

## Das bedeutet „Innen vor Außen“

- lebendige, funktionsgemischte Ortskerne als Fundament für ein lebenswertes Wohn- und Arbeitsumfeld in den Gemeinden
- Erhaltung und Weiterentwicklung der baulichen Strukturen in den Ortskernen
- Befriedigung der Nachfrage nach nutzbaren Flächen nicht mehr allein durch Neuausweisungen und Wachstum an den Ortsrändern
- angemessene Neu- und Umnutzung des Bestandes und damit vorrangige Nutzung innerörtlicher Flächen bzw. deren Werterhaltung für die Zukunft

## Innenentwicklung ist notwendig...

- zur Reduzierung des Boden- und Landschaftsverbrauchs
- zur Eindämmung der Zersiedelungstendenzen
- gegen die Verödung der Ortskerne und immer weitere Wege (Abhängigkeit von eigenem PKW)
- für die bessere Auslastung bereits vorhandener Infrastrukturen
- zur Vermeidung der teuren Errichtung neuer Infrastruktur
- um dem demographischen Wandel entgegenzuwirken, indem in alten Siedlungsgebieten junge Familien und neue Nutzungen Platz finden

## Das sind Vorteile und Chancen der Innenentwicklung

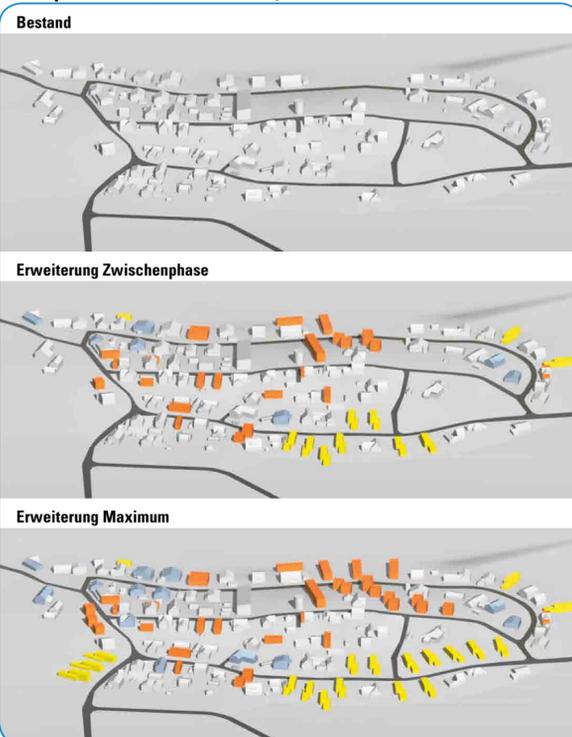
- Erhalt oder Wiederherstellung kompakter Siedlungsstrukturen
- Belebung der innerörtlichen Bereiche und der älteren Wohngebiete
- Ortsränder werden nicht weiter zersiedelt, sondern behalten Freiraum- und Erholungsqualitäten
- oftmals niedrigere Planungskosten
- Nutzung von Baulücken oder Brachflächen „im Bestand“ des Ortsverbands statt Neuwidmung mit entsprechenden Verfahren
- sinnvolle und nachhaltige Nutzung frei gewordenen Wohn- und Lebensraums
- kurze, fußläufige Wege für Nah- und medizinische Versorgung sowie soziale Infrastruktur etc. im Sinne einer hohen Wohn- und Lebensqualität

## Informationen und Kontakt

Amt der NÖ Landesregierung  
Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik  
Landhausplatz 1  
3109 St. Pölten

- DI Gilbert Pomaroli  
Tel.: 02742/9005-14239  
E-Mail: gilbert.pomaroli@noel.gv.at
- Mag. Dominik Dittrich  
Tel.: 02742/9005-14905  
E-Mail: dominik.dittrich@noel.gv.at

Beispiel Bürmoos: Phasenerweiterung



Paul Schweizer, Thomas Pletzer, Raimund Gutmann: BAU-LAND-GEWINN ohne Erweiterung, Teil B3, S. 127. Im Auftrag des BM für Wissenschaft und Verkehr Dez. 2003. Erschienen als „Berichte aus Energie- und Umweltforschung 07/2004“.



