



# RAUM DIALOG

Magazin für Raumplanung und Regionalpolitik in Niederösterreich

Nr. 2/2009

*Thema Siedlung und Infrastruktur – Kosten und Nutzen  
Management un bebauter Flächen  
und leer stehender Gebäude.*  
Seite 6

*Dialog NÖ  
Raumordnung und Klimaschutz.*  
Seite 12

*Dialog regional  
Der großflächige Einzelhandel  
in Niederösterreich.*  
Seite 19

*Siedlungsentwicklung  
und Infrastruktur:  
Viele Räder greifen ineinander!*



aktuell:

Energieausweis für Siedlungen. Seite 10



# Inhalt

## IMPRESSUM RAUMDIALOG:

Magazin für Raumplanung und Regionalpolitik in Niederösterreich.

## MEDIENINHABER UND HERAUSGEBER:

Amt der NÖ Landesregierung,  
Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr –  
Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik,  
Landhausplatz 1, 3109 St. Pölten

## REDAKTION:

Gilbert Pomaroli, Christina Ruland  
Amt der NÖ Landesregierung,  
Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik,  
Landhausplatz 1, 3109 St. Pölten,  
Tel.: 02742/9005/14128  
E-Mail: christina.ruland@noel.gv.at

## Redaktionelle Mitarbeit:

Dominik Dittrich, Marianne Vitovec (alle  
Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik)

Namentlich gezeichnete Artikel müssen nicht mit der Meinung der Redaktion übereinstimmen. Für unverlangt eingesandte Beiträge wird keine Haftung übernommen. Die Redaktion behält sich das Recht vor, Beiträge zu überarbeiten und zu kürzen.

## GRAFISCHE KONZEPTION UND UMSETZUNG:

Horvath Grafik Design, Leobendorf

## ÜBERSETZUNGEN:

Mandana Taban

## DRUCK:

radinger.print, Scheibbs

## ABONNEMENTS UND EINZELBESTELLUNG:

Die Zeitschrift „Raumdialog“ wird kostenlos abgegeben. Abonnements und Einzelbestellungen richten Sie bitte an die Redaktionsleitung  
Tel.: 02742/9005/14128  
Fax: 02742/9005/14170  
E-Mail: christina.ruland@noel.gv.at

## VERLAGS- UND ERSCHEINUNGSORT:

St. Pölten

## OFFENLEGUNG LAUT § 25 MEDIENGESETZ:

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

## ERKLÄRUNG DER GRUNDLEGENDEN RICHTUNG DER ZEITSCHRIFT:

Die vierteljährlich erscheinende Zeitschrift „Raumdialog“ informiert über den Stand und die Entwicklung der Ordnung und Gestaltung der räumlichen Umwelt in Niederösterreich.

## Thema Siedlung und Infrastruktur – Kosten und Nutzen

Heißes Thema in der Gemeinde: ..... 4

Kosten und Nutzen der Siedlungsentwicklung.

Handlungsfeld mit Weitblick: ..... 6

Management unbebauter Flächen und leer stehender Gebäude.

Energieausweis für Siedlungen: ..... 10

Pilotbeispiel Waidhofen an der Thaya

## Dialog NÖ

Zwischen den Strategien: ..... 12

Raumordnung und Klimaschutz.

NAFES: ..... 16

Ein erfolgreiches Fördermodell wird fortgesetzt.

## Dialog regional

Im Spannungsfeld zwischen Politik und Wirtschaft: ..... 19

Der großflächige Einzelhandel in Niederösterreich.

## Infos

Veranstaltungstipp:

Deutscher Geographentag 2009: ..... 22

Kongress für Wissenschaft, Schule und Praxis.

## Zusammenfassung

English Summary ..... 23

Der eilige Leser ..... 24

## Wo einander Lebensqualität und Klimaschutz begegnen.

Aktuell wird darüber diskutiert, in wie weit die Interessen umfassenden Umweltschutzes mit dem Streben nach wirtschaftlichem Wachstum in Einklang zu bringen sind. In Niederösterreich konnten wir zeigen, wie einerseits ökologische und ökonomische Interessen gemeinsam verfolgt werden können und andererseits auch die Bevölkerung zusätzlich an Lebensqualität gewinnt.



Seit etwas mehr als zehn Jahren verfolgt die Niederösterreichische Arbeitsgemeinschaft zur Förderung des Einkaufs in Stadtzentren (NAFES) das Ziel, innerörtliche Handelsstrukturen fit für die Ansprüche der Konsumentinnen und Konsumenten von heute zu machen. Dabei werden einerseits die Handelseinrichtungen in den traditionellen Schwerpunkten der Siedlungen gehalten, wodurch die Versorgungswege kürzer sowie die Aufwendungen für den Verkehr verringert werden. Damit ist zunächst dem Klimaschutz gedient. Andererseits wird gemeinsam mit der Raumordnungsstrategie der „Zentrumszonen“ die Verlagerung der Investitionen in der Handelsbranche weg von der „grünen Wiese“ hin zu den bestehenden bebauten Strukturen unterstützt. So wird der zusätzliche Flächenverbrauch für neue Handelseinrichtungen einschließlich der erforderlichen Parkplätze und Erschließungsstraßen eingedämmt, was den Zielen des Bodenschutzes entspricht.

Ökonomische Vorteile ergeben sich schließlich für die Gemeinden, denn neue Aufschließungsstraßen für Handelseinrichtungen auf der „grünen Wiese“ sind mit zusätzlichen Kosten für deren Errichtung, Erhaltung und Betreuung verbunden. Diese Aufwendungen können eingespart werden, wenn die in den Ortskernen vorhandene Infrastruktur effizienter genutzt wird.

Kurze Wege zum Einkauf oder die Verbindung des Handels mit öffentlichen und Dienstleistungseinrichtungen sparen aber auch Zeit, was für die Bevölkerung eine neue Freizeit- und Erlebnisqualität im unmittelbaren Wohnumfeld ermöglicht.

Dr. Erwin Pröll / Landeshauptmann von Niederösterreich

## Moderne Entscheidungs- grundlagen für nachhaltige Raumordnung.

Als langjähriger Bürgermeister von St. Peter in der Au, einer Gemeinde mit etwa 5 000 Einwohnern auf 59 km<sup>2</sup>, sechs Ortschaften, vielen Streusiedlungen und insgesamt rd. 20 Wohnungs- bzw. Häuserneubauten pro Jahr ist mir die Bedeutung der Siedlungsentwicklung für Gemeinden bewusst.



Die damit in Zusammenhang stehenden Fragen können allerdings nicht losgelöst von regionalen und globalen Trends beantwortet werden, die Spannungsfelder nehmen tendenziell eher zu. An erster Stelle braucht man hier nur an die aktuelle Wirtschaftslage auf der einen und die Entwicklung des Weltklimas auf der anderen Seite zu denken. Schrumpfenden Gemeinden in den peripheren Regionen steht eine große Baulandnachfrage in den zentraleren Regionen gegenüber. Während in manchen Gemeinden die Schülerzahlen sinken, müssen andernorts Kindergärten neu gebaut und vergrößert werden. Die Mobilitätskosten steigen, im Zusammenhang mit der unsicheren Arbeitsplatzsituation gewinnt die Mobilität allerdings weiter an Bedeutung.

Schien es vor wenigen Jahrzehnten noch einfach, die richtigen Entscheidungen im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung zu treffen, so gilt das heute immer weniger. Der Pfad der nachhaltigen Entwicklung wird immer schmaler und ist daher immer schwerer zu finden. Das liegt auch daran, dass neben dem Naturgefahrenmanagement und dem Naturschutz zunehmend Fragen des Klimaschutzes sowie der Gemeindefinanzen in Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung an Bedeutung gewinnen.

Umso mehr besteht der Bedarf nach zeitgemäßen, verständlichen und nachvollziehbaren Entscheidungsgrundlagen für die komplexe Materie der örtlichen Raumordnung, die alle relevanten Themen seriös und vollständig abbilden können. Mit dem „Energieausweis für Siedlungen“ konnte dazu ein wertvolles und gut verständliches Modell geschaffen werden, und es freut mich, dass die Initiative dazu von einer NÖ-Gemeinde gesetzt wurde.

Johann Heuras / Landesrat für Bildung, Jugend und Raumordnung

# Heißes Thema in der Gemeinde:

## *Kosten und Nutzen der Siedlungsentwicklung.*

Die nachhaltige Gestaltung des Lebensraums stellt eine der spannendsten Herausforderungen für die Gemeinden dar. Ausgehend von einer gründlichen Analyse des gegenwärtigen Zustands und der künftigen Herausforderungen sind das WO und WIE der Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der jeweiligen Vor- und Nachteile umfassend im Gemeinderat zu diskutieren.

Eine besonders aktuelle Herausforderung ergibt sich dabei durch die Zielsetzungen des NÖ Klimaprogramms. Gerade durch die Raumordnung und insbesondere die Örtliche Raumordnung werden jene Strukturen entscheidend mit gestaltet, in denen mehr oder weniger Verkehr entsteht, wodurch in der Folge wiederum mehr oder weniger Energie aufgewendet werden muss, um das tägliche Leben bestreiten zu können. Das Land NÖ möchte deshalb den Gemeinden Unterstützung zur Erstabschätzung der Kosten- bzw. CO<sub>2</sub>-Relevanz unterschiedlicher Siedlungsvarianten sowie Informationen zu den weiteren relevanten Themenbereichen mitgeben.

