

HERAUSFORDERUNG „BAULANDRESERVEN“ IN ZAHLEN

Endbericht: Energieraumplanung -
Ein Spannungsfeld des Unmöglichen?

Endbericht

Projekt

Energieraumplanung - Ein Spannungsfeld des Unmöglichen? (Baulandreserven)

Partner

Kommunaldialog Raumplanung GmbH,
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
A-3130 Herzogenburg, Feldgasse 1
A-3100 St. Pölten, Europaplatz 7, 2. Stock
Telefon: +43(0)2782/85101
E-Mail: office@kommunaldialog.at
Homepage: www.kommunaldialog.at

Klima- und Energiemodellregionen Amstetten Nord und Süd
A-3362 Oehling, Mostviertelplatz 1
Telefon: +43(0)7475/53 340 200
E-Mail: kem@gdv.at
Homepage: gda.gv.at/klima-und-energie

VerfasserInnen und Mitarbeit

DI Margit Aufhauser-Pinz
Elisabeth Polly, BSc
Mag. (FH) Eva Zirkler, MA
Alois Schelch

Herzogenburg/Oehling, April 2020



PRÄMBEL - EIN EINBLICK IN DIE PRAXIS

Der Umgang mit oft seit Jahrzehnten gewidmeten, jedoch unbebauten Baulandflächen, beschäftigt mich schon seit meinem Einstieg in die Selbstständigkeit als Raumplanerin für ländliche Gemeinden in Niederösterreich.

Bereits im Jahr 1995/1996 wollte ich gemeinsam mit einer stadtnahen Landgemeinde einen so genannten Relaunch in der Wohnbaulandwidmung starten und nicht mit einem Ballast von hektarweisem unbebautem Bauland in eine neue Planungsperiode des örtlichen Raumordnungsprogramms starten. Damals waren in der Landgemeinde 97,5 ha Bauland gewidmet, jedoch 40 ha davon unbebaut. In weiten Bereichen

waren ganze Straßenzüge nur einseitig mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut und damit die bestehenden Verkehrs- und Infrastrukturleitungen nur teilweise genutzt und vor allem die Errichtungskosten nicht refinanziert.

Die negativen Auswirkungen für die Gemeinde und damit für jedeN einzelneN BürgerIn lagen nicht nur in der ökonomischen Komponente, sondern waren auch im Orts- und Landschaftsbild sichtbar. Abgesehen davon, war es für die jüngere Bevölkerung nicht möglich im Heimatort ihren Lebensmittelpunkt zu gründen: gewidmetes Bauland war nicht verfügbar, neues Bau-



Farbig dargestellte Bereiche stellen die gewidmeten und nicht bebauten Straßenachsen dar

Abb. 1 + 2: Darstellung der Widmungsreserven einer Gemeinde. (Eigene Abbildung.)

land zu widmen war im Grunde mit den Richtlinien des NÖ Raumordnungsgesetzes nicht vereinbar. Intensive Kontakte mit der Ortsbevölkerung, nächste- und tagelange -teilweise harte- Diskussionen mit GrundeigentümerInnen sollte ein allgemeines Verständnis dafür erzeugen, dass derart hohe Baulandreserven die Kommune in ihrem wirtschaftlichen Bestand und in ihrer Bevölkerungsdynamik schwächen. Die GemeindevertreterInnen wollten das Spannungsverhältnis zwischen „Schaffen von verfügbarem Bauland“ und „Abstimmung der Baulandmenge auf die angestrebte Gemeindegröße“ einer vernünftigen Lösung zuführen. Sinnvolle Rückwidmungen von Bauland in Grünland und dem Ortsraum, sowie dem örtlichen Bedarf angepasste verfügbare neue Baulandflächen, sollten den nötigen Handlungsspielraum für eine zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung bringen.

Das Projekt ist in seinem Inhalt gescheitert. Die GrundeigentümerInnen von unbebauten Baulandflächen schmetterten der Gemeinde Entschädigungsforderungen für den Wertverlust entgegen! Die Aufsichtsbehörde meinte zu den Zielsetzungen der Gemeinde, dass die geplanten Ausweisungen (Rückwidmung von Bauland in Grünland) mitten von Wohnbauland aus Sicht der Raumordnung nicht nachvollziehbar und im Sinne von einheitlichen Festlegungen der Widmungen sowie einer wirtschaftlichen Ausnutzung der Infrastruktur die Bereiche im Wohnbauland zu belassen seien.

Zahlreiche dieser Flächen sind bis heute - bald 25 Jahre später - noch nicht bebaut, jedoch noch immer als Wohnbauland gewidmet! Meist sind das Flächen mit hoher Standortqualität. Daseinsvorsorge und Schaffen von Wohn- und Lebensräumen gehören zu den Kernaufgaben der Gemeinden. Damit wird verständlich, dass oft nur über Neuwidmungen und technische Neuerschließungen dieser Aufgabe nachgekommen werden konnte und kann.

War die Zeit noch nicht reif für diese Gedanken? In mir stiegen ernsthafte Zweifel zur gelebten Ortsplanung und zur erwarteten Raumplanung! Die Grundgedanken zur Veränderung der unbebauten Flächen im Bauland haben mich in meiner Planungspraxis nun mehr als 25 Jahre begleitet. Verschiedene Betrachtungsweisen, umfangreiche Diskussionen mit vielen Interessierten haben zahlreiche unterschiedliche Themenbereiche für Lösungsschritte in der Herausforderung der Baulandreserven gebracht. Einige dieser Herangehensweisen können wir in diesem Handbuch hoffentlich veranschaulichen und damit eine zielbewusste Betrachtung der (Zersiedelungs-) Flächen anstoßen.

Margit Aufhauser-Pinz

KURZ UND KNAPP

Baulandreserven sind ein Thema, welches alle Gemeinden gleichermaßen beschäftigt. Die ökologischen, ökonomischen und sozialen negativen Auswirkungen sind unbestritten. Bei der intensiven Auseinandersetzung mit innerörtlichen, gewidmetem, aber un bebauten Bauland sowie den damit verbundenen Kosten (Infrastruktur) in fünf Gemeinden zeigt sich, dass die Reserven den Gemeinden sehr teuer kommen: 24 € pro m² rein für die Errichtung werden von 0,4 € pro m² und Jahr noch erhöht!

Daher ist die Frage der Baulandmobilisierung – das Nutzbarmachen von gewidmetem Bauland – eine zentrale. Tatsächlich sind die bestehenden Instrumente für Bestandswidmungen meist

nicht ausreichend. Die Wege anderer Länder in dieser Angelegenheit, sowie eine beispielhafte Vorgehensweise zweier Gemeinden zeigt jedoch, dass bei entsprechenden Rahmenbedingungen und hoher Eigeninitiative einiges möglich ist.

Erleichtert werden kann die Praxis also durch Adaptierung der Voraussetzungen. Hierbei sind übergeordnete Behörden gefordert, entsprechende gesetzliche und budgetäre Anreize zu schaffen. Denn nur bei einem Zusammenspiel aller betroffenen Akteure kann der Kampf gegen die Baulandreserven vorangetrieben werden!

INHALTSVERZEICHNIS

Präambel - Ein Einblick in die Praxis	3	4. Instrumente, Tools & Mehr ...	23
Kurz und Knapp	5	4.1. Instrumentarien im Vergleich	23
Inhaltsverzeichnis	6	4.2. Andere Länder, andere Sitten	24
1. Kleine, feine Einleitung	7	4.2.1. Instrumente bei Bestandswidmung	24
1.1. Die Sache mit den Baulandreserven	7	4.2.2. Instrumente bei Neuwidmung	25
1.2. Das Projekt im Speziellen	8	4.2.3. Weitere, entwicklungsfähige Ansätze	26
1.3. Arbeitsschritte	9	4.3. Vorgangsweisen zweier Gemeinde	28
1.4. Aufbau des Berichts	9	4.3.1. Fördermaßnahme in Aschbach-Markt	28
2. Etwas Theorie am Anfang	10	4.3.2. Maßnahmenbündel in Wolfsbach	29
2.1. Was meinen wir eigentlich mit	10	5. Zusammenfassung und Ausblick	30
2.2. Die Themenkomplexe Ortskern und Baulandhortung	10	5.1. Erkenntnisse	30
3. Die Gemeindeberatungen	12	5.2. Schematische Vorgangsweise für Gemeinden	30
Die Gemeinde: Aschbach-Markt	13	6. Botschaft an übergeordnete Planungsstellen und Behörden	32
Die Gemeinde: Oed-Oehling	15	Anhang	34
Die Gemeinde: St. Georgen/Ybbsfelde	17	Literaturverzeichnis	37
Die Gemeinde: Viehdorf	18	Abbildungsverzeichnis	38
Die Gemeinde: Wolfsbach	19	Tabellenverzeichnis	38
3.1. Die wesentlichsten Ergebnisse und Erkenntnisse	20		
3.2. Ein erstes Fazit ziehen	21		

1. KLEINE, FEINE EINLEITUNG

1.1. Die Sache mit den Baulandreserven

Schleichend und für die meisten Menschen kaum bemerkbar, hat sich in fast allen ländlichen Gemeinden Österreichs seit den 70er und 80er Jahren des 20. Jahrhunderts eine Entwicklung breit gemacht, die schlussendlich zu großer Ressourcenvergeudung, immensen Mehrkosten für Gemeinden, ungenutzten Leitungsinfrastrukturen, Verschlechterung der Lebens- und Wohnqualität und schwerwiegenden Folgen für die Naturräume geführt hat.

Beschreiben kann man diese nur mithilfe mehrerer Schlagworte: Baulandhortung, Baulandreserven, unbebautes Bauland, und daraus folgende Flächenverbrauch und -versiegelung, Zersiedelung, Ausuferung von Ortschaften. Diese durchaus negativ behafteten Worte fassen zusammen, wogegen eine effektive und nachhaltige Energieraumplanung vorgeht.

Dabei ist das Thema der unbebauten Baulandflächen nur als ein Teilbereich der Energieraumplanung einzustufen, welches sich in zwei große Handlungsfelder (vgl. BMLFUW 2017: 28) unterteilen lässt:

- » Erneuerbare Energieträger
- » Räumliche Strukturen

Beschäftigt sich ersteres mit der Freihaltung und Bereitstellung von geeigneten Räumen in Hinblick auf Gewinnung, Speicherung und Verteilung erneuerbarer Energien, wird bei zweiterem auf dichte (Zentrums-)strukturen mit kurzen Wegen in Verbindung mit einer Innenentwicklung Wert gelegt. Das Thema der Baulandreserven widerspricht in allen Facetten

diesen Zielsetzungen und steht einer effizienten Energieraumplanung entgegen!

Mit der Betrachtung des kleinen Teilbereiches der Energieraumplanung, deren Lösung aber durchaus in der Hand der Ortsbevölkerung und der GemeindevertreterInnen liegt, sei in den folgenden Kapiteln dieser Teilaspekt der örtlichen Raumplanung behandelt.

Raumplanung in den ländlichen Gemeinden wird oft als flächenverbrauchende, ressourcenverschlingende Hoheitsplanung von politisch getriebenen Laien denunziert. Diese Vorwürfe kommen immer mehr zum Vorschein, da das freistehende Einfamilienhaus als der Verursacher allen Übels gilt. Selbst die BewohnerInnen der jeweiligen Gemeinde äußern oft ihren Unmut, wenn es darum geht, für junge Familien Wohn- und Lebensraum im Dorf zu generieren. Dass es gerade die ortseigene Bevölkerung ist, die gemeinsam mit der Gemeindepolitik den größten Einfluss auf die Nutzung und Entwicklung des Siedlungsraumes ausüben kann, wird oft übersehen.

Im Grunde ist es also zwischenzeitig allgemeiner Wissensstand, dass innerörtliche Baulandreserven nicht nur die bekannten negativen Auswirkungen wie Zersiedelung und Flächenverbrauch bewirken, sondern auch große Finanzmittel einer Gemeinde binden. Nicht umsonst müssen bei Baulandneuwidmungen die Ausnutzung des Siedlungsraumes analysiert und daraus Begründungen für Erweiterungen abgeleitet werden. Maßnahmen zur Verringerung dieser Reserven kommen daher in der Gemeindeplanung besondere Bedeutung zu.

Debatte rund um Bauland

Genug Baulandreserven vorhanden

Das Bauland ist nicht verfügbar

Abb. 3: Schlagzeilen rund um das Thema Baulandreserven. (vgl. NÖN, tips)

Die vorliegende Publikation liefert keine Anleitung zur Lösung der spannenden, aber unendlichen Materie der Energieraumplanung, sondern zeigt auf, wie mit bodenständigen realen Zahlen und Daten der Umgang mit dem geplanten Siedlungsraum in Gemeinden dargestellt werden kann.

Bedeutung der Flächen gelegt. Ungenutzte Baulandflächen werden dabei flächen- und kostenmäßig erfasst.

Im Anschluss daran werden gemeindespezifische nachvollziehbare Methoden und Modalitäten entwickelt, gewidmetes Bauland zu mobilisieren und Siedlungsentwicklungsachsen raum- und energieverträglich auszuweisen.

1.2. Das Projekt im Speziellen

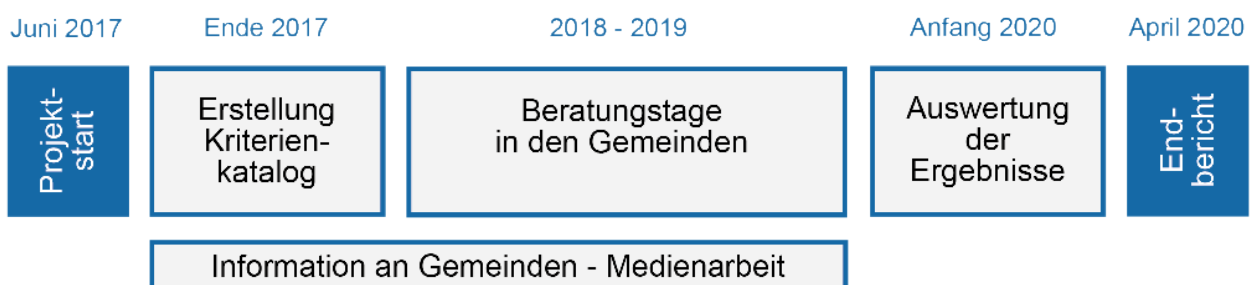


Abb. 4: Projekttablauf. (Eigene Darstellung)

Die beiden Klima- und Energiemodellregionen (KEM) Amstetten Nord und Amstetten Süd erkannte zu Beginn der Projektlaufzeit (Juni 2017) bereits die Dringlichkeit in den Gemeinden eine unabhängige Unterstützung anzubieten. Besonders in diesem strukturstarke n ländlichen Raum mit urbanen Zentren, einer aufstrebenden Wirtschaft und somit auch Bevölkerungswachstum sind die Auswirkungen der oben beschriebenen Prozesse kaum zu übersehen. Der vorliegende Bericht wurde als Teil eines Maßnahmenpakets der Weiterführungsphase II der KEM-Amstetten (Süd und Nord) gemeinsam mit der Firma Kommunaldialog in Auftrag gegeben. Das gesamte Projekt wurde somit unabhängig finanziert und bietet einen objektiven Blick auf die Thematik.

