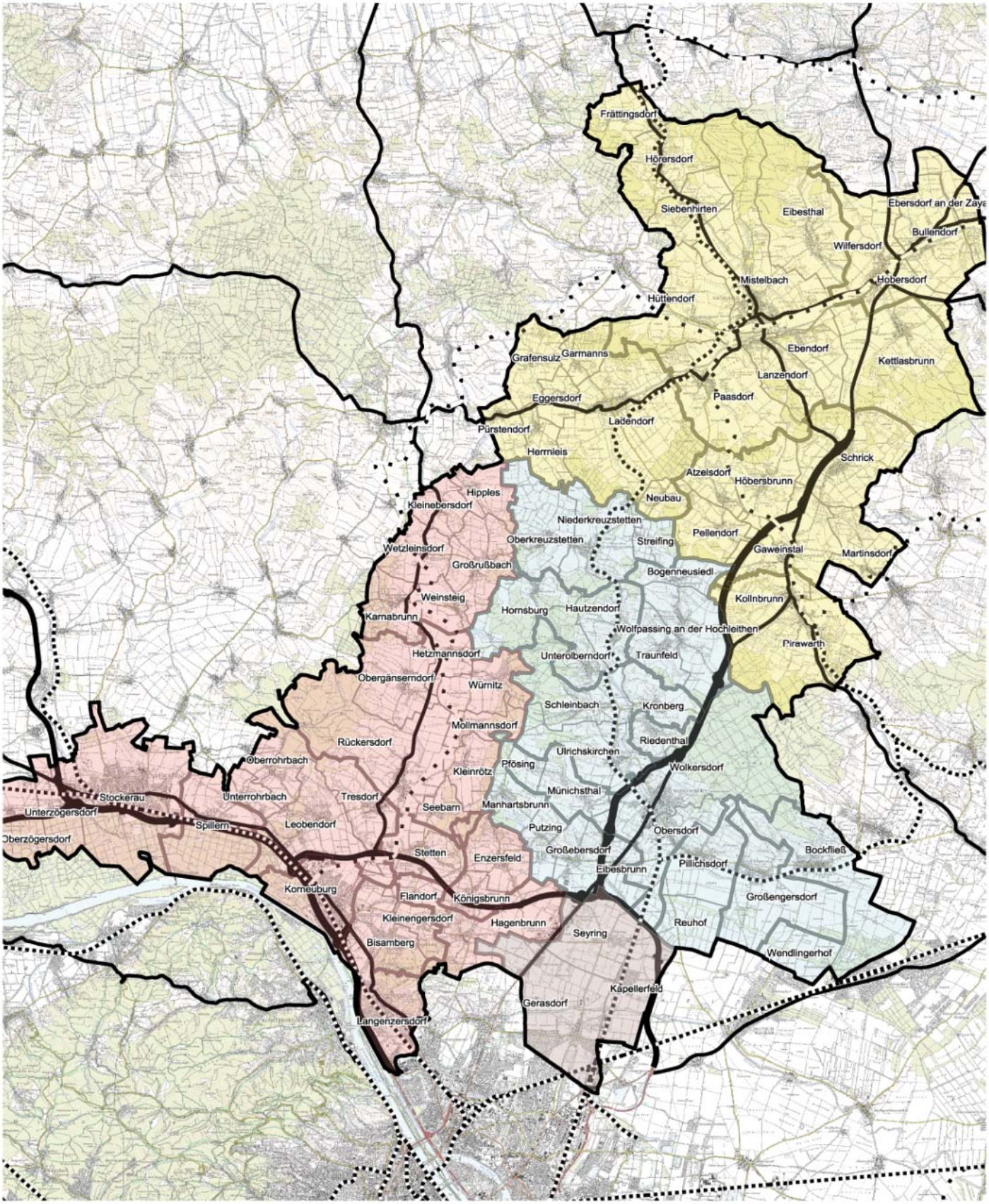
KURZFASSUNG
REGIONALE LEITPLANUNG NORDRAUM WIEN



TECHNISCHE UNIVERSITÄT WIEN
Vienna University of Technology

ARGE
Regionale Leitplanung
A5/S1/A22

Amt der NÖ Landesregierung -
Abt. Raumordnung und Regionalpolitik

REGIONAL MANAGEMENT NIEDERÖSTERREICH
Mit uns geht es aufwärts.

AuftraggeberIn:
Amt der Niederösterreichischen Landesregierung
Abt. Raumordnung und Regionalpolitik
Landhausplatz 1
3109 Sankt Pölten

ARGE „Regionale Leitplanung A5/S1/A22“
Hauptstraße 31
2225 Zistersdorf

Projektleitung – AuftraggeberIn:
Mag. Marianne VITOVEC
DI Ernst TRINGL

Bearbeitung Bietergemeinschaft TUWIMEC:

Projektleitung – Auftragnehmer:
DI Dr. Hannes SCHAFFER

mecca consulting
DI Dr. Hannes SCHAFFER
DI Katja ROSNER

Department für Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltplanung TU Wien
Ass. Prof. DI Dr. Thomas DILLINGER (Projektleitung TU)
Ass. Prof. DI Dr. Arthur KANONIER
Hon. Prof. DI Dr. Gerhard SCHIMAK

Wien, am 13.06.2013

DI Dr. Hannes Schaffer

Ingenieurbüro für Raum- und Landschaftsplanung
Unternehmensberatung | EDV Dienstleistungen

1130 Wien | Paul-Hörbiger-Weg 12a | Tel.: +43-1-526 51 88 | Fax: DW 11
office@mecca-consulting.at | www.mecca-consulting.at

