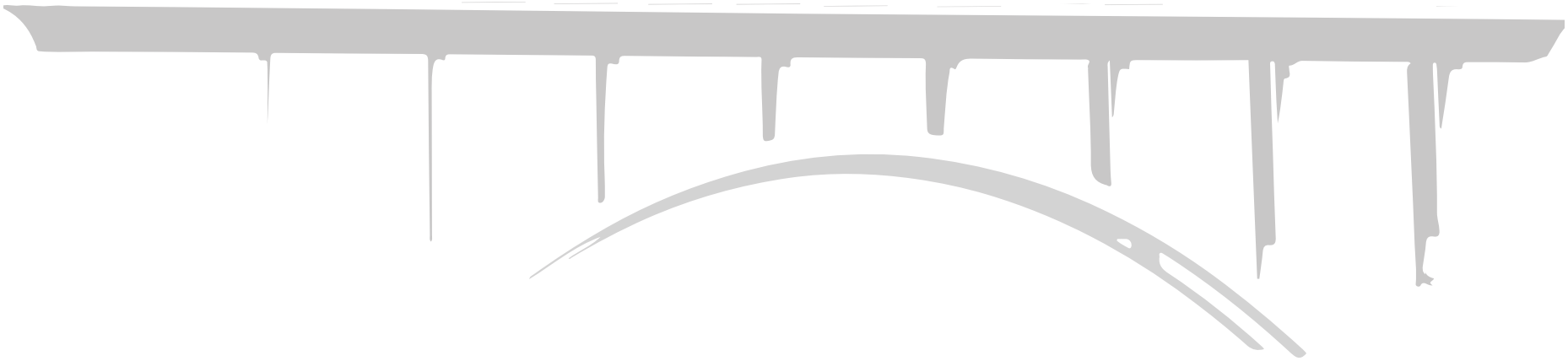


GründerZEIT

Stadtperspektiven Pressbaum

Wir arbeiten in Strukturen von Gestern mit Methoden von heute an Strategien für Morgen vorwiegend mit Menschen, die die Strukturen von gestern geschaffen haben ...

Knut Bleicher

Gruppe 5

Aigner Felix	|Matr. Nr: 8835249|	felix.aigner@chello.at
Eder Christoph	|Matr. Nr: 0821448|	charlie.echo86@yahoo.de
Habinger Yannik	|Matr. Nr: 1127302|	yannik.habinger@gmx.at
Neichl Martin	|Matr. Nr: 0968888|	neichl.martin@gmx.at
Srnovic Tomislav	|Matr. Nr: 0325635|	Tom42@gmx.at
Takats Sofia	|Matr. Nr: 1126625|	sofia.takats@gmail.com

Betreuer

IFOER | Wolf-Dieter Frei ...Fachbereich Örtliche Raumplanung
IFOER | Helene Linzer ...Fachbereich Örtliche Raumplanung
IFOER | Werner Tschirk ...Fachbereich Örtliche Raumplanung

IFIP I Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald ...Fachbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik

IVS | Bardo Hörl ...Fachbereich Integrierte Verkehrssystemplanung

Arnold Faller ...Institut für Architekturwissenschaften

Technische Universität Wien
PR 280.109 Räumliche Entwicklungsplanung Pressbaum
WS 2014/2015

1. EINLEITUNG 11
1.1 Projektauftrag und lehrinhaltlicher Rahmen 11
1.2 Projektzeitraum 12

2. PRESSBAUM IM ÜBERBLICK 17
2.1 Historischer Rahmen 17
2.2 Gegenwärtige Entwicklung 18

3. GRUNDLAGENFORSCHUNG 19
3.1 Strukturgefüge der Raumplanung 19
3.2 Überörtlicher Planungsrahmen 20
3.2.1 Landesentwicklungskonzept 20
3.2.2 Zentrale Orte Raumordnungsprogramm 20
3.2.3 Landesverkehrskonzept 20
3.2.4 Raumordnungsprogramm Schulwesen 21
3.2.5 Raumordnungsprogramm Fremdenverkehr 21
3.2.6 Regionaler Planungsbestand 22
3.2.6.1 Regionales Raumordnungsprogramm 22
3.2.6.2 Perspektiven für die Hauptregionen 22
3.3 Kommunaler Planungskontext 23
3.3.1 Planungsbestand 23
3.3.2 Exploration und Bestandsanalyse 23
3.3.2.1 Bevölkerungsstruktur 24
3.3.2.2 Gebauter Raum und Bereichscharakteristik 24
3.3.2.3 Innenstadt und Zentrumsbereich 24
3.3.2.4 Wirtschaft und öffentliche Verwaltung 25
3.3.2.5 Verkehr und Mobilität 25
3.3.2.6 Frei- und Naturräume 25

4. STRATEGIEENTWICKLUNG 29
4.1 SWOT-Analyse 29
4.1.1 Stärken-Schwächen-Analyse 29
4.1.2 Chancen-Risiken-Analyse 31
4.2 Potenziale identifizieren 32
4.2.1 Vorhandene Potenziale 32
4.2.2 Erschließbare Potenziale 33

5. LEITBILD 39
5.1 Leitbildverständnis 39
5.2 Leitbildherleitung 39
5.2.1 Schnittstelle Vergangenheit Gegenwart Zukunft 39
5.2.2 Leitbildbasis Bestands- und Potenzialanalyse 39
5.2.3 Leitziele im Überblick 40
5.3 Gründerzeit - Stadtperspektiven Pressbaum 41
5.4 Verkehrsgeschehen 44
5.4.1 Inter- und intrakommunaler Verkehr 44
5.4.2 Verkehr im Zentrum 45
5.5 Verdichtungsprozess 46
5.5.1 Verdichtungsprozess Gemeinde 46
5.5.2 Zentralverdichtung 47
5.6 Kultur und Tourismus 48
5.6.1 Kultur und Tourismus auf Gemeindeebene 48
5.6.2 Kultur- und Tourismusinitiativen im Zentrum 49
5.7 Gesamtübersicht 50
5.7.1 Ausgangsposition 50
5.7.2 Leitbildrealisation 51

VORBEMERKUNGEN LEITPROJEKTE 55

6. TREFFPUNKT. INNENSTADT 56
6.1 Ausgangssituation von Wegeverbindungen nach Nutzungsintensität 56
6.2 Entwicklungsgebiet nach Eingriffsintensität 57
6.3 Umsetzungsphase I < 2020 62
6.3.1 Temporeduktion Kernzone 62
6.3.2 Flächenmobilisierung 63
6.3.3 Umwidmungen 64
6.3.4 Gestaltungsmaßnahmen 65
6.4 Umsetzungsphase II < 2030 70
6.4.1 Wohn- und Hotelbau 70
6.4.1.1 Congresshotel und Wohnquartier 70
6.4.1.2 Referenzbeispiel Bed Zed 71
6.4.1.3 Vision zur Umsetzung 71
6.4.2 Gestaltung der Fußgängerzone 72
6.4.2.1 Referenzbeispiel Zentrumserweiterung Götzis 73
6.4.2.2 Vision zur Stimmung und Gestaltung 73
6.4.3 Umgestaltung des Stadtsaals 74
6.4.3.1 Referenzbeispiel Wallersee Halle Henndorf 75
6.4.3.2 Anschluss und Parkraumbewirtschaftung 75
6.4.4 Errichtung Park & Ride Anlage 76
6.4.4.1 Referenzbeispiel Park & Ride-Anlage 77
6.4.4.2 Umsetung vor Ort 77

7. TREFFPUNKT. KULTUR 79
7.1 Stellenwert Kultur & Tourismus 79
7.1.1 Integrationsmotor Kultur und Stadt 79
7.1.2 Zukunftspotenzial Tourismus 79
7.2 Kulturträger in Pressbaum 79
7.2.1 Verortung der Vereine und Veranstaltungen 81
7.2.2 Akteursleben 82
7.3 Vernetzung: aus gemeinsamen Interessen gemeinsame Ziele machen 83
7.4 Umsetzungsphase I 86
7.4.1 Veranstaltungskalender und Internetauftritt 86
7.4.2 Kulturstandort - Hansen Villa 88
7.4.3 Kulturstandort - Hauptplatz 90
7.5 Umsetzungsphase II 94
7.5.1 Errichtung Congresshotel 94
7.5.2 Maßnahme Bau Congresszentrum 96
7.6 Abschließende Zusammenschau der Leitprojekte 99

8. INVESTITIONSRECHNUNG 100
8.1 Kosten Innenstadtinitiative im Überblick 100
8.2 Kosten Innenstadtinitiative: Detaildarstellungen 102
8.2.1 Träger und Art der Investitionen 102
8.2.2 Congresshotel 103
8.2.2.1 Investitionskosten 103
8.2.2.2 Planerfolgsrechnung 104

9. FAZIT 107

VERZEICHNISSE 109

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

a.a.O.	an anderem Ort
Abb.	Abbildung
ARR	Average Room Rate, durchschnittlicher Erlös je Hotelzimmer
AvA	Absetzung , Abschreibung vom Anlagevermögen
BKI	Baukosteninformation deutscher Architektenkammern
B-VG	Bundesverfassungs-Gesetz
dB	Dezibel
DSR	Dauersiedlungsraum
EBIT	Earnings before interest and taxes
EGT	Ergebnis gewöhnlicher Geschäftstätigkeit
EIB	Europäische Investitionsbank
f, ff	folgend, fortfolgend
HLW	Höhere Lehranstalt für wirtschaftliche Berufe
IV, MIV	motorisierter Individualverkehr
LGBl	Landesgesetzblatt
MA	Mitarbeiter
Mio	Million,-en
Noe	Niederösterreich, niederösterreichisch
ÖHT	Österr. Hotel und Tourismusbank
ÖV, ÖPNV	öffentlicher Verkehr, öffentlicher Personennahverkehr
POI	Point of Interest
ROP	Raumordnungsprogramm
SSCR	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken Analyse
SUM	Stadt Umland Management
SWOT	Strengths-Weaknesses-Opportunities-Threats
UZ / WR	Sonderzahlung Urlaubs- und Weihnachtsgeld

1. EINLEITUNG

1.1 Projektauftrag und lehrinhaltlicher Rahmen

Die vorliegende Projektarbeit wurde im Rahmen der diesjährigen Lehrveranstaltung »Projekt 2: Räumliche Entwicklungsplanung« erstellt. Das aktuelle Projekt 2 verfolgt das Ziel, die Planung der zukünftigen Entwicklung für die Stadtgemeinde Pressbaum zu konzipieren.

Das kommunale Entwicklungskonzept hat zentralen Stellenwert in der Planung und Gestaltung kommunaler Belange. Es setzt sich umfänglich und inhaltlich mit Ort und Raum der Gemeinde auseinander und zeigt mögliche Entwicklungspfade des örtlichen Gemeinwesens für die mittel- bis langfristige Zukunft auf.

In diesem Punkt setzt der Lehrplan des Studiums der Raumplanung an der TU Wien an. Studenten erhalten im Rahmen des Projektes die praxisnahe Möglichkeit der Auseinandersetzung mit zentralen Aufgabenstellungen in der kommunalen Entwicklungsplanung: Ausgehend von problembezogener Bestandsaufnahme und Analyse werden Leitbild und Zielbündel formuliert, aus denen Strategien und mögliche Schritte der Realisierung - durch gezielten Einsatz von gestaltenden Maßnahmen und Instrumenten - abgeleitet werden.

Planung und Entwicklung räumlicher Strukturen sind zugleich ein prozesshaftes und diskursives Vorgehen, das seinen Erfolg zunehmend aus der Teilhabe aller Planungsadressaten (»Stakeholder«) schöpft; Kommunikation im Sinne des Aktivierens und Miteinbeziehens maßgeblicher Interessensträger bildet daher einen integralen Bestandteil des vorliegenden Entwicklungskonzepts.

Abb 1 Struktur und Ablauf der Entwicklungskonzeption

1.2 Projektzeitraum

Das Projekt »P2 kommunale Entwicklungsplanung - Pressbaum« wurde im Winterstudiensemester 2014/15 durchgeführt und war auf die Dauer von 4 Monaten angelegt. Den formalen Abschluss des Projektes bildete eine öffentliche Präsentation der Arbeitsergebnisse vor Bürgern und Vertretern der Stadtgemeinde.

Für das Projekt wurden nachfolgend bezeichnete Workshops, Zwischenergebnisse und Due-dates festgelegt:

Workshops

1. Oktober	Kick-off
7.-10. Oktober	Exploration
10. Dezember	Leitbildentwicklung
21. Januar	Strategie & Prozesse

Due dates und Meilensteine

12. November	Bestandsanalysen
19. November	SSCR-Analyse
3. Dezember	Leitbildpräsentation
17. Dezember	Leitprojekte
13. Februar	Projektabgabe
11. März	Vor-Ort-Präsentation

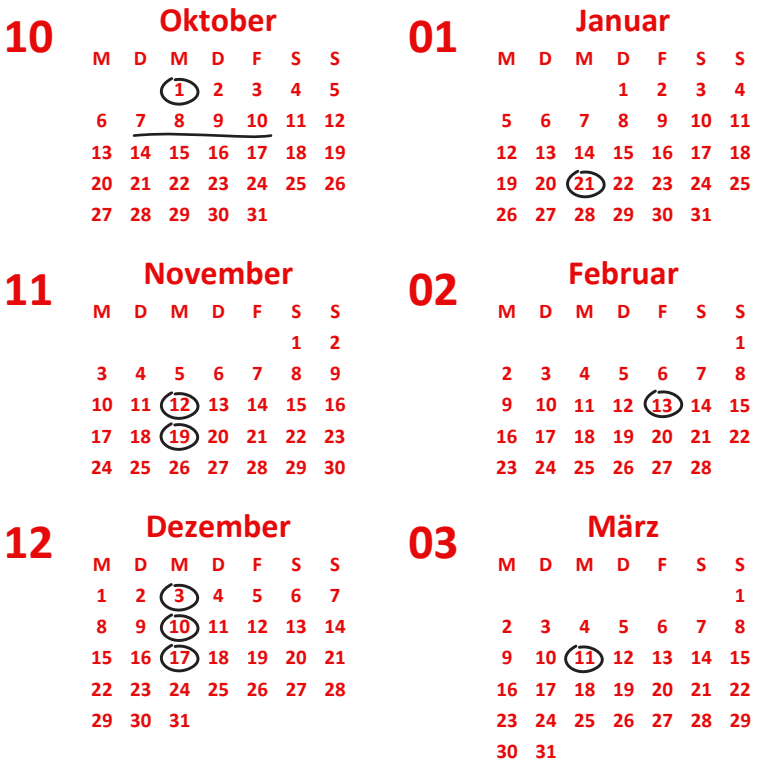
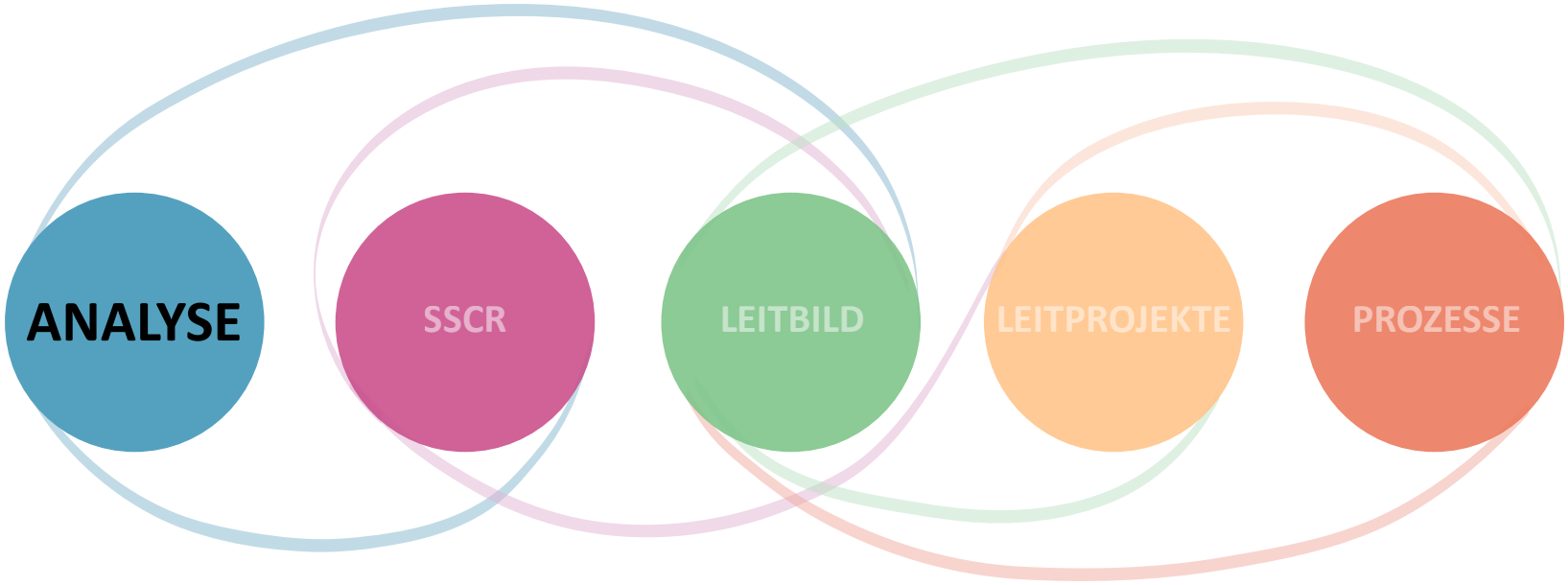
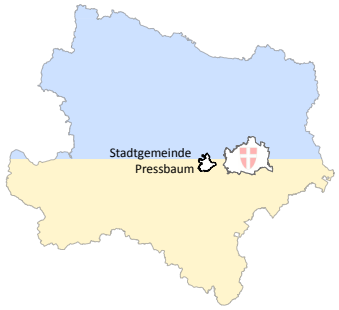


Abb 2 Projektzeitrahmen

RATHAUS
BAWAG PSK
Post


ANALYSE
SSCR
LEITBILD
LEITPROJEKTE
PROZESSE

2. PRESSBAUM IM ÜBERBLICK



Die Stadtgemeinde Pressbaum liegt im Wienerwald. Sie ist Bestandteil des politischen Bezirks Wien-Umgebung und zählt zu der Region Niederösterreich-Mitte. Die örtliche Nähe zur Bundeshauptstadt prägt das Geschehen der Stadt, nimmt Einfluss auf das Erwerbsleben ihrer Bewohner und damit auf die Siedlungsentwicklung insgesamt.

Der Landesgesetzgeber hat Pressbaum im Jahr 2012 das Stadtrecht verliehen. Diese Entscheidung stützt sich einerseits auf einen seit 3 Jahrzehnten anhaltenden, stark steigenden Bevölkerungszuwachs und andererseits auf einen wirtschaftlichen Entwicklungsverlauf, der - in ausgewählten Fällen - deutlich über dem Durchschnitt Niederösterreichs liegt.

2.1 Historischer Rahmen

Pressbaum blickt auf eine mehr als 400-jährige Siedlungsgeschichte zurück, die zunächst durch Holzfäller, im Sprachgebrauch häufig als Duckhüttler[1] bezeichnet, geprägt war. Ab der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts änderte Pressbaum jedoch binnen weniger Jahrzehnte sein Erscheinungsbild und avancierte ob der Nähe zur Hauptstadt des Kaiserreichs und der Erschließung durch die Eisenbahn zum »Bad Ischl des Wienerwalds«[2]: Zahlreiche Villen wurden errichtet und Sommerfrischler dominierten das Ortsgeschehen, das nach den Weltkriegen zunächst durch die Ansiedlung verschiedenster öffentlicher und privater Schulen geprägt wurde.
In der Vergangenheit der letzten Jahrzehnte tritt Pressbaum als attraktiver Wohnort innerhalb des Speckgürtels von Wien hervor.

Abb 3 Blick auf Pressbaum

1: Duckhüttler bezeichnet Bewohner von sehr einfachen Waldhütten, die nur durch entsprechendes »Ducken« betreten werden konnten.

2: Halama (2013).

2.2 Gegenwärtige Entwicklung

Den jüngeren Verlauf der Gemeindeentwicklung kennzeichnet ein stetiger Bevölkerungszuwachs, der im Wesentlichen durch Zuzug getrieben wird. Die Mittellage zu den Zentralorten Wien, St. Pölten, Krems und Mödling sowie der Anschluss an hochrangige Verkehrsnetze begünstigen einen überdurchschnittlichen Pendleranteil.

Zugleich ist die wirtschaftliche Entwicklung der jüngsten Vergangenheit von einer Dynamik getragen, die es Pressbaum ermöglichte, binnen weniger Jahrzehnte zur Markt- und, vor 2 Jahren, schließlich zur Stadtgemeinde[3] aufzusteigen.

Vor diesem Hintergrund sieht sich die Gemeinde mit zahlreichen Herausforderungen konfrontiert, die zusehends in das Zentrum der Planungsüberlegungen rücken: Angesprochen sind damit insbesondere Fragen zu

- Siedlungs- und Wohnbauwesen,
- Flächen- und Baulandbewirtschaftung,
- Ortskern und Zentrumsgestaltung sowie
- Verkehrswesen und Naturraum,

auf die mit Methoden und Instrumenten der Raumplanung Antworten gefunden werden müssen.

An Hand ausgewählter Kennzahlen kann zur Stadtgemeinde Pressbaum überblicksweise festgehalten werden:

Gemeindefläche	58,89 km²	
Dauersiedlungsraum (DSR)	15,89 km²	
Einwohner	7 138 [Stand 2014]	
Bevölkerungsdichte DSR	447,26 EW/km²	
Abgabenaufkommen je Einwohner	7 253 € [Stand 2013]	
Schuldenstand je Einwohner	2 194 € [Stand 2013]	
Erwerbstätige am Arbeitsort	3 264 [Stand 2011]	
Auspendler	2 601 [Stand 2011]	
Einpendler	916 [Stand 2011]	
Entfernungen und Erreichbarkeiten (mit Kfz)		
Wien	16 km	0,2 Std.
St. Pölten	40 km	0,5 Std.
Purkersdorf	10 km	0,2 Std.
Tulln	28 km	0,6 Std.
Mödling	24 km	0,6 Std.

Tab 1 Index- und Kennzahlen zu Pressbaum (Q: Statistik Austria)

3: Noe LGBl 1030 idF vom 4. Oktober 2012.

3. GRUNDLAGENFORSCHUNG: AUSGEWÄHLTE ASPEKTE

Gegenstand und Inhalt der Grundlagenforschung sind die Aufnahme und der Befund der raumplanerisch maßgeblichen Sachverhalte. Bestimmt werden diese Sachverhalte durch rechtliche Vorgaben einerseits und durch faktische Rahmenbedingungen, beispielsweise wirtschaftlicher, politischer oder sozialer Art, andererseits.

3.1 Strukturgefüge der Raumplanung

In rechtlicher Hinsicht zu beachten ist die Kompetenzlage innerhalb des Planungswesens, das in Gesetzgebung in Vollziehung grundsätzlich den Ländern zugewiesen ist[4], allerdings in einzelnen Materienbereichen von Bundesfachplanungskompetenzen[5] überlagert wird.

Dieses Gefüge strukturiert und definiert eine hierarchische Planungskaskade, innerhalb derer die kommunale Raumplanung und -entwicklung stattfindet: Örtliche Raumplanung ist der Gemeinde als Aufgabe zugewiesen, die sie im Rahmen des eigenen Wirkungsbereiches selbständig wahrnimmt.
Dabei ist die Gemeinde allerdings an die überörtlichen Vorgaben und Richtlinien gebunden, die durch übergeordnete Planungsträger festgelegt werden.

Als Instrumente der örtlichen Raumplanung stehen das örtliche Raumordnungsprogramm sowie der Flächenwidmungs- und der Bebauungsplan im Vordergrund. Integraler Bestandteil dieses Instrumentariums ist das kommunale Entwicklungskonzept, das nach Maßgabe des NÖ Raumordnungsrechts von der Gemeinde als Grundlagendokument verpflichtend zu erstellen ist.

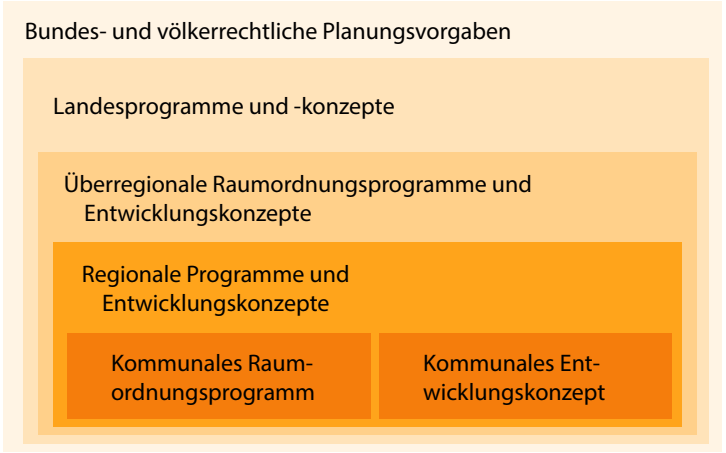


Abb 4 Ebenen und Hierarchien der Planung

Querschnittsmaterie Raum- und Entwicklungsplanung

Erfordernis vertikaler und horizontaler Kooperation und Koordination zwischen Planungsträgern

4: Art 15 B-VG.
5: Beispielhaft zu nennen wären etwa die Materienbereiche hochrangiges Verkehrswesen, Forst- und Wasserrecht.

3.2 Überörtlicher Planungsrahmen

Der überörtliche Planungsrahmen im Gemeindegebiet von Pressbaum umfasst Vorgaben von den Planungsträgern Land Niederösterreich und der Republik. Letztere finden sich insbesondere in der Verlaufsführung der Autobahn A1, der Eisenbahn sowie den zur Wiener Hochquellenleitung zählenden Wasserbauten.

Seitens des Landes ist eine Vielzahl an Planungsdokumenten anzutreffen, wodurch ein regionaler und überörtlicher Planungsrahmen aufgespannt wird, der für die Stadtgemeinde zu beachten ist: Die damit statuierten Vorgaben werden aus dem Blickwinkel des vorliegenden Konzepts kurz skizziert.

3.2.1 Landesentwicklungskonzept

Das aus dem Jahr 2004 stammende Landesentwicklungskonzept zeichnet die Grundzüge der angestrebten räumlichen Ordnung und Landesentwicklung. Es ist strategisches Steuerungsinstrument auf oberster Ebene mit grundsätzlichen Aussagen zu Leitbild, landesplanerischen Zielvorstellungen und Entwicklungspfaden. Daran angelehnt sind sektorale Konzepte, die einzelne Themenbereiche, insbes. Siedlung, Wirtschaft, Verkehr, Umwelt, Tourismus etc. konkretisieren.

3.2.2 Zentrale Orte Raumordnungsprogramm

Zielsetzung und Regelungsgegenstand des NÖ Zentrale-Orte-Raumordnungsprogrammes[6] liegen darin, dass die Bevölkerung zentrale Einrichtungen innerhalb zumutbarer Entfernung und zumutbarem Aufwand an Zeit und Kosten in Anspruch nehmen kann.

Für Pressbaum, das als Zentraler Ort der Kategorie I eingestuft ist, hat das zur Folge, dass grundversorgende Einrichtungen, insbesondere mit Blick auf soziale und medizinische Infrastruktur, vorzuhalten sind. Im Sinne einer wirtschaftlichen Führung dieser Einrichtungen solle der zentralörtliche Gesamtbereich mindestens 5.000 Einwohner umfassen und ein baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet von mindestens 1.000 Einwohnern aufweisen. Für die Erreichbarkeit der zentralörtlichen Einrichtungen innerhalb des Gemeindegebietes ist eine Obergrenze von 7 km vorgesehen.

3.2.3 Landesverkehrskonzept

Das Landesverkehrskonzept 2010 strebt nach optimaler Nutzung des Verkehrssystems bei gleichzeitigem Abfangen von Entwicklungen, die als negativ erkannt werden. Das Verkehrskonzept basiert auf dem Grundprinzip der Nachhaltigkeit und verschreibt sich dem Leitbild das „Vermeiden, Verlagern, Verbessern, Fördern und Abstimmen[7]“.

Ausgelegt sind die daraus abgeleiteten Ziele darauf, Qualität

6: Noe LGBl. 8000/24
7: Noe Landesverkehrskonzept, Strategie Verkehr (2010), S. 82f.

und Effizienz der Verkehrsleistungen zu verbessern. Daraus leiten sich bspw. für den Personenverkehr (abgestuft nach Klassen von Fahrtzwecken und -weiten) entsprechende Maßnahmen zur Attraktivierung des ÖV[8] ab.

3.2.4 Raumordnungsprogramm Schulwesen

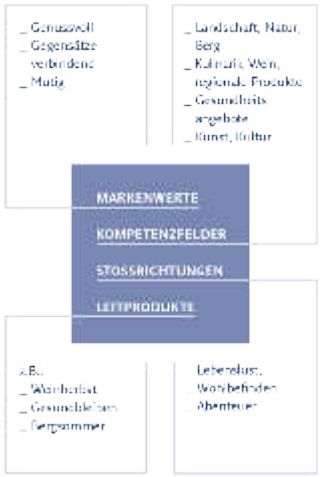
Zielsetzung des Raumordnungsprogramms für Schulwesen (ROP-S)[9] ist es, ein gleichmäßiges, leistungsfähiges und bedarfsgerechtes Schulwesen zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist Pressbaum als Standort für allg. bildende höhere Schulen sowie für mittlere Anstalten der Lehrer- und Erzieherbildung ausgewiesen[10].