In den Mittelpunkt der Überlegungen sollen die gewidmeten und nicht bebauten Baulandflächen im innerörtlichen Bereich gestellt werden. Anhand von fünf ländlichen Gemeinden in der KEM-Region Amstetten wird die Situation der vorhandenen Baulandwidmungen dargestellt, analysiert und auf ihre Nutzung hin untersucht.

Besonderes Hauptaugenmerk wird auf die Frage der bisherigen Zeitdauer der Widmung und die objektive wirtschaftliche, ökonomische und gesellschaftliche

Projekt-(Nicht-)Ziele

Das durchgeführte Projekt und die daraus gezogenen Schlüsse sollen eine Hilfestellung im Bewusstmachen der lokalen Auswirkungen von Alt- und Neuwidmungen sein. Das Bewusstmachen durch Zahlen und Fakten, durch das Darstellen der Kosten, die jedeN einzelneN BürgerIn treffen, soll zur Sensibilisierung der Bevölkerung dienen und den Umgang mit Baulandreserven verändern. Eine Unterstützung von der übergeordneten Behörde durch ein entsprechendes rechtliches Instrumentarium würde den Intentionen der Gemeinden behilflich sein. Es hat sich gezeigt, dass es Werkzeuge benötigt, die einerseits laufendes Verfügbarmachen alter Baulandreserven erleichtern, andererseits den privaten GrundeigentümerInnen aber auch die Sicherheit geben, zu einem späteren Zeitpunkt für Familienmitglieder Baulandflächen generieren zu können.

Anhand von aktuellem Zahlenmaterial ausgewählter Gemeinden entwickelt das Handbuch Richtwerte zur konkreten Bezifferung der erforderlichen Finanzmittel und gibt einen Überblick über mögliche Maßnahmen zur Baulandmobilisierung insbesondere in zentralen Lagen. Die meisten – tatsächlich auch wirksamen – Maßnahmen zur Baulandmobilisierung können nur

bei Bauland-Neuwidmungen angewandt werden. Das Bauland in den genannten zentralen Lagen ist in der Regel seit Jahrzehnten gewidmet, was die Maßnahmensetzung der Gemeinden stark einschränkt. Das vorliegende Handbuch beschreibt anhand von zwei Beispielen Maßnahmen zur Baulandmobilisierung die auch für „Altreserven“ erfolgreich angewendet werden können. Es soll zeigen, wie Gemeinden und ihre BürgerInnen als kleinste Planungsinstitution den Prozess des Boden- und Kostenverbrauchs für Siedlungsraum beeinflussen können. Diese Arbeiten und Bemühungen sollen durch das Belegen mit Zahlen und Fakten in der Öffentlichkeit Beachtung finden.

Klares Nichtziel der Arbeit ist das Aufstellen wissenschaftlicher Analysen und Abhandlungen, sowie das Folgern von akademischen Lösungen. Es liegt uns fern, Planungsentscheidungen, die in der Vergangenheit unter anderen Rahmenbedingungen getroffen worden sind, zu kritisieren oder an den Pranger zu stellen. Vielmehr soll durch das vorliegende Logbuch bei den GrundeigentümerInnen und der Gemeindebevölkerung das Bewusstsein geschaffen werden, wieviel ihr eigenes Handeln einen Planungsprozess, ökologisch und volkswirtschaftlich, beeinflussen kann.

Es gilt die Stärken zu bündeln und der negativen Außensicht und der bisherigen Außensteuerung des ländlichen Raumes entgegenzuwirken. Die Beschäftigung mit dem, was die ländliche Bevölkerung die allermeiste Zeit des Daseins umgibt – nämlich die Qualität der gebauten und bewirtschafteten Realität – soll zum Leitprinzip der ländlichen Raumplanung werden!

1.3. Arbeitsschritte

Die Ergebnisse und Erkenntnisse sollen nicht durch ein Wissen aus dem Elfenbeinturm generiert werden, sondern in aktiver Zusammenarbeit mit den Gemeinden erarbeitet werden.

- » Visualisierung der Reserveflächen in Gemeinden
- » Analysieren der vorhandenen und erforderlichen neuen Flächen
- » Aufzeigen von praktikablen Lösungsmöglichkeiten zum Umgang damit
- » Dokumentation des Prozesses

1.4. Aufbau des Berichts

Der Beginn des Handbuchs steht im Zeichen der Darstellung der Thematik in Niederösterreich und den anderen Bundesländern im Allgemeinen. Ausgehend davon erfolgt die Vertiefung des Fachbereiches bis hin zur tatsächlichen Situation einzelner Gemeinden. Konkrete Kosten und Flächenwerte vermitteln in verständlicher Weise die Auswirkungen von unbebautem Bauland, sodass es für jede Gemeinde individuell möglich ist, den BürgerInnen Transparenz zu geben. Natürlich finden die konkreten Arbeitsprozesse und die daraus gewonnenen Erfahrungen auch Eingang in das Handbuch, um daraus einen speziell angepassten Fahrplan für die Anwendung in den Gemeinden zu kreieren. Die dargestellten positiven Beispiele, die in Gemeinden bereits seit geraumer Zeit praktiziert werden, sollen für GemeindevertreterInnen und BürgerInnen Impuls sein, Teil einer flächen- und budget-schonenden Gemeindeplanung zu werden.

Wie wir alle wissen, ist Gemeindeplanung auch wesentlich von landesgesetzlichen Rahmenbedingungen abhängig. Deshalb ist es wichtig, dass die Ergebnisse der Untersuchungen auch die übergeordnete Planungsebene motivieren sollen, Instrumente für das Aktivieren der innerörtlichen Baulandreserven zu schaffen. Ein paar Möglichkeiten dafür finden sich zum Abschluss des Berichts. In der Raumordnung sitzen alle in einem Boot, dies sollte auch in der gemeinsamen Maßnahmenfindung zum Ausdruck kommen.

2. ETWAS THEORIE AM ANFANG

2.1. Was meinen wir eigentlich mit ...

Zum besseren Verständnis und um eine vergleichbare Ausgangsbasis für die AnwenderInnen zu schaffen seien ein paar wichtige Fachbegriffe näher erläutert.

Wohnbauland:

- » Flächen/Grundstücke, die im Flächenwidmungsplan der Gemeinde gewidmet sind als
 - Bauland-Wohngebiet (BW) oder
 - Bauland-Kerngebiet (BK) oder
 - Bauland-Agrargebiet (BA)

Technische Infrastruktur:

- » Verkehrsinfrastruktur (Straße)
- » Leitungsinfrastruktur (Wasserversorgung und Abwasserentsorgung)

Baulandreserve:

- » unbebautes Bauland
- » unbebaute bebaubare Grundstücke oder bebaubare Teile von Grundstücken
- » Die auf diesen Teilflächen mögliche Bebauung und die Bebauung des Restgrundstückes müssen der Baustruktur der Umgebung entsprechen
- » Synonyme: unbebautes Bauland, Baulandhortung

Innerörtlich:

- » in einem Einzugsbereich von bis zu ca. 700 m vom gelebten Ortszentrum und/oder zentralen Einrichtungen aus betrachtet (Gemeindeamt, Nahversorger, Bildungseinrichtung, ...)
- » Synonyme: Ortskern, Ortszentrum, Ortsmitte, innerorts

Neuwidmung:

- » Umwidmung von Grünland in Bauland
- » oft in Verbindung mit Verkehrsflächen im Flächenwidmungsplan

Baulandmobilisierung:

- » verfolgt eine tatsächliche Bebauung von bestehendem Bauland
- » Synonyme: aktive Bodenpolitik, Boden-/Baulandmanagement

2.2. Die Themenkomplexe Ortskern und Baulandhortung

Rund 23,5 % des gewidmeten Baulands in Österreich sind nicht bebaut (vgl. ÖROK 2019), dabei gelten diese Flächen als erschlossen und baureif. In Niederösterreich sind es 24,6 % (ca. 23.000 ha). Ein Großteil dieses Baulandes stammt aus der Zeit vor der Baulandmobilisierung, als mit der Widmung noch keine Bauverpflichtung verbunden war. Diese sogenannten Altreserven werden für etwaige Nachkommen aufgespart oder aus wirtschaftlichen Spekulationsgründen zurückgehalten. Die allgemeine wirtschaftliche Lage der vergangenen zehn Jahre hat gezeigt, dass eine Bauland-Flächenreserve eine sichere individuelle Spar- und/oder Vermögensanlage darstellt. Sie erzeugt aber eine immense öffentliche – gemeinschaftliche – wirtschaftliche Belastung.

Diese Vorgehensweise kann mit dem Begriff der „Baulandhortung“ oder dem „Zurückhalten von Bauland“ betitelt werden. Dabei liegen diese Baulandreserven oft im Siedlungsverbund, sind infrastrukturell erschlossen und damit baureif. Als Reaktion auf diese Umstände weisen die Gemeinden an den Siedlungsrändern neues Bauland aus, um den Wohnbaulandbedarf für die ortseigene und regionale Jungbevölkerung zu decken.

Das sogenannte „Baulandparadoxon“ beschreibt die Tatsache, dass der Bedarf an Wohn-/Gewerbeflächen mit dem vorhandenen Bauland gedeckt werden könnte, jedoch für BauwerberInnen keine geeigneten Flächen im Ortsverbund verfügbar sind. Gleichzeitig herrschen jedoch ein Baulandüberhang und hohe Baulandnachfrage vor (vgl. Trimmel 2015: 25).

Die Folgen sind aus wirtschaftlichen, ökologischen, verkehrstechnischen Gründen ungünstig: Einerseits ist die Gemeinde gezwungen neues Bauland „auf der grünen Wiese“ zu widmen, was ein Einnehmen des Landschaftsraumes bedeutet und die Landschaft zerschnitten werden kann. Das Stichwort Zersiedelung beschreibt dieses Phänomen, wobei „eine Landschaft umso stärker zersiedelt ist, je mehr Fläche bebaut ist, je weiter gestreut die Siedlungsflächen sind und je geringer deren Ausnützung für Wohn- und Arbeitszwecke ist.“ (Schwick et al. 2010: 21) Dies hat auch Aus-

wirkungen auf die dort (noch) vorhandene Biosphäre. Weiters ist die Gemeinde verpflichtet vor allem die Leitungsinfrastrukturen zu erhalten, auch für jene Bauland-Grundstücke, welche unbebaut sind. Durch das immer weitere Ausufernd, weg vom Ortskern, werden auch die Wege länger. In weiterer Folge wird die Abhängigkeit vom eigenen Pkw größer; die daraus resultierenden Anforderungen an den Individualverkehr bewirken weitere Flächenversiegelung.

Aufgrund dieser Auswirkungen ist die Stärkung des Ortskerns der Hauptort wesentlich. Historisch gesehen fanden sich hier multifunktionale Nutzungen: Geschäftsflächen, Wohngebäude, agrarisch geprägte Gebäude, öffentliche Räume und Einrichtungen, Kommunikations- und Aufenthaltsräume sowie Arbeitsplätze. Mittlerweile sind diese Funktionen größtenteils aus den Kernstrukturen verschwunden. Die Anforderungen sowohl an Gewerbeflächen, als auch an Wohnflächen haben sich geändert, wodurch eine Auslagerung an den Ortsrand erfolgte. Jedoch bietet das Zentrum unterschiedliche Qualitäten: Es besticht durch seine Kompaktheit und eine effizientere Ausnutzung der Flächen, wodurch kurze Wege möglich

sind. Dadurch werden viele Wege zu Fuß oder mit dem Rad – und nicht motorisiert – zurückgelegt werden. Die Ortsmitte erfüllt eine Versorgungsfunktion und fungiert als Treffpunkt für das Gemeinschaftsleben. Nicht nur in der Historie, sondern auch heute noch sind diese Faktoren essentiell, können aber oft nicht mehr bedient werden.

Die Aspekte der Baulandhortung und des Funktionsverlustes des Ortskerns sind an sich schon problematisch. Wenn jedoch beide gemeinsam auftreten, wird die Lage noch prekärer.

Mit einer sogenannten „aktiven Bodenpolitik“ bzw. einer „Baulandmobilisierung“ wird versucht Flächen verfügbar zu machen. Dazu zählen unterschiedliche Instrumente wie befristete Baulandwidmungen, Vertragsraumordnung oder Enteignung. Diese Maßnahmen greifen aber hauptsächlich bei neu zu widmendem Bauland – bei den Altreserven zeigen sich einige Erschwernisse: Die Flächen werden meist für spätere Generationen zurückgehalten, um diesen ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Weiters tun sich Hürden beim Erwerb von Liegenschaften auf.

Diese können sich auf zu wenige Verkaufswillige, zu hohe Preisvorstellungen, zu kleinteilige Grundstücke oder – bei Gebäudebestand – auf den Zustand der Bausubstanz beziehen. Andererseits erweist sich das Planen und Errichten von (Mehrparteien-)Wohngebäuden als schwierig, da die Grundstücksverhältnisse oft ungünstig sind, vorgegebene Richtwerte nicht eingehalten werden können oder die Baukosten zu hoch sind (vgl. Prieler 2019: 40).

