

# Demo: Potenzialidentifikation für Wohnbauträger

Zentrum Alpines Bauen



Research Studios Austria  
iSPACE.SmartSettlementSystems

## Bauland

### Wohnbauland

unbebaut

<1500 m<sup>2</sup>  
>1500 m<sup>2</sup>

bebaut

mit Nachverdichtungspotenzial (statistisch)

1-9 WE  
≥10 WE

Typologie (geometrisch)

Selbständiger Zubau  
Lückenschluss  
Anbau  
Aufstockung

Einzelhandel

### Betriebsbauland

FW Handelsgrößbetriebe

überwiegend angrenzend an WBL

1-9 WE  
≥10 WE

Abb. 1: Modellierungsstruktur, Parameter und Typologie von Potenzialen mit spezifischer Eignung für sozialen Wohnbau

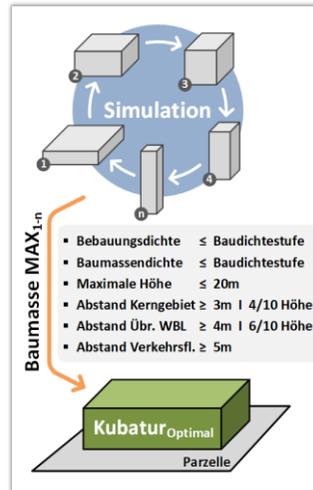


Abb. 2: Simulation der optimalen Grundstücksausnutzung unter kombinierter Berücksichtigung von maximalen Baudichten und Abstandsvorgaben

## Hintergrund

Der soziale Wohnbau hat besondere Anforderungen an Grundstücksgrößen, insbesondere hinsichtlich einer wirtschaftlichen Bebauung und förderrechtlichen Eignung. Da geeignete und mobilisierbare Baulandreserven knapp sind, rückt auch eine Nachverdichtung von Bestandsgebäuden oder eine Nutzungsüberlagerung von Handelsbetrieben immer mehr in den Vordergrund. Es braucht dabei eine valide und periodisch aktualisierbare Datengrundlage, die potenzielle Grundstücke, Nachverdichtungspotenziale oder mögliche Nutzungsüberlagerungen aufzeigt.

## Methode

iSPACE entwickelte im Rahmen des Zentrums Alpines Bauen einen prototypischen Ansatz, der automatisiert auf Grundlage digitaler Datengrundlagen Grundstücke, Nachverdichtungsoptionen und mögliche Nutzungsüberlagerungen identifiziert, die sich durch ihre Bebauungspotenziale für den sozialen Wohnbau eignen. Durch die Verschränkung mit Indikatoren zur ortsüblichen Bebauungsstruktur oder mit der Anzahl der EigentümerInnen lassen sich Hinweise auf Realisierungswahrscheinlichkeiten generieren.

## Ziel

- Parzellenscharfe Ermittlung von Baulandreserven mit spezieller Eignung für Wohnbauträger im Widmungsbestand
- Identifikation von Möglichkeiten zur Nutzungsüberlagerung von Handelsbetrieben und Nachverdichtungsoptionen (z.B. Aufstockung)

## Innovation

- Parameterdefinition für die Eignung von sozialem Wohnbau
- Übertragbares, parametrisierbares GIS-Modell: Grundstück – Eigentümeranzahl – ortsübliche Bebauungsstruktur – Wohneinheiten

## Nutzen

- Lokalisierung & Quantifizierung von vorhandenen Wohnbaulandreserven mit spezifischer Eignung für gemeinnützigen Wohnbau
- Identifikation möglicher Nutzungsüberlagerungen für Wohnbau in den Kategorien Wohn- und Betriebsbauland
- Indikatoren für Realisierungswahrscheinlichkeit

## Demonstration

- Alpines Bauen Forschungs- und Transferzentrum
- Workshop: Transfer- und Abstimmungsworkshop mit Stakeholdern

## Publikation

- Gadocha, S., Prinz, T. & Spitzer, W. (2019): Räumliche Daten für die Mobilisierung von Nachverdichtungspotenzialen. In: AGIT – Journal für Angewandte Geoinformatik.
- Prinz, T., Spitzer, W. & Gadocha, S. (2020): Räumliche Indikatoren zur Nachverdichtung. Abstract und Präsentation. Münchner GI-Runde 2020.
- Prinz, T. (2020): GIS und Smart Settlement Systems sowie Mobilität der Zukunft. Präsentation. ADV-Konferenz GeoIT - Die gemeinsame digitale Erde.

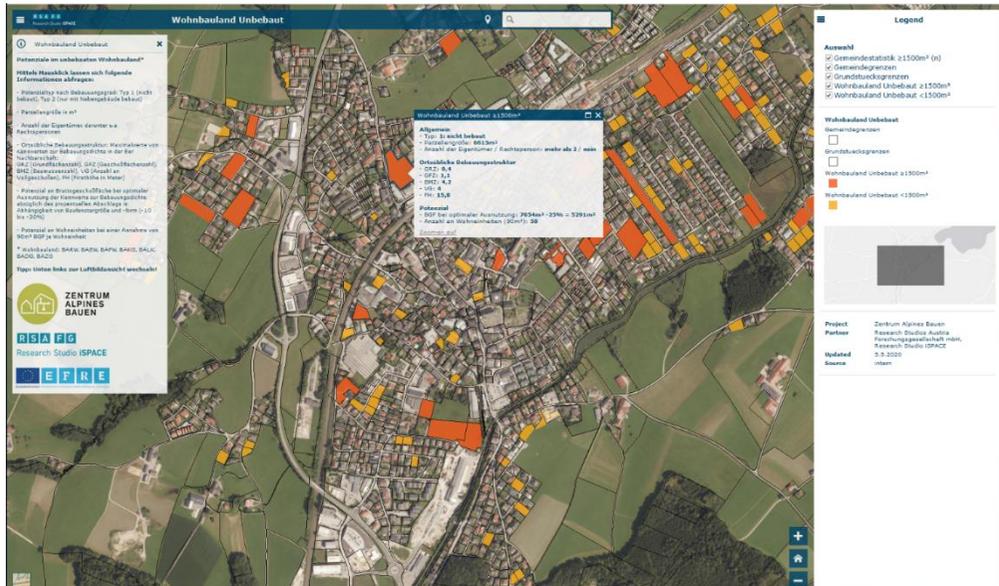


Abb. 3: Web-Map zur Bereitstellung und Abfrage der Baulandreserven und Nachverdichtungspotenziale

R S A F G

Research Studio iSPACE