

# Potentiale der Gemeinden in der Siedlungsentwicklung

Vortrag im Rahmen der Veranstaltung „Ortsbild miteinander“  
02. Oktober 2008

## Inhalt

1. Differenzierung unterschiedlicher Voraussetzungen
2. Möglichkeiten der Baulandmobilisierung
3. Möglichkeiten der Steuerung von Baulandneuwidmungen

1. Differenzierung unterschiedlicher Voraussetzungen

2. Möglichkeiten der Baulandmobilisierung

3. Möglichkeiten der Steuerung von Baulandneuwidmungen

## 1. Differenzierung unterschiedlicher Voraussetzungen

1. Differenzierung unterschiedlicher Voraussetzungen

2. Möglichkeiten der Baulandmobilisierung

3. Möglichkeiten der Steuerung von Baulandneuwidmungen

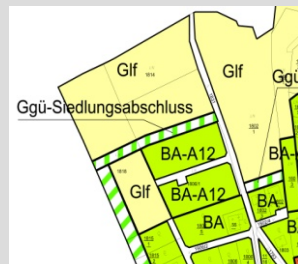
Unbebaute Flächen am Ortsrand



Unbebaute Flächen im Siedlungsverband



Neuwidmung von Baulandflächen



Langfristige Bodenpolitik



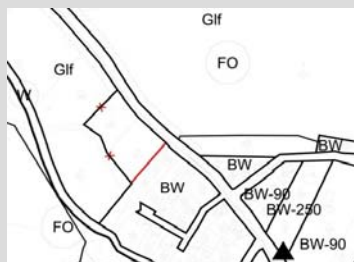
## 2. Möglichkeiten der Baulandmobilisierung

1. Differenzierung unterschiedlicher Voraussetzungen

2. Möglichkeiten der Baulandmobilisierung

3. Möglichkeiten der Steuerung von Baulandneuwidmungen

Rückwidmung in Randbereichen



Gespräche zur Baulandmobilisierung



Vorauszahlung auf die Aufschließungsabgabe

Gesetzlicher Rahmen § 38, Abs. 2 NÖ ROG gegeben, wenig genutzt

Nur für neuere Widmungen (Gemeindestraße nach 01.01.1997 errichtet) möglich

## Wozu Steuerung von Siedlungsentwicklung?

### Gesetzlicher Auftrag an Gemeinden

Definition / Ziele / Vorgaben im NÖ ROG

### Wirtschaftliche Vorteile für Gemeinden

Schnellerer Mittelrückfluss  
Finanzierung der Infrastruktur



### Strukturelle Vorteile für Gemeinden

Harmonische BewohnerInnenstruktur  
Ähnliche Zeiträume der Bebauung  
und Nutzung



1. Differenzierung  
unterschiedlicher  
Voraussetzungen

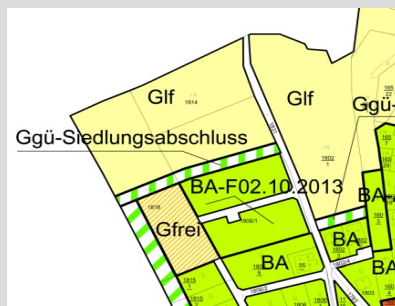
2. Möglichkeiten  
der Bauland-  
mobilisierung

3. Möglichkeiten  
der Steuerung  
von  
Baulandneuwid-  
mungen

## 3. Möglichkeiten der Steuerung von Baulandneuwidmungen (1)

### Baulandverträge

Bauland mit Frist



**VERTRAG**  
Präambel  
Auf der Grundlage des NÖ Raumordnungsgesetz § 1, Abs. 2, Ziffer 3, Lit. h in Zusammenhang mit dem § 16 NÖ ROG wird nachfolgender Vertrag zur Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland abgeschlossen.  
I.  
Vertrag abgeschlossen zwischen  
1. Herrn ..... als Eigentümer des Grundstückes Nr ..... der KG ..... dieser im Folgenden kurz Eigentümer genannt, und  
2. der Marktgemeinde ..... vertreten durch den Bürgermeister  
II.  
Gegenstand dieses Vertrages ist jener Teil des Grundstückes Nr ...



Ankauf / Tausch von  
Flächen vor  
Widmungsänderung

1. Differenzierung  
unterschiedlicher  
Voraussetzungen

2. Möglichkeiten  
der Bauland-  
mobilisierung

3. Möglichkeiten  
der Steuerung  
von  
Baulandneuwid-  
mungen

### 3. Möglichkeiten der Steuerung von Baulandneuwidmungen (2)

#### Langfristig aktive Bodenpolitik

1. Differenzierung unterschiedlicher Voraussetzungen

2. Möglichkeiten der Baulandmobilisierung

3. Möglichkeiten der Steuerung von Baulandneuwidmungen



#### Kommunale Immobilienfonds



## Ausblick

1. Differenzierung unterschiedlicher Voraussetzungen

2. Möglichkeiten der Baulandmobilisierung

3. Möglichkeiten der Steuerung von Baulandneuwidmungen

- Geringe gesetzliche Unterstützung – Infrastrukturabgabe
- Großer Zeitaufwand vor der Umwidmung
- Vielzahl an Gesprächen erforderlich - Kosten
- Alternative Standorte notwendig
- Begleitung und Unterstützung durch PlanerInnen
- Finanzmittel von Gemeinden gebunden





DI Michael Fleischmann  
[www.raumregionmensch.at](http://www.raumregionmensch.at)