# Mehr innen heißt gewinnen!

Innenentwicklung als Chance zur Ortskernbelebung

Innen  
vor  
Außen

Ortskernbelebung

Infrastruktur

Energieeffizienz

Flächenmanagement



## „Innen vor Außen“ – Wege zur „smarten“ Gemeinde.



Was macht eine „smarte Gemeinde“ aus? Die vielfältigen Antworten auf diese Frage zeigen die Komplexität der Aufgabe „Innen- vor Außenentwicklung“: belebte Zentren, gut ausgelastete Infrastruktur, umfassende

Versorgung, Lebens- und Aufenthaltsqualität im Ort, kurze Wege, gute Erreichbarkeit, gesicherte Angebote und Dienstleistungen. Der Planungsgrundsatz „Innen vor Außen“ hat somit das Wohl der Menschen ebenso im Blick wie eine effiziente und effektive Entwicklung der Gemeinden. Der umfassende und genaue Blick auf bestehende „alte“ Potentiale im inneren Ortsgebiet eröffnet Perspektiven für die Gemeindeentwicklung, ohne dabei „neue“ Flächen am Ortsrand um teures Geld erschließen zu müssen. Die Strategie „Innen vor Außen“ ist ein erster Schritt zur Kontrolle unseres Flächenverbrauchs und sollte unser aller Planungsgrundsatz sein.

Erwin Pröll

Dr. Erwin Pröll  
Landeshauptmann von Niederösterreich



Gemeinden, die keine Potentiale für eine gezielte Innenentwicklung haben, sind in Niederösterreich die absolute Ausnahme. Daher macht es sich für jede Gemeinde bezahlt, den Blick auf das Ortszentrum bzw.

zentrumnahe Lagen zu richten, sich mittels aktiven Flächenmanagements einen Überblick über die im Ortsinneren vorhandenen Entwicklungspotentiale zu verschaffen und für diese neue, effiziente Nutzungen zu finden, bevor am Ortsrand ausgebaut wird – denn die „smarte“, zukunftsfähige Gemeinde zeichnet sich durch sparsamen und sinnvollen Umgang mit Ressourcen – also auch mit Flächen – aus. Planungstools wie die Flächenmanagement-Datenbank, der Infrastrukturkostenkalkulator und der Energieausweis für Siedlungen sind dabei wertvolle und kostenlos bereit stehende Hilfsmittel. Ihr vielfacher Nutzen sollte uns die Anwendung wert sein!

Stephan Pernkopf

Dr. Stephan Pernkopf  
Landesrat für Umwelt, Landwirtschaft und Energie

## Innenentwicklung in 4 Schritten:

### 1. Erhebung von Entwicklungspotentialen im Bestand

- Bestandsanalyse durchführen (gegebenenfalls mit externen ExpertInnen wie OrtsplanerInnen)

- vorhandene Informationsquellen und Instrumente nutzen und Daten zuordnen:

– Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, Digitale Katastralmappe, Luftbilder → freie Flächen identifizieren

– Zentrales Melderegister → die jeweils jüngste Person im Haushalt ist ein wichtiger Indikator, ob etwa kurz- oder mittelfristig ein älteres Haus auf den Markt kommen könnte

– Grundbuch → Zuordnung der Eigentümerverhältnisse von Potentialflächen

– Begehung mit Fotodokumentation → Luftbilddauswertung überprüfen

– Baulücken- und Leerstandskataster erstellen

- Potentialtypen definieren und beschreiben

– Baulücke (nicht bebautes bzw. nicht genutztes Grundstück)

– geringfügig genutzte Parzelle (weniger als 15% des Grundstücks verbaut)

– leer stehende Gebäude

– Wohngebäude mit Leerstandsrisiko (Blick auf Altersstruktur in den Haushalten)

– Angaben zu Größe, Lage im Ort, Grundstücks- bzw. Katastrnummer, EigentümerInnen etc.