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsprozess 3

2. Ausgangslage 3

3. Ansatzpunkte 5

3.1 Bauland und finanzielle Ressourcen sparen 5

3.2 An zentralen Orten dichter und stärker wachsen 6

3.3 Qualitativ hochwertig wohnen 8

3.4 Bauland mobilisieren 9

3.5 Betriebe kooperativ ansiedeln 9

3.6 Grünraum schätzen und schützen 12

4. Verankerung und Umsetzung 13

5. Zwischen Verbindlichkeit und Orientierung 14

1. PLANUNGSPROZESS

Die „Regionale Leitplanung“ erfolgt nach dem **Prinzip offener Informations- und Beteiligungsprozesse**. Zukünftige Herausforderungen werden gemeinsam, im regionalen Interesse und unter Berücksichtigung der Möglichkeiten aller Beteiligten bewältigt. Der Planungsprozess versteht sich als konstruktive, effiziente und zielorientierte Zusammenarbeit von **Land, Region und Gemeinden** im Bereich der Raumordnung und Regionalplanung. Die Kompetenzbündelung und der wechselseitige Diskurs kennzeichnen die gemeinsame Planung.

Die zentralen Themen der Regionalen Leitplanung Nordraum Wien sind die **Siedlungsentwicklung**, die **Betriebsgebietsentwicklung** sowie die Vernetzung von **Natur- und Landschaftsräumen**. In er vorliegenden „Kurzfassung“ sind strategische Überlegungen zur Entwicklung der Region festgehalten, auf denen die Maßnahmen der Regionalen Leitplanung fußen.

2. AUSGANGSLAGE

Die „Regionale Leitplanung Nordraum Wien“ soll die koordinierte Raumentwicklung entlang von A5, S1 und A22 sicherstellen. Die Projektregion gehört zu den **stärksten Wachstumsräumen** Österreichs.

Die Bevölkerungsentwicklung im Nordraum Wien verlief von 1981 bis 2011 sehr dynamisch. In diesem Zeitraum wurde ein Wachstum von plus 34% verzeichnet. Die Bevölkerungsprognose bis 2025 ist positiv, die Einwohnerzahl soll um **weitere 14%** steigen.

Insgesamt lebten 2011 rund 108.200 Menschen im Nordraum Wien. Die Bevölkerung verteilt sich ungleichmäßig auf die Gemeinden, wobei Pillichsdorf mit 1.093 EinwohnerInnen die bevölkerungsschwächste und Stockerau mit 15.500 EinwohnerInnen die bevölkerungsstärkste Gemeinde ist. Auch bei der Bebauungsdichte gibt es eine große Spannbreite, die Werte reichen von 17 EW/ha bis hin zu 73 EW/ha bebautem Wohnbauland.

Im Jahr 2025 sollen circa **15.000 Menschen mehr** im Nordraum Wien leben, insgesamt hat die Region dann 123.300 EinwohnerInnen. In Zukunft sollen die BewohnerInnen verstärkt in die gut versorgten und erreichbaren Orte gelenkt werden. Der Nordraum Wien strebt die Ziele der **strukturierten Stadtregion** an, in denen Zentren deutlich erkennbar sind, kleinere Orte ihre Identität bewahren, die Betriebsgebietsentwicklung geordnet verläuft und die Natur geschätzt und geschützt wird.

