

BAULANDMOBILISIERUNG UND VERTRAGSRAUMORDNUNG. DIE GEMEINDEPLANUNG IN MÜNICHREITH-LAIMBACH (WALDVIERTEL).

Als Ortsplanungsteam vieler Gemeinden in Niederösterreich und dem Burgenland ist man gewohnt, dass sich bezüglich der Ortsplanung immer wieder allgemeine Problem- und Aufgabenstellungen ergeben, die für mehrere Gemeinden Gültigkeit haben. Im ländlichen Raum, beispielsweise im Wald- oder Weinviertel, zeigen sich Problematiken wie Abwanderung oder die Schließung von privaten Nahversorgungseinrichtungen bzw. öffentlichen Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen. Das Ziel, die Abwanderung zu stoppen und eine Steigerung der Einwohnerzahl zu erreichen, ist Voraussetzung für das Überleben der Dörfer und Gemeinden im ländlichen Raum. Der vorliegende Beitrag ist mit geringfügigen Abänderungen dem Erläuterungsbericht zur 5. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms der Gemeinde Münichreith-Laimbach entnommen (Gemeinderatsbeschluss August 2001).

AUSGANGSSITUATION.

Im Rahmen der bisherigen Änderungen des „Örtlichen Raumordnungsprogramms“ (Ersterstellung 1986/87) wurden für die Orte Laimbach (1993), Münichreith (1998) und Kollnitz (2001) „Örtliche Entwicklungskonzepte“ (ÖEKs) erstellt. Diese dienen als „Richtlinien und Leitziele“ für die räumliche Entwicklung. Die Einführung der Vertragsraumordnung wurde bereits im Rahmen der 3. Änderung des Flächenwidmungsplans 1998 als Maßnahme der örtlichen Raumplanung in die Gemeindeplanung eingeführt. Es hat sich gezeigt, dass diese Maßnahme alleine nicht ausreicht, die Ziele

- Bauland mobil zu machen
- Abwanderungen zu verhindern
- oder sogar zusätzliche Einwohner bzw. Familien anzusiedeln zu erreichen.

MIT DEM MUT DER VERZWEIFLUNG.

Die Gemeindevertretung hat nun gemeinsam mit dem Ortsplanungsteam eine Strategie entwickelt, die Einwohnerzahl langfristig und nachhaltig zu erhöhen. Strategie ist es, durch

- neue Baulandwidmungen
- aktive Bodenpolitik der Gemeinde (gemeindeeigenes Baulandangebot wirkt preisdämpfend)
- Vertragsraumordnung
- und in Aussicht gestellte Baulandrückwidmungen (!!)

ein verfügbares Baulandangebot zu schaffen. Der Bodenmarkt wird dadurch in Schwung gebracht, dass am Mythos der ewig wertbeständigen und beliebig lang „lagerbaren“ Wertanlage „Bauland“ gekratzt wird. Bauland wird von der Gemeinde dazu gewidmet, dass es in absehbarer Zeit auch als solches genutzt wird. Wenn Grundeigentümer dieses Bauland nicht zur Verfügung stellen, muss die Gemeinde reagieren und durch Rückwidmungen Entwicklungsmöglichkeiten an anderer Stelle eröffnen. Ein gezielt eingesetztes BAULANDMANGEMENT soll kurzfristig mobiles Wohnbauland in Form von neu gewidmeten Aufschließungszonen „erzeugen“. Diese Maßnahme sollte auch Auswirkungen auf jene Baulandreserven haben, die derzeit auf dem Bodenmarkt aus spekulativen Gründen nicht verfügbar sind. Dadurch soll auch der am Bodenmarkt gehandelte Baulandpreis reduziert werden. Die Freigabebedingungen sichern eine kontrollierte Bebauung im Gemeindegebiet im Einklang mit den budgetären Mitteln der Gemeinde (Infrastrukturinvestitionen).

REINE STATISTIK ALS BASIS FÜR „STATISCHE“ PLANUNG?

