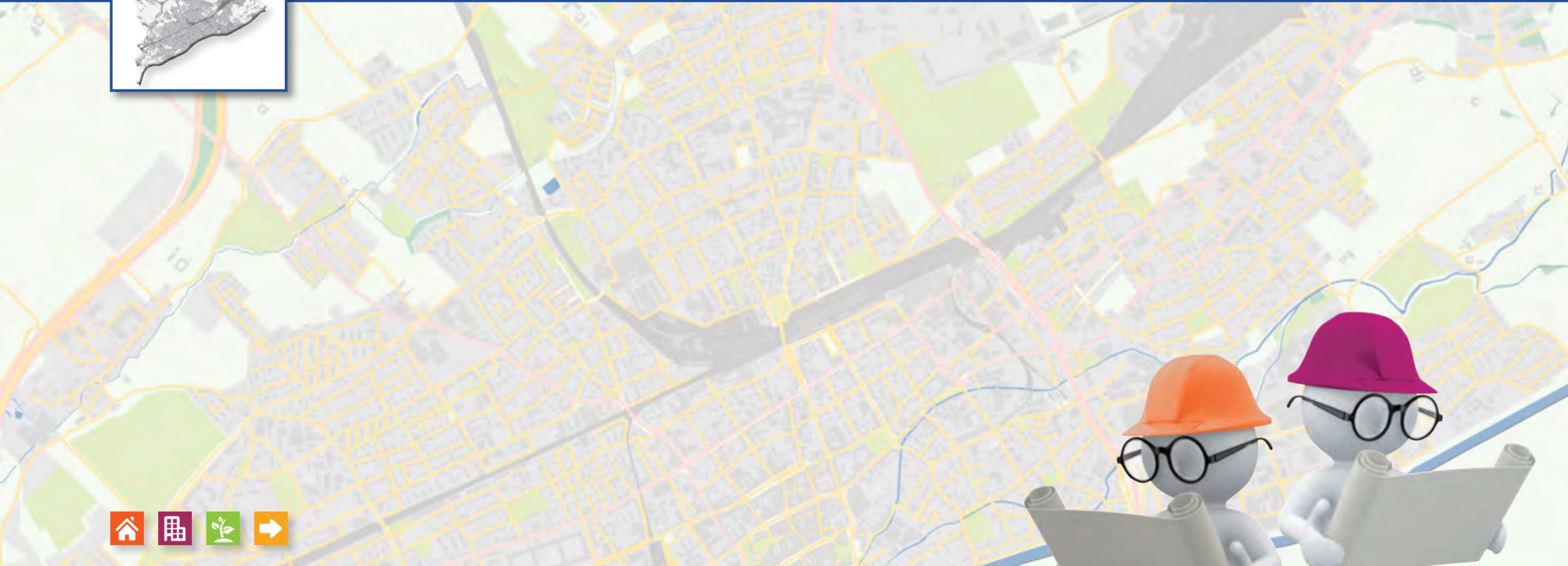


ÖEK – ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 2015 - 2025



Informationsmappe

April 2014

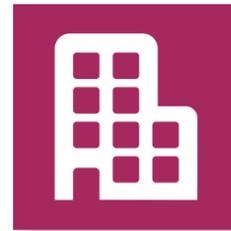


ZEICHENERKLÄRUNG

Entwicklungs-Gruppen:



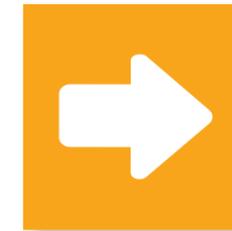
**Baulandentwicklung
Wohnen**



**Baulandentwicklung
Gewerbe**



**Freiraum-
entwicklung**



**Verkehrs-
entwicklung**

Maßnahmen-Symbole:

Entsprechend den Farben werden die Symbole den einzelnen Entwicklungs-Gruppen zugeteilt.



Mobilisierung



Sanierung



Vorsorge



Qualität



Vernetzung



Anbindung



Rückbau



Lückenschluss



Erweiterung



Nachnutzung



Mehrfachnutzung



Beruhigung



Umsetzung



Verdichtung



Begrenzung



Quantität



Erhalt



Netzausbau



Neuerschließung



BAULANDENTWICKLUNG – WOHNEN

-  **Qualitätvoller Wohnbau und leistbares Wohnen in lebenswerten Siedlungen**
-  **Flächen-, kosten- und energiesparend Bauen**
-  **Verdichtung und Nachnutzung**
-  **Familien- und generationengerechtes Wohnen**

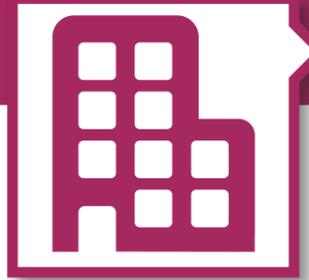
-  Lebenswertes Wohnen durch integrierte Planung von Wohnbau und Wohnumfeld
-  Raumordnungsverträge mit Zweckbindung der Mittel auch für Aspekte der Lebensqualität
-  Qualität von Wohnbauprojekten sichern; interdisziplinäre Aufstellung des Gestaltungsbeirates

-  Umsetzung der Leitlinie „Qualitätvolles, flächen-, kosten- und energiesparendes Bauen“
-  Mehr Reihenhäuser und verdichteter Flachbau bzw. gekuppelte Bauweisen
-  Leistbarer und qualitätvoller Geschoßwohnungsbau

-  Innovative Konzepte für Nachnutzungen als durchmischte Gebiete z.B. städtebauliche Wettbewerbe für Gewerbebrachen und Stadtteilzentren
-  Wohnungsangebot in der Innenstadt ausbauen

-  Reihenhaushaus- und Doppelhaus-Konzepte für „flexibles Generationenwohnen“
-  Unterstützung neuer Ansätze im Wohnbau z.B. Gemeinschaftsorientierte Wohnbauinitiativen
-  Top-Lagen zum Wohnen im Rahmen der Siedlungsgrenzen





BAULANDENTWICKLUNG – GEWERBE

-  **Zuwachs und Arbeitsplatzsicherung auch in Zukunft**
-  **Zentrumsentwicklung und Nachnutzung**
-  **Gewerbegebiete mit Bedacht auf Lebensqualität**
-  **Grenzen für die Entwicklung erkennen**

-  Standortentwicklung für Zuwachs und Arbeitsplatzsicherung vor dem Hintergrund wirtschaftlicher Zielfelder z.B. Innovation/Technik, Lebensmittel/Biotechnologie
-  Entwicklung von Gewerbebezonen in Umsetzungsphasen
-  Unterstützung von wohnortnahen Arbeitsplätzen

-  Verdichtung statt Expansion; Zentrumsentwicklung in der Innenstadt und in den Stadtteilen

-  Gewerbegebietsentwicklung im Zusammenwirken mit Freizeit und Erholung, technischer Infrastruktur und Umwelt
-  Weiterentwicklung der hochwertigen Unternehmensstandorte
-  Raumordnungsverträge mit Zweckbindung der Mittel für Aspekte der Lebensqualität, Erschließung und Infrastruktur
-  Qualität bei Gewerbeprojekten sichern

-  Infrastrukturelle, ökonomische, naturräumliche und soziale Grenzen berücksichtigen
-  Langfristig interkommunale Betriebsbaugebietsentwicklung forcieren





FREIRAUMENTWICKLUNG

-  **Mehr Grünraum für das Leben in der Stadt**
-  **Freiräume erhalten und neue Freiräume schaffen**
-  **Grünräume, Plätze und Straßen aufwerten**
-  **Wasserbau und Naturschutz im Einklang mit Freizeit, Erholung und Wirtschaft**

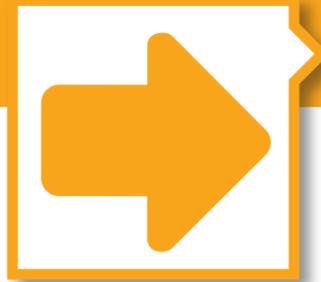
-  Versorgung mit Freiräumen, die dem Bedarf an Spiel, Freizeit und Erholung gerecht werden können
-  Versorgung mit ausreichend großen Flächen für echte Stadtteilparks
-  Familien- und generationengerechte Freiräume
-  Freiraumverbund aus Freizeitwegen und Erholungsräumen erhalten und erweitern

-  Vorbehalt von Flächen für die zukünftige Freiraumversorgung im Zuge der Stadtteilentwicklung
-  Neue Freiräume durch integrierte Planung von Wohnbau und Wohnumfeld
-  Neue Freiräume durch Nachnutzung freiwerdender Flächen (Gewerbebrachen, Sportflächen, Sonderstandorte)
-  Raumordnungsverträge mit Kumulierung und Zweckbindung der Mittel für Freiraumvorsorge

-  Qualitätsoffensive für die Grünräume der Stadt
-  Plätze und Straßen hin zu Freiräumen mit hoher Weg- und Aufenthaltsqualität verbessern

-  Gesamtkonzepte, Gewerbeflächenerweiterung, Wasserbau, Naturschutz und Wegebau verbinden, um Räume zu gewinnen





VEHRKEHRS ENTWICKLUNG

- ➔ **Kurze Wege für städtische Qualität**
- ➔ **Fuß- und Radverkehr stärken**
- ➔ **Öffentlichen Verkehr attraktivieren**
- ➔ **Autoverkehr leiten**

- ➔ Kurze Wege durch engmaschiges Wege- und Straßennetz für die bewegungsaktive Mobilität
- ➔ Kurze Wege durch attraktive Verknüpfungen von Gehen, Radfahren und öffentlichem Personennahverkehr
- ➔ Kurze Wege zum hochrangigen Netz für den motorisierten Verkehr
- ➔ Verkehrssparende Siedlungsentwicklung, durchlässige Stadtteile
- ➔ Leitsysteme für alle Verkehrsarten überarbeiten

- ➔ Erhöhung des Anteils der Fußgänger
- ➔ Erhöhung des Fahrrad-Anteils
- ➔ Mängel in den Routen insbesondere vom Zentrum in die Stadtteile beseitigen
- ➔ Bike & Ride; Schnittstellen Radverkehr und öffentlicher Personennahverkehr verbessern

