7

<sup>145</sup> FM Beratung Dipl.-Ing. Wolfgang Wöhrmann (2017), o.S.

BGF	Mögliche Wohnungs- & Arbeitsplatzzahlen
Wohnen (ca. 21.000 m <sup>2</sup> )	328 Wohnungen
Büro und Office (ca. 17.300 m <sup>2</sup> )	578 Büroarbeitsplätze

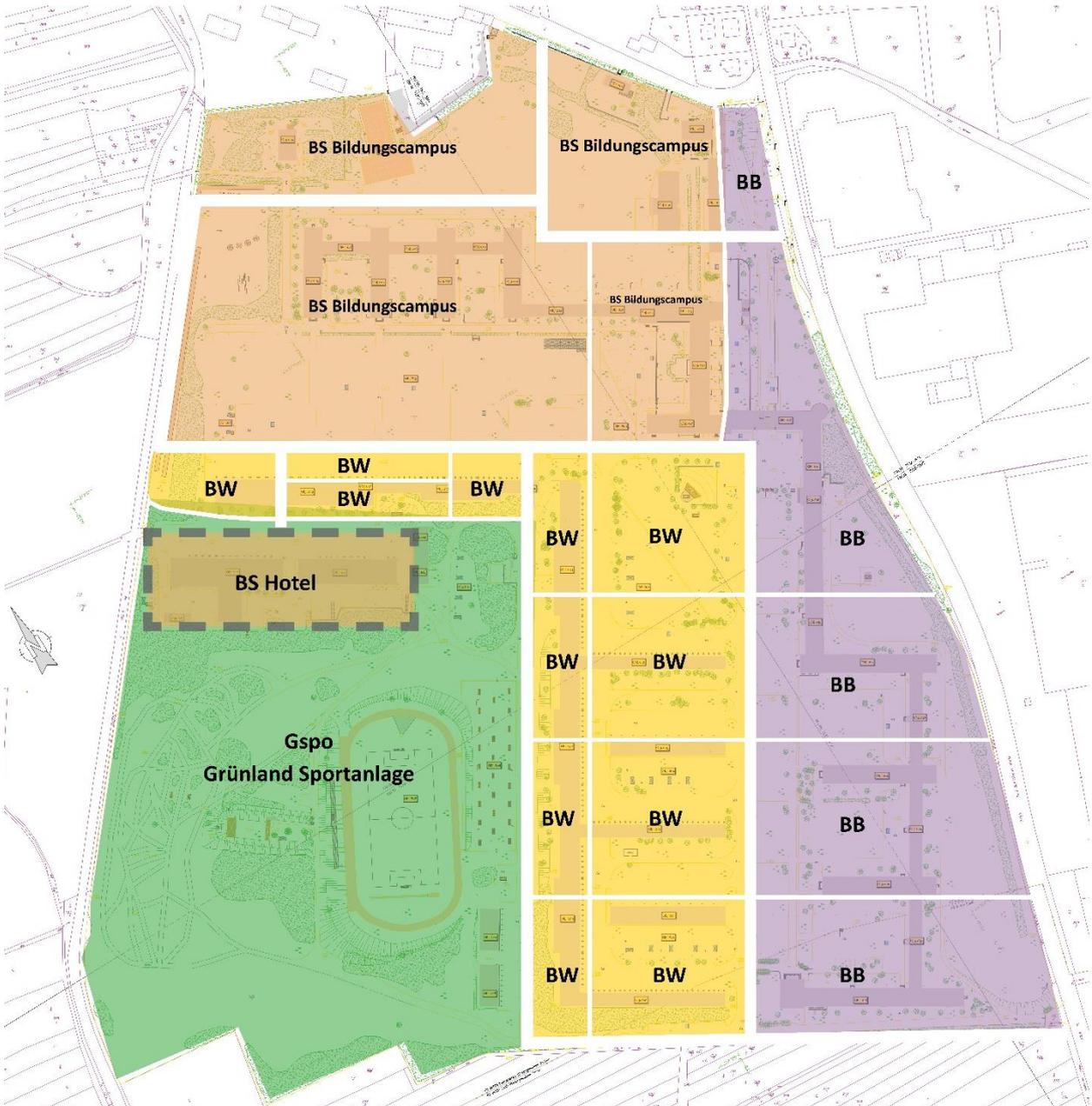
**Tabelle 17 Flächenberechnung**

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung

In Tabelle 17 ist eine Flächenberechnung für die Nutzung Wohnen und Gewerbe dargestellt. Hierbei ist zu erwähnen, dass bei der Nutzung Wohnen eine durchschnittliche Quadratmetergröße von 64 m<sup>2</sup> angenommen wurde. Diese berechnet sich aus dem Mittelwert der angegebenen Wohnformen. Bei einer derzeitigen Bruttogeschossfläche von ca. 21.000 m<sup>2</sup> im Clustermodell Wohnen ergeben sich laut Berechnung zirka 328 Wohnungen. Bei dieser Berechnung wurde das Clustermodell Bildung und Forschung nicht berücksichtigt, und aus diesem Grund wird hierbei auch keine Annahme zu möglichen Internatsplätzen getroffen. Insgesamt 34.700 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche umfasst das Clustermodell Wirtschaft. Hierbei wurde eine Annahme getroffen, dass rund 50% dieses Wertes auf den Sektor Einzelhandel und Nahversorger fallen. Die übrigen 50%, rund 17.300 m<sup>2</sup>, wurden für Büro und Office angenommen. Aufbauend auf dieser Annahme und einer Büroflächenkennziffer pro Mitarbeiter von 30 m<sup>2</sup> ergeben sich laut Berechnung mögliche 578 Büroarbeitsplätze. Bei dieser Berechnung werden jedoch mögliche Arbeitsplätze, welche nicht dem Büro zugeordnet werden können, nicht berücksichtigt.

## 7.9. Rechtliche Durchführbarkeit

Um neue Ideen und Nutzungen am Areal der leerstehenden Martinekkaserne realisieren zu können, ist es von Bedeutung, den gültigen Flächenwidmungsplan zu überarbeiten. Derzeit ist das Areal „Bauland-Sondergebiet Kaserne“ gewidmet. Eine Adaptierung hat hierbei stattzufinden. In Abbildung 61 ist ein Entwurf des Flächenwidmungsplans auf Basis der Clustermodelle ersichtlich. Der nördliche Bereich des Kasernenareals, das Clustermodell Bildung und Forschung, ist als „Bauland Sondergebiet Bildungscampus“ gewidmet. Das Herzstück des Areals ist als „Bauland Wohngebiet“ gewidmet, und der östliche Teil des Areals, welches das Clustermodell Wirtschaft umfasst, ist als „Bauland Betriebsgebiet“ gewidmet. Das Clustermodell Erholung ist in zwei unterschiedliche Widmungen untergliedert, „Gspo Grünland Sportanlage“ und „Bauland Sondergebiet Hotel Bauland Sondergebiet“.



**Abbildung 61** Adaptierte Flächenwidmungsplan

Quelle: Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Heeres Bau und Vermessungsamt a (2005), o.S.

Bei einer Gegenüberstellung des Entwurfes des Flächenwidmungsplanes vom ZT Dipl.-Ing. Liske dem des Ergebnisses der vorliegenden Diplomarbeit ist erkennbar, dass der Unterschied vor allem in der Ansiedlung des Wohngebietes und des Bildungscampus liegt. Das Wohngebiet wird beim Entwurf vom ZT Dipl.-Ing. Liske im Norden angesiedelt. Im Gegensatz hierzu, wird bei der dargestellten Adaptierung bei dieser Diplomarbeit das Wohngebiet „im Herzstück“ geplant. Dieses hat zum Vorteil, dass ein Schutz vor äußeren Emissionen, der Vöslauer Straße und der NÖM AG, besteht und auch die Nähe zur Erholungsflächen des Grünlandes eine zusätzliche positive Bereicherung auf das Wohngebiet ist. Der Bildungscampus ist im Norden angesiedelt um eine gute Erschließung mittels motorisiertem Individualverkehr zu gewährleisten. Die Größe dieses Campus lässt zudem auf einen zukünftigen Schwerpunkt dieses Areals bzw. für den gesamten Bezirk Baden schließen.

## 8. Idealer Prozessablauf einer städtebaulichen Innenentwicklung

### 8.1. Bausteine eines Planungsprozesses

Um eine geregelte und nachhaltige Innenentwicklung zu gewährleisten, sind einzelne Bausteine im Planungsprozess zu berücksichtigen.<sup>146</sup>

#### 8.1.1. Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme umfasst sowohl die Aufnahme der Gebäude und deren einzelnen Funktionen, als auch die Analyse der Umgebung. Sowohl in textlicher, als auch planerischer Darstellung werden diese Ergebnisse dokumentiert. Zudem wird auf Basis von Fotodokumentationen der Bestand erfasst.<sup>147</sup>

Im Fall der Martinekkaserne bestehen sowohl von Seiten der SIVBEG als auch vom Büro ZT Dipl.-Ing. Liske diverse Grundlagen und Informationen. Im Zuge einer allgemein umfassenden und differenzierten Ausarbeitung eines Nachnutzungskonzeptes ist es zudem wichtig, weitere wichtige Aspekte im Rahmen einer Bestandsaufnahme zu analysieren. Besonders unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen und Pläne können bereits erforschte Potenziale vertieft ausgearbeitet werden.