3.2.5 Raumordnungsprogramm Fremdenverkehr

Das aus dem Jahr 1975 stammende Raumordnungsprogramm Fremdenverkehr (ROP-F)[11] nennt als Ziele die Steigerung des regionalen Wirtschaftswachstums, die Verbesserung von Existenzmöglichkeiten in wirtschaftlich schwachen Gebieten, die Schaffung von Erholungsgebieten sowie die Möglichkeiten des Ausflugs und der Naherholung.

Qualitativ unterscheidet das ROP-F zwischen Allgemeinen Standorten, Eignungs- und Ausbaustandorten, woran jeweils unterschiedliche Maßnahmen und Prioritäten der Steuerung und Förderung[12] anknüpfen: Die Gemeinde Pressbaum wird als Fremdenverkehrsstandort ausgewiesen, der sich für sämtliche Kategorien (Allgemein, Eignung und Ausbau) qualifiziert.

Strategische Umsetzung findet das ROP-F durch die Tourismusstrategie Niederösterreich 2020; diese formuliert den Leitsatz *»Lebenskultur pur! - Niederösterreich ist das Land des Genießens«* und transportiert damit Bilder touristischer Kompetenz und Leistungsfähigkeit.



Als zukünftige strategische Werttreiber der NÖ Tourismuswirtschaft gelten

- Marke,
- Kompetenz,
- Stoßrichtung und
- Leitprodukte,

um auf Bedürfnisse und Interessen potenzieller Kundengruppen bestmöglich eingehen zu können.

Zugleich trägt die Strategie 2020 den regionalen Ausprägungen der einzelnen Landesteile Rechnung und betrachtet bspw. die Destination Wienerwald als ein »*Stadtumfeld, das*

8: Strategie Verkehr, a.a.O., S. 84 ff. Für den Regionalverkehr werden attraktive Taktungen und kurze Fahrzeiten angesprochen, um den ÖV als Konkurrenzsystem zum Kfz zu stärken.
9: Noe LGBl 8000/29.
10: § 15 Z 1 u. 10 ROP-S.
11: Noe LGBl 8000/27.
12: Der Maßnahmenkatalog umfasst sowohl hoheitliche als auch verwaltungsprivatwirtschaftliche Maßnahmen, insbesondere solche der Förderung.

den Erlebnisraum einer Metropole mit dem Genuss-/Kultur-/ Naturraum einzigartig, in europaweit führender Weise, verbindet[13]«

3.2.6 Regionaler Planungsbestand

Ausführend zu dem vorgenannten Bestand an Planungsdokumenten auf Landesebene treten lokal-regionale Raumordnungsprogramme und Planungskonzepte: Sie konkretisieren, unter Berücksichtigung der jeweils spezifischen regionalen Gegebenheiten - die Vorgaben des übergeordneten Planungsbestands.

3.2.6.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Die Stadtgemeinde Pressbaum liegt im Wirkungsbereich des regionalen Raumordnungsprogrammes Wien Süd[14]. Mit Blick auf die Siedlungsentwicklung werden Maßnahmen festgelegt und Siedlungsgrenzen definiert, aus denen Einschränkungen durch Planfestlegungen von Siedlungsgrenzen und erhaltenswerten Landschaftsteilen resultieren[15].

3.2.6.2 Perspektiven für die Hauptregionen

Das regionale Entwicklungskonzept des Jahres 2004 stellt die der Hauptregion Niederösterreich Mitte in das Zentrum der Planung. Das Leitbild der Region weist den zukünftigen Entwicklungspfad in wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Hinsicht. Planungsperspektivisch qualifiziert sich die Region als »*attraktiver Standort für Forschung, Entwicklung, moderne Produktion und Dienstleistungen im Zentrum der neuen EU*«[16].

In mittel- bis langfristiger Perspektive liegen strategische Schwerpunkte, insbesondere in den Handlungsfeldern[17]:

i. *Siedlungswesen* | Polyzentrismus stärken und kleinregional abstimmen;
ii. *Wirtschaft* | die standortspezifische Entwicklung vorantreiben; günstige Verkehrslagen als Standortvorteil nutzen; Standort und Gemeindekooperation weiterentwickeln und Regional Governance im Kompetenzfeld der Zukunftsbranchen anwenden;
iii. *Ver- und Entsorgung* | Förderung erneuerbarer Energien und Wärmeanlagen unter Nutzung der vorhandenen Rohstoffe und landwirtschaftlicher Potenziale; flächendeckende Versorgung mit breitbandiger Telekom-Infrastruktur;
iv. *Freizeit, Erholung, Tourismus und Kultur* | Erkennen von Kulturlandschaften als Quelle regionaler Identität; Aufbau der Qualitätsregion NÖ-Mitte; Förderung des Wirtschafts- und Seminartourismus; Koordination der touristischen Entwicklung und Vermarktung;
v. *Naturraum* | zeitnahe Umsetzung des Biosphärenparks Wienerwald

13: Noe Tourismusstrategie 2020, S. 21.
14: Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland, LGBl. 8000/85.
15: Regionales Raumordnungsprogramm, a.a.O., Anlage 4.
16: Perspektiven für die Hauptregion, S. 67.
17: Perspektiven, a.a.O., S 69 ff.

vi. EU-Erweiterung und Integration | Unterstützung von CENTROPE; Aus- und Weiterbildung in Richtung Tschechien, Slowakei und Ungarn.

3.3 Kommunaler Planungskontext

3.3.1 Planungsbestand

Vorliegend sind das rechtswirksam in Kraft gesetzte örtliche Raumordnungsprogramm und Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2000 sowie der zugehörige Flächenwidmungsplan. Änderungen und Ergänzungen, die der Gemeinderat vor wenigen Monaten verabschiedete, definieren Leitziele zu nachfolgenden Themenbereichen.

a. Siedlungsentwicklung Wohnbauland
- Sicherung von Gebieten mit besonderer Standorteignung für alle wichtigen Grundfunktionen der Siedlungsstruktur;
- Beschränkung des Einwohnerzuwachses mit Blick auf die Sicherstellung der kommunalen Infrastruktur;
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung;
- Erhaltung des Charakters von Siedlungsteilen mit historischer Villenbebauung.

b. Zentren und Wirtschaftsstruktur
- Belebung und Stärkung der Funktionsbereiche Rathaus, Kirche und Volksschule;
- Sichern und Verbessern räumlicher Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft;
- Forcieren des Erholungs- und Fremdenverkehrspotenzials;
- Gewährleistung kommunaler Grundversorgung;
- bedarfsgerechter Ausbau der technischen Infrastruktur unter Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit;
- aktive Bodenpolitik und Flächenmanagement, insbesondere im Hinblick auf die Neuschaffung und Erweiterung öffentlicher Einrichtungen im zentralen Ortsbereich;
- Errichtung und Ausbau zusätzliche Erholungs- und Freizeiteinrichtungen

c. Grün- und Freiflächen
- Erhaltung und Erweiterung siedlungsgliedernder und -begrenzender Grünstrukturen;
- Erhaltung schutzwürdiger Flächen im Kontext siedlungspolitischer Maßnahmen;
- Bereitstellung ausreichend dimensionierter Grün- und Freiflächen im Einzugsgebiet bestehender sowie geplanter Siedlungsgebiete.

3.3.2 Exploration und Bestandsanalyse

Die eigentliche Bestandsaufnahme und Vorort-Exploration wurde nach Themenbereichen gegliedert und arbeitsteilig durchgeführt: Analyseergebnisse können im Detail über die

Projektplattform der TU Wien abgerufen werden[18]; Ergebnisse können daher an dieser Stelle auf Kernaussagen zusammengefasst wiedergegeben werden.

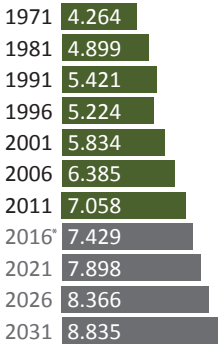
3.3.2.1 Bevölkerungsstruktur

Pressbaum verzeichnet einen über mehrere Jahrzehnte konstanten Bevölkerungszuwachs, der im Wesentlichen durch Zuwanderung getragen wird[19].

Dieser Bevölkerungszuwachs spiegelt Lage und Funktion Pressbaums als kohäsiven Ergänzungsraum zur Metropole Wien wider, der suburbane Wanderungsbewegungen auf der Suche nach leistbarem Wohnraum in Grünlage mit direkter Stadtanbindung aufnimmt.
Wenig überraschend gehen damit Erwerbsstrukturen einher, die hohe Pendleranteile hervorrufen und Pressbaum im soziologischen Sinne zur »Schlafstadt« machen[20].

Zusätzliche Impulse erfährt Pressbaum durch ein breit gefächertes Bildungsangebot: Mehr als 1.800 Schüler besuchen allg. und fachberuflich bildende Schulanstalten und verleihen der Stadt eine regional bedeutsame Rolle als Schulstandort.

Entwicklung der Wohnbevölkerung



Datenbasis: Statistik Austria
(*eigene Prognose: expon. Glättung 2. Ordnung: α = 0,5)

3.3.2.2 Gebauter Raum und Bereichscharakteristik

Ein- und Mehrfamilienhäuser, Wohnanlagen sowie teils großflächigere Gewerbeeinheiten prägen das Strukturbild entlang der Landes- bzw. Hauptstraße. Ebenfalls strukturcharakteristisch sind die meist als Einfamilienhäuser sowie als Gründerzeitvillen errichtete Wohnbauten in »gehobener« Lage auf der Nordseite, oberhalb des Bahnkörpers und abseits der Talsohle.

Außerhalb des Ortskerns dominieren klare dörfliche Strukturen, die in den peripheren Gemeindeteilen Rekawinkel und Dürrwien von hochwertigen Villenbauten abgelöst werden. Die unzureichende ÖV-Anbindung isolierter Siedlungskörper unterstreicht die Bedeutung des MIV, die auch in den am Rande des Zentrums Pressbaum etablierten Einkaufszentren (Handelsketten) ihren Niederschlag findet.

3.3.2.3 Innenstadt und Zentrumsbereich

Kirche und gegenüberliegendes Rathaus vermitteln dem Betrachter den formalen Eindruck eines Stadtzentrums, dem jedoch keine weiteren innerstädtischen Merkmale oder Impulse folgen. Nicht vorhandene Frequenzbringer sowie unzureichendes Angebot an Aufenthalts- und Begegnungsflächen führen dazu, dass der Hauptplatz überwiegend als Fahrzeugstellplatz genutzt und das Geschehen durch den Verkehrszug

18: Institute of Architectural Sciences (IEMAR), TU Wien: http://p2.iemar.tuwien.ac.at/
19: Im Detail der Bevölkerungsentwicklung zeigt sich, dass innerhalb des Zeitraums zwischen 2001 bis 2014 eine negative Geburtenbilanz zu verzeichnen war, die allerdings durch die positive Wanderungsbilanz deutlich überkompensiert wurde. Praktisch resultiert daraus eine Veränderung der Bevölkerungspyramide derart, dass die Alterskohorten der nunmehr 40- bis 54-Jährigen Personen zwischenzeitlich die größte Gruppe repräsentiert (Quelle: Analyseergebnisse Bevölkerung - Gruppe 6).
20: Borsdorf (2010)

der Landesstraße dominiert wird.

3.3.2.4 Wirtschaft und öffentliche Verwaltung

Das Wirtschaftsleben der Gemeinde wird durch klein- und kleinstbetriebliche Wirtschaftseinheiten geprägt, die überwiegend im Dienstleistungsbereich tätig sind[21]. Im Rückblick der Jahre 2001 bis 2011 verzeichnet Pressbaum eine »Gründerwelle«, die den Anstieg registrierter Gewerbebetriebe um 60% zur Folge hatte[22].
Als privatwirtschaftliche Leitbetriebe anzusehen sind das Pflegezentrum SeneCura, eine Betriebsstätte der Asfinag sowie das Autohaus Mann.
Die Haushaltsgebarung weist zum zweiten Jahr in Folge eine rückläufige Pro-Kopf-Verschuldung bei steigenden Erträgen aus Steuern sowie Erträgen aus Anteilen an gemeinschaftlichen Bundesabgaben[23]. Aus der Eigenregie ausgelagert wurde der kommunale Wirtschaftsbetrieb, der zur Gänze über die Pkomm GmbH, einem 100% Tochterunternehmen der Stadtgemeinde, abgewickelt wird.

3.3.2.5 Verkehr und Mobilität

Pressbaum ist über drei S-Bahn-Stationen und einen Autobahnzubringer unmittelbar an hochrangige Verkehrsträger angebunden[24].

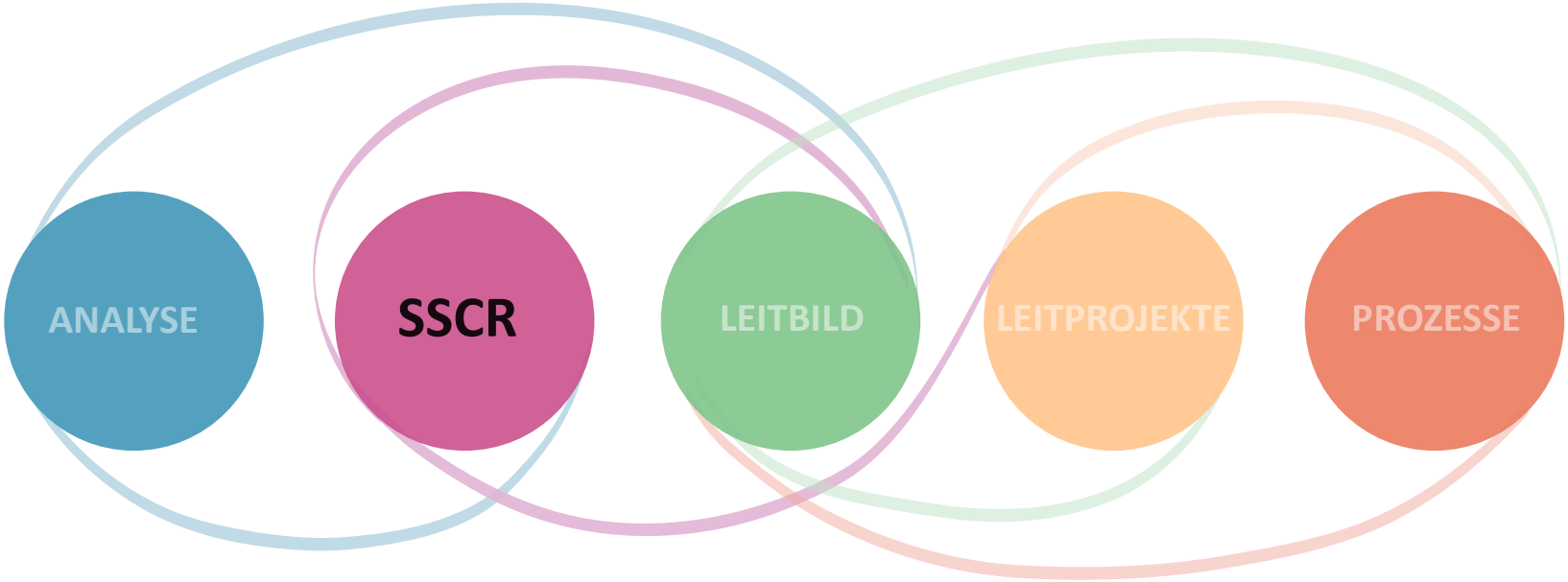
Ein substantieller Pendleranteil in der Erwerbsbevölkerung, nennenswerte Siedlungstätigkeit in isolierter Lage sowie unattraktive Busverbindungen in Nachbargemeinden und zentrale Orte tragen dazu bei, dass der motorisierte Individualverkehr die dominierende Form der Mobilität verkörpert.
Darüber hinaus benachteiligen hohes Verkehrsaufkommen entlang der städtischen Hauptverkehrsachse sowie unzureichend ausgebaute Radfahrwege den nicht motorisierten Verkehr.

3.3.2.6 Frei- und Naturräume

Frei- und naturräumliches Bild Pressbaums wird durch einen Waldanteil, der nahezu 80% der Gemeindefläche beträgt, dominiert wohingegen lediglich 11% auf Bauflächen bzw. 9% auf landwirtschaftliche Nutzflächen entfallen.

Ein Teil des Gemeindegebiets entfällt auf den 2005 geschaffenen Biosphärenpark Wienerwald (BPWW). Damit wird nahezu der gesamte Teil des Gemeindegebiets einer nachhaltigen Gewerbenutzungswidmung entzogen. Pressbaum verfügt über zahlreiche Sport- und Freizeitanlagen, die in zahlreichen Fällen allerdings privat-genutzt und zentrumsfern sind.[25].

21: vgl. Analyseergebnisse Branchen und Akteure (Gruppe 5).
22: 2011: 430 aktive Unternehmen (2011: 271). Dieser Zuwachs entfällt zu 3/4 auf Einzelunternehmungen, während auf Kapitalgesellschaften nur etwa 1/7 entfällt.
23: Die Einnahmen im ordentlichen Gemeindehaushalt verzeichnen im Zeitraum zwischen 2004 und 2013 einen Anstieg von nahezu 60 Prozent auf mehr als EUR 15 Mio. (Quelle: Stadtgemeinde Pressbaum).
24: Der gemittelte, von den Verkehrsträgern Autobahn und Eisenbahn ausgehende, Lärmpegel beträgt im Nahbereich der Verursacher zwischen 70-75 dB.
25: Vgl. Detailanalyse Umwelt-Landschaft-Natur (Gruppe 4).


ANALYSE
SSCR
LEITBILD
LEITPROJEKTE
PROZESSE

4. STRATEGIEENTWICKLUNG DURCH SITUATIONS- UND POTENZIALANALYSE

4.1 SWOT-Analyse

Der Grundstein für Erfolge liegt in der Kenntnis, Nutzung und Entwicklung von Potenzialen. In diesem Punkt setzen Instrumente und Techniken an, die maßgebliche Einfluss- und Bestimmungsfaktoren im Entscheidungsfeld der langfristigen Planung identifizieren.

Das in der konzeptiven Entwicklungsplanung eingesetzte Instrument der Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse (SSCR oder SWOT[26]) entstammt ursprünglich der betriebswirtschaftlichen Disziplin der strategischen Unternehmensführung. Als Analyseinstrument eröffnet es einen Überblick über interne Stärken und Schwächen des »Analyseobjektes« einerseits sowie über externe Gelegenheiten und Bedrohungen, mit denen sich das Unternehmen in der Ausgangssituation konfrontiert sieht, andererseits.
Die SWOT-Analyse bereitet die Ausgangsgrundlage, aus der heraus Ziele definiert, Strategien entwickelt und Maßnahmen abgeleitet werden (können).

Der Ablauf der SWOT-Analyse selbst ist ein mehrstufiger Prozess, der zunächst interne (und damit beeinflussbare) Stärken und Schwächen zum Gegenstand hat. Daran schließt das Identifizieren und Bewerten markt- und umfeldbezogener (und in der Regel nicht beeinflussbaren) Chancen und Risiken. Im abschließenden dritten Schritt werden die zuvor genannten Ebenen zusammengeführt, woraus die effektive Stoßrichtung für Entscheidungen und Handlungen der Zukunft abgeleitet wird.

4.1.1 Stärken-Schwächen-Analyse

Im Rückgriff auf die Ergebnisse der Grundlagenforschung erarbeiteten die Projektgruppen im Plenum den Katalog möglicher Stärken und Schwächen, die maßgeblichen Einfluss auf kommunale Planungsentscheidungen nehmen: Fokussiert wurden Stärken und Schwächen, die im Gestaltungsbereich der Gemeinde liegen und eine Aussicht auf erfolgreiche Entwicklung versprechen bzw. vereiteln.

Mit Blick auf Aussagekraft und grafische Darstellbarkeit wurde die jeweiligen Stärken und Schwächen thematisch gruppiert und zu nachfolgenden Themenbereichen verdichtet und bewertet:

- Wirtschaftsumfeld
- Urbanität
- Siedlungsdynamik und
- Infrastruktur

Zu den einzelnen Themenbereichen kann festgehalten werden, dass die fehlende Verfügbarkeit an Arealen gegenüber

26: Bedeutungsgleich ist das ebenso häufig verwendete englischsprachige Akronym SWOT (strength-weakness-opportinity/threat).

flächenintensiven Gewerbe- und Industriebetrieben einen Standortnachteil und ein wirtschaftliches Wachstumshemmnis bedeutet; dieser Umstand zwingt die Gemeinde dazu, alternativ dienstleistungsorientierte Branchen mit geringem Flächenbedarf zu fokussieren[27].

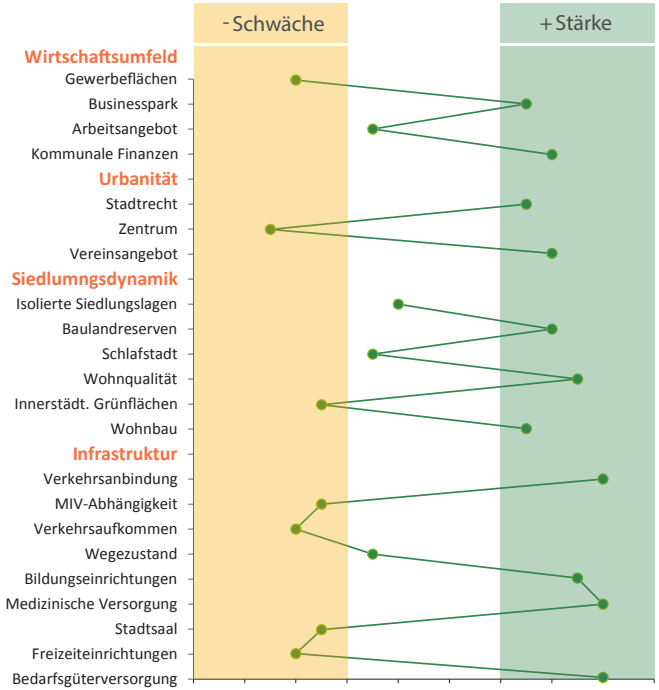


Abb 5 Stärken-Schwächen-Profil Pressbaum

27: Der bereits bestehende Businesspark Rekawinkel kann die hier beschriebene Schwäche in Folge der bereits bestehenden Auslastung nicht vollständig kompensieren.

Die Verleihung des Stadtrechts gibt Aufschluss über die Dynamik der Ortsentwicklung, lässt jedoch zugleich erkennen, dass es sich bei Pressbaum um eine junge und »im Kern imperfekte Stadt« handelt, die über noch kein ausgeprägtes Ortszentrum verfügt, das bspw. auch die hohe Dichte an Vereinen bündeln und aufnehmen könnte.

Siedlungsdynamisch zeigt sich, dass das rasante Wachstum bisher einen einseitigen Verlauf genommen hat: Grünlage und geringe Siedlungsdichte, insbesondere in Randlagen, stellen Anreize für den Zuzug nach Pressbaum dar, erhöhen zugleich aber das bereits genannte Risiko von Schlafstadt und damit einhergehenden Berufspendler-Verkehrsaufkommen.

Die infrastrukturelle Ausstattung weist hohes Potenzial auf, das durch entsprechende Anbindung an hochrangige Verkehrsnetze, zahlreiche Bildungsanstalten und soziale Versorgung hervortritt.

In der Zusammenschau der bezeichneten Stärken und Schwächen verfügt die Stadt des Weiteren über erhebliche Potenziale für den tertiären und quartären Sektor: Pressbaum könnte sich damit als Anbieter von unternehmensnahen, komplementären Dienstleistungen positionieren und Partner bspw. der nahegelegenen Wirtschaftsstandorte entlang der Donauachse (Wien, Stockerau, Tulln, Krems und St. Pölten) und der Südachse (Wr. Neudorf, Mödling, Baden und Wr. Neustadt) werden.

Auf kommunaler Ebene eröffnen sich Kooperationsfelder, die

Pressbaum durch Beitritt und Mitwirkung an Verbänden bereits bisher in Teilen nutzt; Kosten- und Kompetenzvorteile können auf diese Weise realisiert werden.

4.1.2 Chancen-Risiken-Analyse

In analoger Anwendung der themengruppierten Analyse auf Chancen- und Risiken-Analyse zeigt sich ein weiteres Mal, dass die durch den Biosphärenpark bedingten wirtschaftlichen Restriktionen zugleich auch ein hohes Potenzial nicht nur für (zukünftige) Einwohner haben können. Die Naturkulisse vermag in ebensolcher Weise auch Gäste, insbesondere potenzielle Ausflugs-, Kultur- oder Tagungstouristen, anzusprechen.

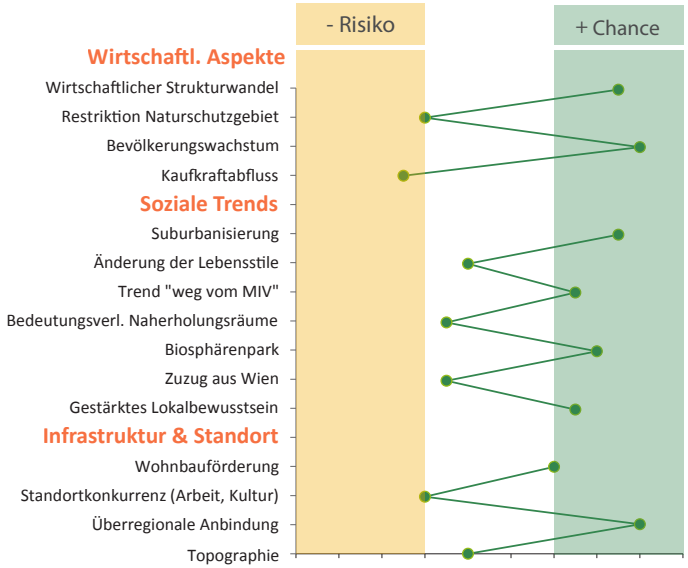


Abb 6 Chancen-Risiken-Profil Pressbaum

Bedeutsam sind in diesem Zusammenhang soziale Trends: Dabei handelt es sich um weiche Bestimmungsfaktoren, die das Entscheidungsverhalten von Menschen maßgeblich bestimmen. Angesprochen sind damit bspw. sich ändernde Lebensstile und Werthaltungen mit unmittelbarem Einfluss auf das individuelle Konsum- und Freizeitverhalten.
Ebenfalls in diesem Kontext einzuordnen ist lokale Identität. Chancen ergeben sich für Pressbaum etwa dadurch, den potenziell gering integrierten Anteil an zugezogenen Berufspendlern und grünen Witwen/ern anzusprechen und zu aktivieren, um das Bewusstsein von Zugehörigkeit zum und die Verankerung im »Wohnort« Pressbaum zu stärken.

In enger Wechselwirkung zu den vorgenannten Faktoren steht der Themenpunkt Infrastruktur & Standort: Nähe und günstige Anbindung an den Zentralraum Wien oder St. Pölten / Krems oder die Südachse (Mödling, Baden oder Wr. Neudorf) lassen Pressbaum als einen attraktiven Wohnort erscheinen; möglichen Nachteiln aus dem fehlenden Angebot an Arbeitsplätzen oder Kultur stehen die genannten Vorteile ausgleichend gegenüber.
In der Zusammenschau der externen Faktoren zeigt sich erneut, dass sich Pressbaum in der Entwicklungsplanung Potenziale eröffnen, die als Vorteile genutzt und zur erfolgreichen Positionierung in wirtschaftlicher, sozialer und infrastruktureller Sicht herangezogen werden können.

4.2 Potenziale identifizieren

Aus der Zusammenführung beeinflussbarer Faktoren und gegebener Rahmenbedingungen werden im dritten Schritt der Analyse Potenziale abgeleitet. Im Vordergrund der Betrachtung stehen die für die Planung relevanten Kombinationen aus Stärken und Chancen (vorhandene Potenziale) einerseits sowie aus Schwächen und Chancen (erschließbare Potenziale) andererseits.
Nachstehende Matrix-Darstellungen geben Aufschluss über die im Detail identifizierten Potenziale und Abhängigkeit zu Einflussfaktoren[28].

4.2.1 Vorhandene Potenziale

(1) Festigung der Identität | die Gemeinde verfügt über eine tragfähige Infrastruktur, die in der Lage ist, den bisherigen Bevölkerungszuwachs aufzufangen: Dies betrifft das umfangreiche Angebot an Bildungseinrichtungen, die medizinische Versorgung oder das breite Vereinsangebot.

(2) Stärkung Pressbaums als Hauptwohnsitzort und Verdichtung der Siedlungsstrukturen | ungeachtet der bisherigen Wohnbauaktivität verfügt die Gemeinde über ausreichende Baulandreserven, die den erwarteten suburbanen Zustrom aufnehmen können. Baurechtliche Steuerungsmaßnahmen können Anreize für Verdichteten Siedlungsbau schaffen, um den Anteil an Hauptwohnsitzen zu erhöhen und Baulandreserven effektiv und effizient zu nutzen.