- ➔ Erhöhung des Anteils öffentlicher Personennahverkehr
- ➔ Netz des öffentlichen Verkehrs optimieren und Taktfrequenz verdichten
- ➔ Anbindung des städtischen an den regionalen Personennahverkehr
- ➔ Innovative Konzepte für Mobilität prüfen

- ➔ Langfristig Reduktion des Autoverkehrs in der Stadt
- ➔ Zubringer zum hochrangigen Netz als Verkehrsflächen mit Bedeutung ausweisen



INNENSTADT



Wohnen und Arbeiten durch Nachnutzung

- Nachnutzung von Gewerbeflächen zwischen Adlerstraße / Roseggerstraße und Osttangente; ev. Städtebaulicher Wettbewerb

Neugestaltung Fußgängerzonen

- Attraktivierung durch neue Pflasterung, Möblierung und Beleuchtung

Flächen für Handel zwischen 500 und 2000 m²

- Neues Beihilfenmodell für Projektentwicklungen; Finanzielle Ablöse von Geschäftsflächen

Zusammenwirken von Wohn-, Freizeit- und Arbeitsbereichen

- Standortentwicklung für nahversorgende und arbeitsplatzintensive Betriebe im wohnungsnahen Umfeld

Geh- und Radwegverbindungen erweitern

- Geh- und Radweg zwischen Ledererturm / Herminenhof-Tiergarten / Bauernstraße planen

Fußgängerzone erhalten und erweitern

- Minoritenplatz als Fußgängerzone ausbauen

Qualitätvoller Wohnbau durch Verdichtung

- Mehrgeschossige Wohnbauprojekte in der Innenstadt

Altbau vor Neubau

- Generationen- und familiengerechte Wohnprojekte in saniertem Altbau
- Innenhöfe erhalten
- Nachrüstung von Balkonen, Terrassen und Aufzügen
- Innovative Lösungen unterstützen z.B. Gemeinschaftsorientierte Wohnbauinitiativen

Potentialanalyse „Wohnen in der Innenstadt 2025“

- Potentialanalyse samt Wohnungsmarktbeobachtung und Entwicklung neuer Anreiz-Instrumentarien

Alles vorhanden, was täglich gebraucht wird

- Nahversorgung der BewohnerInnen fokussieren
- Gewerbliche Vielfalt unterstützen
- Breites Konsumangebot und neue Arbeitsplätze stärken

Branchenmix

- Flächenbevorratung, Adaptierung der Förderung, „Business-Streetworker“ (Management)

Bildungsstandort Innenstadt

- NMS, HAK, HTL, FH, berufsbegleitende Bildungseinrichtungen ausbauen
- Wohnraum für Studierende anbieten

Nachnutzung gewerblicher Leerstände

- Gewerbliche Leerstände als innovative Dienstleistung-, Handels- und Wohnstandorte nachnutzen
- „CoWorking Spaces“

Mehr Freiraumqualität

- Erhalt der Innenhöfe als wohnungsbezogene Freiräume
- Verbesserung der Plätze und Straßen hinsichtlich der Weg- und Aufenthaltsqualität
- Verbesserung der Parks gemäß ihrer innerstädtischen Bedeutung

Mehr Grün für Lebensqualität

- Strategisches Instrument für die Verminderung des Freiraumdefizits beauftragen
- Nachnutzungen als Freiraum im Falle von Nutzungsänderungen

Umwegverkehr reduzieren

- Verbindung West-Ost verbessern
- Öffnung der Einbahnen laut Innenstadt-Verkehrskonzept 2007 prüfen

Stellplätze auf der Oberfläche reduzieren zugunsten Flächen für Gehen und Radfahren

- Angebot in Hoch- und Tiefgaragen für Bewohner ausweiten
- Parkplätze am Rand der Innenstadt

INNENSTADT – MESSEAREAL



Kerngebiet Lokalbahnhof

- Wohnbau und Büros in Blockrandbauweise optional mit Geschäften im Erdgeschoss

Geh- und Radwegverbindungen erweitern

- Geh- und Radweg zwischen Ledererturm / Herminenhof-Tiergarten / Bauernstraße planen

„Wirtschaftspark-Zentrum“ erweitern

- Dienstleistungszentrum erweitern
- Nachnutzung „Herrenhaus Fritsch“

Sichere Anbindung und attraktiver Zugang

- Zugang zum Messegelände mit Gehsteigverbreiterung, Außen-gestaltung, Stellplätzen und ganzjähriger Zufahrt zum Welldorado

Messestandort stärken

- Zubau im Westen des bestehenden Messezentrums
- Langfristig Trabrennbahn verlegen

Fest- und Feierplatz beim Volksgarten

- Konzept und Gestaltungswettbewerb

Qualitätsvolle Verbindungs-routen herstellen

- Fahrbahnverlauf ändern und neuen Geh- und Radweg vom Welios zur Traun umsetzen
- Neue Verkehrsführung im Messegelände prüfen
- Traunuferstraße vor Kletterhalle verkehrsberuhigen
- Geh- und Radwegachse auf der Traun-Promenade verbreitern, gestalten und verkehrsberuhigen

Arrondierung Volksgarten

- Ausführungsplanung und Herstellung auf Basis des vorhandenen Konzeptes;
- Volksgarten und Volksgartenteich vereinigen

Freizeit- und Erholungsachse Traunufer

- Promenade am Traunufer zwischen Museumssteg und Eisenbahnbrücke gestalten
- Ausweitung der Promenade zu einem Park
- Langfristig: Messegelände Ost als Park mit punktuellen Bauprojekten für öffentliche Nutzung

Portalfunktion stärken

- Vorplatz Welldorado / Museumssteg gestalten

PERNAU



Flächen für Stadtteilpark vorbehalten

- Vorbehaltsflächen für echte Stadtteilparks vorsehen

Geschosswohnungsbau erneuern

- Sanierung und Neubau

Verkehrssparende Siedlungsentwicklung

- Hierarchisches, durchlässiges, engmaschiges Straßen- und Wegenetz vorsehen
- Verknüpfte Geh- und Radwege
- Ausreichend breite Straßenprofile für Gehsteige und Baumstreifen

Weg- und Aufenthaltsqualität steigern

- Tempo reduzieren, Querungen erleichtern
- Gehsteige und Baumstreifen im Straßenraum bedarfsgerecht nachrüsten
- Insbesondere bei höherrangigen Erschließungen und im Bereich der Betriebsbauflächen

Zentrumsbildung

- Durchmischtes Stadtteilzentrum Pernaau und Stadteilerneuerung
- Arbeiten und leben im Stadtteil
- Stadtteilentwicklungskonzept erstellen
- Kindergarten Erneuerung

Erweiterung entlang der Siedlungsgrenzen

- Erweiterung in Phasen gemäß der Leitlinie „Qualitätsvolles, flächen-, kosten- und energiesparendes Bauen“
- Vorrangig Reihenhäuser und verdichteter Flachbau bzw. gekuppelte Bauweisen
- Hausbau in gesteigerter städtebaulicher Dichte

Flächen für Stadtteilpark vorbehalten

- Vorbehaltsflächen für echte Stadtteilparks vorsehen

Betriebsbauflächen nachnutzen

- Frei werdende Betriebsbauflächen für Erweiterung und Neuansiedelung nutzen; insb. im „Industriegebiet“

Geschosswohnungsbau erneuern

- Sanierung und Neubau

Baulandmobilisierung

- Bauland zum Wohnen im Widmungszweck konsumieren
- Konsequente Umsetzung der Raumordnungsverträge
- Baulücken schließen

Betriebsbauflächen mobilisieren

- Nicht konsumierte Betriebsbauflächen für Erweiterung und Neuansiedelung priorisieren

Parks verbessern

- Qualitätsoffensive für die wohnungs- bzw. siedlungsbezogenen Parks in der Pernaau

Geh- und Radrouten verdichten

- Geh- und Radrouten in die Stadtteile und an den Stadtrand abseits der Traunufer-Radroute

Integrierte Planung von Wohnbau und Wohnumfeld

- Raumordnungsverträge mit Zweckbindung der Mittel auch für Aspekte der Lebensqualität

Bachlauf erlebbar machen

- Pufferbereiche sichern und öffentlich zugänglich machen
- Freizeit- und Erholungswege entlang der Bachläufe erhalten und planen

Familien- und generationengerechtes Wohnen

- Reihenhäuser- und Doppelhaus-Konzepte für „flexibles Generationenwohnen“

SCHAFWIESEN



Betriebsbauflächen entlang der B1 weiter entwickeln

- Lückenschluss, Verdichtung und Arrondierung im Bereich bestehender Betriebsbauflächen

Grünzüge erhalten

- Flurgehölzstreifen, Raine, Bachläufe und Bachbegleitgehölze erhalten

Entwicklung innerhalb der Siedlungsgrenzen

- Lückenschluss nur innerhalb der Siedlungsgrenze
- Keine Erweiterung angrenzend an „dörfliche Strukturen“
- Bebauungsplan für Bauparzellen
- Übergänge zur Kulturlandschaft

Entwicklung innerhalb der Siedlungsgrenzen

- Lückenschluss nur innerhalb der Siedlungsgrenze
- Keine Erweiterung angrenzend an „dörfliche Strukturen“
- Bebauungsplan für Bauparzellen
- Übergänge zur Kulturlandschaft

Grünzüge und Bachläufe erlebbar machen

- Pufferbereiche sichern und öffentlich zugänglich machen
- Freizeit- und Erholungswege entlang der Flurgehölzstreifen, Raine, Bachläufe erhalten und planen

Freizeit- und Erholungsachse Traun

- Weg- und Aufenthaltsqualität auf der Dammkrone erhalten und Ausstattung verbessern
- Punktuelle Zugänge zur Traun ermöglichen

Geschosswohnungsbau erneuern

- Sanierung und Neubau

Erweiterung entlang der Siedlungsgrenzen

- Erweiterung in Phasen gemäß der Leitlinie „Qualitätsvolles, flächen-, kosten- und energiesparendes Bauen“
- Vorrangig Reihenhäuser und verdichteter Flachbau bzw. gekuppelte Bauweisen
- Hausbau in gesteigerter städtebaulicher Dichte