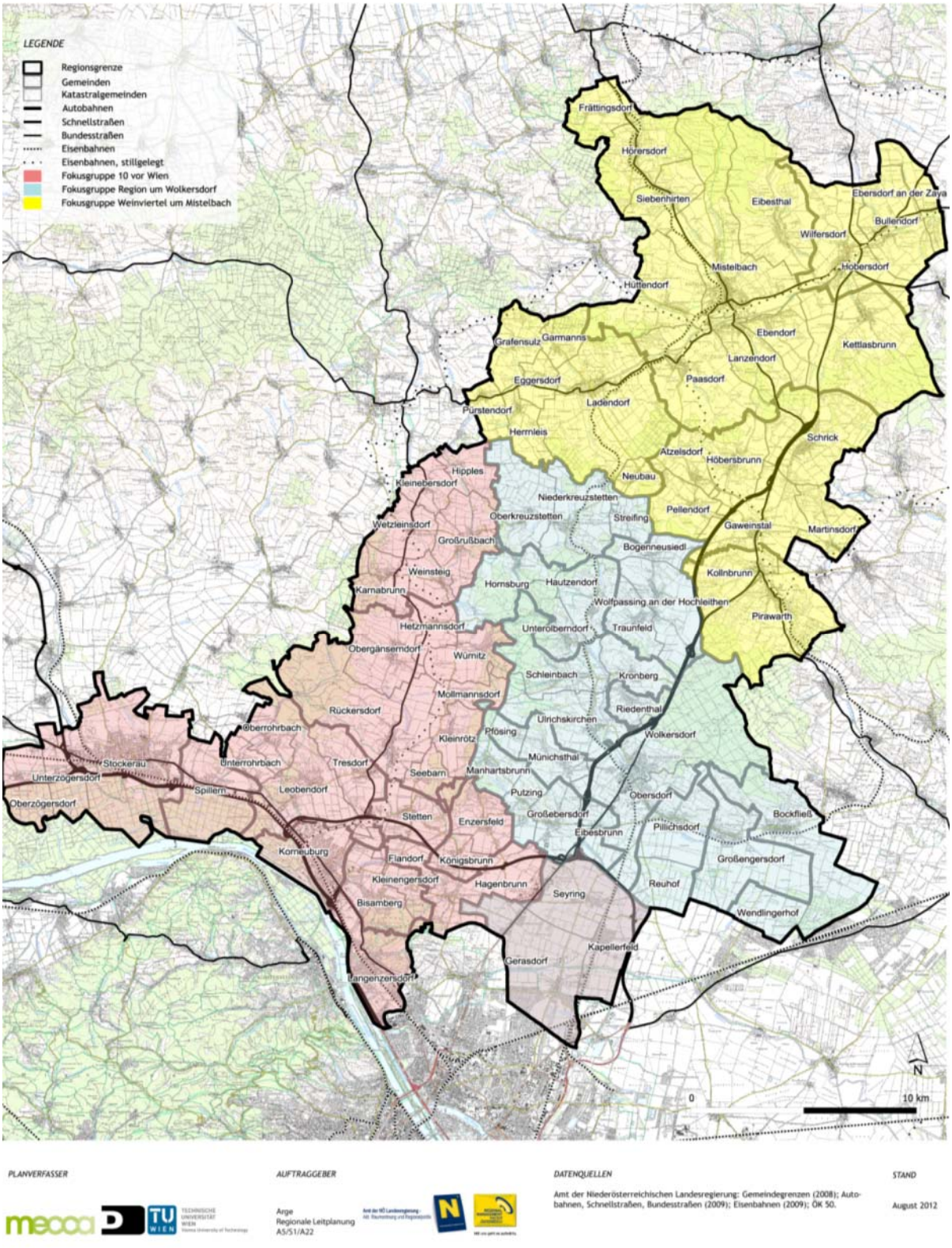


Abbildung 1: Regionsübersicht Nordraum Wien

3. ANSATZPUNKTE

3.1 BAULAND UND FINANZIELLE RESSOURCEN SPAREN

Zersiedelung und **Flächenverbrauch** nehmen durch das Bevölkerungswachstum stetig zu und sind Aspekte, die eine große Herausforderung der Region sein werden. In Zukunft soll die wertvolle Ressource „Boden“ noch effizienter genutzt werden, wichtige Naherholungsräume erhalten werden und die Orte als solche klar erkennbar bleiben.

Flächen, die heute nicht beansprucht werden, stehen in Zukunft als **Entwicklungsspielraum** zur Verfügung. Zudem zieht eine flächensparende Siedlungsentwicklung positive Effekte nach sich, die gesellschaftliche Dynamik im Ort steigt und das Verkehrsaufkommen in der Region sinkt.

Zudem unterscheiden sich die Erschließungs- und Erhaltungskosten je nach Standort innerhalb der Gemeinde und auf Grund der Bebauungsdichte beträchtlich. Die Erschließungskosten je Wohneinheit in zentraler Lage belaufen sich auf rund ein Viertel der Errichtungskosten einer Wohneinheit am neu zu erschließenden Siedlungsrand. Für eine Siedlung mit Mehrfamilienhäusern muss weniger als ein Drittel in die Erschließung investiert werden als für dieselbe Anzahl an Wohneinheiten in Einfamilienhäusern. Bei den Erhaltungskosten sind die Unterschiede in beiden Fällen noch gravierender. Je großzügiger und billiger das Baulandangebot ist, umso höher sind die mittel- bis langfristigen Kosten der Gemeinden.

Der Flächenverbrauch und die Kosten für Siedlungsentwicklung lassen sich reduzieren, indem **dichtere Wohnformen** eingesetzt und bereits gewidmete **Baulandreserven** bebaut werden. Werden die Zielsetzungen des Regionalen Entwicklungsleitbildes in punkto Dichte und Baulandmobilisierung erreicht, müssten bis 2025 in der gesamten Region nur 0,5 km² Wohnbauland neugewidmet werden.

Derzeit ist die Bebauungsform der Einfamilienhäuser vorherrschend, Bauland-Grundstücke ohne Bauzwang werden als rentable Geldanlage erkannt und bleiben ungenutzt. Folgt die Entwicklung den vorherrschenden Trends wären 2,7 km² an zusätzlichem Wohnbauland notwendig.

Das bedeutet: Mit der Strategie des Leitbildes werden 2,2 km² „ergespart“ und stehen somit als Entwicklungsspielraum für kommende Generationen zur Verfügung. Darüber hinaus werden die Kosten für Siedlungsentwicklung und Infrastrukturerhaltung stark reduziert.

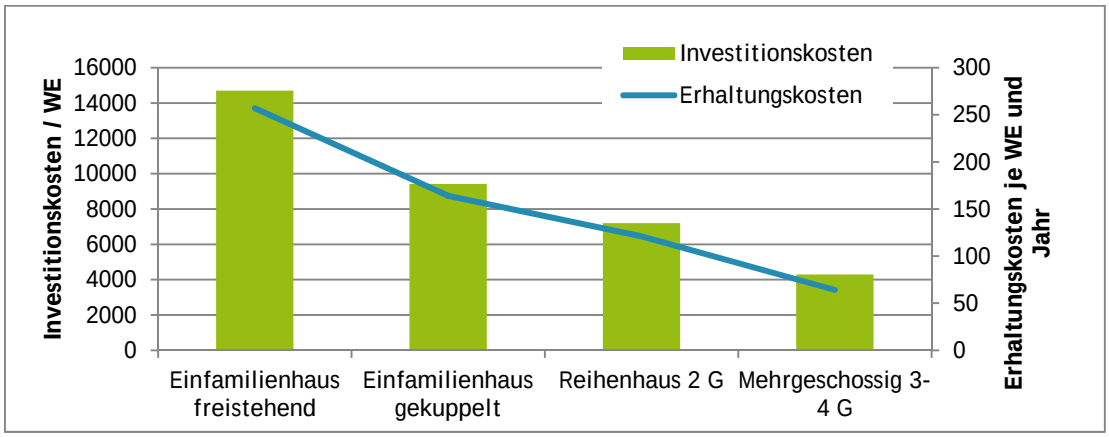


Abbildung 2: Investitions- und Erhaltungskosten je Wohneinheit in Euro[1]