– Angaben zu Widmungen, Bauklassen etc.

– Abgleich mit ortsspezifischen Entwicklungszielen

**Tipp: Hier empfiehlt sich der Einsatz der Flächenmanagement-Datenbank (FMD)!**

**Der gesellschaftliche Traum: „Das Haus im Grünen“**  
Günstiger Baugrund, große Wohnfläche, Garten, grüne Umgebung, Freiheit, Prestige, Eigentum



**Die Konsequenz: lange Distanzen**  
Private Kosten: Auto(s), Treibstoff, Stress, körperliche Inaktivität  
Soziale Kosten: Infrastruktur, Schadstoffe, Lärm, Krankheit, Bodenverbrauch  
Risiken: Energiepreis, Stau, Unfall, Lebenszyklus, Immobilienwert



**Die Lösung: Leben in „Smart Cities/Villages mit verdichteten Zentren“**  
Kurze Distanzen, lebenswertes Umfeld, hoher Anteil an Radfahren und Fußgängern, Nähe zu Versorgung und Öffentlichem Verkehr, niedrige Mobilitätskosten



Grafik: SIR (Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen)

### 2. Immobilienbörse erstellen

- gesammelte Informationen zu verfügbaren Flächen im Sinne der Nachverdichtung bzw. der Nach- oder Umnutzung

• Kombination mit dem NÖ-Atlas (<http://atlas.no.e.gv.at>) bzw. mit gemeindeeigenen GIS-Programmen für differenzierte Darstellung und Karten- bzw. Planhintergrund

• verknüpfbar mit einer umfassenden Immobilienbörse (alle verfügbaren Grundstücke bzw. Leerstände in der Gemeinde)

• Informationsplattform für Bauwillige und Grundstücksinteressenten

• Zustimmung der EigentümerInnen als wesentliche Voraussetzungen

• sorgsamer Umgang mit vertraulichen Daten



- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1 11,4 Mrd. Euro betragen die Finanzschulden der Gemeinden (ohne Wien)</li> <li>2 1,2 Mio. Altpapier-tonnen</li> <li>3 61,8 Prozent aller Abfälle werden recycelt</li> <li>4 140 Mio. Euro investieren die Gemeinden jedes Jahr in den öffentlichen Nahverkehr</li> <li>5 1.360 Post-Partner</li> <li>6 530 Postfilialen</li> <li>7 75.000 Gemeindebedienstete (ohne Wien), davon 25 Prozent in der Verwaltung</li> <li>8 17 Mrd. Euro Einnahmen, rund 400 Mio. Euro jährlicher Überschuss, sinkende Schuldenstände</li> <li>9 67 Prozent der Stromerzeugung kommen aus erneuerbaren Quellen</li> <li>10 750 Rettungsdienststellen, 60.000 Freiwillige bei Rettungsdiensten</li> <li>11 390 öffentliche Pflegeheime mit 36.000 Betten</li> <li>12 2.354 BürgermeisterInnen, davon 5,6 Prozent weiblich</li> <li>13 42.000 GemeinderätInnen</li> <li>14 rund 700 Polizeiinspektionen</li> <li>15 60.000 Gebäude im Eigentum der Gemeinden</li> <li>16 2.000 Bauhöfe und 1.300 Recyclinghöfe werden von den Kommunen betrieben</li> <li>17 1 Mio. Straßenlaternen, ca. 50.000 wurden schon auf neue Technologien umgerüstet</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 1.560 Landärzte, auf einen Landarzt kommen rund 2.300 EinwohnerInnen</li> <li>2 117.800 Vereine</li> <li>3 13.900 Sportvereine</li> <li>4 Zwei Drittel aller Gebäude in Österreich sind Einfamilienhäuser</li> <li>5 550 Kinderkrippen</li> <li>6 3.380 Kindergärten</li> <li>7 640 Horte</li> <li>8 90,6 Prozent der Drei- bis Fünfjährigen werden in Kindergärten betreut</li> <li>9 5.600 Euro gibt jede Gemeinde pro Kindergartenkind und Jahr aus</li> <li>10 Die Gemeinden sind Erhalter von rund 4.500 Pflichtschulen</li> <li>11 2.000 Euro gibt jede Gemeinde pro Schulkind und Jahr aus</li> <li>12 4.500 Freiwillige Feuerwehren und Feuerwehrhäuser, 340.000 Mitglieder</li> <li>13 43.000 km Güterwege</li> <li>14 13.700 km Radwege</li> <li>15 88.700 km Gemeindestraßen, das sind 71 Prozent aller Straßen</li> <li>16 79.000 km Trinkwasserleitungen</li> <li>17 89.000 km Kanalnetz, 2.000 öffentliche Kläranlagen</li> </ol> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 3. Leitbild(idee) erstellen

