

Informationsunterlage zur Pressekonferenz von **Bürgermeister Klaus Luger** und **Infrastrukturreferent Stadtrat Markus Hein** zum Thema **„Arbeitsplatz-Potenzialanalyse für den Linzer Süden“** am Montag, 19. Juni 2017, 10.30 Uhr, im Alten Rathaus, Hauptplatz 1, Zimmer 105, 1. Stock.

Arbeitsplatz-Potenzialanalyse für den Linzer Süden

Siedlungserweiterung und Umnutzung im Bauland südlich der Traun

Soll das Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ im Linzer Süden umgesetzt werden, so sind Gewerbeflächen zukünftig bei Siedlungserweiterungen besser zu berücksichtigen. Auch bei bestehenden Baulandwidmungen ist durch Umnutzungen korrigierend einzugreifen. Linz benötigt mehr Arbeitsplätze im Süden, um den modernen, stadtentwicklerischen Herausforderungen zeitgemäß zu begegnen und auch die verkehrliche Belastung durch innerstädtischen PendlerInnen-Verkehr zu reduzieren.

„Linz ist für viele Klein-, Mittel- und Großbetriebe ein attraktiver Wirtschaftsstandort. Auch für die Zukunft gilt es, genügend Raum für Firmen zur Verfügung zu stellen. Neben einer regen Bautätigkeit bei Büro- und Geschäftsflächen, vor allem in der Innenstadt, brauchen wir auch Flächen für Betriebshallen und Firmenzentren. Es ist notwendig, geeignete Flächen bereitstellen zu können. Eine vorausschauende Planung nutzt nicht nur der Stadt Linz und den Betrieben, sondern vor allem den Beschäftigten. Linz soll auch in Zukunft Arbeitsplatzmotor von Oberösterreich und wirtschaftliches Rückgrat Österreichs sein“, erklärt Bürgermeister Klaus Luger.

„Während das Leitbild ‚Stadt der kurzen Wege‘ bereits beim kooperativen Verfahren in Ebelsberg durch Schaffung entsprechender Gewerbeflächen berücksichtigt wurde, ist auch bei bestehenden Wohnbauwidmungen unbedingt korrigierend einzugreifen. Wir brauchen mehr Arbeitsplätze im Linzer Süden, um damit auch die verkehrliche Belastung in der Inneren Stadt zu reduzieren. Nach dem Ergebnis der Vorprüfung ‚Flächen für Arbeitsplätze südlich der Traun‘ müssen nun gegebenen-

falls die planerischen Ziele im derzeit gültigen Örtlichen Entwicklungskonzept überdacht und geändert werden. Die Ansiedlung von innovativen Betrieben lässt sich aber nicht alleine durch Umwidmungen von neuen Flächen erzwingen, es bedarf nun eines koordinierten Vorgehens, um festzulegen, wie diese Flächen aktiviert und mit innovativen Betrieben besiedelt werden können“, sagt Infrastrukturreferent Markus Hein.



Abbildung 1: Für eine sinnvolle Verteilung von Unternehmen über das ganze Stadtgebiet ist es wichtig, die vorhandenen Potenziale im Linzer Süden optimal zu nutzen. (Foto: PTU//Pertlwieser)

Ausgangssituation

Linz südlich der Traun, das sind die Stadtteile Ebelsberg und Pichling, hatte bei der jüngsten Arbeitsstättenzählung 2011 exakt **18.137 EinwohnerInnen**. Von diesen 18.137 EinwohnerInnen sind **9.126 erwerbstätig** (Registerzählung 2011). Die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort beträgt in diesem Bereich **3.346**. Mit 1. Jänner 2016 stieg die Zahl der EinwohnerInnen mittlerweile auf **18.575**.

Daraus ergibt sich für die große Mehrheit der Erwerbstätigen die Notwendigkeit, zu Arbeitsstätten in anderen Stadtteilen oder in Nachbargemeinden zu

pendeln. Zudem ist Linz auch in den Umlandgemeinden als Arbeitsort sehr gefragt, so dass viele ArbeitnehmerInnen von außerhalb ihrer Beschäftigung in der Stadt nachgehen. Der Großteil der Linzer Arbeitsplätze konzentriert sich allerdings nördlich der Traun.

