



≡ Bundesministerium
Kunst, Kultur,
öffentlicher Dienst und Sport

≡ Bundesministerium
Klimaschutz, Umwelt,
Energie, Mobilität,
Innovation und Technologie

Nachnutzungskonzept und Machbarkeit "Langer Mühle"

Förderprogramm: "Flächerecycling" der BMK

Datum: 02.& 3. 5.2023

Ort: Salzburg, Hefterhof /Online

Anlass: Fünftes Nationales Ressourcenforum

Vortragende: Susan Kraupp, Stadtplanerin

Gemeinde: Ober Grafendorf

Bürgermeister DI (FH) Rainer Handlfinger

Robert Lurger (Amtsleitung)

ZT-BÜRO, URHEBERSCHAFT
skstadtplanung&architektur

Pilotinstrument 
Experimentelles Forschungs-
und Modellvorhaben **LAND**

14:10 Begrüßung

**14:10
-14.12 Flächenrecycling aus der Sicht der Planung**

Ökonomische und Ökologische Agenden ergänzen.
Beispielhaft aufgezeigt an Hand:

**14.12
-14.22 Nachnutzungskonzept und Machbarkeit
Langer Mühle, Ober-Grafendorf**

- Empowerment der Gemeinden
- Analyse: Potenzial der Fläche
- Planung: Szenarien der Entwicklung
- ExpertInnenpool und Gutachten
- Prozessdesign, Verfahren:
Gegenüberstellung und Auswahl
- Workshops und Feed back.
- Präsentation der Ergebnisse

**14.22
-14.25 Empfehlungen aus der Sicht der Planung**
Stärkung und Ergänzung der formellen Planung
(Umwidmung) um die Budgetierung und Integration
der qualitätssichernden informellen Instrumente und
Verfahren der Planung.

Ober-Grafendorf - Kennndaten

2 ha

Kontaktperson: Bürgermeister
DI Rainer Handfinger
Bezirk: St Pölten
Flächengröße: 25 km²
Katasterfläche: 2.459,21 ha
Waldfläche: 14,97 %

Mostviertel NÖ, Nähe St.Pölten/ Statistik Austria
Urban-Rural-Typologie: „Ländlicher Raum im Umland von Zentren, zentral“

Einwohnerzahl/ Dichte 4.697 EW/ 187 Einwohner pro km²

Stadtbild: vorwiegend Einfamilienhaussiedlungen

Katastralgemeinden: Badendorf, Baumgarten bei Grafendorf, Ebersdorf, Fridau, Gasten, Gattmannsdorf, Gröben, Grub bei Obergrafendorf, Kotting, Kunning, Neustift bei Gasten, Obergrafendorf, Reitzing, Rennersdorf, Ritzersdorf, Wantendorf, Willersdorf und Wantendorf.

I SICHTUNG

Machbarkeitsstudie **Wegeführungen zur Langer Mühle**



Bildquelle: skstadtplanung&architektur



Bildquelle: skstadtplanung&architektur



Machbarkeitsstudie **Bestandsgebäude: Hallen**



II Erhebungen



Zeichnung
als Hinweis auf frühen Bauzustand der
Mühle und Umgebung (ca. 1910-1930)



Schrägaufnahme 1973
Bauzustand ohne Mehl- und Mischwerk

Quelle: Archiv Gemeindeamt Ober-Grafendorf; Urheber: Fa. Amido GmbH.



Schrägaufnahme aus den letzten Jahren
heutiger Bauzustand



2001
Serie an Luftaufnahmen der letzten 20 Jahre
Quelle: NÖ Atlas



2007

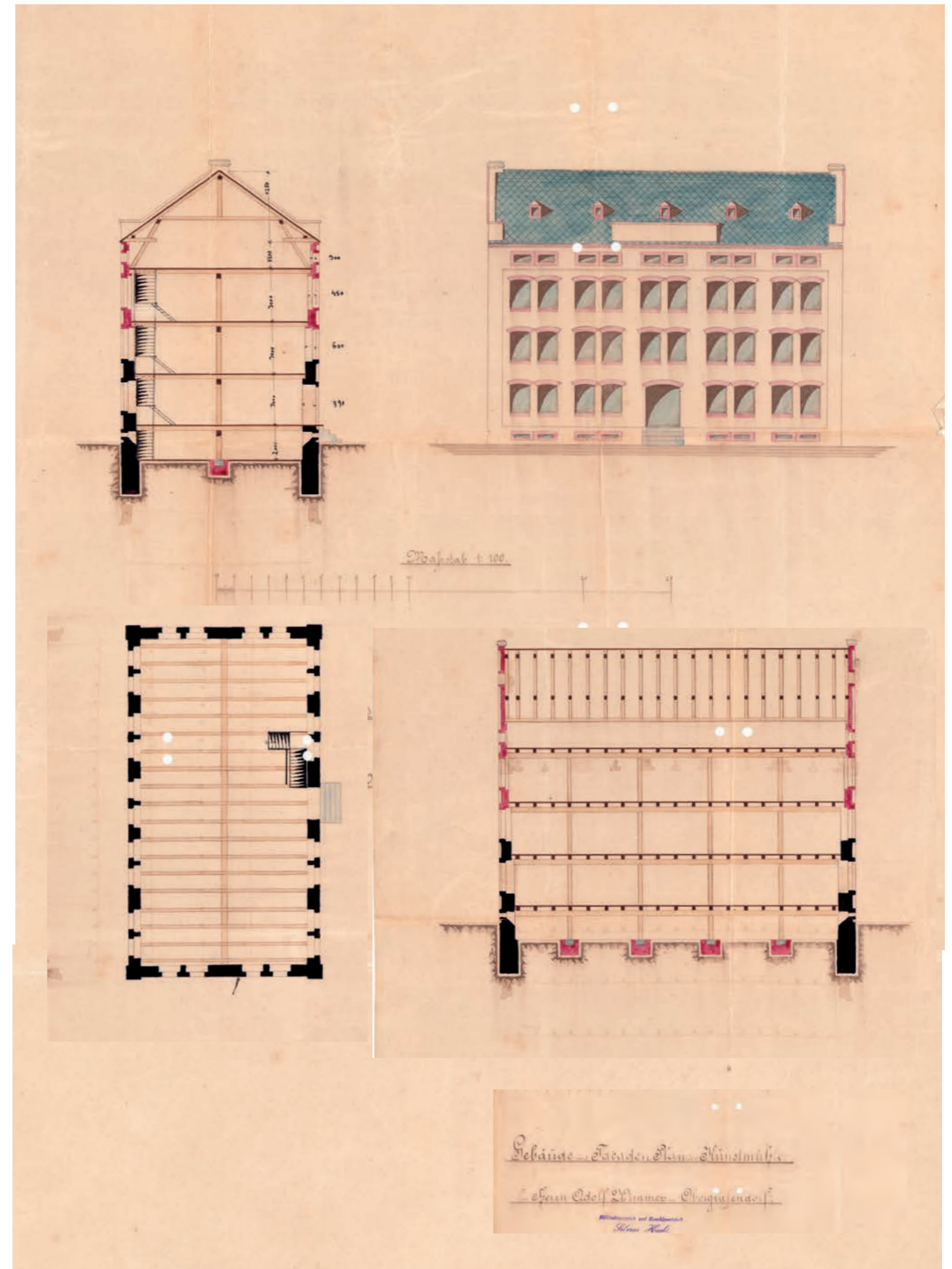
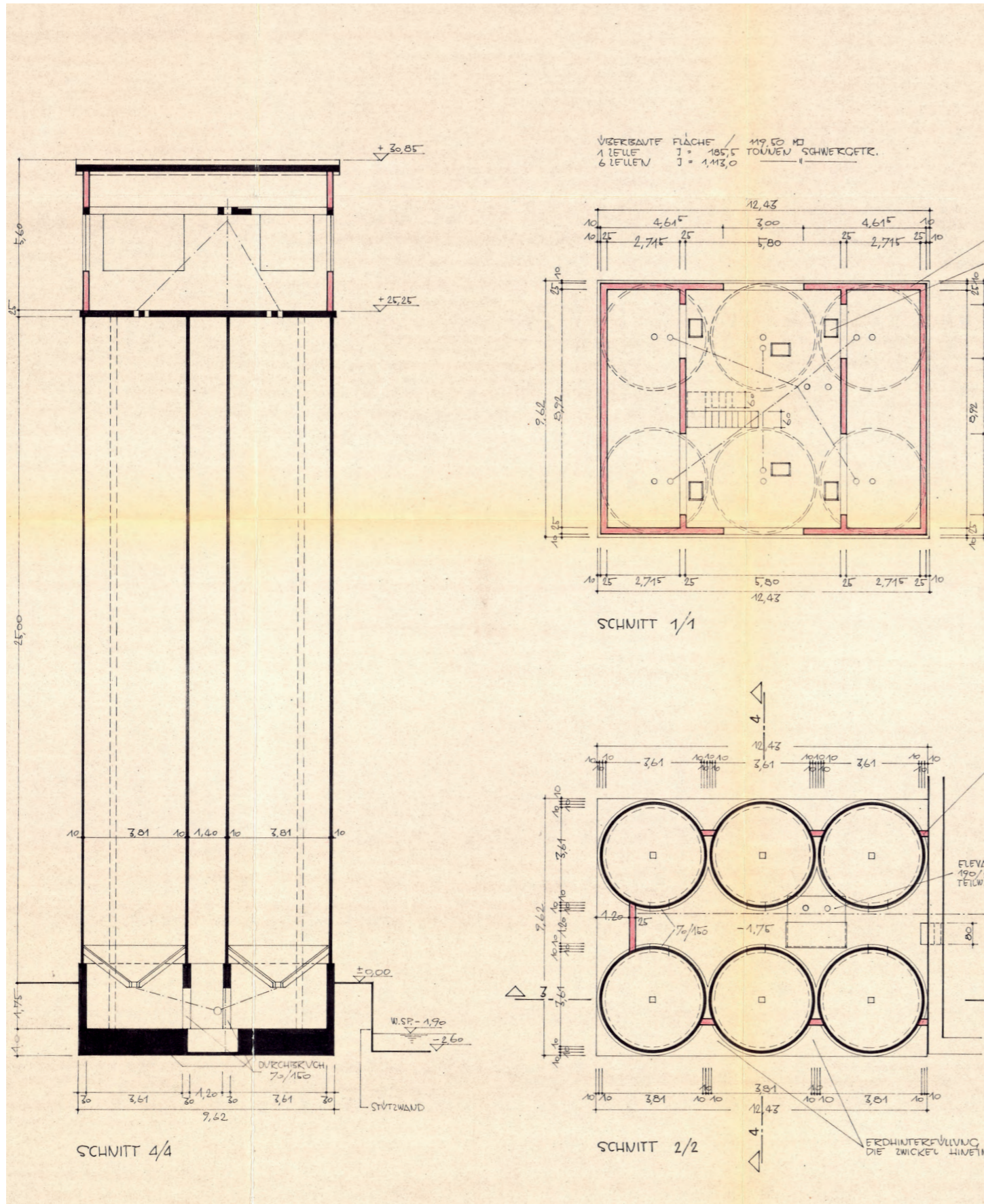