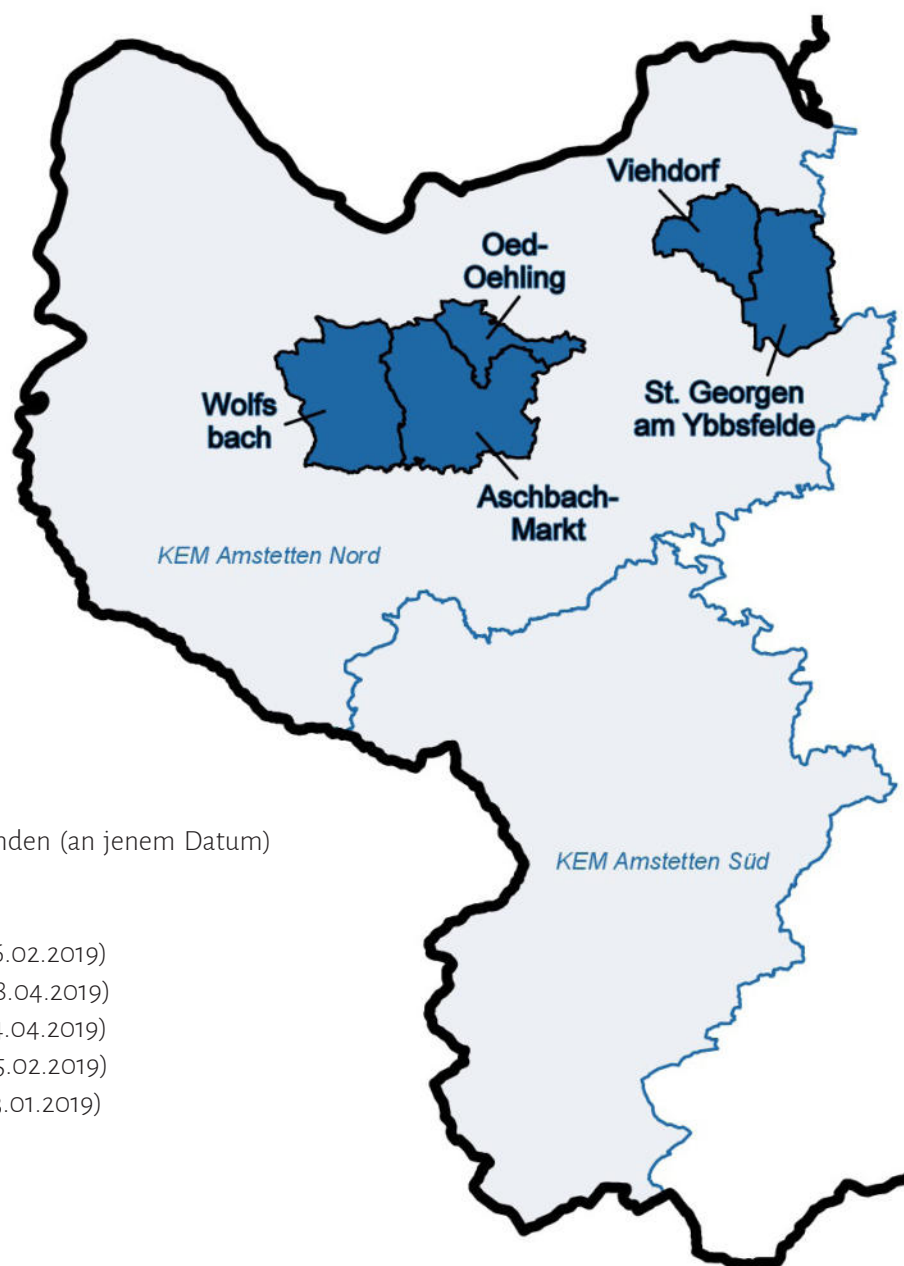


Abb. 5: Orthophoto und Darstellung der zentrumsnahen Baulandreserven (blau umrandet). Aschbach-Markt. (Eigene Darstellung)

3. DIE GEMEINDEBERATUNGEN

Im Rahmen der Gemeindeberatungen war die Aufgabenstellung innerörtliche Baulandreserven im Hauptort zu untersuchen. Die Definition und Abgrenzung des Hauptortes bzw. des Ortskerns passieren durch die Gemeinde selbst. Der Kriterienkatalog wurde im Vorfeld ausgearbeitet und exemplarisch gemeinsam mit den Gemeinden abgearbeitet.

Die Beratungen und die Zusammenarbeit mit den Gemeinden brachten fruchtbare Resultate. Die Ergebnisse aller fünf Gemeinden werden im Detail in den nachfolgenden Listen zur besseren Nachvollziehbarkeit angeführt.



Es wurden folgende Gemeinden (an jenem Datum) unter die Lupe genommen:

- » Aschbach-Markt (26.02.2019)
- » Oed-Oehling (08.04.2019)
- » St. Georgen/Ybbsfelde (24.04.2019)
- » Viehdorf (05.02.2019)
- » Wolfsbach (23.01.2019)

Abb. 6: Übersichtskarte über beratene Gemeinden (dunkelblau) und KEM Amstetten Nord und Süd (hellblau). (Eigene Darstellung)

Anmerkungen für nachfolgende Tabellen:

Bei den Beträgen handelt es sich teilweise um nachvollziehbare Kosten, teilweise um Schätzungen, welche auf einem Standardkostensatz basieren.

Das genaue Widmungsdatum wurde nicht akribisch eruiert, jedoch ist davon auszugehen, dass die Widmungen seit mindestens 20 Jahren und mehr bestehen und damit VOR dem Zeitpunkt der Rechtskraft der Bestimmungen im NÖ ROG zur

Baulandmobilisierung gewidmet wurden. Daher wurden die Erhaltungskosten auf diese Zeitspanne aufgerechnet, um von einem vergleichbaren Wert ausgehen zu können.

In die Analyse des Aspekts „bedingte Neuwidmungen in den letzten 10 Jahren“ werden zum nunmehrigen Zeitpunkt auch Neuwidmungen miteinbezogen, welche zum Zeitpunkt der Beratungen noch nicht rechtskräftig waren, mittlerweile jedoch genehmigt wurden. Damit ist die Baulandbilanz so aktuell wie möglich.

Die Gemeinde: Aschbach-Markt

- » Einwohner: 3.811 (Stand: 31.12.2018)
- » Fläche: 37,21 km²
- » Hauptort: Aschbach

Bereich 1:

Kriterium	Beschreibung
Lage des Baulandes (Abgrenzung)	Westlich des Ortskerns bis zum westlichen Ortsrand
Unbebautes Bauland gewidmet seit ...	Seit 1971, Reserve aus Zeit vor Baulandmobilisierung
Flächenausmaß	2,9 ha unbebautes Wohnbauland (bei insgesamt 25,7 ha unbebautem Wohnbauland, wovon 3,2ha in der KG Mitterhausleiten liegen)
Aktuelle Nutzung	Wiesenfläche, Brachfläche
Allgemeine Infrastrukturen vorhanden ja/nein	Soziale Infrastrukturen (Kindergarten, VS, MS, Ärzte, Nahversorger, Bahnanschluss, Westautobahn) Technische Infrastrukturen (Müll-/Energieversorgung)
-> Wenn ja: Entfernung zu zentralen Einrichtungen/ÖV-Haltestelle/etc.	Komplex um Gemeindeamt innerhalb von 1.200 m erreichbar, Nahversorger in max. 700 m erreichbar
Lage/Entfernung zum nächsten bebauten Bauland	Umgeben von bebautem Bauland, lückenhafte Bebauung; teilweise noch unparzelliertes Bauland
Ausstattung mit Leitungsinfrastrukturen ja/nein	Ja, Anschluss an Ver- und Entsorgung im gesamten Hauptort; 850 lfm entlang von unbebauten Parzellen
-> Wenn ja: Alter und Qualität der Leitungsinfrastrukturen	Guter Zustand, adäquate Erschließung aller Parzellen; Leitungsinfrastruktur besteht seit mind. 20 Jahren
-> Wenn ja: Welche und Auflistung der Errichtungskosten und der Erhaltungskosten	Errichtung: Bei 132 €/lfm für Wasserversorgung - 315 €/lfm für Abwasserentsorgung -> 390.000 € Erhaltung: Bei 0,2 €/lfm für Wasserversorgung - 4 €/lfm Abwasserentsorgung -> 3.600 € pro Jahr -> 72.000 € in 20 Jahren
Errichtete Verkehrsfläche ja/nein	Ja, gesamtes Bauland in diesem Bereich erschlossen; 850 lfm entlang von unbebauten Parzellen
-> Wenn ja: Alter und Qualität der Verkehrsflächen	Guter Zustand, adäquate Erschließung aller Parzellen
-> Wenn ja: Welche und Auflistung der Errichtungskosten und der Erhaltungskosten	Errichtung: Bei 473 €/lfm für Verkehrsfläche -> 402.000 € Erhaltung: Bei 11,36 €/lfm für Verkehrsfläche -> 9.700 € pro Jahr -> 193.000 € in 20 Jahren
Darstellung der Anzahl der Personen, die mind./max. dort wohnen könnten	Ca. 34 Parzellen, bei durchschnittlicher Haushaltsgröße von 2,8 EW/HH -> Wohnraum für 95 Personen

Bereich 2:

Kriterium	Beschreibung
Lage des Baulandes (Abgrenzung)	Westlich des Ortskerns und Umgebung (KG Aschbach-Markt)
Unbebautes Bauland gewidmet seit ...	Seit 1971, Reserve aus Zeit vor Baulandmobilisierung
Flächenausmaß	7,6 ha unbebautes Wohnbauland (bei insgesamt 25,7 ha unbebautem Wohnbauland, wovon 12,6ha in der KG Aschbach-Markt liegen)
Aktuelle Nutzung	Wiesenfläche, Brachfläche, Spielplatz, Garten
Allgemeine Infrastrukturen vorhanden ja/nein	Soziale Infrastrukturen (Kindergarten, VS, MS, Ärzte, Nahversorger, Bahnanschluss, Westautobahn) Technische Infrastrukturen (Müll-/Energieversorgung)
-> Wenn ja: Entfernung zu zentralen Einrichtungen/ÖV-Haltestelle/etc.	Komplex um Gemeindeamt innerhalb von 800 m erreichbar, Nahversorger in max. 1.200 m erreichbar
Lage/Entfernung zum nächsten bebauten Bauland	Umgeben von bebautem Bauland, lückenhafte Bebauung; teilweise noch unparzelliertes Bauland, durch Überflutung gefährdet
Ausstattung mit Leitungsinfrastrukturen ja/nein	Ja, Anschluss an Ver- und Entsorgung im gesamten Hauptort; 1.840 lfm entlang von unbebauten Parzellen
-> Wenn ja: Alter und Qualität der Leitungsinfrastrukturen	Guter Zustand, adäquate Erschließung aller Parzellen; Leitungsinfrastruktur besteht seit mind. 20 Jahren
-> Wenn ja: Welche und Auflistung der Errichtungskosten und der Erhaltungskosten	Errichtung: Bei 132 €/lfm für Wasserversorgung - 315 €/lfm für Abwasserentsorgung -> 822.500 € Erhaltung: Bei 0,2 €/lfm für Wasserversorgung - 4 €/lfm Abwasserentsorgung -> 3.600 € pro Jahr -> 72.000 € in 20 Jahren
Errichtete Verkehrsfläche ja/nein	Ja, gesamtes Bauland in diesem Bereich erschlossen; 1.840 lfm entlang von unbebauten Parzellen
-> Wenn ja: Alter und Qualität der Verkehrsflächen	Guter Zustand, adäquate Erschließung aller Parzellen
-> Wenn ja: Welche und Auflistung der Errichtungskosten und der Erhaltungskosten	Errichtung: Bei 473 €/lfm für Verkehrsfläche -> 870.300 € Erhaltung: Bei 11,36 €/lfm für Verkehrsfläche -> 20.900 € pro Jahr -> 418.000 € in 20 Jahren
Darstellung der Anzahl der Personen, die mind./max. dort wohnen könnten	Ca. 84 Parzellen, bei durchschnittlicher Haushaltsgröße von 2,8 EW/HH -> Wohnraum für 235 Personen

Fazit:

Kriterium	Beschreibung
Flächenausmaß aller unbebauten Parzellen	10,5 ha unbebautes Wohnbauland
Gesamte Errichtungs- und Erhaltungskosten für Leitungsinfrastrukturen und Verkehrsflächen	Errichtungskosten: 2.482.000 € Erhaltungskosten: 41.900 € pro Jahr -> 830.000 € in 20 Jahren
Gesamtanzahl der Personen, die mind./max wohnen könnten	Wohnraum für ca. 330 Personen
Bedingte Neuwidmungen in den letzten ca. 10 Jahren (seither Vertragsraumordnung)	Im Hauptort Aschbach: 15.200 m ² In anderen Ortschaften: 7.000 m ² -> 22.200 m ² (2,2ha) in der gesamten Gemeinde

Die Gemeinde: Oed-Oehling

- » Einwohner: 1.926 (Stand: 31.12.2018)
- » Fläche: 10,64 km²
- » Hauptorte: Oed, Oehling

Bereich 1:

Kriterium	Beschreibung
Lage des Baulandes (Abgrenzung)	Gesamter Ort Oehling
Unbebautes Bauland gewidmet seit ...	Mind. 20 Jahren, Reserve aus Zeit vor Baulandmobilisierung
Flächenausmaß	2,6 ha unbebautes Wohnbauland (bei insgesamt 10,6 ha unbebautem Wohnbauland, wovon 6,6ha in der KG Oehling liegen)
Aktuelle Nutzung	Gartennutzung, landwirtschaftliche Fläche
Allgemeine Infrastrukturen vorhanden ja/nein	Soziale Infrastrukturen (Kindergarten, VS) Technische Infrastrukturen (Westautobahn, Westbahn, Müll-/Energieversorgung)
-> Wenn ja: Entfernung zu zentralen Einrichtungen/ÖV-Haltestelle/etc.	Komplex um Gemeindeamt innerhalb von 900 m erreichbar
Lage/Entfernung zum nächsten bebauten Bauland	Umgeben von bebautem Bauland, Baulücken
Ausstattung mit Leitungsinfrastrukturen ja/nein	Ja, Ver- und Entsorgungsleitungen gegeben 780 lfm entlang von unbebauten Parzellen
-> Wenn ja: Alter und Qualität der Leitungsinfrastrukturen	Adäquate Erschließung aller Parzellen, freie Kapazitäten
-> Wenn ja: Welche und Auflistung der Errichtungskosten und der Erhaltungskosten	Errichtung: Bei 132 €/lfm für Wasserversorgung - 315 €/lfm für Abwasserentsorgung -> 349.000 € Erhaltung: Bei 0,2 €/lfm für Wasserversorgung - 4 €/lfm Abwasserentsorgung -> 3.300 € pro Jahr -> 65.500 € in 20 Jahren
Errichtete Verkehrsfläche ja/nein	Ja, gesamtes Bauland in diesem Bereich erschlossen; 780 lfm entlang von unbebauten Parzellen
-> Wenn ja: Alter und Qualität der Verkehrsflächen	Adäquate Erschließung aller Parzellen
-> Wenn ja: Welche und Auflistung der Errichtungskosten und der Erhaltungskosten	Errichtung: Bei 473 €/lfm für Verkehrsfläche -> 369.000 € Erhaltung: Bei 11,36 €/lfm für Verkehrsfläche -> 10.300 € pro Jahr -> 206.000 € in 20 Jahren
Darstellung der Anzahl der Personen, die mind./max. dort wohnen könnten	Ca. 28 Parzellen, bei durchschnittlicher Haushaltsgröße von 2,7 EW/HH -> Wohnraum für 75 Personen