**Energieeffizienz: „Prima Klima“ in Raumordnung und Gemeinde.** Die Stadtgemeinde Waidhofen an der Thaya hat die Entscheidung, welche Art der Siedlungsentwicklung künftig erfolgen soll, nicht auf die leichte Schulter genommen und vorweg unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten „objektiv“ verglichen. Das Land Niederösterreich hat diese Vorgehensweise unterstützt, und gemeinsam wurde ein „Energieausweis“ für Siedlungen entwickelt. Mit diesem Berechnungsmodul sind keine Verpflichtungen für die Gemeinden verbunden. Die Anwendung soll es den Gemeinden ermöglichen, selbst oder gemeinsam mit den PlanerInnen eine Abschätzung der Energierelevanz von Siedlungsentwicklungen durchzuführen.

Seit einem Bürgermeisterinfotag\* am 16. April 2009 ist die Homepage [www.energieausweis-siedlungen.at](http://www.energieausweis-siedlungen.at) frei geschaltet. Auf dieser Homepage findet sich eine Downloadversion zur Berechnung der Klimarelevanz von Siedlungsentwicklungen mit weiteren Informationen.

**Kosteneffizienz: Infrastruktur und Baulandreserven.** Seit langem werden in der Örtlichen Raumordnung auch die finanziellen Aspekte der baulichen Entwicklung betrachtet. In erster

\*) Die vollständigen Vorträge können unter [www.energieausweis-siedlungen.at](http://www.energieausweis-siedlungen.at) unter downloads herunter geladen werden.



Gründliches Rechnen ist auch  
in der Siedlungspolitik gefragt.

Linie wird dabei von Seiten der Gemeinden mit den steigenden Ertragsanteilen aus dem Finanzausgleich argumentiert, die auf Grund des Bevölkerungszuwachses zu erwarten sind. Nicht zuletzt werden immer wieder auch die Kosten für die Errichtung der erforderlichen Infrastruktur berücksichtigt, wenn es etwa darum geht, einmal getätigte Investitionen, wie etwa neue Straßen oder Abwasserkanäle, effizient zu nutzen.

Oftmals ist dabei freilich das Problem der mangelnden Verfügbarkeit des gewidmeten Baulands hinderlich. Gerade weil mit einer der zentralen Maßnahmen der Raumordnung – der Umwidmung von Grünland in Bauland – eine mitunter enorme Wertsteigerung des Bodens verbunden ist, wird dieser gerne als Spekulationsobjekt bzw. als Element einer langfristigen Vermögenssicherung verwendet.

**Einfaches Rechenbeispiel.** Anhand eines kleinen Rechenbeispiels lässt sich demonstrieren, welche Auswirkungen dieses Verhaltensmuster für Niederösterreich und seine Gemeinden mit sich bringt:

Derzeit gibt es in ganz Niederösterreich etwa **16 000 ha unbebautes Wohnbauland**. Auf dieser gewaltigen Fläche von **160 Mio. m<sup>2</sup>** könnte man etwa **215 000 Bauplätze** (à 750 m<sup>2</sup>) unterbringen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,5 Personen könnten diese möglichen Bauplätze Wohnraum für zumindest **500 000 zusätzliche EinwohnerInnen** bieten.

Laut Berechnungen der Statistik Austria kann damit ohne zusätzliche Baulandwidmungen ein Einwohnerzuwachs verkraftet werden, wie er erst im Jahr 2075 erreicht sein wird. Noch gar nicht in dieser Rechnung berücksichtigt ist der verdichtete Wohnbau oder der Geschoßwohnungsbau. Je nach Verdichtungsgrad könnten weitere mehrere 100 000 Einwohner in NÖ ihr Wohnbedürfnis decken.

Unter der Annahme, dass etwa die Hälfte dieser Bauplätze (107 000) voll aufgeschlossen und davon wiederum die Hälfte (53 000) nicht verfügbar sind sowie unter der Annahme von durchschnittlich 7 500 Euro investierter Infrastrukturkosten pro Wohneinheit liegt in NÖ ein Wert von mindestens **400 Mio. Euro ungenutzt** vergraben. Im Durchschnitt ergibt das für jede Gemeinde ein nicht genutztes **Anlagevermögen** im Wert von **über 700 000 Euro**, das gepflegt und erhalten werden muss. Das sind Kosten, welche die Gemeinden investiert haben, aus denen sie

jedoch keine Rückflüsse lukrieren konnten. Ein Ziel in der Raumordnung muss es daher sein, Investitionen in die Siedlungsentwicklung zielgerichteter zu setzen.

**Nutzungseffizienz: Folgekosten in vielen Bereichen.** Es muss in diesem Zusammenhang aber auch ein Anliegen sein, sowohl die gewidmeten Baulandreserven, als auch die leer stehenden Gebäude einer (neuen) Nutzung zuzuführen, um die bestehende teure Infrastruktur effizienter nutzen zu können. Bei der Neuwidmung von Bauland ist die Gewährleistung der Verfügbarkeit eigentlich unverzichtbar.

Eine vollständige Betrachtung aller finanziellen Aspekte der Siedlungsentwicklung stellt in Niederösterreich noch Neuland dar. In Deutschland gibt es dazu schon einige Beispiele, die sich je nach Komplexitätsgrad für die Anwendung eher durch ExpertInnen oder auch durch KommunalpolitikerInnen eignen. Durch die umfassende Abschätzung auch der Folgekosten können die Rentabilität der Siedlungsentwicklung abgeschätzt, unterschiedliche Varianten der Siedlungsentwicklung miteinander verglichen und so eine fundierte Entscheidungsgrundlage für die örtlichen EntscheidungsträgerInnen geschaffen werden.

Das Land Niederösterreich möchte daher diesem Vorbild folgend nicht bei der Klimarelevanz und Energiekostenberechnung stehen bleiben, sondern auch weitere Faktoren wie Folgekostenabschätzung im wirtschaftlichen und sozialen Bereich mit einbeziehen. Das Berechnungsmodul „Energieausweis für Siedlungen“ wird daher im kommenden Jahr erweitert werden.

**Komplexe Aufgabe.** Die Örtliche Raumordnung ist eine der spannendsten Aufgaben der Gemeindepolitik: Es gilt, auf verschiedene Problemsituationen einzugehen, die unterschiedlichsten Standortvoraussetzungen zu berücksichtigen und eine Vielzahl von Auswirkungen der Siedlungsentwicklung zu bedenken. Die Komplexität, die diesem Tätigkeitsfeld innewohnt, stellt selbst ExpertInnen vor eine nicht zu unterschätzende Herausforderung. Die politischen Entscheidungen sind mit dem Gemeinderat aber letztendlich von einem Gremium zu treffen, das sich aus den unterschiedlichsten Berufsgruppen zusammensetzt. Umso mehr muss es uns ein Anliegen sein, einfach zu verstehende Bewertungsmodelle und Werkzeuge für die örtliche Raumordnung zu entwickeln. ■

# Handlungsfeld mit Weitblick:

## *Management unbebauter Flächen und leer stehender Gebäude.*

Nicht alles, was wie ein Acker aussieht, ist auch als solcher gewidmet (nämlich als Grünland Land- und Forstwirtschaft). So sind in Niederösterreichs Gemeinden zahllose brachliegende oder agrarisch bewirtschaftete Flächen als Bauland gewidmet und werden somit nicht widmungskonform genutzt.



Diese Baulandreserven führen dazu, dass viele Gemeinden über einen starken Baulandüberhang verfügen. Die Konsequenzen scheinen auf den ersten Blick nicht gravierend – ein Strich im Flächenwidmungsplan tut schließlich niemandem weh. Aber die sich aus der Widmungsfestlegung ergebenden Verpflichtungen für die Kommunen sind erheblich.

**Medaille mit mehr als zwei Seiten.** Neben der Herstellung der leitungsgebundenen Infrastruktur, der Verkehrerschließung, Oberflächenentwässerung und Ortsbeleuchtung – diese Investitionskosten sind leicht kalkulierbar und werden größtenteils durch Aufschließungs- und Anschlussgebühren abgedeckt – ergeben sich schwer abschätzbare Folgekosten sowie

Auswirkungen auf die technische und soziale Infrastruktur der Gesamtgemeinde. Insbesondere die Grenzkosten der Siedlungsentwicklung werden dabei vielerorts außer Acht gelassen. Unter Grenzkosten sind jene Mehrkosten zu verstehen, die sich aus der Bereitstellung einer zusätzlichen Einheit (Wohnung, Bauplatz) ergeben. Im Falle der Siedlungsentwicklung können sich Grenzkosten beispielsweise in der Abwasserreinigung oder Kinderbetreuung ergeben: Ist ein Ausbau der Kläranlage erforderlich? Ergeben sich erhöhte Verbandsumlagen? Sind zusätzliche Kindergartengruppen erforderlich oder brauchen wir gar einen weiteren Kindergarten? Was ist mit der Volksschule, mit der Kinderbetreuung? Ergibt sich schlussendlich ein erhöhter Betreuungsaufwand für die ältere Bevölkerung?



Aus gesellschaftspolitischer Sicht  
„kein Traumhaus“.