2011

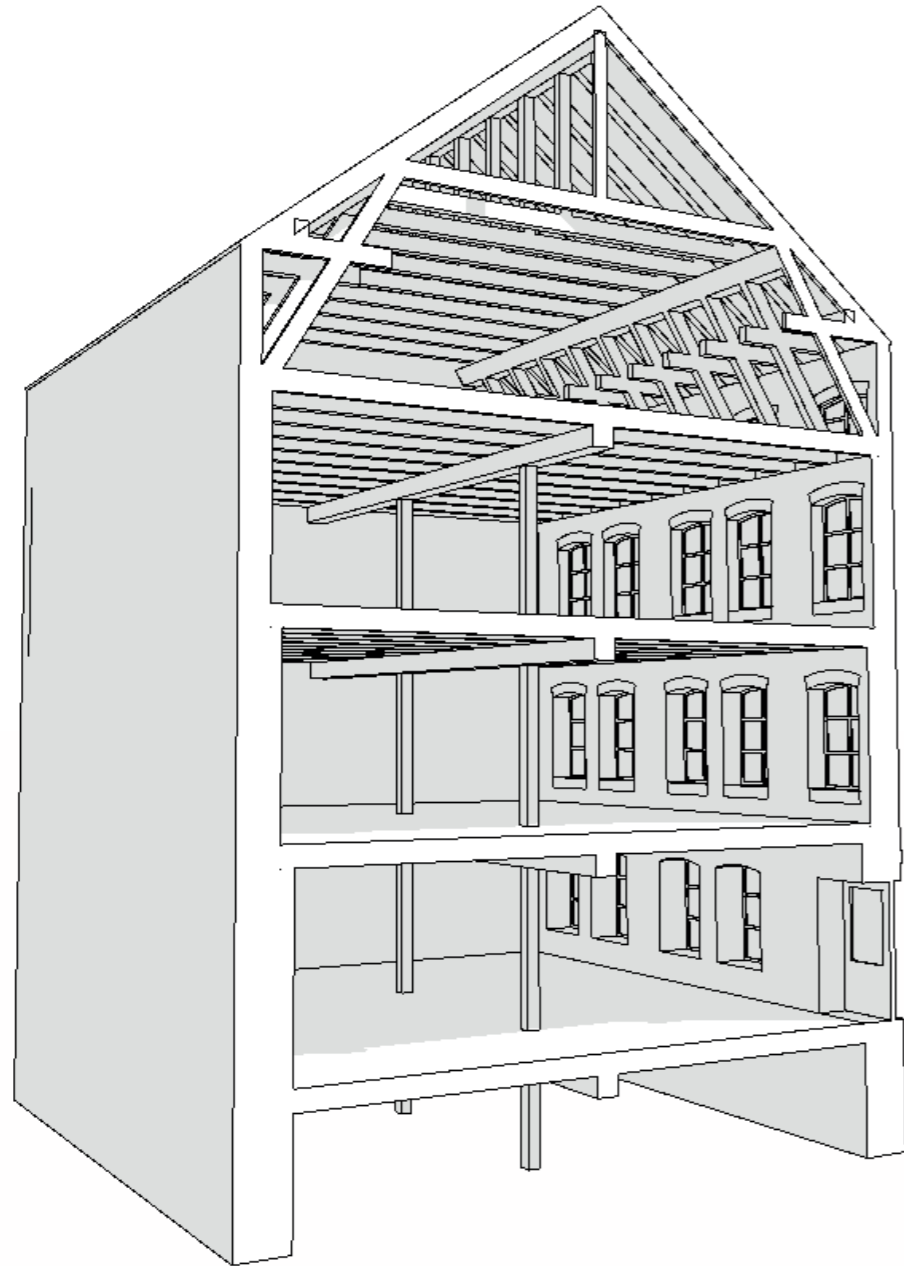


2017

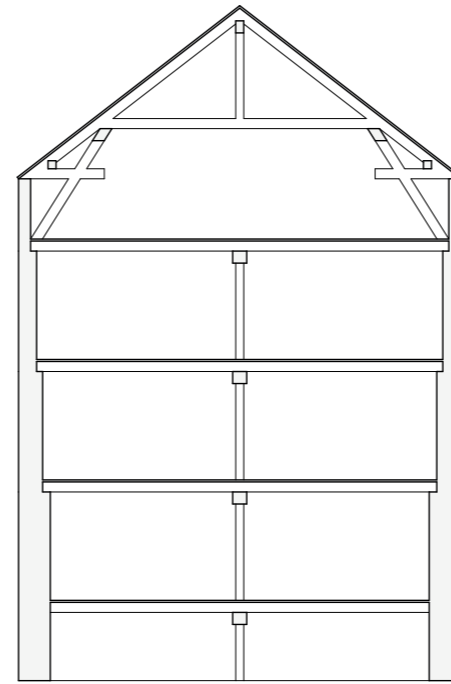
Einreichplan „Kunstmühle“ 1898



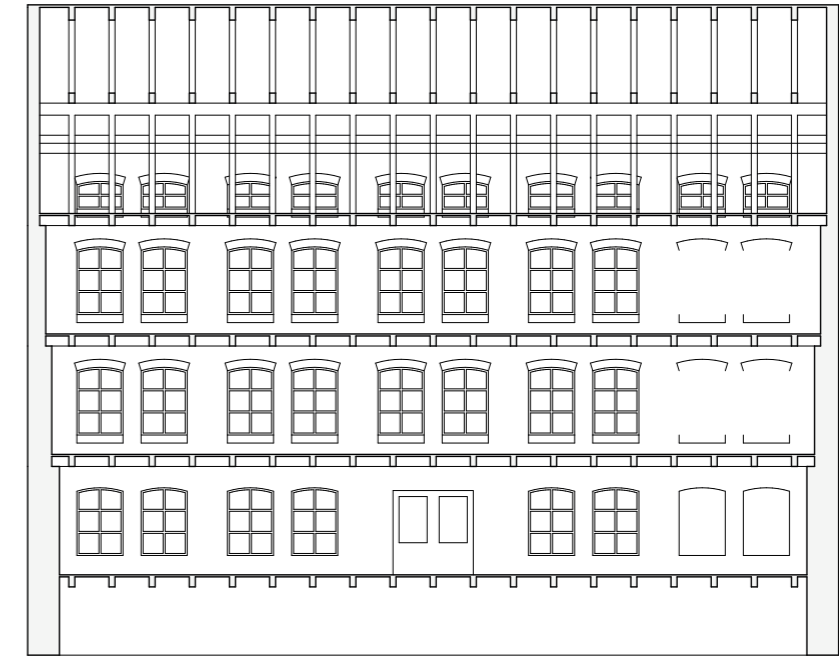
Erhebungen. Rekonstruktion Bestands-



Schnittperspektive



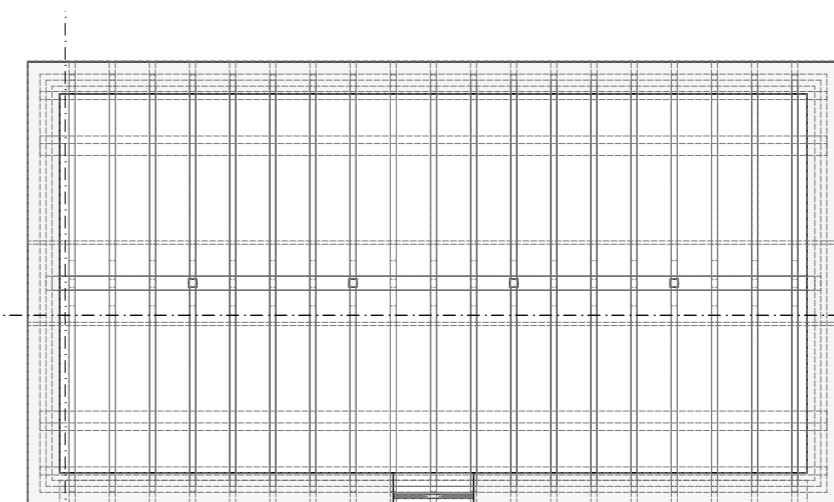
Querschnitt



Längsschnitt

**Plandarstellungen
M 1:200**

S-01
S-07



Grundriss DG

III PROZESS-DESIGN

Vorbereitende Maßnahmen:

I. Begehungen und Erhebungen

zu Kontext,
Gemeinde
Ober-Grafendorf
zur Projektfläche
Gewerbegebiet-
Langer Mühle
zu Bestandsgebäu-
de auf Gebiet