Voraussetzungen nutzen

- Ansiedlung ökovertäglicher Betriebe, die Abwärme brauchen und eine hohe Energiedichte haben

Barrieren überwinden

- Geh- und Radfahrsteg über die Traun in Kooperation mit Land OÖ und Gemeinde Schleißheim prüfen

Betriebsbauflächen mobilisieren und arrondieren

- Nicht konsumierte Betriebsbauflächen für Erweiterung und Neuansiedelung priorisieren

Landschaftsschutz durch Landbewirtschaftung

- Kooperation mit Landwirten beim Erhalt von Landschaftsstrukturen und Biotopflächen

Wege und Straßen verbessern

- Tempo reduzieren, Querungen erleichtern
- Alleen, Baumreihen sowie Radwege und Gehsteige bedarfsgerecht nachrüsten insbesondere bei höherrangigen Erschließungen und im Bereich der Betriebsbauflächen

Urbane Landwirtschaft

- Vorrangflächen für Landbau für Direktvermarktung und gemeinschaftsorientierte Modellen z.B. Selbsternte-Felder, Gemeinschaftsgärten

Geh- und Radrouten verdichten

- Geh- und Radrouten in die Stadtteile und an den Stadtrand abseits des Traunufer-Radrouten

Grüne Mitte in der Siedlung

- Plätze bzw. Treffpunkte ausgehend von der vorhandenen Grünraum-Ausstattung und den Kulturdenkmälern vorsehen

LICHTENEG



Lückenschluss im Siedlungsbereich

- Erweiterung in Phasen gemäß der Leitlinie „Qualitätsvolles, flächen-, kosten- und energiesparendes Bauen“
- Vorrangig Reihenhäuser und verdichteter Flachbau bzw. gekuppelte Bauweisen

Flächen für Parks und Freizeiteinrichtungen vorbehalten

- Vorbehaltsflächen für Siedlungsparks, Stadtteilparks und Freizeiteinrichtungen vorsehen

Durchmischte Nachnutzung

- Wohnen und arbeiten im Umfeld der ehemaligen Dragonerkaserne

Freiraum Schlosspark Lichtenenegg

- Ausstattung als Park verbessern; Einbindung in Geh- und Radwegnetz; Sanierung Eingangstor St. Stefan Straße

Gewerbestandort

- Vorhandene Bereiche insbesondere für Dienstleistung weiterentwickeln

Erweiterung entlang der Siedlungsgrenze

- Erweiterung in Phasen gemäß der Leitlinie „Qualitätsvolles, flächen-, kosten- und energiesparendes Bauen“
- Vorrangig Reihenhäuser und verdichteter Flachbau bzw. gekuppelte Bauweisen
- Hausbau in gesteigerter städtebaulicher Dichte

Flächen für Parks und Freizeiteinrichtungen vorbehalten

- Vorbehaltsflächen für Siedlungsparks, Stadtteilparks und Freizeiteinrichtungen vorsehen

Familien- und generationengerechtes Wohnen

- Reihenhäuser- und Doppelhaus-Konzepte für „flexibles Generationenwohnen“

Parks verbessern

- Qualitätsoffensive für die wohnungs- bzw. siedlungsbezogenen Parks in der Lichtenegg

Weg- und Aufenthaltsqualität steigern

- Tempo reduzieren, Querungen erleichtern
- Gehsteige und Baumstreifen im Straßenraum bedarfsgerecht nachrüsten
- Insbesondere bei höherrangigen Erschließungen

Geh- und Radrouten verdichten

- Geh- und Radrouten in die Stadtteile und an den Stadtrand

LICHTENEGG - NOITZMÜHLE



Erweiterung entlang der Siedlungsgrenze

- Erweiterung in Phasen gemäß der Leitlinie „Qualitätsvolles, flächen-, kosten- und energiesparendes Bauen“
- Vorrangig Reihenhäuser und verdichteter Flachbau bzw. gekuppelte Bauweisen
- Hausbau in gesteigerter städtebaulicher Dichte

Alten- und Pflegeheim & betreutes Wohnen

- Umsetzung im Sinne des Stadtteilentwicklungskonzept Noitzmühle

Zentrumsentwicklung

- Durchmischtes Stadtteilzentrum „Kernzone Neu“ gemäß Stadtteilentwicklungskonzept Noitzmühle entwickeln

Verbesserung im Bestand

- Sanierungen und Hebung des Qualitätsstandards im Geschosswohnungsbau und im Wohnumfeld

Bachlauf erlebbar machen

- Pufferbereiche sichern und öffentlich zugänglich machen
- Bachläufe und Bachbegleitgehölze erhalten
- Freizeit- und Erholungswege entlang des Mühlbaches planen

Naturraum Westspange

- Fläche auf dem Tunnel der Westspange als naturnaher Erholungsraum

Freizeit und Erholungsraum Traunauen

- Freizeit- und Erholungsnutzung im Einklang mit Naturschutz erhalten
- Besucherlenkung und Radwegführung prüfen

Erweiterung entlang der Siedlungsgrenze

- Erweiterung in Phasen gemäß der Leitlinie „Qualitätsvolles, flächen-, kosten- und energiesparendes Bauen“
- Vorrangig Reihenhäuser und verdichteter Flachbau bzw. gekuppelte Bauweisen
- Hausbau in gesteigerter städtebaulicher Dichte

Integrierte Planung von Wohnbau und Wohnumfeld

- Raumordnungsverträge mit Zweckbindung der Mittel für Aspekte der Lebensqualität
- Bebauungsplan für Bauparzellen

Verbesserung im Bestand

- Sanierungen und Hebung des Qualitätsstandards im Geschosswohnungsbau und im Wohnumfeld

Freiräume verbessern

- Qualitätsoffensive für die wohnungs- bzw. siedlungsbezogenen Grünanlagen in der Noitzmühle
- Freiraumentwicklung gemäß Stadtteilentwicklungskonzept Noitzmühle
- „Freiraum-Verbund“ von Parks, Spielplätzen, naturnahen Erholungsflächen und Traunauen planen

Weg- und Aufenthaltsqualität steigern

- Tempo reduzieren, Querungen erleichtern
- Gehsteige und Baumstreifen im Straßenraum bedarfsgerecht nachrüsten
- Insbesondere bei höherrangigen Erschließungen

Baulandmobilisierung

- Bauland zum Wohnen im Widmungszweck konsumieren
- Konsequente Umsetzung der Raumordnungsverträge
- Baulücken schließen

Geh- und Radrouten verdichten

- Geh- und Radrouten in die Stadtteile und an den Stadtrand

WAIDHAUSEN



Erweiterung entlang der Siedlungsgrenze

- Erweiterung in Phasen gemäß der Leitlinie „Qualitätsvolles, flächen-, kosten- und energiesparendes Bauen“
- Vorrangig Reihenhäuser und verdichteter Flachbau bzw. gekuppelte Bauweisen
- Übergänge zur Kulturlandschaft bzw. zum Natura-2000-Gebiet

Bundesstraße B1

- 4-spüriger Ausbau erwünscht

Bachlauf erlebbar machen

- Pufferbereiche sichern und öffentlich zugänglich machen
- Bachläufe und Bachbegleitgehölze erhalten
- Freizeit- und Erholungswege entlang des Mühlbaches planen

Gewerbeflächen im Bereich Autobahnknoten

- Lückenschluss und Erweiterung im Bereich bestehender Betriebsbauflächen an der hochrangigen Erschließung

Entwicklung der Geschäftsgebiete

- Erweiterung der Gesamtverkaufsflächen am Stadtrand eingrenzen

Freizeit und Erholungsraum Traunauen

- Freizeit- und Erholungsnutzung im Einklang mit Naturschutz erhalten
- Besucherlenkung und Radwegführung prüfen

Entwicklung innerhalb der Siedlungsgrenzen

- Lückenschluss nur innerhalb der Siedlungsgrenze
- Keine Erweiterung angrenzend an „dörfliche Strukturen“
- Bebauungsplan für Bauparzellen
- Übergänge zur Kulturlandschaft bzw. zum Natura-2000-Gebiet

Abbauflächen nachnutzen

- Langfristige Erweiterung mit Betriebsbaugeländen auf ehemaligen Abbaustandorten

Landschaftsschutz durch Landwirtschaft

- Kooperation mit Landwirten beim Erhalt von Landschaftsstrukturen und Biotopflächen