Bisher wurde der Baulandbedarf durch die Bestimmungsgrößen „bisherige Bautätigkeit“, „Bevölkerungsentwicklung“ und „vorhandene Baulandreserven“ (Flächenbilanzen) rechnerisch ermittelt. Diese Eckdaten sind umso weniger aussagekräftig und oft nicht realistisch, je kleiner eine Gemeinde ist, je mehr sie von Abwanderung bedroht ist und je weniger kompakt die Siedlungsstruktur ist. Aus diesem Grunde ist das Planungsteam der Meinung, dass die nackte Auf-

bereitung von statistischem Material großteils die Bedürfnisse der Bevölkerung der Gemeinde Münchreith-Laimbach nicht widerspiegelt. Für eine Umsetzung des raumplanerischen Zieles „Bebauung von bestehendem Bauland“ (Baulandmobilisierung) wäre u.a. auch eine zweckmäßige, gesetzlich verbindliche Hilfestellung wie z.B. Infrastrukturabgabe, Bauzwang etc. im NÖ ROG notwendig.

BAULANDRESERVEN - BAUTÄTIGKEIT.

Alleine die Baulandreserven in den Bauland „Aufschließungszonen“ und in „befristetem Wohnbauland“ beträgt nach der 5. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms rd. 56.000 m². Im Rahmen dieser 5. Änderung wurden ca. 29.000 m² Wohnbauland (Aufschließungszonen) neu gewidmet. Bei einer angenommenen Bauplatzgröße von durchschnittlich 800 m² ergibt dies eine Baulandfläche für etwa 70 Einfamilienhäuser. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde rd. 20 Einfamilienhäuser errichtet. 23 zusätzliche Wohneinheiten wurden durch Zu- und Umbauten geschaffen. Die Anzahl der Bewohner ist seit 1991 in etwa gleich geblieben. Das bedeutet, dass trotz großer Bemühungen der Gemeindevertretung um Wohnraumbeschaffung für die einheimische Bevölkerung (Zu- und Umbauten) und trotz Errichtung neuer Einfamilienhäuser (überwiegend Zuzug) die Abwanderung stärker sein muss als die Ansiedlung zusätzlicher Wohnbevölkerung. Aus diesen Gründen hat das Planungsteam versucht, sich über die rein statistischen Eckdaten und damit verbundene „Grenzwerte“ hinwegzusetzen, und neue Strategien ausgearbeitet.

STRATEGIEN STATT UNFLEXIBLER ZAHLENBETRACHTUNGEN.

? **Bestehende Aufschließungszonen Wohnbauland**

Freigabebedingungen: Für eine Freigabe muss ein privatrechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und den Grundstücksbesitzern mit der Vorgabe einer Bebauung innerhalb eines bestimmten Zeitraums abgeschlossen werden. Andernfalls erfolgt ein Ankauf der Bauplätze durch die Gemeinde bzw. eine Vermittlung durch selbige an bauwillige Interessenten zu einem um einen festgelegten Prozentsatz reduzierten Verkehrswert. Eine Eintragung des Vorkaufsrechts in das Grundbuch ist zu überlegen. Diese Bedingungen sind in einen etwaigen Kaufvertrag (Grundstücksbesitzer an Private) aufzunehmen. Von jeder beabsichtigten Veräußerung unverbauter Bauplätze ist die Gemeinde zu informieren.

Auswirkungen: Die Baulandhortung und –spekulation würde zumindest bei einem künftigen Grundverkauf unterbunden.

? **Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan festgelegtes „befristetes Wohnbauland“**

Nach Ablauf der 5 jährigen Frist erfolgt eine bedingungslose Rückwidmung in Grünland .

Auswirkungen: Nicht in Anspruch genommenes Bauland wird dem Bodenmarkt wieder entzogen.