#### 8.1.2. Erhebung der Potenzialflächen

Nach Abschluss der Bestandsaufnahme, werden im nächsten Schritt Potenzialflächen im innerstädtischen Gebiet erhoben. Diese potentiellen Baulandflächen werden flächendeckend erfasst, und sind die Ausgangslage für eine zukünftige Innenentwicklung. Um diese zu erheben, stehen der Gemeinde unterschiedliche Instrumente zur Verfügung. Sowohl auf Grundlage von Luftbildern mit Grundstückseinteilungen, als auch durch Begehungen und Befragungen von Ortskundigen können diese ermittelt werden. Zudem ist zwischen unterschiedlichen Innenentwicklungspotenzial-Typen je nach Struktur der Gemeinde zu unterscheiden:<sup>148</sup>

- Geringfügig bebautes Grundstück
- Konversionsfläche
- Gewerbebrache (mit Restnutzung)
- Hofstelle (mit Restnutzung)
- Baulücke klassisch
- Leerstehende Infrastruktureinrichtung
- Leerstehendes Wirtschaftsgebäude (am Ortsrand)
- Leerstehendes Wohngebäude
- Leerstehendes Geschäftslokal

Besonders das Areal der Martinekkaserne wird als „Sonderfläche“ bezeichnet, welches die Umnutzung von ehemaligen militärischen Anlagen, Konversionsflächen, beinhaltet. Das gesamte Areal der Martinekkaserne umfasst 42 Hektar und ist laut Auskunft von Herrn Dipl.-Ing. Madreiter die größte Potenzialfläche in der Stadtgemeinde Baden.

---

<sup>146</sup> Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2012), Seite 18

<sup>147</sup> Amt der Steiermärkischen Landesregierung (2005), Seite 15

<sup>148</sup> Bayrisches Landesamt für Umwelt (2012), Seite 10

### 8.1.3. Bewertung der einzelnen Potenzialflächen

Die Bewertung der einzelnen Potenzialflächen, kann von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich erfolgen. Eine effiziente Möglichkeit für die Bewertung dieser, wäre ein Potenzialflächenplan. Zudem wird dieser Plan durch Steckbriefe zu allen Potenzialflächen mit Erkenntnissen zum Bestand und zum Entwicklungspotenzial ergänzt. Aufbauend hierauf, werden die einzelnen Flächen in Bezug auf Realisierungschancen bewertet.<sup>149</sup>

### 8.1.4. Zieldiskussion

Im Rahmen einer Zieldiskussion werden Ziele und Maßnahmen zur Umsetzung der Planungsziele auf Seiten des Gemeinderates diskutiert. Hierbei soll zudem eine Richtungsentscheidung für die zukünftige Planung eines Stadtgebietes geklärt werden.<sup>150</sup>

Bei einer Öffentlichkeitsbeteiligung werden Ideen und Maßnahmen unter Einbindung unterschiedlicher Akteure präsentiert und diskutiert.<sup>151</sup>

Im Fall der Martinekkaserne wurde von Seiten der Stadtgemeinde Baden und der Gemeinde Sooß ein Positionspapier erarbeitet, welches die wesentlichen Ziele definiert.

### 8.1.5. Einbeziehung der Öffentlichkeit

Die Stufen der Öffentlichkeitsbeteiligung umfassen sowohl die Information als auch Konsultation und Mitbestimmung. Ziel der **informativen Öffentlichkeitsarbeit** ist es, der breiten Öffentlichkeit Planungen und Entscheidungen mitzuteilen. Diese werden aufgrund von Aushang, Wurfsendungen, Informationsveranstaltungen oder öffentlichen Einsichten präsentiert. Hierbei hat die breite Öffentlichkeit kaum Möglichkeiten die Entscheidung zu beeinflussen. Neben einer informativen Öffentlichkeitsarbeit, hat man die Chance eine **konsultative Öffentlichkeitsbeteiligung** zu gestalten. Hierbei kann man durch Bürgerversammlungen, Stellungnahmen, Befragungen und öffentliche Diskussionsveranstaltungen den persönlichen Wunsch und Vorschlag äußern. Diese Ideen können bei der Entscheidung berücksichtigt werden. Zusätzlich hat man aufgrund von Arbeitsgruppen, Round Table Diskussionen und Planungszellen die Möglichkeit für eine **aktive Mitbestimmung**. Hierbei werden Vorschläge und Ideen gemeinsam mit Experten entwickelt.<sup>152</sup>

### 8.1.6. Aktivierung von Flächen

Ideen, Maßnahmen und Ziele werden in diesem Schritt konkretisiert und detailliert ausgearbeitet. Diese werden anschließend zu einem Gesamtkonzept zusammengefasst. Diese Zusammenführung wird in zwei Phasen unterteilt:<sup>153</sup>

- Phase 1: Berücksichtigung und Erstellung der technischen Aspekte, und Präsentation und Konkretisierung der Marktsituation zu den Nutzungsskizzen.<sup>154</sup>

---

<sup>149</sup> Bezirksamt Altona (2012), Seite 10

<sup>150</sup> Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik et al. (2005), Seite 6

<sup>151</sup> Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik et al. (2005), Seite 6

<sup>152</sup> Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik et al. (2005), Seite 9

<sup>153</sup> Verband Region Rhein-Neckar et al. (2012), Seite 18

<sup>154</sup> Verband Region Rhein-Neckar et al. (2012), Seite 19

- Phase 2: Entscheidung und Vertiefung einer Nutzungsoption zu einem städtebaulichen Konzept. Des Weiteren werden Grobkostenschätzungen, und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen erstellt.<sup>155</sup>

## 8.2. Phasen eines Planungsprozesses

Es ist vorab wichtig zu erklären, dass jeder Planungsprozess individuell zu betrachten ist. Ein ganzheitliches „Planungsrezept“ ist schwierig zu erstellen, es gibt jedoch einige Phasen und Strukturen, welche man für weitere Prozesse adaptieren kann.

In Abbildung 62 wird ein möglicher Planungsprozess aufgezeigt. Hierbei ist ersichtlich, dass für eine erfolgreiche und nachhaltige Nachnutzung einer innerstädtischen Entwicklungsfläche sowohl die Berücksichtigung der äußeren Konversionsbedingungen als auch die liegenschaftsbezogenen Konversionsbedingungen essentiell sind. Die äußeren Konversionsbedingungen gliedern sich in eine Standortanalyse, Marktanalyse, Aufzeigen von Best Practice Beispiele und Theorieanalyse. Auch hierbei kann sich diese Gliederung bei etwaigen anderen Planungsprozessen unterscheiden. Diese Gliederung gilt lediglich als Anhaltspunkt, an welche sich die Nachnutzung der Martinekkaserne in Baden orientiert hat. Die liegenschaftsbezogenen Konversionsbedingungen sind im Gegensatz zu den äußeren Konversionsbedingungen konkreter. Im Fall der Martinekkaserne wurden hierbei eine Standortanalyse, Merkmale der Kaserne, Gebäudebestand und aktuelle Pläne analysiert.

Anhand der analysierten Bedingungen ist es wichtig, sowohl die Interessen und Wünsche der einzelnen Zielgruppen als auch die Konversionsziele, welche bauliche und rechtliche Gegebenheiten berücksichtigen, zu vereinen. Die Ziele bzw. die Wünsche und Interessen der Zielgruppen werden im Kapitel „8.3 Akteure eines Planungsprozesses“ näher definiert. Die Analyse und Berücksichtigung der Konversionsziele sind bei jedem Planungsprozess individuell und unterschiedlich.