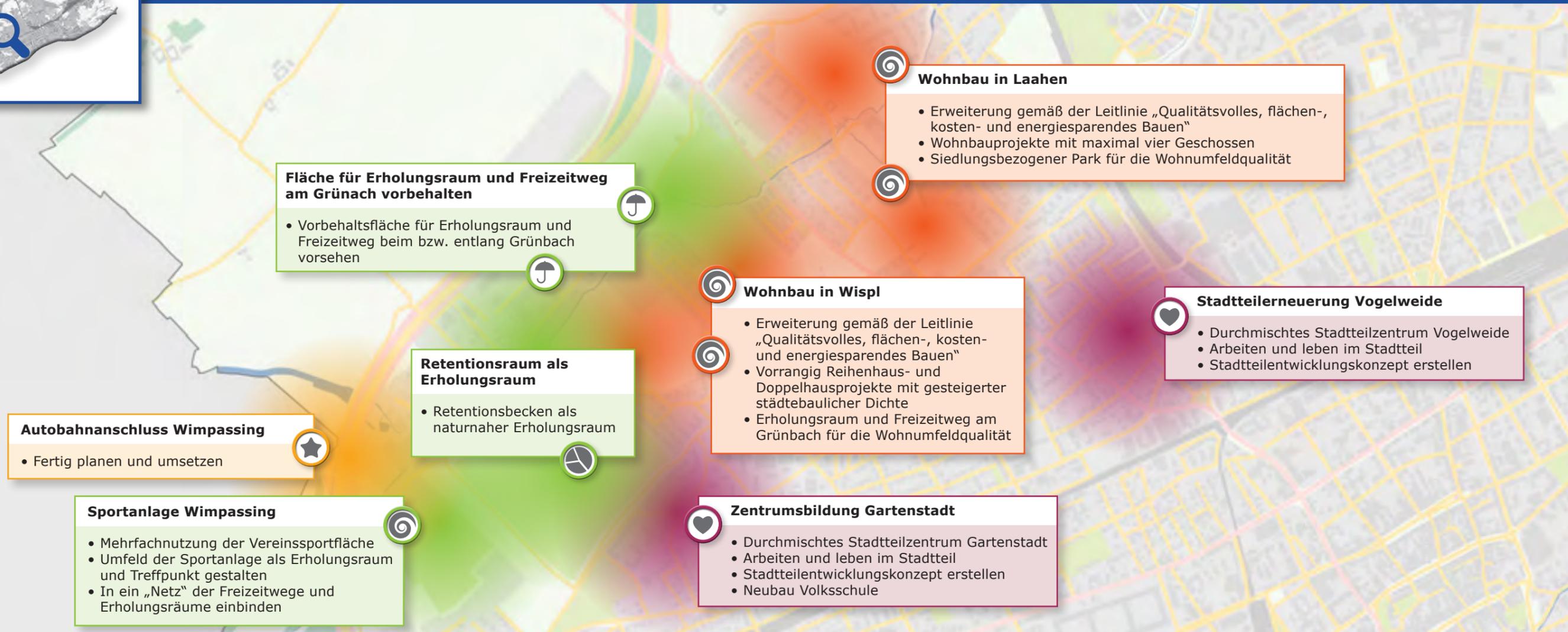
Weg- und Aufenthaltsqualität steigern

- Gehsteige und Baumstreifen im Straßenraum bedarfsgerecht nachrüsten

Geh- und Radrouten verdichten

- Geh- und Radrouten in die Stadtteile und an den Stadtrand

VOGELWEIDE – LAAHEN



Integrierte Planung von Wohnbau und Wohnumfeld

- Raumordnungsverträge mit Zweckbindung der Mittel für Aspekte der Lebensqualität
- Bebauungsplan für bestehende Bauparzellen

Familien- und generationengerechtes Wohnen

- Reihenhaus- und Doppelhaus-Konzepte für „flexibles Generationenwohnen“

Parks und Plätze verbessern

- Qualitätsoffensive für die wohnungs- und siedlungsbezogenen Parks sowie für die öffentlichen Plätze in der Vogelweide

Weg- und Aufenthaltsqualität steigern

- Tempo reduzieren, Querungen erleichtern
- Gehsteige und Baumstreifen im Straßenraum bedarfsgerecht nachrüsten
- Insbesondere bei höherrangigen Erschließungen

Baulandmobilisierung

- Bauland zum Wohnen im Widmungszweck konsumieren
- Konsequente Umsetzung der Raumordnungsverträge
- Baulücken schließen

Geh- und Radrouten verdichten

- Geh- und Radrouten in die Stadtteile und in die Kulturlandschaft

OBERTHAN



Erholungsraum „Welser Linet“

- „Welser Linet“ als Erholungswald bewahren

Entwicklung innerhalb der Siedlungsgrenzen

- Lückenschluss nur innerhalb der Siedlungsgrenze
- Bebauungsplan für Bauparzellen
- Übergänge zur Kulturlandschaft

Entwicklung innerhalb der Siedlungsgrenzen

- Lückenschluss nur innerhalb der Siedlungsgrenze
- Arrondierungen
- Bebauungsplan für Bauparzellen
- Übergänge zur Kulturlandschaft

Fläche für Erholungsraum bzw. Freizeiteinrichtung vorbehalten

- Vorbehaltsfläche für Erholungsraum oder Freizeiteinrichtung vorsehen

Freizeitwege und Erholungsräume Oberthan

- Grünzonen planen als „Rahmen“ für Gewerbeflächen und als „Ränder“ der Siedlungsbereiche
- Freizeitwege entlang vorhandener Strukturen in der Kulturlandschaft

Gewerbezone Oberthan

- Anbindung an Autobahn und Umsetzungsphasen
- Im Vorfeld Rahmenplanung für Grünzonen mit Freizeitwegen, Wasserbau und Erschließung

Autobahnanschluss Wimpassing

- Fertig planen und umsetzen

Baulandmobilisierung

- Bauland zum Wohnen im Widmungszweck konsumieren
- Konsequente Umsetzung der Raumordnungsverträge
- Baulücken schließen

Gewerbegebiete außerhalb der Autobahn

- In Oberthan (Gewerbezone 2020/I) und in Puchberg (Gewerbezone 2020/II)
- Unmittelbar an der Autobahn mit Anschluss an das hochrangige Verkehrsnetz
- Umsetzungsphasen prüfen
- Im Vorfeld Rahmenplanung für Verkehr, Bebauung, Wasserbau, Naturschutz und Wegebau
- Standortentwicklung vor dem Hintergrund wirtschaftlicher Zielfelder

Grünzonen, Freizeitwege und Erholungsräume außerhalb der Autobahn

- Grünzonen als „Rahmen“ für Gewerbeflächen, als „Ränder“ der Siedlungsbereiche und als „Räume“ für Freizeitwege
- Vorsorgliche Rahmenplanung für Verkehr, Bebauung, Wasserbau, Naturschutz und Wegebau
- „Welser Kante“ als Landschaftsstruktur erhalten
- „Welser Linet“ als Erholungswald bewahren

Landschaftsschutz durch Landbewirtschaftung

- Kooperation mit Landwirten beim Erhalt von Landschaftsstrukturen und Biotopflächen

Grüne Mitte in der Siedlung

- In den Siedlungen außerhalb der Autobahn Plätze bzw. Treffpunkte ausgehend von der vorhandenen Grünraum-Ausstattung und den Kulturdenkmälern vorsehen

Urbane Landwirtschaft

- Vorrangflächen für Landbau für Direktvermarktung und gemeinschaftsorientierte Modellen z.B. Selbsternte-Felder, Gemeinschaftsgärten

Neue Erschließung außerhalb der Autobahn

- Erschließung für Gewerbeflächen nahe an der Autobahn mit Anschlüssen an das hochrangige Verkehrsnetz
- Trasse für Verkehrsführung zwischen Fernreitherstraße / Vogelweiderstraße vorbehalten
- Vorsorgliche Rahmenplanung für Verkehr, Bebauung, Wasserbau, Naturschutz und Wegebau

Weg- und Aufenthaltsqualität steigern

- Gehsteige und Baumstreifen im Straßenraum bedarfsgerecht nachrüsten

Geh- und Radrouten verdichten

- Geh- und Radrouten in die Stadtteile und an den Stadtrand

NEUSTADT



Erweiterung entlang der Siedlungsgrenze

- Erweiterung in Phasen gemäß der Leitlinie „Qualitätsvolles, flächen-, kosten- und energiesparendes Bauen“
- Vorrangig Reihenhäuser und verdichteter Flachbau bzw. gekuppelte Bauweisen
- Hausbau in gesteigerter städtebaulicher Dichte

Freizeit-Zentrum Mautstadion

- Mehrfachnutzung der Vereinssportfläche
- Teilbereiche „veröffentlichen“, Kleingartenfläche als Park nachnutzen
- Freizeit-Zentrum für Sportaktivitäten bzw. als Stadtteilpark ausstatten
- In ein „Netz“ der Freizeitwege und Erholungsräume einbinden

Zentrumsentwicklung

- Durchmischtes Stadtteilzentrum Neustadt-Süd und Stadteilerneuerung
- Arbeiten und leben im Stadtteil
- Stadtteilentwicklungskonzept erstellen

Lückenschluss im Siedlungsbereich

- Lückenschluss gemäß der Leitlinie „Qualitätsvolles, flächen-, kosten- und energiesparendes Bauen“
- Vorrangig Reihenhäuser und verdichteter Flachbau bzw. gekuppelte Bauweisen
- Hausbau in gesteigerter städtebaulicher Dichte

Fläche für Park am Bach vorbehalten

- Vorbehaltsfläche für Stadtteilpark mit Anbindung an den Grünbach vorsehen

Fläche für Park vorbehalten

- Vorbehaltsfläche für Stadtteilpark vorsehen

Naturraum als Erholungsraum

- Natura-2000-Gebiet als Freizeit- und Erholungsraum für die Welsler Bevölkerung
- Nördlichen Abschnitt „Güpl“ als naturnahen Erholungsraum ausstatten
- Biotopeigenschaften erhalten, Besucherlenkung, Nutzung einschränken, Naturschutz vermitteln

Ausbau Gewerbeflächen im Bereich Terminalstraße

- Neue Gewerbeflächen entwickeln
- Frei werdende Flächen als Gewerbestandorte nachnutzen

Friedhof

- Verbesserungen und Erweiterungen konzipieren
- Friedhof als Ruheort und Freiraum weiterentwickeln

Lückenschluss im Geschosswohnungsbau

- Geschosswohnungsbau gemäß Leitlinie „Qualitätsvolles, flächen-, kosten- und energiesparendes Bauen“

Ruhenden Verkehr neu organisieren

- Stellplatzsituation zwischen Bahnhof und Klinikum lösen
- Parkdeck beim Bahnhof

Verdichtung im Bestand

- Qualitätsvolle Nachverdichtung im Hausbau mit gesteigerter städtebaulicher Dichte

Integrierte Planung von Wohnbau und Wohnumfeld

- Raumordnungsverträge mit Zweckbindung der Mittel für Aspekte der Lebensqualität
- Bebauungsplan für Bauparzellen

Baulandmobilisierung

- Bauland zum Wohnen im Widmungszweck konsumieren
- Konsequente Umsetzung der Raumordnungsverträge
- Baulücken schließen

Familien- und generationengerechtes Wohnen

- Reihenhäuser- und Doppelhaus-Konzepte für „flexibles Generationenwohnen“

Parks und Plätze verbessern

- Qualitätsoffensive für die wohnungs- und siedlungsbezogenen Parks sowie für die öffentlichen Plätze in der Neustadt