(3) Ausbau der Infrastruktur | die bereits bestehende Anbindung an hochrangige Verkehrsträger stattet die Gemeinde mit erheblichen Standortvorteilen aus. Flankierende Investitionen in das lokale Wegenetz eröffnen die Möglichkeiten, die intra-kommunale Mobilität zu steigern und den hohen Grad des motorisierten Individualverkehrs zu reduzieren.

STÄRKEN \ CHANCEN	Überregionale Anbindung	Suburbanisierung	Trend weg vom MIV	Wohnbauförderung	Biosphärenpark	Lokales Bewusstsein	Wirtschaftlicher Strukturwandel	Bevölkerungswachstum
Gute soziale Infrastruktur						1		1
Aktive Gemeinde	4		4	5	4	1 / 4	5	1
Lage im Wienerwald	4		4		4	4		
Starke Wohnbautätigkeit		2		2				2
Baulandreserven		2		2				2
Verkehrsverbindungen	6 / 3						6	3
Hohe Wohnqualität	4		4		4	4		
Businesspark Rekawinkel	6						6	
Schuldenrückgang				5			5	
Verleihung Stadtrecht								

Abb 7 Kombinierte Stärken-Chancen-Matrix

(4) Förderung von Naherholung, Freizeit und Thementourismus | Wienerwaldsee, Biosphärenpark, (Rad-) Wander- und Mountainbike-Routen eröffnen Entwicklungspotenziale, die durch thementouristische

28: Zwecks Einordnung der jeweiligen Potenziale und ihrer Abhängigkeit von Einflussfaktoren wurden diese in der Abbildung indiziert.

Schwerpunkte und breit gefächerte Freizeitangebote erschlossen werden können. Koordination und Kooperation schaffen die Voraussetzungen dafür, touristische Initiativen in die städtische Dynamik einzubinden und (wieder-)erkennbar nach außen hin aufzutreten.

(5) Kommunale Finanzkraft **|** die Gebarung der Gemeinde schafft vor dem Hintergrund rückläufiger Verschuldung zusätzliche Tragfähigkeit für Investitionen. Die Ausgliederung der kommunalen Regiebetriebe in die Pkomm GmbH erlaubt Spezialisierungen, die über die Bereitstellung kommunaler Serviceleistungen hinausgehen.

(6) Positionierung als Wirtschaftsstandort**|** die topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten weisen einen Entwicklungspfad, der Pressbaum als Standort von zukunftsorientiertem Knowhow und serviceorientierten Dienstleistungen qualifiziert. Kooperationen mit technologieorientierten Unternehmen, insbesondere mit den Innovationszentren an den Standorten St. Pölten, Krems, Melk oder den Technologiepark Tulln. Die Voraussetzung dafür erfüllt Pressbaum in mehrfacher Hinsicht: die Gemeinde ist Bildungsstandort und verfügt über einen überdurchschnittlich hohen Anteil an (pendelnden) Akademiker/-innen. Gleichzeitig hat sich die Zahl der eingetragenen Gewerbebetriebe innerhalb der vergangenen zehn Jahre um 60% erhöht. Beleg für dieses Potenzial ist der Businesspark Rekawinkel, der eine breite Palette an Unternehmen beherbergt.

4.2.2 Erschließbare Potenziale

Zukunftsweisend für Pressbaum ist die konstruktive Auseinandersetzung mit dem rasch voranschreitenden Prozess der Urbanisierung. Ausgeprägt zeigt sich diese Dynamik in der Zahl der Zuwanderer, die einen durchschnittlichen Anstieg der Gemeindebevölkerung von 15% je Dekade mit sich bringt. Ungeachtet dessen konnte die Gemeinde nicht in allen Belangen mit dieser Entwicklung Schritt halten.

(1) Zentrum mit Aufenthaltsqualität **|** die Gemeinde verfügt über einen Hauptplatz, der allerdings in Funktion und (Aufenthalts-)Qualität nicht als Zentrum der Stadt wahrgenommen wird. Aufwertung und Verdichtung des Hauptplatzareals stellen eine Attraktivität und Frequenz in Aussicht, die in Zukunft über die bisherige Nutzung als Kfz-Parkplatz oder für gelegentliche Bauernmärkte erheblich hinausgehen kann.

(2) Stärkung lokaler Identität **|** eine stärkere Bindung der Bevölkerungsteile, die Pressbaum bspw. als Konsequenz des täglichen Auspendelns nur zeitweilig erleben, ist anzustreben. Angesprochen werden kann dieser Bevölkerungsteil insbesondere durch ein attraktives Kultur-, Unterhaltungs- und Freizeitangebot, das Gemeindebürger dazu veranlasst, auch während der Freizeit im Ort zu verweilen. Sekundiert wird dieses Potenzial durch ein attraktives Stadtzentrum mit Aufenthaltsqualität.

(3) Etablieren nachhaltiger Wirtschaftsformen **|** Impulse in Richtung nachhaltiger Wirtschaftsform (Energie-

effizienz, $C0_2$-Neutralität) bekräftigen das bisherige Bekenntnis zum Klimabündnis und unterstreicht das bereits genannte Potenzial der erfolgreichen Positionierung als Wirtschaftsstandort.

(4) Verdichtung mit Rücksicht auf Freiraum | Pressbaum kann dem Trend fortschreitender Suburbanisierung proaktiv folgen, ohne die das Image einer Stadt mit Grünraumlage einzubüßen. Vorzuhalten sind jedoch Grün- und Freiflächen in ausreichendem Ausmaß, um das Image der Stadt im Grünen beibehalten zu können.

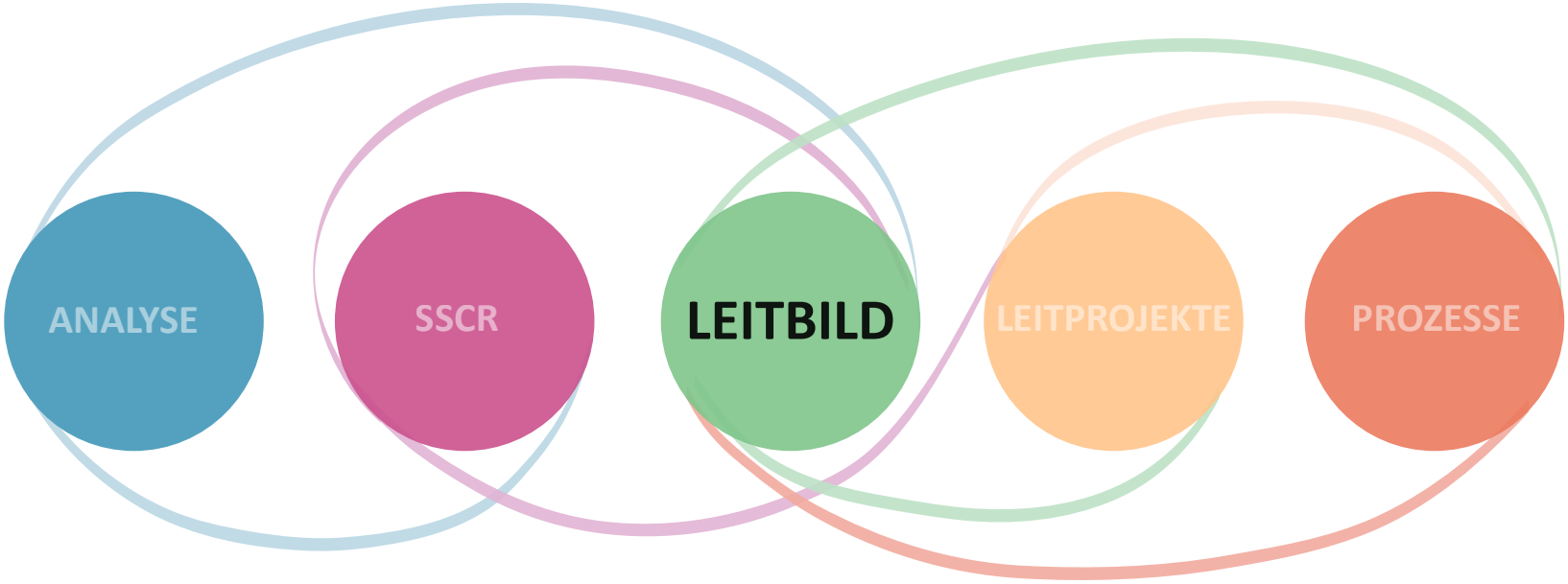
(5) Verdichtete Wohnstrukturen | die Verdichtung der zentral gelegenen Siedlungskörper vermittelt Urbanität, die bisher dünn besiedelte Bereiche ergänzt. Unter anderem können dadurch Leerstände oder genutzte Baulücken geschlossen werden.

(6) Tourismus als Arbeitgeber | im Bundesland Niederösterreich erbringt die Tourismuswirtschaft durchschnittlich einen Beitrag von 8-10% des Regionalprodukts. Umgelegt auf die Gemeinde lässt das einen substantiellen Beitrag für den kommunalen Arbeitsmarkt erwarten.

(7) Stärkung des ÖV | der bisherige Vorrang des MIV kann im Gefolge der Verdichtung und fortschreitender Urbanisierung zu Gunsten des ÖV (bspw. durch attraktive Taktungen und Linienangebote) eingebremst werden.

SCHWÄCHEN \ CHANCEN	Überregionale Anbindung	Suburbanisierung	Trend weg vom MIV	Wohnbauförderung	Biosphärenpark	Lokales Bewusstsein	Wirtschaftlicher Strukturwandel	Bevölkerungswachstum
Verkehrsaufkommen	7							
Lärmbelästigung			1					
MIV-Abhängigkeit	7							
Zustand des Wegenetzes			1					
Dünne Besiedelung		4		4				5
Schlafstadt						2	2 / 3	
Kein Zentrum			1					
Städt. Grünraumflächen		4	1	4				
Arbeitsplatzangebot					6			
Fehlend. Gewerbeflächen							3	3

Abb 8 Kombinierte Schwächen-Chancen-Matrix


ANALYSE
SSCR
LEITBILD
LEITPROJEKTE
PROZESSE

5. LEITBILD

5.1 Leitbildverständnis

Das Leitbild verkörpert die Grundlinien der geplanten Entwicklung. Es ist Ausdruck einer visionären Betrachtung von der Zukunft, die angestrebt und im Wege der Entwicklungsplanung gedanklich vorweggenommen wird.

»Die Vision ist ein konkretes Zukunftsbild, nahe genug, dass wir die Realisierbarkeit noch sehen können, aber schon fern genug, um die Begeisterung der Organisation für eine neue Wirklichkeit zu erwecken«[29]

Die Entwicklung des Leitbilds steht in engem Zusammenhang mit der Bestandsanalyse und den daraus gewonnenen Einsichten in die Gemeindesituation und Rahmenbedingungen. Als Instrument der langfristigen Planung definiert es zugleich Leitziele, die durch spätere Maßnahmen der Umsetzung (Leitprojekte) konkretisiert und materialisiert werden.

Das damit angesprochene Verständnis der Planung als Prozess schafft die Voraussetzungen dafür, Interessen und Erwartungen seitens der Planungsakteure und Stakeholder in die Umsetzung mit einfließen zu lassen.

29: Boston Consulting Group, 1988.

5.2 Leitbildherleitung

5.2.1 Schnittstelle Vergangenheit Gegenwart Zukunft

Das Leitbild verkörpert die Schnittstelle von Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft. Ausgangspunkt ist der vorgefundene Raum im Umfang seiner Dimensionen und Qualitäten. Planungszeitpunkt ist die Gegenwart und die mittels Planung bekundete Absicht, die Zukunft zu gestalten und in eine gewollte Richtung zu lenken.
Die über Leitbild vermittelte Richtung der Entwicklung Pressbaums steht in unmittelbarem Zusammenhang mit Aufgaben und Kernfunktionen, die Pressbaum bisher und in der Zukunft der kommenden Jahre ausfüllen kann und will[30].

5.2.2 Leitbildbasis Bestands- und Potenzialanalyse

Grundlage des Leitbildes sind Bestands- und Potenzialanalyse, aus der sich die nachstehend genannten Aktionsfelder ableiten:

(1) Verkehr und Mobilität
(2) Hauptplatz - Impulse Zentrumsgestaltung
(3) Kultur, Tourismus und Freizeit

30: Dazu wurden Szenarien in Richtung (i) Nachhaltigkeit, (ii) Kultur-Tourismus-Freizeit und (iii) planungsfreiem Entwicklungsverlauf konstruiert.

5.2.3 Leitziele im Überblick

Verkehr und Mobilität

- Reduktion des MIV, Attraktivierung des ÖV
- Verringerung der Lärmbelästigung
- Reduktion der Schadstoffbelastung
- Erhöhte Verkehrsfairness
- Verringerung der Durchschnittsgeschwindigkeit im Ortskern
- Erhöhung nicht motorisierter Mobilität

Zentrumsgestaltung

- Effiziente Ausnutzung des restlichen Baulandes
- Hintanhalten isolierter Siedlungstätigkeit und Zersiedelung
- Baulich erkennbares urbanes Zentrum
- Attraktiver Wohnraum mit erhöhter Dichte
- Schaffung eines Lebensraum aus Arbeit & Wohnen

Kultur, Tourismus und Freizeit

- Attraktivierung des öffentlichen Raums
- Steigerung von Identifikation und Schaffen eines City-Images
- Erhöhung der Besucherfrequenz
- Bereitstellen abwechslungsreicher Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten

Abb 9 Übersicht Leitziele

5.3 GründerZeit - Stadtperspektiven Pressbaum

Das Leitbild greift die Dynamik der von „Gründung und Aufbruch“ geprägten Stadtentwicklung auf, die sich insbesondere in

- überdurchschnittlicher, auf Zuwanderung beruhenden Bevölkerugsanstieg,
- einer Welle an Unternehmensgründungen sowie
- steigender Finanzkraft des öffentlichen Haushalts

niederschlägt.

Aufgabe der Planung ist es, diesen Stadtentwicklungsprozess in einen effektiven Ordnungs- und Gestaltungsrahmen zu setzen. Dementsprechend definiert das vorliegende Entwicklungskonzept strategische Handlungsfelder, die sich vorrangig auf die Zentrums- und Innenstadtentwicklung konzentrieren und den Stadtkern

- in Funktion setzen
- inhaltlich beleben und
- synergetisch anreichern.

Das Leitbild „GründerZeit – Stadtperspektiven Pressbaum“ verleiht dem Entwicklungskonzept einen bildhaften Rahmen und vermittelt die proaktive Bereitschaft zur Gestaltung, zum Aufbruch und zur Urbanität.

Kristallisationspunkt des vorliegenden Entwicklungskonzepts sind die Leitprojekte

- *treffpunkt. innenstadt* und
- *treffpunkt. kultur & tourismus*

Sie umfassen Initiativen und Maßnahmen, die das Ortszentrum Pressbaums in Wert setzen. Sie schaffen eine Kulisse, die Ausdruck von Aufenthaltsqualität, Erkennbarkeit, Identität und Zugehörigkeit ist und sich an Bürger wie Investoren, Arbeitgeber, Besucher und Gäste Pressbaums richtet.

Der Planungsprozess orientiert sich am Grundsatz „kommunal - regionaler Governance“: er versteht sich als Planungsprozess, der das breite Spektrum unterschiedlichster Interessen miteinbindet, ausgleicht und damit kooperatives Handeln ermöglicht.

Abb 10 Integrierter, strategischer Planungsansatz

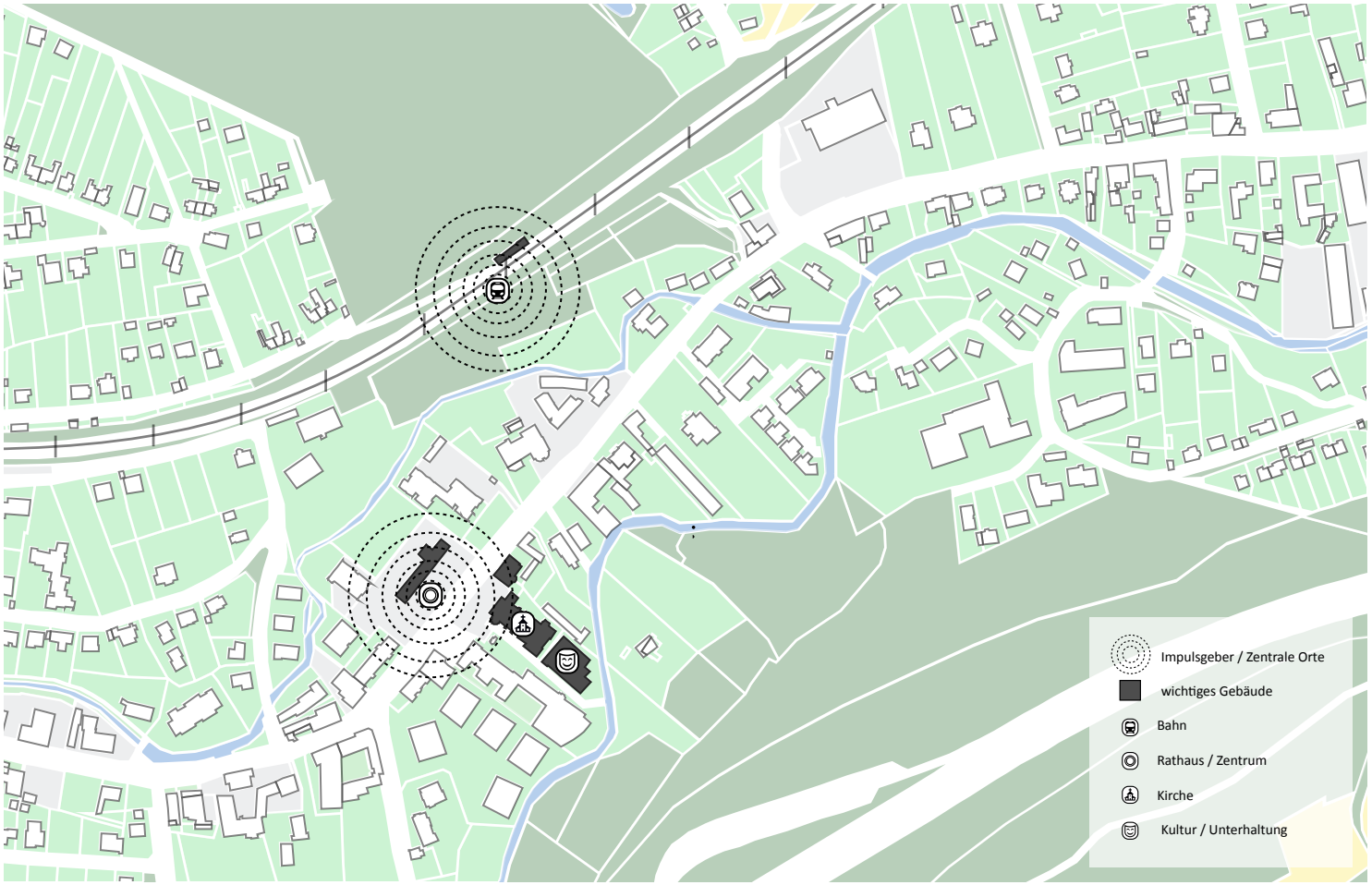


Abb 11 Verortung wichtiger Punkte und Impulsgeber

Die Vorortaufnahme zeigt, dass Pressbaum gegenwärtig über zwei zentralfunktionale Elemente verfügt.

Der Hauptplatz, der mit dem Rathaus als Verwaltungszentrum fungiert, sowie mit der Kirche und dem Stadtsaal, die als Treffpunkt und Veranstaltungsort für Kultur und Unterhaltung genutzt werden.

Der vom Zentrum aus fußläufig erreichbare Bahnhof als wichtiger Anschluss für Pendler und Zubringer für Schüler.

5.4 Verkehrsgeschehen

5.4.1 Inter- und intrakommunaler Verkehr

Die Rolle Pressbaums als Ergänzungsgebiet zum Großraum Wien nimmt maßgeblichen Einfluss auf das kommunale Verkehrsgeschehen, weil

- der hohe Pendleranteil einen (im Landesvergleich) überdurchschnittlich hohen Anteil an motorisiertem Individualverkehr nach sich zieht;
- infolge straßenlagiger Ausrichtung der Gemeinde und ihrer Autobahnanbindung zum Ziel- und Quellverkehr noch Transitverkehr hinzukommt;
- periphäre Ortsteile der Gemeinde die MIV- Abhängigkeit zusätzlich stärken.

Vor diesem Hintergrund priorisiert das Leitbild folgende Verkehrsziele:

- Reduktion des MIV, Attraktivierung des ÖV
- Verringerung der Lärmbelästigung
- Reduktion der Schadstoffbelastung
- Erhöhte Verkehrsfairness

Abb 12 Leitbild Verkehr im Gemeindegebiet

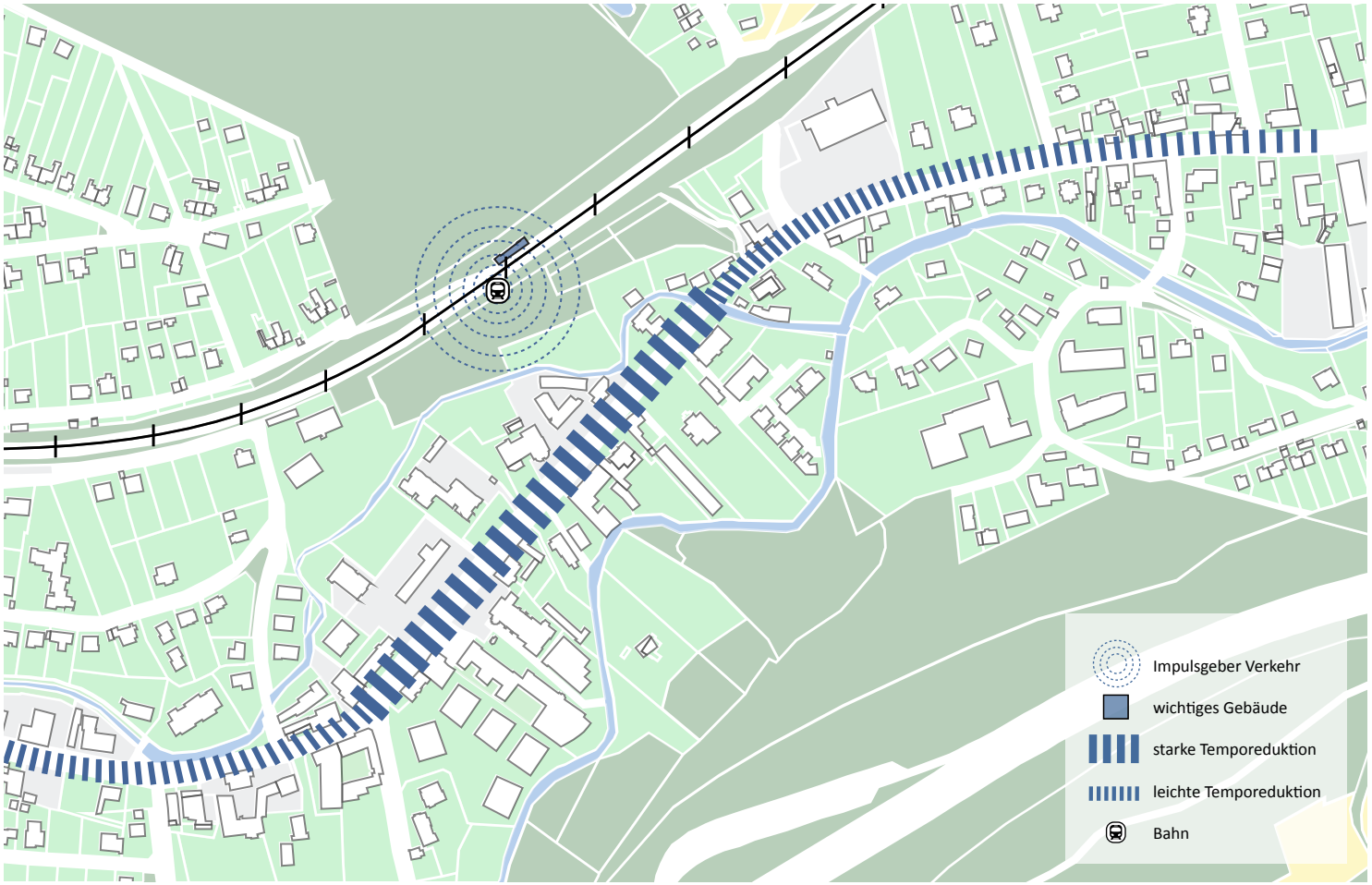


Abb 13 Leitbild Verkehr im Zentrum

5.4.2 Verkehr im Zentrum

Das Leitbild definiert Aufgabe und Funktion der städtischen Verkehrsinfrastruktur neu: die bisher vorherrschende Transitfunktion wird in eine lokale Drehscheibenfunktion übergeleitet.
Alternative Mobilität tritt sowohl ergänzend als auch konkurrierend zum MIV auf.

Leitbild-Verkehrsziele:

- Verringerung der Durchschnittsgeschwindigkeit im Ortskern
- Erhöhung nicht motorisierter Mobilität

5.5 Verdichtungsprozess

5.5.1 Verdichtungsprozess Gemeinde

Nachhaltige Verdichtung ist prozessgebunden. Pressbaum weist eine überwiegend kleinteilige Siedlungsstruktur auf, die über einen langen Zeitraum gewachsen ist. Eine angestrebte Verdichtung ist daher als entsprechend langfristigen Gestaltungsprozess anzulegen. Die Kombination aus hoheitlichen wie vertragsrechtlichen Instrumenten der Raumplanung rücken in das Zentrum eines aktiven Flächenmanagements.