Bereich 2:

Kriterium	Beschreibung
Lage des Baulandes (Abgrenzung)	Gesamter Ort Oed
Unbebautes Bauland gewidmet seit ...	Mind. 20 Jahren, Reserve aus Zeit vor Baulandmobilisierung
Flächenausmaß	3,9 ha unbebautes Wohnbauland (bei insgesamt 10,6 ha unbebautem Wohnbauland, wovon 4 ha in der KG Oed liegen)
Aktuelle Nutzung	Gartennutzung, landwirtschaftliche Fläche
Allgemeine Infrastrukturen vorhanden ja/nein	Soziale Infrastrukturen (Kindergarten, VS) Technische Infrastrukturen (Westautobahn, Westbahn, Müll-/Energieversorgung)
-> Wenn ja: Entfernung zu zentralen Einrichtungen/ÖV-Haltestelle/etc.	Komplex um ehemaliges Gemeindeamt innerhalb von 800 m erreichbar
Lage/Entfernung zum nächsten bebauten Bauland	Umgeben von bebautem Bauland, Baulücken; teilweise Bausperre
Ausstattung mit Leitungsinfrastrukturen ja/nein	Ja, Ver- und Entsorgungsleitungen gegeben 940 lfm entlang von unbebauten Parzellen
-> Wenn ja: Alter und Qualität der Leitungsinfrastrukturen	Adäquate Erschließung aller Parzellen, freie Kapazitäten
-> Wenn ja: Welche und Auflistung der Errichtungskosten und der Erhaltungskosten	Errichtung: Bei 132 €/lfm für Wasserversorgung - 315 €/lfm für Abwasserentsorgung -> 420.000 € Erhaltung: Bei 0,2 €/lfm für Wasserversorgung - 4 €/lfm Abwasserentsorgung -> 4.000 € pro Jahr -> 80.000 € in 20 Jahren
Errichtete Verkehrsfläche ja/nein	Ja, gesamtes Bauland in diesem Bereich erschlossen; 940 lfm entlang von unbebauten Parzellen
-> Wenn ja: Alter und Qualität der Verkehrsflächen	Adäquate Erschließung der meisten Parzellen, Teilstücke müssen ggf. noch umgesetzt werden
-> Wenn ja: Welche und Auflistung der Errichtungskosten und der Erhaltungskosten	Errichtung: Bei 473 €/lfm für Verkehrsfläche -> 444.600 € Erhaltung: Bei 11,36 €/lfm für Verkehrsfläche -> 10.700 € pro Jahr -> 214.000 € in 20 Jahren
Darstellung der Anzahl der Personen, die mind./max. dort wohnen könnten	Ca. 40 Parzellen, bei durchschnittlicher Haushaltsgröße von 2,7 EW/HH -> Wohnraum für 108 Personen

Fazit:

Kriterium	Beschreibung
Flächenausmaß aller unbebauten Parzellen	6,5 ha unbebautes Wohnbauland
Gesamte Errichtungs- und Erhaltungskosten für Leitungsinfrastrukturen und Verkehrsflächen	Errichtungskosten: 1.580.000 € Erhaltungskosten: 28.300 € pro Jahr -> 566.000 € in 20 Jahren
Gesamtanzahl der Personen, die mind./max wohnen könnten	Wohnraum für ca.185 Personen
Bedingte Neuwidmungen in den letzten ca. 10 Jahren (seither Vertragsraumordnung)	Im Hauptort Oehling: 50.100 m ² -> 50.100 m ² (5 ha) in der gesamten Gemeinde

Die Gemeinde: St. Georgen/Ybbsfelde

- » Einwohner: 2.877 (Stand: 31.12.2018)
- » Fläche: 22,71 km²
- » Hauptort: St. Georgen

Kriterium	Beschreibung
Lage des Baulandes (Abgrenzung)	Gesamter Hauptort St. Georgen
Unbebautes Bauland gewidmet seit ...	10-20 Jahren, Reserve aus Zeit vor Baulandmobilisierung
Flächenausmaß	2,3 ha unbebautes Wohnbauland (bei insgesamt 15 ha unbebautem Wohnbauland, wovon 7,6 ha in der KG St. Georgen liegen)
Aktuelle Nutzung	Gartennutzung, landwirtschaftliche Fläche, Brachflächen
Allgemeine Infrastrukturen vorhanden ja/nein	Soziale Infrastrukturen (Kindergarten, VS, Nahversorger) Technische Infrastrukturen (Westautobahn, Westbahn, Müll-/Energieversorgung)
-> Wenn ja: Entfernung zu zentralen Einrichtungen/ÖV-Haltestelle/etc.	Komplex um Gemeindeamt innerhalb von 900 m erreichbar
Lage/Entfernung zum nächsten bebauten Bauland	Umgeben von bebautem Bauland, Baulücken;
Ausstattung mit Leitungsinfrastrukturen ja/nein	Ja, Ver- und Entsorgungsleitungen gegeben 550 lfm entlang von unbebauten Parzellen
-> Wenn ja: Alter und Qualität der Leitungsinfrastrukturen	Adäquate Erschließung aller Parzellen, freie Kapazitäten
-> Wenn ja: Welche und Auflistung der Errichtungskosten und der Erhaltungskosten	Errichtung: Bei 132 €/lfm für Wasserversorgung - 315 €/lfm für Abwasserentsorgung -> 246.000 € Erhaltung: Bei 0,2 €/lfm für Wasserversorgung - 4 €/lfm Abwasserentsorgung -> 2.300 € pro Jahr -> 46.000 € in 20 Jahren
Errichtete Verkehrsfläche ja/nein	Ja, gesamtes Bauland in diesem Bereich erschlossen; 550 lfm entlang von unbebauten Parzellen
-> Wenn ja: Alter und Qualität der Verkehrsflächen	Adäquate Erschließung der meisten Parzellen, ggf. geringfügiger Ausbau notwendig
-> Wenn ja: Welche und Auflistung der Errichtungskosten und der Erhaltungskosten	Errichtung: Bei 473 €/lfm für Verkehrsfläche -> 260.000 € Erhaltung: Bei 11,36 €/lfm für Verkehrsfläche -> 6.200 € pro Jahr -> 125.000 € in 20 Jahren
Darstellung der Anzahl der Personen, die mind./max. dort wohnen könnten	Ca. 24 Parzellen, bei durchschnittlicher Haushaltsgröße von 2,8 EW/HH -> Wohnraum für 67 Personen

Fazit:

Kriterium	Beschreibung
Flächenausmaß aller unbebauten Parzellen	2,3 ha unbebautes Wohnbauland
Gesamte Errichtungs- und Erhaltungskosten für Leitungsinfrastrukturen und Verkehrsflächen	Errichtungskosten: 510.000 € Erhaltungskosten: 8.500 € pro Jahr -> 171.000 € in 20 Jahren
Gesamtanzahl der Personen, die mind./max wohnen könnten	Wohnraum für ca. 67 Personen
Bedingte Neuwidmungen in den letzten ca. 10 Jahren (seither Vertragsraumordnung)	Kleinflächige Erweiterungen im Ausmaß von max. 7 Parzellen, eher Widmungsabrundungen, in mehreren Ortschaften -> 35.600 m ² (3,6 ha) in der gesamten Gemeinde

Die Gemeinde: Viehdorf

- » Einwohner: 1.370 (Stand: 31.12.2018)
- » Fläche: 15,72 km²
- » Hauptort: Viehdorf

Kriterium	Beschreibung
Lage des Baulandes (Abgrenzung)	Gesamter Hauptort Viehdorf
Unbebautes Bauland gewidmet seit ...	Mind. 20 Jahren, Reserve aus Zeit vor Baulandmobilisierung
Flächenausmaß	4,27 ha unbebautes Wohnbauland (bei insgesamt 15,3 ha unbebautem Wohnbauland, wovon 5,5 ha in der KG Viehdorf liegen)
Aktuelle Nutzung	Gartennutzung, landwirtschaftliche Fläche, Brachflächen
Allgemeine Infrastrukturen vorhanden ja/nein	Soziale Infrastrukturen (Kindergarten, VS, Nahversorger) Technische Infrastrukturen (Westautobahn, Müll-/Energieversorgung)
-> Wenn ja: Entfernung zu zentralen Einrichtungen/ÖV-Haltestelle/etc.	Komplex um Gemeindeamt innerhalb von 600 m erreichbar
Lage/Entfernung zum nächsten bebauten Bauland	Umgeben von bebautem Bauland, Baulücken
Ausstattung mit Leitungsinfrastrukturen ja/nein	Ja, Ver- und Entsorgungsleitungen gegeben 970 lfm entlang von unbebauten Parzellen
-> Wenn ja: Alter und Qualität der Leitungsinfrastrukturen	Adäquate Erschließung aller Parzellen, freie Kapazitäten
-> Wenn ja: Welche und Auflistung der Errichtungskosten und der Erhaltungskosten	Errichtung: Bei 132 €/lfm für Wasserversorgung - 315 €/lfm für Abwasserentsorgung -> 430.000 € Erhaltung: Bei 0,2 €/lfm für Wasserversorgung - 4 €/lfm Abwasserentsorgung -> 4.100 € pro Jahr -> 82.000 € in 20 Jahren
Errichtete Verkehrsfläche ja/nein	Ja, gesamtes Bauland in diesem Bereich erschlossen; 970 lfm entlang von unbebauten Parzellen
-> Wenn ja: Alter und Qualität der Verkehrsflächen	Adäquate Erschließung der meisten Parzellen, ggf. geringfügige Erweiterungen notwendig
-> Wenn ja: Welche und Auflistung der Errichtungskosten und der Erhaltungskosten	Errichtung: Bei 473 €/lfm für Verkehrsfläche -> 459.000 € Erhaltung: Bei 11,36 €/lfm für Verkehrsfläche -> 11.000 € pro Jahr -> 220.000 € in 20 Jahren
Darstellung der Anzahl der Personen, die mind./max. dort wohnen könnten	Ca. 44 Parzellen, bei durchschnittlicher Haushaltsgröße von 2,9 EW/HH -> Wohnraum für 128 Personen

Fazit:

Kriterium	Beschreibung
Flächenausmaß aller unbebauten Parzellen	4,3 ha unbebautes Wohnbauland
Gesamte Errichtungs- und Erhaltungskosten für Leitungsinfrastrukturen und Verkehrsflächen	Errichtungskosten: 890.000 € Erhaltungskosten: 15.000 € pro Jahr -> 300.000 € in 20 Jahren
Gesamtanzahl der Personen, die mind./max wohnen könnten	Wohnraum für ca. 130 Personen
Bedingte Neuwidmungen in den letzten ca. 10 Jahren (seither Vertragsraumordnung)	Im Hauptort Viehdorf: 1.300 m ² In anderen Ortschaften: 15.500 m ² -> 16.800 m ² (1,7 ha) in der gesamten Gemeinde

Die Gemeinde: Wolfsbach

- » Einwohner: 2.004 (Stand: 31.12.2018)
- » Fläche: 31,0 km²
- » Hauptort: Wolfsbach

Kriterium	Beschreibung
Lage des Baulandes (Abgrenzung)	Südlich des Ortskerns, vereinzelt am östlichen Ortsrand
Unbebautes Bauland gewidmet seit ...	Mind. 20 Jahren, Reserve aus Zeit vor Baulandmobilisierung
Flächenausmaß	1,14 ha unbebautes Wohnbauland (bei insgesamt 13,3 ha unbebautem Wohnbauland, wovon 3,6ha in der KG Wolfsbach liegen)
Aktuelle Nutzung	Gartennutzung, landwirtschaftliche Fläche, Nebenflächen
Allgemeine Infrastrukturen vorhanden ja/nein	Soziale Infrastrukturen (Kindergarten, VS, MS, Nahversorger) Technische Infrastrukturen (Westautobahn, Westbahn, Müll-/Energieversorgung)
-> Wenn ja: Entfernung zu zentralen Einrichtungen/ÖV-Haltestelle/etc.	Komplex um Gemeindeamt innerhalb von 500 m erreichbar
Lage/Entfernung zum nächsten bebauten Bauland	Umgeben von bebautem Bauland, Baulücken; Großflächige Baulandreserven
Ausstattung mit Leitungsinfrastrukturen ja/nein	Ja, Ver- und Entsorgungsleitungen gegeben 350 lfm entlang von unbebauten Parzellen
-> Wenn ja: Alter und Qualität der Leitungsinfrastrukturen	Adäquate Erschließung aller Parzellen, freie Kapazitäten
-> Wenn ja: Welche und Auflistung der Errichtungskosten und der Erhaltungskosten	Errichtung: Bei 132 €/lfm für Wasserversorgung - 315 €/lfm für Abwasserentsorgung -> 156.000 € Erhaltung: Bei 0,2 €/lfm für Wasserversorgung - 4 €/lfm Abwasserentsorgung -> 1.500 € pro Jahr -> 30.000 € in 20 Jahren
Errichtete Verkehrsfläche ja/nein	Ja, gesamtes Bauland in diesem Bereich erschlossen; 350 lfm entlang von unbebauten Parzellen
-> Wenn ja: Alter und Qualität der Verkehrsflächen	Adäquate Erschließung der meisten Parzellen, teilweise noch Erweiterungen notwendig
-> Wenn ja: Welche und Auflistung der Errichtungskosten und der Erhaltungskosten	Errichtung: Bei 473 €/lfm für Verkehrsfläche -> 166.000 € Erhaltung: Bei 11,36 €/lfm für Verkehrsfläche -> 4.000 € pro Jahr -> 80.000 € in 20 Jahren
Darstellung der Anzahl der Personen, die mind./max. dort wohnen könnten	Ca. 14 Parzellen, bei durchschnittlicher Haushaltsgröße von 3,1 EW/HH -> Wohnraum für 44 Personen

Fazit:

Kriterium	Beschreibung
Flächenausmaß aller unbebauten Parzellen	1,1 ha unbebautes Wohnbauland
Gesamte Errichtungs- und Erhaltungskosten für Leitungsinfrastrukturen und Verkehrsflächen	Errichtungskosten: 320.000 € Erhaltungskosten: 5.500 € pro Jahr -> 110.000 € in 20 Jahren
Gesamtanzahl der Personen, die mind./max wohnen könnten	Wohnraum für ca. 44 Personen
Bedingte Neuwidmungen in den letzten ca. 10 Jahren (seither Vertragsraumordnung)	Im Hauptort Wolfsbach: 38.800 m ² In anderen Ortschaften: 8.600 m ² -> 47.400 m ² (4,7 ha) in der gesamten Gemeinde

3.1. Die wesentlichsten Ergebnisse und Erkenntnisse

Gemeinde	Aschbach-Markt	Oed-Öhling	St. Georgen	Viehdorf	Wolfsbach
Einwohner (Stand Ende 2018)	3.811 EW	1.926 EW	2.877 EW	1.370 EW	2.004 EW
Unbebautes Wohnbauland im Ortskern	10,5 ha	6,5 ha	2,3 ha	4,3 ha	1,1 ha
Errichtungskosten technische Infrastruktur	2.482.000 €	1.580.000 €	510.000 €	890.000 €	320.000 €
Betriebskosten technische Infrastruktur in 20 Jahren	830.000 €	566.000 €	171.000 €	30.000 €	110.000 €
Potentielle Einwohner auf unbebautem Wohnbauland	330 EW	185 EW	67 EW	130 EW	44 EW
Bedingte Neuwidmungen in den letzten 10 Jahren	2,2 ha	5,0 ha	3,6 ha	1,7 ha	4,7 ha

Tab. 1: Darstellung der wichtigsten gemeindebezogenen Daten und Ergebnisse. (Eigene Darstellung)

Diese Fülle an Informationen aus den Gemeindegesprächen wurde in einem nächsten Schritt sorgfältig ausgewertet.