Auf angenehmen und sicheren Wegen unterwegs

- Geh- und Radrouten in die Stadtteile und an den Stadtrand
- Radweganbindung „Güpl“

Verbindungsrouen verbessern

- Straßen und Wege bedarfsgerecht mit Gehsteigen, Alleen bzw. Baumreihen ausstatten
- „Gründerzeitliches“ Alleen-System revitalisieren

PUCHBERG – ROITHEN



Entwicklung innerhalb der Siedlungsgrenzen

- Lückenschluss nur innerhalb der Siedlungsgrenze
- Arrondierungen
- Bebauungsplan für Bauparzellen
- Übergänge zur Kulturlandschaft

Freizeitwege und Erholungsräume Puchberg

- Grünzonen planen als „Rahmen“ für Gewerbeflächen und als „Ränder“ der Siedlungsbereiche
- Freizeitwege entlang vorhandener Strukturen in der Kulturlandschaft

Fläche für Erholungsraum vorbehalten

- Vorbehaltsfläche für Erholungsraum vorsehen

Freizeitwege und Erholungsräume Puchberg

- Grünzonen planen als „Rahmen“ für Gewerbeflächen und als „Ränder“ der Siedlungsbereiche
- Freizeitwege entlang vorhandener Strukturen in der Kulturlandschaft

Fläche für Erholungsraum vorbehalten

- Vorbehaltsfläche für Erholungsraum vorsehen

Gewerbezone Puchberg

- Ergänzend zur Gewerbezone in Oberthan
- Anbindung an Autobahn und Umsetzungsphasen
- Im Vorfeld Rahmenplanung für Grünzonen mit Freizeitwegen, Wasserbau und Erschließung

Erweiterung entlang der Siedlungsgrenze

- Erweiterung in Phasen gemäß der Leitlinie „Qualitätsvolles, flächen-, kosten- und energiesparendes Bauen“
- Vorrangig Reihenhäuser und verdichteter Flachbau bzw. gekuppelte Bauweisen
- Hausbau in gesteigerter städtebaulicher Dichte
- Konzepte für „flexibles Generationenwohnen“

Baulandmobilisierung

- Bauland zum Wohnen im Widmungszweck konsumieren
- Konsequente Umsetzung der Raumordnungsverträge
- Baulücken schließen

Gewerbegebiete außerhalb der Autobahn

- In Oberthan (Gewerbezone 2020/I) und in Puchberg (Gewerbezone 2020/II)
- Unmittelbar an der Autobahn mit Anschluss an das hochrangige Verkehrsnetz
- Umsetzungsphasen prüfen
- Im Vorfeld Rahmenplanung für Verkehr, Bebauung, Wasserbau, Naturschutz und Wegebau
- Standortentwicklung vor dem Hintergrund wirtschaftlicher Zielfelder

Grünzonen, Freizeitwege und Erholungsräume außerhalb der Autobahn

- Grünzonen als „Rahmen“ für Gewerbeflächen, als „Ränder“ der Siedlungsbereiche und als „Räume“ für Freizeitwege
- Vorsorgliche Rahmenplanung für Verkehr, Bebauung, Wasserbau, Naturschutz und Wegebau
- „Welser Linet“ als Erholungswald bewahren

Grüne Mitte in der Siedlung

- In den Siedlungen außerhalb der Autobahn Plätze bzw. Treffpunkte ausgehend von der vorhandenen Grünraum-Ausstattung und den Kulturdenkmälern vorsehen

Landschaftsschutz durch Landwirtschaft

- Kooperation mit Landwirten beim Erhalt von Landschaftsstrukturen und Biotopflächen

Urbane Landwirtschaft

- Vorrangflächen für Landbau für Direktvermarktung und gemeinschaftsorientierte Modellen z.B. Selbsternte-Felder, Gemeinschaftsgärten

Neue Erschließung außerhalb der Autobahn

- Erschließung für Gewerbeflächen nahe an der Autobahn mit Anschlüssen an das hochrangige Verkehrsnetz
- Trasse für Verkehrsführung zwischen Wallererstraße / Griebkrchnerstraße / Eferdingerstraße vorbehalten
- Vorsorgliche Rahmenplanung für Verkehr, Bebauung, Wasserbau, Naturschutz und Wegebau

Weg- und Aufenthaltsqualität steigern

- Gehsteige und Baumstreifen im Straßenraum bedarfsgerecht nachrüsten

Geh- und Radrouten verdichten

- Geh- und Radrouten in die Stadtteile und an den Stadtrand

BEVÖLKERUNG

Bevölkerungsentwicklung

Geburtenbilanz und Wanderungsbilanz 2002 bis 2012

Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung			Wanderungsbewegungen			Bevölkerungsstand	
	Geboren	Gestorben	Bilanz	Zuwanderung	Abwanderung	Bilanz	Anwesende Bevölkerung	Wohnbevölkerung
2002	644	515	129	4.277	3.620	657	59.821	57.579
2012	606	546	60	6.781	6.494	287	63.128	60.076

Quelle: Magistrat der Stadt Wels, 2013: Statistisches Jahrbuch 2012

Wanderungsraten 2002 / 2008

	Binnenzuwanderungsrate	Binnenabwanderungsrate	Binnenwanderungssaldo
	% der Wohnbevölkerung		
Wels	3,93	4,18	-0,25
	Internationale Zuwanderungsrate	Internationale Abwanderungsrate	Internationaler Wanderungssaldo
Wels	1,45	1,04	0,42

Quelle: ÖROK (Hg.), 2010: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Österreich 2010-2030 mit Ausblick bis 2050

- Positive Geburtenbilanz und positive Wanderungsbilanz 2002 bis 2012
- Saldo -0,25 % der Wohnbevölkerung im Bereich der Binnenwanderung 2002 bis 2008
- Abwanderung insbesondere ins Umland; Prozess der Suburbanisierung
- Saldo 0,42 % der Wohnbevölkerung im Bereich der internationalen Wanderung 2002 bis 2008
- Anwesende Bevölkerung umfasst Personen mit Hauptwohnsitz; inkludiert sind nichtösterreichische Staatsbürger mit Meldung Nebenwohnsitz

Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsprognose 2009 bis 2050

Wels	2009	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Gesamt	58.542	58.877	60.732	62.409	63.695	64.806	65.726	66.547	67.267	67.846
Veränderung	335	330	378	270	234	191	175	157	131	92
%	100	100,6	103,7	106,6	108,8	110,7	112,3	113,7	114,9	115,9
0-14	9.619	9.531	9.337	9.523	9.737	9.872	9.828	9.711	9.644	9.677
0-19	13.084	13.100	12.873	12.820	13.012	13.184	13.252	13.186	13.096	13.078
15-18	3.465	3.569	3.536	3.297	3.275	3.312	3.687	3.475	3.452	3.401
20-64	35.804	35.942	37.292	38.130	37.961	37.267	36.644	36.697	37.091	37.191
20-44	20.753	20.662	20.643	20.900	20.989	20.743	20.563	20.416	20.493	20.676
45-64	15.051	15.280	16.649	17.230	16.972	16.524	16.081	16.281	16.598	16.515
65 +	9.654	9.835	10.587	11.459	12.722	14.355	15.830	16.664	17.080	17.577
85 +	1.263	1.285	1.383	1.398	1.600	2.104	2.338	2.590	3.061	3.692

Quelle: ÖROK (Hg.), 2010: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Österreich 2010-2030 mit Ausblick bis 2050

- Anzahl der Kinder und Jugendlichen im Alter bis zu 19 Jahren nimmt bundesweit ab
- Erwerbspotential d.h. Bevölkerung im Alter von 20 bis 64 Jahren stagniert bzw. sinkt
- Bevölkerung im Alter von 65 und mehr Jahren wird in Zukunft weiter steigen. Besonders stark wachsen wird die Gruppe der über 85-jährigen
- Bevölkerungswachstum nahezu ausschließlich durch internationale Zuwanderung

Bevölkerungsverteilung

Anwesende Bevölkerung nach Altersgruppen und Stadtteilen

Zählbezirk (Stadtteil)	Altersgruppen							Summe
	bis 5	6 - 14	15 - 18	19 - 29	30 - 49	50 - 59	60 +	
Innere Stadt	416	548	333	1361	2161	852	1775	7446
Lichtenegg	837	1304	817	1724	3702	1779	2793	12956
Vogelweide	804	1359	859	1798	4044	2067	3646	14577
Neustadt	802	1231	835	1784	3779	1816	2684	12931
Pernau	461	698	505	996	2172	1207	1839	7878
Waidhausen	15	35	14	44	123	61	122	414
Oberthan	28	73	49	58	181	114	135	638
Puchberg	110	194	123	221	632	334	467	2081
Schafwiesen	64	96	88	137	330	196	244	1155
Gesamt	3537	5538	3623	8123	17124	8426	13705	60076
in %	5,89%	9,22%	6,03%	13,52%	28,50%	14,03%	22,81%	100%

Quelle: Magistrat der Stadt Wels, 2013: Statistisches Jahrbuch 2012

Anwesende Bevölkerung nach Haushaltsgrößen bzw. Haushaltsklassen

Zählbezirk (Stadtteil)	Haushaltsklasse			Haushalte	Ø Haushaltgröße
	EPH	ZPH	MPH	Gesamt	Pers. / H.
Innere Stadt	2156	1015	906	4077	1,83
Lichtenegg	2574	1850	1806	6230	2,02
Vogelweide	2984	2197	2021	7202	2,02
Neustadt	2583	1653	1947	6183	2,09
Pernau	1573	1004	1167	3744	2,1
Waidhausen	68	62	66	196	2,11
Oberthan	49	58	127	234	2,73
Puchberg	222	234	386	842	2,47
Schafwiesen	101	136	209	446	2,59
Gesamt	12310	8209	8635	29154	2,06
in %	42,22%	28,16%	29,62%	100,00%	

Quelle: Magistrat der Stadt Wels, 2013: Statistisches Jahrbuch 2012; erweitert um eigene Auswertung SVP (02.2014)