Es muss daher gelingen, die Linzer Arbeitsplätze besser über das Stadtgebiet zu verteilen, wenn Linz als Wohn-, aber auch als Wirtschaftsstandort weiterhin attraktiv bleiben will. Anderenfalls ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrssituation, insbesondere im Stadtteilzentrum Ebelsberg und auf der Umfahrung Ebelsberg, weiter zuspitzen wird. Durch Schaffung neuer Arbeitsstätten können in Folge (innerstädtische) PendlerInnen-Ströme in Richtung Innere Stadt reduziert werden.

Siedlungsentwicklung fordert Änderung der Planungsziele

Durch die laufenden oder geplanten Projekte ist in Ebelsberg und Pichling in den nächsten Jahren mit einem deutlichen Zuwachs an EinwohnerInnen zu rechnen, was die Stadt auch in Sachen Infrastruktur und Verkehr vor große Herausforderungen stellt. Beispielhaft ist hier etwa das Stadtentwicklungsprojekt (mehr als 330.000 Quadratmeter) auf dem Areal der ehemaligen Hiller-Kaserne und den angrenzenden Sommergründen zu nennen.

Das **Missverhältnis von EinwohnerInnen und Arbeitsplätzen** ist bereits jetzt erkennbar. Die Schaffung von Wohnraum auf „der grünen Wiese“, ohne auch die umliegende Infrastruktur zu verdichten, kann nicht der Weg der Zukunft sein. Dies gilt insbesondere, wenn keine Betriebe angesiedelt und damit Arbeitsplätze geschaffen werden.

Während das Leitbild „**Stadt der kurzen Wege**“ beim kooperativen Verfahren in **Ebelsberg** durch Schaffung entsprechender **Gewerbeflächen** berücksichtigt wurde, ist dies bei bestehenden Wohnbauwidmungen noch nicht der Fall.

Das Örtliche Entwicklungskonzept Linz Nr. 2 sieht als grundlegende Ziele eine kleinteilige Funktionsmischung sowie die Sicherung und Stärkung des Wirtschaftsstandortes mit der Vorsorge für die erforderlichen Betriebsflächen vor. Angesichts der fortschreitenden Siedlungsentwicklung im Linzer Süden sollen Flächen für Arbeitsplätze identifiziert und gegebenenfalls auch die bisherigen Planungsziele überdacht werden.

Schaffung neuer Arbeitsstätten muss im Fokus stehen

Bisher war das Thema „Arbeitsplätze“ stark auf die Schaffung neuer Betriebsbaugebiete fokussiert. Arbeitsstätten befinden sich aber nicht nur in Betriebsbaugebieten, sondern auch in Kerngebieten, gemischten Baugebieten, Gebieten für Geschäftsbauten und Sondergebieten. In einem ersten Schritt wurde daher erhoben, wie hoch die Beschäftigtenzahl pro Hektar in Linz in den einzelnen Widmungskategorien ist.

Grundlagen für die Berechnung der Beschäftigtendichte (Beschäftigte pro Hektar Bauland) bilden die Beschäftigtenzahlen der Arbeitsstättenzählung 2011 und der Flächenwidmungsplan-Linz Nr. 4.

Widmung	Durchschnittliche Beschäftigtenzahl/ha
Betriebsbaugebiet	50
Betriebsbaugebiet und eingeschränktes gemischtes Baugebiet	40
Industriegebiet	29
Kerngebiet	228
Kerngebiet und Sondergebiete des Baulandes	159
Wohngebiet	8

Quelle: Eigene Berechnungen, Arbeitsstättenzählung 2011 der Statistik Austria

Auswahl der Untersuchungsgebiete

In einem ersten Schritt wurden folgende Untersuchungsgebiete anhand der Infrastruktur, Lage zum/im Siedlungsraum und der Lage außerhalb von „Sperrzonen“ (regionale Grünzonen, Naturschutzgebiete) ausgewählt:

1. Ebelsberg südlich Kremsmünsterer Straße
2. Zentrum Ebelsberg – Kremsmünsterer Straße
3. Hillerstraße – Wiener Straße
4. Ennsfeld Ost
5. Rathfeldstraße B 1
6. Pichling B 1
7. ÖBB – Haltestelle Pichling
8. Südpark West
9. ÖBB – Haltestelle Ebelsberg

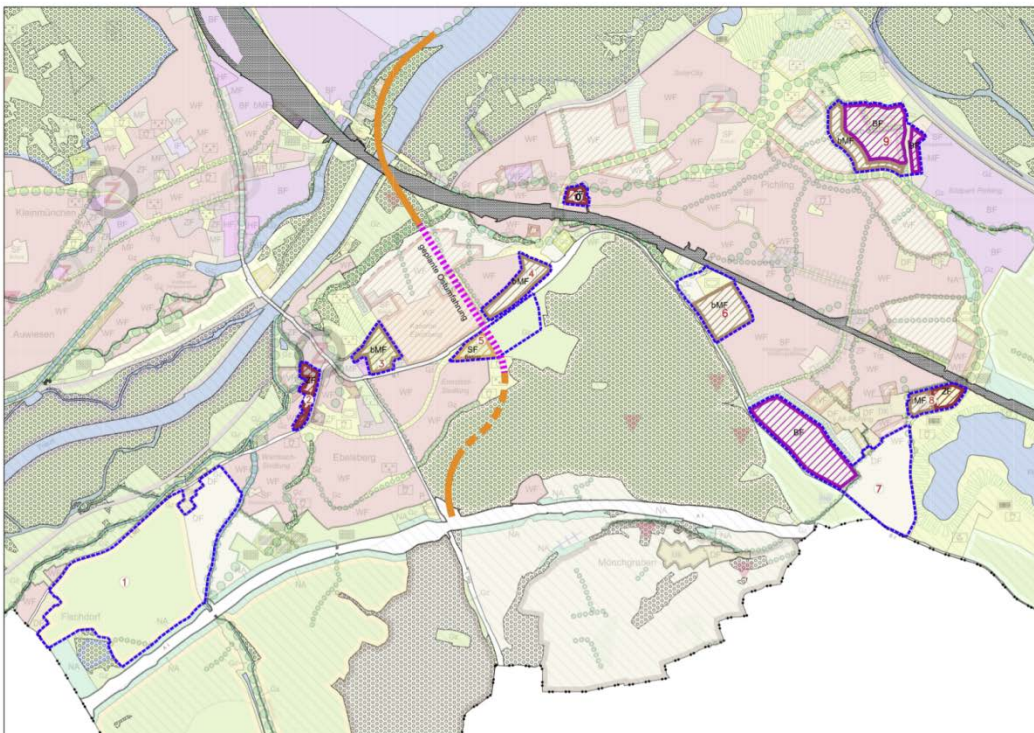


Abbildung 2: Übersichtsplan Arbeitsplätze im Linzer Süden

Beurteilung der Untersuchungsgebiete

Flächen für neue Arbeitsplätze können im Grünland durch **Siedlungserweiterungen** entstehen oder durch **Umnutzungen im Bauland**.

a) Siedlungserweiterungsflächen für Betriebe

Es werden Siedlungserweiterungsflächen für eine betriebliche Nutzung gesucht

- mit geeigneter Infrastruktur beziehungsweise ist ein allfälliges Infrastrukturerfordernis zu benennen;
- mit Nutzungsverträglichkeit zur angrenzenden Bestandsstruktur (vor allem beim Wohnen);
- in Abstimmung mit der Zentrenstruktur und leistungsfähigen öffentlichen Verkehrsmitteln;
- unter Berücksichtigung des Grüngürtels.

Dabei ist eine Umwidmung in Betriebsbaugebiet B, eingeschränktes gemischtes Baugebiet MB, Kerngebiet K mit 0 Prozent Wohnanteil, Geschäftsgebiete und gegebenenfalls Sondergebiete denkbar. Der Ausschluss der Wohnnutzung dient dazu die Flächen ausschließlich für Arbeitsplätze zu sichern, da im Linzer Süden, bezogen auf die EinwohnerInnen, zu wenig Arbeitsplätze vorhanden sind.