II. Aufstellung ExpertInnenpool

Beauftragung
fachlicher Gut-
achten zu Verkehr,
Boden, Hochwas-
ser, Bestand

Expertise zu Land-
schaft, Raumpla-
nung, Verfahrens-
expertise

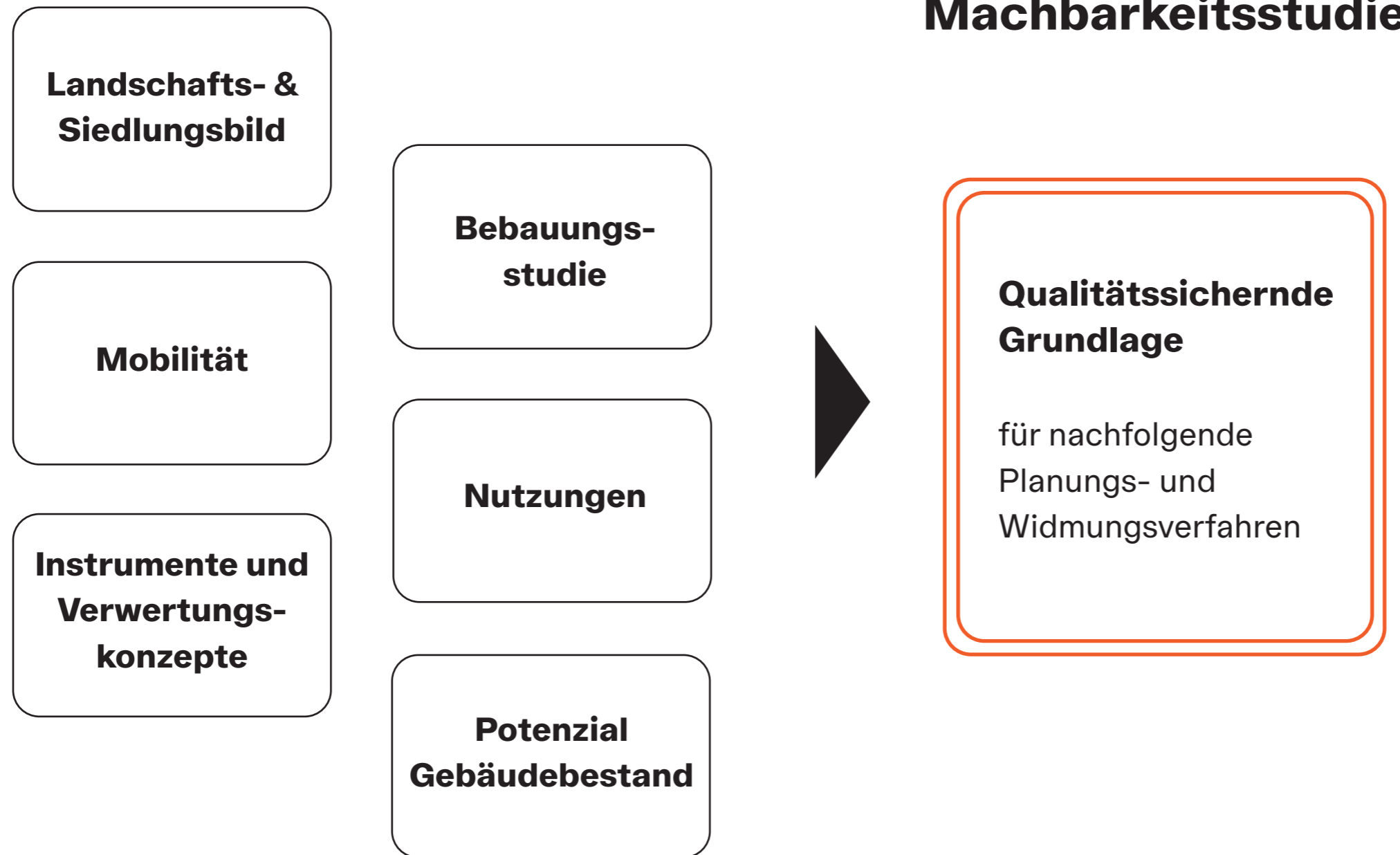


- **Infrastrukturelle Anbindung des Gebietes an die Gemeinde**
-
- **Bebauungsstudie in Varianten**
-
- **Konzeption Freiraum und öffentlicher Raum**
-
- **Nutzungsmix und Belebung Erdgeschoss**
-
- **Evaluierung und Konzepte zur Entwicklung des Bestandes**
-
- **Vorschläge zu weiterem Prozessdesign, qualitätssichernde Verfahren**
-
- **Ergebnisse werden in einen ~~Raumordnungsvertrag~~ aufgenommen**



Grundlage für weitere Entwicklungen

Nachnutzungs-,
Planungs-
und Umwidmungs-
verfahren



Landschafts- & Siedlungsbild

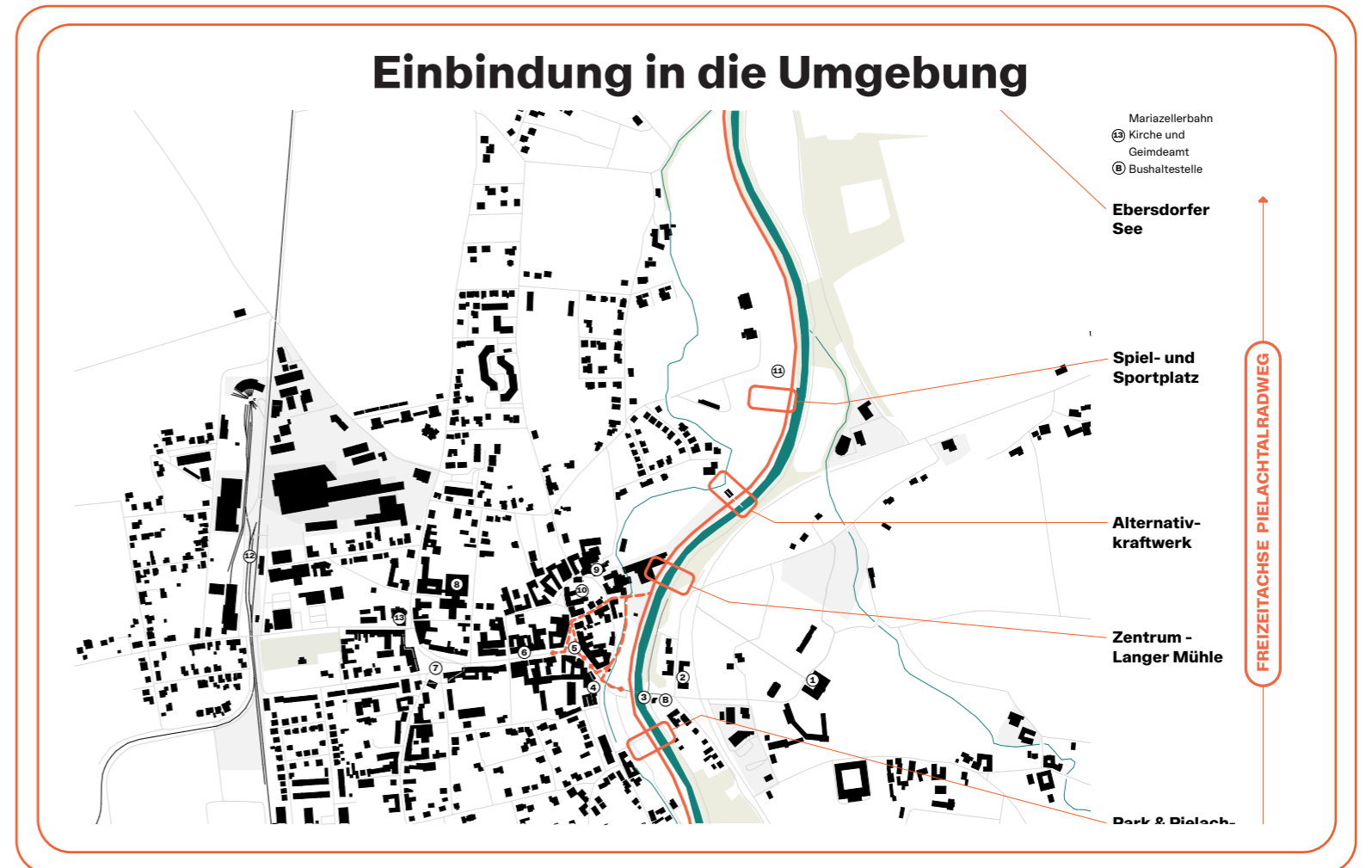
Mobilität

Instrumente und Verwertungskonzepte

Bebauungsstudie

Nutzungen

Potenzial Gebäudebestand



**Landschafts- &
Siedlungsbild**

Mobilität

**Instrumente und
Verwertungs-
konzepte**

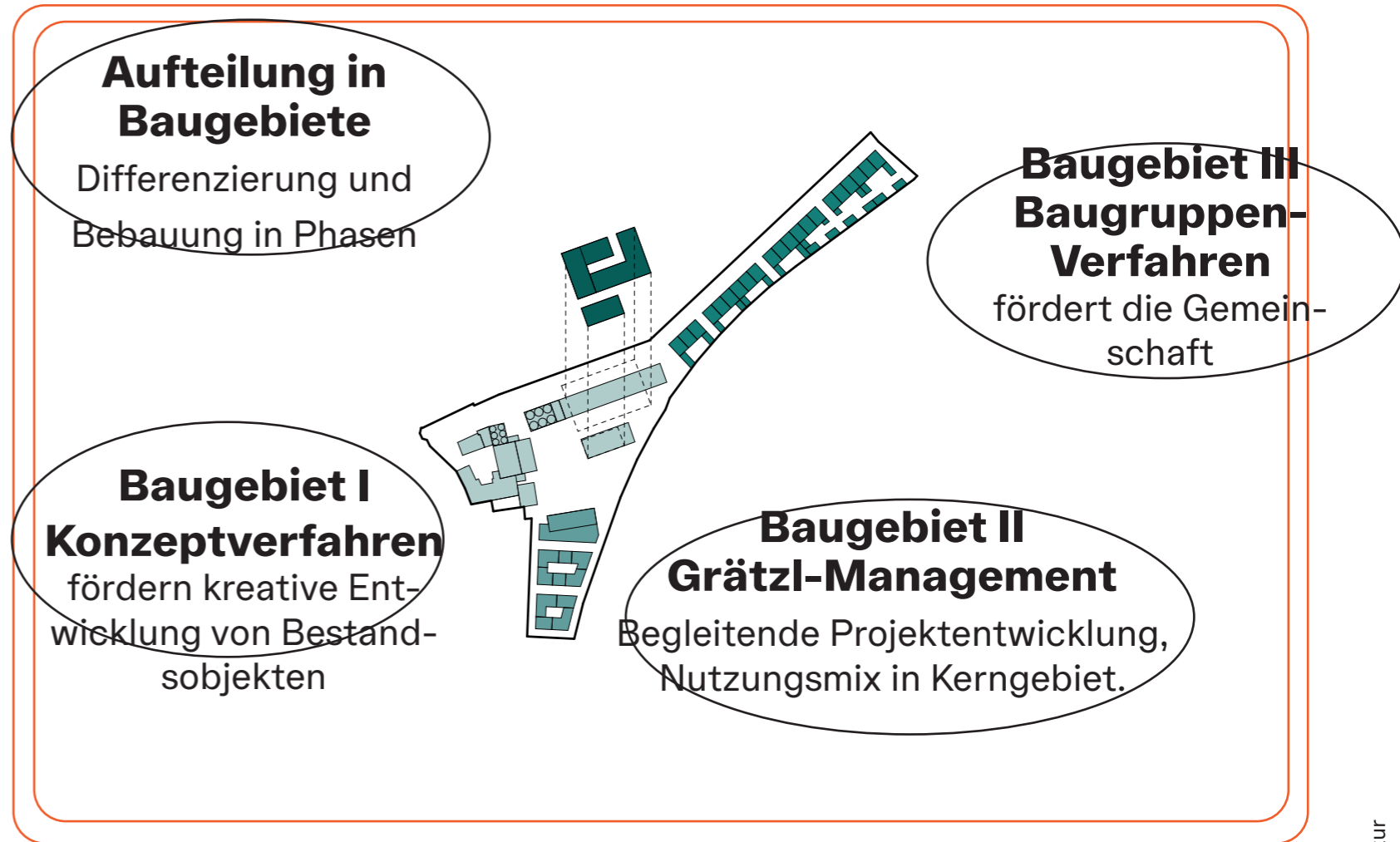
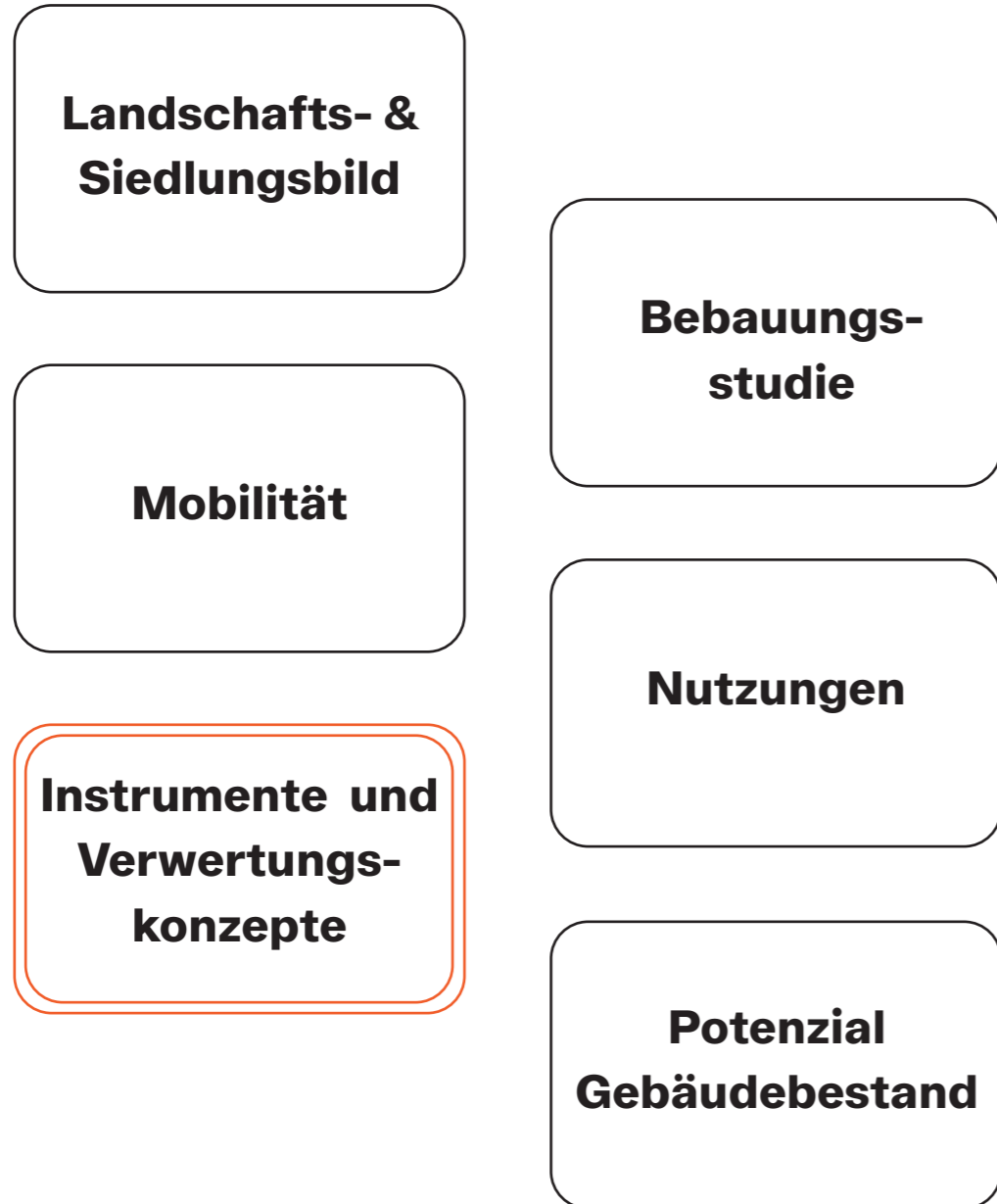
**Bebauungs-
studie**