- Stärkste Gruppe sind die Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre („Baby-Boom“)
- 70,38% der Haushalte sind Ein- und Zweipersonenhaushalte!
- 29,62% der Haushalte sind „Familienhaushalte“ (MPH)!
- Dicht bebaute Stadtteile mit großem GWB-Anteil (Innenstadt, Lichtenegg, Vogelweide, Neustadt):
 - überwiegend EPH
 - ZPH und MPH annähernd gleich
- Stadtteilen mit großem EFH-Anteil und dörflichen Strukturen (Waidhausen, Oberthan, Puchberg, Schafwiesen):
 - überwiegend MPH
 - EPH und ZPH annähernd gleich
- Durchschnittliche Haushaltsgröße in Wels beträgt 2,06 Personen

WOHNBAU

Wohnbautwicklung

Fertiggestellte Wohnungen nach Wohnungsgrößen

I	Fertiggestellte Wohnungen nach Wohnungsgrößen m ²					Gesamt
	bis 44	45 - 59	60 - 89	90 - 129	130 u. mehr	
2002 bis 2012	85	194	512	331	445	1567
Ø. p.A.	9	19	51	33	44	156
Ø Anteil p.A.	6%	12%	33%	21%	28%	100%

Quelle: Magistrat der Stadt Wels, 2013: Statistisches Jahrbuch 2012, erweitert um eigene Auswertung SVP (03, 2014)

Fertiggestellte Wohnungen nach Bebauungsklassen

III	Fertiggestellte Wohnungen nach Bebauungsklassen		
	Gesamt	EFH (Einzel-, Doppel-, Reihenhaus)	GWB (Blockrand, Zeilenbau, Hochhaus)
2002 - 2012	1567	785 (= 654 x 1.2)	782 (= 1567 - 785)
Ø. p.A.	156	78	78
Ø Anteil p.A.	100%	50%	50%

Schätzung Verteilung auf die Bebauungsklassen EFH und GWB: Annahme: 20% der EFH (Einzelhäuser, Doppelhaus-Hälften, Reihenhaus-Einheiten) stellen bis zu zwei Wohnungen bereit, EFH-Anzahl mal Faktor 1,2 ergibt Wohnungsanzahl in EFH, Differenz zur Gesamtanzahl ergibt

Wohnungsbedarfsprognose

Wohnungsbedarfsprognose 2001 bis 2031, Komponenten des Wohnungsbestandes

	Bestand 2001 bis 2031			
	Wohnungen mit HWS	Wohnungen mit NWS	Wohnungen ohne WS	Anzahl Wohnungen
2001	24.907	1.078	1.613	27.598
2011	27.123	1.445	1.857	30.425
2021	28.594	1.810	2.136	32.540
2031	28.488	2.088	2.416	32.991

Quelle: ÖROK (Hg.), 2004: ÖROK-Prognose 2001-2031 Teil 2: Haushalte und Wohnungsbedarf nach Regionen und Bezirken Österreichs

Wohnungsbedarfsprognose 2001 bis 2031, Veränderung nach Komponenten

	Veränderung 2001 bis 2031				Abgang	Neubau
	Wohnungen mit HWS	Wohnungen mit NWS	Wohnungen ohne WS	Anzahl Wohnungen		
2001 - 2011	2.216	367	244	2.827	541	3.368
2011 - 2021	1.471	365	279	2.115	648	2.763
2021 - 2031	-106	278	280	451	836	1.288

Quelle: ÖROK (Hg.), 2004: ÖROK-Prognose 2001-2031 Teil 2: Haushalte und Wohnungsbedarf nach Regionen und Bezirken Österreichs

- Neubaubedarf umfasst auch den Ersatz für Wohnungsabgang, d.h. Wohnungsneubauproggnose beträgt 2.763 Wohnungen bis 2021
- Annahme: Wohnungsabgang wirkt nicht auf den zusätzlichen Baulandbedarf, denn ...
 - Nach Gebäudeabriss Wiedererrichtung von Wohnungen am selben Standort
 - Erhöhung der Wohnungsanzahl bei Wiedererrichtung über höhere Baudichte
 - Ersatzbedarf bei Wohnungszusammenlegungen tendenziell über Verdichtungen
- Daher: Wohnungsbedarf, für den Baulandflächen bereitgestellt werden müssen aus dem prognostizierten Bestandszuwachs abgeleitet (2.115 Wohnungen bis 2021)
- **Wohnungsbedarf für den Zeitraum 2015 bis 2025 wird auf insgesamt 2.200 neue Wohnungen bzw. 220 neue Wohnungen pro Jahr hochgerechnet**

Magistrat der Stadt Wels, Baudirektion / Stadt- und Verkehrsplanung, April 2014

Fertiggestellte Gebäude nach Bebauungsklassen und Bauträger

II	Fertiggestellte Gebäude für die Wohnnutzung			Gebäude nach Bauträger					
	Anzahl EFH (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihhaus) 1-2 Whgen.	Anzahl GWB (Blockrand, Zeilenbau, Hochhaus) 3 + Whgen.	Gbde. gesamt	Privater Bauträger		Gemeinnützige Bauvereinigung		Gewerblicher Bauträger	
				EFH	GWB	EFH	GWB	EFH	GWB
02 -12	654	40	694	490	2	71	18	83	15
Ø. p.A.	65	4	69	49	0,2	7,1	1,8	8,3	1,5

Quelle: Eigene Auswertung SVP: Fertigstellungsanzeigen 2002 bis 2012 (BauR, 19.11.2013), Digitales Arbeitsmappenblatt SVP (SVP, 01.2014); Hinweis: Die Auswertung weicht von den Angaben im Statistisches Jahrbuch 2012 ab.

- 2002 bis 2012 wurden 694 Gebäude zum Wohnen neu errichtet (654 EFH und 40 GWB)
- Durchschnittliche jährliche Bauleistung beträgt 65 EFH und 4 GWB-Projekte
- 2002 bis 2012 wurden insgesamt 1567 neue Wohnungen fertiggestellt (jährlich ø 156 neue Wohnungen)
- Je ca. 1/3 - 60-89 m² bzw. 130 m² und mehr, ca. 1/5 - 90-129 m², ca. 1/10 - bis zu 44m² bzw. 45-59 m²
- **Neue Wohnungen im EFH und im GWB gleichauf (jährlich ø 78 Wohnungen im EFH bzw. im GWB)**

Baulandbedarfsprognose

Annahmen für den Zusammenhang Bebauungstyp / Grundstücksfläche / Flächenbedarf

	Anzahl Geschosse	Fläche / WE*	Faktor**	WE / ha	EW / ha***
Bebauungsklasse EFH					
Einzelhaus	1 bis 2	550 m ²	1,3	18	37
Doppelhaus	1 bis 2	400 m ²	1,3	25	51
Reihenhaus	2 bis 3	350 m ²	1,3	28	58
Bebauungsklasse GWB					
Mehrgeschossige Wohnbauten	Bis 4	200 m ²	1,1	33	68

Quellen: *Stadt Wels, 2009: Leitlinie der Stadt Wels für qualitativvolles, flächen-, kosten- und energiesparendes Bauen ** Stadt Wels, 1997: Örtliches Entwicklungskonzept, Kapitel: B.5: Aufwertungsfaktor für die anteilige Verkehrserschließung ***Dallhammer, Erich, 2007: Den Räumen mehr Ordnung. Ein Leitfaden zur Raumordnungspolitik in Oberösterreich

Prognose für den Flächenbedarf und deren Verteilung auf Bebauungstypen

	Verteilung	Anzahl neue WE	Flächenbedarf	Bauland für EW
Bebauungsklasse EFH				
Einzelhaus	10%	220	16 ha	592
Doppelhaus	20%	440	23 ha	1.173
Reihenhaus	20%	440	20 ha	1.160
Bebauungsklasse GWB				
Mehrgeschossige Wohnbauten	50%	1.100	24 ha	1.632
Gesamt	100%	2.200	83 ha	4.557

Quelle: Eigene Auswertung SVP, 03.2014

- Für prognostizierte 2.200 neue Wohnungen beträgt der Baulandbedarf 83 ha
- Damit kann Wohnraum für 4.557 EinwohnerInnen geschaffen werden (bei einem prognostizierten Bevölkerungszuwachs 2015-25 von 2.963 EinwohnerInnen (vgl. Tab.: Bevölkerungsprognose 2009-50)
- Durchschnittliche Haushaltsgröße in Wels beträgt 2,06 Personen (vgl. Tab.: Anwesende Bevölkerung nach Haushaltsgrößen bzw. Haushaltsklassen)
- Annahme: Verteilung der bereitgestellten Wohnungen 50% EFH und 50% GWB (vgl. Tabelle: Fertiggestellte Wohnungen nach Bebauungsklassen)
- Realer Bedarf hängt von tatsächlicher Binnenwanderung und der internationalen Wanderung ab
- Räumliche Verteilung im Stadtgebiet hängt von Faktoren ab, die nicht Gegenstand der Wohnungsbedarfsprognose sind (Baulandreserven, Widmungen, Freiraum-, Verkehrsentwicklung, Infrastruktur etc.)