Anzustreben sind: Vorhandenes Bauland zu bebauen oder durch Flächentausch in Zentrumsnähe weitere Baulandflächen zu erschließen. In diesem Zusammenhang formuliert das Leitbild die zentralen Ziele:

- Effiziente Ausnutzung des restlichen Baulandes
- Hintanhalten isolierter Siedlungstätigkeit und Zersiedelung

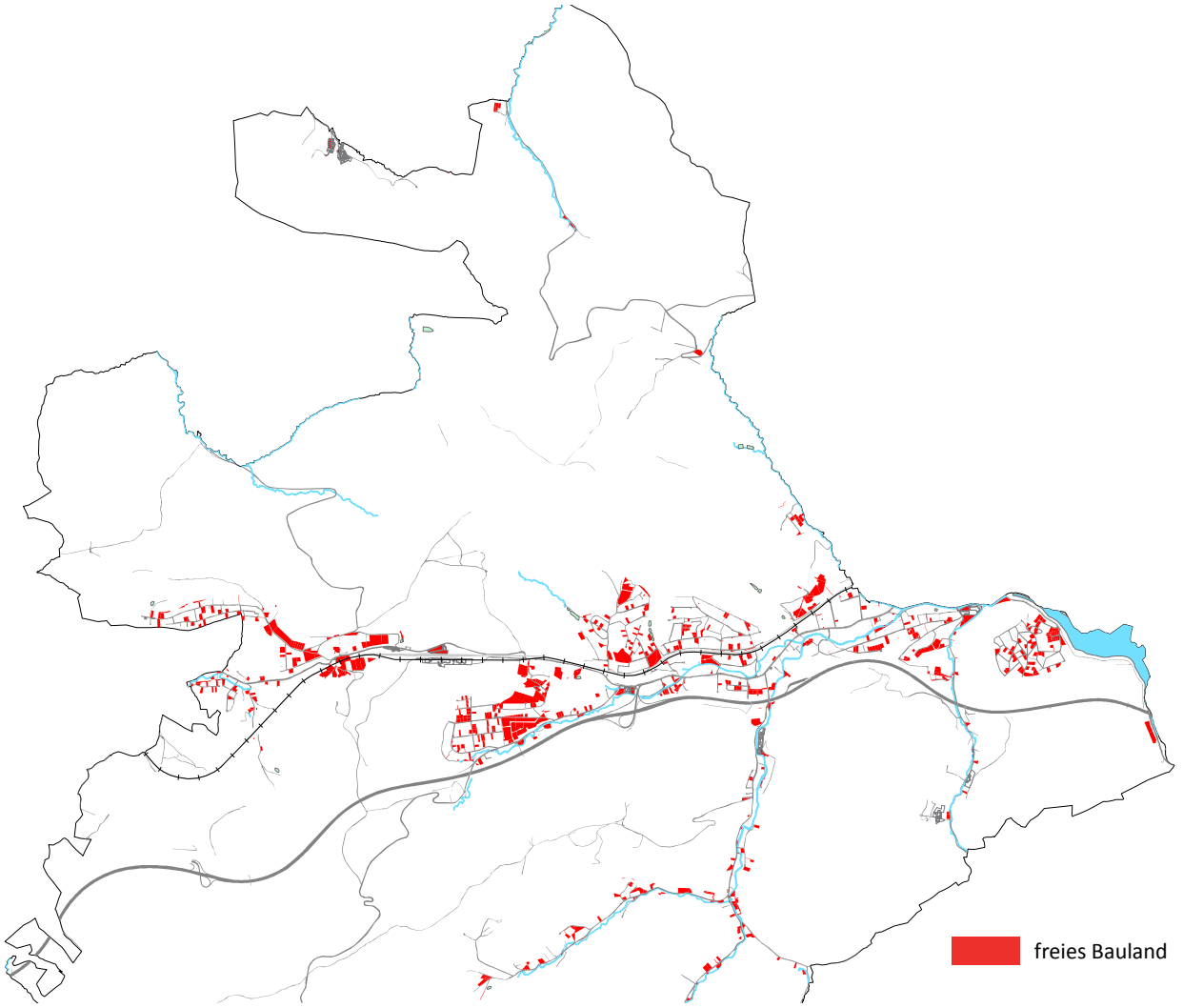


Abb 14 Leitbild kommunale Baulandreserven

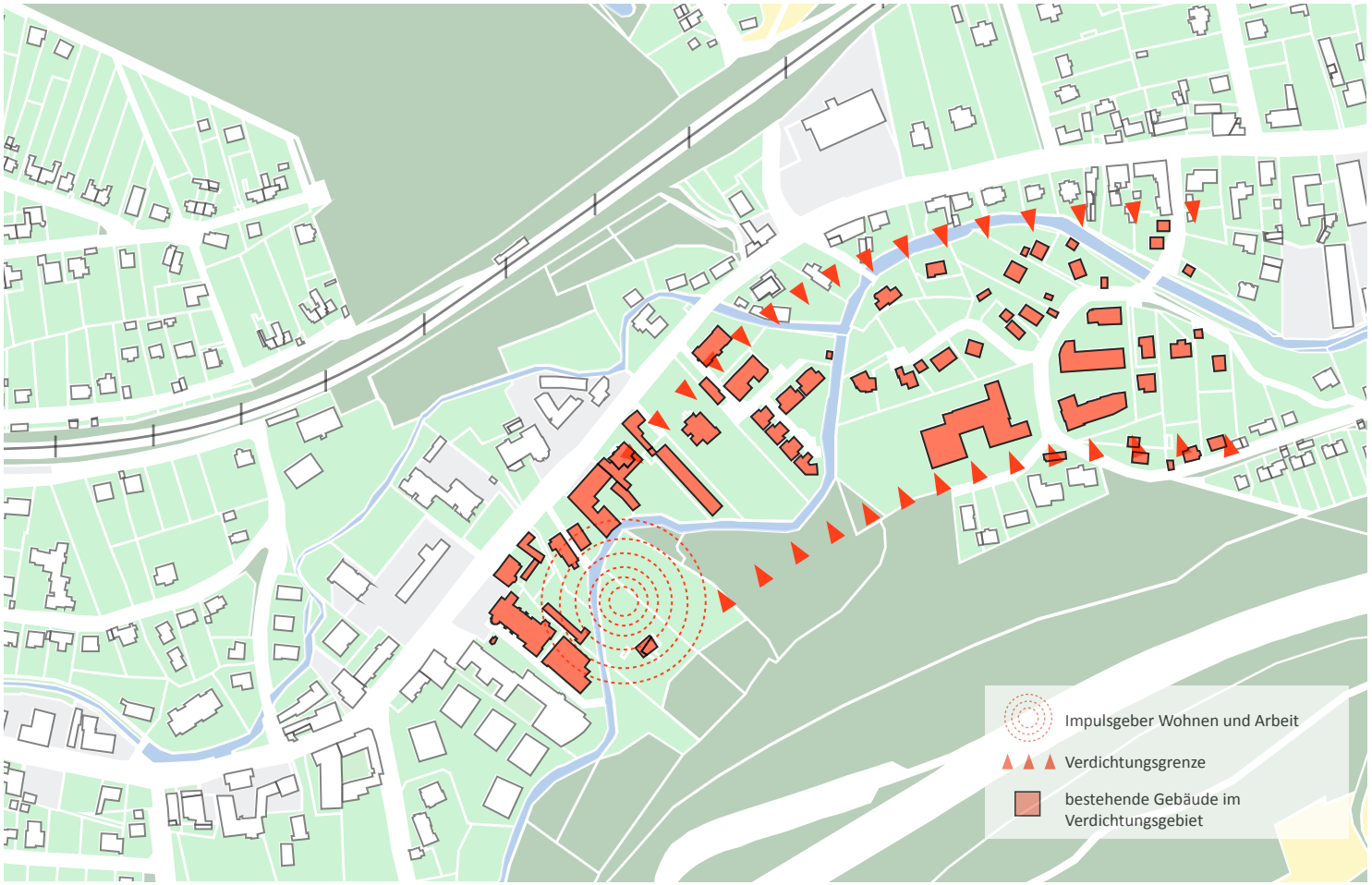


Abb 15 Leitbild Zentrumsverdichtung

5.5.2 Zentralverdichtung

Handlungspotenziale liegen im Zentrumsbereich süd-östlich von Kirche und Rathaus: eine Verlagerung der Verdichtungsgrenze ermöglicht eine effektive Nutzung der Talsohle.
Neu gewonnener Zentrumsbereich kann für Bauzwecke (Wohnen, Arbeiten und Freizeit) genutzt und damit die Vitalität und das Erscheinungsbild des Zentrums gestärkt werden.

Leitbildziele:

- Baulich erkennbares, urbanes Zentrum
- Attraktiver Wohnraum mit erhöhter Dichte
- Schaffung eines Lebensraums aus Arbeit & Wohnen

5.6 Kultur und Tourismus

5.6.1 Kultur und Tourismus auf Gemeindeebene

Basierend auf der Analyse und den festgestellten Potenzialen erscheint es notwendig, aber auch machbar entsprechende Weichen in Richtung eines aufstrebenden regionalen Zentrums zu stellen. Mit neuen Impulsen in Kultur- und Wirtschaftsbereichen (Tourismus) gelingt es, den Sprung von einem Schlafstadt-Image weg hin zu einer trendigen, jungen und dennoch authentischen Stadt zu schaffen. Pressbaum muss mehr werden, als nur eine Stadt, aus der man in der Früh aus- und am Abend wieder einpendelt.

Wichtige, anzustrebende Ziele, um sich auf Dauer regional zu positionieren:

- Attraktives, regional-konkurrenzfähiges Kultur- und Veranstaltungszentrum
- Steigende Qualität und Zuwächse im Bereich Tourismus

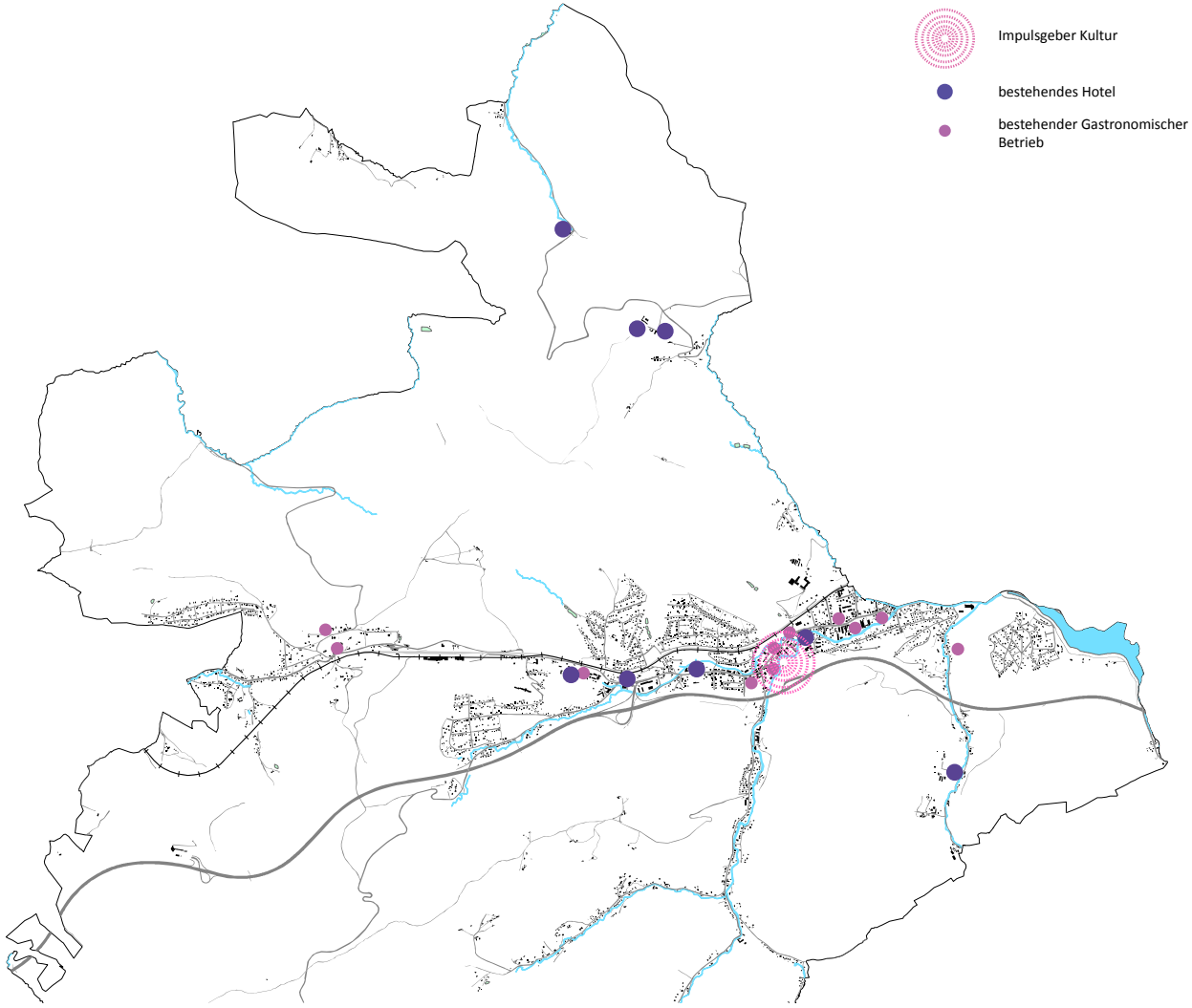


Abb 16 Leitbild Verortung Gaststätten

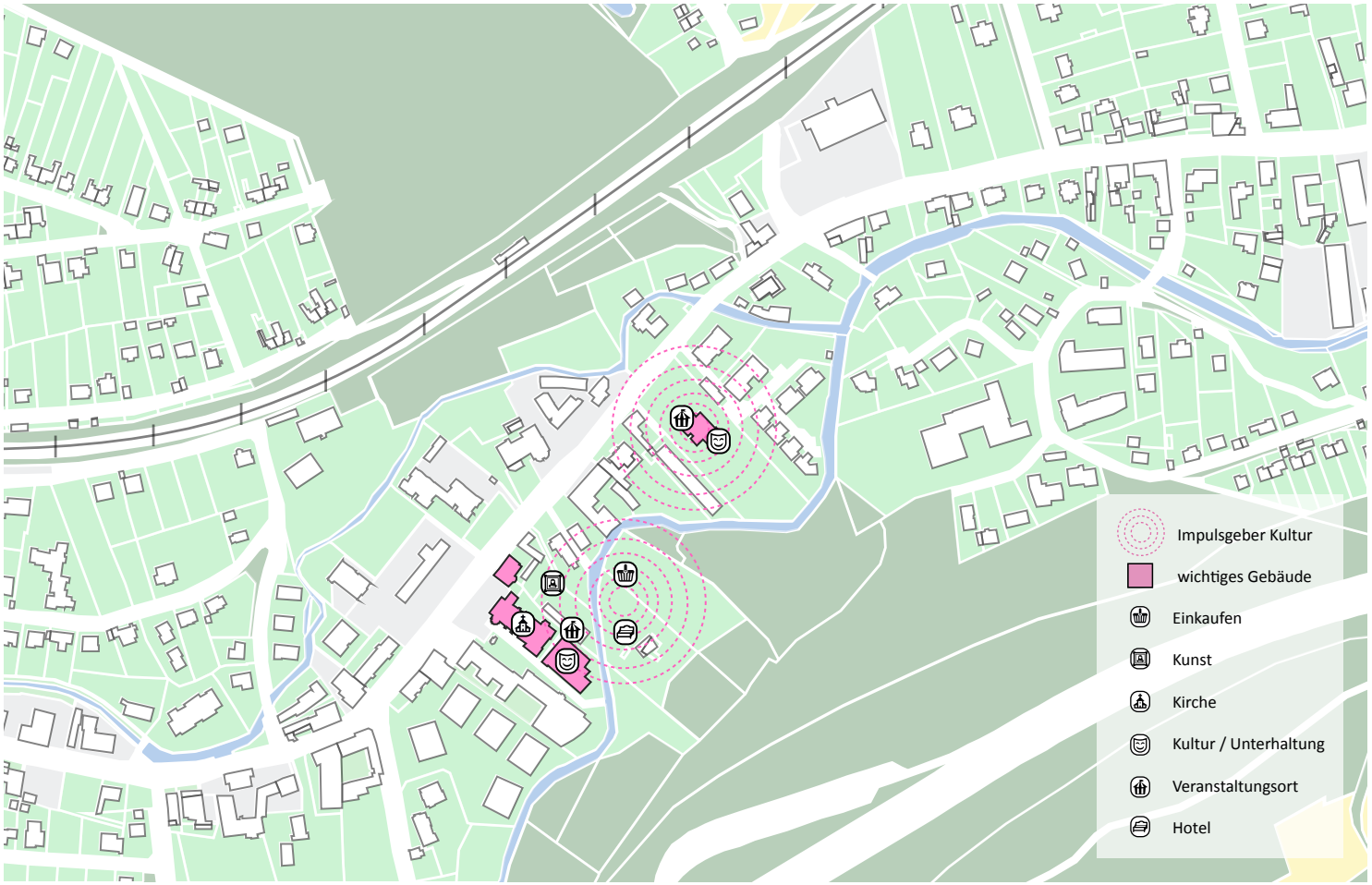


Abb 17 POI Kultur und Tourismus

5.6.2 Kultur- und Tourismusinitiativen im Zentrum

Die Wachstumsakzente der jungen Stadt werden durch ein breites Angebot an Freizeit- und Kulturaktivitäten flankiert, die das Zentrum bespielen. Zusätzlich in Wert gesetzt wird das Zentrum durch neu geschaffene Einkaufsmöglichkeiten abseits des Diskontnahversorgungsangebots entlang der Hauptstraße.

Leitbilddefinierte Ziele:

- Attraktivierung des öffentlichen Raums
- Steigerung von Identifikation und Schaffen eines City-Images
- Erhöhung der Besucherfrequenz
- Bereitstellen abwechslungsreicher Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten

5.7 Gesamtübersicht

5.7.1 Ausgangsposition

Die vorliegende Ausgangslage ist durch eine Hauptplatz anordnung dominiert, die Ausdruck einer lediglich »topologischen« Zentrumslage ist: Das Rathaus als Verwaltungszentrum, der Bahnhof als zentrale Anbindung zum ÖPNV.

Ein synergetisches Wechselspiel zwischen diesen Einrichtungen besteht nicht, direkte Verbindungsachsen fehlen.

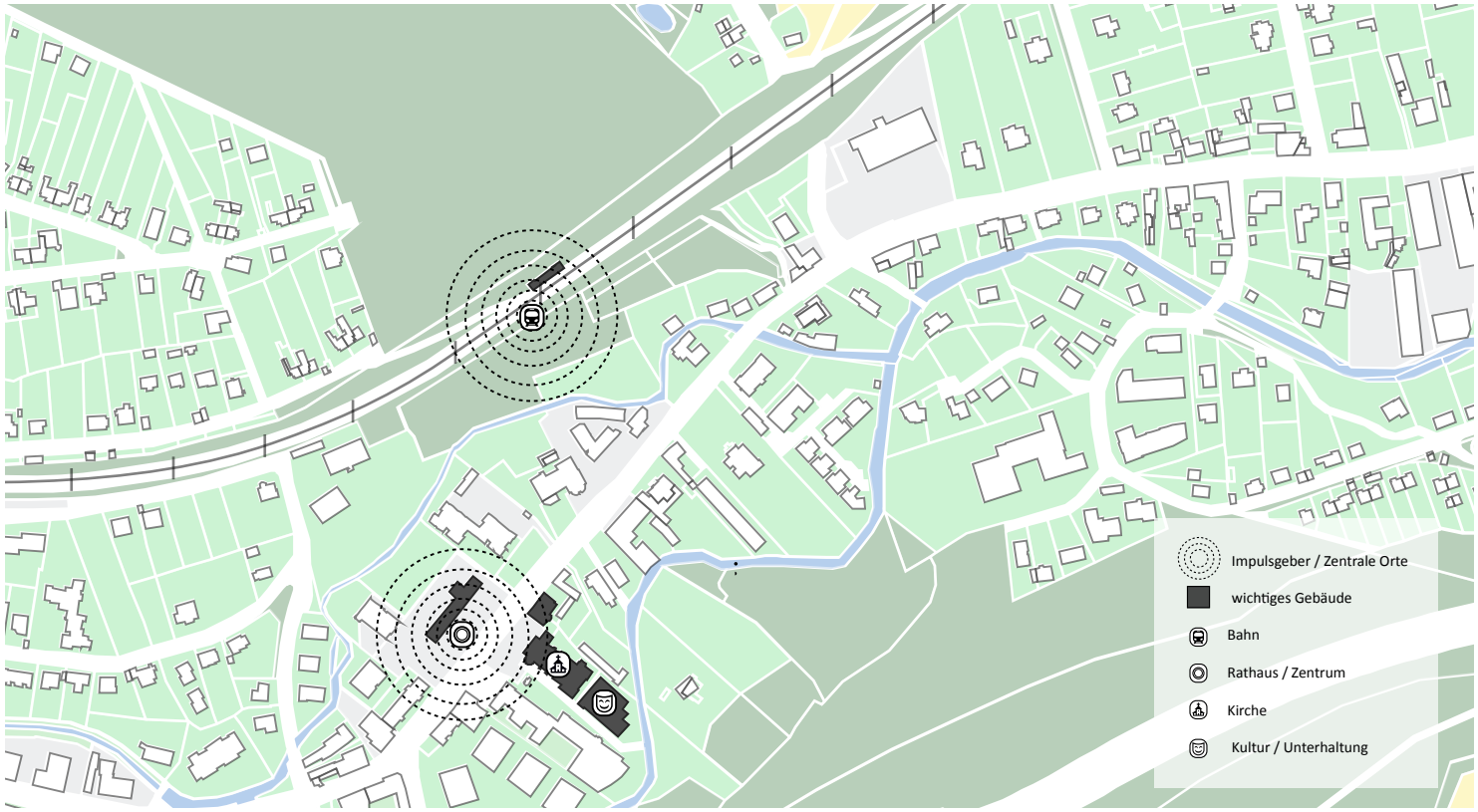
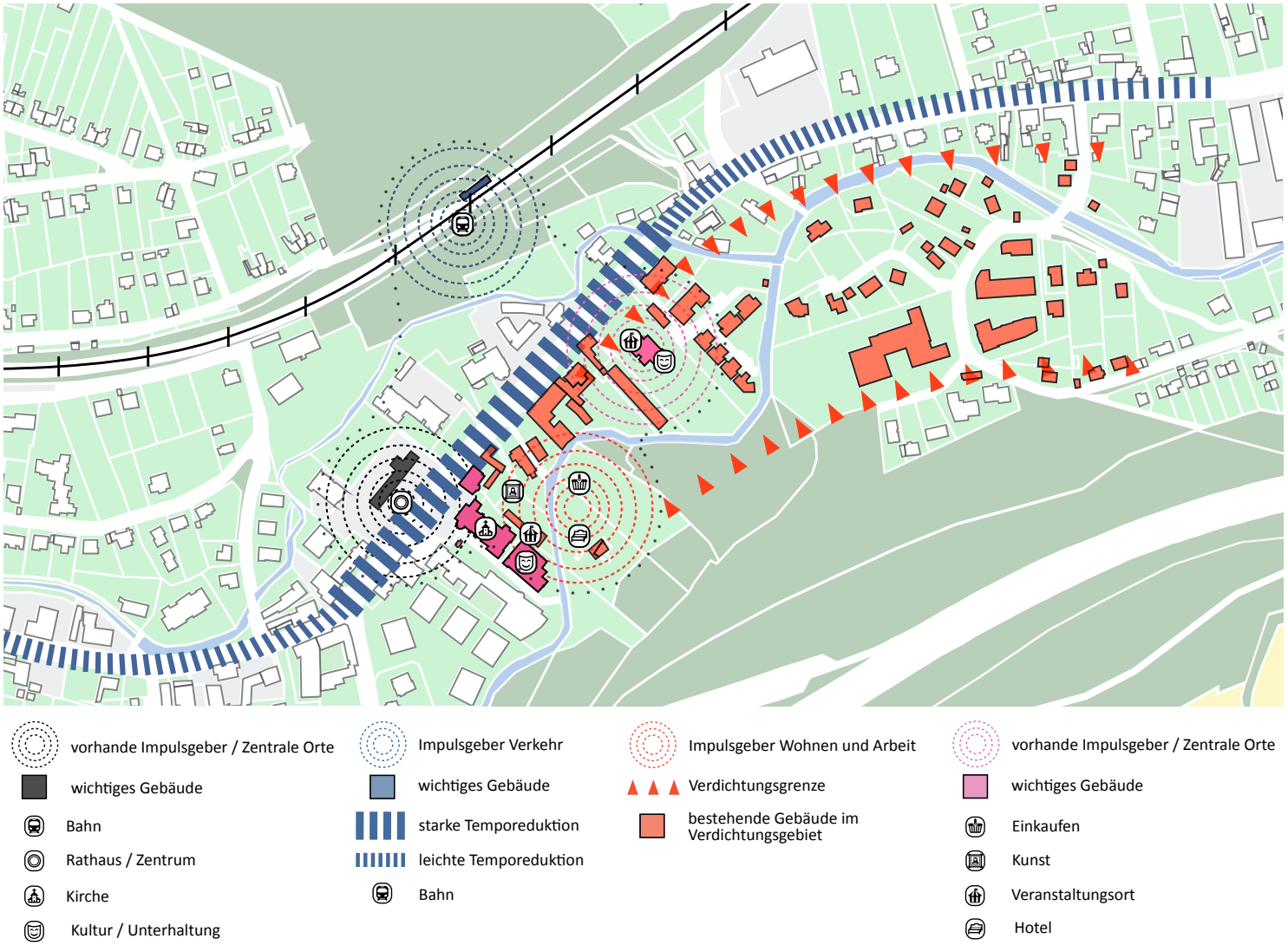


Abb 18 Zentrumslage Bestandsaufnahme

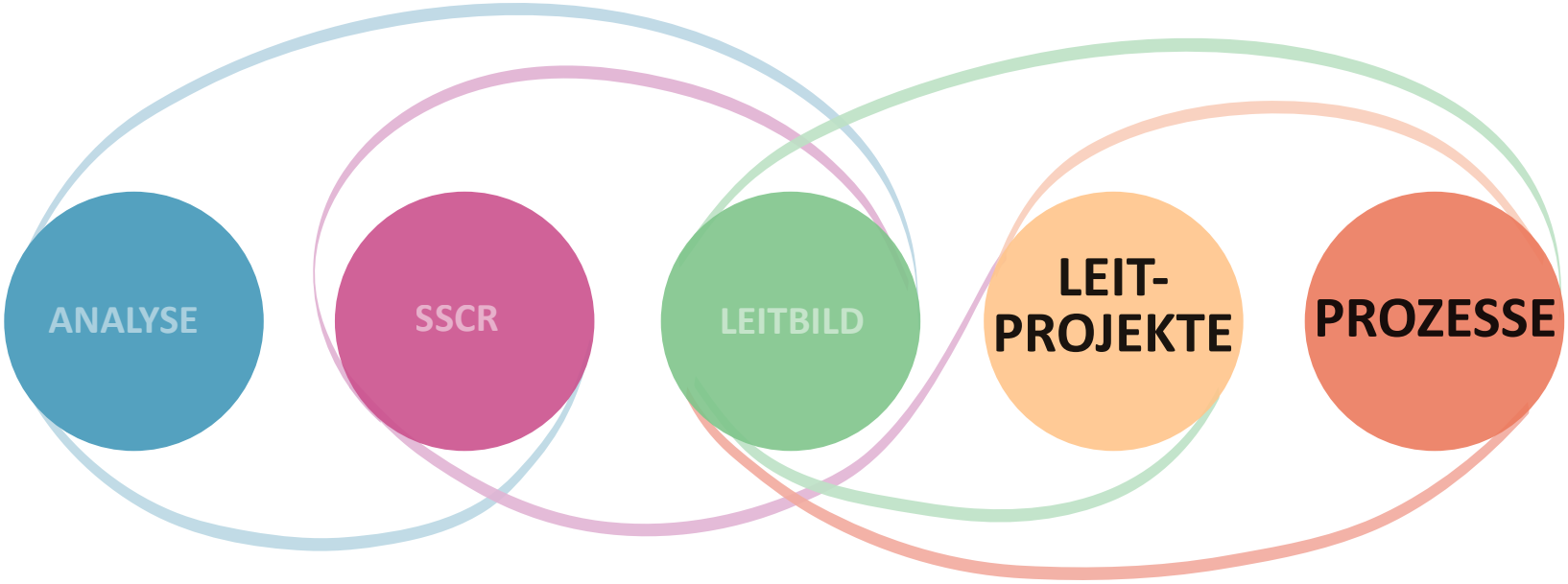


5.7.2 Leitbildrealisation

Ziele und Maßnahmen setzen den Hauptplatz in Wert und machen ihn zum polyfunktionalen Zentrum der Stadt.

Das breit gefächerte Angebot an Freizeit, Kunst und Veranstaltungen wendet sich an alle Bevölkerungsgruppen und bereichert die bisherige Funktion des Zentrums.
Der Gewinn an Aufenthaltsqualität lädt zum Verweilen ein und macht aus dem öffentlichen Platz einen Ort der Begegnung und Interaktion.

Abb 19 Polyfunktionaler Hauptplatz


ANALYSE
SSCR
LEITBILD
LEIT-
PROJEKTE
PROZESSE

VORBEMERKUNGEN ZU DEN LEITPROJEKTEN

LEITPROJEKT ***treffpunkt. innenstadt***

Zentrum und Hauptplatz stellen ein integrales Element von Stadt und Urbanität dar. Ein vitales, von Bewohnern wie Besuchern gleichermaßen frequentiertes Zentrum zu schaffen, ist ein von Bevölkerung und Politik als vorrangig erachtetes Anliegen, dem im vorliegenden Entwicklungskonzept zentraler Stellenwert beigemessen wird.

Das Leitprojekt *treffpunkt. innenstadt* schafft Raum für Zentralität durch die Verschwenkung des Hauptplatzes, ohne mit seiner bisherigen Funktionalität und Bedeutung für die Kirche und die anliegende Volksschule zu brechen.

LEITPROJEKT ***treffpunkt. kultur & tourismus***

Das Leitprojekt *treffpunkt. kultur* & *tourismus* bildet das Bündel an Maßnahmen zur Belebung der Innenstadt. Es nutzt Synergiepotenziale, die das Leben und Geschehen im Zentrum kulturell bereichern. Die Kulturinitiative setzt Impulse, die es der breiten Palette an Vereinen ermöglicht, sich im Ortszentrum zu verankern. Die Gemeinde unterstützt diesen Prozess umfassend und proaktiv: funktionell durch das Bereitstellen attraktiver Veranstaltungsflächen sowie organisatorisch durch den Veranstaltungskalender.
Unter einem eröffnen diese Maßnahmen Potenziale, die mittel- bis langfristig touristisch erschlossen werden können.

pressbaum
treffpunkt.
innenstadt

pressbaum
treffpunkt.
kultur & tourismus

Abb 20 Bestand und Entwicklungsperspektive Hauptplatz

6. TREFFPUNKT. INNENSTADT

6.1 Ausgangssituation von Wegeverbindungen nach Nutzungsintensität

Das Ortszentrum von Pressbaum wird durch das direkt am Hauptplatz gelegene Rathaus, die katholische Kirche sowie die Volksschule geprägt.

Ungeachtet der engen Talsohle und vermeintlich kurzen Distanzen zeigt sich, dass der Hauptplatz mit zentrumsanliegenden Einrichtungen, etwa HLW-Schule, nur weitläufig verbunden ist. Ebenso wenig anzutreffen ist eine barrierefreie Erreichbarkeit von Bahnhof.
Das Verkehrsgeschehen konzentriert sich ausschließlich auf die Hauptstraße, ohne dass die Möglichkeit besteht, auf ruhigere Wege abseits dieser Verkehrsader ausweichen zu können.

Hansen Villa und anliegender Park sind öffentlich nicht zugänglich: Die Aufenthaltsqualität, das Freiflächen- und Grünraumpotenzial im Zentrum der Stadt bleiben daher weitgehend ungenutzt.