Nutzungen

**Potenzial
Gebäudebestand**

Anbindung an bestehendes Mobilitätsnetz





**Landschafts- &
Siedlungsbild**

Mobilität

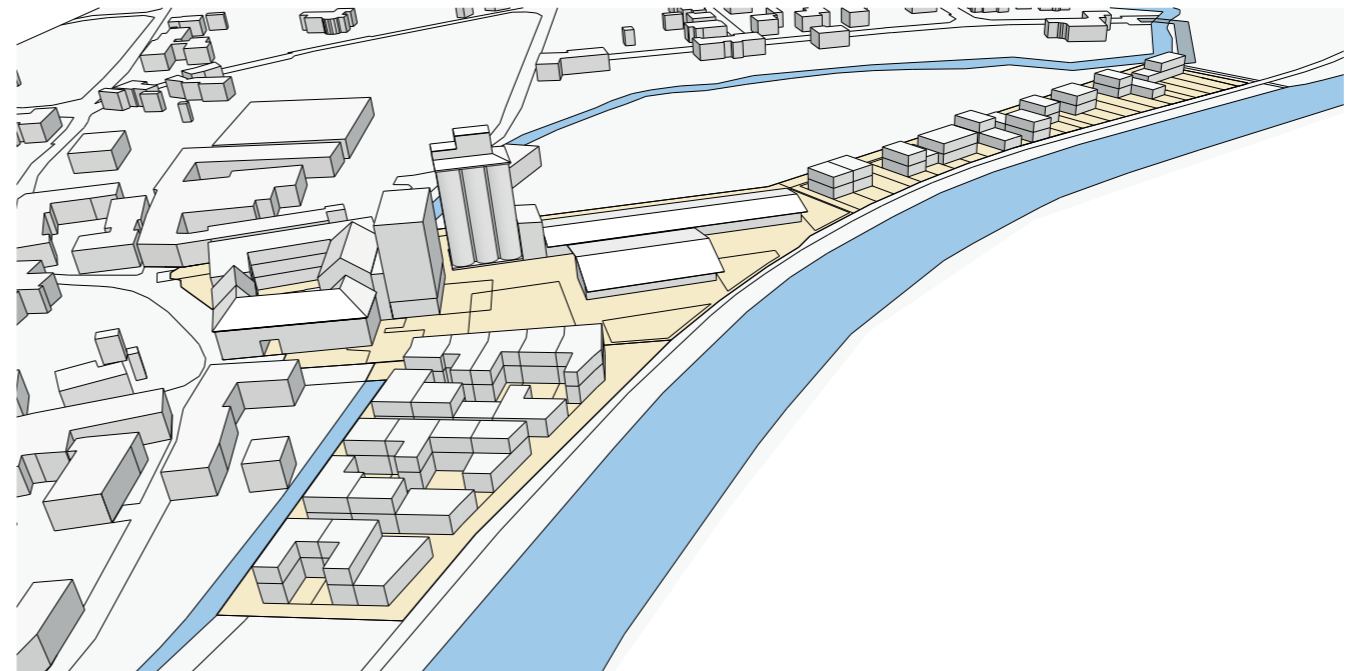
**Instrumente und
Verwertungs-
konzepte**

**Bebauungs-
studie in
Varianten**

Nutzungen

**Potenzial
Gebäudebestand**

Priorisierte Variante. Gliedrigkeit u Dichte.