[1] SIR: Infrastrukturkostenstudie Salzburg (2007)

3.2 AN ZENTRALEN ORTEN DICHTER UND STÄRKER WACHSEN

Zentrale Orte zeichnen sich durch eine **gute Ausstattung** mit Kindergärten, Schulen, Nahversorgern etc. sowie eine **gute Erreichbarkeit** im Öffentlichen und im Individualverkehr aus.

Diese Vorzüge sollen möglichst **vielen BewohnerInnen** der Region **zu Gute kommen**. Das bedeutet, dass das Wachstum in Zentralen Orten stärker sein soll als in Orten, die weniger gut ausgestattet oder erreichbar sind.

Zudem sollen die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Haltestellen des öffentlichen Verkehrs möglichst **fußläufig erreichbar** sein. Daher sind verdichtete Wohnformen im Einzugsbereich zentralörtlicher Einrichtungen anzustreben.

Das stärkere und dichtere Wachstum in Zentralen Orten garantiert nicht nur, dass viele BewohnerInnen von den vorhandenen Einrichtungen profitieren, sondern sorgt auch für eine **kritische Masse an Nachfragern**.

Die Orte des Nordraum Wiens wurden auf Grund der vorhandenen Einrichtungen und ihrer Erreichbarkeit in **drei Standortkategorien** eingeteilt: Regionale Schwerpunktzentren, Ergänzungszentren und Orte mit Eigenentwicklung. Regionale Schwerpunktzentren sollen dabei grundsätzlich stärker wachsen und sind dichter zu bebauen als Ergänzungszentren oder Orte mit Eigenentwicklung.

Folgende Zielwerte haben sich Land und Gemeinden bei der Siedlungsentwicklung gesetzt:

	Zielsetzungen nach Leitbild
Bevölkerungs-entwicklung	Bevölkerungszuwachs nach Standortkategorie: • 60% in Regionalen Schwerpunktzentren • 30% in Ergänzungszentren • 10% in Orten mit Eigenentwicklung
Mobilisierungsrate	1/3 der gewidmeten Reserven
Dichte	Zieldichte nach Standortkategorie, bezogen auf den Durchschnitt der Neu-, Zu- und Umbauten im Nettowohnbauland: • 80 EW/ha • 60 EW/ha • 40 EW/ha

Diese Zielwerte geben wie ein Kompass eine Richtung für die künftige Entwicklung vor. Jede Gemeinde hat unterschiedliche Möglichkeiten um Kurs zu halten.

Auf Grund der steigenden Bodenpreise wächst die Region automatisch dichter. Für private Bauvorhaben sind große Grundstücke nur mehr schwer finanzierbar, professionelle Immobilienentwickler sichern die Rentabilität von Bauvorhaben durch dichtere Wohnformen. Die Gemeinden des Nordraum Wiens möchten die **Qualität der Siedlungsentwicklungen** sicherstellen und bemühen sich Standards im Rahmen der örtlichen Raumplanung zu etablieren.