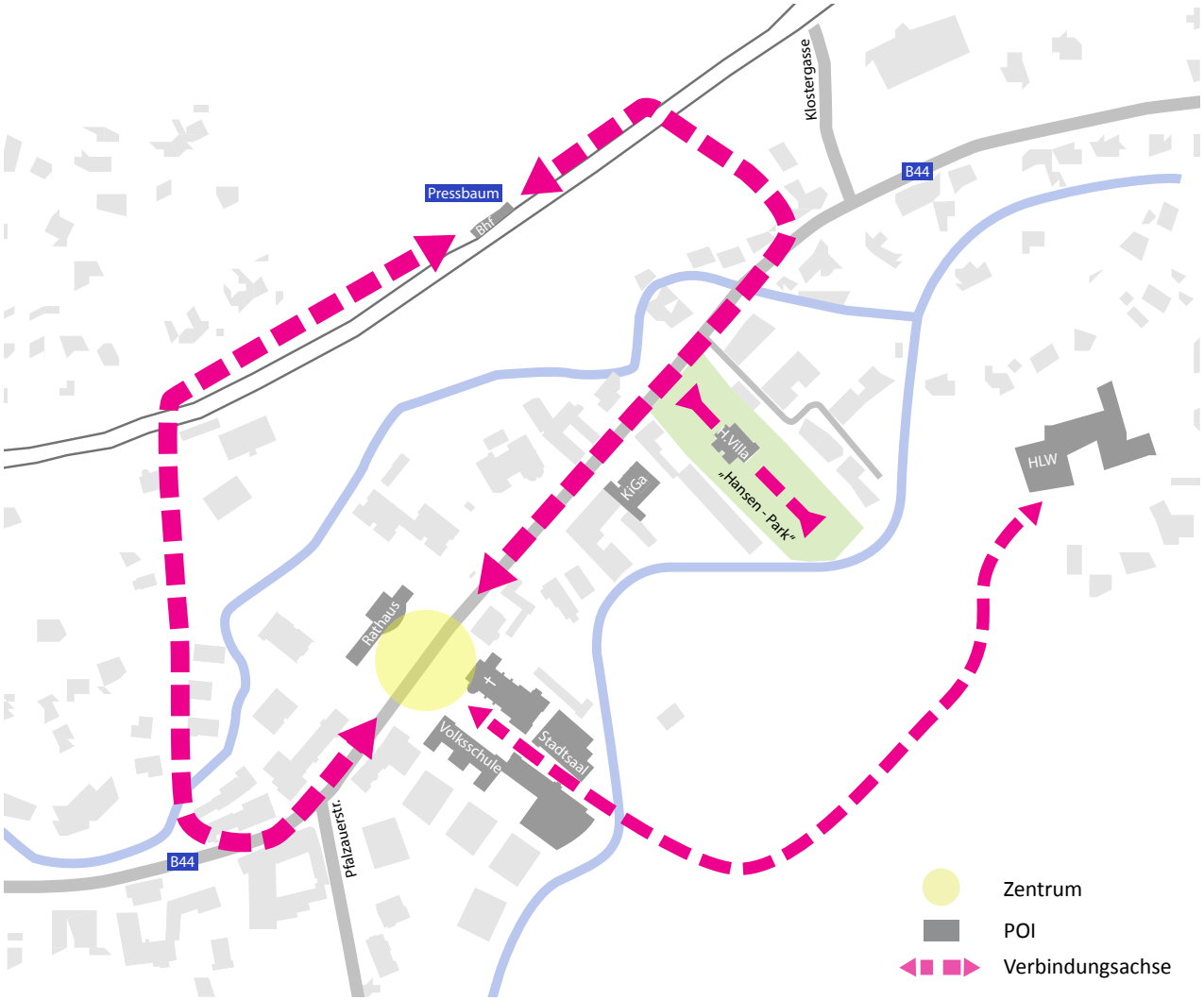


Abb 21 Wegeverbindungen und Erreichbarkeiten

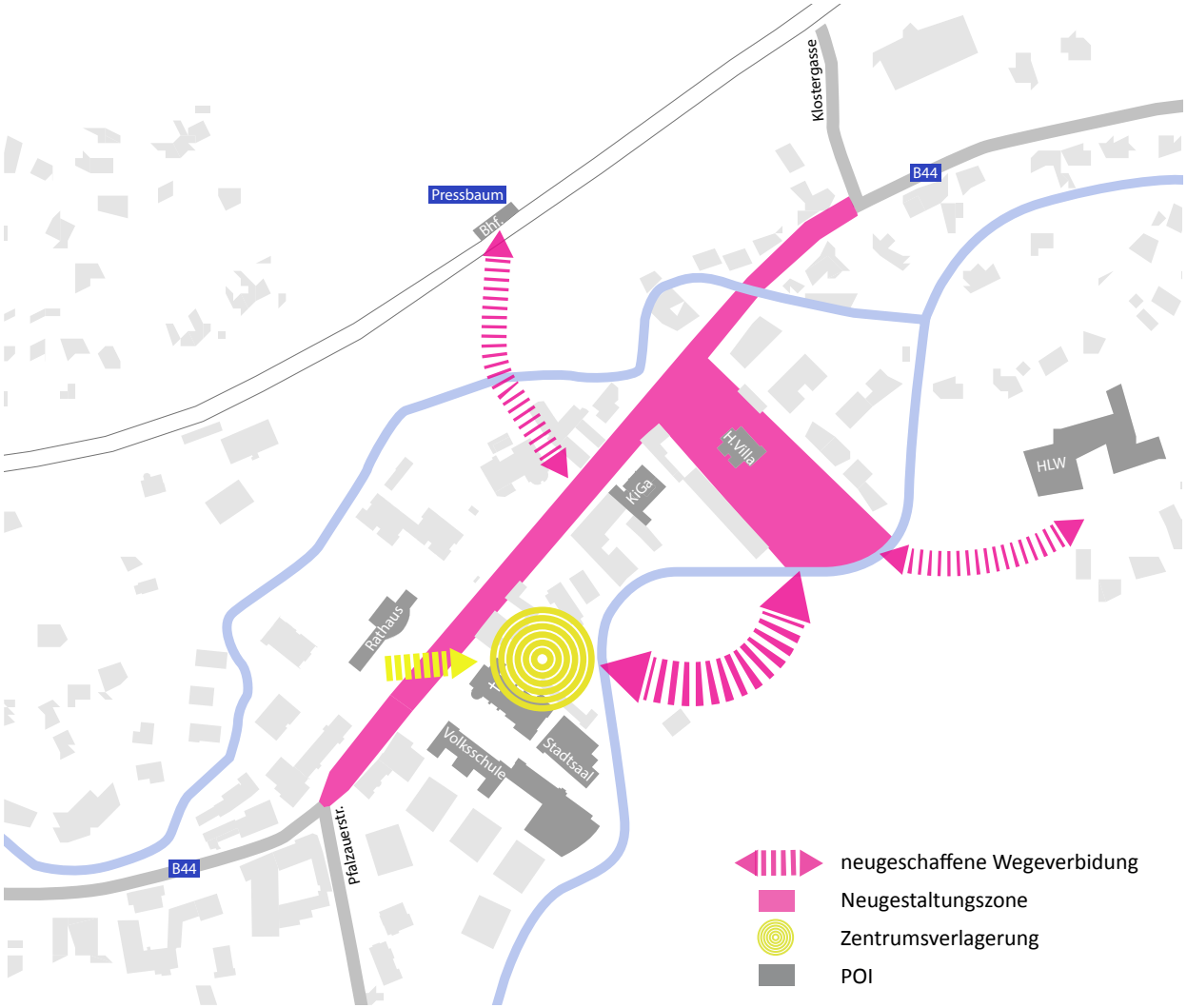
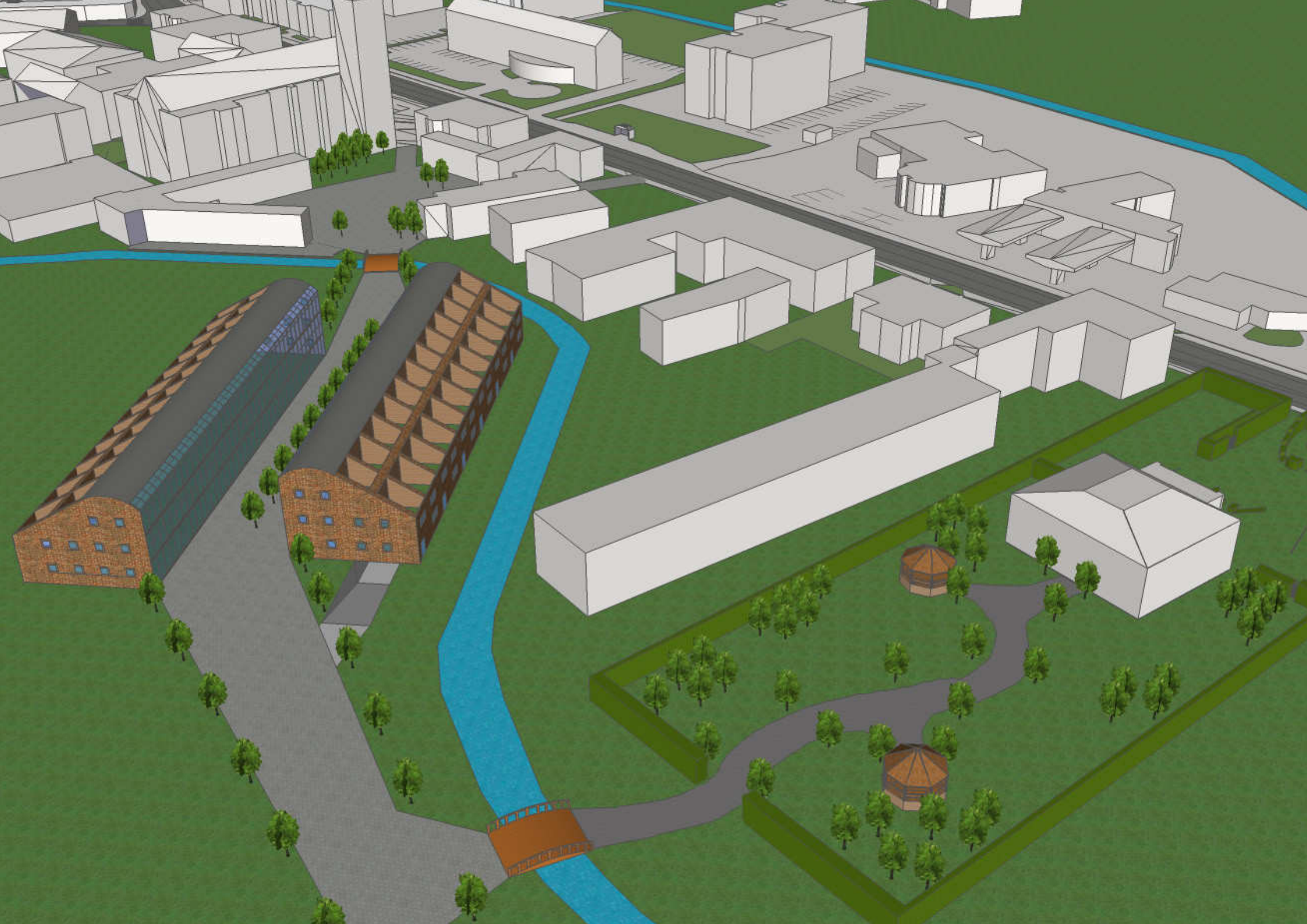


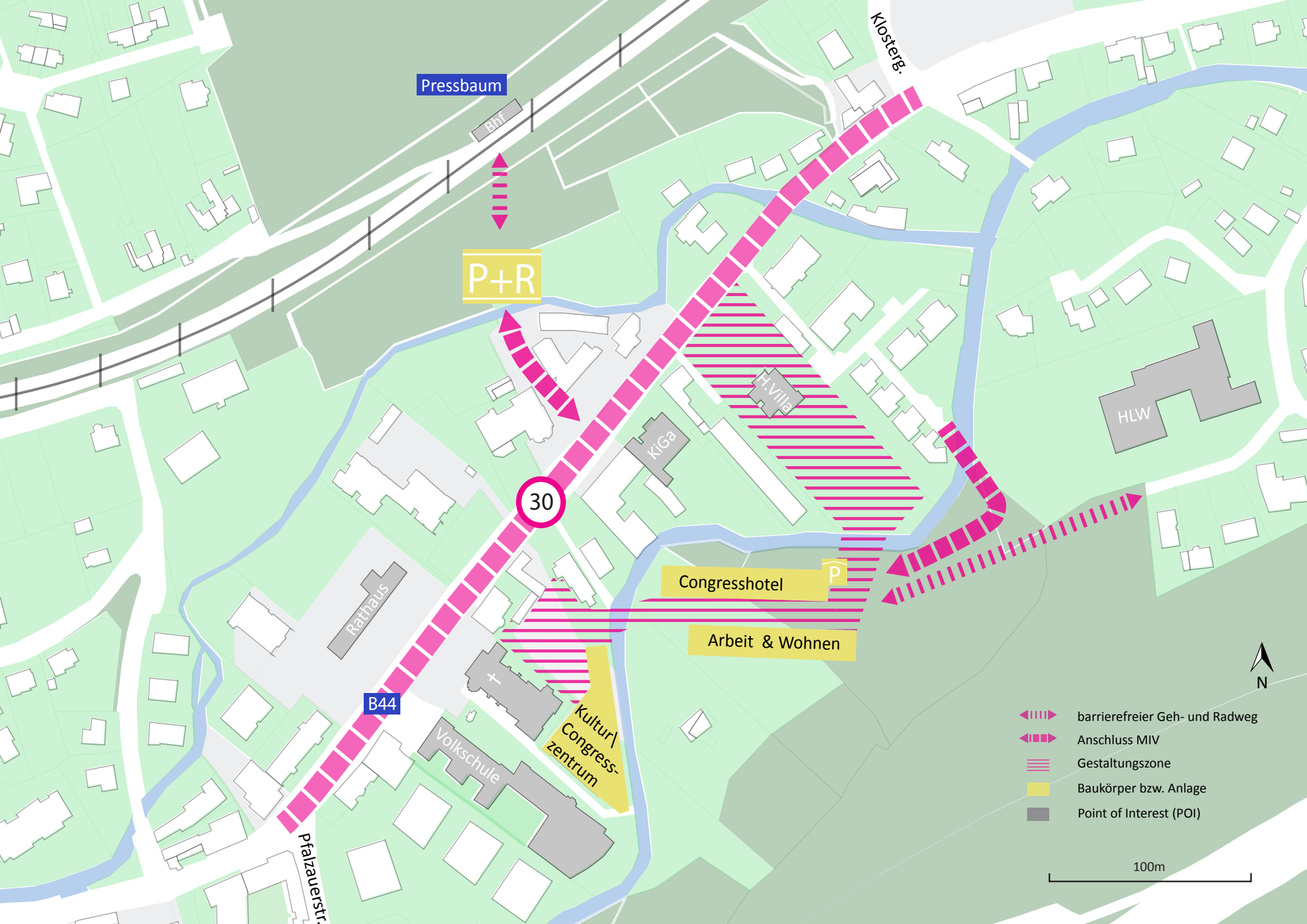
Abb 22 Eingriffsintensität im Entwicklungsgebiet

6.2 Entwicklungsgebiet nach Eingriffsintensität

Herzstück des Leitprojektes ist das Gestalten eines attraktiven Hauptplatzes, der durch Vielfalt, hohe Aufenthaltsqualität und verbesserte Erreichbarkeit ein urbanes Stadtbild vermittelt.
Östlich der Kirche gelegene Freiflächen, die nicht unmittelbar an der Landesstraße anliegen, bieten sich zur Hauptplatznutzung an.
Bauliche Maßnahmen und Verdichtung schaffen verschiedenste Zentralfunktionen, die durch direkte Verbindungsachsen mit bereits bestehenden POIs verknüpft werden.

Hansen Villa und HLW rücken dadurch ins Zentrum. Auch der Bahnanschluss wird zum integralen Bestandteil des Ortszentrums und gewinnt an Attraktivität. Für die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist der Konsens in der Gemeindebevölkerung durch entsprechende Instrumente der Kommunikation und Beteiligung herzustellen.
Die Zentrumsgestaltung erfolgt in 2 Phasen. Phase I sieht bauliche Maßnahmen geringeren Umfangs sowie Prozesse der Umgestaltung und Umnutzung vorhandener Bestände vor, die durch baulichen Neubestand der Phase II komplettiert wird.




Pressbaum
Bhf
P+R
Klosterg.
H.Villa
HLW
KiGa
30
Congresshotel
P
Arbeit & Wohnen
Rathaus
B44
Volkschule
Kultur\ Congress- zentrum
Pfalzauerstr.
N
barrierefreier Geh- und Radweg
Anschluss MIV
Gestaltungszone
Baukörper bzw. Anlage
Point of Interest (POI)
100m

treffpunktpunkt. innenstadt - UMSETZUNGSPHASE I

Das Hauptaugenmerk dieser Entwicklungsphase liegt darin, einen Hauptplatz mit vielfältigen Qualitäten zu schaffen und die Mobilität zwischen den Points of Interests (POI)durch attraktive Wege zu erhöhen.

6.3 Umsetzungsphase I < 2020

6.3.1 Temporeduktion Kernzone

Den Auftakt der Gestaltungsmaßnahmen bildet die Reduktion der zulässigen Geschwindigkeit auf Tempo-30 innerhalb des Ortszentrums (zwischen Klostergasse und Pfalzauer Straße).

Folgende Ziele werden dadurch verfolgt:

› die Sicherheit für nicht motorisierten Verkehr, insbesondere im Naheinzugsbereich von Volksschule und Kirche erhöhen und
› Lärm und Abgasemissionen reduzieren.

treffpunkt. innenstadt / Phase I

Temporeduktion Hauptstraße

Hauptakteure:	Gemeinde, Land NÖ
weitere Akteure:	-
Instrument:	Bebauungsplan
weitere Instrumente:	-
Realisierung:	kurz- bis mittelfristig
Priorität:	mittel bis hoch
Kosten:	niedrig bis mittel
lokale Auswirkung:	mittel bis hoch

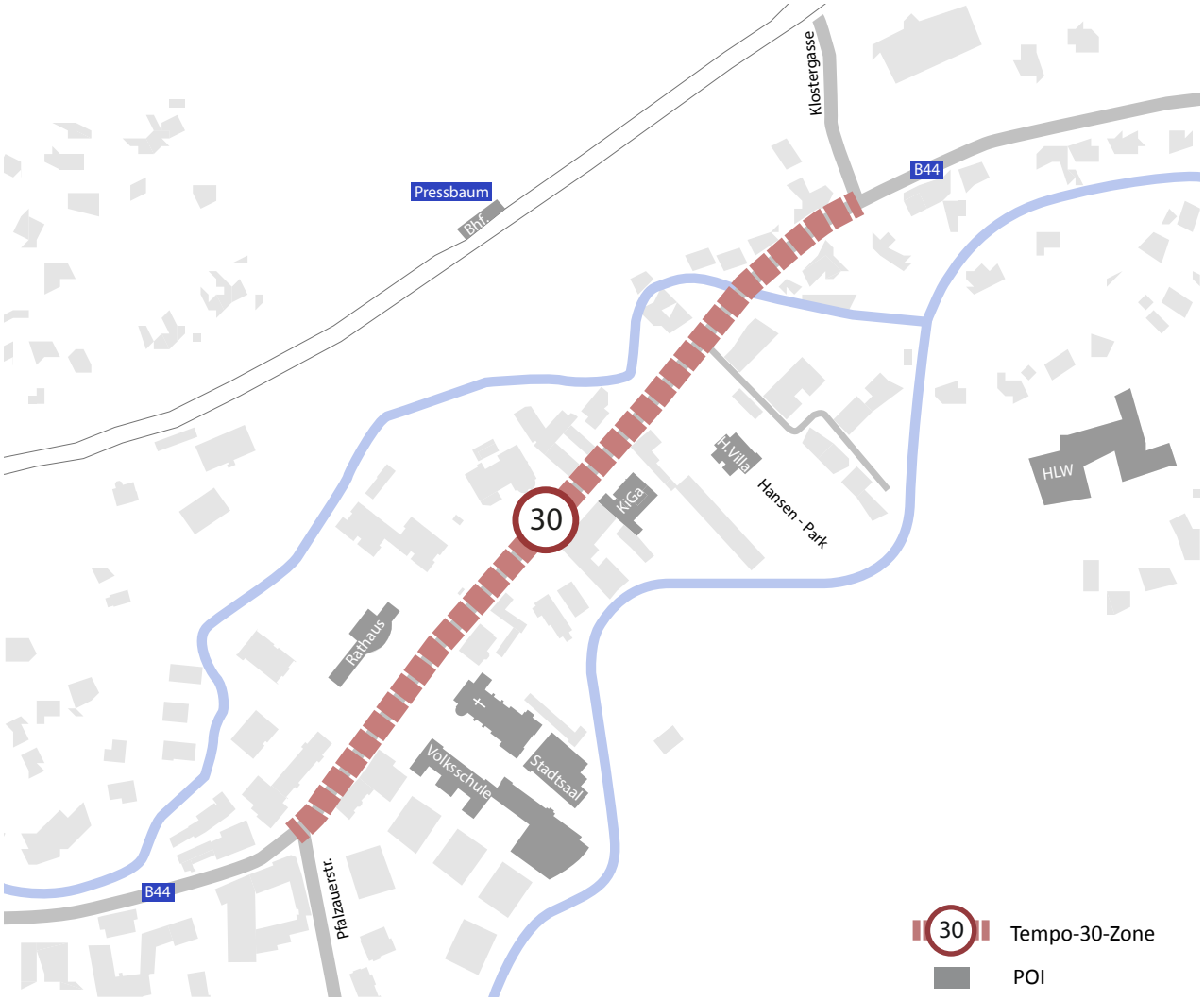


Abb 23 Temporeduktion

Abb 24 Flächenmobilisierung im Entwicklungsgebiet

6.3.2 Flächenmobilisierung

Die Verlegung des Zentrums erfordert die Mobilisierung dreier, aktuell in Privatbesitz befindlicher Liegenschaften (Nr. 133/1, 133/4, 133/8). Mit Blick auf die in Phase 2 folgenden Bauvorhaben ist ein weiteres Grundstück (Nr. 117/6) östlich der „Kalten Wien“ zu mobilisieren.
Der damit in Zusammenhang stehende Erwerb kann alternativ durch Leistung von Entschädigung oder Tausch, insbesondere durch Zuteilung eigentümlicher Wohnungen im nachfolgend errichteten Wohnblock, realisiert werden.

treffpunkt. innenstadt / Phase I

Erwerb von Flächen

Hauptakteure:	Gemeinde
weitere Akteure:	-
Instrument:	Flächenwidmungsplan
weitere Instrumente:	-
Realisierung:	langfristig
Priorität:	hoch
Kosten:	mittel bis hoch
lokale Auswirkung:	hoch

6.3.3 Umwidmungen

Ein Blick auf den Flächenwidmungsplan der Gemeinde Pressbaum mit Fokus auf das Zentrum zeigt Widmungskonflikte durch zwei zu bebauende Grundstücke im Entwicklungsgebiet auf (Nr. 117/2 und 117/6).
Da es sich bei den beiden Grundstücken um ebene Flächen im Zentrum handelt und sie zwischen zwei Bauland-gewidmeten Grundstücken liegen, bietet sich eine Umwidmung im Sinne der Verdichtung des Ortskerns an.

treffpunkt. innenstadt / Phase I

Umwidmungen

Hauptakteure:	Gemeinde
weitere Akteure:	-
Instrument:	Flächenwidmungsplan
weitere Instrumente:	-
Realisierung:	mittel- bis langfristig
Priorität:	hoch
Kosten:	niedrig
lokale Auswirkung:	niedrig

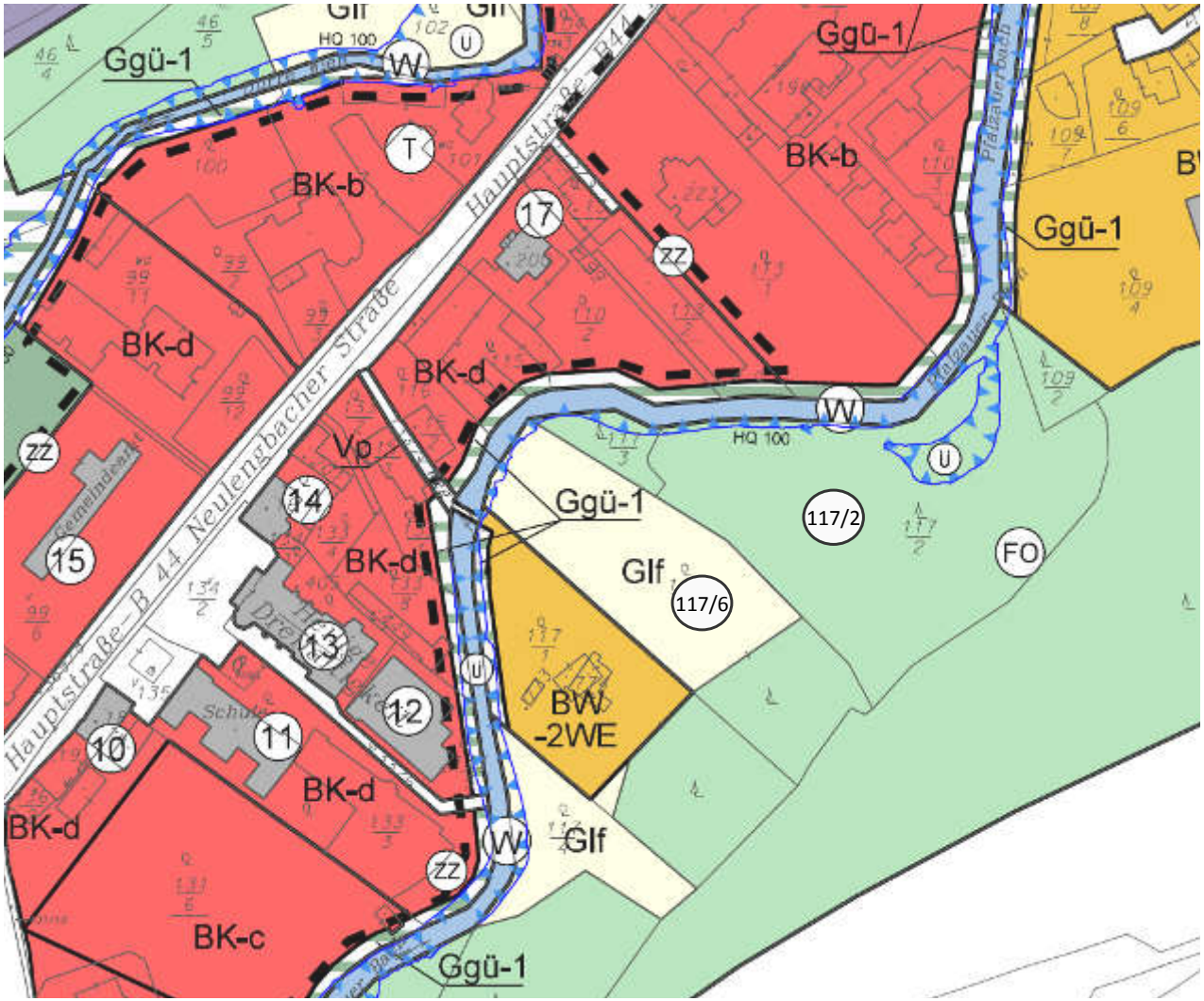


Abb 25 Flächenwidmungsplan (Auszug)

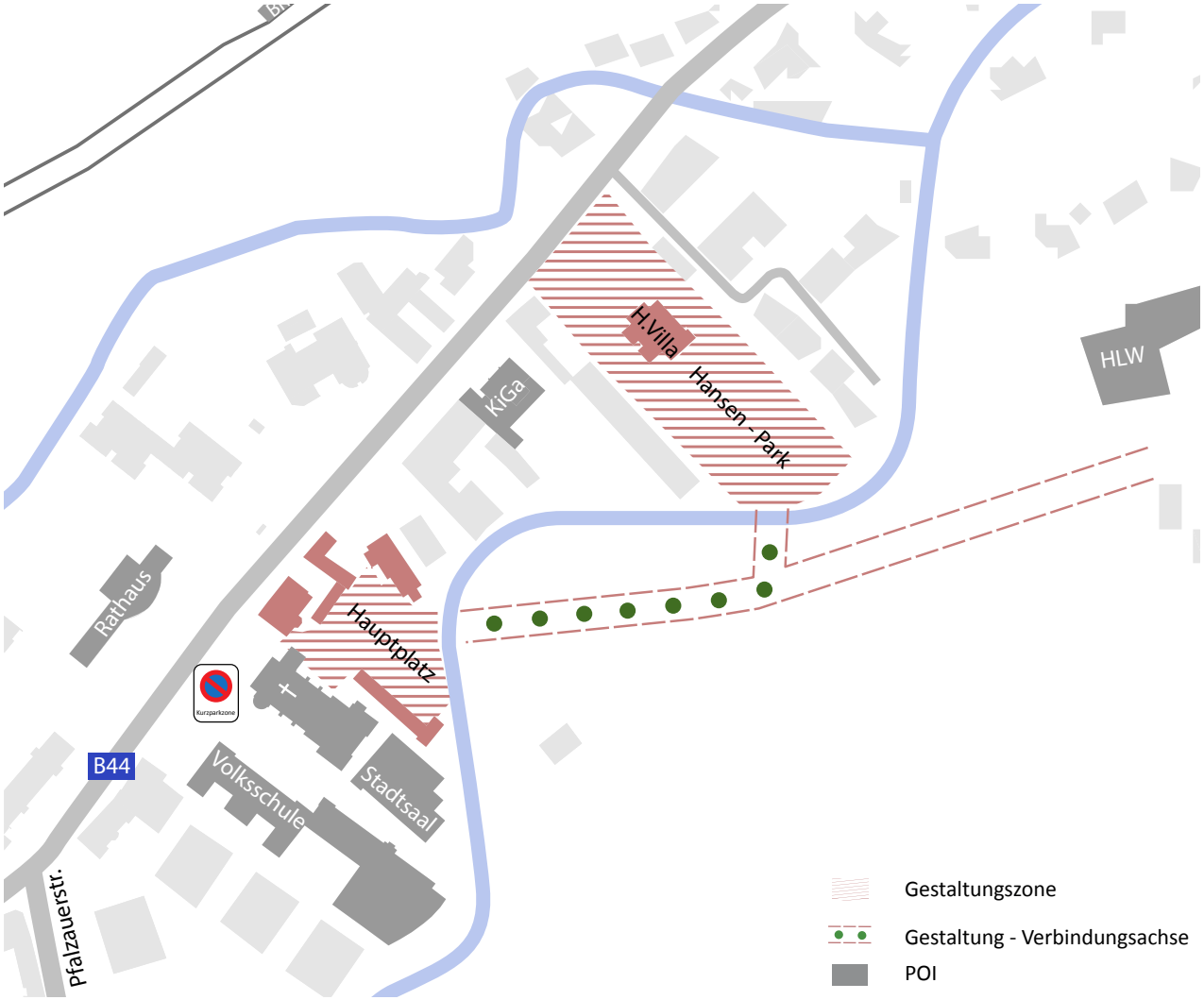


Abb 26 Gestaltungsmaßnahmen im Entwicklungsgebiet

6.3.4 Gestaltungsmaßnahmen

Den neuen Rahmenbedingungen folgen gestalterische Maßnahmen: Pflasterung und Möblierung des verschwenkten Hauptplatzes sowie Instandsetzung des Gebäudebestands schaffen die Voraussetzungen für Orts- und Aufenthaltsqualität. Sie eröffnen die Möglichkeit gewerblicher Folgenutzung, bspw. der Betrieb gastronomischer Einrichtungen zählt.
Gegenüberliegend, auf der östlichen Seite des Hauptplatzes werden Hansen Villa und Park geöffnet, um eine Nutzung als Eventlocation in die Wege zu leiten. Die Herstellung direkter Verbindungsachsen ermöglicht Austausch und Frequenz zwischen den Orten und integriert in einem das HLW- Schulzentrum.

treffpunkt. innenstadt / Phase I

Wegegestaltung

Hauptakteure:	Gemeinde, Baugesellschaft
weitere Akteure:	Anrainer
Instrument:	Bebauungsplan
weitere Instrumente:	Flächenwidmungsplan
Realisierung:	kurz- bis mittelfristig
Priorität:	niedrig bis mittel
Kosten:	niedrig bis mittel
lokale Auswirkung:	niedrig bis mitttel

Vision Hauptplatz in Umsetzungsphase I

treffpunkt. innenstadt / Phase I

Gestaltung Hauptplatz

Hauptakteure:	Gemeinde
weitere Akteure:	-
Instrument:	Bebauungsplan
weitere Instrumente:	Bürgerbeteiligung
Realisierung:	kurz- bis mittelfristig
Priorität:	hoch
Kosten:	hoch
lokale Auswirkung:	hoch

treffpunkt. innenstadt / Phase I

Parkgestaltung, Pkomm

Hauptakteure:	Gemeinde, Pkomm
weitere Akteure:	Verschönerungsverein
Instrument:	-
weitere Instrumente:	-
Realisierung:	langfristig
Priorität:	niedrig bis mittel
Kosten:	hoch
lokale Auswirkung:	niedrig bis mitttel

Vision Hansen Park in Umsetzungsphase I

treffpunkt. innenstadt - UMSETZUNGSPHASE II

Die Phase II des Leitprojektes konkretisiert sich in baulichen Maßnahmen. Kennzeichnend ist eine enge inhaltliche und thematische Verzahnung mit dem Leitprojekt *treffpunkt. kultur & tourismus*, wodurch die Innenstadt aktiviert und zugleich eine nachhaltige Grundlage für den Aufbau eines Veranstaltungs- und Congresstourismus geschaffen wird.