---

<sup>155</sup> Verband Region Rhein-Neckar (2012), Seite 19



Abbildung 62 Phasen eines Planungsprozesses anhand des Beispiels zur Nachnutzung der Martinekkaserne  
Quelle: Eigene Darstellung

### 8.3. Akteure eines Planungsprozesses

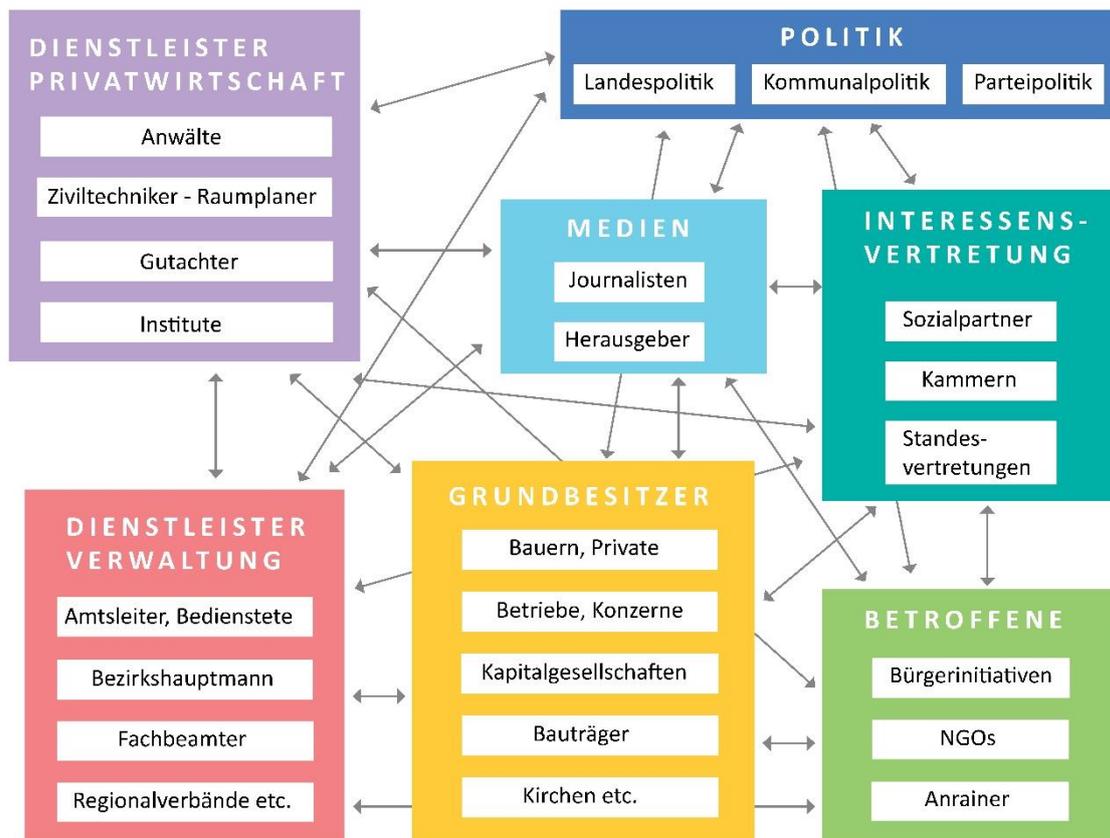


Abbildung 63 Akteure des Raumordnungsprozesses in Österreich

Quelle: Eigene Darstellung nach Weichhart P. (2007), Seite 12

Im Rahmen eines Planungsprozesses gibt es unterschiedliche Akteursgruppen zu berücksichtigen. In Abbildung 63 ist eine schematische Grafik der jeweiligen Gruppen ersichtlich.

Hierbei ist besonders hervorzuheben, dass ein erfolgreicher Planungsprozess nur dann gegeben ist, wenn alle Akteursgruppen miteinander kooperieren. Zudem ist anzumerken, dass in Abbildung 63 nur ein grober Auszug der Akteure aufgelistet ist, und dass im Laufe eines Planungsprozesses wesentlich mehr Akteure beteiligt sind. Neben den aufgelisteten Stakeholdern ist zudem die Intentionalität jedes einzelnen Akteurs für den Planungsprozess essentiell. Diese verfolgen unterschiedliche Ziele, welche im Laufe des Prozesses erreicht werden sollen.

Bei der Akteursgruppe der Politiker ist es wichtig, die Kernkompetenzen von Beginn an festzulegen. Sowohl die Landespolitik, als auch Kommunalpolitik und Parteipolitik verfügen über ein spezielles Know-How, welches gezielt eingesetzt werden soll. Die Medien sind ein wichtiger Bestandteil um Ergebnisse nach außen zu tragen. Sowohl positive Entscheidungen und richtungsverändernde Ziele werden veröffentlicht, als auch mögliche Niederlagen. Diese Strahlwirkungen sollten einem bei einem Planungsprozess bewusst sein und berücksichtigt werden. Eine frühe Integration und Beteiligung dieser Gruppe schafft Akzeptanz und Transparenz. Besonders die Betroffenen werden durch persönliche Gefühle bei einem Planungsprozess geleitet. Diese verfolgen die eigenen Interessen und eine bessere Lebensqualität. Im Gegensatz zu den Betroffenen stehen meist die Grundbesitzer und

Verfügungsberechtigten diesen gegenüber. Hierbei stehen vor allem die Wertschöpfung und eine mögliche Verwertung eines Grundstückes im Mittelpunkt.<sup>156</sup>

#### **8.4. Planungstools zur Unterstützung eines Planungsprozesses in der Umsetzung**

Das Land Niederösterreich unterstützt die Gemeinden mit unterschiedlichen Planungstools, welche vorwiegend kostenfrei direkt von den Gemeinden oder in Zusammenarbeit mit den Planern genutzt werden können.

Um eine nachhaltige Innenentwicklung zu gewährleisten, werden folgende Instrumente näher erläutert: Die Niederösterreichische Flächenmanagement-Datenbank, der Niederösterreichische Infrastruktur Kosten Kalkulator und die Clearingstelle und Checkliste mit Ampelsystem.

##### **8.4.1. NÖ Flächenmanagement-Datenbank**

Im Jahr 2014 wurde in Niederösterreich eine Flächenmanagement-Datenbank beschlossen, um das Entwicklungsziel „Innen vor Außen“ zu verfolgen. Neben dem Leitmotiv der Innenentwicklung, wird zudem das Ziel verfolgt, den Bodenverbrauch und die Versiegelung einzudämmen und finanzielle Ressourcen einer Gemeinde möglichst sinnvoll einzusetzen und Kosten zu sparen. Hierbei werden mittels einer EDV-gestützten Datenbank sämtliche Innenentwicklungspotentiale einer Gemeinde gesammelt. Diese Potentiale können sowohl Brachflächen und Baulücken, als auch Leerstände sein. Aufbauend auf dieser Analyse, werden im nächsten Schritt die Grundstückseigentümer befragt, inwiefern diese bereit sind die Potentialflächen zu nutzen bzw. zu veräußern. Abschließend können Grundstücke, welche veräußert werden sollen, auf einer Grundstücksbörse zum Kauf angeboten werden. Das Planungstool der Flächenmanagement-Datenbank kann in sehr kleinen Gemeinden ebenso wie in größeren Städten angewendet werden.<sup>157</sup>

Die Flächenmanagement-Datenbank wurde zu Beginn in vier Pilotgemeinden in Niederösterreich erprobt: Gerasdorf, Spillern, Mistelbach und Gaweinstal<sup>158</sup>. In den Gemeinden Mistelbach und Gaweinstal wurden aufbauend auf den erhobenen Potentialen in einem Projekt Szenarien zur Innenentwicklung sowie Empfehlungen für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ausgearbeitet. In den Gemeinden Gerasdorf und Spillern wurden positive Erfahrungen mit einer Bürgerveranstaltung durch breite Einbindung relevanter Akteure erzielt.<sup>159</sup>

##### **8.4.2. NÖ Infrastruktur Kosten Kalkulator (NIKK)**

Der niederösterreichische Infrastruktur Kosten Kalkulator (NIKK) ist ein Bewertungsinstrument zur Abschätzung der investiven und laufenden Infrastrukturkosten. Diese Errichtungskosten bzw. Erhaltungskosten beziehen sich sowohl auf die technische Infrastruktur, als auch auf die soziale Infrastruktur. Zudem werden auch Sonderkosten in Form von Brücken, Retentionen und Bahnübergängen berücksichtigt. Der NIKK kann sowohl auf die Tendenzen der Auslastung von Infrastruktureinrichtungen im zeitlichen Verlauf hinweisen, als auch Kostenfallen und jene Kostenentwicklungen für die nächs-

---

<sup>156</sup> Weichhart P. (2007), Seite 13

<sup>157</sup> Amt der NÖ Landesregierung (o.J.), Seite 1

<sup>158</sup> Amt der NÖ Landesregierung (o.J.), o.S.