Überblicksmäßig werden die wichtigsten Inhalte und Ergebnisse tabellarisch aufbereitet und nachvollziehbar dargestellt.

Die Tabelle offenbart, dass nicht nur die einmaligen Errichtungskosten hoch sind, sondern sich vor allem die Erhaltungskosten über die Jahre summieren. Die Menge an Baulandreserven verhält sich nur bedingt proportional zu der Gemeindegröße (bezogen auf EinwohnerInnen). Erklären lassen sich diese Unterschiede einerseits mit den unterschiedlichen Umgängen mit Baulandreserven in den letzten Jahrzehnten, aber auch mit lokalen Besonderheiten. Je nach Lage, Baulandbedarf sowie infrastrukturellem Angebot wurde in den Gemeinden unterschiedlich viel Bauland neu gewidmet.

Exkurs: NIKK – Niederösterreichischer Infrastrukturkostenkalkulator

Der NIKK ist ein Bewertungsinstrument zur Abschätzung der investiven und laufenden Infrastrukturkosten und der zu erwartenden Einnahmen. Er kann die Kostenentwicklung für Infrastrukturen aufzeigen, daher erfüllt er eine ähnliche Funktion wie die zuvor durchgeführte Analyse. Jedoch ist die Anwendung des NIKKs bei einzelnen Reserven (auf Grundstücksebene) eher unüblich, sondern er wird meist für großflächige Siedlungsentwicklungen angewendet. Als ein überschaubares Instrument kann er dennoch künftig mehr Relevanz in Sachen Bestandwidmungen erhalten. Die vom Programm verwendeten Vorgabewerte und Prognosen wurden von der Landesregierung bisher leider nicht aktualisiert.

	Durchschnittswerte	Errichtungskosten	Betriebskosten/ Jahr
Ergebnis	Pro lfm öffentliches Gut mit Leitungen und Straße	920 €	16 €
	Pro m ² Bauland	24 €	0,4 €
	-> Für durchschnittliche Bauparzelle von 800m ²	19.200 €	320 €
ÖIR	Pro lfm öffentliches Gut mit Leitungen und Straße	1.120 €	-
	Pro m ² Bauland	22,4 €	-
	-> Für durchschnittliche Bauparzelle von 800m ²	17.920 €	-
Thalinger	Pro lfm öffentliches Gut mit Leitungen und Straße	-	-
	Pro m ² Bauland	22,9 €	-
	-> Für durchschnittliche Bauparzelle von 800m ²	18.320 €	-

Tab. 2: Ermittelte Durchschnittswerte. Gegenüberstellung Ergebnisse KEM-Projekt - ÖIR - Thalinger. (Eigene Darstellung nach Dallhammer 2013: 2, Thalinger 2018: 111)

Um die Ergebnisse greifbarer zu machen, wurden für verschiedene Aspekte Durchschnittswerte berechnet. Dabei wurden die Kosten einerseits auf die konkreten Laufmeter des öffentlichen Guts projiziert, andererseits auf die Baulandfläche.

Das Österreichische Institut für Raumplanung (ÖIR) hielt 2013 einen Vortrag zu diesem Thema der Kosten von Baulandreserven. Dabei unterschied der Vortragende, Erich Dallhammer, zwischen 3 Zersiedelungstypen. Jener, die für diese Projekt relevant ist, beschreibt das „Ausufern der Siedlung an Rändern, während im Innerortsbereich Baulandlücken bleiben.“ (Dallhammer 2013: 2)

Es wurden Aussagen zu den einmaligen Errichtungskosten, jedoch nicht zu den laufenden Erhaltungskosten getroffen. Die Erkenntnisse hinsichtlich Errichtungskosten korrelieren in etwa mit den Ergebnissen der Gemeindeberatungen. Für 1 km Gemeindestraße (inkludiert Ver-, Entsorgungs-, Stromleitungen sowie Verkehrsfläche) werden etwa 1,12 Mio. € benötigt. Umgerechnet auf den Laufmeter kommt man zu 1.120 €, wobei hier auch Stromleitungen miteinberechnet werden, welche bei den Analysekriterien keinen Einzug gefunden haben. Auch die Kosten für 1 ha bzw. umgelegt auf 1 m² Bauland ähneln sich mit 22,4 € sehr den ermittelten 24 €. Eine weitere Quelle (vgl. Thalinger 2018: 111) errechnet durchschnittlich 22,9 € pro m² vorfinanzierte Kosten in Niederösterreich. Die von

drei unterschiedlichen Quellen errechneten Werten weisen ähnliche Beträge auf; auffällig ist, dass diese chronologisch ansteigen.

3.2. Ein erstes Fazit ziehen

Gerade die örtliche Raumplanung in ländlich strukturierten Gemeinden ist medial sehr häufig einer negativen Außensicht ausgeliefert:

- » Ländlicher Siedlungsraum als Energievergeuder
- » Horrende Folgekosten der aktuellen Siedlungsentwicklung
- » Zersiedelung geht mit Landschaftsverbrauch einher
- » Geringe Dichten zerstören Einzugsbereiche
- » 1 ha Bauland braucht € 242.200,00 Erschließungskosten
- »

Demgegenüber stehen aber die vielschichtigen Nutzungsansprüche der Bevölkerung und weiterer Akteure an den Raum, als Beispiel seien genannt:

- » Diejenigen aus der Gemeinde, die neuen Wohnraum gründen wollen (HeimkehrerInnen, einheimische „Nestflüchter“)

- » die, die aus der Stadt bewusst aufs Land ziehen wollen (Ausheimische)
- » die, die in Ruhe und in gewohnter Manier wohnen wollen (BewahrerInnen)
- » die, die Arbeitsplätze in Wohnraumnähe suchen/bevorzugen
- » LandwirtInnen, die Flächen für die Bewirtschaftung benötigen

- » GemeinderätInnen, die sozialverträglich, wirtschaftlich, ökologisch den Gemeinderaum verwalten müssen
- » Aufsichtsbehörde/Sachverständige, die die rechtlichen Rahmenbedingungen und die Gesamtkomplexität im Auge behalten müssen

Viele Themenbereiche beschäftigen, in Zusammenhang mit den Baulandreserven, vor allem die Gemeindevverantwortlichen, viele so genannte Fachmeinungen liefern mehr oder weniger gute Tipps um an der Situation etwas zu ändern.

Der Spannungsbogen zwischen Baulandneuwidmungen und das Nutzen von erschlossenen Baulandreserven vermittelt durch überschaubare Werte nachvollziehbare Einblicke. Die örtliche Raumplanung in ländlichen Gemeinden soll – durch die entsprechende Transparenz der Ortsbevölkerung gegenüber – in lokale Verantwortung übergeben werden. Brauchbare, rasch einsetzbare Instrumente sollen die Ressourcenvergeudung durch das jahrelange Horten von gewidmeten und nicht genutzten Baulandreserven und die daraus folgende Flächenausdehnung der Siedlungen aufzeigen und bewusstmachen.

Errichtungskosten:
24 € pro m² Bauland

Erhaltungskosten:
0,4 € pro m² Bauland und Jahr



4. INSTRUMENTE, TOOLS & MEHR

4.1. Instrumentarien im Vergleich

Um nicht verfügbaren Baulandreserven entgegenzuwirken oder wenigstens einen finanziellen Ausgleich zu schaffen, wurden in der Vergangenheit bereits einige Instrumente im NÖ Raumordnungsgesetz und in der NÖ Bauordnung geschaffen.

Die folgende Tabelle vermittelt einen Überblick über diese hoheitlichen Instrumente und auf welcher Grundlage diese durchgeführt werden. Außerdem wird ihre Anwendbarkeit erläutert, in dem zwischen Baulandwidmungen unterschieden wird, welche erst neu gewidmet werden sollen und welche bereits gewidmet sind.

Eine Einschätzung der Anwendungshäufigkeit aus praktischen Erfahrungen zeigt die letzte Spalte, wobei die Skala von rot (sehr selten/nie) über orange und gelb zu grün (sehr oft) reicht.

Die Übersicht zeigt, dass die Instrumente bei Neuwidmungen großteils greifen, angewendet werden und tatsächlich zur Mobilisierung beitragen. Beim Baulandbestand stoßen die bestehenden hoheitlichen Maßnahmen an ihre Grenzen, da diese einen deutlichen Eingriff in das Eigentumsrecht darstellen.

		häufig selten	
Rechtliche Grundlage	Instrument	Anwendbar bei...	Häufigkeit
NÖ ROG § 1 Abs. 2 Zi 3 lit h	Allgemeiner Hinweis: Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland für den gewidmeten Zweck	Ohne konkrete Zuordnung	
NÖ ROG § 16	Bauland-Umnutzung, anderer Baulandtyp	Bestandswidmung	
NÖ ROG § 17 Abs 1	Befristung	Neuwidmung	
NÖ ROG § 17 Abs 2; privatrechtliche Verträge	Vertragsraumordnung	Neuwidmung	
NÖ ROG § 20	Rückwidmen	Bestandswidmung	
NÖ ROG § 22	Vorbehaltsfläche	Bestandswidmung	
iVm Vorbehaltsfläche	Enteignung		
NÖ ROG IV. Abschnitt	Bebauungsplan	Bestandswidmung	
NÖ ROG V. Abschnitt; eigentumsrechtlich	Baulandumlegung	Bestandswidmung, Grünland	
eigentumsrechtlich	Tauschflächen	Bestandswidmung	
eigentumsrechtlich	Ankauf von Flächen	Bestandswidmung, Neuwidmung	
NÖ BO § 38 Abs 2	Vorauszahlung Aufschließungsabgaben	Bestandswidmung	
BobG 1974	Enteignung, Eintrittsrecht der Gemeinde; v.a. für sozialen Wohnbau	Neuwidmung	

Tab. 3: Instrumente bei Neu- und Bestandswidmung, Einschätzung der Häufigkeit ihrer Anwendung. (Eigene Darstellung nach NÖ ROG, NÖ BO, BobG)

4.2. Andere Länder, andere Sitten

Instrument / Bundesland	Bgl	Ktn	NÖ	OÖ	Sbg	Stmk	Tir	Vbg	W
Bebauungsfristen									
Vertragsraumordnung									
Grundstückszusammenlegung									
Aufschließungsbeiträge									
Bodenbeschaffungsfonds									
Freiraumschutz									

Tab. 4: Baulandmobilisierende Maßnahmen der Bundesländer. (Eigene Darstellung nach Umweltbundesamt)

In anderen Bundesländern/Staaten herrschen andere räumliche Gegebenheiten sowie gesetzliche Planungstraditionen, weswegen sich auch bei dieser Thematik ein Blick über die Grenzen von Niederösterreich hinaus lohnt!

Das Umweltbundesamt hat überblicksmäßig Instrumente aller neun Bundesländer Österreichs dargestellt, wobei klar wird, dass weitaus mehr Maßnahmen ergriffen werden können, als das aktuell in Niederösterreich der Fall ist.

Welche darüberhinausgehenden raumwirksamen Maßnahmen tatsächlich möglich sind und auf welchen Grundlagen diese basieren wird im Folgenden dargestellt.



Bestandswidmung



Neuwidmung



Ordnungspolitisches Instrument



Monetäres Instrument



Informatives/Kommunikatives Instrument

4.2.1. Instrumente bei Bestandswidmung

Steiermark: Nachträgliche Bebauungsfrist

Nicht nur bei Neuwidmungen, sondern auch bei Bestandswidmungen ist die Befristung von Bauland lt. Steiermärkischem Raumordnungsgesetz möglich. Die Voraussetzungen dafür sind, dass es sich um Bauland gemäß § 29 Abs 2-3 handelt, keine privatwirtschaftliche Vereinbarung abgeschlossen oder keine Vorbehaltsfläche festgelegt wurde und die Fläche mindestens 3.000m² umfasst (vgl. § 36 Abs 1 StROG 2010). Die Bebauungsfrist ist individuell festzulegen. Sollte mit Fristablauf keine Bebauung erfolgt sein, dann wird entschieden, ob eine entschädigungslose Rückwidmung erfolgt, eine Sondernutzung etabliert wird, oder ob eine Investitionsabgabe zu leisten ist. (vgl. ibid Abs 2)



Oberösterreich: Aufschließungs-/Erhaltungsbeitrag

Das Land Oberösterreich sieht in seinem Raumordnungsgesetz einen Beitrag für unbebaute Liegenschaften vor. Aufschließungs- und Erhaltungsbeitrag sind eine Gemeindeabgabe für aufgeschlossene Grundstücke bzw. Grundstücksteile im Bauland. Eine Aufschließung ist vorhanden, wenn das Grundstück an eine Verkehrsfläche angrenzt oder ein Geh-/Fahrtrecht besteht, und wenn das Grundstück innerhalb eines Bereiches von 50m zum nächstgelegenen Kanal-/Wasserstrang liegt. Der



Aufschließungsbeitrag ist in fünf Jahresraten zu je 20% ab dem Zeitpunkt der Widmung oder Errichtung einer Aufschließungskomponente (Kanal, Wasser, Verkehrsfläche) einzuheben. Der Aufschließungsbeitrag wird auf die Anschlussgebühren im Fall einer Bebauung angerechnet (vgl. Amt der Oberösterreichischen Landesregierung 2018: 1). Ab dem fünften Jahr wird ein jährlicher Erhaltungsbeitrag fällig, welcher mit dem Anschluss des Grundstücks an die Infrastruktur endet. Der Erhaltungsbeitrag ist nicht anrechnungsfähig (vgl. *ibid.*: 2).