6.4 Umsetzungsphase II < 2030

6.4.1 Wohn- und Hotelbau

6.4.1.1 Congresshotel und Wohnquartier

Zur Erweiterung der Zentrumszone werden auf den Freiflächen süd-östlich der »Kalten Wien« zwei zentrumsbildende Baukörper errichtet. Eine ebenfalls vorgesehene Tiefgarage deckt, zusammen mit der Park & Ride-Anlage, den für die Zentrumsfrequenz erforderlichen Stellplatzbedarf. Im Rahmen dieser Entwicklungsphase agiert die Gemeinde proaktiv und nimmt eine Vorreiterrolle ein.

treffpunkt. innenstadt / Phase II

Wohn- und Hotelbau

Hauptakteure:	Gemeinde, Bauträger
weitere Akteure:	Pkomm
Instrument:	Bebauungsplan
weitere Instrumente:	-
Realisierung:	mittel- bis langfristig
Priorität:	hoch
Kosten:	hoch
lokale Auswirkung:	hoch

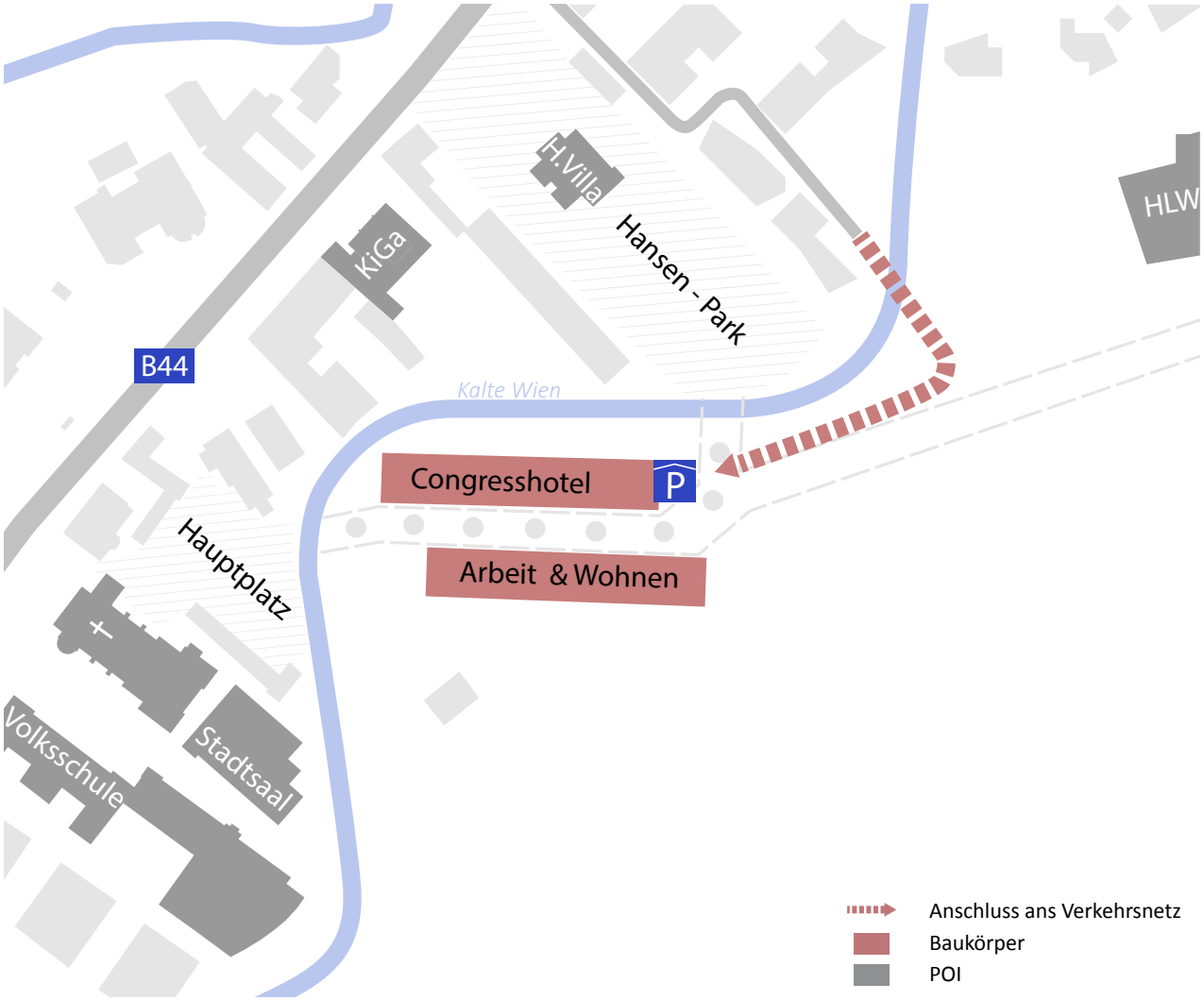


Abb 27 Maßnahme Wohn- und Hotelbau in der Innenstadt

6.4.1.2 Referenzbeispiel Bed Zed

Beddington Zerobed ist beispielhaft für eine Siedlung in Zeilenbauweise, die Wohnen und Arbeit in ökologisch verträglicher Art verbindet. Sie ist setzt Standards in nachhaltigem Umgang mit Ressourcen und ist weitgehend energieautark. Den Bewohnern stehen Eigengärten, (Dach-)Terrassen und Balkone als privater Freiraum zur Verfügung.
Bed Zed verkörpert das Leitbild von nachhaltiger Siedlungserweiterung. Hinzuweisen ist, dass die damit einhergehenden Kosten zu anfänglich höheren Investitionen führen, die sich über die Laufzeit allerdings vollständig amortisieren.
Jeweils ein Drittel des Wohnbauprojektes entfällt auf sozialen Wohnbau, Mietwohnungen und privates Eigentum.

6.4.1.3 Vision zur Umsetzung

Das südliche Gebäude (links) beinhaltet eine Mischnutzung aus Wohnen & Arbeit. Süd-orientiert ist die Wohnnutzung, Nord-orientiert, zur Fußgängerzone hin gerichtet, eine gewerbliche Nutzung durch Büros und Handel vorgesehen. Die Erdgeschoßwohnungen verfügen über kleine Vorgärten, die Oberschoße über sonnengerichtete Terrassen.

Der nördliche Baublock (rechts) nimmt das Congresshotel auf und verfügt über ein Restaurant im Erdgeschoß.

Hotelkonzept:		
Tagungs-, Congress- u. Seminartourismus		
4-Stern Kategorie		
Referenzprojekt: Schloss Hernstein		
	pro EH	Σ
Zimmeranzahl		50
Zimmergröße	25m²	1.250m²
Mitarbeiter	0,45	23
Bruttozimmerfläche	50m²	2.500m²
Average Room Rate	115 - 120€	

Abb 28 (links): Referenzbeispiel Bed Zed (rechts) Zentrums- und Hauptplatzgestaltung

6.4.2 Gestaltung der Fußgängerzone

Hauptziel bei der Errichtung der Fußgängerzone ist es, einen Hauptplatz mit Aufenthalts- und Begegnungsqualität zu schaffen, dessen Angebot an Gewerbe- und Freizeiteinrichtungen Kaufkraft an die Gemeinde bindet.

treffpunkt. innenstadt / Phase II

Gestaltung der Fußgängerzone

Hauptakteure:	Gemeinde, Bauträger
weitere Akteure:	-
Instrument:	Bebauungsplan
weitere Instrumente:	Flächenwidmungsplan
Realisierung:	kurz- bis mittelfristig
Priorität:	niedrig bis mittel
Kosten:	mittel bis hoch
lokale Auswirkung:	hoch

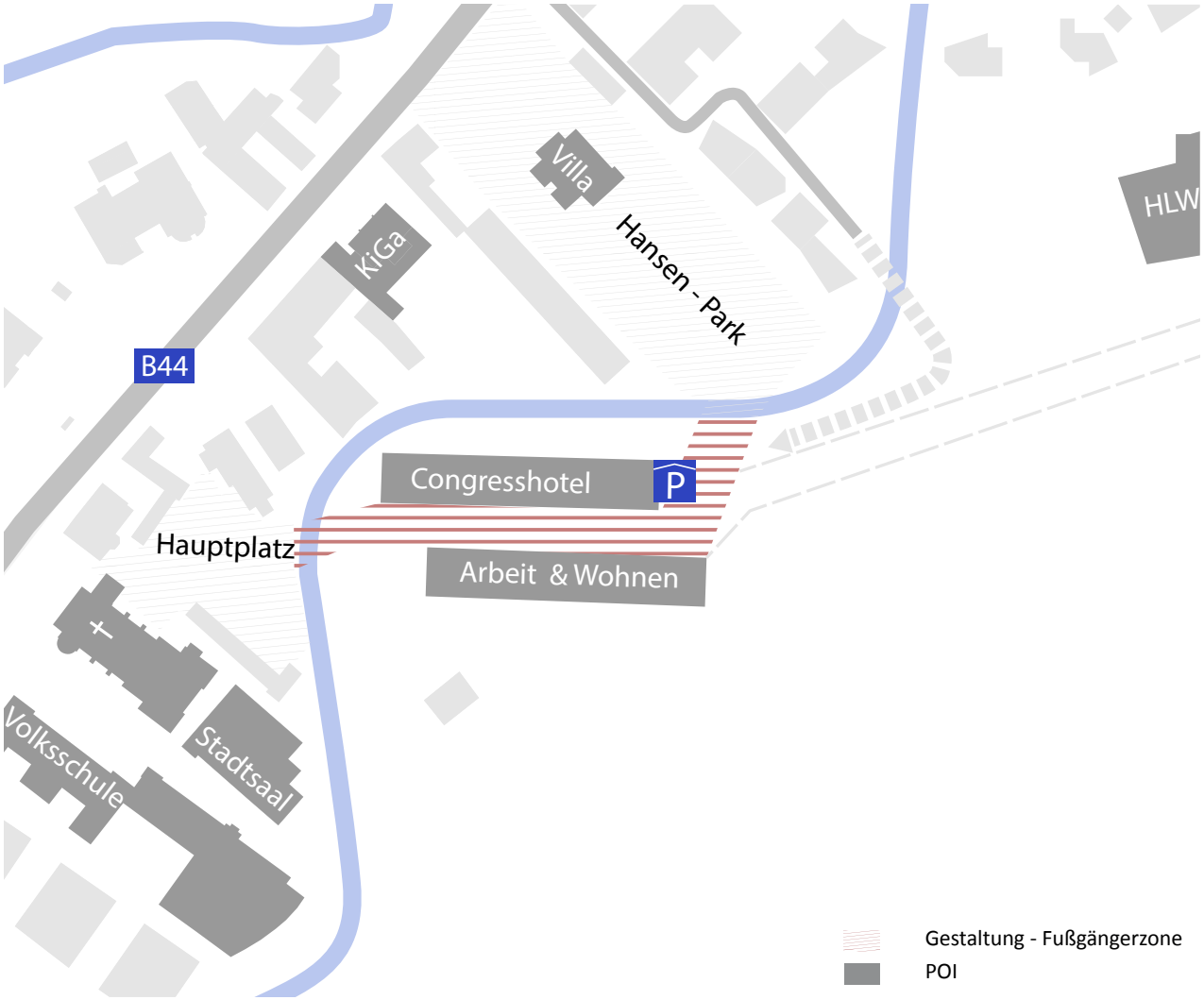


Abb 29 Gestaltung der Fußgängerzone

6.4.2.1 Referenzbeispiel Zentrumserweiterung Götzis

Mit der Zentrumsinitiative Garnmarkt setzt die Vorarlberger Gemeinde Götzis Entwicklungsimpulse, die auf eine Durchmischung von Einkaufen, Arbeiten und Wohnen ausgerichtet sind.

Flankiert wird die Zentrumserweiterung durch ein umfangreiches gastronomisches und kulturelles Angebot, das den Kern der Stadt in Funktion und Wert setzt.
Der Garnmarkt gilt als Treffpunkt für Jung und Alt und vernetzt Generationen durch das Angebot alternativer Wohnmodelle.

6.4.2.2 Vision zur Stimmung und Gestaltung

Die Innenstadtinitiative sieht sich als qualitative Abgrenzung zum quantitativen Angebot an Verkaufsflächen durch Verbrauchermärkte am Stadtrand.

Kleine Handels- und Fachgeschäfte in der Innenstadt durchmischen sich mit einem Angebot an Kultur, Freizeit und Gastronomie, das in seiner Gesamtheit dennoch fußläufig erreichbar bleibt.

Die anzutreffende Vielfalt schafft Abwechslung und verleiht dem Ortszentrum Identität. Das bewusst verfolgte Konzept eines Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und Freizeit vermittelt Urbanität, obwohl man sich in einer Stadt aufhält, die mitten im Grünen (Wienerwald) liegt.

Pressbaum
wohnen am Land,
leben in der Stadt

Abb 30 (links): Referenzbeispiel Garnmarkt Götzis (rechts) Gestaltung der Zentrums- und Fußgängerzone

6.4.3 Umgestaltung des Stadtsaals

Der bisher als Veranstaltungs- und Versammlungsort genutzte Stadtsaal wird proaktiv in das Hauptplatzgeschehen eingebunden. Um die künftige Mitnutzung im Rahmen der Tourismus- und Congressinitiative zu gewährleisten, ist mittelfristig jedenfalls eine umfassende Instandsetzung, bedarfsweise auch eine Neuerrichtung, in Erwägung zu ziehen.

treffpunkt. innenstadt / Phase II

Umgestaltung Stadtsaal

Hauptakteure:	Gemeinde, Bauträger
weitere Akteure:	-
Instrument:	Bebauungsplan
weitere Instrumente:	-
Realisierung:	kurz- bis mittelfristig
Priorität:	mittel bis hoch
Kosten:	mittel bis hoch
lokale Auswirkung:	mittel bis hoch

Abb 31 Kernzone Innenstadt: Congresscenter

6.4.3.1 Referenzbeispiel Wallersee Halle Henndorf

Neuerrichtung einer zweigeschoßigen Mehrzweckhalle für Kultur, Bildung, Unterricht und Sport. Die Kosten der Errichtung der 38m langen und 28m breiten Gemeindehalle beliefen sich auf EUR 3,5 Mio. Die Funktionalität des Hauses umfasst neben der Kernausstattung einen Gastronomiebereich, der außerhalb von Veranstaltungen im Tagesbetrieb genutzt wird.
Bei Großveranstaltungen erfolgt die gastronomische Versorgung über Catering.

6.4.3.2 Anschluss und Parkraumbewirtschaftung

Zur Parkraumbewirtschaftung dient einerseits die freie Fläche auf dem »alten« Hauptplatz und andererseits die im nächsten Abschnitt beschriebene Park & Ride - Anlage.
Des weiteren ist zu erwarten, dass aufgrund der Attraktivierung der Verbindung Bahnhof - Zentrum eine vermehrte Nutzung des ÖV in Kraft tritt. Die Haupterschließung findet über den Hauptplatz statt sowie über eine Zufahrtsmöglichkeit, die sich zwischen Kirche und Volksschule befindet.

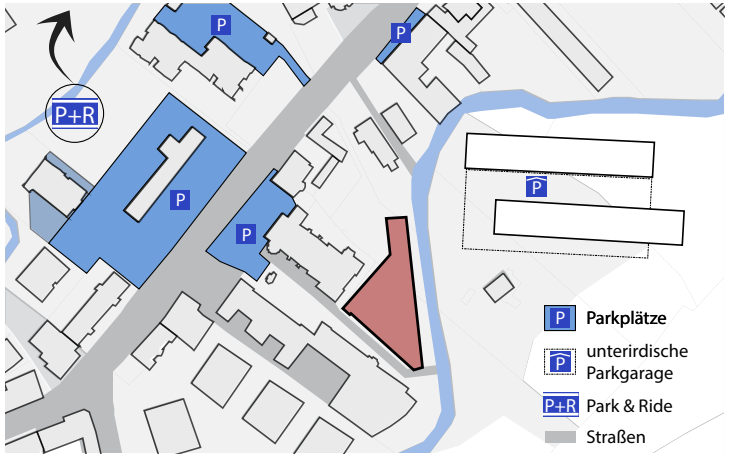


Abb 32 (links) Referenzbeispiel Wallersee Halle, Henndorf (rechts) Parkraummanagement in der Stadtkernzone

6.4.4 Errichtung Park & Ride - Anlage

Der Bau einer Park & Ride - Anlage südlich des Bahnhofs Pressbaum steigert die Attraktivität des öffentlichen Verkehrs. Die Anlage bettet die Bahnstation über neu geschaffene, direkte und barrierefreie Verbindungswege unmittelbar fußläufig in das Ortszentrum ein.

treffpunkt. innenstadt / Phase II

Errichtung Park & Ride - Anlage

Hauptakteure:	Gemeinde, Bauträger
weitere Akteure:	-
Instrument:	Bebauungsplan
weitere Instrumente:	Flächenwidmungsplan
Realisierung:	langfristig
Priorität:	mittel bis hoch
Kosten:	hoch
lokale Auswirkung:	mittel bis hoch

Abb 33 Verortung Park & Ride - Anlage Pressbaum

6.4.4.1 Referenzbeispiel Park & Ride Anlage Neulengbach

Das 2006 eröffnete Parkhaus nahe der Bahnstation »Neulengbach Stadt« verfügt über 5 Ebenen und weist eine Kapazität von etwa 400 PKW- und 25 Zweiradstellplätze auf.

Im Zuge der Errichtung war es erforderlich, den Hang einzuschneiden, womit Sicherungsmaßnahmen einhergingen. Die Umgebungslage der Park & Ride Anlage Pressbaum lässt vergleichbare Sicherungsmaßnahmen erwarten.

6.4.4.2 Umsetzung vor Ort

Mit Blick auf die im Rahmen der Errichtung erforderliche Einschneidung des Hanges wurden gegebenenfalls erforderliche Sicherungsmaßnahmen im Umfang von EUR 350.000 budgetiert.
Die Realisierung des Parkhauses eröffnet die effektive Möglichkeit, fehlende Stellplatzkapazitäten auszugleichen; zugleich schafft die sie als Park & Ride Anlage einen attraktiven Anschluss an das hochrangige ÖV-Netz.

Grundfläche	2.015m²
Umfang	181,5m
Höhe	12m
Parkebenen	4
Stellplätze insgesamt	280
Behindertenparkplätze	16

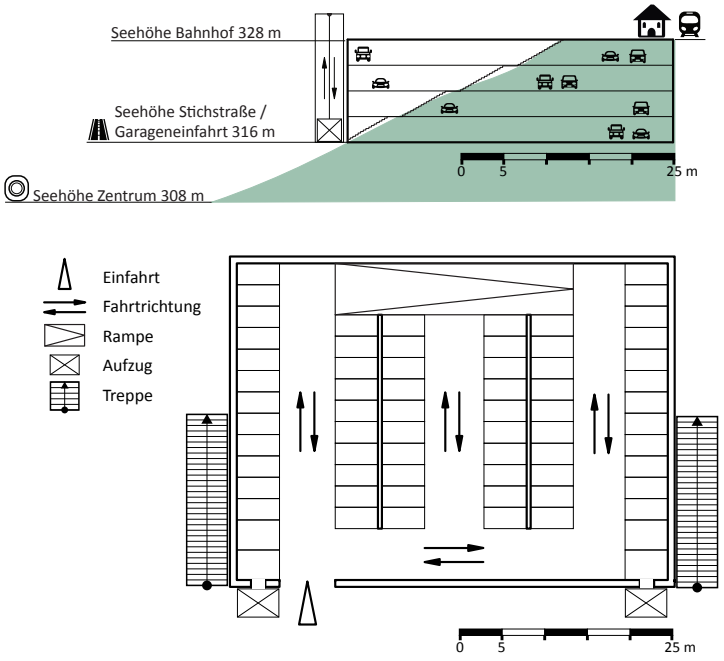


Abb. 1 Verortung Park & Ride - Analge Pressbaum (links) und Referenzbeispiel Neulengbach (oben)

Abb 34 (links) Referenzbeispiel Park & Ride - Anlage Neulengbach (rechts) Konzept der Park & Ride-Anlage Pressbaum

7. TREFFPUNKT. KULTUR & TOURISMUS

7.1 *Stellenwert Kultur & Tourismus*

Das Leitprojekt *treffpunkt. kultur & tourismus* steht im Zeichen der thematisch-inhaltlichen Verdichtung und Anreicherung des Ortszentrums über ein breites Angebot an Kultur, Unterhaltung und Freizeit. Das Leitprojekt treffpunkt. kultur (und in weiterer Folge tourismus) geht Hand in Hand mit den Maßnahmen der vorgestellten Initiative teffpunkt. innenstadt.

7.1.1 Integrationsmotor Kultur und Stadt

Kultur ist Gesellschaftsgrundlage, Unterhaltung, Wirtschafts-, Bildungs-, Wissens-, und Standortfaktor in Einem. Sie ist tragender Imagefaktor und nimmt maßgeblich Einfluss auf Attraktivität des Ortes und Identifikation mit der Stadt.

Kultur ist eine wesentliche Säule einer ganzheitlichen eigenständigen Regionalentwicklung. Sie integriert alle gesellschaftlichen Bereiche und ist als Einheit mit wirtschaftlichen, sozialen und politischen Interaktionsfeldern zu sehen.

Aus der Perspektive Pressbaums verfolgt das Leitprojekt das Ziel, breite Bevölkerungsteile durch ein buntes Kulturangebot anzusprechen, sodass das breite Interesse zur Teilnahme am öffentlichen Leben geweckt und die Identifikation mit der Stadt begründet wird.

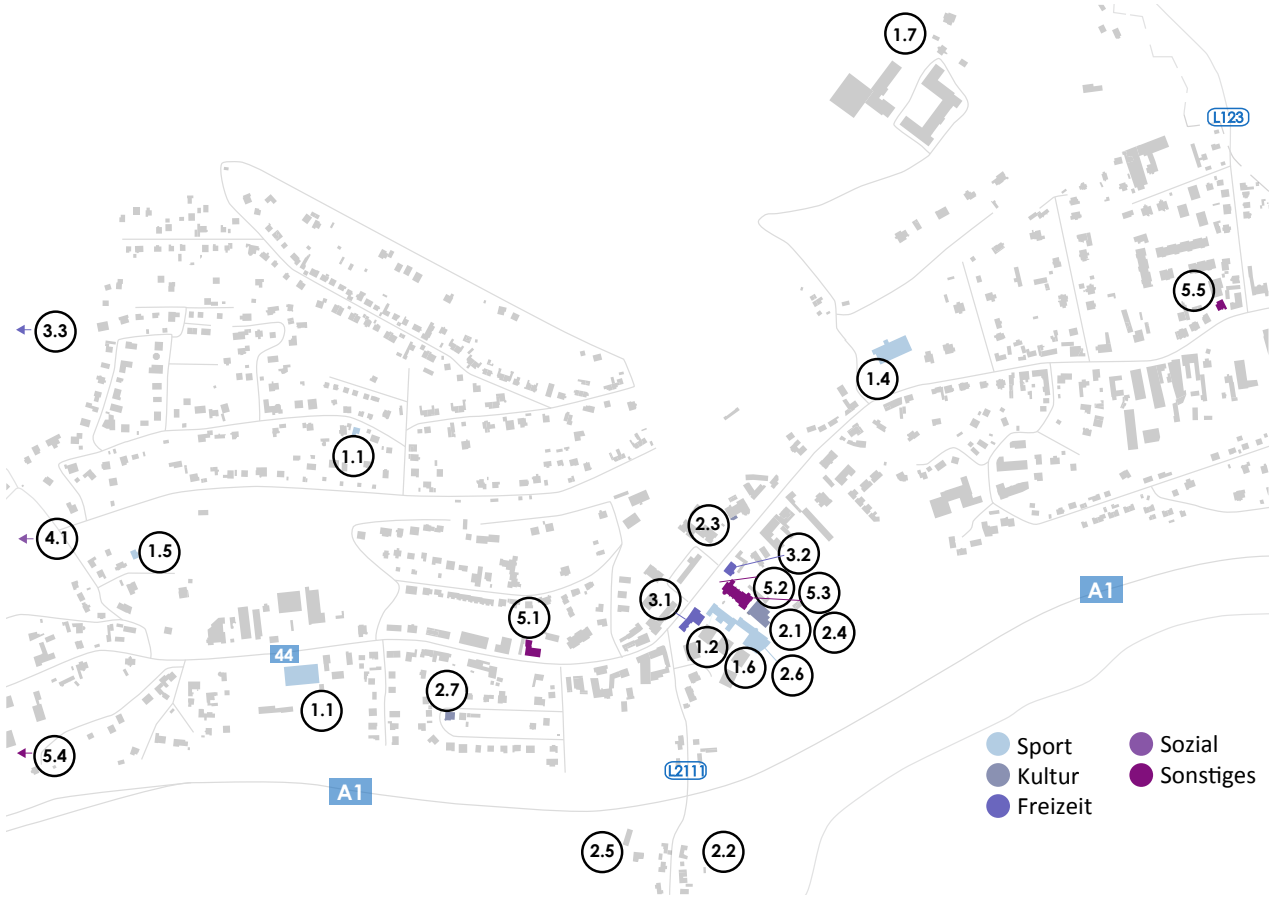
7.1.2 Zukunftspotenzial Tourismus

Die Maßnahmen der Innenstadtentwicklung sowie die verschiedenen Kulturinitiativen legen den Grundstein für zukünftige Potenziale, die mittel- bis langfristig touristisch erschlossen werden können. Angesprochen ist damit insbesondere der Ausbau Pressbaums zu einem regionalen Veranstaltungszentrum für Congresse, Tagungen und kulturelle Großveranstaltungen.