**Große Unbekannte mit Finanzrisiko.** Grenzkosten für Baulandneuwidmungen sind grundsätzlich auch abschätz- und kalkulierbar – beispielsweise können diese Kosten für einzelne Siedlungsprojekte in Form von Investitionsrechnungen auch in ihren Auswirkungen auf die Hoheitsverwaltung beleuch-



tet werden. Die große Unbekannte sind jedoch die teilweise enorm bestehenden Baulandreserven in den Gemeinden. Reserven von 30 % (und mehr) des Wohnbaulandes sind keine Seltenheit. Als Beispiel wurde an dieser Stelle eine rund 1.800 EinwohnerInnen zählende Gemeinde gewählt. Den rund 110 ha bebauten Wohnbaulandflächen (Bauland der Widmungskategorien Wohngebiet, Agrargebiet und Kerngebiet) stehen 43 ha unbebaute Flächen gegenüber (das sind rund 28 % des gesamten Wohnbaulandes). Diese Baulandreserve wird erst so richtig greifbar, wenn mögliche Zukunftsszenarien aufgezeigt werden: Unter der Annahme, dass diese Flächen mit einem Schlag verfügbar wären und mit Einfamilienhäusern (mit einer Bauplatzfläche von je 750 m<sup>2</sup>) verbaut würden, wären rund 570 neue

Wohneinheiten (theoretisch) möglich. Bei angenommenen 2,5 EinwohnerInnen pro Wohneinheit müsste diese 1 800 EinwohnerInnen zählende Gemeinde einen Bevölkerungszuwachs von rund 1 430 Personen (+80 %) verkraften (ohne nur einen einzigen Quadratmeter an Bauland neu zu widmen)! Die Aufschließung dieser Baulandbereiche würde Investitionskosten in Millionenhöhe mit sich bringen und wäre daher für die Gemeinde kurz- bis mittelfristig nicht finanzierbar.

Zu groß dimensionierte Baulandreserven sind daher für eine geordnete Gemeindeentwicklung „gefährlich“. Neben möglicherweise anfallenden Investitionskosten für die Herstellung der Infrastruktur führen Baulandreserven, aufgrund unterschiedlicher Verfügbarkeiten, zu nicht intendierten und ineffizienten Siedlungsstrukturen. So sind paradoxerweise häufig die Bauplätze am Ende der neuen Stichstraße verfügbar, die dazwischen liegenden Baulücken bleiben jahrelang ungenutzt. Den Gemeinden als „Investoren“ entgeht somit der in den Anfangsjahren entscheidende Mittelrückfluss. Die Mobilisierung sowohl des vorhandenen, als auch des neuen Baulandes für den Widmungszweck sind daher entscheidend für eine effiziente, vorausschauende und wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinden.

**Mobilisierung = Sicherung.** Das niederösterreichische Bau- und Raumordnungsrecht sieht einige elementare Instrumente zur Baulandmobilisierung vor:

● **Vorauszahlung Aufschließungsabgabe:** § 38 der NÖ Bauordnung eröffnet für Gemeinden eine Verordnungsermächtigung zur Festlegung einer Vorauszahlung auf die Aufschließungsabgabe. Demnach können bis zu 80 % der Aufschließungsabgabe bereits vorgeschrieben und eingehoben werden, bevor eine Bauplatzzerklärung stattgefunden hat. Neben dem sich daraus ergebenden Mobilisierungseffekt verringert sich auch der Vorfinanzierungsbedarf für die Gemeinden.



- **Baulandsicherungsverträge/Vertragsraumordnung** (§ 16a NÖ Raumordnungsgesetz): Aus Anlass der Widmung von Bauland darf die Gemeinde mit GrundeigentümerInnen Verträge abschließen. Wesentlicher Bestandteil dieser Verträge ist die Verpflichtung, Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen bzw. der Gemeinde zum ortsüblichen Preis anzubieten.

- **Befristetes Bauland** (§ 16a NÖ Raumordnungsgesetz): Unbebaute, befristete Baulandflächen können nach Ablauf einer Frist von fünf Jahren entschädigungsfrei in Grünland rückgewidmet werden. Befristetes Bauland sollte jedoch nur punktuell und unter gewissen Voraussetzungen eingesetzt werden (punktueller, zielgerichteter Einsatz).

- **Langfristige Bodenpolitik / Örtliche Entwicklungskonzepte:** Der Planungshorizont des Flächenwidmungsplans liegt bei ca. fünf bis zehn Jahren. Darüber hinausgehende Entwicklungsansätze können im Örtlichen Entwicklungskonzept vorgesehen werden. Vor einer allfälligen Ausweisung im Flächenwidmungsplan (als Umsetzung der Ziele des Entwicklungskonzepts) kön-

nen die Flächen beispielsweise durch Optionsverträge oder durch Ankauf/Flächentausch für den geplanten Zweck gesichert werden. Darüber hinaus bietet das Entwicklungskonzept die Möglichkeit, unterschiedliche Varianten und Erweiterungsoptionen zu prüfen. Dies erscheint auch oftmals vor dem Hintergrund der Eigentumsverhältnisse zielführend und sichert den Gemeinden größere (Ver-)handlungsspielräume.

**Aktive Bodenpolitik empfohlen.** Neben diesen gesetzlich verankerten Möglichkeiten zur Baulandmobilisierung und -sicherung steht es darüber hinaus jeder Gemeinde frei, im Rahmen der Privatrechtsverwaltung eigene Initiativen zu ergreifen. Eine aktive Bodenpolitik etwa durch Ankauf von Grundstücken, durch Flächentausch etc. trägt wesentlich zur Sicherung von Bauland bei. Aktive Bodenpolitik funktioniert jedoch nicht von heute auf morgen. So zeigt die Praxis, dass erst dann

Leerstände im gewachsenen Siedlungsverband, „Wurmfortsätze“ mit Baulandneuwidmungen.





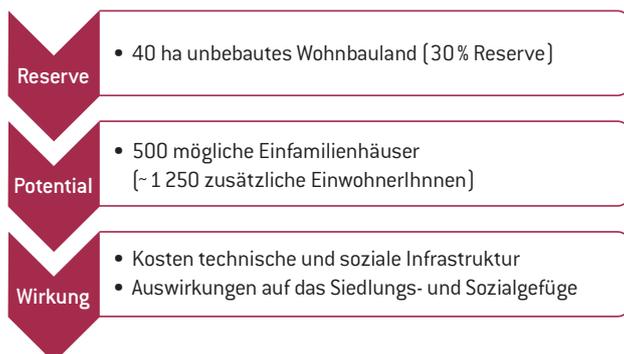
So werden Gemeinden zum sprichwörtlichen Lückenbüßer.

Erfolge verbucht werden können, wenn die Gemeinde über einen ansprechenden Pool an Grundstücken verfügt. Entsprechend lange Vorlaufzeiten sind daher erforderlich und müssen auch durchgestanden werden.

Eine aktive Bodenpolitik der Gemeinde kann aber auch dazu beitragen, leerstehende Gebäude anzukaufen und so eine Belebung bzw. Strukturbereinigung im bestehenden Siedlungsverband zu erreichen. Leerstände, aber auch alte Industriebrachen sind ebenfalls als Baulandreserven anzusehen, die durch zielgerichtete Maßnahmen einer Verwertung zuzuführen sind. Diese Altbestände genügen in ihrer Struktur und Konfiguration in der überwiegenden Zahl der Fälle nicht den Anforderungen an zeitgemäße Bauführungen und Projekte. Durch ein strategisch ausgerichtetes, aktives Engagement der Gemeinden in der Bodenpolitik können jedoch im Laufe der Jahre Einzelobjekte zusammengefasst und gemeinsam einer Nachnutzung zugeführt werden. Somit ergeben sich neue, innerörtliche Entwicklungsbereiche und -potentiale, die auch dazu beitragen, die vorhandene Infrastruktur weiterhin effizient auszunutzen.

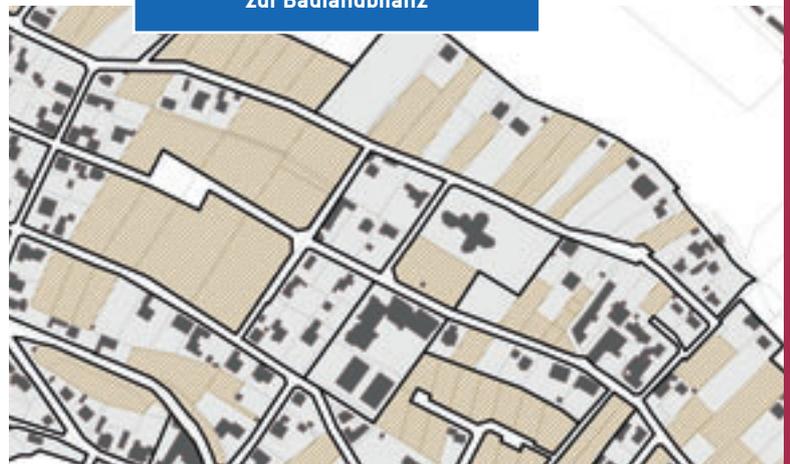
**Kostenwahrheit und Weitsicht.** Aktive Bodenpolitik mag auf den ersten Blick kostenintensiv sein. Doch die Frage der Kostenwahrheit darf dabei nicht außer Acht gelassen werden. Ein Bauplatz auf der „grünen Wiese“ verursacht Infrastrukturkosten (so werden 15 000,- Euro und mehr für einen Bauplatz vergraben bzw. „verasphaltiert“). Der Mittelrückfluss für die Infrastruktur erfolgt nicht sofort nach Herstellung, sondern kann sich über einen langen Zeitraum erstrecken. Es muss daher in einem unmittelbaren, wirtschaftlichen Interesse der Gemeinden liegen, neue Siedlungsgebiete rasch einer Verbauung zuzuführen, um die öffentlichen Investitionen zu refinanzieren. Innerörtliche Baulücken bzw. leer stehende, ungenutzte Objekte verfügen hingegen über einen vollständigen Infrastrukturanchluss. Eine Nutzung dieser Potentiale führt nicht nur zu einer optimierten Ausnutzung der Infrastruktur sondern beugt auch Verödungs- und Entleerungstendenzen in den Ortskernen vor. ■