ARBEIT & WIRTSCHAFT

Wirtschaftsleistung und Standortmarketing

Wirtschaftsleistung

Stadt Wels:

- Rund 5.700 Unternehmen gemeldet mit rund 41.000 Arbeitsplätzen
- Einpendler: rund 26.000 Menschen; Auspendler: rund 15.000 Menschen
- Bruttoregionalprodukt Region Linz-Wels: € 44.200 pro EW (Platz 2 hinter Wien im Ranking der 35 NUTS 3-Regionen Österreichs; 30% über Österreich-Durchschnitt)
- Wertschöpfung Region Linz-Wels: € 24,3 Milliarden
- Kommunalsteuer-Einnahmen: Anstieg von 48,2% 2001 bis 2011

Standortmarketing

Wels Marketing & Touristik GmbH:

- Eigener Servicebereich Standortmarketing für ansiedelungs- bzw. erweiterungswillige Firmen
- Datenbank mit verfügbaren Grundstücken, Geschäftsflächen und Gewerbeobjekten
- Auskünfte über Wirtschaftsdaten der Stadt Wels und aktuelle Studien, die den Standort Wels betreffen sowie Förderungsinformation
- Derzeit rund 210 offene Anfragen
- Durchschnittlich rund 20 bis 30 neue Anfragen von Unternehmen pro Jahr
- 2012 positiver Abschluss von 35 Firmen-Anfragen
- Beitrag zur Schaffung bzw. Sicherung von 69 Arbeitsplätze

Quelle:
Bericht zur PK Wirtschaftsregion Linz-Wels, 25.01.2013, www.wels.at
Wirtschaftskammer Oberösterreich: Mitgliederstatistik

Unternehmen nach Wirtschaftsabschnitten

Unternehmen*	Anzahl 2002	Anzahl 2012	Veränderung absolut	Veränderung %	Anteil 2002	Anteil 2012
Gewerbe, Industrie	1.015	2.322	1.307	130%	29%	41%
Handel	1.270	1.716	446	35%	36%	30%
Geld-, Kredit-, Versicherungswesen	23	20	-3	-13%	1%	0,4%
Transport, Verkehr	196	303	107	55%	6%	5%
Tourismus, Freizeitwirtschaft	416	491	75	18%	12%	8,6%
Persönlich, soziale, öffentliche Dienste	571	822	251	44%	16%	15
Gesamt	3.491	5.674	2.183	63%	100%	100%

*gemeldete Unternehmen berücksichtigt; keine Differenzierung in ruhende und aktive Unternehmen

Quellen:
Magistrat der Stadt Wels, 2003: Statistisches Jahrbuch 2002
Magistrat der Stadt Wels, 2013: Statistisches Jahrbuch 2012
Wirtschaftskammer Oberösterreich: Mitgliederstatistik

- Anstieg der Unternehmensanzahl 2002 - 2012 v. 63% (Anstieg v.a. durch Legalisierung Pflegeberufe)
- 2012 sind 41% der Unternehmen Gewerbebetriebe
- Anzahl von Handelsunternehmen absolut gestiegen; Anteil an gesamten Unternehmen 30% (rückläufig)
- Zuwachs bei Transport- und Verkehrsunternehmen von 55%; Anteil an gesamten Unternehmen 5%
- Zuwachs bei Tourismus- und Freizeitwirtschaftsunternehmen von 18%; Anteil an gesamten Unternehmen 8,6%
- Zuwachs Dienstleistungsunternehmen von 44%; Anteil an gesamten Unternehmen 15%

Arbeitsplätze nach Wirtschaftsabschnitten

Arbeitsplätze	Anzahl 2002*	Anzahl 2012**	Veränderung absolut	Veränderung %	Anteil 2002	Anteil 2012
Gewerbe, Industrie	13.044	10.924	-2.120	-16%	37%	27%
Handel	8.558	11.515	2.957	35%	24%	28%
Geld-, Kredit-, Versicherungswesen	2.665	540	-2.125	-80%	8%	1%
Transport, Verkehr	2.769	1.476	-1.293	-47%	8%	4%
Tourismus, Freizeitwirtschaft	886	1.220	334	2,5%	3%	2,9%
Persönlich, soziale, öffentliche Dienste	7.067	15.272	8.205	116%	20%	37%
Land- und Forstwirtschaft		30				0,1%
Gesamt	34.989	40.977	5.988	17%	100%	100%

* Statistisches Jahrbuch 2002 (Stand: Arbeitsstättenzählung 1991)
**Auszug Versicherungsdaten (Stichtag: 31.10.2013)

Quellen:
Magistrat der Stadt Wels, 2003: Statistisches Jahrbuch 2002
Magistrat der Stadt Wels, 2013: Statistisches Jahrbuch 2012
ÖSTAT, 2011: Census 2011 Arbeitsstättenzählung
Oberösterreichische Gebietskrankenkasse, 2013: Auszug Versicherungsdaten

- Zuwachs von 2002 (Arbeitsstättenzählung 1991) bis 2012 von 5.988 Arbeitsplätzen; plus 17%
- Gewerbe und Industrie verlieren 16% der Arbeitsplätze; Anteil an gesamten Arbeitsplätzen 27%
- Handel hat Beschäftigtenwachstum von 35%; Anteil an gesamten Arbeitsplätzen 28%
- Geld-, Kredit- und Versicherungswesen verliert 80% der Arbeitsplätze; Anteil an gesamten Arbeitsplätzen sinkt auf 1%
- Transport und Verkehr wächst in der Unternehmensanzahl, aber die Arbeitsplätze sinken um 47%; Anteil an gesamten Arbeitsplätzen 4%
- Tourismus und Freizeitwirtschaft gewinnt in absoluten Zahlen, Anteil an gesamten Arbeitsplätzen stagniert bei 2,9%
- Größter Zuwachs an Arbeitsplätzen bei Dienstleistungen; Anteil an gesamten Arbeitsplätzen 37%

Tendenz in der Entwicklung der Wirtschaftsabschnitte

Wirtschaftsabschnitt	Anteil an Unternehmen / Tendenz 2002-2012		Anteil an Arbeitsplätzen / Tendenz 2002-2012		Vorrangige Widmungskategorie	Einschätzung der Entwicklung bis 2025	
	Bedarf	Anteil am Bedarf in geeigneter Widmung	Bedarf	Anteil am Bedarf in geeigneter Widmung		Bedarf	Anteil am Bedarf in geeigneter Widmung
Gewerbe, Industrie	41%	++	27%	-	I, B	+	30%
Handel	30%	-	28%	=	G1, G2, G3	-	0%
Geld-, Kredit-, Versicherungswesen	0,4%	-	1%	--	K, M	--	0%
Transport, Verkehr	5%	=	4%	-	B	+	20%
Tourismus, Freizeitwirtschaft	5%	=	4%	-	K	=	10%
Persönlich, soziale, öffentliche Dienste	15%	=	37%	++	K, M, MB	++	40%

Quelle: Eigene Auswertung SVP, 02.2014

+ steigend

++ stark steigend

= annähernd gleichbleibend

- sinkend

-- stark sinkend

BAULANDENTWICKLUNG

Baulandentwicklung 2002 bis 2014

Widmungskategorie	2002		2014		Veränderung	
	[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]	[%]
Wohngebiet (W, WR, WF)	752	16,47	783	17,06	27	4
Dorfgebiet (D)	13	0,28	13	0,28	0	0
Kerngebiet (K)	52	1,13	55	1,2	3	6
Gemischtes Baugebiet (M)	198	4,31	190	4,14	-8	4
Gemischtes Baugebiet, eingeschränkt (MB)	77	1,68	81	1,76	4	5
Welser Messe (MB)	23	0,5	22	0,48	-1	4
Betriebsbaugebiet (B)	197	4,29	250	5,45	53	27
Industriegebiet (I)	79	1,72	76	1,66	-3	4
Geschäftsgebiet (G1, G2, G3)	54	1,18	75	1,63	21	40
G1 (überwiegend Lebens- und Genussmittel)			6,53	0,14		
G2 (Gemischtes Warenangebot)			47,76	1,04		
G3 (Fachmärkte)			20,22	0,44		
Sondergebiet (SO)	105	2,29	107	2,33	2	2
Gesamt	1.554	33,85	1.652	35,98	98	6
Bauland für Wohnen (W, D, K, M)	1.015	22	1.041	23	26	3
Bauland für gewerbliche Nutzung (MB, B, I, G1, G2, G3)	430	9	504	11	74	17

Quelle: Eigene Auswertung SVP: GIS Flächenbilanz, 03.2014

- Gesamtfläche der Stadt Wels beträgt 4.591 ha
- Anteil Bauland beträgt 1.652 ha oder 35,98 %
- Baulandzuwachs 2002 - 2014 beträgt 98 ha od. 6 %
- Vorrangig zum Wohnen sind 1.041 ha gewidmet
- Vorrangig für Gewerbe sind 504 ha gewidmet
- Die gesamte Baulandreserve beträgt 156 ha
- Baulandreserve vorrangig Wohnen beträgt ca. 73 ha
- Baulandreserve vorrangig Gewerbe beträgt ca. 80 ha

Gewidmetes Bauland und Baulandreserve

Widmungskategorie	gewidmete Fläche		Baulandreserve	
	[ha]	Anteil an ges. Bauland [%]	[ha]	Anteil an gewidmeter Fläche [%]
Wohngebiet (W, WR, WF) *	783,4	47,43	58,16	7,42
Dorfgebiet (D) **	12,58	0,76	1,05	8,37
Kerngebiet (K) ***	54,66	3,31	0,87	1,59
Gemischtes Baugebiet (M)****	189,71	11,49	12,66	6,67
Gemischtes Baugebiet, eingeschränkt (MB)	81,29	4,92	19,17	23,58
Welser Messe (MB)	21,91	1,33	0,75	3,43
Betriebsbaugebiet (B)	250,29	15,15	45,17	18,05
Industriegebiet (I)	75,86	4,59	5,05	6,65
Geschäftsgebiet 1 (+GL)	6,53	0,4	1,78	27,32
Geschäftsgebiet 2 (+GM)	47,76	2,89	6,81	14,26
Geschäftsgebiet 3 (+GF)	20,22	1,22	0,97	4,78
Sondergebiet (SO)****	107,42	6,5	3,64	3,38
Gesamt	1.651,63	100	156,07	9,44
Bauland für Wohnen (W, D, K, M)	1.040,35	63	72,74	7
Bauland für gewerbliche Nutzung (MB, B, I, G1, G2, G3)	503,86	30,5	79,7	15,82

- *W: kein Anteil für gewerbliche Nutzung berücksichtigt
- **D: Landwirtschaftliche Betriebsnutzungen hier nicht berücksichtigt
- *** K: 50% Anteil für die gewerbliche Nutzung angenommen
- ****SO: keine Sondergebiete für gewerbliche Nutzung berücksichtigt