7.2 Kulturträger in Pressbaum

Das vorwiegend partizipativ orientierte Leitprojekt „Kultur und Tourismus“ legt mit und für die Gemeindebürger den Grundstein für eine „Kulturstadt Pressbaum“. Das Leitprojekt setzt bei bestehenden Kultur- und Vereinsbetrieben[31] an. Es koppelt bestehende[32] mit neuen Impulsgebern, die in kooperativer Weise eine authentische und neue Pressbaumer Kultur schaffen.
Durch das auflebende Kulturtreiben in der Stadt erfährt der Pressbaumer Tourismus einen Aufwärtstrend, der neue und wichtige Mitbewerber im Bereich Fremdenverkehr in die Gemeinde bringt.

31: siehe dazu nachfolgend Abschnitt 7.3 (Vernetzung)
32: Vgl. bspw. Kulturmeierei und Bühnenwirtshaus Mayer.



3.1 Pueblo Jugendtreff
3.2 Bibliothek
3.3 Wir für Pressbaum
4.1 B.R.O.T: Begegnen, Reden, Offen sein, Teilen

5.1 Feuerwehr
5.2 Verein Biobauernmarkt
5.3 Pfarre Pressbaum
5.4 Bienenzuchtverein
5.5 Verschönerungsverein

7.2.1 Verortung der Vereine und Veranstaltungen

Während der Analysephase hat sich die Gruppe 6 mit den Veranstaltungsorten und Vereinen von Pressbaum beschäftigt.
Bei der Verortung wurde klar, wie auch in der Darstellung links ersichtlich, dass sich diese hauptsächlich süd-östlich vom derzeitigen Hauptplatz konzentrieren.

1.1 Fußballplatz USV Pressbaum
1.2 Verein Jiu Jitsu Goshindo
1.3 allgemeiner Sportverein
1.4 Schachclub Pressbaum
1.5 ASV Pressbaum Tennis
1.6 Kampfsportcenter
1.7 Reitclub

2.1 Stadtsaal
2.2 Vereinsmeierei
2.3 Duckhüttler Gilde
2.4 Wientalbühne
2.5 Villa Kunterbunt
2.6 Musikverein
2.7 Museumsverein

Abb 35 Aufnahme der Pressbaumer »Vereinslandschaft« (Gruppe 6)

7.2.2 Akteursleben

Nach Darstellung des Bürgermeisters verfügt Pressbaum über etwa 50 Vereine.

Sämtliche Vereine veranstalten regelmäßig Events oder tragen kleinere Veranstaltungen aus, die allerdings zwischen den Vereinen nicht abgestimmt werden.

Das Leitbild verfolgt das Ziel, eine tragfähige Kooperationsbasis zu schaffen, auf die zukünftige Zusammenarbeit aufbaut und Netzwerke begründet. Damit erreichen wir ein strukturiertes und koordiniertes Vereinsleben in der Stadt.
Getragen und umgesetzt wird dieses Ziel durch das Handeln und über die Interessen der Vereine , die in der nebenstehenden Grafik rechts abgetragen sind. Vor diesem Hintergrund kommt der Gemeinde die Rolle eines »Prozesssponsors« zu; dahingehend, dass integrative Impulse gesetzt werden, die Zusammenarbeit zu ermöglichen und zu stärken.

Ein effektives Instrument dafür stellt ein Veranstaltungskalender dar. Er fasst sämtliche Aktivitäten und Veranstaltungen in der Gemeinde zusammen, kann von Verbänden und Vereinen genutzt werden und ist für jedermann schnell und einfach einsehbar.

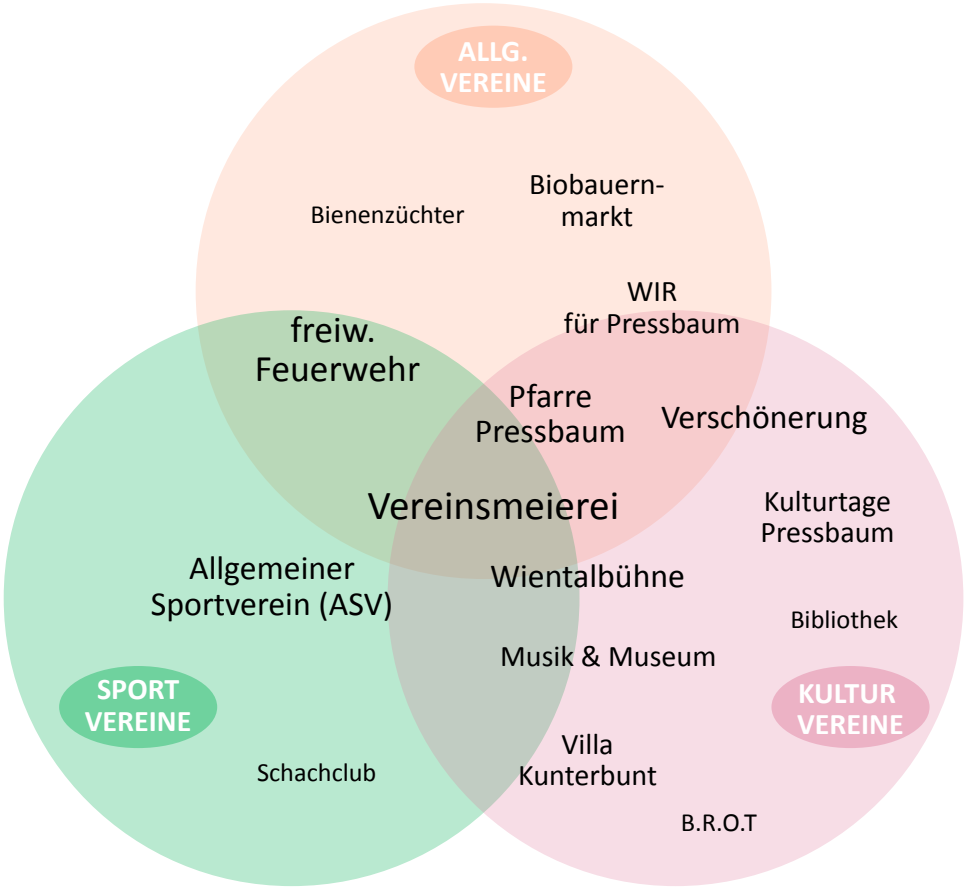


Abb 36 Gruppierung der Vereine nach Vereinszweck

7.3 Vernetzung: aus gemeinsamen Interessen gemeinsame Ziele machen

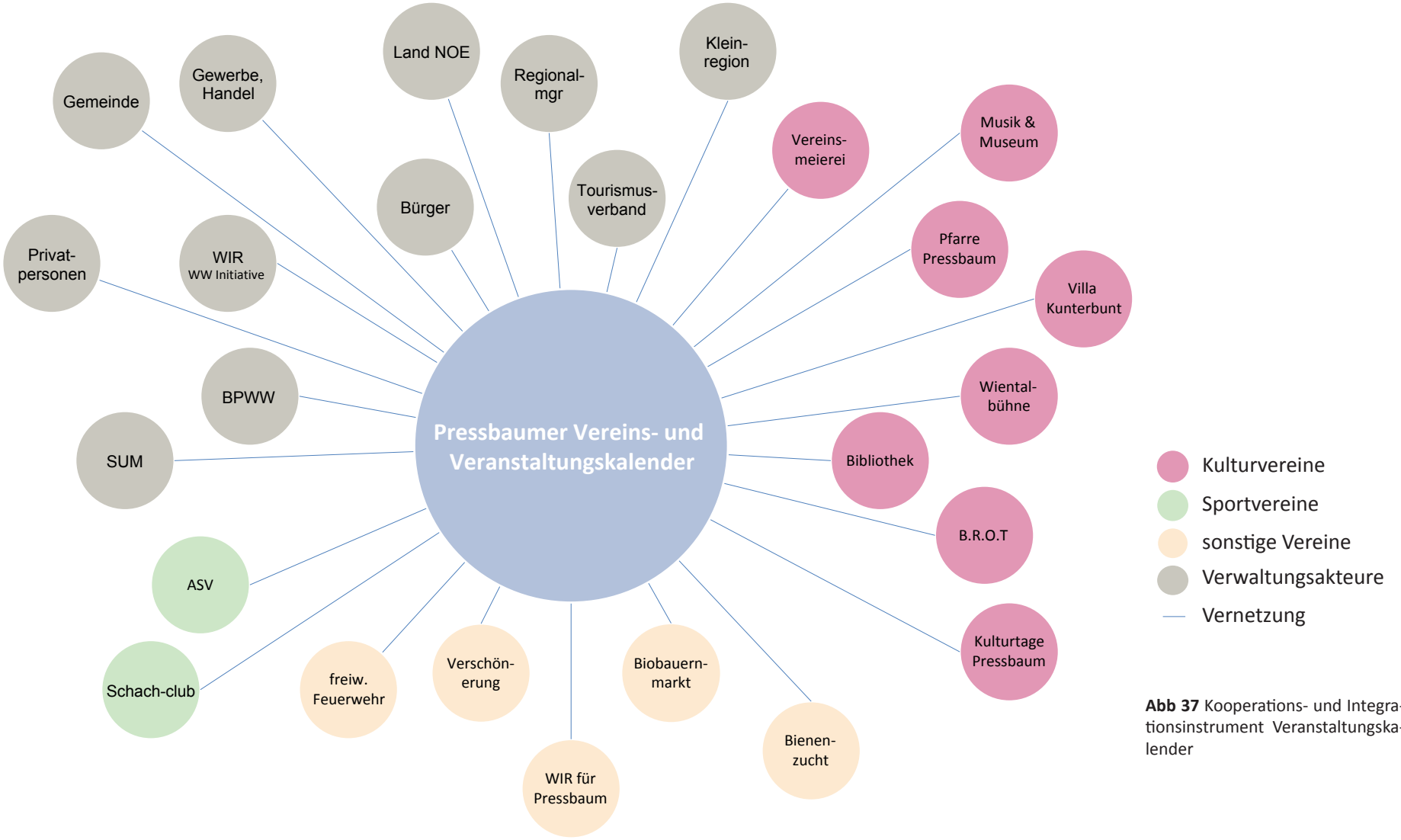


Abb 37 Kooperations- und Integrationsinstrument Veranstaltungskalender

treffpunkt. kultur & tourismus - UMSETZUNGSPHASE I

Schwerpunkte in Phase I sind organisatorisch-kulturelle Verbesserungen. Es wird ein Raum für Kultur geschaffen und zugleich die Identifizierung mit der Gemeinde begünstigt. Daraus resultierende Imagegewinne ziehen Veranstaltungstouristen in die Stadt.

7.4 Umsetzungsphase I < 2020

7.4.1 Veranstaltungskalender und Internetauftritt

Proaktive Prozesse in Gang zu setzen, über die Kooperation und Vernetzung zwischen den Vereinsakteuren Platz greift, bilden den Kern des Leitprojektes *treffpunkt. kultur*. Ziel ist es, Einzelinitiativen anzuregen und an den Stellen, oder wo sie bereits bestehen, zu bündeln.

Vereine als soziale Kristallisationspunkte der kollektiven Ortsgemeinschaft erfüllen die dafür notwendigen Voraussetzungen in geradezu idealer Weise.

treffpunkt. kultur & tourismus / Phase I

Erneuerung des Webauftritt

Hauptakteure:	Gemeinde
weitere Akteure:	Web-Agentur
Instrument:	-
weitere Instrumente:	-
Realisierung:	kurzfristig
Priorität:	mittel bis hoch
Kosten:	niedrig
lokale Auswirkung:	niedrig bis mitttel

treffpunkt. kultur & tourismus / Phase I

Kultur- und Vereinsplattform

Hauptakteure:	Gemeinde, Vereine, Private
weitere Akteure:	Sponsoren, Medien
Instrument:	Veranstaltungskalender
weitere Instrumente:	Kooperationen
Realisierung:	kurzfristig
Priorität:	hoch
Kosten:	niedrig
lokale Auswirkung:	mittel bis hoch

Die vorgesehenen Maßnahmen zielen darauf ab, Aktivitäten und Veranstaltungen der Pressbaumer Vereine der breiten Öffentlichkeit gegenüber bekannt zu machen.
Möglichkeiten dazu bietet insbesondere eine Internetplattform. Diese könnte durch Open-Source - Content Management Systeme erfolgen oder überhaupt als zentrale Lösung (Site Builder) angeboten werden. Referenzbeispiel dazu ist die bereits bestehende Kulturvernetzung Niederösterreich[33], die eine Übersicht über Veranstaltungen nach Ort/Region, Datum und Kategorie bietet. Ebenso bekannt ist die Kulturinitiative Vereinsmeierei[34].
Als Referenzbeispiel für umfassende Information über das im Ort bestehende Veranstaltungsprogramm verweisen wir auf den nebenstehenden Veranstaltungskalender der Gemeinde Obdach.

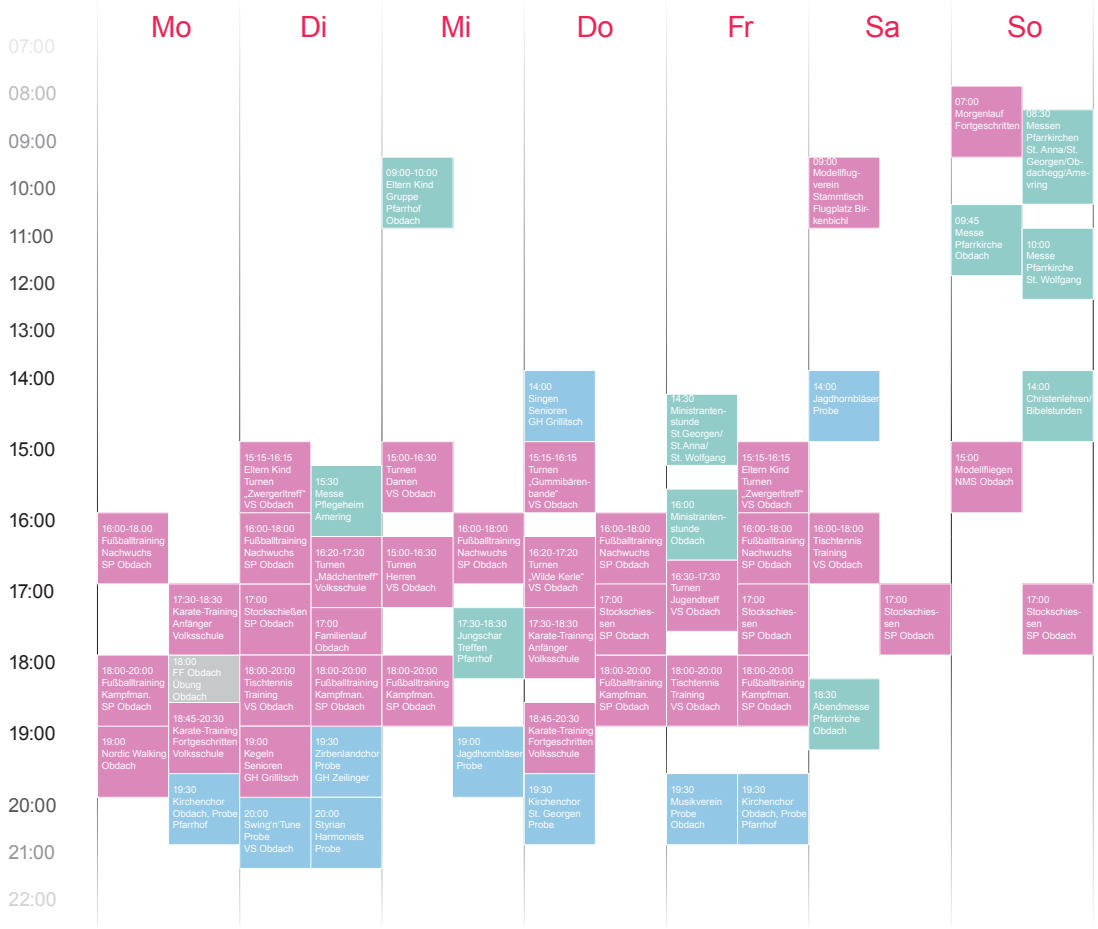


Abb 38 Referenzbeispiel integrierter Veranstaltungskalender (Gemeinde Obdach)

33: www.kulturvernetzung.at
34: www.vereinsmeierei.at

7.4.2 Kulturstandort - Hansen Villa

Mittelfristig sieht das Kulturleitprojekt die Ausrichtung und Entwicklung der Hansen Villa zur Location für Seminare, Tagungen, Ausstellungen und Veranstaltungen vor.

Begleitend dazu erfolgt die Öffnung des Parkareals: thematische Gestaltungsschwerpunkte schaffen öffentlichen Raum für lokale Veranstaltungen, der beispielsweise Freiluftveranstaltungen (bspw. Theater, Kino, Lesungen oder Konzerte) oder Hochzeiten aufnimmt und mit Lichterspielen untermalt.

treffpunkt. kultur & tourismus / Phase I

Parkgestaltung Hansen Villa

Hauptakteure:	Gemeinde, Architekten
weitere Akteure:	Investoren, Privatpersonen
Instrument:	-
weitere Instrumente:	-
Realisierung:	mittel- bis langfristig
Priorität:	mittel bis hoch
Kosten:	mittel bis hoch
lokale Auswirkung:	mittel bis hoch

treffpunkt. kultur & tourismus / Phase I

Eventlocation Hansen Villa

Hauptakteure:	Gemeinde
weitere Akteure:	Investoren, Privatpersonen
Instrument:	Veranstaltungskalender
weitere Instrumente:	Kooperationen
Realisierung:	kurzfristig
Priorität:	niedrig bis mittel
Kosten:	mittel bis hoch
lokale Auswirkung:	mittel bis hoch

7.4.3 Kulturstandort - Hauptplatz

Funktion und in Wertsetzung des Zentrums etablieren und verankern den neuen Hauptplatz.
Der neue Hauptplatz schöpft sein Potenzial aus dem Wechselspiel mit Hansen Villa und Hansen Park und wird dadurch zum Standort für Veranstaltungen. Eine bewusst angestrebte Konzentration von unterschiedlichen Nutzungen schafft Image und macht den Platz tagsüber ebenso attraktiv wie zu Abendzeit.

Unterstützend wirken sich zudem folgende Faktoren aus:

› Kulturelle Mitnutzung des Pfarrhofes
› Bau eines Kongresszentrums

Abb 39 Programmübersicht der Kulturinitiative Vereinsmeierei Pressbaum

treffpunkt. kultur & tourismus - UMSETZUNGSPHASE II

Prozessstützende Schwerpunkte der ersten Umsetzungsphase schaffen Grundlage und Voraussetzung für nachfolgende Investitionen. Diesbezüglich legt die Umsetzungsphase II den Fokus auf die Erweiterung und Verbesserung der Veranstaltungsinfrastruktur: Leitprojekt dieser Phase ist die umfassende Instandsetzung bzw. im Bedarfsfall die Neuerrichtung der Stadtsaals, die positive Effekte insbesondere auch für die Zukunft Pressbaums als Tourismusstandort erwarten lässt.

7.5 Umsetzungsphase II < 2030

7.5.1 Errichtung Congresshotel

Das touristische Leitprogramm NÖ weist Pressbaum als touristischen Allgemein-, Eignungs- und Ausbaustandort aus. Praktisch verfügt der Ort jedoch über kein qualifiziertes Hotel- und Tourismusangebot. Konzepte in Richtung einer strategischen Entwicklung des Tourismus, beispielsweise Thementourismus, liegen gegenwärtig nicht vor.

Maßnahmen der Innenstadtentwicklung und die unmittelbare Zentrumslage schaffen jedoch günstige Voraussetzungen und lassen Synergiepotenziale erwarten, die in mittel- bis langfristiger Perspektive touristisch erschlossen werden können.
Beispielgebend für diese Stoßrichtung ist das Niederösterreichische Schloss Hernstein, das als Veranstalter von Managementseminaren, Tagungen oder Hochzeiten auftritt.

Einzelne Aspekte zu Investition und Wirtschaftlichkeit des Congresshotels werden im nachfolgenden Kapitel Investition und Finanzierung erläutert.

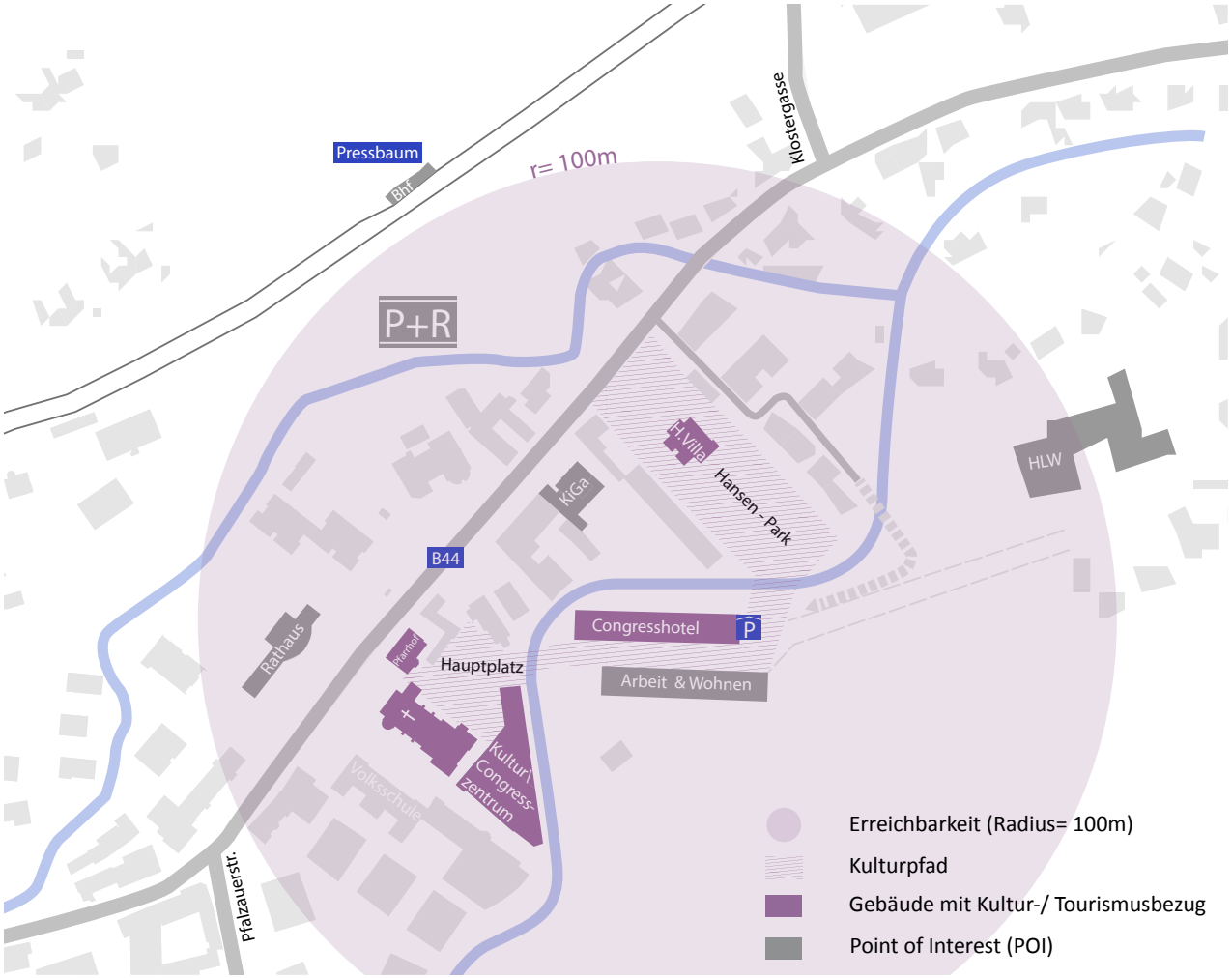


Abb 40 Einzugsgebiet Stadtzentrum und Hauptplatz

Die vorgesehenen Maßnahmen schaffen einen Rahmen, innerhalb dessen sich die Gemeinde mittel- bis langfristig als Standort für Seminar- und Tagungstouristen qualifiziert.

Das strategische Zusammenspiel von attraktivem Stadtzentrum, günstiger Verkehrslage und unmittelbarer Nähe zur Metropole Wien schafft günstige Voraussetzungen, um touristische Zielgruppen anzusprechen, die über das Angebot der zwischenzeitlich aufgebauten Infrastruktur erreicht werden können: Seminar-, Tagungs- und Congresstouristen.

Als qualitativ hochwertiger Beherbergungsbetrieb bietet das Hotel nicht nur Touristen die Möglichkeit zum Übernachten. In vielen Fällen wird die Austragung von Veranstaltungen an die Verfügbarkeit von nahegelegenen Übernachtungsmöglichkeit geknüpft werden: Seminare, Congresse, Schulbälle oder Hochzeiten. Dementsprechend stellen Veranstaltungen dieser Art substantielle Frequenzbringer für den Betrieb des Congresshotels dar.

Abb 41 Congresshotel

treffpunkt. kultur & tourismus / Phase II

Bau Congresszentrum

Hauptakteure:	Gemeinde, Bauträger
weitere Akteure:	Investoren, Projektpartner
Instrument:	Bebauungsplan
weitere Instrumente:	-
Realisierung:	mittel- bis langfristig
Priorität:	mittel bis hoch
Kosten:	hoch
lokale Auswirkung:	hoch

7.5.2 Maßnahme Bau Congresszentrum

Umbennung des Stadtsaals in Congresssaal als Ausdruck erweiterter Nutzung

Aufwertung des Stadtsaals und damit einhergehende Nutzungsanforderungen lassen umfangreichere Instandsetzung oder Neubau erwarten

Die Wachstumsdynamik Pressbaums wirft die Frage nach dem Bedarf an repräsentativen Räumlichkeiten auf. Äußeres Erscheinungsbild und technische Nutzbarkeit führen vor Augen, dass der Stadtsaal dem Anspruch einer zeitgemäßen Nutzung in nicht mehr vollem Umfang zu entsprechen vermag.

Wie bereits im Zusammenhang mit dem Leitprojekt Hauptplatz / Innenstadt dargelegt, steht - nach Maßgabe des zu erwartenden Anforderungsprofils - entweder eine umfassende Instandsetzung oder die gänzliche Neuerrichtung des Stadtsaals zur Disposition.

Mit Blick auf die zentrale Lage des Stadtsaal ist an der Örtlichkeit des Gebäude jedenfalls festzuhalten, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der integrierten Nutzung und seiner mittel- bis langfristig vorgesehenen Einbindung in die Seminar,- Tagungs- und Congresstouristik.

Der Bau des neuen Congresszentrums stellt, mit Blick auf den nicht unerhebliche öffentliche Nutzungsanteil, ein kollektives Anliegen dar, das von der Gemeinde selbst getragen und vom zuständigen Bundesland über Bedarfszuweisungen an die Gemeinden gefördert wird.

Das neue Congresszentrum stellt eine Erweiterung von nutzbaren Räumlichkeiten für kulturelle Veranstaltungen dar. Dies wird der Gemeinde sowie weiteren Interessenten zukünftig die Möglichkeit bieten, auch größere Veranstaltungen, wie Schulbälle, Kabaretts usw. im Indoorbereich abzuhalten.

Dazu ergänzend tritt die wichtige Aufgabe, Veranstaltungskapazitäten für Tagungs-, Seminar- und Congressveranstaltungen in dem Umfang bereitzustellen, um touristische Frequenz nach Pressbaum zu bringen und bedienen zu können.

Mittel- bis langfristig gesehen, gewinnt die Gemeinde somit Seminar- und Tagungstouristen als „neue“ Zielgruppe. Nach einer gewissen Etablierungssphase und nach dem Bau des Congresszentrums werden zudem noch Congresstouristen hinzukommen und damit das Gästespektrum ergänzen.