## Potential und Wirkung des Baulandüberhangs



Quelle: RaumRegionMensch

## Planliche Darstellung zur Baulandbilanz



Quelle: RaumRegionMensch

# Energieausweis für Siedlungen:

*Pilotbeispiel Waidhofen an der Thaya.*



Der Energieausweis für Siedlungen stellt ein neues Bewertungstool für Siedlungsplanungen dar. Ziel ist die gesamtheitliche Optimierung von Siedlungseinheiten, um eine hochqualitative, kompakte Siedlung mit möglichst kurzen Wegen sowie eine Steigerung der Wirtschaftlichkeit bei Erschließungskosten zu erreichen.

Ausgangspunkt zu diesem innovativen Bewertungstool ist die Stadtgemeinde Waidhofen an der Thaya. Im Zuge der Stadterneuerung in Waidhofen ergab sich beim Prozesses zur Stadterweiterung in der „Heimatsleit'n“ die Frage, wie die dort erarbeiteten Qualitäten rasch und einfach vermittelt werden könnten. Ziel war es, Energieeffizienz, Wirtschaftlichkeit und vor allem eine hohe Wohnqualität einerseits sicherzustellen und andererseits auch klar zum Ausdruck zu bringen.

**Versorgt – mobil – sozial: Infrastruktur optimiert.** Die „Heimatsleit'n“ liegt südöstlich des Stadtzentrums von Waidhofen an der Thaya. Hier soll eine insgesamt 9,8 ha große Fläche in zwei Phasen entwickelt werden. Insbesondere der westliche Teil der Siedlung mit einer Größe von ca. 3,5 Hektar ist dabei für eine Bebauung mit verdichteten Wohnformen (Geschoßwohnbau und verdichteter Flachbau) vorgesehen. Besonderes Augenmerk wurde auf die Optimierung der technischen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, der Verkehrsinfra-

struktur, der sozialen Infrastruktur sowie deren Zusammenspiel gelegt. Aus anfangs sechs Varianten wurde in mehreren Workshops ein Bebauungskonzept in zwei Varianten erarbeitet und detailliert ausgeführt. Aus einem breiten Spektrum an Gestaltungsmöglichkeiten wurden so die Optimalvarianten herausgearbeitet.

**Wunschbewertung: die „A-“, die „B-“ und die „C-“**

**Note.** Insgesamt sollen in der ersten Phase rund 120 Wohneinheiten entstehen. Dies entspricht einer Dichte von rund 70 EinwohnerInnen pro Hektar und einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 205 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit. In Phase zwei sollen auf 6,3 Hektar 77 Wohneinheiten entstehen (rund 25 EinwohnerInnen pro Hektar, 647 m<sup>2</sup> Grundfläche pro Wohneinheit).

Über die Eingabe von Kennwerten aus den Bereichen „Erschließung“, „Freiraumqualität“, „Anbindung und Verkehr“ sowie „Lage und Bebauung“ wird eine Energiekennzahl für die Siedlung berechnet.

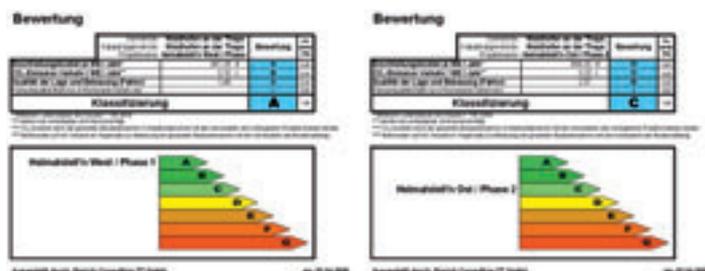




Foto Stadtgemeinde Waidhofen/Thaya

In dieser Bewertung wurde die erste Bauphase insgesamt mit der Kategorie „A“ bewertet. Betrachtet man den „Energieausweis“ für diese Siedlung, so zeigen sich in den einzelnen Teilbereichen die Stärken und Schwächen: Während die Erschließungskosten durch die hohe Dichte relativ gering gehalten werden können (Bewertung „A“), kann bei den CO<sub>2</sub>-Emissionen „nur“ die Bewertung „B“ erreicht werden, da das Planungsgebiet etwas abseits des Stadtzentrums liegt und deshalb wohl einige zusätzliche Wege mit dem Auto zurückgelegt werden. Die Qualität der Lage und Bebauung wird aufgrund der Bebauung mit verdichteten Bauformen sowie einer überwiegenden Gebäudeausrichtung nach Süden mit „A“ bewertet. Die Lebensqualität wird aufgrund des Fehlens von privaten Grünflächen bei den Geschosswohnungsbauten insgesamt mit „C“ bewertet. Das Vorhandensein zahlreicher öffentlicher Grünräume und somit von Spiel- und Sportflächen in unmittelbarer Nähe fließt jedoch bei der Berechnung der CO<sub>2</sub>-Emissionen positiv ein.

Die zweite Bauphase wird insgesamt mit „C“ bewertet. Gründe für die schlechtere Bewertung sind die höheren Erschließungskosten durch die geringere Dichte, die etwas lockere Bebauungsstruktur sowie die längere Distanz zum Zentrum.

Aus Expertensicht wird eine Bewertung bis „C“ als gut angesehen. Die Kategorien „D“ und „E“ werden als durchschnittlich erachtet, Siedlungen mit der Bewertung „F“ und „G“ stellen letztlich Planungen mit bedeutendem Verbesserungspotential dar.



Beim Bürgermeister-Infotag am 16. April stellte Landesrat Mag. Heuras den Energieausweis für Siedlungen vor.

**Bewertet – verglichen – verbessert: ein Bürgermeister ist überzeugt.** Der Bürgermeister von Waidhofen an der Thaya, BR Kurt Strohmayer-Dangl, ist vom Energieausweis für Siedlungen überzeugt: „Der Energieausweis für Siedlungen stellt ein wertvolles Instrument zur Bewertung einer Neuplanung dar, mit dem verschiedene Standort- und Bebauungsoptionen bewertet, verglichen und verbessert werden können. Mit dem „Energieausweis“ haben wir das Siedlungskonzept „Heimatsleit'n“ optimiert. Wichtig war uns, dass auch die Lebensqualität berücksichtigt wird, denn wir wollen, dass die Menschen die hier in Waidhofen wohnen werden nicht nur zufrieden sind, sondern begeistert! Für uns als Vertreter der Stadtgemeinde Waidhofen an der Thaya war es eine spannende Herausforderung bei der Entwicklung des Berechnungsmodells mitzuwirken. Dass das Siedlungserweiterungsgebiet „Heimatsleit'n“ nun als positive Mustersiedlung genannt wird, ist natürlich besonders erfreulich.“

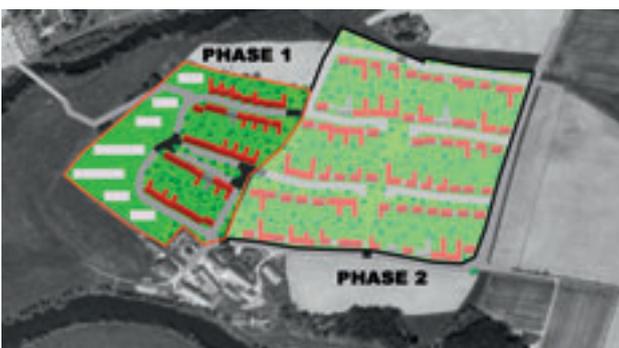
#### Info-Links:

[www.waidhofen-thaya.at](http://www.waidhofen-thaya.at)

[www.energieausweis-siedlungen.at](http://www.energieausweis-siedlungen.at)