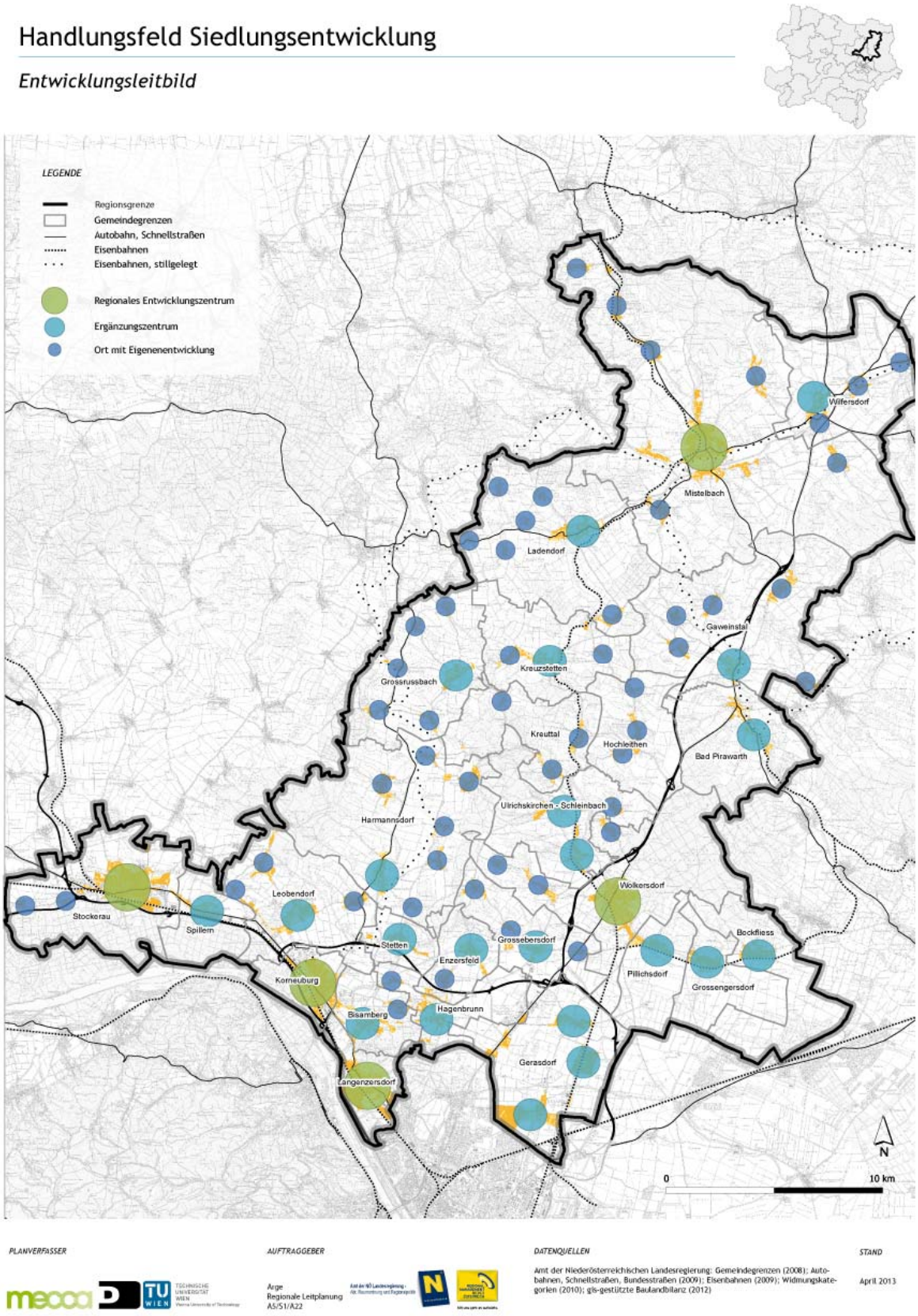


Abbildung 3: Standortkategorien Siedlungsentwicklung

3.3 QUALITATIV HOCHWERTIG WOHNEN

Die **Vorzüge von Einfamilienhäusern** (Privatsphäre, Außenräume, Nutzungsflexibilität etc.) lassen sich auch **in geschickt geplanten Mehrfamilienhäusern** umsetzen. Neben den Vorteilen, die durch die Räumlichkeiten entstehen, kann man so auch vom nachbarschaftlichen Zusammenleben profitieren. Bedenkt man die Zunahme der Singlehaushalte oder älteren, unterstützungsbedürftigen BewohnerInnen, scheint das Zusammenrücken besonders wichtig.

Der Einsatz dichterer Wohnformen bedeutet nicht, dass ausnahmslos mehrgeschoßige Siedlungen errichtet werden sollen. Vielerorts ist eine höhere Dichte bereits durch kleinere Grundstücksgrößen zu erreichen. Auch mit gekuppelten Bauweisen, Reihenhäusern oder alternativen Bauformen lassen sich hohe Wohndichten erreichen. Für jeden Standort und jede Lage muss eine geeignete, situationsgerechte Lösung gefunden werden.

Die **Nachfrage** nach Wohnraum **ist zunehmend differenziert**. Wohnungen liegen im Trend, nicht jeder möchte in ein Haus investieren oder einen Garten pflegen. Die Angebote sollen zu den Orten passend und der Nachfrage entsprechend vielseitig gestaltet werden.

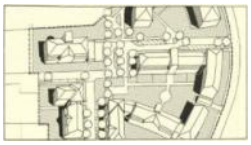
Schematische Darstellung	Beispiel aus der Region	Bebauungstyp und Dichtebeispiel
		Freistehende Einfamilienhäuser Beispiel: Eggersdorf, 30 EW/ha
		Gekuppelte Einfamilienhäuser Beispiel: Mistelbach, 75 EW/ha
		Zweigeschossige Reihenhäuser Beispiel: Eibesbrunn, 80 EW/ha
		Geschoßwohnbau Beispiel: Spillern, 200 EW/ha

Abbildung 4: Differenzierte Bebauungstypen und Dichten

Die Gemeinden des Nordraum Wiens und das Amt der NÖ Landesregierung wollen vor allem die **Qualität der Siedlungsentwicklung** sicherstellen. Maßnahmen wie ein Leitfaden zur Innenentwicklung, eine Beratung für Baukultur und Siedlungsentwicklung sowie Architekturwettbewerbe können diese Zielsetzung unterstützen.

3.4 BAULAND MOBILISIEREN

Knapp ein Viertel (22% oder 9,4 km²) des gewidmeten Wohnbaulandes im Nordraum Wien ist unbebaut. Die Gemeinden haben zuerst Grundstücke in besonders geeigneten Lagen als Wohnbauland gewidmet. Wenn diese nicht bebaut werden und die Nachfrage nach Wohnbauland trotzdem steigt, werden zusätzliche Flächen gewidmet, diesmal in weniger zentralen Lagen. Dadurch verlagert sich die Siedlungsentwicklung in Bereiche, die weniger geeignet sind, als jene in denen die Entwicklung ursprünglich geplant war. Auch leer stehende Gebäude bergen Potential zur Siedlungsentwicklung in guten Lagen gemäß den Zielen des Leitbilds.

Allein die Ausweisung von Bauland im Flächenwidmungsplan hat nicht zur Folge, dass die Liegenschaften auch tatsächlich verwendet werden. Die Umsetzung der planungsrechtlichen Vorgaben des Flächenwidmungsplanes obliegt grundsätzlich dem Grundeigentümer, der zumindest nach der bisherigen Raumplanungssystematik – den Zeitpunkt der widmungskonformen Verwendung seine Liegenschaft selbständig wählen kann.