- „Chefsache“ Innenentwicklung – BürgermeisterIn steht mit Elan hinter „Innenentwicklung“

• Entschluss zum Grundsatz „Innen vor Außen“

• Basis: aktuelles Örtliches Entwicklungskonzept bzw. entsprechende Überarbeitung mit Analyse von Baubestand (Flächen- bzw. Baulandbilanz), Bautätigkeit und Baulandentwicklung

• Gesamtentwicklung im Auge behalten:

– WIE STARK soll die Gemeinde wachsen?

– WO soll die Gemeinde wachsen?

– WEN will die Gemeinde als neue Bevölkerung anziehen?

• zentrale und zentrumsnahe Lagen definieren – Dichte überprüfen bzw. neu definieren (Bebauungs- bzw. Nutzungsvarianten)

• Vorteile der Innenentwicklung formulieren: kurze Wege, gute Erreichbarkeit (weniger Abhängigkeit von eigenem PKW), Kosten- und Energieeffizienz, hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität, Barrierefreiheit

• Denk- und Planungsprozess mit BürgerInnenbeteiligung – sensible Einzelthemen berücksichtigen

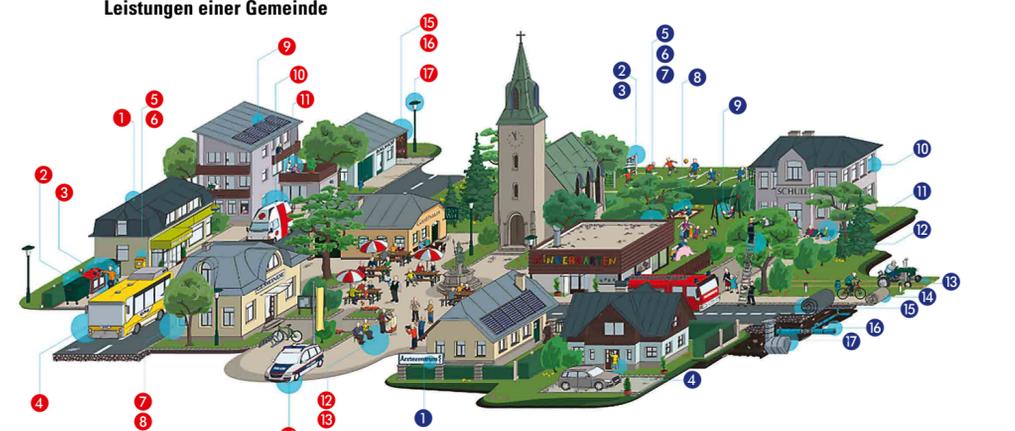
• bedarfsgerechte und generationenspezifische Wohnformen bzw. Nutzungen hinterfragen und überlegen