#### Hinweis:

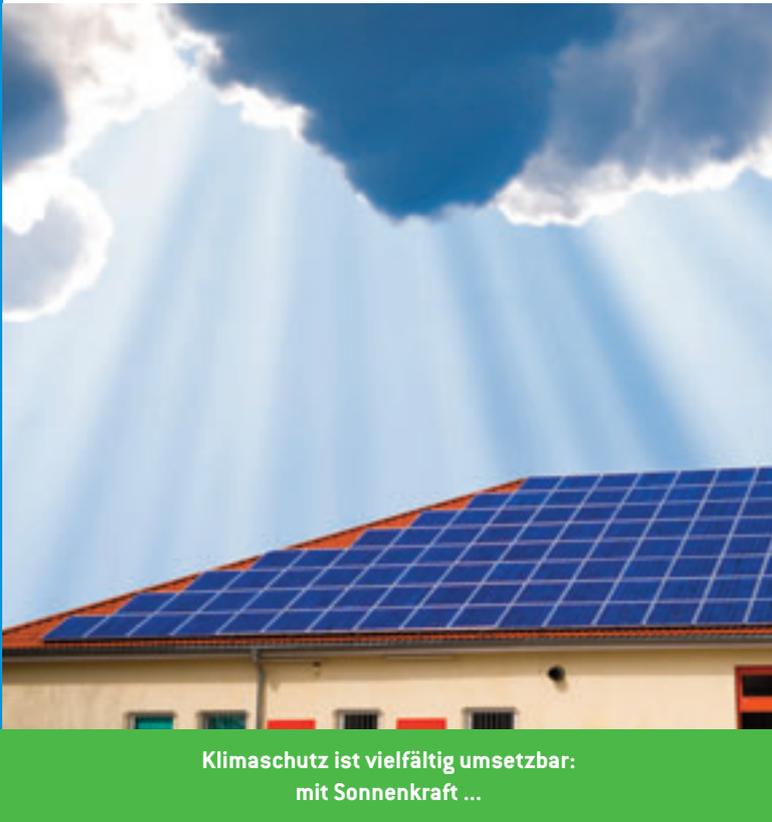
Die Entwicklung, Weiterentwicklung und Anwendung des Bewertungstools „Energieausweis für Siedlungen“ ist eine Maßnahme des NÖ Klimaprogramms 2009 – 2012.



# Zwischen den Strategien:

## *Raumordnung und Klimaschutz.*

Die Raumordnung hat als Querschnittsmaterie im Dienste des Klimaschutzes vielfältige Herausforderungen zu bewältigen: Es gilt, sowohl Vermeidungsstrategien zur Bekämpfung der Ursachen des Klimawandels, als auch Strategien zur Anpassung an den Klimawandel (z. B. Hochwasserschutz) zu verfolgen.



Klimaschutz ist vielfältig umsetzbar:  
mit Sonnenkraft ...

Beide Wege müssen sinnvoll miteinander kombiniert werden.<sup>1</sup> Ebenso ist eine Mischung von formellen und informellen Instrumenten und Konzepten notwendig, die einer ständigen Überprüfung bedürfen, inwieweit sie in Bezug auf Klimawandel

und Klimaschutz wirksam sind. Die Handlungsspielräume der Raumordnung sind aber begrenzt und in der Regel nur in enger Kooperation mit Fachplanungen wie der Bebauungs- oder Energieplanung durchsetzbar.

**Grundprinzip: langfristig – nachhaltig.** Der wichtigste Ansatzpunkt ist die Steuerung der Siedlungsstruktur durch die Raumordnung. Prämissen wie dezentrale Konzentration und räumliche Dichte führen zu einer Verringerung der Wege und des Verkehrsaufkommens und können so den CO<sub>2</sub>-Ausstoß verringern. Eine Veränderung der Siedlungsstruktur kann aber natürlich nicht von heute auf morgen erfolgen, Raumordnungspolitik im Bestand ist nicht sofort wirksam.<sup>2</sup>

Maßnahmen im Bereich der Raumordnung sind also langfristig zu sehen, damit sie nachhaltig wirksam werden können. Beharrlichkeit ist gefragt, da oftmals keine schnellen Erfolge erzielt werden können oder aber auch einfach nicht unmittelbar sichtbar werden. Raumordnung muss immer querschnittorientiert sein: Eine nachhaltige Entwicklung der ökonomischen, sozialen und ökologischen Dimension ist gleichermaßen wichtig.

Vor allem die kommunale Ebene besitzt in der Raumplanung „vor der Haustüre“ Handlungsspielräume und konkrete Handlungsoptionen im Bereich des Klimaschutzes. Dieses Potential muss durch gezielte Aufklärung und Anreize aktiviert und durch ein Zusammenwirken aller Ebenen, auf denen Raumordnung wirksam sein kann, optimal genützt werden. Auch dies ist natürlich nicht von heute auf morgen möglich.

1) vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: Empfehlung des Beirats für Raumordnung zu Klimaschutz, Klimafolgen, Regenerative Energien und Raumentwicklung. 2008  
2) vgl. Ritter E.-H.: Klimawandel – eine Herausforderung an die Raumplanung. In: Raumforschung und Raumordnung 6/2007



Nicht „der Weg“, sondern  
möglichst wenig Wege  
sind Ziel des NÖ Klimaprogramms.

## Sechs Schwerpunkte: das NÖ Klimaprogramm.

Bereits bei der Umsetzung des ersten NÖ Klimaprogramms 2004 bis 2008 waren Maßnahmen bezüglich der Raumordnung integriert. Diese waren in den übergeordneten Bereichen Wohnen, Energie und Verkehr angesiedelt. Als Beispiele für die Umsetzung seien hier nur stellvertretend die Neuregelung der Zulässigkeit von Großformen des Einzelhandels zu nennen, die

eine Abkehr von der „Grünen Wiese“ zu Gunsten einer Stärkung bestehender Zentren gebracht hat. Ebenso wurde eine abteilungsübergreifende „Projektgruppe Rad“ gegründet, und um die Belange des Klimaschutzes in Dorf- und Stadterneuerung zu stärken, wurde das Netzwerk Klimaschutz zur langfristigen Verankerung des Themas eingerichtet.



... oder mit Muskelkraft.

Das neue Niederösterreichische Klimaprogramm 2009–2012 fasst alle wirksamen Maßnahmen in sechs Schwerpunkte zusammen:

- Sanieren und Bauen
- Energieerzeugung und Energieverbrauch
- Mobilität und Raumordnung
- Land- und Forstwirtschaft – Ernährung und Nachwachsende Rohstoffe
- Stoffstrom- und Abfallwirtschaft
- Globale Verantwortung

Mehr als 100 beteiligte Personen werden das Programm als Verantwortliche für über 250 Instrumente in den nächsten Jahren umsetzen.

Die sehr ambitionierten Ziele im Bereich Mobilität und Raumordnung sind die Reduktion des motorisierten Individual-

verkehrs und der fossilen Treibstoffe im Verkehr jeweils um 1 % jährlich. Um der Bedeutung der Raumordnung im neuen Programm gerecht zu werden, wurde ein eigenes Handlungsfeld „Klimagerechte Raumordnung“ erarbeitet. Sechzehn Instrumente sind hier verankert, wobei die Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik bei sieben die Hauptverantwortung für die Umsetzung trägt und bei vier intensiv eingebunden ist.

## Speziell definiert: „Klimagerechte Raumordnung“.

Bei den in der Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik angesiedelten Instrumenten stehen einerseits die nachhaltige Verankerung von Klimaschutz in der Raumordnung und auch die Überprüfbarkeit der Wirksamkeit im Vordergrund. Wie weit manche Maßnahmen in der Umsetzung bereits fortgeschritten sind, zeigt der „Energieausweis für Siedlungen“, der ein Bewertungsinstrument für nachhaltige Raumordnung ist. Außerdem gilt es, weitere Möglichkeiten zur besseren Integration der strategischen Zielsetzungen des Klimaschutzes in den Prozess der Strategischen Umweltprüfung zu entwickeln. Eine bedarfsorientierte Erstellung Regionaler Raumordnungsprogramme und ein besonderes Augenmerk auf die Belange des Klimaschutzes bei der Begutachtung der Flächenwidmungspläne durch die Landesbehörde sollen kurze Wege fördern und Lenkungseffekte im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung erzielen.

Die Erstellung eines Konzepts zur nachhaltigen Siedlungsgestaltung ist ebenfalls ein Instrument im Klimaprogramm. Im Detail sollen darin grünraumreiche und versiegelungsarme Siedlungsformen, Dach- und Wandbegrünung und klimaorientierte Baumartenwahl sowie eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung thematisiert werden. Eine eigene Informationskampagne „Nachhaltige Siedlung“ zur Förderung des nachhaltigen Siedlungswesens inklusive Netzwerkbildung, Informations- und Motivationsarbeit, PR- und Medienarbeit knüpft direkt daran an.



**Anknüpfungspunkte: Förderaktionen und andere Disziplinen.** Soweit Landesaktionen betroffen sind, ist für die Belange des Klimaschutzes wichtig, dass die Förderungen im Rahmen der NAFES und der „gewerblichen Nahversorgung“ über das Jahr 2008 hinausgehen sowie eine Unterstützung und Forcierung innovativer Ideen erfolgt. Auch weitere Schulungen für ProzessbegleiterInnen der Dorf- und Stadterneuerung (und vergleichbarer Gruppen) zu Themen des Klimaschutzes sind ein wichtiger Ansatzpunkt, ebenso Förderungen für nachhaltige Raumplanungskonzepte auf Ebene der Ortsplanung.

Auch die rechtlichen Grundlagen der Raumordnung werden im NÖ Klimaprogramm 2009–2012 angesprochen. Beispielsweise wird als ein Instrument zum Erreichen der Vorgaben die



explizite Implementierung von Klimaschutzziele und von nachhaltiger Mobilität in das Raumordnungsgesetz genannt. Auch die Prüfung der legislativen Rahmenbedingungen hinsichtlich ausreichender Möglichkeiten zur Durchsetzung von klimagerechter Raum- und Flächenwidmungsplanung weist in diese Richtung.