<sup>159</sup> Amt der NÖ Landesregierung (o.J.), Seite 2

ten 20 Jahre aufzeigen. Besonders bei der Innenentwicklung erzielt der NIKK positive Effekte, da hierbei eine Siedlungsentwicklung am Ortsrand mit einer Umstrukturierung „innen“ vergleichbar ist.<sup>160</sup>

Der NIKK ist eine Datenbankapplikation, welche aufgrund eines benutzerfreundlichen Toolaufbaus rasch für das jeweilige Gemeindegebiet anzuwenden ist. Die Datenbank beinhaltet eine Vielzahl an Voreinstellungen für verschiedene Berechnungsdaten, um ein einfaches und schnelles Arbeiten zu ermöglichen. Nach erfolgreicher Eingabe unterschiedlicher Parameter wird eine Gegenüberstellung von Kosten und Nutzen im zeitlichen Verlauf generiert. Diese Ergebnisse werden sowohl in graphischer als auch tabellarischer Form dargestellt.<sup>161</sup>

### **8.4.3. Clearingstelle und Checkliste mit Ampelsystem**

Oftmals werden im Laufe des Planungsprozesses die Kompetenzen rund um die Gemeinden, Ortsplaner und des Landes nicht klar zugeteilt. Ergebnis dieser Schnittstellen sind Konflikte, welche den Verlauf eines Prozesses hemmen. Das Land Niederösterreich hat auf dieses Problem reagiert und zwei neue Instrumente im Dialog zwischen Land Niederösterreich und Gemeinden entwickelt: die Clearingstelle und die Checkliste mit Ampelsystem.<sup>162</sup>

Die Clearingstelle ist ein Beratungstool der Gemeinden in Fragen der örtlichen Raumordnung. Primär sollen die Ziele der Vermittlung und des Interessenausgleichs verfolgt werden. Es ist zu beachten, dass die Clearingstelle nicht die gutachterliche Leistung im eigentlichen Verfahren ersetzt, sondern vielmehr in einer frühen Entwicklungsphase der Projekte auf Gemeindeebene moderiert. Allen voran soll die Autonomie der Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich gestärkt werden und dadurch auf Verfahrenswiderstände und Risiken besser reagiert werden.<sup>163</sup>

---

<sup>160</sup> Amt der NÖ Landesregierung b (2016), Seite 2

<sup>161</sup> Amt der NÖ Landesregierung b (2016), Seite 2

<sup>162</sup> Pracherstorfer W. (2017), Seite 2

<sup>163</sup> Pracherstorfer W. (2017), Seite 2

**Selbst-Checkliste: ERSTEINSCHÄTZUNG von Planungsvorhaben**

Gemeinde: \_\_\_\_\_ KG: \_\_\_\_\_ Grundstücksnummern: \_\_\_\_\_

Kontakt für Rückfragen: \_\_\_\_\_

Beschreibung Widmungsfall: Änderung Widmung in Widmung

Frage	Ersteinschätzung			Anmerkung <sup>1</sup> / Relevanz	Zweitmeinung – Clearing-Stelle			
	Ortsplanung				Begründung siehe Beiblatt			
Nr.	Ja / lösbar	Vertiefung notwendig	Nein		Ja / lösbar	Vertiefung notwendig	Nein	
<b>raumordnungsfachliche Kriterien</b>								
1.1	Dient die Planungsmaßnahme verbindlichen Zielen (ROG, OEK)?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
1.2	Werden Widersprüche zu überörtlichen Planungsfestlegungen vermieden?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
1.3	Bleibt die geordnete Entwicklung anderer Gemeinden im Wesentlichen unbeeinträchtigt?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
1.4	Kann der Änderungsanlass raumordnungsfachlich begründet werden?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
1.5	Kann ein objektiver Bedarf unter Berücksichtigung der Widmungsreserven begründet werden?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
1.6	Kann die Standortwahl fachlich begründet werden?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
1.7	Werden günstige Standorteignungen gesichert (Land-/Forstwirtschaft, Siedlung, Industrie, Gewerbe)?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
1.8	Wird eine geschlossene Siedlungsentwicklung erzielt?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**Abbildung 64** Erstabschätzung durch Checkliste mit Ampelsystem

Quelle: Pracherstorfer W. (2017), Seite 2

### 8.5. Risiko bei der Umsetzung einer Planungsidee

Es ist jedoch festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Phasen des Planungsprozesses, unter Mitwirken und Teilnahme aller Stakeholder in einem transparenten Planungsprozess nicht immer ein positives Ergebnis erzielt werden kann. Die Gründe hierfür sind unterschiedlich und können nicht pauschal getroffen werden. Man muss sich dessen bewusst sein, dass die Umnutzung einer „besonderen“ Immobilie, beispielsweise die einer Kaserne, äußerst komplex ist und mit großen Hürden verbunden ist. Zum einen sind die rechtlichen Rahmenbedingungen, der Kaufpreis und die Wünsche aller Beteiligten, welche zu berücksichtigen sind, für einige Investoren ein abschreckender Faktor. Zum anderen ist das Finden von möglichen Investoren bereits eine große Herausforderung. Auf Basis intensiver Analyse des Verkaufsgegenstandes und der Umgebung ist das Marketing für den Erfolg des Verkaufsprozesses einer „besonderen Immobilie“ entscheidend. Neben dem Entwurf eines ansprechenden Exposés sind zudem Pressemitteilungen in nationalen und internationalen Zeitschriften unumgänglich, um Investoren persönlich zu erreichen. Bei Interesse eines Investors sind klärende und intensive Gespräche zu führen. Einerseits sind diese Gespräche wichtiger Bestandteil für den Investor selbst um vollumfänglich über das Planungsgebiet informiert zu werden, andererseits hat der Veräußerer die Möglichkeit den potenziellen Erwerber kennen zu lernen. Vorab ist es essentiell, sich über dessen Themenschwerpunkte, Firmengeschichte, Wirtschaftlichkeit und Firmenstruktur zu informieren. Dadurch können bereits weniger seriöse Unternehmen in diesem Planungsprozess ausgeschlossen werden. Sowohl bei der Martinekkaserne in Baden bei Wien, als auch bei der Frieslandkaserne in Varel und der Magdeburgkaserne in Klosterneuburg war der Planungsprozess sehr zeitintensiv. In Klosterneuburg hat der gesamte kooperative Planungsprozess knapp 2,5 Jahre in Anspruch genommen. Durch die intensive Auseinandersetzung und Einbeziehung der Bevölkerung

---

wurden Transparenz und weitgehende Akzeptanz in der Bevölkerung geschaffen. Umso überraschender wurde in einer Presseaussendung vom 27. September 2017 bekannt, dass die Freiheitliche Partei Österreich (FPÖ) einen Dringlichkeitsantrag einbringen will, der eine Volksbefragung über den Bebauungs- und Flächenwidmungsplan am Areal der Magdeburgkaserne ermöglicht.<sup>164</sup> Anhand dieses Beispiels wird ersichtlich, dass trotz aller Bemühungen und Einhaltung der Planungsprozessbausteine für ein erfolgreiches und transparentes Verfahren, ein Risiko und mögliche Problemfelder auch am Ende eines Prozesses entstehen können. In der Frieslandkaserne in Varel ist nach knapp sechs Jahren, als im Jahr 2010 der städtebauliche Rahmenplan erstellt worden ist, die ehemalige Kaserne abgerissen worden. Insgesamt sollen 50 Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften sowie zehn Mehrfamilienhäuser gebaut werden.<sup>165</sup> Anhand dieser beiden Beispiele ist ersichtlich, dass ein Planungsprozess langwierig und sehr komplex ist und auch Badens Bürgermeister Stefan Szirucsek hat öffentlich verlautbart „Wir wollen die beste, nicht die schnellste Lösung“.<sup>166</sup>

---

<sup>164</sup> NÖ Pressehaus Druck- und VerlagsgmbH a (2017), o.S.

<sup>165</sup> NWZ Online (2016), o.S.

<sup>166</sup> NÖ Pressehaus Druck- und VerlagsgmbH b (2017), o.S.

## 9. Zusammenfassung und Ausblick

Die im Rahmen dieser Diplomarbeit durchgeführte Untersuchungen für die leerstehende Martinekkaserne in der Stadtgemeinde Baden konnten erste Erkenntnisse und Planungsideen für ein zukünftiges Nachnutzungsszenario liefern. Diese Planungsideen stellen damit einen Einstieg in weitere notwendige Untersuchungen, Analysen, Gespräche und Workshops im Rahmen der Nachnutzung des Kasernenareals dar.

Gewonnene Erkenntnisse im Zusammenhang mit der Nachnutzung von Kasernenarealen, beispielsweise die Magedeburgkaserne in Klosterneuburg und die Frieslandkaserne in Varel, konnten bei der Entwicklung der Martinekkaserne einfließen und berücksichtigt werden. Zusammenfassend wird festgehalten, dass sowohl die Nachnutzungsstudie der Frieslandkaserne in Varel als auch der Magdeburgkaserne in Klosterneuburg aufgrund umfassender Studien und Pläne als nachvollziehbar zu beurteilen sind. Sowohl der nachhaltige, als auch zukunftssträchtige Aspekt dieser beiden Studien sind als positiv zu bewerten. Besondere Anerkennung findet außerdem der rege Prozessablauf im Laufe der Erstellung der Nachnutzungsstudie bei der Magdeburgkaserne in Klosterneuburg.