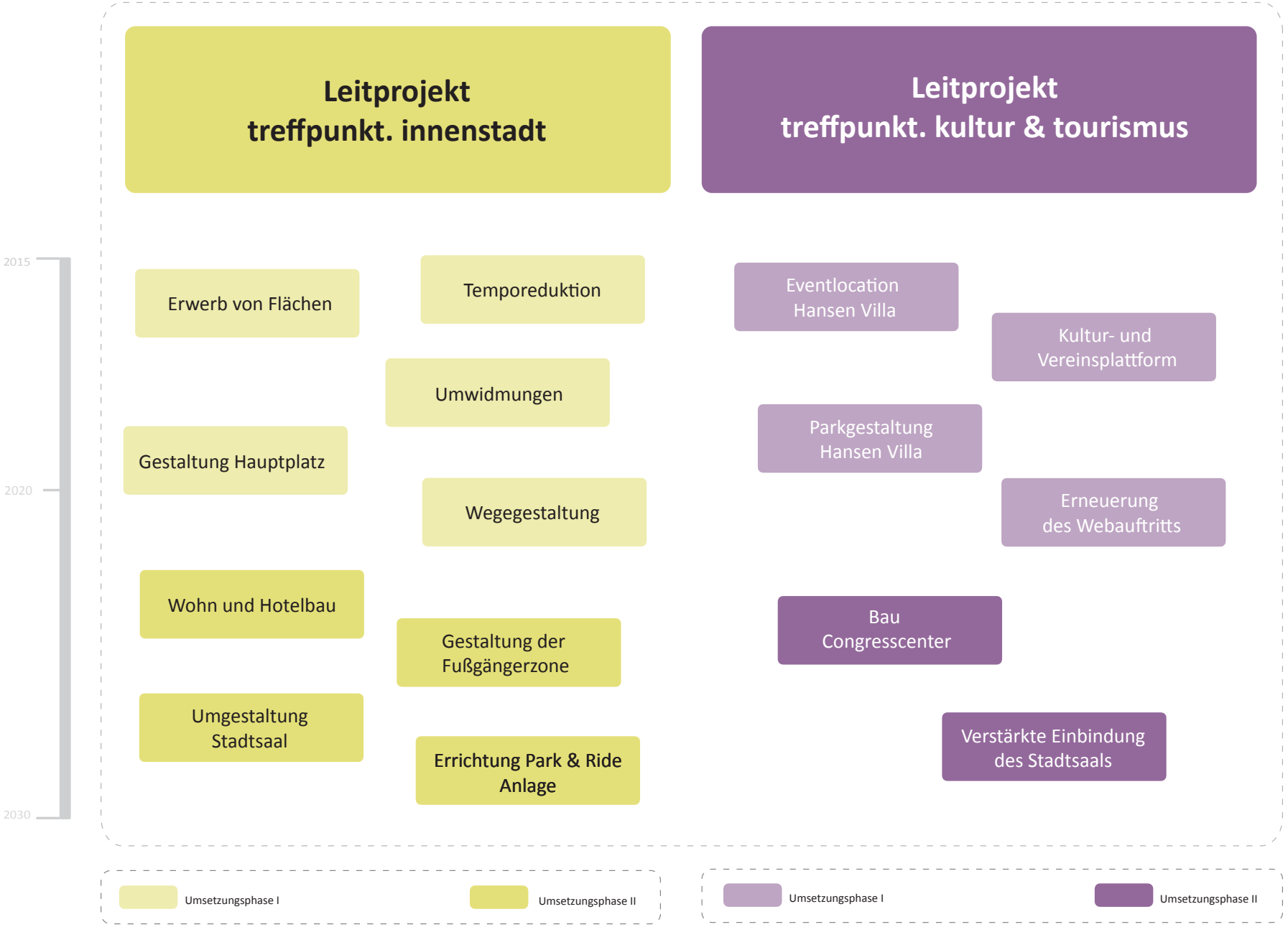
Als neuer Beherbergungsbetrieb bietet das Hotel nicht nur Touristen eine Möglichkeit zum Übernachten. Bei Veranstaltungen, wie etwa Hochzeiten oder Schulbällen werden oft Übernachtungsmöglichkeiten für Hochzeitsgäste, Eltern, etc. gesucht. Auch hierfür bietet sich das Congresshotel aufgrund seiner Nähe zur Kirche, zum Stadtsaal (neues Congresszentrum) und zur HLW hervorragend an.

treffpunkt. kultur & tourismus / Phase II

Verstärkte Einbindung des Stadtsaals

Hauptakteure:	Gemeinde, Kirche
weitere Akteure:	Vereine
Instrument:	Veranstaltungskalender
weitere Instrumente:	-
Realisierung:	kurzfristig
Priorität:	hoch
Kosten:	niedrig bis mittel
lokale Auswirkung:	mittel bis hoch

7.6. Abschließende Zusammenschau der Leitprojekte und Maßnahmen



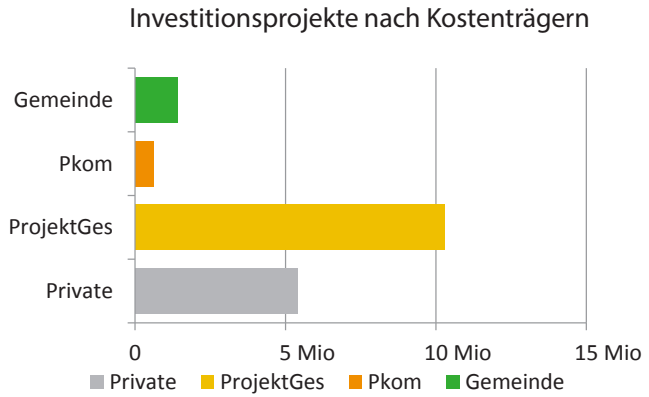
8. INVESTITION UND FINANZIERUNG

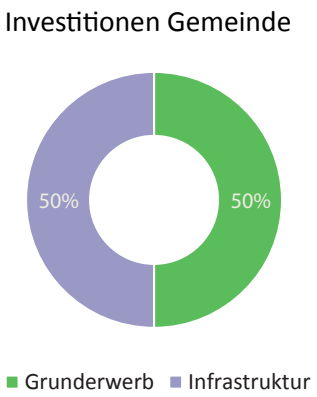
8.1 Kosten Innenstadtinitiative im Überblick

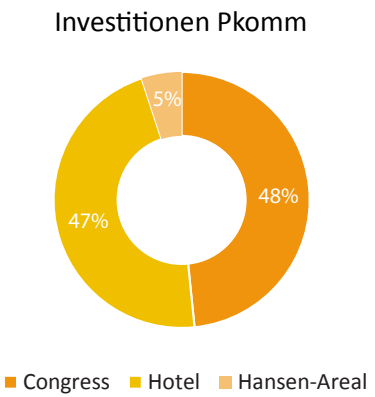
Der geplante Kostenrahmen für die Initiative teffpunkt. innenstadt wird mit 17,7 Mio EUR budgetiert. Die Realisierung der vorgesehenen Maßnahmen verteilt sich auf einen Zeitraum von 15 Jahren und erfolgt im Rahmen der zuvor erläuterten Projektphasen I und II.

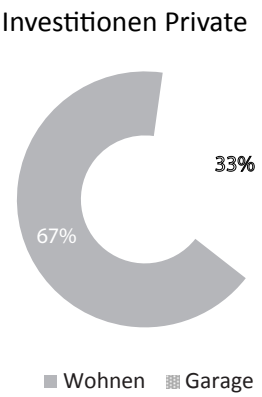
Träger der Investitionsmaßnahmen sind die Gemeinde Pressbaum, die Pkomm sowie private Dritte. In Hinblick auf die zentrale Bedeutung der Innenstadtinitiative agiert die Gemeinde federführend als Projektentwickler und trägt die Kosten der Anschubfinanzierung: Pkomm bzw. eine ihr angegliederte Projektentwicklungs- und Betriebsgesellschaft errichten und betreiben die vorgesehene Hotel- und Congressanlage[35].
Auf die einzelnen Projektträger verteilen sich die Investitionskosten wie folgt:

35: Unternehmensgegenstand und Leistungsportfolio der Pkomm umfassen insbesondere die Planung, Entwicklung und Errichtung von Gebäuden, die Entwicklung von Betriebskonzepten für Immobilienprojekte sowie die Vermietung von Einrichtungen: http://www.pkomm.at/index.php/leistungen









(Werte und Anteile jeweils gerundet)

Abb 42 Investitionsübersicht

8.2 Kosten Innenstadtinitiative: Detaildarstellungen

8.2.1 Träger und Art der Investitionen

Träger der Investitionen sind die Stadtgemeinde Pressbaum in Ansehung der öffentlichen Verkehrs- und Aufenthaltsflächen, die Pkomm unmittelbar als Eigentümer der Hansen-Liegenschaft sowie als wirtschaftlicher Projektentwickler für Errichtung und Betrieb von Congresshotel und Congresszentrum.

	Gemeinde	Pkomm	Pkomm-Projektgesellschaft		Privat		Gesamt
	Hauptplatz	Hansen-Areal	Congresshotel	Congresscenter	Wohnblock	Park & Ride	
Liegenschaftserwerb	**680.000**	**-**	**148.750**	**-**	**148.750**	**178.500**	**1.156.000**
Gebäude	*-*	*500.000*	*4.000.000*	*4.171.750*	*2.880.000*		
Tiefgarage	*-*	*-*	*700.000*	*1.050.000*	*525.000*		
Hochgarage						1.540.000	
Baukosten	**-**	**500.000**	**4.700.000**	**5.221.750**	**3.405 000**	**1.540.000**	**15.366.750**
Brückenbauten	*275.000*	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*	
Straßen	*143.000*	*6.600*	*99.000*	*6.600*	*6.600*	*6.600*	
Versiegelung	*200.000*	*50.000*	*25.000*	*25.000*	*-*	*-*	
Möblierung	*23.275*	*18.725*	*975*	*8.225*	*1.625*	*4.475*	
Verkehrsinfrastruktur	**641.275**	**75.325**	**124.975**	**39.825**	**8.225**	**11.075**	**900.700**
Energie	*15.000*	*-*	*14.000*	*-*	*14.000*	*6.000*	
Wasser	*27.750*	*-*	*25.900*	*-*	*25.900*	*11.100*	
Abwasser	*31.125*	*-*	*24.500*	*-*	*24.500*	*10.500*	
Technische Infrastruktur	**73.875**	**-**	**64.400**	**-**	**64.400**	**27.600**	**230.275**
Gesamtinvestionen	1.395.150	575.325	5.038.125	5.261.575	3.626.375	1.757.175	17.653.725

Tab 2 Investitionsübersicht im Detail (Basis Kostenrichtwerte: BKI, IFIP TU Wien)

8.2.2 Congresshotel

Congresshotel und Congresssaal verkörpern das Rückgrat der Hauptplatz- und Zentrumsinitiative. Die damit unmittelbar in Zusammenhang stehenden Investitionen stellen Anschubinvestitionen dar: Langfristiges Ziel ist es, eine innerstädtische Kulisse samt zugehöriger Kulturszene zu etablieren, die zugleich den Grundstein für den Aufbau einer nachhaltigen touristischen Entwicklung legt.

Gemeinde und Pkomm agieren als Impulsgeber. Sie tragen und begleiten diese Investitionen, die aus dem Blickwinkel des geplanten Congresshotels vorab evaluierend wirtschaftlich dargestellt werden.

8.2.2.1 Investitionskosten

Der wesentliche Teil der Investitionskosten von 4,0 Mio EUR (exklusive anteiliger Kosten für die Tiefgarage über 700.000 EUR) entfällt auf die Errichtung des Hotels. Grundlage für die Ermittlung der Plankosten bilden einschlägige Richt- und Multiplikatorwerte[36], die im Rahmen von Hotelprojektentwicklungen[37] herangezogen werden. Als thematisches und wirtschaftliches Referenzbeispiel dient die südlich von Wien gelegene Hotelanlage Schloss Hernstein[38].

Themenkonzept		
	Tagungs-, Kongress- und Seminartourismushotel	
	Kategorie: 4-Stern Kategorie	
	Referenzprojekt: Schloss Hernstein, Niederösterreich	
Betriebsparameter		
	Zimmeranzahl (gesamt)	50
	davon Einzelzimmer	20
	davon Doppelzimmer	30
	Durchschnittliche Zimmergröße	25m²
	Gesamtzimmerfläche (netto)	1.250 m²
	Gesamtzimmerfläche inkl. Nebenflächen	2.500m²
	Baukosten / Zimmer (Kategorie ****)	80.000 EUR
	Gesamtbaukosten	4.000.000 EUR
	Mitarbeiterbedarf:	
	(0,45 MA/ Zimmer)	23 MA
	Average Room Rate (ARR)	115 EUR

Tab 3 Betriebsparameter Congresshotel

36: Für die Ermittlung der Hotelbruttofläche wird - vereinfachend - eine Multiple von 100% angesetzt. Daraus ermittelt sich für das Projekt eine Gesamtgeschossfläche von 2.500 m² die bspw. allgemeine Aufenthaltsräume, Gangflächen, Stiegenhäuser oder Restauration etc. abdeckt.

37: http://www.dr-luebke.com/images/upload/images/6%20Infoservice/6_veranstaltungen/hotelfocus_d%C3%BCs_191108/Alexander%20Trobitz_HOREAL.pdf. Für den Betrieb eines Seminar- und Tourismushotels werden im Durchschnitt 0,3 bis 0,6 Mitarbeiter je Zimmer veranschlagt.

38: http://www.schloss-hernstein.at/de/

Rentabilitätskennzahlen	
EBIT-Rentabilität	4,51%
EBT-Rentabilität	4,01%
Nettoergebnis	3,01%
Ertragsteuersatz	25%
Finanzierungsparameter	
Annuität	106.706
Fremdkapitalzins	1,00%
Investitionskapital	4.700.000
Fremdkapitalquote	50%
Kreditkapital	2.350.000
Laufzeit Kredit	20 Jahre
Annuitätenfaktor	0,055415315

8.2.2.2 Planerfolgsrechnung

Nachstehende Plankalkulation gibt Auskunft über die operative Ertragslage des Congresshotels. Sie berücksichtigt das Element der Fremdfinanzierung, die im vorliegenden Fall im Ausmaß von 50% angenommen wurde.

Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass der Fremdmittelfinanzierung ein Zinssatz von 1% zu Grunde gelegt wurde; dieser Finanzierungsvorteil macht von dem Angebot der Investitionssubventionierung Gebrauch, die für touristische Investitionsprojekte vorgesehen ist. Es handelt sich dabei um eine akkordierte Maßnahme von EIB und österreichischer Bundesregierung.[39]

Das zu erwartende Planbetriebsergebnis ermittelt sich mit EUR 141.487[40]. Der zu erwartende Kapitaldienst (Zinsen und Kredittilgung) kann zur Gänze aus dem Cash Flow bzw. dem Ergebnis (nach Steuern) bestritten werden.

39: Das angebotene Förderprogramm umfasst insbesondere die Übernahme von Haftungen. Siehe dazu im Detail: Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft [http://www.bmwfw.gv.at sowie Tourismusbank: http://www.oeht.at/home/]. Auf weitere Förderungen, insbesondere mögliche Bedarfszuweisungen seitens des Bundeslandes Niederösterreich, wird ergänzend hingewiesen: http://www.noe.gv.at/Wirtschaft-Arbeit/Wirtschaft-Tourismus-Technologie/Foerderungen-ab-Juli-2014.html

40: Als sonstige Erträge wurden pauschale Posten erfasst, die bspw. durch den Restaurantbetrieb (wahlweise in Eigenregie oder durch Verpachtung an Dritte) sowie (anteilige) Erlöse aus Tiefgaragenstellplatzflächen erzielt werden. Der Posten beinhaltet auch sonstige Betriebskosten.

Planertragsrechnung	
Zimmeranzahl	50
ARR / Zimmer (netto)	115 EUR
Auslastungsgrad	60%
Jahresbetriebstage	360
Gesamtzahl Nächtigungen/ Jahr	10.800
Umsatzerlöse	1.242.000 EUR
Sonstige Erträge[40]	100.000 EUR
Umsatz	**1.342.000 EUR**
Personalaufwand: 23 Mitarbeiter	
durchschnittliche Entlohnung / MA	2.250 EUR
Monate (inkl. UZ/WR)	14,00
Lohnnebenkosten	30%
Summe Personalaufwand	- 941.850 EUR
Ergebnis vor Abschreibungen und FK-Zinsen	**400.150 EUR**
Abschreibung	
Bau- und Herstellkosten	4.700.000 EUR
Abschreibungen (AvA: 4%)	- 188.000 EUR
Ergebnis vor Zinsen(EBIT)	**212.500 EUR**
Zinsaufwand (fallend in den Folgejahren)	-23.500 EUR
EGT (Ergebnis vor Steuern)	188.650 EUR
Ertragsteuern (25% KöST)	-47.163 EUR
Jahresergebnis	**141.487 EUR**
Netto Cash-Flow (vereinfacht ermittelt)	**199.262 EUR**

Tab 4 Planertragsrechnung

9. FAZIT

Das vorliegende Projekt veranschaulicht den Umfang und die Komplexität der Entwicklungsplanung. Räume zu planen heißt, sich mit ihnen auseinanderzusetzen und Einblick in das System Gemeinde und seiner Umwelt zu gewinnen.
Mit Pressbaum durften wir die Dynamik der jüngsten Stadt Österreichs erfahren und raumplanerisch kennen lernen. Die Arbeit hat uns zu der Einsicht geführt, dass die Stadt über Potenziale verfügt, die den Grundstein für einen erfolgreichen Weg in die Zukunft legen.

Für die Möglichkeit dieses Erfahrungsgewinns möchten wir unseren Dank aussprechen: den politischen Vertretern und Mitarbeitern der Stadtgemeinde Pressbaum für die Kooperation, unseren Betreuern: Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald, Helene Linzer, Wolf-Dieter Frei, Bardo Hörl und Werner Tschirk für die ebenso tatkräftige wie kritische Unterstützung und Begleitung in der Projektentwicklung.

VERZEICHNISSE

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Seite	Index	Typ	Bezeichnung	Quelle
11	1	Abb	Struktur und Ablauf der Entwicklungskonzeption	TU Wien, IOER
12	2	Abb	Projektzeitrahmen	Eigene Darstellung
17	3	Foto	Blick auf Pressbaum	www.antiquariat-getau.at
19	4	Abb	Ebenen und Hierarchien der Planung	Eigene Darstellung
30	5	Abb	Stärken-Schwächen-Profil Pressbaum	Eigene Darstellung
31	6	Abb	Chancen-Risiken-Profil Pressbaum	Eigene Darstellung
32	7	Abb	Kombinierte Stärken-Chancen-Matrix	Plenum Workshop
34	8	Abb	Kombinierte Schwächen-Chancen-Matrix	Plenum workshop
40	9	Abb	Übersicht Leitziele	Eigene Darstellung
41	10	Abb	Integrierter, strategischer Planungsansatz	Eigene Darstellung
43	11	Abb	Verortung wichtiger Punkte und Impulsgeber	DKM, eigene Darstellung
44	12	Abb	Leitbild Verkehr im Gemeindegebiet	DKM, eigene Darstellung
45	13	Abb	Leitbild Verkehr im Zentrum	DKM, eigene Darstellung
46	14	Abb	Leitbild kommunale Baulandreserven	DKM, eigene Darstellung
47	15	Abb	Leitbild Zentrumsverdichtung	DKM, eigene Darstellung
48	16	Abb	Leitbild Verortung Gaststätten	DKM, eigene Darstellung
49	17	Abb	POI Kultur Tourismus	DKM, eigene Darstellung
50	18	Abb	Zentrumslage Bestandsaufnahme	DKM, eigene Darstellung
51	19	Abb	Polyfunktionaler Hauptplatz	DKM, eigene Darstellung
55	20	Abb	Bestand- und Entwicklungsperspektive Hauptplatz	Eigene Abbildung
55	20	Abb	Bestand und Entwicklungsperspektive Hauptplatz	DKM, eigene Darstellung

Seite	Index	Typ	Bezeichnung	Quelle
56	21	Abb	Wegeverbindungen und Erreichbarkeiten	DKM, eigene Darstellung
57	22	Abb	Eingriffsintensität im Entwicklungsgebiet	DKM, eigene Darstellung
62	23	Abb	Temporeduktion	DKM, eigene Darstellung
63	24	Abb	Flächenmobilisierung im Entwicklungsgebiet	DKM, eigene Darstellung
64	25	Abb	Flächenwidmungsplan (Auszug)	Gemeinde Pressbaum, Büro Siegl
65	26	Abb	Gestaltungsmaßnahmen im Entwicklungsgebiet	DKM, eigene Darstellung
70	27	Abb	Maßnahme Wohn- und Hotelbau in der Innenstadt	DKM, eigene Darstellung
71	28	Abb	(links) Referenzbeispiel Bed Zed	http://en.wikipedia.org
71	28	Abb	(rechts) Zentrums- und Hauptplatzgestaltung	Eigene Darstellung
72	29	Abb	Gestaltung der Fußgängerzone	Eigene Darstellung
73	30	Abb	(links) Referenzbeispiel Garnmarkt, Götzis (rechts)	www.garnmarkt.at
73	30	Abb	Gestaltung der Zentrums- und Fußgängerzone	Eigene Darstellung
74	31	Abb	Kernzone Innenstadt Congresscentetr	DKM, eigene Darstellung
75	32	Abb	(links) Referenzbeispiel Wallersee Halle, Henndorf (rechts) Parkraummanagement in der Stadtkernzone	www.sabag.at
76	33	Abb	Verortung Park & Ride - Anlage Pressbaum	DKM, eigene Darstellung
77	34	Abb	(links) Referenzbeispiel Park & Ride - Anlage Neulengbach (rechts) Konzept der Park & Ride - Anlage Pressbaum	http://www.noe.gv.at/bilder/d2/Neulengbach1.JPG
81	35	Abb	Aufnahme der Pressbaumer »Vereinslandschaft«	Gruppe 6
82	36	Abb	Gruppierung der Vereine	Analysemappe Gruppe 6, TU Wien
83	37	Abb	Kooperations- und Intergartionsinstrument Veranstaltungskalender	Eigene Darstellung
87	38	Abb	Referenzbeispiel intergrierter Veranstaltungskalender (Gemeinde Obdach)	www.marktgemeinde-obdach.at
90	39	Abb	Programmübersicht der Vereinsmeierei Pressbaum	www.vereinsmeierei.at
94	40	Abb	Einzugsgebiet Stadtzentrum und Hauptplatz	Eigene Darstellung
95	41	Abb	Congresshotel	Eigene Darstellung
101	42	Abb	Investitionsübersicht	Eigene Darstellung

TABELLENVERZEICHNIS

Seite	Index	Typ	Bezeichnung	Quelle
18	1	Tab	Index- und Kennzahlen zu Pressbaum	Statistik Austria, eigene Darstellung
102	2	Tab	Investitionsübersicht im Detail	Eigene Darstellung
103	3	Tab	Betriebsparameter Congresshotel	Eigene Darstellung
104	4	Tab	Planertragsrechnung	Eigene Darstellung

BILDNACHWEISE

Seite	Typ	Bezeichnung	Quelle
1	Foto	Bogenbrücke	http://www.karl-gotsch.de/Album/D_AB.htm
13	Foto	Gruppenbild P2 Pressbaum WS 14/15	Stadtgemeiunde Pressbaum
15	Abb	Orientierungsgrafik	Eigene Darstellung
17	Sonstiges	Verortung	Eigene Darstellung
18	Foto	Pressbaum 1975	Felbermayer: 25 Jahre Marktgemeinde Pressbaum
18	Foto	Straßenverkehr	Gruppe 1
20	Abb	Landesentwicklungskonzept Niederösterreich	Amt der Noe LReg
21	Abb	Tourismusstrategie NÖ 2020	Amt der Noe LReg
22	Foto	Pressbaum Blick gegen Westen	http://de.wikipedia.org/wiki/Pressbaum#mediaviewer/File:Pressbaum_gegen_westen.JPG
22	Foto	Betriebsgebiet Pressbaum	Eigene Abbildung
24	Abb	Entwicklung der Wohnbevölkerung	Datenquelle: Statistk Austria, eigene Prognoserechnung
27	Abb	Orientierungsgrafik	Eigene Darstellung
37	Abb	Orientierungsgrafik	Eigene Darstellung
39	Foto	Spancirfest Varazdin - Hauptplatz	Quelle: www.mintyschoice.com
39	Foto	Spancirfest Varazdin - Kultur	Quelle: www.pticica.com

Seite	Typ	Bezeichnung	Quelle
41	Foto	Spancirfest Varazdin - Hauptplatz 2	Quelle: photo.net
53	Abb	Orientierungsgrafik	Eigene Darstellung
55	Foto	Hauptplatz	Gruppe 4
55	Signets	treffpunkt. innenstadt , kultur & tourismus	Eigene Darstellung
58	Abb	Visualisierung Gesamtprojekt	DKM, Hautplatz Analyse, eigene Darstellung
59	Abb	Maßnahmen Zentrumsgestaltung	DKM, eigene Darstellung
61	Abb	Hansen-Villa	Eigene Abbildung
62	Abb	Maßnahmenbox Temporeduktion	Eigene Darstellung
63	Abb	Maßnahmenbox Flächenmobilisierung	Eigene Darstellung
64	Abb	Maßnahmenbox Umwidmungen	Eigene Darstellung
65	Abb	Maßnahmenbox Weggestaltung	Eigene Darstellung
66	Abb	Aktueller Zustand des neuen Hauptplatzes	Eigene Abbildung
66	Foto	Vision Hauptplatz	Eigene Aufnahme
66	Abb	Maßnahmenbox Gestaltung Hauptplatz	Eigene Darstellung
67	Abb	Maßnahmenbox Parkgestaltung Pkomm	Eigene Darstellung
67	Foto	Aktueller Zustand des Hansen Parks	Eigene Aufnahme
67	Sonstiges	Vision Hansen Park	Eigene Abbildung
69	Foto	Garnmarkt Götzis, Vorarlberg	www.wirtschaftszeit.at
70	Abb	Maßnahmenbox Wohn- und Hotelbau	Eigene Darstellung
71	Abb	Hauptplatzintegration	DKM, Hautplatz Analyse, eigene Darstellung
71	Tab	Tabelle Hotelkonzept	Eigene Darstellung, eigene Berechnungen
72	Abb	Übersicht Gestaltung der Fußgängerzone	DKM, eigene Darstellung
74	Abb	Maßnahmenbox Umgestaltung Stadtsaal	Eigene Darstellung
75	Abb	Parksituation Zentrum	DKM, eigene Darstellung
76	Abb	Maßnahmenbox Park & Ride - Anlage	Eigene Darstellung

Seite	Typ	Bezeichnung	Quelle
77	Abb	Querschnitt P & R im Hang mit Höhenangabe	Eigene Darstellung
77	Abb	Grundriss P & R	Eigene Darstellung
77	Tab	Tabelle Eckdaten P & R - Anlage	Eigene Darstellung, eigene Berechnungen
79	Signet	Bühnenwirtshäuser	http://www.buehnenwirtshaeuser.at/
79	Signet	Kulturvernetzung Niederösterreich	http://www.kulturvernetzung.at/
80	Foto	SV Pressbaum	http://www.fussballoesterreich.at/netzwerk/imagedownload/670725461856634215_652374371991033529-800-600-H6mDLN1f.jpg
80	Foto	Badminton	http://2.bp.blogspot.com/-Z0VUuAwY3i4/TySEvZRGJCI/AAAAAAAAAJM/qzz7cfaKyeo/s1600/20120107_150250-740459.jpg
80	Foto	Jiu Jitsu	http://static1.noe-nachrichten.at/storage/pic/importe/dialog/wienerwald/sport/803049_1_440_0008_5299879_purs49jiujitsu_action_kampf_3sp_.jpg?version=1355134148
80	Foto	FF	http://media05.regionaut.meinbezirk.at/2014/04/06/6131840_web.jpg?1396812706
80	Foto	Pfarre	http://www.pfarrepressbaum.at/uploads/pics/hp_DSCF0247.jpg
80	Foto	Musik Meierei	http://media05.regionaut.meinbezirk.at/2013/10/24/5293597_web.jpg?1382599578
80	Foto	Duckhuettler	http://www.vp-pressbaum.at/typo3temp/_processed_/csm_IMG_9293_14c834892a.jpg
80	Foto	Villa Kunterbunt	http://www.villa.or.at/typo3temp/pics/7e4a2e6d0f.jpg
80	Foto	Bauernmarkt	http://www.vp-pressbaum.at/typo3temp/_processed_/csm_IMG_8823_9e634de8ca.jpg
85	Foto	Ohne Detailangabe	www.noe.gv.at
86	Foto	Kalender	www.bad-vibel.net
88	Foto	Hansen Villa	www.meinbezirk.at
89	Foto	Ohne Detailangabe	www.rp-online.de
89	Foto	Ohne Detailangabe	www.magazin.salzburgerland.com
89	Foto	Ohne Detailangabe	www.verlag-waldkirch.de
89	Foto	Ohne Detailangabe	www.hamburg.de
90	Foto	Garnmarkt	www.garnmarkt.at
91	Foto	Ohne Detailangabe	www.krefeld.de

91	Foto	Ohne Detailangabe	www.blog.spalluto.de
91	Foto	Ohne Detailangabe	www.dietiere.de
91	Foto	Ohne Detailangabe	www.au.timeout.com
93	Abb	Bestuhlung Congresssaal	http://www.kongresshotel-potsdam.com/
94	Foto	Ohne Detailangabe	www.wallerseehalle.at
97	Foto	Wallerseehalle Henndorf	www.sabag.at

LITERATURVERZEICHNIS

Borsdorf, Axel ; Bender, Oliver (2010): Allgemeine Siedlungsgeographie. Böhlau: Wien

Halama, Dieter (2013): Pressbaum - Von den Duckhüttlern zur jüngsten Stadt im Wienerwald

Allgemeine Publikationen und Arbeitsunterlagen

BKI Baukosteninformation Deutscher Architektenkammern (2010), http://www.baukosten.de/

Noe Landesverkehrskonzept, Strategie Verkehr (2010), Amt der Noe LReg

Rechenmodell und Arbeitsbehelfe zur Übung aus „Kosten und Gemeindefiskalische Wirkungen von Bauvorhaben, TU Wien

Perspektiven für die Hauptregion. (2005), Strategie Niederösterreich, Amt der Noe LReg

strategie niederösterreich (2004). Landesentwicklungskonzept für Niederösterreich Amt der noe LReg

Tourismusstrategie Niederösterreich 2020, Amt der Noe LReg, Abteilung Wirtschaft , Tourismus und Technologie