Eine enge Verzahnung des Verkehrsbereichs mit der Raumordnung wird in jenen Instrumenten verdeutlicht, wo es um umsetzungsorientierte Mobilitätskonzepte im Rahmen größerer Wohn- und Betriebsbauvorhaben oder um die Schulung der Verkehrssachverständigen und PlanerInnen des NÖ-Straßendienstes im Hinblick auf eine klimaorientierte Gestaltung von Verkehrsflächen geht. Der Tourismusbereich wird mit einem Konzept zur verstärkten verkehrstechnischen Erschließung von Tourismuszentren mit Verkehrsträgern des Umweltverbundes und mit der Einbindung von Leistungen im Bereich der Mobilität in die NÖ-Card eingebunden.

Langfristig gesehen ist die Schaffung von verkehrsvermeidenden Siedlungsstrukturen eine Strategie auf dem Weg zu einem nachhaltigen Verkehrssystem. Dadurch sollen nicht nur CO<sub>2</sub>-Emissionen vermieden, sondern auch volkswirtschaftliche Vorteile lukriert werden. Daneben gibt es noch raumordnungsrelevante Instrumente in den Handlungsfeldern „Wohnbauförderung“, „Erneuerbare Energieträger und Ökostromanlagen“, „Landwirtschaft und Ernährung“ sowie „Übergreifende Aktivitäten“.

**Alle sind gefordert.** Zur Bewältigung dieser Herausforderungen ist aber eine gemeinsame Anstrengung aller Akteure der Raumordnung, etwa insbesondere der Gemeinden und der OrtsplanerInnen notwendig, nicht zuletzt aber auch das Verständnis der Bevölkerung, die letztendlich durch ihren Lebensstil maßgeblich zur Beeinflussung des Klimas beiträgt. Denn schließlich sind die Menschen von den – zumeist bloß als Einschränkung empfundenen – Maßnahmen der Raumordnung betroffen.



## Originalzitat: Auszug aus dem NÖ Klimaprogramm 2009–2012:

1. Entwicklung eines Kriterienkatalogs und Bewertungsinstruments für nachhaltige Raumordnung
2. Förderung des Landes für nachhaltige Raumplanungskonzepte auf Ebene der Ortsplanung
3. Verbreitung von modellhaften Beispielen zur nachhaltigen Raumordnung in Gemeinden (Best-Practice)
4. Weitere Umsetzung der Förderungen im Rahmen der NAFES und der „gewerblichen Nahversorgung“ über das Jahr 2008 hinaus. Unterstützung und Forcierung innovativer Ideen
5. Umsetzungsorientierte Mobilitätskonzepte im Rahmen größerer Wohn- und Betriebsbauvorhaben, Wirtschafts- und Gewerbeparks mit dem Ziel der Verkehrsvermeidung und -verlagerung
6. Explizite Implementierung von Zielen des Klimaschutzes und nachhaltiger Mobilität in das Raumordnungsgesetz
7. Prüfen der legislativen Rahmenbedingungen im NÖ Raumordnungsgesetz hinsichtlich ausreichender Möglichkeiten zur Durchsetzung von klimagerechter Raum- und Flächenwidmungsplanung und gegebenenfalls entsprechende Novellierung
8. Weiterentwicklung der Implementierung von strategischen Zielsetzungen des Klimaschutzes in den Prozess der Strategischen Umweltprüfung (SUP)
9. Bedarfsorientierte Erstellung regionaler Raumordnungsprogramme, sofern nicht bereits vorhanden (u.a. zur Lenkung der Siedlungsentwicklung)
10. Bei der Genehmigung der Flächenwidmungspläne durch die Landesbehörde wird besonderes Augenmerk auf Belange des Klimaschutzes gerichtet, z.B. die der kurzen Wege
11. Konzept zur nachhaltigen Siedlungsgestaltung mit Maßnahmen für an Klimaänderungen angepasste Siedlungsformen mit klimaregulierenden Elementen (grünraumreiche und versiegelungsarme Siedlungsformen, Dach- und Wandbegrünung und klimaorientierte Baumartenwahl, nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung)
12. Informationskampagne „Nachhaltige Siedlung“: Informations- und Öffentlichkeitsarbeitsinitiative zur Förderung des nachhaltigen Siedlungswesens (Netzwerkbildung, Informations-, Motivationsarbeit, PR und Medienarbeit)
13. Schulung für ProzessbegleiterInnen der Dorf- und Stadterneuerung (und vergleichbarer Gruppen) zu Klimaschutz
14. Konzept zur verstärkten verkehrstechnischen Erschließung von Tourismuszentren mit Verkehrsträgern des Umweltverbundes
15. Einbindung von Leistungen im Bereich der Mobilität in die NÖ-Card
16. Schulung der Verkehrssachverständigen und PlanerInnen des NÖ-Straßendienstes sowie von ZivilingenieurInnen zu einer klimaorientierten Gestaltung von Verkehrsflächen

# NAFES:

*Ein erfolgreiches Fördermodell wird fortgesetzt.*



Als das Land Niederösterreich und die Wirtschaftskammer Niederösterreich die Förderaktion NAFES (NÖ Arbeitsgemeinschaft zur Förderung des Einkaufs in Stadtzentren) 1998 ins Leben riefen, betrat man mit der Schaffung einer gezielten Förderaktion für Ortskerne und Innenstädte Neuland.



Das „zweite Wohnzimmer“:  
Das pulsierende Ortszentrum ...

Die Idee fand damals nicht ungeteilte Zustimmung, gab es doch Stimmen die meinten, die Konzentration der Handelsflächen auf immer weniger periphere Standorte sei eine wirtschaftliche, dem Konsumenten entsprechende Entwicklung und daher so hin zu nehmen.



... als Garant für naheliegende  
Lebensqualität.

**Raumordnungsthema: Standortpolitik.** In den vergangenen Jahren hat sich aber auf breiter Basis die Meinung durchgesetzt, dass man die Entwicklung der Handelslandschaft nicht einigen wenigen Immobilienentwicklern überlassen sollte, sondern hier eine echte Herausforderung für die Raumordnung



vorliegt. Nicht Eingriff in den Wettbewerb der Händler sondern eine klare Standortpolitik ist der Leitgedanke dieser Raumordnung, die über einen gesetzlichen Rahmen und gezielte Förderungen innerörtlicher Handelsstandorte zukünftig wieder stärken will.

**Erfolge erzielt – Handlungsbedarf definiert.** 450 geförderte Projekte und ein Gesamtinvestitionsvolumen von 65 Mio. Euro in den beiden ersten Perioden 1999–2003 bzw. 2004–2008 weisen NAFES als Erfolgsgeschichte aus. Gemeinden, Stadtmarketingorganisationen und Werbegemeinschaften haben die Förderaktion hervorragend angenommen, gleichzeitig belegt eine externe Analyse der Aktion, dass die Fördergelder zielgerichtet und effizient eingesetzt wurden.

Die Erfolge können jedoch nicht darüber hinweg täuschen, dass der Standort Innenstadt weiter stark unter Druck steht. Die NÖ Kaufkraftstromanalyse zeigt etwa, dass lediglich 22% der Handelsflächen Niederösterreichs in den Innenstädten verblieben sind. Zwar hat der Investitionsdruck an der Peripherie in den letzten Jahren deutlich nachgelassen, die insgesamt hohe Flächendichte und die ungebrochen starke Dynamik im Handel werden den Innenstädten als Handelsstandort jedoch auch zukünftig keine Atempause gönnen.

**Förderaktion verlängert.** Landeshauptmann Dr. Erwin Pröll und die Präsidentin der Wirtschaftskammer BR KommR Sonja Zwazl haben daher die Fortführung der Förderungsaktion NAFES um vier weitere Jahre vereinbart. Bis 2012 werden vorläufig weitere 4,8 Mio. Euro zur Verfügung gestellt. Niederösterreich wird weiter österreichweit Vorbildcharakter bei der Förderung der Innenstädte haben.

In den Förderschwerpunkten wird sich NAFES auch zukünftig vor allem auf drei bewährte Themenbereiche konzentrieren:

- Förderung von infrastrukturellen Maßnahmen (Parkplätze, Erreichbarkeit)



- Marketingaktivitäten der Innenstadt und Ortszentren zur Sicherung eines gemeinsamen Auftritts
- Erhaltung des letzten Lebensmittelnahversorgungsbetriebes in Kleingemeinden

**Professionalisierung gewünscht.** Neben der finanziellen Förderung bemühen sich Land und Wirtschaftskammer auch um weitere Professionalisierung der niederösterreichischen Stadtmarketingorganisationen. Primär geht es dabei darum, die einzelnen Stadtmarketingorganisationen besser zu

vernetzen und einen Know-how-Austausch zu fördern. Gemeinsam mit Stadtmarketing Austria und dem Unternehmensservice der Wirtschaftskammer Niederösterreich steht hier ein entsprechendes Informations- und Beratungsangebot zur Verfügung. Die großen Zukunftsthemen für die Stadtmarketingorganisationen werden für größere Städte der Wechsel von ehrenamtlichen zu professionellen Organisationen sein, die stärkere Einbindung der Immobilienbesitzer sowie die Positionierung des Stadtmarketingthemas als zentrale, branchenübergreifende kommunale Aufgabe.