Grundstücke bleiben oftmals unbebaut oder unbenutzt, wenn sie als langfristige Investition gesehen werden. Durch diese Vorgehensweise profitieren nur Einzelne und Investoren. Die Siedlungsstruktur – welche das Zusammenleben der gesamten Ortschaft beeinflusst – wird jedoch negativ beeinflusst. Es entstehen Baulücken, leere Ortskerne und verstreute, flächenintensive und kostspielige Siedlungsstrukturen.

Diese Reserven, und auch leer stehende Gebäude in zentralen und gut ausgestatteten Lagen, bergen Potenzial zur Siedlungsentwicklung an dafür geeigneten Standorten gemäß den Zielen des Leitbildes. Um dieses Potenzial nutzen zu können, bemühen sich die Gemeinden des Nordraum Wiens, unbebaute oder unbenutzte Baugrundstücke ihrer **zugedachten Nutzung** zuzuführen.

Die Baulandüberhänge sind Altlasten, an die Gemeinden erschwert herankommen. Dazu sind wirksame **Instrumente zur Baulandmobilisierung** und ein Baulandfonds gefordert. Auch die Einrichtung eines Flächenmanagements ist angedacht.

Widmungsänderungen und die Festlegung erhöhter Bebauungsmöglichkeiten steigern die potenziellen Grundstückspreise und schaffen damit einen **Anreiz zum Verkauf** (bei entsprechenden Angeboten).

3.5 BETRIEBE KOOPERATIV ANSIEDELN

Die Kooperation unter Betriebsgebieten wird zur Notwendigkeit, wenn sich die Gemeinden durch die Konkurrenz gegenseitig schaden. **Konkurrierende Standorte unterbieten sich** gegenseitig solange, bis die Betriebsansiedlung für die Standortgemeinde kaum bzw. nicht mehr rentabel ist.

Im Nordraum Wien haben sich vor allem die Gemeinden an S1 und A22 zum Ziel gesetzt, ihr Vorgehen bei der Betriebsansiedelung **in Zukunft abzustimmen**. Dadurch soll ein angemessenes Preisniveau gehalten und Synergieeffekte (gemeinsames Marketing, Clusterbildung, …) genutzt werden.

Für die Kooperation im Nordraum Wien gelten dafür drei Grundsätze. Erstens soll sich die Betriebsansiedelung **auf die gewidmeten Reserven konzentrieren**. Im Nordraum Wien stehen 36% der als Betriebs- oder Industriegebiet gewidmeten Flächen leer, das entspricht ca. 400ha.

Zweitens muss die Kooperation bei der Betriebsansiedelung einen **Mehrwert für alle** beteiligten Gemeinden nach sich ziehen. Der Mehrwert kann darin bestehen, dass auch untergeordnete Standorte von einer Neuansiedlung in benachbarten Gemeinden finanziell profitieren, dass die Region durch gemeinsames Marketing oder die gezielte Spezialisierung auf ausgewählte Branchen attraktiver wird oder dass die unterbundene Konkurrenzierung für stabile Preise sorgt.

Drittens müssen die Kooperationsansätze **von den beteiligten Gemeinden selbst** entwickelt werden. Nur wenn die Kooperation auf einem gemeinsam ausgehandelten Modell basiert, mit dem sich die Kooperationspartner einverstanden erklären, kann die Zusammenarbeit Früchte tragen. In der Kleinregion 10 vor Wien wird eine intensive Abstimmung angestrebt.

In Bezug auf die Standortwahl für Betriebsgebiete wurden für die gesamte Region Spielregeln vereinbart. Betriebsansiedlungen sollen sich vorrangig auf regionale „Standorträume zur Betriebsgebietsentwicklung“ konzentrieren. Siedlungsverträgliche Betriebe sollen in den Ortszentren untergebracht werden, um Mischstrukturen zu schaffen. Betriebsgebiete von lokaler Bedeutung sind auch an anderen Standorten möglich.