Exkurs: Rückschau „Infrastrukturabgabe“ in Niederösterreich

1995 beschloss der NÖ Landtag die so genannte „Infrastrukturabgabe“ (vgl. Gesetzesauschnitt in der Anlage). Damit sollte ein rechtliches Instrumentarium zur Bekämpfung der „Baulandhortung“ geschaffen werden. Der § 16 des NÖ ROG 1976 sah vor, dass die Gemeinde für unbebaute bebaubare Grundstücke – nach einem Ablauf einer fünfjährigen Bebauungsfrist und weiterer konkreter Rahmenbedingungen – eine Infrastrukturabgabe einzuheben hat. Die Höhe der Infrastrukturabgabe wurde mit 10% der für das Grundstück zu errechnenden Aufschließungsabgabe beziffert. Im Gegenzug wurde die bereits entrichtete Infrastrukturabgabe bei der Vorschreibung der Aufschließungsabgabe bei Bauvorhaben valorisiert angerechnet. D. h. In den ersten zehn Jahren war diese Abgabe als Vorauszahlung der Aufschließungsabgaben zu bewerten, erst im Anschluss daran erlangte die Zahlung den Charakter einer echten Abgabe. Das Gesetz trat 1995 in Kraft, die ersten Vorschreibungen sollten damit 2000 erfolgen können. Aus politischen Gründen wurde die Regelung 1999 noch vor deren Wirksamwerden ersatzlos gestrichen.

4.2.2. Instrumente bei Neuwidmung

Auch wenn der Fokus dieses Projekts auf den Bestandswidmungen liegt, ist ein Blick auf Instrumente bei Neuwidmungen sinnvoll, da einerseits eine enge Verflechtung zwischen diesen Typen besteht. Andererseits kann ein erweiterter Blick nie schaden, um eine dynamische Entwicklung – auch im Gebiet der Mobilisierungsmaßnahmen – anzustreben.

Burgenland: Burgenländisches Raumplanungsgesetz (Bgl. RPG)

Das Burgenländische Raumplanungsgesetz wurde 2019 überarbeitet und neu erlassen. Im aktuell rechtskräftigen, auch bereits im vorhergehenden Gesetz, sind Maßnahmen zur Baulandmobilisierung festgesetzt (Bgl. RPG § 24). Möglich sind hier Befristungen, privatwirtschaftliche Maßnahmen oder Zusammenlegungsübereinkommen. Das NÖ ROG sieht diese Optionen zwar ebenfalls vor, jedoch wird nicht so deutlich dokumentiert, dass es sich hierbei um Instrumente für die Mobilisierung handelt.



Tirol: Tiroler Bodenfonds (TBF)

Das Tiroler Raumordnungsgesetz definiert einige Ziele hinsichtlich der Baulandmobilisierung wie die „Verhinderung der Zersiedelung, die Verwirklichung verdichteter Bauformen sowie angemessene Grundstückspreise“ (TROG §1 Abs 2 lit g) sowie die „Vorsorge für eine bestimmungsgemäße Verwendung des Baulandes und der bestehenden Bausubstanz insbesondere zur Deckung des Grundbedarfes an Wohnraum und Flächen für Zwecke der Wirtschaft zu angemessenen Preisen“ (§ 27 Abs 2 lit d) Das Bundesland Tirol hat 1994 den sogenannten Bodenbeschaffungsfonds – mittlerweile Bodenfonds genannt – eingerichtet. Diese nicht gewinnorientierte Rechtsform hat die Aufgabe Grundstücke zu erwerben und zu erschwinglichen Preisen zu veräußern, um die Sicherung ausreichender Baulandflächen zu garantieren. Zielvorhaben sind hauptsächlich Bauvorhaben in verdichteter Bauweise sowie Ansiedelung oder Standortverlegung von Gewerbe- und Industriegebieten



(vgl. TROG § 98 Abs 4-5). Der TBF hat keine eigene finanzielle Ausstattung, sondern beschafft sich die Mittel am freien Kapitalmarkt (vgl. Amt der Tiroler Landesregierung 2000: 54) wie Zuwendungen des Landes oder sonstige, Darlehen und Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken (TROG § 98 Abs 7). Die Krux liegt darin, dass bei einem/einer verkaufswilligen EigentümerIn nicht die Gemeinde Verhandlungen führt, sondern das Land als unvoreingenommenes Gegenüber auftritt. Es handelt sich um Grünland-Grundstücke, welche bereits zu einem Mischpreis angekauft werden. Der Verkaufspreis muss so bemessen sein, dass der Verkaufspreis für die BauwerberIn noch erschwinglich ist, nur so kann eine dämpfende Wirkung auf die Bodenpreise erzielt werden (vgl. Amt der Tiroler Landesregierung 2000: 55). Ähnliche Konzepte gibt es in Kärnten und Salzburg (vgl. Prieler 2018: 95).

Schweiz: Mehrwertabgabe

Bereits seit vielen Jahren ist sie grundsätzlich im Schweizerischen Raumplanungsgesetz verankert – jetzt wurde nachgeschärft und die sogenannte Mehrwertabgabe muss von allen Kantonen verpflichtet eingeführt werden. Diese verlangt „Mehrwerte auszugleichen, die durch Planungsentscheide entstehen“ (Espace Suisse 2018: 7). Konkret bedeutet das eine Abgabe von mindestens 20% des Mehrwerts bei der Widmung von Bauland. Bei Rückwidmungen erhält man eine Kompensation in dieser Höhe. Die konkreten Umsetzungen in den einzelnen Kantonen sehen unterschiedlich aus, verfolgen jedoch dasselbe Ziel: Die NutznießerInnen von Umwidmungen werden finanziell für ihre vorteilhafte Lage beteiligt.



4.2.3. Weitere, entwicklungsfähige Ansätze

Gemeinde Klein-Pöchlarn (NÖ) – ein Beispiel für eine Baulandbörse

Ein gern gewähltes Instrument ist die Baulandbörse, bei der die Gemeinde mit Zustimmung der GrundeigentümerInnen die unbebauten Grundstücke in einer Datenbank veröffentlicht. Dabei sollte es sich um verfügbare Grundstücke (oder Gebäude) handeln, welche erworben werden können.



Ein ähnliches Prinzip verfolgt die vom Land NÖ etablierte **Flächenmanagementdatenbank**. Diese ist ein Tool, um ein aktives Flächenmanagement mit dem Fokus auf „Innen vor Außen“ seitens der Gemeinde zu betreiben. In dieser werden Innenentwicklungspotenziale erfasst – dazu zählen Baulücken, geringfügig bebaute Grundstücke, Leerstand, Brachflächen bezogen auf Wohnbauland (vgl. Amt der Niederösterreichischen Landesregierung 2018: 4). Im Gegensatz zu der zuvor erwähnten Baulandbörse handelt es sich hier um eine nicht veröffentlichte Datenbank, welche für Entwicklungen im Hoheitsbereich der Gemeinde gedacht ist. Desweiteren ist ihre Anwendung nur zweckmäßig, wenn eine ganzheitliche, detaillierte, stets aktualisierte Bestandsaufnahme passiert. Die FMD macht grundsätzlich Sinn, jedoch hätte eine Abänderung oder ein ähnliches Tool einen zusätzlichen Mehrwert, wenn sich auch Außenstehende über die erfassten Flächen informieren können.



Flächenpool

Hierbei sichert sich die Gemeinde die Verfügungsrechte der EigentümerInnen; es handelt sich also nicht um einen Kauf, sondern um einen zivilrechtlichen Vertrag. Dabei liegen alle potentiellen Flächen in einem Flächenpool. Bei der Bebauung eines Grundstücks bekommen alle EigentümerInnen den gleichen gesicherten Ertrag – ähnlich zu der Idee von interkommunalen Betriebsgebieten. Für die Flächen



4.3. Vorgangsweisen zweier Gemeinde

Da die bestehenden Instrumente in Niederösterreich bei Bestandswidmungen nur begrenzt durchführbar sind, müssen die Gemeinden selbst aktiv werden. Zwei Beispiele aus der jüngeren Vergangenheit zeigen gelungene Ideen für eine Mobilisierung, welche als Anreiz für andere Gemeinden dienen sollen. Denn die best-practice-cases zeigen, dass mit Mut und Eigeninitiative einiges bewirkt werden kann.

Es handelt sich um die intensive und detailreiche Auseinandersetzung mit den unbebauten Wohnbau-landflächen in den Gemeinden Aschbach-Markt und Wolfsbach. In beiden Gemeinden wurde schon längere Zeit die Idee thematisiert, an der Situation etwas ändern zu wollen. Im Mittelpunkt standen Maßnahmen unter dem Motto „Bauland-Recycling-Umstrukturierung-Mobilisierung“ durch Bewusstseinsbildung bei den GemeindevertreterInnen und der Bevölkerung. Die zwei Gemeinden haben einen unterschiedlichen Lösungsansatz, jedoch für die Grundsatzentscheidung die gleiche Herangehensweise gewählt. Für die politischen Entscheidungsträger wurde durch errechnetes Zahlenmaterial plakativ dargestellt, welche Kosten diese Reserveflächen in der Vergangenheit verursacht haben und wie sich die Kostenachse weiterentwickelt, wenn nur neues Bauland erschlossen werden muss ohne bestehendes zu nutzen.

4.3.1. Fördermaßnahme in Aschbach-Markt

In Aschbach-Markt wurde eine Zukunftswerkstatt gegründet, deren Mitglieder sich mit der aktuellen Situation im Detail auseinandersetzten. Faktum war (im Jahr 2017), dass von 125ha gewidmetem Bauland 26ha unbebaut waren. Somit waren in der Gemeinde erschlossene Baulandflächen im Ausmaß von gut 260 möglichen Bauplätzen (wenn der Einfamilienhaustrend weitergehen sollte) für rechnerisch gut 750 EinwohnerInnen (bei einer Einwohnerzahl von rund 4.000) vorhanden! De facto waren im Gemeindehauptort (nicht in den Ortschaften!) rund 10,8ha unbebautes infrastrukturell erschlossenes Wohnbauland vor-

handen, das etwa 120 verschiedene EigentümerInnen hatte. Die Gemeinde hatte in den letzten Jahren 4,8 Mio € in die Infrastruktur investiert und damit den Wert jedes unbebauten Grundstücks immens erhöht. Gleichzeitig wartet die Gemeinde aber auch seit Jahren auf die Refundierung der Errichtungskosten und die anderen BewohnerInnen auf einen Beitrag zu den Erhaltungskosten. In der Zukunftswerkstatt wurde ein Anreizsystem ausgearbeitet, das vom Gemeinderat als Förderaktion zur Mobilisierung von gewidmetem und erschlossenem Bauland beschlossen wurde. Der Verkauf von gewidmeten und vollständig erschlossenen Grundstücken im Bauland der Hauptsiedlungsachse („baureife“ Parzellen) soll gefördert werden. Die Förderaktion soll dazu beitragen, dass zumindest ein kleiner Teil der bisherigen Einnahmehausfälle kompensiert werden kann. Wirtschaftlich war es für die Gemeinde noch immer gewinnbringender die Bebauung von „altem“ Bauland finanziell zu fördern, als für neues Bauland eine gesamte Leitungs-/Verkehrsinfrastuktur zu schaffen.

Aschbach - Markt

Nach drei Jahren Laufzeit wurde auf immerhin sieben Bauparzellen ein neues Wohngebäude erreicht. Im selben Zeitraum kam es in der Gemeinde zu keinen ausgedehnten Neuwidmungen von Wohnbauland.

Die folgenden Auszüge bilden einen Überblick über die wesentlichen Inhalte:

- » Gefördert wird der Verkauf von maximal 20 förderfähigen Grundstücken in einem definierten Zeitraum, die nach der Eigentumsübertragung zum Bauplatz erklärt wurden und deren Bebauung überwiegend für Wohnzwecke sichergestellt ist, mit einer einmaligen Förderung in der Höhe von € 5.000,00.
- » Bauplatzerklärung und Sicherstellung der Bebauung müssen bis zu einem konkreten Zeitpunkt vorliegen.
- » Förderfähig sind jene Grundstücke in den Katastralgemeinden Aschbach-Markt, Aschbach Dorf und Krenstetten, die im angeschlossenen Plan

vollflächig grün dargestellt sind. Wird ein Grundstück geteilt, wird die Förderung für jedes neue Grundstück mit einer Fläche zwischen 600m² und 1.500m² gesondert ausbezahlt.

4.3.2. Maßnahmenbündel in Wolfsbach

Anders war die Vorgangsweise in der Gemeinde Wolfsbach. Am Beginn der Ausarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes hatte die Gemeinde 63,26 ha gewidmetes Wohnbauland, von dem 14,72ha nicht bebaut waren. Es standen also rechnerisch 150 mögliche Bauplätze für ca. 400 mögliche EinwohnerInnen (bei einer Einwohnerzahl von rund 2.000) in der Gemeinde bereit! Der Arbeitsprozess bei der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes war geprägt von intensiven und konstruktiven Gesprächen mit den GrundeigentümerInnen von unbebauten Wohnbaulandflächen.

Wolfsbach:

Nach Verfahrensabschluss waren in der Gemeinde 62,07ha gewidmetes Wohnbauland vorhanden, von denen 12,5ha als unbebaut zu bezeichnen war, davon waren aber 4ha mit einem Verfügbarkeitsvertrag versehen, sodass eine zeitnahe Bebauung zu erwarten war.