Quelle: Eigene Auswertung SVP: GIS Flächenbilanz, 03.2014

FREIRAUMENTWICKLUNG & VERKEHRSENTWICKLUNG

Freiraumentwicklung

Grünlandentwicklung 2002 bis 2014

Widmungskategorie	2002		2014		Veränderung	
	[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]	[%]
Parkanlagen, Spielplatz, Spiel- & Liegewiese	58,2	1,27	57,9	1,26	-0,6	0,5
Friedhof	23,2	0,51	23,2	0,51	0,0	0,0
Sport- und Spielfläche, Freibad	48,1	1,00	49,8	1,09	1,7	3,5
Kleingarten	46,3	1,01	38,8	0,85	-7,5	16,2
Wald	330,5	7,20	330,4	7,20	-0,1	0,03
Neuaufforstung	17,1	0,37	18,4	0,40	1,3	7,6
Landwirtschaft	1.780,3	38,78	1.662,40	36,21	-117,9	6,62
Erwerbsgärtnerei	10,3	0,22	9,70	0,21	-0,6	5,8
Grünzug	38,7	0,84	40,2	0,88	1,5	3,9
Trenngrün	13,3	0,29	16,3	0,36	3,0	22,5
Biotopflächen	1,4	0,03	1,7	0,04	0,3	21,4
Straßenbegleitgrün*	112,9	2,46	59,8	1,30	-53,1	47
Ablagerplätze	40,6	0,88	37,3	0,81	-3,3	8,1
Gesamt	2.523,43	54,9	2.348,16	51,16	-175,27	6,9

Quelle:
Eigene Auswertung SVP: GIS Flächenbilanz, 03.2014
* Aufgrund von Neuausweisung im Bereich Autobahn

Freiraumversorgung nach Freiraumtypen

Kategorie	Freiraumtyp	Gewidmete Fläche	Anders genutzte Fläche	Real genutzte Freiraumfläche
Parkanlage	Park	9,35	7,95	20,74
	Garten mit hist. Bedeutung	6,29	1,2	8,32
	Tiergarten	1,92	0,00	1,92
	Park als Freizeitanlage	46,95	19,57	28,95
Summe Parkanlagen				59,93
Friedhof	Friedhof	23,19	7,09	16,1
Naherholung	„Freizeitanlage Wimpassing“	20,2	12,91	7,29
Freibad	Freibad	4,99	0,93	4,06

Quellen:
Externes Fachgutachten, i.A.: Erholungsräume und Freizeitwege - Freiraumrahmenplan für Wels
Eigene Auswertung SVP: GIS Flächenbilanz, 03.2014

- Gesamtfläche der Stadt Wels beträgt 4.591 ha
- Anteil Grünland beträgt 2.348,16ha oder 51,16 %
- Grünlandreduktion von 2002 bis 2014 beträgt 175,27 ha oder 6,9 %
- Versorgung mit real als Freiraum genutzten Parkanlagen beträgt rund 60 ha

Verkehrsentwicklung

Öffentliche Verkehrswege und Brücken

Bezeichnung	Straße der Stadt Wels	Bundes- & Landesstr. (B, L)	Straße ASFINAG	Straße ÖBB	Stadt Wels / ÖBB anteilig	Stadt Wels / Bund anteilig	Gesamt
		L: 10.267 B: 17.017					
Straßenlänge	298.704	27.284	14.150				340.138 m
		B: 216.246					
			L: 74.159				
Straßenfläche	1.871.439	290.405	353.750				2.515.594 m ²
Radwegelänge	55.750						55.750 m
Radwegefläche	145.998						145.998 m ²
		B: 8 L: 6	A 8: 13 A25: 12				
Anzahl Brücken	79	14	25	2	1	0	121
Anzahl Unterführungen	2			4	7		13

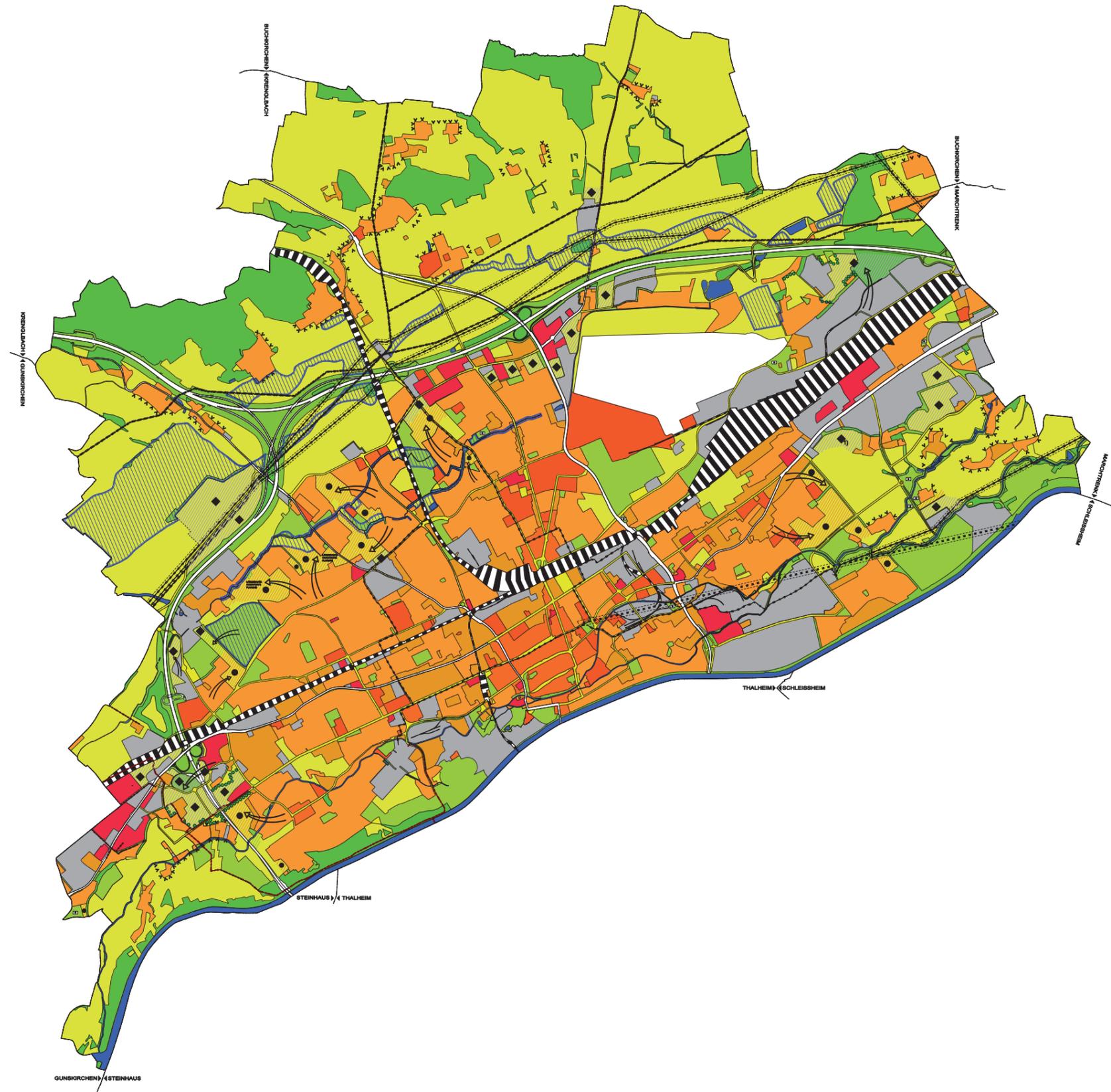
Quelle:
Magistrat der Stadt Wels, 2013: Statistisches Jahrbuch 2012

Öffentlicher Verkehr

Jahr	Autobus			beförderte Personen			
	Anzahl Busse	Halte-stellen	gefährte Kilometer	Schüler	Lehrlinge	Zeit-karten	Einzel-karten
2002	31	275	1.196.188	2.555.702	372.000	1.391.866	375.016
2003	31	275	1.219.490	2.590.600	498.300	1.349.314	287.665
2004	32	307	1.135.988	2.716.300	406.400	1.426.367	278.290
2005	31	307	1.210.067	2.788.000	403.200	1.557.332	301.958
2006	31	307	1.226.551	2.987.500	401.856	1.525.537	275.317
2007	33	338	1.246.119	3.083.000	396.800	1.506.368	272.705
2008	32	327	1.289.221	3.146.400	398.400	1.592.578	292.224
2009	33	355	1.341.237	3.520.000	395.200	1.623.078	291.851
2010	33	355	1.696.966	3.548.300	400.000	1.677.018	282.188
2011	33	368	1.409.405	3.567.325	750.000	1.628.937	265.999
2012	32	368	1.429.000	3.608.366	747.000	1.591.435	261.275

Quelle:
Magistrat der Stadt Wels, 2013: Statistisches Jahrbuch 2012

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 1997



STADT WELS 

PLANINHALT:
 Örtliches Entwicklungskonzept Nr.: 1/1997
 Siedlungserweiterung - Funktionales Konzept
 Planarstellung inkl. Einarbeitung der Änderungen 1 - 141 (18.03.2014)

LEGENDE:

 Wohngebiet	 Funktionsgrün (Trenngrün)
 Dorfgebiet / Gemischtes Baugelände	 Baugeländegrenzung
 Gemischtes Baugelände MB / Betriebsbaugelände / Industriegebiet	 Richtung - Baugeländeverweiterung
 Kerngebiet	 Wohnnutzung
 Geschäftsgebiet	 Betriebliche Nutzung
 Sondergebiete des Baulandes	 Baugeländeverweiterung
 Wald	 Änderungsbereiche
 Landwirtschaft	
 Erwerbgebietsbereiche	
 Straßenbegleitgrün / Grünzug	
 Kleingärten / Tierpark / Park / Sport / Friedhof	
 Ablagerungsplatz f. Müll	
 Überflutungsgebiet	
 Verkehrsflächen mit Bedeutung	

GENERELLE FESTLEGUNGEN:
 1) Ausweisung im Flächenwidmungsplan erst nach Ausbau der Mühlstraße

PLANVERFASSER: **MAGISTRAT DER STADT WELS**
 STADTENTWICKLUNG - STADTPLANUNG
 MA6 - BauSP - 106-2002
 MA11 - BauR - 3500-2002

Wels, am 14.01.2003

Rundstempel: Ort Datum Baudirektor