Bei Betriebsbaugebieten ist ein Abstand von 100 Metern zu Wohngebieten einzuhalten, denkbar ist auch ein „emissionsreduziertes“ Betriebsbaugebiet (Festlegung einer Schutz- und Pufferzone), sodass der Abstand auf 50 Meter reduziert werden könnte. Ein derartiges „emissionsreduziertes“ Betriebsbaugebiet ist im Linzer Stadtgebiet bisher noch nicht gewidmet geworden.

Eingeschränktes gemischtes Baugebiet kann direkt an die Wohngebiete angrenzend gewidmet werden. Hier ist auf die Sicherung der städtebaulichen Qualität durch Bebauungspläne zu achten.

b) Umnutzungen im Bauland

In den meisten Baulandwidmungs-Kategorien sind Arbeitsstätten mit Arbeitsplätzen zulässig, wenn auch eingeschränkt auf bestimmte Wirtschaftssektoren (zum Beispiel: Dienstleistung, Handel) oder auf umweltverträgliche Betriebe. Die im Linzer Süden am meisten verbreitete Widmung ist Bauland/Wohngebiet. Hier sind Arbeitsplätze nur untergeordnet und unter genau definierten Bedingungen zulässig.

Es wird daher bei den bestehenden Wohngebieten geprüft, ob Umnutzungen in „arbeitsplatzintensivere“ aber wohnumfeldverträgliche Widmungen, wie Kerngebiete, gemischte Baugebiete und gegebenenfalls Sondergebiete, möglich sind. Dabei können bestehende Wohngebiete mit geeigneter Infrastruktur und/oder mit vorhandenen Immissionsbelastungen in Betracht gezogen werden (Grundidee: Nutzungsmöglichkeiten erweitern, wohnumfeldverträgliche Arbeitsplätze zulassen).

Kerngebiete haben in der Regel hohe Arbeitsplatzdichten und sollten daher nur in Bereichen mit guter Infrastruktur, insbesondere S-Bahn und Straßenbahn, entstehen. Diese Bereiche sind das Stadtteilzentrum Ebelsberg mit seinen Erweiterungsbereichen, das im Örtlichen Entwicklungskonzept bereits festgelegte lokale Zentrum bei der Haltestelle Ebelsberg und das nun vorgeschlagene, neu zu schaffende lokale Zentrum bei der Haltestelle Pichling.

Ein besonderes Augenmerk wird in diesen Fällen einer neuen, zukünftigen Mischung von Wohnen und Arbeiten auf die städtebauliche Qualität und die Stadtgestaltung zu legen sein, um eine Akzeptanz der Bevölkerung für die Nutzungsmischung in den angrenzenden Wohngebieten zu erreichen.

Grundeigentumsverhältnisse – Flächenverfügbarkeit

Mit Ausnahme kleinerer Teilflächen im Eigentum der Stadt Linz sind die **Grundstücke in den Untersuchungsgebieten in privater Hand**. Die tatsächliche **Verfügbarkeit** dieser Grundstücke ist von **EigentümerInnen-Interessen** und ihrer Bereitschaft Raumordnungsverträge zu schließen abhängig.