## Aus dem NAFES-Kooperationsvertrag 2009 – 2012\*:

Durch die **Förderschwerpunkte**

- Investitionen von Gemeinden und Vereinen, die innerörtliche Handelsstandorte für mobile Konsumenten attraktiver machen [infrastrukturelle Maßnahmen, Umstrukturierung alter Orts- und Stadtkernbereiche]
- Unterstützung zur Sicherung der Nahversorgung in kleineren Gemeinden
- Förderung nachhaltiger Maßnahmen der örtlichen Wirtschaftsgemeinschaften
- Einzelbetriebliche Projekte der innerörtlichen Handelsansiedlung, soweit diese besonderen Vorbildcharakter haben

sollen vor allem die **Ziele**

- Attraktivierung und gezielte Vermarktung des innerörtlichen Handels- und Dienstleistungsangebots
- Infrastrukturverbesserung
- Verbesserungen des Branchenmixes
- Gewinnen neuer Kundenkreise, bessere Kundenbindung
- Stärkere Kooperationen der Betriebe in Stadt- und Ortszentren

erreicht werden.

\* unterzeichnet am 10. März 2009 in St. Pölten

# Im Spannungsfeld zwischen Politik und Wirtschaft:

*Der großflächige Einzelhandel in Niederösterreich.*

In den letzten Jahrzehnten kam es zu einem Wandel der Angebots- und Nachfragestrukturen des Einzelhandels. Der Erlebnisfaktor beim Einkaufen spielt eine immer größere Rolle und ist ein wichtiger Teil der Freizeitgestaltung geworden.

Daraus folgt das Streben der Betriebe nach zunehmend größeren Betriebs- und Präsentationsflächen, um den KundInnen attraktive Einkaufsmöglichkeiten, Ambiente und Freizeiterlebnis bieten zu können. Diese Entwicklungen haben auch die Standortwahl der Einzelhandelsbetriebe beeinflusst und in den letzten Jahren die Kaufkraftströme zu lasten der Ortszentren verändert sowie zu einem hohen Flächenverbrauch in dezentralen Lagen geführt. Dadurch haben sich wesentliche raumstrukturelle Auswirkungen ergeben, sodass der Einzelhandel zu einem der wichtigsten Themen der Raumordnung geworden ist.

**Strukturwandel im Einzelhandel.** Wie im gesamten Österreich war auch in Niederösterreich in der Vergangenheit der Handel auf den Zentralbereich der Städte und Gemeinden konzentriert. Der große Wandel der Einzelhandelslandschaft hat Ende der 70er-Jahre eingesetzt, als mit der Idee des Einkaufszentrums eine Handelsinnovation des Exil-Österreichers Victor Gruen aus den USA importiert wurde. Das erste niederösterreichische Einkaufszentrum, das dem Gruen'schen Schema entsprach, war die 1976 gegründete SCS in Vösendorf.

Schon bald entstanden zahlreiche weitere Einkaufszentren, und die räumliche Verteilung der Einzelhandelsstandorte än-





derte sich grundlegend. 1987 begann das Beratungsunternehmen „Standort + Markt“ in Österreich mit den ersten strukturierten Beobachtungen der Einkaufszentrenlandschaft. Die Verbreitung des Betriebstyps Einkaufszentrum kann somit gut dokumentiert werden, und die Daten bilden wertvolle Planungsgrundlagen für die niederösterreichische Raumordnung.

**NÖ-Trend definiert.** Nach einem stetigen Anstieg der Verkaufsflächen in der Vergangenheit ist heute erstmals eine Reduktion der Verkaufsflächen erkennbar. Auch die Zahl der Einkaufs- und Fachmarktzentren war im letzten Jahr rückläufig. Dieser Rückgang ist einerseits durch die Schließung und Umstrukturierung einiger Einkaufszentren und andererseits durch den geringen Handlungsspielraum für Neuerrichtungen und Erweiterungen seit der im Jahr 2005 in Kraft getretenen Zentrumszonenregelung zurückzuführen. Zudem ist anhand der Daten die rasche Etablierung des Betriebstyps Fachmarktzentrum zu beobachten, dieser Bautyp erfreut sich aufgrund der geringen Baukosten, der kurzen Bauzeit sowie der geringen Betriebs- und Werbekosten bei Developern und Handelsunternehmen gleichermaßen großer Beliebtheit.

Derzeit werden in Niederösterreich etwa 440.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von Einkaufs- und Fachmarktzentren bewirt-

schaftet. Somit stehen den NiederösterreicherInnen pro Kopf etwa 0,27 m<sup>2</sup> an Handelsfläche in Einkaufs- und Fachmarktzentren zur Verfügung, ein österreichweit gesehen unterdurchschnittlicher Wert. Auf diesen Flächen werden pro Jahr 1,775 Mrd. Euro umgesetzt. In den niederösterreichischen Zentren sind etwa 10 000 Personen beschäftigt, die Einkaufszentren stellen also auch einen erheblichen volkswirtschaftlichen Faktor dar.



Blick in die „Gedärme“ ...

### **Dreiecksbeziehung: Ortskernbelebung – Wettbewerb – Innovation.**

Die Daten unterstreichen die dynamische Entwicklung im Einzelhandel, die allerdings auch die Vitalität der Innenstädte und die Funktionsvielfalt der Stadtteil- und Ortszentren als Mittelpunkte wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Lebens gefährden kann. Mit dem Ziel, dies zu verhindern, ohne dabei den Wettbewerb einzuschränken und Handelsinnovationen zu unterdrücken, sind die gesetzlichen Regeln zur Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben und zur Vorsorge gegen städtebauliche und räumliche Fehlentwicklungen geschaffen worden. Niederösterreich verfolgt in diesem Zusammenhang seit der 14. Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz mit der Zentrumszonenregelung einen neuen Ansatz, der – wie der Blick auf die Daten verdeutlicht – Wirkung zeigt.

che Fehlentwicklungen geschaffen worden. Niederösterreich verfolgt in diesem Zusammenhang seit der 14. Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz mit der Zentrumszonenregelung einen neuen Ansatz, der – wie der Blick auf die Daten verdeutlicht – Wirkung zeigt.

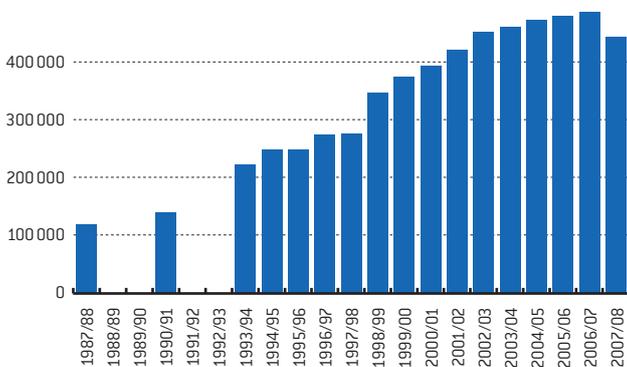


... und auf das „Gerippe“  
moderner Verkaufsstrukturen.

**Strategie mit Wirkung.** Um die genauen Resultate der Regelung endgültig beurteilen zu können, ist die Zentrumszonenverordnung noch zu kurze Zeit in Kraft. Aber es ist auffällig, dass in Niederösterreich die Anzahl der Einkaufs- und Fachmarktzentren, entgegen dem Österrichtrend, rückläufig ist. Während österrweit im letzten Beobachtungszeitraum die Zahl der Einkaufs- und Fachmarktzentren von 170 auf 172 angestiegen ist, verzeichnet Niederösterreich einen Rückgang von 36 auf 31. Dabei muss allerdings festgestellt werden, dass die Zentren nicht alle ihre wirtschaftliche Tätigkeit eingestellt haben, sondern zum Teil durch Umstrukturierungen oder eine zu große Zahl an Leerständen den Definitionskriterien nicht mehr ent-

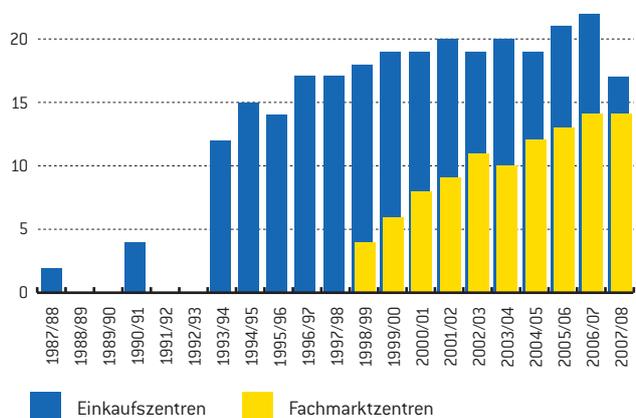
sprechen. Trotzdem ist eine Trendwende zu beobachten, die zeigt, dass neue Projekte – ganz der Intention der Regelung entsprechend – nur mehr an innerstädtischen Standorten entstehen und die Zeiten der flächenintensiven Projektentwicklung auf der „grünen Wiese“ vorbei zu sein scheinen.