Landschafts- & Siedlungsbild

Bebauungsstudie

Mobilität

Nutzungsmix in EG

Instrumente und Verwertungskonzepte

Potenzial Gebäudebestand

„Produktiver“ Charakter: Mix Arbeit-Wohnen



**Landschafts- &
Siedlungsbild**

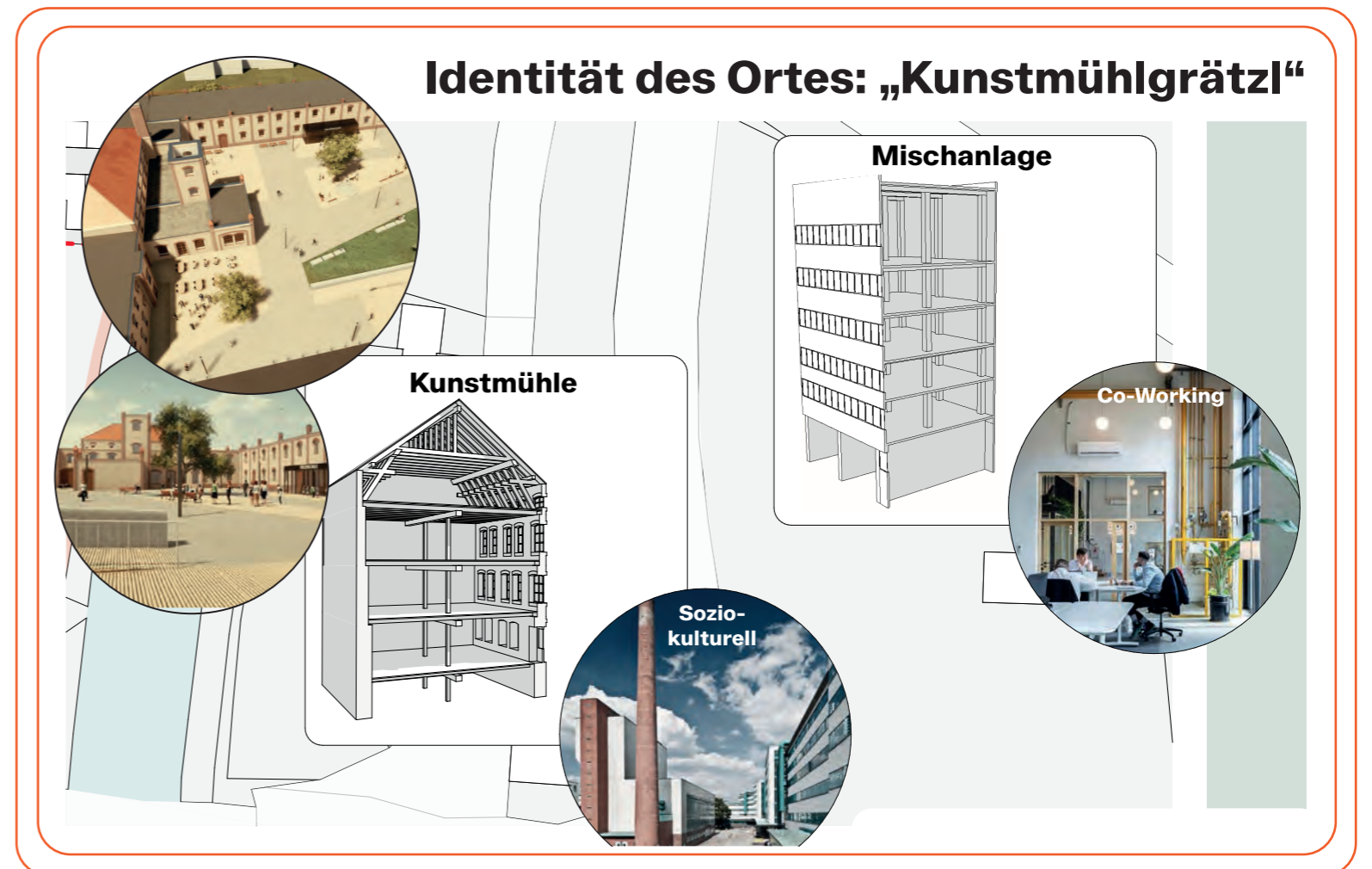
Mobilität

**Instrumente und
Verwertungs-
konzepte**

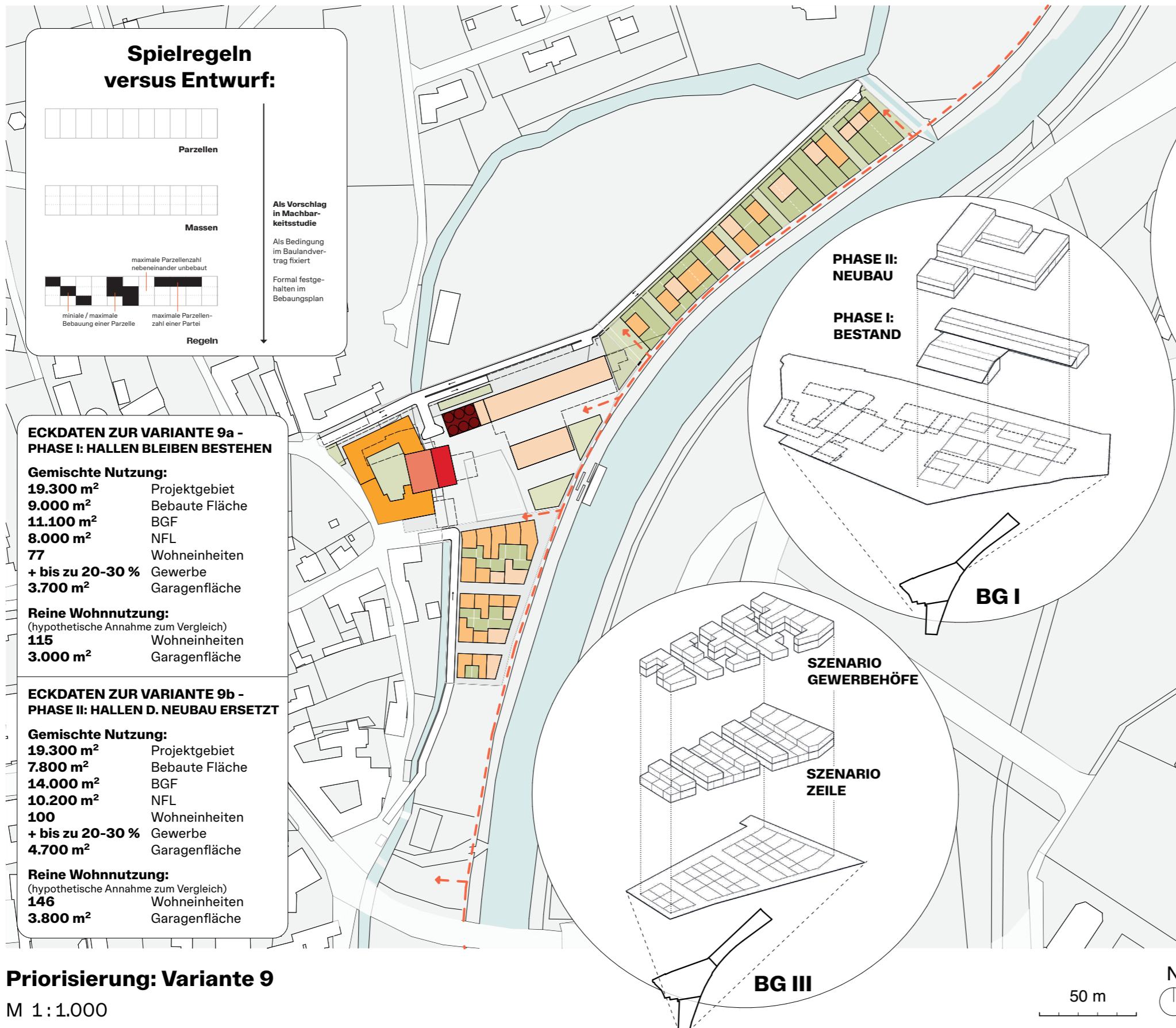
**Bebauungs-
studie**

Nutzungen

**Potenzial
Gebäudebestand**



IV ERSTE ERGEBNISSE

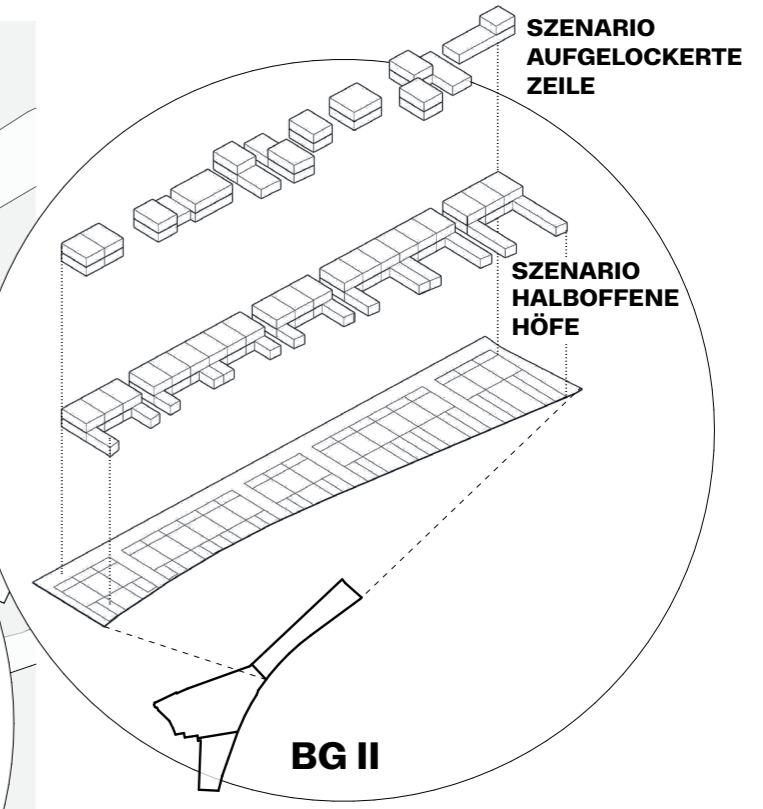


ECKDATEN ZUR VARIANTE 9a - PHASE I: HALLEN BLEIBEN BESTEHEN

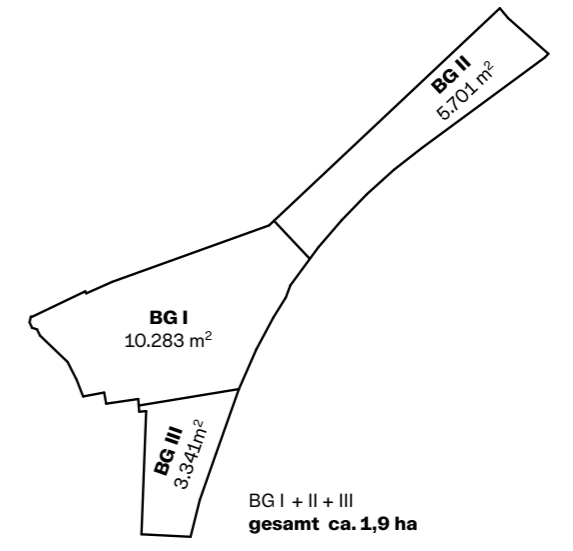
Gemischte Nutzung:	
19.300 m ²	Projektgebiet
9.000 m ²	Bebaute Fläche
11.100 m ²	BGF
8.000 m ²	NFL
77	Wohneinheiten
+ bis zu 20-30 %	Gewerbe
3.700 m ²	Garagenfläche
Reine Wohnnutzung:	
(hypothetische Annahme zum Vergleich)	
115	Wohneinheiten
3.000 m ²	Garagenfläche

ECKDATEN ZUR VARIANTE 9b - PHASE II: HALLEN D. NEUBAU ERSETZT

Gemischte Nutzung:	
19.300 m ²	Projektgebiet
7.800 m ²	Bebaute Fläche
14.000 m ²	BGF
10.200 m ²	NFL
100	Wohneinheiten
+ bis zu 20-30 %	Gewerbe
4.700 m ²	Garagenfläche
Reine Wohnnutzung:	
(hypothetische Annahme zum Vergleich)	
146	Wohneinheiten
3.800 m ²	Garagenfläche