Zusammenfassung der Untersuchungsgebiete mit Empfehlung

Nr.	Untersuchungsgebiet	Empfehlung
1.	Ebelsberg südl. Kremsmünsterer Str.	Landschaftliche Vorrangzone beibehalten
	Durchgehender, zusammenhängender Landschaftsraum, landschaftliche Vorrangzone für die Landwirtschaft, Randbereiche wegen angrenzender Wohngebiete und Europaschutzgebiet nicht als Betriebsbaugelände nutzbar, Erschließung nur durch die Wohngebiete von Ebelsberg und Freindorf, sonst teurer Straßenneubau erforderlich	
2.	Zentrum Ebelsberg – Kremsmünsterer Str.	Zentrumsfunktion
	Umwidmung in Kerngebiet, Beibehalten des gemischten Baugebietes, Verdichtung zulassen, Nachteile sind die teilweise kleinteilige Grundstücksstruktur und teilweise die Zufahrten über die Straßenbahntrasse	
3.	Hillerstraße – Wiener Str.	betriebliche Mischfunktion
	wohnumfeldverträgliche Betriebstypen erforderlich, Verkehrslösung erforderlich	
4.	Ennsfeld Ost	Sonderfunktion (HTL Standort ?)
	<u>Westlicher Teil:</u> gut geeignet (Gelände, Straßenbahn), wohnumfeldverträgliche Nutzung erforderlich, Einschränkung durch geplante Ostumfahrung; <u>Östlicher Teil:</u> wegen Hangsituation und fehlender Verkehrserschließung nicht für betriebliche Entwicklung geeignet	
5.	Rathfeldstraße B1	betriebliche Mischfunktion
	Grenzwertig wegen Erschließung (Höhenunterschied zu Knoten/ Kreuzung mit B1), wohnumfeldverträgliche Betriebstypen erforderlich	
6.	Pichling B1	West: betriebliche Erweiterungsfläche Ost: landwirtschaftliche Funktion beibehalten
	<u>Westlicher Teil:</u> bereits im ÖEK festgelegt als betriebliche Erweiterungsfläche, zuerst Nutzung des Westteiles <u>Östlicher Teil:</u> Freihalten des Landschaftsraumes Pichlinger See Hochwasserschutzprojekt Mönchgrabenbach erforderlich	
7.	ÖBB – Haltestelle Pichling	Zentrumsfunktion und Mischfunktion
	Hochrangiger ÖV- Anschluss, Ausbau geplant	
8.	Südpark West	betriebliche Erweiterungsfläche (betriebliche Mischfunktion in den Randbereichen)
	Einzig große betriebliche Erweiterungsfläche (außer an B1), Außenerschließung über Südparkstraße vorhanden, eben, teilweise im Eigentum der Stadt Linz	
9.	ÖBB – Haltestelle Ebelsberg	Zentrumsfunktion
	Hochrangige ÖV Anbindung, sehr gute Lage, nur mehr kleine Fläche	

Flächen mit möglicher Anzahl von Arbeitsplätzen

Insgesamt enthält dieser Entwurf rund **56 Hektar Fläche für neue Arbeitsstandorte**, wobei **53 Hektar auf Siedlungserweiterungsflächen** (bisher Grünland oder unbebaut) und **3,5 Hektar auf Umnutzungsflächen** (bebautes Bauland) entfallen. Zur Abschätzung der Arbeitsplatzanzahl wurde eine Beschäftigendichte von 50 Beschäftigten/Hektar bei betrieblicher und bei Mischfunktion, von 100 Beschäftigten/Hektar bei der Sonderfunktion und von 150 Beschäftigten/Hektar bei der Zentrumsfunktion angenommen. Insgesamt ergibt das ein Gesamtpotenzial von mehr als **3.500 Arbeitsplätzen**

Nr.	Gebiet	Funktion	Fläche in m ²	Arbeitsplatzanzahl (Schätzung)
1.	Ebelsberg Gottschalling	-	-	-
2.	Zentrum Ebelsberg – Kremsmünsterer Straße	Zentrumsfunktion	25.334	380
3.	Hiller Straße – Wiener Straße	Betriebliche Mischfunktion	51.384	257
4.	Ennsfeld Ost	Sonderfunktion	23.812	238
5.	Rathfeldstraße B 1	Betriebliche Mischfunktion	70.222	351
6.	Pichling B 1	Betriebliche Funktion	137.851	689
7.	ÖBB – Haltestelle Pichling	Zentrumsfunktion	21.709	326
		Betriebliche Mischfunktion	17.947	90
8.	Südpark West	Betriebliche Funktion	104.846	524
		Betriebliche Funktion	8.958	45
		Betriebliche Mischfunktion	49.284	246
9.	ÖBB – Haltestelle Ebelsberg	Zentrumsfunktion	12.970	195
	Summe		524.317	3.340

Rückfrage: Büro Stadtrat Hein: *Ulrich Püschel +43(0)732/7070/2117*