Zur Optimierung des Prozesses wurde die Nachnutzungsstudie von ZT Dipl.-Ing. Liske für das Areal der Martinekkaserne herangezogen. Sehr positiv ist bei dieser Studie anzumerken, dass ein Nutzungsmix angestrebt wurde. Dieser Nutzungsmix vereint sowohl Wohnen und Frei- & Grünraum, als auch Büroflächen und Gewerbeflächen. Eine detaillierte Ausarbeitung des Nutzungskonzeptes auf Basis der inhaltlichen Vorgaben der Stadtgemeinde Baden wurde jedoch nicht zur Gänze durchgeführt.

Aufbauend auf diesen Rahmenbedingungen wurde eine Clusterstrategie für das 42 Hektar große leerstehende Areal der Martinekkaserne entwickelt. Diese Clusterstrategie stützt sich auf einen Leitfaden, erarbeitet von Experten und Stakeholder der Stadtgemeinde Baden, welcher eine zukunftsgerichtete Perspektive des Standortes aufzeigt. Dieser Leitfaden beinhaltet die Weiterentwicklung des Wohnstandortes, eine zukunftsfähige Positionierung des Tourismus und die Stärkung des Wirtschaftsstandortes. Aufbauend darauf wurden vier Clusterstrategien entwickelt, welche bereits in einem ersten Entwurf im Areal positioniert wurden.

Das Clustermodell 1 widmet sich dem Themengebiet „Wohnen“. Allen voran wurde hierbei das Ziel des „vielfältigen Wohnens“ verfolgt. Neben dem sozialen Aspekt werden auch die ökologisch und ökonomisch nachhaltigen Perspektiven in diesem Cluster integriert.

Das Clustermodell 2 setzt den Schwerpunkt auf „Bildung und Forschung“. Es sollen sowohl für junge als auch ältere Personen Ausbildungsmöglichkeiten im Bereich des Gesundheitswesens geschaffen werden. Sowohl auf Weiterbildungszentren und Forschungsinstitute, als auch auf einen Satellitenstandort für eine Universität wird der Fokus gelegt. Da bereits Ausbildungsmöglichkeiten im Bereich des Gesundheitswesens in der Stadtgemeinde Baden bestehen, wäre eine zusätzliche Etablierung am leerstehenden Areal der Martinekkaserne eine sinnvolle Ergänzung.

Das Clustermodell 3 „Erholung“ greift das Image Badens als „Kurort“ auf. Aufgrund der Kur- und Kulturtradition ist der Standort Baden seit langem eine Ausflugs-, Gesundheits- und Kulturtourismusdestination. Allen voran der Gesundurlaub soll in diesem Cluster den Schwerpunkt setzen, welcher Ergänzung durch das Strandbad Baden und die Römertherme findet.

Das Clustermodell 4 „Wirtschaft“ sieht die Ansiedlung von kleinen und mittleren Unternehmen vor. Sowohl der Einzelhandel als auch die Nahversorgung sollen angesiedelt werden und ein möglicher Ausbau des angrenzenden Areals der NÖM AG ist anzudenken.

Aufbauend auf der Idee der vier Clustermodelle wurden Entwicklungsstufen für das Areal festgelegt, das öffentliche Verkehrsnetz ausgebaut und der Flächenwidmungsplan adaptiert. Diese Ideen sind der erste Schritt für eine Nachnutzung dieses Areals. Um diese Ideen bzw. Erkenntnisse noch detaillierter auszuarbeiten, ist es im nächsten Schritt wichtig, den Planungsprozess anhand unterschiedlicher Faktoren abzustimmen.

Im Rahmen dieser Diplomarbeit wurde ein Leitfaden für den „idealen Planungsprozess“ aufgestellt. Sowohl einzelne Bausteine, um eine geregelte und nachhaltige Innenentwicklung zu gewährleisten, wurden erarbeitet als auch die Phasen eines Planungsprozesses dargestellt. Die Phasen eines Planungsprozesses für die Nachnutzung leerstehender Kasernenareale untergliedern sich in äußere Konversionsbedingungen und liegenschaftsbezogene Konversionsbedingungen. Die äußeren Konversionsbedingungen setzen den Fokus auf eine Standort- und Marktanalyse des Untersuchungsraumes und Umgebung. Die liegenschaftsbezogenen Konversionsbedingungen analysieren den Bestand des Kasernenareals. Nach Berücksichtigung dieser beiden Bausteine können bereits Wünsche und Interessen der Zielgruppen formuliert werden und eine Analyse und Formulierung der Konversionsziele erfolgen. Neben diesen Rahmenbedingungen spielen die Akteursstruktur und die individuellen Wünsche eine bedeutende Rolle. Diese Struktur und die Verbindung jedes einzelnen Akteurs zueinander wurden im Laufe dieser Arbeit graphisch dargestellt.

Konkret sind für die Nachnutzung der leerstehenden Martinekkaserne in der Stadtgemeinde Baden noch weitere Überlegungen und Präzisierungen der Entwicklungsziele notwendig. Aufbauend auf einer konkreten Nachnutzungsidee mit Berücksichtigung einzelner klar definierter Ziele und Wünsche können im weiteren Schritt, nach Abstimmung unterschiedlicher Akteure, die Anforderungen an mögliche zukünftige Investoren kommuniziert werden. Zugleich ist es ratsam, durch Einbindung von Architekten, Landschaftsplanern und Verkehrsplanern die Ideen und Wünsche gestalterisch bzw. planlich umzusetzen. Um ein möglichst vielfältiges Ergebnis zu erlangen, ist ein geladener Architekturwettbewerb im Rahmen des Verfahrens zu empfehlen. Anhand dieser Ergebnisse können zusätzlich neue und innovative Ideen in diesen Prozess einfließen.

Nicht zuletzt ist es wichtig, jeden Planungsprozess für sich selbst und individuell zu betrachten. Auch nach Berücksichtigung der genannten Punkte und des Heranziehens unterschiedlicher Planungstools, welche in dieser Arbeit analysiert und beschrieben wurden, besteht bei jedem Planungsprozess ein gewisses Risiko. Besonderes Risiko stellen vor allem die Nachnutzung „besonderer“ Immobilien dar, beispielsweise Kasernenareale. Wie bereits der Name schon sagt, ist der Planungsprozess ein „Prozess“, welcher oftmals über Jahre hinweg erarbeitet wird und mit seinen Akteuren und Erkenntnissen wächst.

## 10. Quellenverzeichnis

### **Amt der NÖ Landesregierung (o.J.)**

Amt der NÖ Landesregierung: Die NÖ Flächen Management Datenbank – Das intelligente und kostenlose Werkzeug für aktives Flächenmanagement. St. Pölten, o.J.

### **Amt der NÖ Landesregierung (2009)**

Amt der NÖ Landesregierung: Bauen & Recht – Augen auf vorm Grundstücks-Kauf! Sankt Pölten, 2009

### **Amt der NÖ Landesregierung (2013)**

Amt der NÖ Landesregierung: Neue Schutzzonen Modelle – Stadterneuerung in NÖ. Ein Leitfaden aufgrund der Erfahrungen in Baden, Bad Vöslau, Brunn am Gebirge, Mödling, Neunkirchen und Wiener Neustadt. Krems, 2013

### **Amt der NÖ Landesregierung a (2016)**

Amt der NÖ Landesregierung: Informationen zur örtlichen Raumordnung – Innenentwicklung. St. Pölten, 2016

### **Amt der NÖ Landesregierung b (2016)**

Amt der NÖ Landesregierung: NÖ Infrastrukturkostenkalkulator (NIKK). St Pölten, 2016

### **Amt der NÖ Landesregierung a (2017)**

Amt der NÖ Landesregierung: Örtliche Raumordnung, abrufbar unter <http://www.raumordnung-noe.at/index.php?id=192>, letzter Aufruf 07.10.2017

### **Amt der NÖ Landesregierung b (2017)**

Amt der NÖ Landesregierung: Raumordnungsprogramm, abrufbar unter <http://www.raumordnung-noe.at/index.php?id=16>, letzter Aufruf 07.10.2017

### **Amt der NÖ Landesregierung c (2017)**

Amt der NÖ Landesregierung: Grundlagenforschung, abrufbar unter <http://www.raumordnung-noe.at/index.php?id=22>, letzter Aufruf 07.10.2017

### **Amt der NÖ Landesregierung d (2017)**

Amt der NÖ Landesregierung: Örtliches Entwicklungskonzept, abrufbar unter <http://www.raumordnung-noe.at/index.php?id=25>, letzter Aufruf 07.10.2017

**Amt der NÖ Landesregierung e (2017)**

Amt der NÖ Landesregierung: NÖ Flächenmanagement-Datenbank, abrufbar unter <http://www.raumordnung-noe.at/index.php?id=520>, letzter Aufruf 10.10.2017

**Amt der NÖ Landesregierung f (2017)**

Amt der NÖ Landesregierung: Regionale Raumordnungsprogramme – Südliches Wiener Umland, abrufbar unter <http://www.raumordnung-noe.at/index.php?id=25>, letzter Aufruf 07.10.2017

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung (2005)**

Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 13B / Bau- und Raumordnung, Energieberatung: Das örtliche Entwicklungskonzept. Ein Leitfaden. Graz, 2005

**APA (o.J.)**

APA: Bundesheerreform: Standort- und Schließungsliste im Detail. o.J.