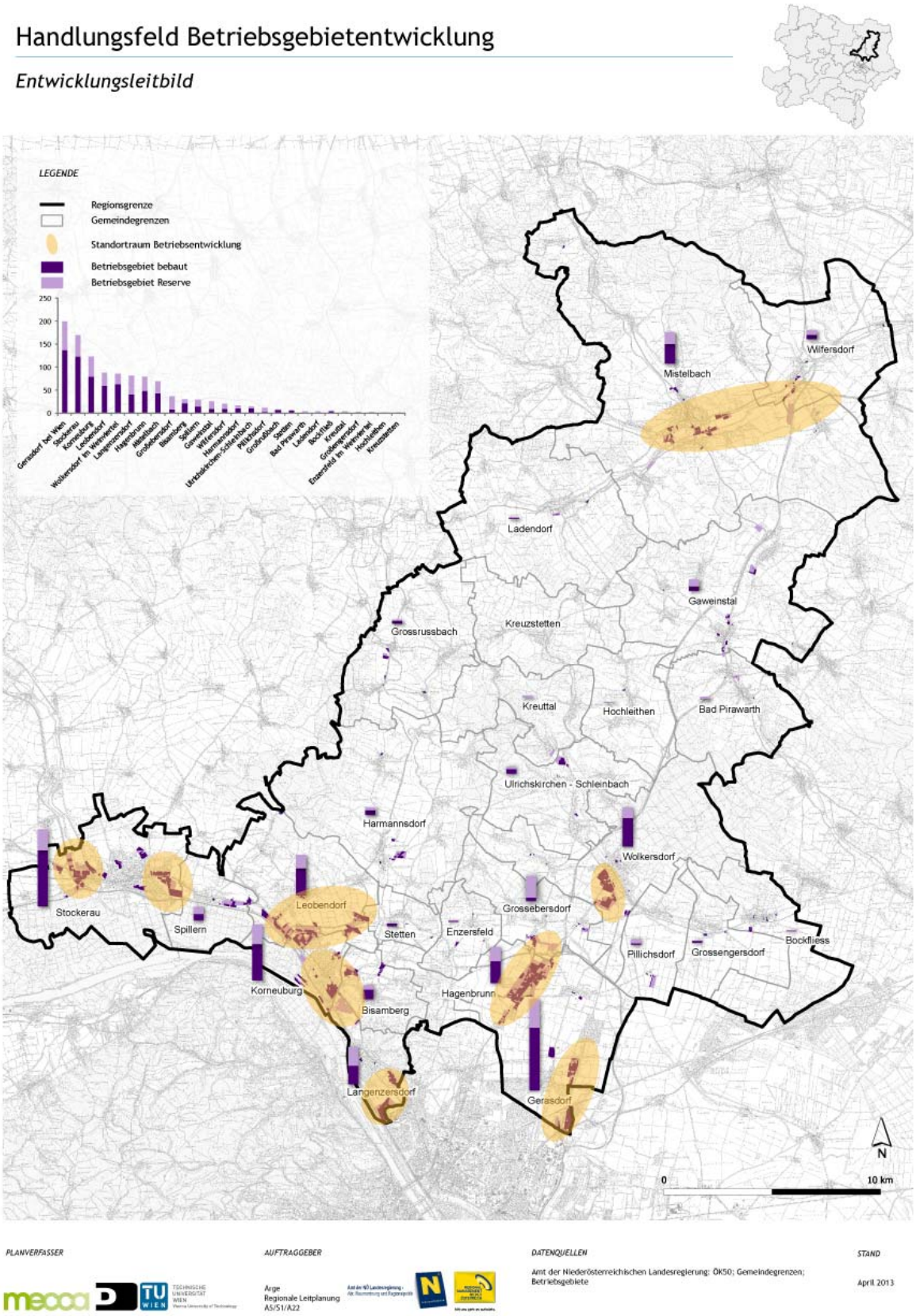


Abbildung 5: Regionale Standorträume zur Betriebsgebietsentwicklung

3.6 GRÜNRAUM SCHÄTZEN UND SCHÜTZEN

Die Landschaft ist ein immenses Potenzial und **Garant für die Lebensqualität** in der Region. Sie ist nicht nur Naherholungsraum für die lokale Bevölkerung sondern auch beliebtes Ausflugsziel und ein wichtiges Argument für viele ZuzüglerInnen. Der großflächig vorhandene Grünraum ist, vor allem für Lebensqualität der bereits vorhandenen GemeindebürgerInnen, aber auch in Hinblick auf die Nähe zur Großstadt Wien von großer Bedeutung. Es gilt die Beeinträchtigung der Landschaft durch ausufernde Bebauungsstrukturen und den Flächenverbrauch zu minimieren und die Vernetzung der Lebensräume zu sichern.

Dem Erhalt von Landschaftselementen kommt nicht nur eine **ökologische oder ästhetische Funktion** zu, Landschaftselemente dienen auch der **Orientierung oder Identitätsbildung**. Orte können beispielsweise durch einen erhaltenswerten Landschaftsteil, im Raum wahrnehmbar, voneinander abgegrenzt sein. Geländekanten oder Waldränder stellen nicht selten auch die Grenzen von Ortsgemeinschaften dar.

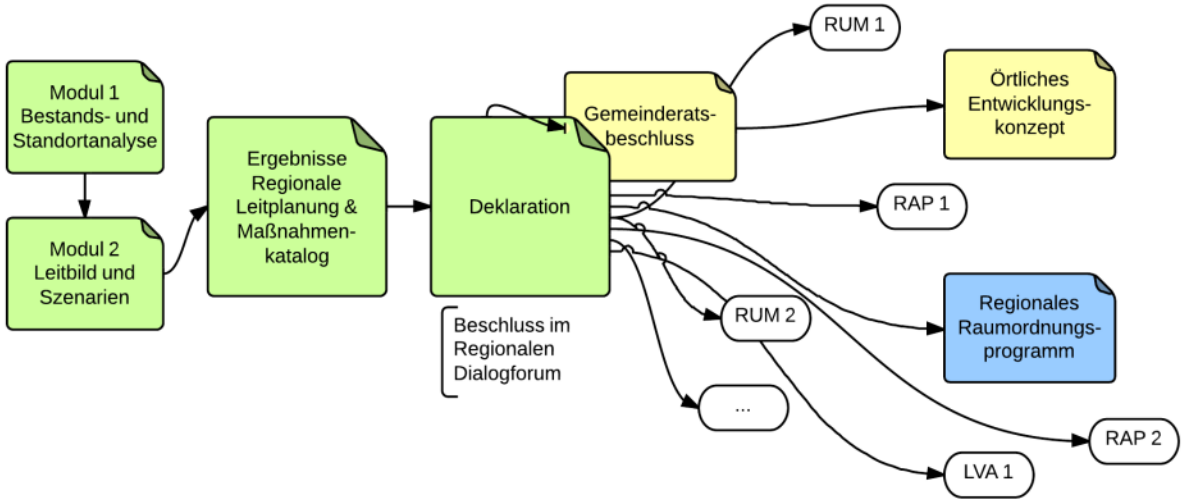
Der steigende Siedlungsdruck auf Grund der guten Erreichbarkeit und der guten Ausstattungsqualität der Gemeinden erhöht den **Druck auf die Landschaft**. Entwickelt sich die Region weiter wie bisher, müssen bis zum Jahr 2025 ca. 2,2 km² Wohnbauland zusätzlich gewidmet werden, um das Wachstum unterzubringen.