Die Gemeinde konnte den GrundeigentümerInnen folgendes Maßnahmenpaket anbieten:

- » Gemeinde kauft Grundstück zum Verkehrswert
- » EigentümerIn verpflichtet sich vertraglich Grundstück an BauwerberIn (Gemeinde tritt als Vermittlerin auf) weiterzugeben
- » Rückstufung des aktiven Baulandes vom Flächenwidmungsplan in das Entwicklungskonzept und Neuwidmung zu einem späteren Zeitpunkt: Integration der alten Baulandreserven in die Entwicklungsbereiche der Siedlungsräume und in der Folge in die Maßnahmenumsetzung des Flächenwidmungsplanes
- » (Neue Baulandwidmungen mit Verfügbarkeitsgarantie)

Gerade weil das NÖ Raumordnungsgesetz den Gemeinden praktisch keine (populären) rechtlichen Instrumentarien in die Hand gibt, um den unbebauten Baulandballast zu reduzieren, ist es umso wichtiger, dass die Eigenverantwortung einer ökologisch und ökonomisch sparsamen Siedlungsentwicklung in den Orten größer wird.

Die erprobten Beispiele haben gezeigt, dass im gemeinsamen Ortsdialog eine gedeihliche Problemlösung wachsen kann: Öffentlichkeitsarbeit – Raumplanung in der überschaubaren Einheit zeigen – Bewusstsein schaffen (durch aktives Engagement und direktes Ansprechen)

5. ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

5.1. Erkenntnisse

Die auszugsweise Darstellung der Baulandreserven von wenigen Gemeinden zeigt, dass jede Kommune mit der Problematik der Baulandhortung zu kämpfen hat. Speziell im Ortskern hinterlässt unbebautes Bauland seine Spuren. Nicht nur, dass die notwendigen Infrastrukturen vorhanden sind, auch das Ortsbild wird durch Baulücken gestört. Die ökonomischen, ökologischen und ästhetischen Auswirkungen sind in jeder noch so kleinen Gemeinde für jedeN sichtbar, erkennbar und durch Zahlen darstellbar.

Diese Ergebnisse geben Aufschlüsse über Umgang

und Auswirkungen von Baulandreserven. Nun gilt es eine allgemeine Vorgangsweise im Umgang mit Reserven zu entwickeln.

5.2. Schematische Vorgangsweise für Gemeinden

- » In einem ersten Schritt ist es wichtig seine Baulandreserven zu identifizieren. Dabei sind folgende Fragestellungen essentiell: Welche Flächen gelten als innerörtliche Baulandreserven? Wo liegen diese? Welche Gesamtfläche machen Reserven aus? Dabei ist auch eine Bewertung dieser Re-

Ergebnisse im Überblick

Pro m² Bauland fallen **einmalige Kosten von 24€** für das Budget der Allgemeinheit an. Dabei muss immer klar gemacht werden, dass sich die Baulandreserven in den Gemeinden oft bis zu mehreren Hektar belaufen und dadurch die gesamten Errichtungskosten auf mehrere hunderttausend Euro ansteigen.

Aber nicht nur die Errichtungskosten, auch die Erhaltungskosten (für Infrastruktur, Straßen) summieren sich. Ein Großteil der heutigen Baulandreserven im Ortskern wurden bereits in den 1980er Jahren gewidmet. Bis heute ergeben sich damit **hohe Erhaltungskosten**.

Erhaltungskosten werden auf die tatsächlich an die Infrastruktur angeschlossenen Haushalte anteilig aufgeteilt. Grundstücke, die nicht bebaut sind, zahlen weder einen Errichtungs- noch einen Erhaltungsbeitrag. Jene **Bevölkerungsgruppe** also, die die Errichtung der **Infrastrukturen bezahlt** hat, **finanziert die Erhaltung** dieser für jene, die vielleicht irgendwann bauen, auf qualitätsvolle Infrastrukturen bestehen und erst dann mit der Erstattung der

Beiträge beginnen (oft erst 20 Jahre später). Der Großteil der innerörtlichen Baulandreserven

ist für den freien Markt nicht verfügbar, da es sich um **Altreserven** im Privateigentum handelt. Dadurch gelten diese als besonders schwer mobilisierbar.

Eine **Mobilisierung** kann an mehreren Faktoren **scheitern**: Entweder an der Bereitschaft der GrundeigentümerInnen, am Engagement der Gemeinde und/oder an den gegebenen Rahmenbedingungen (Gesetze, Instrumente).

Mittlerweile wurden umfassende **Instrumente** zur Mobilisierung entwickelt. Bei diesen bestehenden Instrumenten muss zwischen Bestands- und Neuwidmungen unterschieden werden. Bei den Neuwidmungen hat die Raumordnung bessere Möglichkeiten, um eine Baulandmobilisierung zu forcieren. Bestandswidmungen sind schwieriger zu handhaben, jedoch finden sich auch hier Möglichkeiten.

Die Beispiele aus Aschbach-Markt und Wolfsbach zeigen, dass bei intensiven Bemühungen auch auf Gemeindeebene einiges bewirkt werden kann. Die Lösungsansätze wurden **individuell auf die Rahmenbedingungen** in der Gemeinde zugeschnitten und erfolgreich umgesetzt. Dazu sind Entschlossenheit und Ausdauer notwendig.

serven notwendig: Warum sind die Flächen noch nicht bebaut? Wem gehören die Flächen? Sind die Flächen infrastrukturell versorgt? Herrschen dort Gefährdungen durch Naturgefahren oder andere Beeinträchtigungen vor?

- » Ein Herantreten an die Öffentlichkeit ist ein entscheidender Schritt, womit eine Bewusstseinsbildung verfolgt wird. Durch ein Zugehen auf die betroffenen EigentümerInnen kann eine Mobilisierung ins Rollen gebracht werden. Dadurch wird abgeschätzt, ob eine baldige Bebauung zu erwarten ist. Erst im Anschluss daran sollen die Ergebnisse der Kooperation allgemein der Bevölkerung vorgestellt und damit ein positives verantwortungsvolles Stimmungsbild vermittelt werden.
- » Parallel dazu gilt es für die unterschiedlichen Reservetypen ein adäquates Instrumentarium auszuwählen oder selbst zu kreieren. Dies soll auch in Zusammenarbeit mit den EigentümerInnen an die lokalen Erfordernisse angepasst und adaptiert werden.

- » Nach Einigung oder Entwickeln eines passenden Tools wird dieses angewendet und eine Mobilisierung erfolgreich durchgeführt.
- » Eine regelmäßige Reflexion der Maßnahme -einmal jährlich- durch ein gleichbleibendes Gremium (Gemeindeverantwortliche und Planungsbüro) soll Aufschluss darüber geben, ob Auswirkungen sichtbar und greifbar oder ob entsprechende Feinjustierungen erforderlich sind.
- » Kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit zum Thema Örtliche Raumordnung im Allgemeinen und Bodenverbrauch/-inanspruchnahme im Speziellen soll einerseits den Erfolg der Maßnahme zeigen, andererseits die Bevölkerung mit der Herausforderung der Gestaltung des Siedlungs- und Lebensraumes vertraut machen.

Der entwickelte Ablauf zeigt nicht nur, dass es sich um einen Kreislauf handelt, sondern auch, dass unterschiedliche Personen- und Zielgruppen bei den einzelnen Schritten involviert sind.

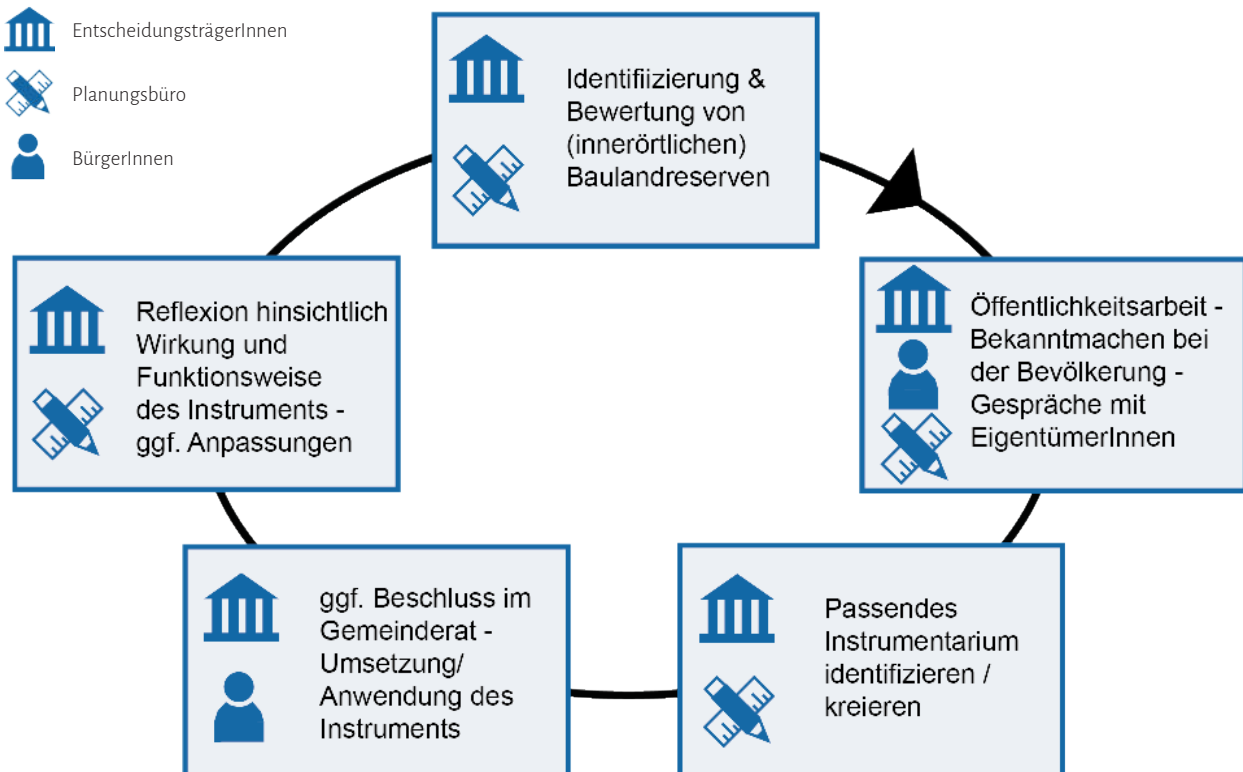


Abb. 7: Schematische Vorgangsweisen für Gemeinden bezüglich Baulandreserven. (Eigene Darstellung)

6. BOTSCHAFT AN ÜBERGEORDNETE PLANUNGSSTELLEN UND BEHÖRDEN

Zwar gelten die Gemeinden aufgrund ihres eigenen Wirkungsbereiches als die Hauptverantwortlichen bezüglich Vollziehung in Sachen Raumordnung, dennoch kommt auch der Landespolitik – vor allem als Gesetzgeber und in weiterer Folge als Aufsichtsbehörde – eine hohe Verantwortung in der Maßnahmen-schaffung zu. In der Vergangenheit wurden die Gemeinden von der Aufsichtsbehörde und WissenschaftstheoretikerInnen oftmals mit ihren Baulandreserven alleine gelassen, häufig wurden und werden sie aber gerade deshalb medial angegriffen. In der Begutachtungspraxis haben bei Neuwidmungen von Bauland aber die jahrzehntelang unbebauten Baulandflächen immer einen hohen Stellenwert in der Beantwortung der objektiven Frage der Erforderlichkeit von Neuwidmungen. Die Fragestellung der Verfügbarkeit, besser der NICHT-Verfügbarkeit, wird als nicht objektiver Aspekt definiert. Gemeinden werden kontinuierlich aufgefordert sich zu bemühen, etwas Effizientes, Sichtbares, Bezifferbares gegen die Baulandreserven zustande zu bringen. Jedoch eröffnen sich auch im Zuständigkeitsbereich des Landesgesetzgebers praktische Möglichkeiten die Mobilisierung von Reserven zu steuern, sodass nur ein abgestimmtes Miteinander der unterschiedlichen Institutionen die Baulandhortung minimieren kann.



Bestandswidmung



Neuwidmung



Ordnungspolitisches Instrument



Monetäres Instrument



Informatives/Kommunikatives Instrument

Beispielhaft werden einige mögliche Maßnahmen für den Gesetzgeber beschrieben:

- » Die **Idee der Infrastrukturabgabe** (wie die ehemaligen Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes) ist vielen GemeindepolitikerInnen und mit der Raumplanung Vertrauten heute noch als eine sehr wirksame Möglichkeit zur Steuerung von außen in Erinnerung, wodurch eine bessere Mobilisierung von gewidmetem Baulandflächen erwartet werden kann. Dafür ist eine neuerlich entsprechende gesetzliche Grundlage nötig; die Zielgruppen sind die GrundeigentümerInnen (wie es etwa in Oberösterreich umgesetzt wird);



- » Abführen des Widmungsgewinns an die Gemeinde: Die Einführung einer Art **Planwertabgabe** würde die Abschöpfung eines Teils der Widmungsgewinne zugunsten der Allgemeinheit ermöglichen. Hier zeigt die Praxis in der Schweiz oder in Bayern, dass unterschiedliche Formen des Ausgleichs greifen. Oft wird der Ausgleich nicht in monetärer Weise, sondern in Form eines gerechtfertigt großen Baulandanteils zur allgemeinen Verfügung geleistet. Nur ein angemessen kleiner Baulandanteil bleibt beim/bei der GrundeigentümerIn zum individuellen Gebrauch in Verbindung mit einer Bebauungsfrist.



- » Die Forcierung von **interkommunalen oder regionalen Zusammenschlüssen** kann nicht nur durch die Gemeinde, sondern auch durch die übergeordnete Institution des Landes gefördert werden. Analog zum angeführten Instrument „Flächenpool“ bzw. zu einem interkommunalen Betriebsgebiet können hier mehrere Gemeinden von einer Mobilisierung profitieren. Gesetzliche und finanzielle Rahmenbedingungen können



dabei unterstützen; AdressatInnen sind hierbei (Klein-)Regionen/mehrere Gemeinden.

- » Überlegenswert ist auch eine Begünstigung in Form von **finanziellen Anreizen oder besondere Auszeichnungen** für Gemeinden bei erfolgreicher Mobilisierung seitens des Landes. Dadurch wird ein (finanzieller) Ansporn für intensivere Bemühungen der Gemeinde geschaffen. Die Maßnahme richtet sich an Gemeinden und damit in der Folge an jeden BürgerIn. 