• Maßnahmen zur entsprechenden Neugestaltung bzw. Attraktivierung der kommunalen Infrastruktur

setzen: Handels-/Gewerbeflächen mit Wohnungen kombinieren, Raum für soziale Dienste/Angebote schaffen, Platz für Behörden/Gemeindeverwaltung vorsehen, Verkehrsanbindung in Randlagen

**Tipp: Hier empfiehlt sich der Einsatz des NÖ Infrastrukturkostenkalkulators (NIKK) sowie des Energieausweises für Siedlungen (EAS)!**

**Leistungen einer Gemeinde**



© Österreichischer Gemeindebund

### 4. Einbindung aller relevanten AkteurlInnen

- verschiedene Ebenen (EigentümerInnen, PlanerInnen, Bevölkerung) unterschiedlich ansprechen und einbinden

1. bereits bei der Flächenaktivierung

2. beim Leitbild-Prozess

• Gemeinderat überzeugen

• kommunale Verwaltung informieren und aktiv einbinden

• (Planungs)ExpertInnen hinzuziehen

• GrundstückseigentümerInnen informieren und für ihre Verantwortung als Mitträger der Gemeindeentwicklung sensibilisieren – durch persönliche Briefe/Besuche, Fragebögen, Einladungen zu Informationsabenden, Ausstellungen etc.

• in der Bevölkerung Varianten zur Leerstands- oder Brachennutzung abfragen – bei Informationsabenden mit unterschiedlichen Gesprächsmethoden oder in Arbeitskreisen mit Steuerungsgruppe

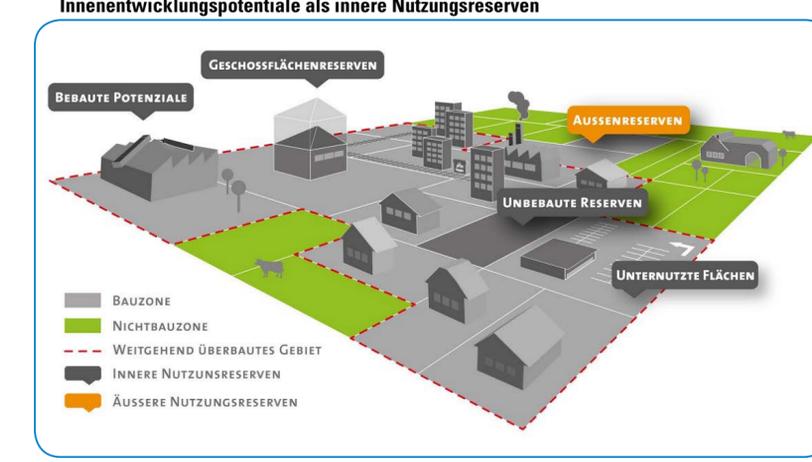
• beteiligte Interessensgruppen miteinbeziehen: Banken und Sparkassen, lokaler Einzelhandel, ortsansässiges Gewerbe, Wirtschaftsvereine, ImmobilienmaklerInnen etc.

• Abstimmung auf (klein)regionaler Ebene

• fachlich-rechtliche Unterstützung auf Landesebene suchen

• umfassendes Kommunikationskonzept – regelmäßige Information in Gemeindezeitung sowie sonstigen lokalen oder regionalen Medien, niederschwellige kreative Aktionen zur „Erprobung“ unterschiedlicher Nutzungsvarianten, Berichte über erfolgreiche Umsetzungsbeispiele

**Innenentwicklungspotentiale als innere Nutzungsreserven**



Quelle: Nabel 2013

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Studie zur Implementierung einer Innenentwicklungspotenzial-Flächenerhebung in die amtliche Statistik. BBSR-Online-Publikation 02/2016, Bonn, März 2016.