**ARL (2005)**

ARL (2005): Handwörterbuch der Raumordnung, Akademie für Raumforschung und Landesplanung. Hannover, 2005

**Bayrisches Landesamt für Umwelt (2012)**

Bayrisches Landesamt für Umwelt: Flächenmanagement-Datenbank. Zur Erfassung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenziale. 2012

**BDA Bundesdenkmalamt (2014)**

BDA Bundesdenkmalamt: Denkmalpflegerische Leitsätze zur Revitalisierung. Wien, 2014

**Bezirksamt Altona (2012)**

Bezirksamt Altona Dezernat Bauen, Wirtschaft und Umwelt. Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung: Potenziale der Innenentwicklung Altona. Ergebnisbericht. – Hamburg, 2012

**Bing (2017)**

Bing: abrufbar unter <https://www.bing.com/maps?FORM=Z9LH3>, letzter Aufruf 07.10.2017

**Bundesamt für Raumentwicklung et al. (2011)**

Bundesamt für Raumentwicklung et al.: Soziale Mischung und Quartiersentwicklung: Anspruch versus Machbarkeit. Zürich, 2011

**Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2017)**

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Stadtbauförderung des Bundes und der Länder, abrufbar unter [http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Home/home\\_node.html](http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Home/home_node.html), letzter Aufruf 07.10.2017

**Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (2015)**

Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft: Boden und Klima. Einflussfaktoren, Daten, Maßnahmen und Anpassungsmöglichkeiten. 1.Auflage. Wien, 2015

**Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport – Luftbild (2007)**

Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport: Luftbild Kasernenareal Martinekkaserne. Baden, 2007

**Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013)**

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: Praxisratgeber Militärkonversion. Bremen, 2013

**Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013)**

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) Referat SW 23: Praxisratgeber Militärkonversion. Berlin, 2013

**Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie a (2017)**

Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie: A 3 Südost Autobahn, abrufbar unter <https://www.bmvit.gv.at/verkehr/strasse/autostrasse/a3/index.html>, letzter Aufruf 11.10.2017

**Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie b (2017)**

Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie: A 21 Wiener Außenring Autobahn, abrufbar unter <https://www.bmvit.gv.at/verkehr/strasse/autostrasse/a21/index.html>, letzter Aufruf 11.10.2017

**Boner + Partner (2010)**

Boner + Partner: Städtebaulicher Rahmenplan Konversion Friesland-Kaserne Varel. Varel-Norseebad Dangast, 2010

**Caritas der Diözese Graz-Seckau (2014)**

Caritas der Diözese Graz-Seckau: Betreutes Wohnen Judenbug. Mietwohnungen für Seniorinnen und Senioren. Graz, 2014

**Drees & Sommer (2015)**

Drees & Sommer: Cradle to Cradle für kreislauffähige, flexible, werthaltige und gesunde Immobilien. Stuttgart, 2015

**Energie- & Umweltagentur NÖ a (2017)**

Energie- & Umweltagentur NÖ: Stadtentwicklungskonzept 2031 in Baden, abrufbar unter: <http://www.umweltgemeinde.at/stadtentwicklungskonzept-2031-in-baden>, letzter Aufruf: 11.10.2017

**Energie- & Umweltagentur NÖ b (2017)**

Energie- & Umweltagentur NÖ: Was ist das e5-Programm? abrufbar unter: <http://www.umweltgemeinde.at/was-ist-das-e5-programm>, letzter Aufruf: 11.10.2017

**FGW – Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen (2014)**

FGW – Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen: Zahlen, Daten, Fakten zu Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft in Österreich. Enbericht. Wien, 2014

**Firmendb (2017)**

Firmendb: Firmenverzeichnis Baden, abrufbar unter [http://www.firmendb.de/grafik/karten/kreise/karte\\_a\\_noe\\_bn.png](http://www.firmendb.de/grafik/karten/kreise/karte_a_noe_bn.png), letzter Aufruf 11.10.2017

**FM Beratung Dipl.-Ing. Wolfgang Wöhrmann (2017)**

FM Beratung Dipl.-Ing. Wolfgang Wöhrmann: Wolfgang Wöhrmann – Flächenmanagement – Flächenbedarfsermittlung, abrufbar unter: [http://www.cafm-mitvisio.de/Flaechenmanagement\\_Flaechenbedarfsermittlung.html](http://www.cafm-mitvisio.de/Flaechenmanagement_Flaechenbedarfsermittlung.html), letzter Aufruf: 11.10.2017

**Gemeinderatsfraktionen der Stadtgemeinde Baden und Marktgemeinde Sooß (2014)**

Gemeinderatsfraktionen der Stadtgemeinde Baden und Marktgemeinde Sooß: Grundprinzipien zur Nachnutzung des Areals der Martinekkaserne Baden. Baden, 2014

**Google Maps (2017)**

Google Maps:  
<https://www.google.de/maps/place/2500+Baden,+%C3%96sterreich/@47.9942388,16.1672953,12z/da-ta=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x476db080611d6cbb:0x6f36ce3f5ffdb45a!8m2!3d48.00214!4d16.23091>,  
letzter Aufruf 11.10.2017

**Grim M. (2009)**

Grim M.: Gebäudetechnik im Wandel – Energieeffiziente Gebäude als Zukunftschance, IN: Die großen Zukunftstrends – TGA-Planung. o.O, 2009

**Heeres- Bau- und Vermessungsamt a (2005)**

Heeres- Bau- und Vermessungsamt: Übersichtsplan Martinek-Kaserne Baden. Wien, 2005

**Heeres- Bau- und Vermessungsamt b (2005)**

Heeres- Bau- und Vermessungsamt: Heeresbauverwaltung Ost. Wien, 2005

**Holzapfel H. et al. (2004)**

H. Holzapfel et al.: Was macht zukunftsfähige Quartiere aus? – Ergebnisse des Forschungsprojektes EVALO. Kassel, 2004

**Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2012)**

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein: Strategien einer nachhaltigen Innenentwicklung. Seminar „Zukunft Dorf: Innenentwicklung gestalten, Lebensqualität erhalten“. Nortorf, 2012

**Keck H. (2015)**

Keck H.: Grundrisskonzeptionen im Wohnbau. o.O., 2015

**Landesamt für Denkmalpflege (2012)**

Landesamt für Denkmalpflege: Innenentwicklung statt Flächenverbrauch. Ein Thema der städtebaulichen Denkmalpflege? Baden-Württemberg, 2012

**Landtag Niederösterreich (o.J.)**

Landtag Niederösterreich: Antrag Ltg.-996-2/A-3/71-20118. o.J.

**Leibnitz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung (2007)**

Leibnitz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung: Der demographische Wandel und seine Konsequenzen für Wohnungsnachfrage, Städtebau und Flächennutzung. Erkner, 2007

**Madreiter M. (2016)**

Madreiter M.: Interview am Freitag, den 05. August 2016 im Rathaus der Stadtgemeinde Baden, Hauptplatz 1 – 2. Stock. Baden, 2016

**Magistrat der Stadt Wien, MA23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik (2014)**

Magistrat der Stadt Wien, MA23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik: Wien wächst... Bevölkerungsentwicklung in Wien und den 23 Gemeinde- und 250 Zählbezirken. Wien, 2014

**NÖ Gestaltungsakademie (o.J.)**

NÖ Gestaltungsakademie: Die Fallen für Hausbauer – Flächenwidmungs- und Bebauungspläne. St.Pölten, o.J.