- » **Höherer Stellenwert des Örtlichen Entwicklungskonzeptes:** Bei einer Erstellung oder weitreichenden Überarbeitung des ÖEK soll davon ausgegangen werden können, dass das unbebaute Bauland denselben planerischen Stellenwert und dieselbe planerische Ausgangssituation wie Grünland haben. Mit dieser „Nullplanung“ kann auf eine missglückte unrealisierte Raumplanungsmaßnahme der Vergangenheit, dessen Lösung großteils in der Hand einiger EigentümerInnen liegt, reagiert werden. Das Einbinden und Verpflichten aller potenziellen GrundeigentümerInnen bei Baulandwidmungen – egal, ob „altes“ oder „neues“ Bauland – könnte damit zu einer öffentlichen und gesellschaftlich fairen Planung des Lebensraumes führen. Entwicklungsmaßnahmen, Variantenvergleiche, strategische Umweltprüfungen erhalten eine faire Betrachtung in einem möglichst realistische Planungs- und Umsetzungshorizont. 

Diese Maßnahmen zeigen die Vielfalt an Möglichkeiten und die unterschiedlichen Zielgruppen auf. Wichtig für eine Umsetzung ist es jedoch die entsprechenden Rahmenbedingungen zu schaffen – vor allem rechtlich und budgetär. Nur so kann ein Einfluss auf die Mobilisierung „von außen“ gelingen und damit auch maßgeblich die Tätigkeit der Akteure (EigentümerInnen, Gemeinden) in dieser Hinsicht verbessern.

Die Landesgesetzgebung ist ebenso dazu aufgerufen – gleich wie die Gemeinden – Eigeninitiative zu ergreifen und eine aktive Bodenpolitik – insbesondere bei Bestandswidmungen – zu verfolgen!

ANHANG

Anlage 1: Ausschnitt aus dem NÖ ROG 1976, LGBl. 8000-11 / Infrastrukturabgabe

§ 16 a Maßnahme(n) zur Baulandmobilisierung

(1) Die Gemeinde hat eine Infrastrukturabgabe für unbebaute bebaubare Grundstücke einzuheben, wenn diese Grundstücke

1. als Wohnbauland festgelegt sind
2. innerhalb einer Frist von fünf Jahren nicht bebaut wurden (Bebauungsfrist) und
3. nicht in einem Ortsbereich liegen, für den eine Verordnung des Gemeinderates gemäß Abs. 5 in Kraft ist.

(2) Als bebaubar gelten Grundstücke, die Bauplätze sind oder aufgrund ihrer Eigenschaft zum Bauplatz erklärt werden dürfen. Grundstücke, die in Aufschließungszonen liegen, gelten keinesfalls als bebaubar.

(3) Als bebaubar gelten Grundstücke, auf denen ein Gebäude, das nicht als Nebengebäude anzusehen ist, errichtet ist.

(4) Auf Antrag des Grundeigentümers darf die Gemeinde ein als Wohnbauland gewidmetes Grundstück in Grünland entschädigungslos rückwidmen, wenn

1. dadurch die geschlossene Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt und die Ausnützung günstiger Lagevorteile nicht behindert wird und
2. ausreichend Bauland verfügbar ist oder durch Neuwidmung (z. B. durch Abschluß zivilrechtlicher Vereinbarungen) verfügbar gemacht werden kann.

Bei Zutreffen der Voraussetzungen nach Z. 1 und 2 muß der Gemeinderat die Rückwidmung beschließen, wenn das Grundstück für die Aufrechterhaltung eines landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betriebes unbedingt erforderlich ist.

Das Nichtzutreffen der Voraussetzungen ist durch den Gemeinderat mit Bescheid festzustellen. Der Grundeigentümer hat in seinem Antrag ausdrücklich auf die Entschädigung nach § 24 zu verzichten.

(5) Der Gemeinderat kann durch Verordnung jene Ortsbereiche festlegen, für die kein öffentliches Interesse an der raschen Bebauung besteht. Für diese(n) Ortsbereich(e) ist die Neuwidmung von Wohnbauland während der Geltungsdauer dieser Verordnung unzulässig. Nach auffälliger Aufhebung dieser Verordnung durch den Gemeinderat ist eine neuerliche Erlassung einer derartigen Verordnung für diesen Ortsbereich für die Dauer von 10 Jahren unzulässig.

Ein öffentliches Interesse an der raschen Bebauung liegt insbesondere dann vor, wenn

1. der Wohnraumbedarf in einem Ortsbereich nicht ohne erhebliche Erschwernisse auch anderweitig gedeckt werden kann, oder
2. durch eine neue Festlegung von Wohnbauland hohe Infrastrukturkosten entstehen.

(6) Die Bebauungsfrist beginnt für bereits festgelegtes Wohnbauland mit dem auf das Inkrafttreten dieses Gesetzes und für neu festgelegtes Wohnbauland mit dem auf die rechtswirksame Widmung nächstfolgenden Monatsersten.

(7) Aus Anlaß der Widmung von Wohnbauland darf die Gemeinde mit Grundeigentümern Verträge abschließen, durch die sich die Grundeigentümer verpflichten, innerhalb von 5 Jahren ab Rechtskraft der Widmung mit der Bebauung zu beginnen, ansonsten sie das Grundstück der Gemeinde zum jeweiligen Verkehrswert anzubieten haben. In solchen Verträgen soll festgehalten werden, daß die Gemeinde von diesem Recht zum Erwerb des Grundstückes nur dann Gebrauch macht, wenn

1. die Gemeinde das Grundstück ohne unnötigen Aufschub zum Verkehrswert weiterveräußert, wobei ein konkretes Angebot eines Interessenten bereits vorliegt, der das Grundstück zum Zwecke des geförderten Wohnbaues zu bebauen beabsichtigt oder
2. die Gemeinde selbst ein entsprechendes Projekt realisieren will und diesbezüglich Planungen vorliegen und
3. nach Ablauf der 5-Jahres-Frist nicht mehr als 6 Monate vergangen sind.

§ 16 b Berechnung der Infrastrukturabgabe

(1) Die Höhe der Infrastrukturabgabe beträgt jährlich 10% der für das Grundstück jeweils zu errechnenden Aufschließungsabgabe.

(2) Wenn im Gemeindegebiet ausreichend Wohnbauland verfügbar ist, darf der Gemeinderat durch Verordnung für jene Grundstücke, für die die geleistete Infrastrukturabgabe bereits die Höhe der Aufschließungsabgabe erreicht hat, die Höhe der weiteren jährlichen Infrastrukturabgabe ermäßigen. Diese Regelung ist für das gesamte Gemeindegebiet einheitlich zu treffen.

(3) Der Ertrag der Infrastrukturabgabe ist von der Gemeinde zweckgebunden für die Herstellung der Aufschließung gemäß § 14 der NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200, und für die Bereitstellung von Flächen für den geförderten Wohnbau zu verwenden.

§ 16 c Anrechnung

- (1) Die für ein Grundstück entrichtete Infrastrukturabgabe ist bei der Vorschreibung der Aufschließungsabgabe valorisiert anzurechnen.
- (2) Wurde für ein Grundstück die Aufschließungsabgabe bereits vorgeschrieben oder entrichtet, so ist bei der Vorschreibung der Infrastrukturabgabe die vorgeschriebene oder entrichtete Aufschließungsabgabe oder ähnliche Leistung valorisiert anzurechnen.
- (3) Ist die Vorschreibung der Aufschließungsabgabe unterblieben, oder war für ein Grundstück von Gesetzes wegen keine Aufschließungsabgabe oder vergleichbare Leistung zu erbringen, so ist bei der Vorschreibung der Infrastrukturabgabe jener Betrag anzurechnen, der sich bei Vorschreibung der Aufschließungsabgabe nach den jeweils geltenden Bestimmungen ergeben würde, wenn die Vorschreibung einer Aufschließungsabgabe nicht mehr möglich ist.

§ 16 d Abgabenschuldner

Abgabenschuldner der Infrastrukturabgabe ist der Grundeigentümer.

§ 16 e Festsetzung des Jahresbetrages

Der Jahresbetrag der Infrastrukturabgabe ist von der Gemeinde mit Abgabenbescheid festzusetzen. Die Festsetzung gilt auch für die folgenden Jahre, soweit nicht infolge einer Änderung der Voraussetzungen für die Festsetzung des Jahresbetrages ein neuer Abgabenbescheid zu erlassen ist.

§ 16 f Fälligkeit

- (1) Die Infrastrukturabgabe wird am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November zu je einem Viertel des Jahresbetrages fällig.
- (2) Der Abgabenschuldner hat bis zur Zustellung eines neuen Abgabenbescheides zu den Fälligkeitszeitpunkten entsprechende Vorauszahlungen unter Zugrundelegung des zuletzt festgesetzten Jahresbetrages zu entrichten. Der festgesetzte Vorauszahlungsbeitrag gilt auch für die folgenden Kalenderjahre bis zur Zustellung des neuen Abgabenbescheides.

Anlage 2: Vorlage Kriterienkatalog zur Verwendung

Kriterium	Beschreibung
Lage des Baulandes (Abgrenzung)	
Unbebautes Bauland gewidmet seit ...	
Flächenausmaß	
Aktuelle Nutzung	
Allgemeine Infrastrukturen vorhanden ja/nein	
-> Wenn ja: Entfernung zu zentralen Einrichtungen/ÖV-Haltestelle/etc.	
Lage/Entfernung zum nächsten bebauten Bauland	
Ausstattung mit Leitungsinfrastrukturen ja/nein	
-> Wenn ja: Alter und Qualität der Leitungsinfrastrukturen	
-> Wenn ja: Welche und Auflistung der Errichtungskosten und der Erhaltungskosten	
Errichtete Verkehrsfläche ja/nein	
-> Wenn ja: Alter und Qualität der Verkehrsflächen	
-> Wenn ja: Welche und Auflistung der Errichtungskosten und der Erhaltungskosten	
Darstellung der Anzahl der Personen, die mind./max. dort wohnen könnten	

Fazit:

Kriterium	Beschreibung
Flächenausmaß aller unbebauten Parzellen	
Gesamte Errichtungs- und Erhaltungskosten für Leitungsinfrastrukturen und Verkehrsflächen	
Gesamtanzahl der Personen, die mind./max wohnen könnten	
Bedingte Neuwidmungen in den letzten ca. 10 Jahren (seither Vertragsraumordnung)	

LITERATURVERZEICHNIS

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung (2018): Häufig gestellte Fragen (FAQs) zur NÖ Flächenmanagement-Datenbank (FMD). Version 3. Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik.

Amt der Oberösterreichischen Landesregierung (2018): Aufschließungsbeiträge und Erhaltungsbeiträge. Linz. Online: https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/Dokumente%20IKD/Merkblatt_Novelle_2015.pdf (10.03.2020)

Amt der Tiroler Landesregierung (2000): Mobilisierung von Bauland in der ARGE Alp. Innsbruck.

Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft [BMLFUW] (2017): Impulse für eine kommunale Energieraumplanung. Wien.

Dallhammer, Erich (2013): Infrastrukturkosten der (Zer-)Siedlung. Vortrag. 14. Sitzung des Beirats für Baukultur. ÖIR. Wien. Online: <http://www.gat.st/sites/default/files/kostenzersiedlung10.pdf> (06.03.2020)

Dillinger, Thomas (2018): Bodenpolitik, Baulandmobilisierung anhand des Beispielprojektes Smart City Ebreichsdorf. SUM Forum. Präsentation. Wien.

Espace Suisse (2018): Raumentwicklung Schweiz Jahresbericht. EspaceSuisse Geschäftsbericht 2018. Abächerli Media AG. Sarnen.

ÖROK (2019): Anteil der Baulandreserven am Bauland insgesamt 2017. ÖROK-Atlas. Online: <https://www.oerok-atlas.at/#indicator/70> (16.04.2020)

Prieler, Johannes (2019): Mobilisierung innerer Nutzungsreserven. Strategie für burgenländische Gemeinden. Diplomarbeit. Wien.

Schwick, C.; Jaeger, J.; Bertiller, R.; Kienast, F. (2010): Zersiedelung der Schweiz – unaufhaltsam? Quantitative Analyse 1935 bis 2002 und Folgerungen für die Raumplanung. Zürich, Bristol-Stiftung. Bern, Stuttgart, Wien.

Schwick, Christian; Jaeger, Jochen; Bertiller, René; Kienast, Felix (2010): Zersiedelung der Schweiz – unaufhaltsam? Quantitative Analyse 1935 bis 2002 und Folgerungen für die Raumplanung. Zürich, Bristol-Stiftung; Bern, Stuttgart, Wien, Haupt. 114 S. und 4 Karten (+ Korrekturblatt unter concordia.ca/artsci/geography-planning-environment/faculty.html?fpid=jochen-a-g-jaeger)

Thalinger, Matthias (2018): Gemeindefiskalische Wirkungen von Wohnbaulandreserven. Analyse am Beispiel einer ausgewählten Gemeinde in Niederösterreich. Diplomarbeit. TU Wien. Wien.

Trimmel, Georg (2015): Die Praxis kommunaler Siedlungsflächenentwicklung. Planungspolitik ländlicher Gemeinden am Beispiel der LEADER Region Eisenstraße Niederösterreich. Masterarbeit. Wien.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1 + 2: Darstellung der Widmungsreserven.)
Eigene Abbildung)

Abb 3: Schlagzeilen rund um das Thema Baulandreserven. (vgl. NÖN, Tips)

Abb. 4: Projektablauf. (Eigene Darstellung)

Abb. 5: Orthophoto und Darstellung der zentrumsnahen Baulandreserven (blau umrandet). Aschbach-Markt. (Eigene Darstellung)

Abb. 6: Übersichtskarte über beratene Gemeinden (dunkelblau) und KEM Amstetten Nord und Süd (hellblau). (Eigene Darstellung)

Abb. 7: Schematische Vorgangsweise für Gemeinden bezüglich Baulandreserven. (Eigene Darstellung)

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Darstellung der wichtigsten gemeindebezogenen Daten und Ergebnisse. (Eigene Darstellung)

Tab. 2: Ermittelte Durchschnittswerte. Gegenüberstellung Ergebnisse KEM-Projekt - ÖIR - Thalingen. (Eigene Darstellung nach Dallhammer 2013: 2, Thalingen 20181: 111)

Tab. 3: Instrumente bei Neu- und Bestandswidmung. Einschätzung der Häufigkeit ihrer Anwendung. (Eigene Darstellung nach NÖ ROG, NÖ BO, BobG)

Tab. 4: Baulandmobilisierende Maßnahmen der Bundesländer. (Eigene Darstellung nach Umweltbundesamt)