Verkaufsflächenentwicklung in den  
NÖ Einkaufs- und Fachmarktzentren (in m<sup>2</sup>)



Quelle: Standort + Markt

Entwicklung der Einkaufs- und  
Fachmarktzentren in NÖ (nach Anzahl der Standorte)



Quelle: Standort + Markt

Veranstaltungstipp:

# Deutscher Geographentag 2009:

*Kongress für Wissenschaft, Schule und Praxis.*

„Geographie für eine Welt im Wandel“ – so lautet das Motto des zweiten Deutschen Geographentags, der 2009 im Auftrag der Deutschen Gesellschaft für Geographie durch das Institut für Geographie und Regionalforschung der Universität Wien organisiert und ausgerichtet wird.

Nach 2007 vereint der Deutsche Geographentag damit zum zweiten Mal alle Teilverbände in einer Gesamtveranstaltung und soll so zu einem verbesserten fachlichen Austausch zwischen Hochschule, Schule und Praxis beitragen.

Geboten wird ein breites Veranstaltungsangebot im Rahmen des Leitthemas zu den verschiedenen ergänzenden Fachthemen Umwelt, Gesellschaft und Geokommunikation.

**Wann:** 19. bis 26. September 2009

**Wo: Universität Wien** (Hauptgebäude) bzw. bei Bedarf „Neues Institutsgebäude“ (50 Meter entfernt), in dem sich auch das Institut für Geographie und Regionalforschung befindet. Die Fach- und Verlagsausstellung wird zentraler Treffpunkt im Festsaal der Universität sein. Die Eröffnungsveranstaltung findet im Konzerthaus statt, im Rathaus lädt der Bürgermeister der Stadt Wien zu einem festlichen Cocktail-Empfang.

**Wer, was, wie:** Infos unter [www.geographentag-wien.at](http://www.geographentag-wien.at)



## English Summary



**Hot Topic in the Municipalities – Cost and Benefits of Settlement Development.** The sustainable development of residential environments is one of the most exciting challenges facing municipalities. After a thorough analysis of the present situation and future challenges, municipal councils have to discuss where and how settlements are to be developed, taking into account all the advantages and disadvantages. This is no easy task. The Provincial Government of Lower Austria is therefore supporting municipalities by providing preliminary analyses of different types of settlements, looking at cost and CO<sub>2</sub> reduction potential.

**Visionary Action Plan – Management of Undeveloped Land and Empty Buildings.** Not every plot of land that looks like agricultural land is necessarily designated for that purpose. In many Lower Austrian municipalities, a large quantity of land that has actually been designated as building land is lying fallow or being used for agricultural purposes. This leads to a fake surplus of building land in many municipalities. At first glance this would seem to have no serious consequences, but municipalities can incur considerable liabilities from the wrong land use designation.

**Energy Performance Certificates for Settlements – Pilot Project: Waidhofen an der Thaya.** The energy performance certificate for settlements is a new evaluation tool for the planning of settlements that helps optimize settlement units. The objective is to build high-quality, compact settlements with short distances between homes, workplaces and facilities, and to make development activities more economical. The following parameters are used to evaluate the energy index for each settlement: utilities, quality of open spaces, accessibility and traffic, location and amount of development. The first municipality to use this innovative evaluation tool is the town of Waidhofen an der Thaya.

**Between the Lines – Spatial Planning and Climate Protection.** As a cross-sectoral discipline in the service of climate protection, spatial planning faces various challenges. We must develop strategies to tackle the causes of climate change, and other strategies to adapt to climate change (e.g. flood protection). And the two must be integrated. It is also necessary to combine official and unofficial measures; this is something that must be reviewed constantly to find out how effective measures concerning climate change and climate protection are.

**NAFES – Successful Funding Programme to be Continued.** When the Lower Austrian Provincial Government and the Lower Austrian Economic Chamber initiated the funds programme NAFES (the acronym for “Niederösterreichische Arbeitsgemeinschaft zur Förderung des Einkaufs in Stadtzentren” – Lower Austrian Project Group for Promoting Retail in Town Centres) back in 1998 they were doing pioneering work. A total of 450 projects have received funding – a total investment volume of €65 million – demonstrating that NAFES has achieved remarkable success. The programme was thus extended for another four years to 2012.

**Caught Between Politics and Economy – Spacious Retail Premises in Lower Austria.** Shopping has become a fun, leisure activity whose economic importance is on the increase. Retailers are thus more and more on the lookout for larger and more spacious premises. The developments in 21<sup>st</sup>-century shopping have influenced retailers' choice of business location; and as shops move to out-of-town sites, town centres are suffering. The trend has also led to a higher degree of land consumption in areas on the outskirts of towns. Because of these changes, retail has become one of the core issues of spatial planning.

# Der eilige Leser

**Heißes Thema in der Gemeinde: Kosten und Nutzen der Siedlungsentwicklung.** Die nachhaltige Gestaltung des Lebensraums stellt eine der spannendsten Herausforderungen für die Gemeinden dar. Ausgehend von einer gründlichen Analyse des gegenwärtigen Zustands und der künftigen Herausforderungen sind das WO und WIE der Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der jeweiligen Vor- und Nachteile umfassend im Gemeinderat zu diskutieren. Das Land Niederösterreich möchte deshalb den Gemeinden Unterstützung zur Erstab-schätzung der Kosten- bzw. CO<sub>2</sub>-Relevanz unterschiedlicher Siedlungsvarianten sowie Informationen zu den weiteren relevanten Themenbereichen mitgeben.

**Handlungsfeld mit Weitblick: Management un-bebauter Flächen und leer stehender Gebäude.** Nicht alles, was wie ein Acker aussieht, ist auch als solcher gewidmet. So sind in Niederösterreichs Gemeinden zahllose brachliegende oder agrarisch bewirtschaftete Flächen als Bauland gewidmet und werden somit nicht widmungskonform genutzt. Diese Baulandreserven führen dazu, dass viele Gemeinden über einen starken Baulandüberhang verfügen. Die Konsequenzen scheinen auf den ersten Blick nicht gravierend, aber die sich aus der Widmungsfestlegung ergebenden Verpflichtungen für die Kommunen sind erheblich.

**Energieausweis für Siedlungen: Pilotbeispiel Waidhofen an der Thaya.** Der Energieausweis für Siedlungen stellt ein neues Bewertungstool für Siedlungsplanungen dar. Ziel ist die gesamtheitliche Optimierung von Siedlungseinheiten, um eine hochqualitative, kompakte Siedlung mit möglichst kurzen Wegen zu erreichen sowie eine Steigerung der Wirtschaftlichkeit bei Er-schließungskosten. Über die Eingabe von Kennwerten aus den Be-reichen „Erschließung“, „Freiraumqualität“, „Anbindung und Ver-kehr“ sowie „Lage und Bebauung“ wird eine Energiekennzahl für die Siedlung berechnet. Ausgangspunkt zu diesem innovativen Be-wertungstool ist die Stadtgemeinde Waidhofen an der Thaya.

**Zwischen den Strategien: Raumordnung und Kli-maschutz.** Die Raumordnung hat als Querschnittsmaterie im Dienste des Klimaschutzes vielfältige Herausforderungen zu be-wältigen: Es gilt, sowohl Vermeidungsstrategien zur Bekämpfung der Ursachen des Klimawandels, als auch Strategien zur Anpas-sung an den Klimawandel (z. B. Hochwasserschutz) zu verfol-gen. Beide Wege müssen sinnvoll miteinander kombiniert wer-den. Ebenso ist eine Mischung von formellen und informellen In-strumenten und Konzepten notwendig, die einer ständigen Über-prüfung bedürfen, inwieweit sie in Bezug auf Klimawandel und Klimaschutz wirksam sind.

**NAFES: Ein erfolgreiches Fördermodell wird fort-gesetzt.** Als das Land Niederösterreich und die Wirtschafts-kammer Niederösterreich die Förderaktion NAFES (NÖ Arbeits-gemeinschaft zur Förderung des Einkaufs in Stadtzentren) 1998 ins Leben riefen, betrat man mit der Schaffung einer gezielten Förderaktion für Ortskerne und Innenstädte Neuland. Mittler-weile weisen 450 geförderte Projekte und ein Gesamtinvestiti-onsvolumen von 65 Mio. Euro in den beiden ersten Perioden NAFES als Erfolgsgeschichte aus. Daher wurde die Aktion für vier Jahre bis 2012 verlängert.

**Im Spannungsfeld zwischen Politik und Wirt-schaft: Der großflächige Einzelhandel in Nieder-österreich.** Der Erlebnisfaktor beim Einkaufen spielt eine immer größere Rolle und ist ein wichtiger Teil der Freizeitgestal-tung geworden, Betriebe streben nach zunehmend größeren Be-triebs- und Präsentationsflächen. Diese Entwicklungen haben die Standortwahl der Einzelhandelsbetriebe beeinflusst und in den letzten Jahren die Kaufkraftströme zu lasten der Ortszen-tren verändert sowie zu einem hohen Flächenverbrauch in de-zentralen Lagen geführt. Durch diese wesentlichen raumstruk-turellen Auswirkungen ist der Einzelhandel zu einem der wich-tigsten Themen der Raumordnung geworden.

**Für Fragen aller Art zur Raumplanung und Regionalentwicklung in Niederösterreich bietet die Homepage [www.raumordnung-noe.at](http://www.raumordnung-noe.at) Antworten!**



P.b.b. Vertragsnummer 07Z037287M  
Verlagspostamt 3109 St. Pölten

[www.noegv.at](http://www.noegv.at)