**NÖ Landeskliniken-Holding (2016)**

NÖ Landeskliniken-Holding: Das Klinikum der Zukunft ist in Betrieb: Erste Patientin im neuen LK Baden begrüßt! abrufbar unter [http://www.lknoe.at/medien-center/pressemeldungen/newsdetail.html?tx\\_news\\_pi1%5Bnews%5D=2800&tx\\_news\\_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx\\_news\\_pi1%5Baction%5D=detail&cHash=0657f3d1dd35794fe1eb515e678fead8](http://www.lknoe.at/medien-center/pressemeldungen/newsdetail.html?tx_news_pi1%5Bnews%5D=2800&tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&cHash=0657f3d1dd35794fe1eb515e678fead8), letzter Aufruf 10.10.2017

**NÖ Pressehaus Druck- und VerlagsgmbH (2015)**

NÖ Pressehaus Druck- und VerlagsgmbH: Neue Entwicklung - Kopal-Areal wird zum Betriebsbaugelände, abrufbar unter <http://www.noen.at/st-poelten/kopal-areal-wird-zum-betriebsgebiet/4.486.485#>, letzter Aufruf 07.10.2017

**NÖ Pressehaus Druck- und VerlagsgmbH a (2017)**

NÖ Pressehaus Druck- und VerlagsgmbH: Klosterneuburg – Debatte um Pionierviertel: FP fordert Befragung, abrufbar unter <http://www.noen.at/klosterneuburg/klosterneuburg-debatte-um-pionierviertel-fp-fordert-befragung/61.914.464>, letzter Aufruf 10.10.2017

**NÖ Pressehaus Druck- und VerlagsgmbH b (2017)**

NÖ Pressehaus Druck- und VerlagsgmbH: Baden – Martinek-Kaserne: Gespräche statt Verkauf, abrufbar unter <http://www.noen.at/baden/baden-martinek-kaserne-gespraechе-statt-verkauf/52.520.906>, letzter Aufruf 10.10.2017

**Nordwest-Zeitung Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG (2016)**

Nordwest-Zeitung Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG: Immobilien-Projekt Kaserne Friesland – Wohnen über ehemaligen Atombunkern, abrufbar unter [https://www.nwzonline.de/friesland/wirtschaft/wohnen-ueber-ehemaligen-atom-bunkern\\_a\\_31,1,2297548542.html](https://www.nwzonline.de/friesland/wirtschaft/wohnen-ueber-ehemaligen-atom-bunkern_a_31,1,2297548542.html), letzter Aufruf 10.10.2017

**NUA-Umweltanalytik GmbH (2011)**

NUA-Umweltanalytik GmbH: Schalltechnischer Messbericht. Wien, 2011

**Öko Soziales Forum (2008)**

Öko Soziales Forum: Stadt der kurzen Wege aus ökosozialer Sicht – Nahversorgung und Naherholung in Wien vor dem Hintergrund der Alterung. Wien, 2008

**Öko Soziales Forum (2014)**

Öko Soziales Forum: Factsheet Bodenverbrauch. Bodenverbrauch in Österreich: 31 Fußballfelder täglich. Wien, 2014

**ORF Österreichischer Rundfunk (2007)**

ORF Österreichischer Rundfunk: Bundesheer – Smola-Kaserne verkauft, abrufbar unter <http://noev1.orf.at/stories/232277>, letzter Aufruf 07.10.2017

**ORF Österreichischer Rundfunk (2012)**

ORF Österreichischer Rundfunk: Kaserne in Wr. Neustadt verkauft, abrufbar unter <http://noe.orf.at/news/stories/2530170/>, letzter Aufruf 07.10.2017

**Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik (2005) et al.**

Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik (ÖGUT), Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft: Das Handbuch Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Zukunft gemeinsam gestalten. Wien, 2005

**Plettenbacher O. (o.J.)**

Plettenbacher O.: Die Geschichte der Garnison Baden sowie ihrer Verbände und Dienststellen. Baden, o.J.

**Pracherstorfer W. (2017)**

Pracherstorfer W.: Clearingstelle Raumordnung der Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr. Bürgermeistertag 2017. St. Pölten, 2017

**Republik Österreich Grundbuch (2014)**

Republik Österreich Grundbuch: Auszug aus dem Hauptbuch- Einlagezahl 603 und 779. o.O., 2014

**RIS a (2016)**

RIS: Gesamte Rechtsvorschrift für NÖ Raumordnungsgesetz 2014, Fassung vom 01.11.2016. o.O., 2016

**RIS b (2016)**

RIS: Gesamte Rechtsvorschrift für Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland, Fassung vom 01.11.2016. o.O., 2016

**SIVBEG (o.J.)**

SIVBEG Strategische Immobilien verwertungs-, Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H.: Martinek Kaserne 2500 Baden. Wien, o.J.

**SIVBEG, DI Herbert Liske a (2012)**

SIVBEG, DI Herbert Liske: Masterplan Martinekkaserne Baden. Baden, 2012

**SIVBEG, DI Herbert Liske b (2012)**

SIVBEG, DI Herbert Liske: Masterplan Martinekkaserne Baden. Baden, 2012

**SIVBEG, DI Herbert Liske c (2012)**

SIVBEG, DI Herbert Liske: Masterplan Martinekkaserne Baden Lageplan. Baden, 2012

**Stadtgemeinde Baden a (2011)**

Stadtgemeinde Baden bei Wien: Stadtentwicklungskonzept 2031 Baden – Band A: Einführung und Rahmenbedingungen. Baden, 2011

**Stadtgemeinde Baden b (2011)**

Stadtgemeinde Baden bei Wien: Stadtentwicklungskonzept 2031 Baden – Band B: Stadtentwicklungsstrategie – Die Sektorenthemen im Detail. Baden, 2011

**Stadtgemeinde Baden (2015)**

Stadtgemeinde Baden: Örtliches Raumordnungsprogramm – Verordnung. Baden, 2015

**Stadtgemeinde Baden a (2017)**

Stadtgemeinde Baden: Landesstraßen und Gemeindestraßen in Baden, abrufbar unter <http://www.baden.at/de/unsere-stadt/verkehr/zustaendige-verkehrsbehoerden/>, letzter Aufruf 11.10.2017

**Stadtgemeinde Baden b (2017)**

Stadtgemeinde Baden: StadtBusVerkehr – ab 11.Dezember 2016, abrufbar unter <http://www.baden.at/de/unsere-stadt/verkehr/oeffentlicher-verkehr/stadtbusverkehr-ab-11.-dezember-2016.html>, letzter Aufruf 11.10.2017

**Stadtgemeinde Baden c (2017)**

Stadtgemeinde Baden: Stadterneuerung bewegt die Stadt, abrufbar unter: <http://www.baden.at/de/unsere-stadt/stadtentwicklung/stadterneuerung/stadterneuerung-bewegt-die-stadt.html>, letzter Aufruf: 11.10.2017

**Stadtgemeinde Baden BEV2014 a (2017)**

Stadtgemeinde Baden, BEV2014 a: Flächenwidmungsplan, abrufbar unter <https://baden.msgis.net/>, letzter Aufruf 07.10.2017

**Stadtgemeinde Baden BEV2014 b (2017)**

Stadtgemeinde Baden, BEV2014 b: Bebauungsplan, abrufbar unter <https://baden.msgis.net/>, letzter Aufruf 07.10.2017

**Stadtgemeinde Klosterneuburg a (2015)**

Stadtgemeinde Klosterneuburg: Klosterneuburg an die Donau – Entwicklungsleitbild für das Areal der Magdeburgburgkaserne. Klosterneuburg, 2015

**Stadtgemeinde Klosterneuburg b (2015)**

Stadtgemeinde Klosterneuburg: BürgerInnenbeteiligung Klosterneuburg Kasernenareal – Abschlussbericht zur Ideenphase. Klosterneuburg, 2015

**Stadtgemeinde Klosterneuburg a (2017)**

Stadtgemeinde Klosterneuburg: Willkommen in Klosterneuburg, abrufbar unter <http://www.klosterneuburg.at/Stadtgemeinde/Stadtinfo>, letzter Aufruf 07.10.2017

**Stadtgemeinde Klosterneuburg b (2017)**

Stadtgemeinde Klosterneuburg: Bürgerbeteiligung, abrufbar unter <http://www.klosterneuburg.at/Kaserne/BuergerInnenbeteiligung>, letzter Aufruf 07.10.2017

**Stadt Varel (2017)**

Stadt Varel: Herzlich Willkommen, abrufbar unter <http://www.varel.de/unserestadt.php>, letzter Aufruf 07.10.2017

**Stadt-Wien (2017)**

Stadt-Wien: Badener Bahn: von Wien nach Baden, abrufbar unter <http://www.stadt-wien.at/wien/oeffentl-verkehrsmittel/badner-bahn-von-wien-nach-baden.html>, letzter Aufruf 11.10.2017

**Standard Verlagsgesellschaft m.b.H. (2014)**

Standard Verlagsgesellschaft m.b.H.: Speckgürtel: Wo besonders viele hinwollen, abrufbar unter: <http://derstandard.at/2000005055307/Speckguertel-Wo-besonders-viele-hinwollen>, letzter Aufruf 11.10.2017

**Standard Verlagsgesellschaft m.b.H. a (2017)**

Standard Verlagsgesellschaft m.b.H.: Der Preisspiegel für Immobilienpreise in Österreich – Die aktuellen Immobilienpreise für Niederösterreich, abrufbar unter: <http://www.immopreise.at/Niederoesterreich/Haus/Eigentum>, letzter Aufruf: 11.10.2017

**Standard Verlagsgesellschaft m.b.H. b (2017)**

Standard Verlagsgesellschaft m.b.H.: Der Preisspiegel für Immobilienpreise in Österreich – Die aktuellen Immobilienpreise für Niederösterreich, abrufbar unter: <http://www.immopreise.at/Niederoesterreich/Wohnung>, letzter Aufruf: 11.10.2017