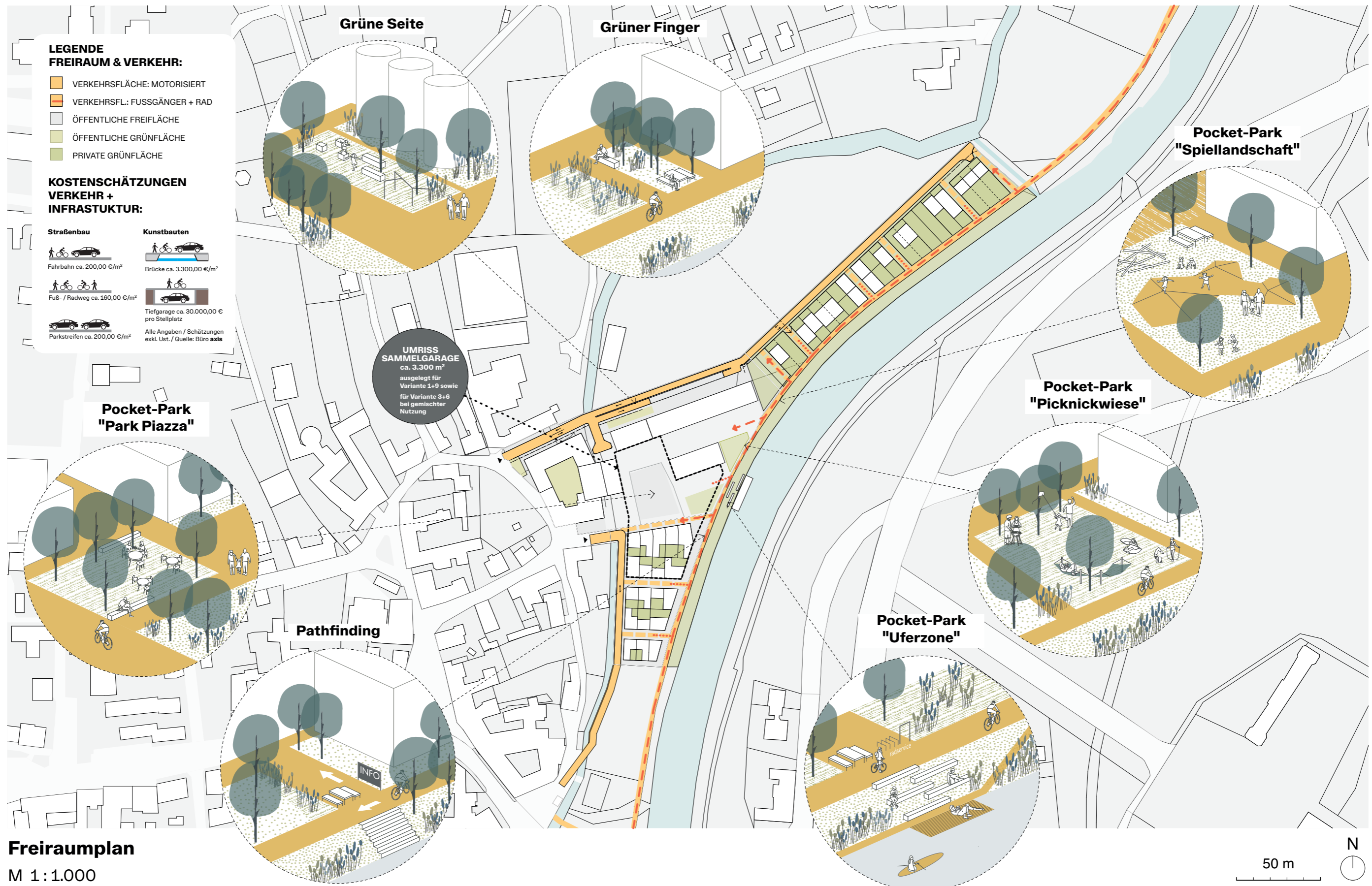


Szenarios der Parzellierung für Baugebiete I-III



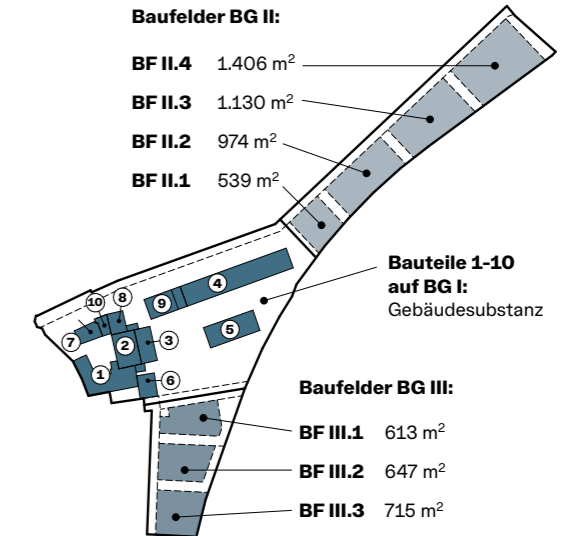
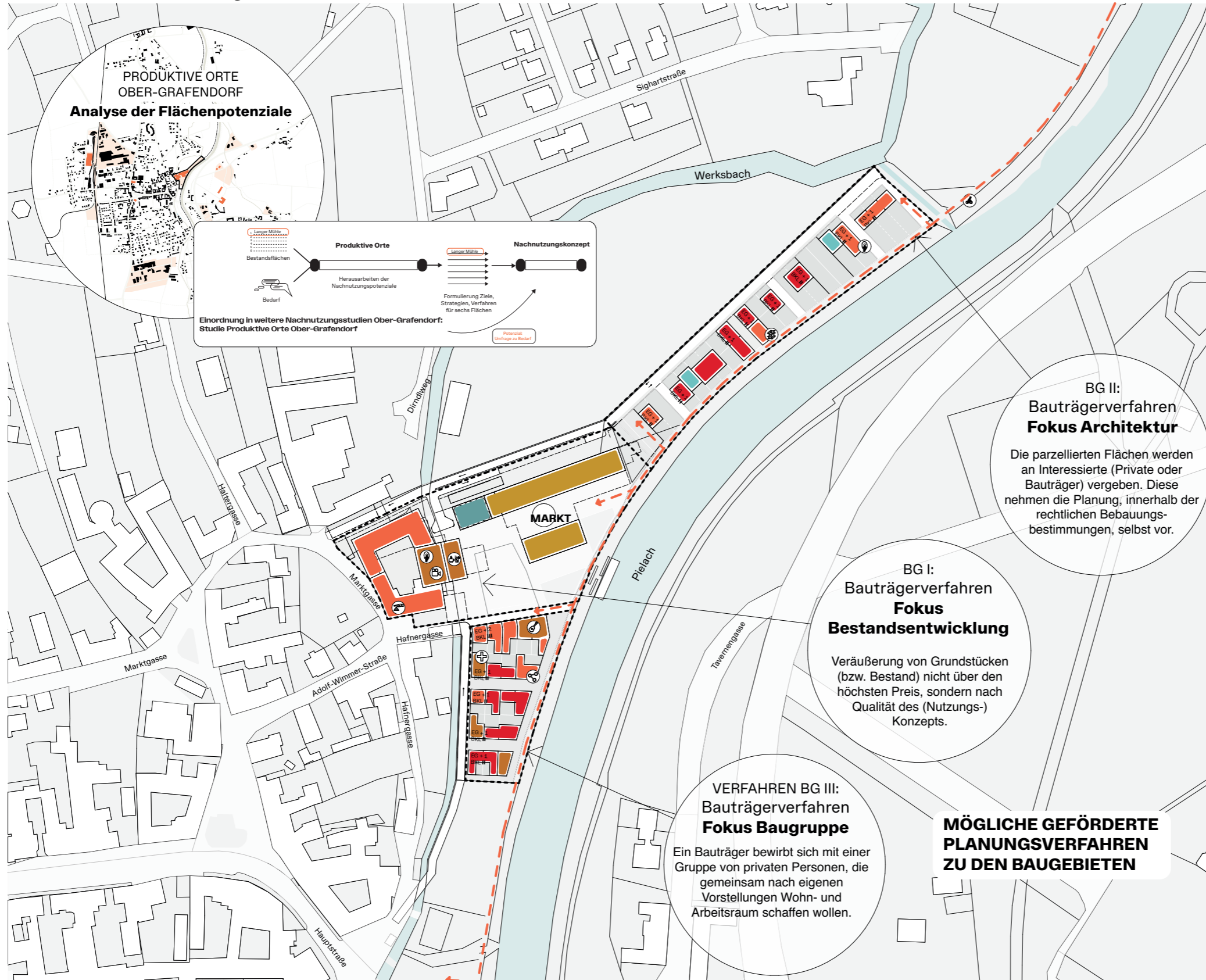
BAUGEBIETE

Priorisierung: Variante 9
M 1:1.000



NACHNUTZUNGSKONZEPT UND MACHBARKEIT LANGER MÜHLE

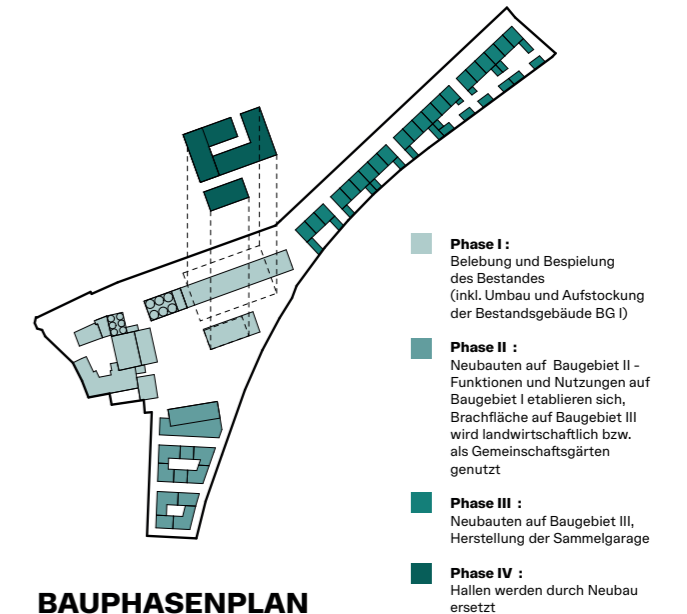
Nutzungen und Verfahren



BAUTEILE + BAUFELDER



BAUKLASSEN



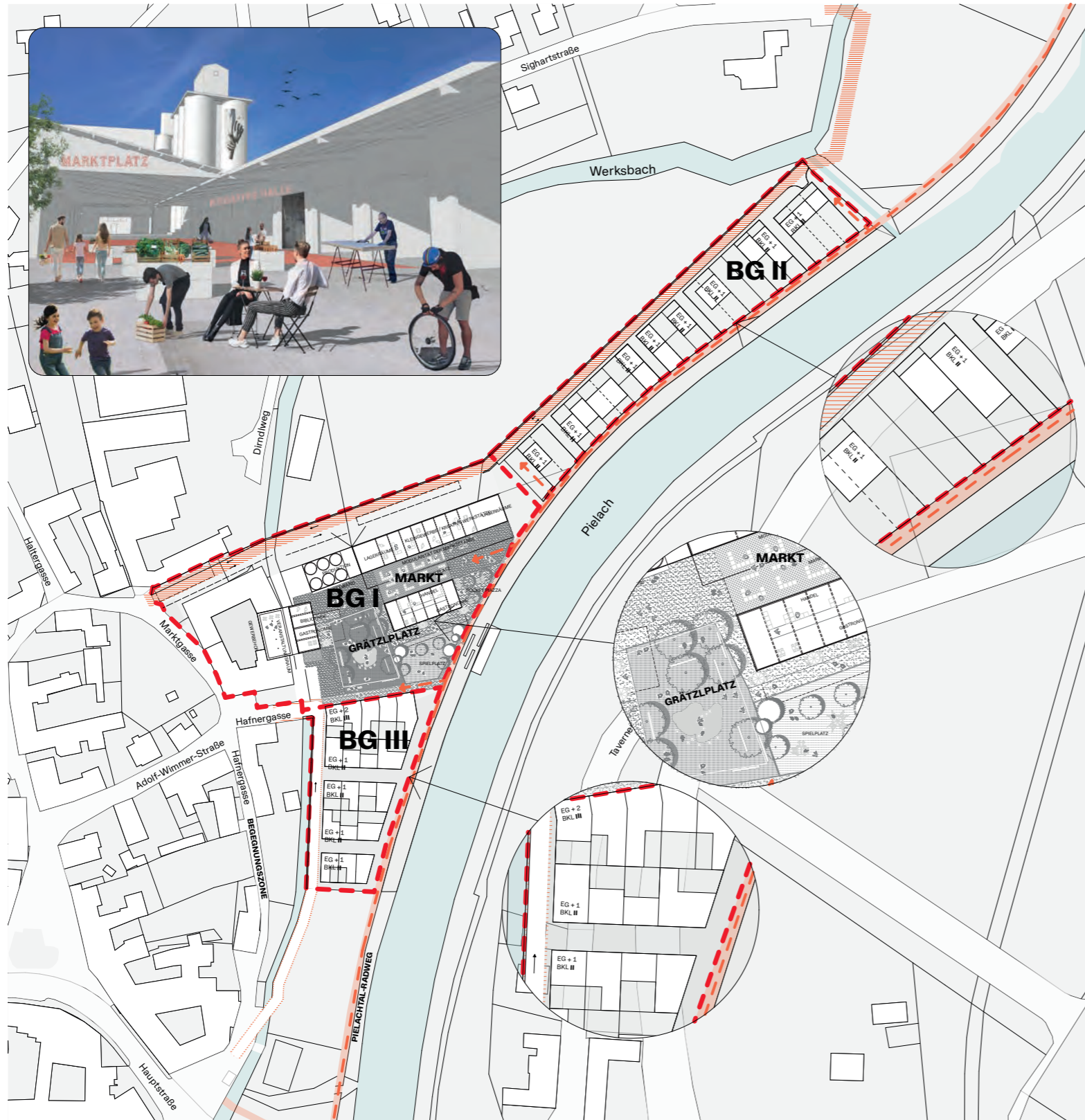
BAUPHASENPLAN

Funktionen und Nutzungen der Sockelzone

M 1:1.000

50 m





Funktionen und Nutzungen der Sockelzone

M 1:1.000


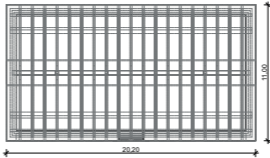


50 m



KUNSTMÜHLE

1898 errichtet

Steckbrief:
ca. 220 m² bebaute Fläche
ca. 890 m² BGF
ca. 760 m² Nutzfläche
bisherige Nutzung: Produktion
Gebäudesubstanz: in gutem Zustand

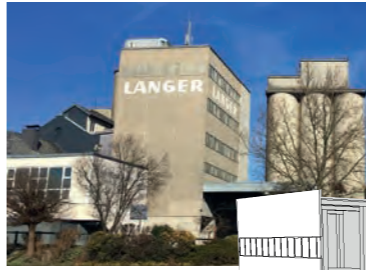

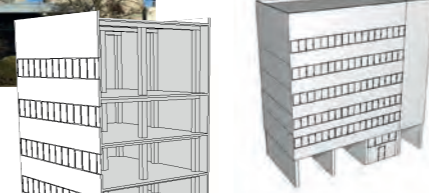






Sozio-kulturell

MISCHANLAGE

1977 errichtet

Steckbrief:
ca. 215 m² bebaute Fläche
ca. 1.290 m² BGF
ca. 1.015 m² Nutzfläche
bisherige Nutzung: Produktion
Gebäudesubstanz: in gutem Zustand