? **Künftige punktuelle Neuwidmungen von Wohnbauland**

Ein privatrechtlicher Vertrag muss noch vor dem Gemeinderatsbeschluss über die betroffene Änderung des Flächenwidmungsplans (Vertragsbedingungen wie Pkt. 1) abgeschlossen sein. Die Gemeinde kann nach Ablauf der Bebauungsfrist die Flächen wieder in Grünland rückwidmen. **Auswirkungen:** Die Grundstücke werden entweder kurzfristig verbaut oder wieder in Grünland rückgewidmet.

? **Künftige Festlegung von Wohnbauland „Aufschließungszonen“ (BW-A, BA-A)**

Ein privatrechtlicher Vertrag muss noch vor dem Gemeinderatsbeschluss über die betroffene Änderung des Flächenwidmungsplans abgeschlossen sein. (Vertragsbedingungen wie Pkt. 1). Die Gemeinde kann die Freigabe nicht erteilen, wenn die Errichtung der technischen Infrastrukturleitungen (Straße, Wasser, Kanal) budgetär nicht gesichert ist. Die Gemeinde kann nach Ablauf der Bebauungsfrist die Flächen wieder in Grünland rückwidmen. **Auswirkungen:** Die

Grundstücke werden entweder kurz- bis mittelfristig verbaut oder wieder in Grünland rückgewidmet.

Allgemeine Vorgangsweise

Bei Nichterfüllung des Vertrages sind die Eigentümer sowie deren Rechtsnachfolger (Käufer, Erben) der Bauplätze verpflichtet, der Gemeinde eine Konventionalstrafe in Höhe von 30% des Wertes des jeweiligen Baulandgrundstückes zu bezahlen. Der Handlungsspielraum der Gemeinde (Ankauf von Grundstücken, Freigabe von Aufschließungszonen) ist durch die autonome Finanzgebarung und Bereitstellung von zweckgebundenen Geldern der Gemeinde definiert.

VON DER STARREN ORDNUNGSPLANUNG ZUR FLEXIBLEN, INTEGRIERTEN ENTWICKLUNGSPLANUNG.

Die Sinnhaftigkeit der dargestellten Strategien gegenüber der bisherigen Vorgangsweise liegt im Allgemeinen in der Schaffung eines größeren Handlungsspielraums für die Gemeindevertretung. Mehr potentielle Baulandfläche, verbunden mit der Möglichkeit der Baulandrückwidmung, bringt mehr Bauplatzangebot, das Absinken der Bodenpreise und mehr Diskussionsstoff, der jedoch das Verständnis aller Beteiligten für Bodenmarkt und Problemstellungen der örtlichen Raumplanung steigern kann. Der Handlungsspielraum der Gemeinde erweitert sich durch die Möglichkeit, dass an mehreren Standorten in der Gemeinde eine Baulandmobilmachung eintreten kann. Der Gemeinde ist es jedoch möglich zu bestimmen, an welchen Standorten und in welchem Ausmaß nun tatsächlich die Entwicklung passieren soll, und zwar dort, wo die Umsetzung auch garantiert ist. Der Gemeinde ist es aber auch künftig möglich, Bauland in einer nachvollziehbaren Form in Grünland rückzuwidmen. Eine gesellschaftliche Akzeptanz wäre durch die hier beschriebene Vorgangsweise in einem hohen Maße gewährleistet. Die hier vorgeschlagene Vorgangsweise einer „strategischen Raumplanung“ bewegt sich nach Meinung des Planungsteams trotz alternativem Planungsansatz im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben des NÖ ROG. Die Gemeinde Münichreith-Laimbach beabsichtigt einen neuen Weg zu gehen, der für die Bevölkerung und für das gesellschaftliche Leben langfristig eine positive Entwicklung bedeuten soll.

DIPL.-ING. WOLFGANG LEINNER, DIPL.-ING. JOSEF SCHMIDTBAUER

BÜRO A.I.R. ARCHITEKTUR-INNOVATION-RAUMPLANUNG, ZWINGL&LEINNER OEG, EISENSTADT UND WIEN