**Statistik Austria (2016)**

Statistik Austria: Wohnbevölkerung 2016 nach Alter, Geschlecht und Gemeinden – Bevölkerungsregister PopReg, erstellt am: 01.01.2016

**Sturm F. (2009)**

Sturm Franz: Einführung in raumrelevante Rechtsfragen. Arbeitsunterlage Raumordnung und Raumplanung. Wien, 2009

**Telekurier Online Medien GmbH & Co KG (2013)**

Telekurier Online Medien GmbH & Co KG: Verkaufspoker um letzte Kasernen – Mediziner kaufte sich in Neulengbach Riesenvilla, bald will er umbauen, abrufbar unter <https://kurier.at/chronik/niederoesterreich/verkaufspoker-um-letzte-kasernen/13.033.999>, letzter Aufruf 07.10.2017

**Umweltministerium Baden-Württemberg (2009)**

Umweltministerium Baden-Württemberg: Bausteine erfolgreicher Innenentwicklung. Empfehlungen aus der kommunalen Praxis. Stuttgart, 2009

**Umweltbundesamt Österreich (2003)**

Umweltbundesamt Österreich: Bodenfunktion. Wien, 2003

**Verband Region Rhein-Neckar (2012) et al.**

Verband Region Rhein-Neckar, Regionalverband Mittlerer Oberrhein, Regionalverband Nordschwarzwald: Modellprojekt Raum+ AKTIV Aktivierung innerörtlicher Potenziale. Handlungsanleitung zur Innentwicklung. Mannheim, Karlsruhe, Pforzheim, 2012

**Weichhart P. (2007)**

Weichhart P.: Konzeption einer international vergleichenden Forschung zu „Planungskulturen“. Institut für Geographie und Regionalforschung Universität Wien. Wien, 2007

**Wien-konkret Medien GmbH (2017)**

Wien-konkret Medien GmbH: A2 Autobahn: Auffahrten und Ausfahrten auf der Südbahn, abrufbar unter <http://www.wien-konkret.at/verkehr/auto/autobahnen/ausfahrten/a2/>, letzter Aufruf 11.10.2017

**Wwii Photos (2017)**

Wwii Photos: Portrait Robert Martinek, abrufbar unter <http://www.wwii-photos-maps.com/generalofficers/slides/Robert%20Martinek.html>, letzter Aufruf 07.10.2017

## 11. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: REP südliches Wiener Umland – Ausschnitt Martinekkaserne „südliches Baden“	18
Abbildung 2: Magdeburgkaserne Klosterneuburg Luftbild	22
Abbildung 3: Akteursstruktur des Experteneams	24
Abbildung 4: Beteiligungsprozess	25
Abbildung 5: Ankündigung Feedback-Ausstellung	26
Abbildung 6: Nachnutzungskonzept des ehemaligen Bundesheerareals in Klosterneuburg	27
Abbildung 7: Verkehrskonzept	28
Abbildung 8: Stadt Varel + Markierung der Frieslandkaserne	30
Abbildung 9: Öffentliche Kundgebung der Bürgerinformation	31
Abbildung 10: Nachnutzungskonzept des ehemaligen Bundesheerareals in Varel	33
Abbildung 11: Verkehrskonzept	34
Abbildung 12: Bezirk Baden	36
Abbildung 13: Stadtgemeinde Baden	36
Abbildung 14: Regionale Verkehrsanbindung Bezirk Baden	37
Abbildung 15: Öffentliches Verkehrsnetz Stadtgemeinde Baden	39
Abbildung 16: Flächenwidmungsplan Ausschnitt Stadtgemeinde Baden (Maßstab 1:5.000)	40
Abbildung 17: Unbebaute Potenzialflächen in der Stadtgemeinde Baden	41
Abbildung 18: Immobilienpreise in Niederösterreich nach Bezirken: Häuser Kauf	45
Abbildung 19: Immobilienpreisentwicklung Häuser 2012 – 2017 im Bezirk Baden	46
Abbildung 20: Immobilienpreisentwicklung Wohnungen 2012 – 2017 im Bezirk Baden	46
Abbildung 21: Luftbild Baden – Ausschnitt Martinekkaserne im Maßstab 1:250	47
Abbildung 22: Luftbild Baden – Ausschnitt Martinekkaserne im Maßstab 1:1.000	47
Abbildung 23: Luftbild Martinekkaserne Ansicht 1	48
Abbildung 24: Luftbild Martinekkaserne Ansicht 2	48
Abbildung 25: Verkehrsanbindung der Martinekkaserne	49
Abbildung 26: Flächenwidmungsplan Martinekkaserne (Maßstab 1:5.000)	50
Abbildung 27: Widmung Martinekkaserne	50

## Abbildungsverzeichnis

---

Abbildung 28: Zeitungsartikel der Badener Zeitung vom 27. April 1938	51
Abbildung 29: Kasernenzufahrt im Jahr 1957	52
Abbildung 30: Portrait Robert Martinek	52
Abbildung 31: „Slava Sovetskoj Armii!“ – „Es lebe die sowjetische Armee!“	52
Abbildung 32: Übersichtsplan Martinekkaserne (Maßstab 1:1.000)	53
Abbildung 33: Gliederung der unterschiedlichen Nutzungen am Areal der Martinekkaserne	54
Abbildung 34: Mannschaftstrakt Nord Ansicht 1	55
Abbildung 35: Mannschaftstrakt Nord Ansicht 2	55
Abbildung 36: Küchen- und Speisesaaltrakt – West Ansicht	56
Abbildung 37: Kommandotrakt – Ansicht Einfahrt und Rundturm	57
Abbildung 38: Kommandotrakt – Ansicht Einfahrt von Innen	57
Abbildung 39: Kommandotrakt – Einfahrt	57
Abbildung 40: Kommandotrakt – Einfahrt Innen	57
Abbildung 41: Mannschaftstrakt Ost – Ansicht 1	58
Abbildung 42: Heereskraftfahrschule Objekt 40	59
Abbildung 43: Garagen West – Ost	59
Abbildung 44: Messpunkte am Kasernenareal	60
Abbildung 45: Naturräumliche Situation	65
Abbildung 46: Technische Infrastruktur und Verkehr	66
Abbildung 47: Masterplan Martinekkaserne Baden	67
Abbildung 48: Zone 1 - Masterplan	68
Abbildung 49: Zone 2 – Masterplan	68
Abbildung 50: Zone 3 - Masterplan	68
Abbildung 51: Entwurf zum Flächenwidmungsplan	69
Abbildung 52: Cluster 1: Wohnen	74
Abbildung 53: Cradle to Cradle – Biologischer und Technischer Kreislauf	75
Abbildung 54: Cluster 2: Bildung und Forschung	76
Abbildung 55: Cluster 3: Erholung	77

## Abbildungsverzeichnis

---

Abbildung 56: Cluster 4: Wirtschaft.....	78
Abbildung 57: Projektion von Clustern in die Konversionsfläche.....	79
Abbildung 58: Flächenaufteilung der Clustermodelle.....	80
Abbildung 59: Entwicklungsstufen des Areals.....	81
Abbildung 60: Ausbau des öffentlichen Verkehrsnetzes.....	82
Abbildung 61: Adaptierter Flächenwidmungsplan.....	85
Abbildung 62: Phasen eines Planungsprozesses anhand des Beispiels der Martinekkaserne.....	89
Abbildung 63: Akteure des Raumordnungsprozesses in Österreich.....	90
Abbildung 64: Erstabschätzung durch Checkliste mit Ampelsystem.....	93

## 12. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Vergleich der Kasernen.....	20
Tabelle 2: Vergleich der Kasernen mit Gewichtung.....	21
Tabelle 3: MIV Verbindung ab Baden.....	38
Tabelle 4: Öffentliches Verkehrsnetz ÖBB AG ab Baden.....	39
Tabelle 5: Bevölkerungsentwicklung zwischen 1991 und 2016.....	43
Tabelle 6: Wohnbevölkerung im Bezirk Baden.....	44
Tabelle 7: Daten des Grundbuchsatzugs der Martinekkaserne.....	47
Tabelle 8: Nutzungsbereich „Mannschaftstrakt Nord“.....	55
Tabelle 9: Nutzungsbereich „Küchen- und Speisesaaltrakt“.....	56
Tabelle 10: Nutzungsbereich „Kommandotrakt“.....	57
Tabelle 11: Nutzungsbereich „Heeressanitätsanstalt“.....	58
Tabelle 12: Nutzungsbereich „Mannschaftstrakt Ost“.....	58
Tabelle 13: Nutzungsbereich „Garagen und Kraftfahrerschule“.....	59
Tabelle 14: Vergleich: Gesamtgeräuschsituation mit den Höchstwerten für Bauland-Wohngebiet.....	61
Tabelle 15: Bewertung der Konversionsbedingungen.....	71
Tabelle 16: Durchschnittliche Kennzahlen.....	83
Tabelle 17: Flächenberechnung.....	84