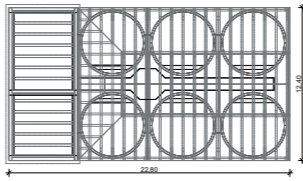
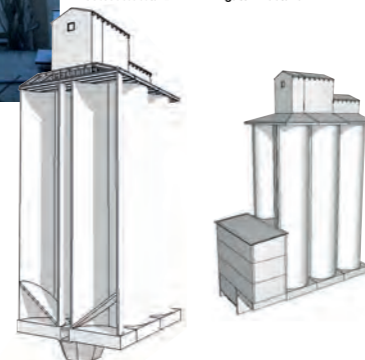






Co-Working

SIL0 70

1970 errichtet

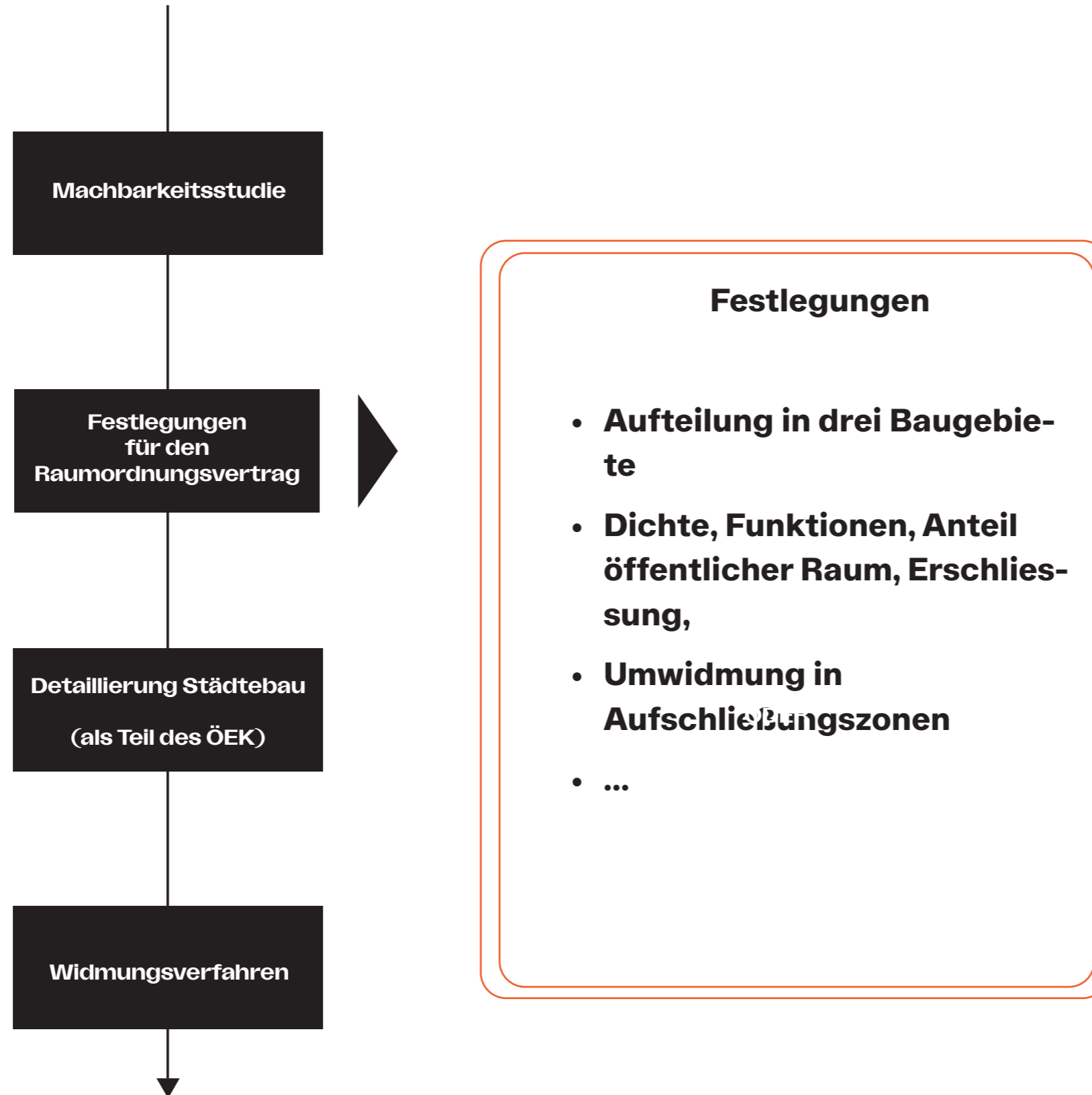
Steckbrief:
ca. 285 m² bebaute Fläche
ca. 640 m² BGF
ca. 210 m² Nutzfläche
ca. 2.980 m³ Kubatur
bisherige Nutzung: Lager
Gebäudesubstanz: in gutem Zustand

Indoor Pilz-Zucht

Bestandsaufnahme und Szenarien der Entwicklung

V Empfehlungen





Gebietsgezogene Planung (Städtebau)

- **Planerisches
Nachnutzungsverfahren**
ODER
- **Kooperatives
Nachnutzungsverfahren**
ODER
- **Direktbeauftragung
städtebaul. Entwurf**

Empfehlung:

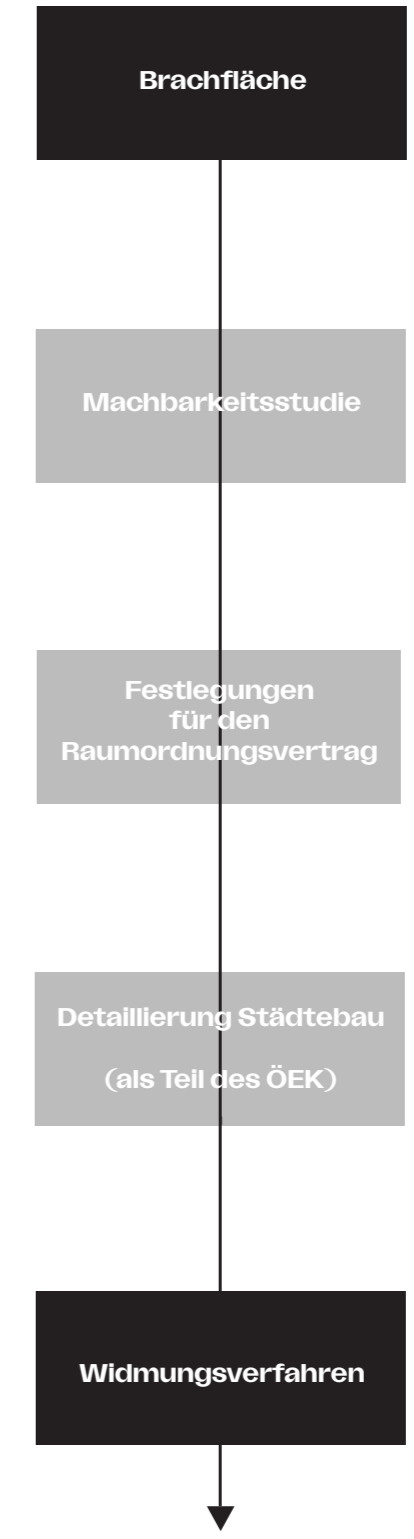
Städtebauliches Verfahren

alternativ:

**Städtebauliche Vertiefung
in kooperativem Dialog**

BEITRAG DER ZIVILEN PLANUNG ZUR AKTUELLEN RESSOURCEN-DEBATTE

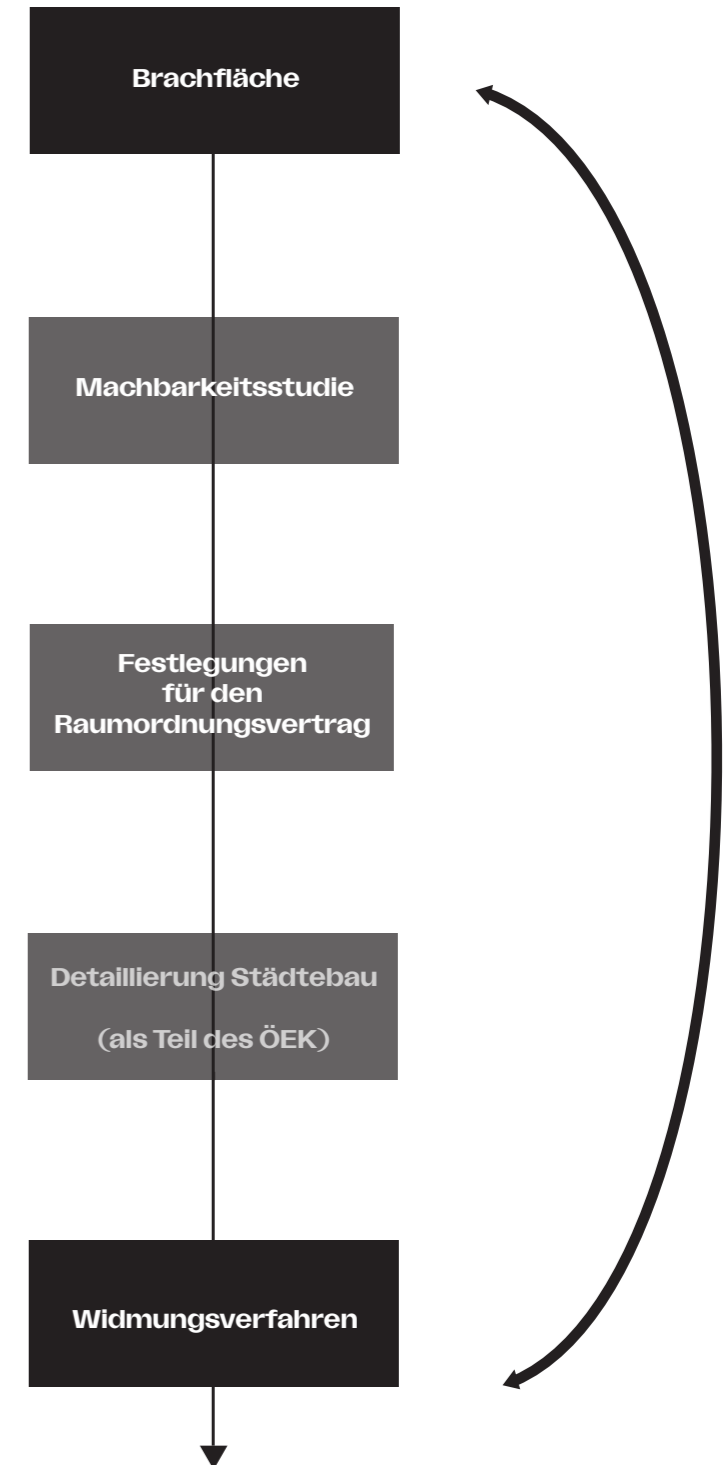
BEITRAG DER ZIVILEN PLANUNG



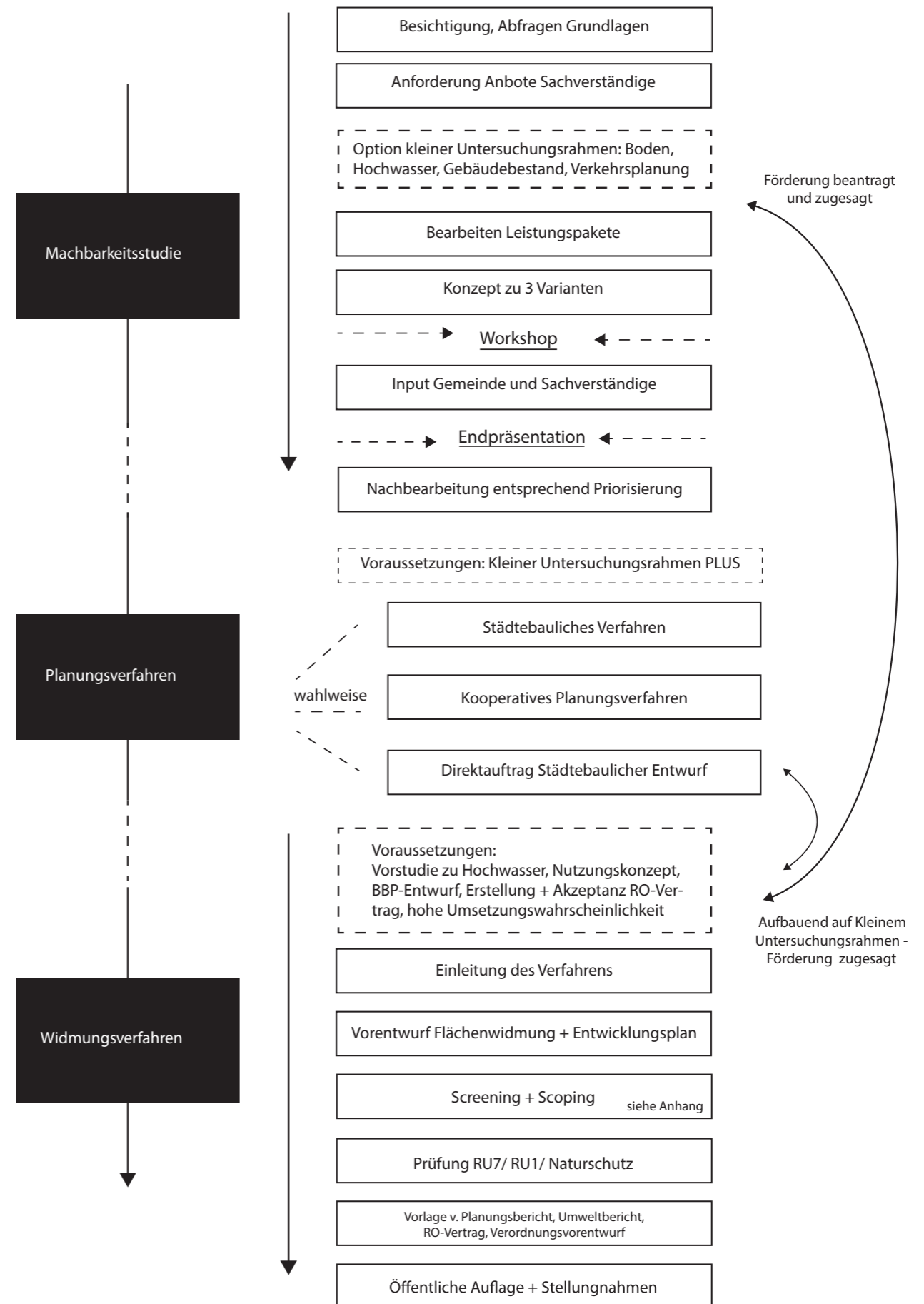
BEITRAG DER ZIVILEN PLANUNG

Flächenrecycling aus der Sicht der Planung

Ökonomische und Ökologische Agenden werden ergänzt um die qualitätssichernden Instrumente der zivilen Planung.



BEITRAG DER ZIVILEN PLANUNG



BEITRAG DER ZIVILEN PLANUNG

Governance - Steuerung für das Allgemeinwohl

- Empowerment der Gemeinden (Einsatz Steuerungsinstrumente)
- Interdisziplinarität der Fachkräfte (Einbeziehung ExpertInnenpool und Gutachten)
- Vorstellung und Benefits Verfahrensinstrumente (Entwicklungs-, Planungs-, Verwertungsverfahren)

Funktionen - Vielfalt und Lebendigkeit

- Analyse: Potenzial der Fläche bezogen auf Entwicklungsziele der Gemeinde als Gesamtes Unter Einbeziehung ExpertInnenpool u Gutachten
- Differenzierung: Szenarien der Entwicklung (aus ziviltechnischer Sicht der Planung) mit Varianten zu Verkehr, Funktionen, Dichte und Gliedrigkeit der Bebauung, Erhalt und Neubau, weitere infrastrukturelle und räumliche Konzeptionen
- Integration in Ortsbild, dabei Nutzungsmix und Maßnahmensetzungen für Vielfalt, Belebung
- Balance aus Bebauung - öffentlicher Raum - Freiraum

Genius Loci - Identitäten wahren

- Langer Mühle als „Landmark“
- Bestand z.T. bewahren und entwickeln
- Konzepte und Beispielungen dafür
- entwickeln

Schönheit - stimmungsvolle Wirkung auf den Betrachter

- Hat der Ort eine ästhetische, räumliche und stimmungsvolle Wirkung auf die Betrachtenden?
- Trägt die Schönheit des Ortes zum Wohlbefinden und zur Lebenszufriedenheit der Menschen bei?
- Fühlen sich die Menschen an dem Ort wohl?

Vermittlung: Expertise und Beteiligung

- Einbeziehung Gemeinde und Stakeholder Workshops und Feed back mit Gemeinde, Ortsplaner, ehemalige Mühlbetreiber
- Einbeziehung und Konsulenz FachplanerInnen, Gutachten

Nachhaltigkeit - ökonomisch/sozial, ökologisch/räumlich

- Synergiebildung über strukturelle und räumliche Verteilung und Gestaltung

Empfehlungen:

An die Gemeinden

- Beratung durch interdisziplinäre (Planungs-)Expertise
- Einsatz qualitätssichernder Verfahren der Planung
- Kontinuität der Planung über alle Maßstäbe

An die Ministerien, Landesregierungen

- Ergänzung der formellen Planung (Umwidmungen, Bebauungspläne) um die Budgetierung und Integration der qualitätssichernden Instrumente und Verfahren der informellen Planung

Leitende Gemeindevertreter:

Bürgermeister DI (FH) Rainer Handfinger
Robert Lurger (Amtsleitung)

KonsulentInnen Fachplanung:

Dipl.-Ing. Dr. techn. Herbert Schedlmayer (Ortsplaner)
Christoph Schipany, Dipl.-Ing. (Verkehrsplanung)
Ing. Johann Vonwald (Statiker, Gebäudesubstanz)
Georg Zeleny, Dipl.-Ing. (Hochwasser, Kulturtechnik)
Dominik Schöfer, Dipl.-Ing. (Bodenuntersuchungen)
Dipl. -Ing. Jochen Schmid (Verfahrensbüro, Raumplanung)
SI Landschaft (Landschaftplanung)

Team **skstadtplanung&architektur**

Stadtpl. und Arch. **Susan Kraupp**
(Orts- und Stadtplanung, Städtebau, Architektur)
DI Kathrin Rundel, Projektleitung
(Raumplanung, Landschaft)
MArch. Christiane Irxenmayer (Städtebau, Architektur)
Weitere Mitarbeit:
DI (FH) Thomas Tilp, (Architektur, Sanierung)
Mag.Arch.Thomas Osterwinter (Architektur, Neubau)

DANK ALLEN EXPERTINNEN UND GUTACHTERINNEN.

**Ganz BESONDERER DANK AN DIE PROJEKTLEITERIN
KATHRIN RUNDEL, Raum- und Landschaftsplanerin in unserem
Team**

**UND DER ENGAGIERTEN UNTERSTÜTZUNG UND BEAUF-
TRAGUNG VON SEITEN DER GEMEINDE OBER GRAFENDORF,
vertreten durch den Bürgermeister, Herr Dipl. Ing. Handfinger
und dem Amtsleiter Robert Lurger.**

Danke für Ihre Aufmerksamkeit.

Anhang

ZT-Büro

skstadtplanung&architektur
mag. arch. susan kraupp (ceo)
staatlich befugte u beeidete ziviltechnikerin
1060 wien-mariahilferstrasse 93/1/14
tel: +43(0) 676/7350134
e-mail: office@skstadtplanung.at
www.skstadtplanung.at

dozentin/assistantprofessor
institute of urbanism, tu graz
forschung situiert an der eth zürich:

"Formation of a New Discipline.
Discourse and Development of Modern
City Planning (Vienna 1770-1914)"

... ist ein Büro für Orts- und Stadtplanung und Architektur mit ZT-Befugnis. Wir bieten Konsulenz und Instrumente für gebietsbezogene Planung und den Städtebau, sowie neue Finanzierungs- und Projektentwicklungsmodelle für den Wohnbau und Architektur.

Wir beraten Bundesministerien und Landesregierungen, planen für Städte und Gemeinden, Baugruppen und Bauträger und kooperieren mit Universitäten und Förderstellen.

Unser Fokus liegt auf forschungsnaher Expertise in Städtebau, Orts- und Stadtplanung und der Schaffung von kulturellem und sozialem Mehrwert im Wohnbau durch den Einsatz innovativer und maßgeschneiderter Entwicklungs- und Finanzierungsmodelle.

FÖRDERUNG

**PILOTPROJEKT GEFÖRDERT DURCH DAS
FÖRDERPROGRAMM "FLÄCHENRECYCLING"
des Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt,
Energie, Mobilität, Innovation und Technologie**


BASIS: Forschungs- und Modellevorhaben
"Pilotinstrument Land" in Kooperation mit
Johanna Digruber, Hardecor Architektur.
Teil-gefördert durch das BMKÖS, dem Bundes-
ministerium für Kunst und öffentlichen Dienst.

Das Forschungs- und Modellevorhaben, inklusive Konzepte und Modelle wurden von Susan Kraupp (skstadtplanung&architektur) und Johanna Digruber (HARDDECOR architektur) gemeinsam als ARGE Pilotinstrument Land ins Leben gerufen und von der BMKÖS, Bundesministerium für Kunst und öffentlichem Dienst in der Initiierungsphase als Teil-Förderung unterstützt.

Während in dieser forschungsfokussierten Phase gemeinsam als Arge die Struktur und Modelle, Instrumente und Konzepte entwickelt wurden, werden diese anschliessend individuell von den jeweiligen Büros und maßgeschneidert auf kooperierende Gemeinden weiterentwickelt und als Pilotprojekte in die Umsetzungsphase überführt.

Vom BMK gefördert und wiederholt als Vorzeigeprojekt vorgestellt:

brachflächen
dialog

 Bundesministerium
Klimaschutz, Umwelt,
Energie, Mobilität,
Innovation und Technologie

Geförderte Projekte

Bereits im ersten Jahr wurden **vielfältige Projekte** gefördert, etwa die **ehemalige Getreidemühle Langer in Obergrafendorf (NÖ)** und das **ehemalige Sägewerk in Gaflenz (OÖ)**.



Ehemalige Getreidemühle Langer in
Obergrafendorf (NÖ)



Ehemaliges Sägewerk in Gaflenz (OÖ)

Beide Standorte zeigen mit ihrer Wiedernutzung hohes Potenzial für die **örtliche Innenentwicklung** und **Belebung des ländlichen Raumes**.