Die **Erhaltenswerten Landschaftsteile** und **Regionalen Grünzonen**, die bereits jetzt im Regionalen Raumordnungsprogramm nördliches Wiener Umland verordnet waren, wurden im Zuge der Regionalen Leitplanung der aktuellen Situation angepasst und auf die gesamte Projektregion erweitert. Die Gemeinden haben die Entwürfe reflektiert und ihre Position mit eingebracht. Die aktualisierten Erhaltenswerten Landschaftsteile und Regionalen Grünzonen sollen wiederum in einem Regionalen Raumordnungsprogramm verordnet werden.

4. VERANKERUNG UND UMSETZUNG

Die Inhalte der Regionalen Leitplanung werden in den Dokumenten der Gemeinden und des Landes verankert:

- **Gemeinderatsbeschlüsse** zur Annahme der Inhalte der Regionalen Leitplanung und deren Umsetzung in den **örtlichen Raumordnungsprogrammen**
- Auf Landesseite in einem **Regionalen Raumordnungsprogamm** gemäß Niederösterreichischem Raumordnungsgesetz.



RAP .....Regionaler Abstimmungsprozess
RUM .....Regionaler Unterstützungsmechanismus
LVA .....Legistischer und verwaltungstechnischer Anpassungsbedarf

Die „Regionale Leitplanung“ schreibt aber nicht nur fest, WAS gemacht werden soll, sondern auch WIE die Umsetzung der Maßnahmen unterstützend begleitet wird.
Neben der Verankerung von Zielen und räumlichen Festlegungen in verbindlichen Dokumenten wurden daher Maßnahmen erarbeitet. Sie dienen dazu die Umsetzung zu begleiten, zu erleichtern oder zu ermöglichen. Dazu gibt es drei verschiedene Vorgangsweisen:

- Der **Regionale Abstimmungsprozess (RAP)** beschreibt die weiterführende Abstimmung innerhalb der Region, mit dem Land und über die Region hinaus (z.B. mit der Stadt Wien). Zur Überprüfung der Wirksamkeit wird ein regelmäßiges Monitoring vorgeschlagen
- Der **Regionale Unterstützungsmechanismus (RUM)** trägt dazu bei, dass die gesteckten Ziele erreicht werden. Instrumente wie ein Flächenmanagement oder ein Leitfaden zur Innenentwicklung helfen den Gemeinden bei der Umsetzung
- Der **Legistische und Verwaltungstechnische Anpassungsbedarf (LVA)** beinhaltet Anforderungen, die sich in erster Linie auf gesetzliche Änderungen beziehen. Vor allem der Mangel an wirksamen Instrumenten zur Baulandmobilisierung schränkt die Gemeinden bei der Steuerung der Siedlungsentwicklung ein. Auch Fachplanungskooperationen, in dessen Rahmen sich Abteilungen des Amtes der NÖ Landesregierung zu relevanten Themen abstimmen, um ihr Vorgehen zu koordinieren sind ein Thema.

5. ZWISCHEN VERBINDLICHKEIT UND ORIENTIERUNG

Damit Leitziele und regional abgestimmte Vorgehensweisen Wirkung entfalten, werden ausgewählte Inhalte der Leitplanung in **verbindlichen Dokumenten** verankert.

Dabei wird zwischen **zwei Arten** von Festlegungen unterschieden:

Verbindliche Festlegungen:

- Betreffen bisherige Inhalte des Regionalen Raumordnungsprogramms (Siedlungsgrenzen, Regionale Grünzonen, Erhaltenswerte Landschaftsteile)
- Zusätzlich aufgenommen werden Kriterien für Standortkategorien und Standorträume für Betriebsgebiete

Mehrwert: Planungssicherheit für Gemeinden und Land ist gegeben, verlässliche Partnerschaft

Aussagen mit Orientierungsfunktion (nicht verbindlich, aber im Interesse aller Gemeinden):

- Wachstums- und Dichteziele
- Theoretischer Flächenbedarf (laut Modellrechnung)

Mehrwert: Gemeinsame Richtungsvorgabe für Gemeinden und Land, Zielerreichung soll von AkteurInnen angestrebt werden, begründete Abweichungen sind möglich (fehlende Umsetzungsinstrumente, verbesserte Datenlage, …)

Verbindliche Festlegungen	Richtungsweisende Zielvorgaben	Maßnahmen
• Kriterien für Standortkategorien • Siedlungsgrenzen • Standorträume Betriebsgebiete • Regionale Grünzonen • Erhaltenswerte Landschaftsteile	• Wachstums- und Dichteziele, theoretischer Flächenbedarf	**Begleiten (RAP)** • Weiterführende Abstimmung • Monitoring **Unterstützen (RUM)** • NIKK • Flächenmanagement • Leitfaden Innenentwicklung • Beratung für Baukultur • Architekturwettbewerbe • Öffentlichkeitsarbeit **Ermöglichen (LVA)** • Dichteklassen nach Bauformen • Widmungskategorien • Fachplanungskooperationen • Instrumente der Baulandmobilisierung • Baulandfonds

Abbildung 6: Verbindliche Festlegungen, Zielvorgaben und Maßnahmen