



RAUM DIALOG

Magazin für Raumplanung und Regionalpolitik in Niederösterreich

Nr. 2/2008

**Stärkung
der Innenstädte
als Handlungsfeld der
Raumordnung.**

Thema Ortskernbelebung:
Zentrumszonenregelung

Seite 4

Wirtschaftsfaktor Handel

Seite 6

Dialog lokal:
**Baulandbilanz und
Flächenmonitoring**

Seite 14

Dialog Niederösterreich:
Bodenbündnis

Seite 18



aktuell:

10 Jahre NAFES: einzigartiger Weg zur erfolgreichen Ortskernbelebung.



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

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 Ortskernbelebung: zwischen Handel und Raumplanung

Zentrumszonenregelung: 4
Klarer Vorteil in der Stadt- und Ortskernentwicklung.

Wirtschaftsfaktor Handel – 6
Parameter für Raumordnung, Gesellschaft und Arbeitsmarkt.

Der Einzelhandel im Stadtkern – 9
Facettenreiches Arbeitsthema.

NAFES – 12
einzigartiger Weg zur erfolgreichen Ortskernbelebung.

Dialog lokal

Baulandbilanz und Flächenmonitoring: 14
Von der lästigen Verpflichtung zur wesentlichen Grundlage für die Landesentwicklung.

Informationsquellen aus dem Internet: 16
Auch in der Raumplanung gefragt!

Dialog Niederösterreich

Bodenbündnis: 18
„Unser Boden – wir stehen drauf!“

Freihaltung der offenen Landschaft: 20
Sektorales Raumordnungsprogramm.

Infos

Buchbesprechung:
Raumordnung in der Kommunalpolitik. 22

Zusammenfassung

English Summary 23
Der eilige Leser 24

10 Jahre NAFES: die „Wirtschaftsseite“ der Raumplanung.

Vor zehn Jahren haben Land und Wirtschaftskammer Niederösterreich gemeinsam die NAFES, die Niederösterreichische Arbeitsgemeinschaft zur Förderung des Einkaufs in Stadt- und Ortszentren, aus der Taufe gehoben – ein günstiger Zeitpunkt also für einen Blick zurück: War diese Initiative erfolgreich, hat sie dazu beigetragen, uns auf jenem Weg, den wir uns für die Entwicklung unseres Landes vorgenommen haben, ein Stück voranzubringen?



Ich glaube, wir können diese Frage besten Gewissens mit JA beantworten. Allein die Anzahl der geförderten Projekte, aber auch ihre Vielfalt und räumliche Streuung zeigen, dass wir mit dieser Aktion genau ins Schwarze getroffen haben.

Es ist einer breiten Mehrheit nämlich nicht egal, wie sich ihre Stadt- bzw. Ortskerne entwickeln, und es fehlt oft nur recht wenig dazu, gute Ideen auch in die Tat umzusetzen. NAFES kann hierbei die notwendige Unterstützung geben. Diese Aktion will privatwirtschaftliche Initiativen nicht beschränken, sondern sie im Gegenteil fördern und unterstützen. Denn wenn wir den Handel in den Zentren erneuern wollen, wenn wir ihn in diese Zonen zurückbringen wollen, brauchen wir genau jene, die den Mut aufbringen, ein wirtschaftliches Wagnis einzugehen. Es hilft nichts, über den Niedergang der Stadt- und Ortszentren zu klagen, man muss schon etwas dazu tun, um die wirtschaftliche Entwicklung wieder an jene Standorte zurückzuführen, an denen sie seit je her angesiedelt war.

Mit der Aktion NAFES haben wir gemeinsam mit einem verlässlichen Partner ein Beispiel für ein derartig zukunftsträchtiges Handeln gesetzt und gleichzeitig ein Instrument gefunden, das auch die Intentionen der Raumplanung ideal ergänzt.

Dr. Erwin Pröll / Landeshauptmann von Niederösterreich

Wirtschaft und Raumordnung: ein spannendes Verhältnis.

Die ständige Weiterentwicklung, das ständige Besserwerden gehört zu den grundlegenden Prinzipien des wirtschaftlichen Handelns im freien Wettbewerb. Es braucht nicht weiter erörtert zu werden, dass diese laufenden Veränderungen in der Wirtschaft sich auch in einer Weiterentwicklung der räumlichen Strukturen niederschlagen. Aber in kaum einem Wirtschaftssektor sind diese Prozesse so stark spürbar wie im Einzelhandel. Daher werden sie auch in kaum einem anderen Wirtschaftssektor dermaßen heftig diskutiert und das bereits seit Jahrzehnten.



Es verwundert somit nicht, dass die Regelungen der Raumordnung für den großflächigen Einzelhandel seit jeher eine spezielle Stellung eingenommen haben. Von Anfang an hat es spezielle Widmungsarten und ganz spezifische Planungsrichtlinien für deren Ausweisung gegeben. Es ist hier aber vor einem Missverständnis zu warnen: Wenn sich die Raumplanung und insbesondere die örtliche Raumordnung intensiv der Regelung von räumlichen Entwicklungen der Wirtschaft widmen, so heißt das nicht, dass hier eine Variante der Planwirtschaft verfolgt werden sollte: Raumordnung als politisches Geschäft kann nicht im Alleingang jene räumlichen Strukturen herstellen, deren Vorzüge wir vielfach vermissen.

Raumordnung kann hier lediglich einen gewissen Einfluss auf die Entwicklung der räumlichen Strukturen ausüben. Dies tut sie durch das Setzen verlässlicher und nachvollziehbarer Rahmen und durch die zielgerichtete Schaffung von Anreizen. In diesem Sinne sind wir in Niederösterreich auf einem guten und erfolgreichen Weg, der auch in anderen Regionen auf zunehmendes Interesse stößt.

Ernest Gabmann / Landeshauptmann-Stellvertreter

Zentrumszonenregelung:

Klarer Vorteil in der Stadt- und Ortskernentwicklung.

In der Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 vom Dezember 2004 (rechtswirksam März 2005) wurde eine neue Strategie für die Regelung der Einkaufs- und Fachmarktzentren beschlossen. Die Vorteile dieser Regelung für die Stadtzentren und Ortskerne sind vielfältiger, als es der erste Eindruck vermittelt.



Sorgfältige Planung zahlt sich für das Ortszentrum in vielerlei Hinsicht aus.

Schon vor dieser Novelle hat es den Versuch gegeben, neue Einkaufszentren primär in den Ortskernen bzw. in zentralen Lagen anzusiedeln. Eine Bilanz über die Ende 2004 gewidmeten Sonderstandorte für Einkaufszentren zeigt, dass von Seiten der Raumordnung diesen Intentionen weitgehend gedient werden

konnte: mehr als die Hälfte der gewidmeten Standorte lagen in zentralen Stadt- oder Ortsbereichen, ein knappes weiteres Drittel war – dem Wachstum der Städte folgend – in so genannten „neuen Zentrumslagen“ angesiedelt, und nur ein Sechstel der Standorte lag an der Peripherie.

Wirksame Sonderwidmung mit Nachteilen. Trotz dieser Erfolgsbilanz der Sonderwidmung für Einkaufszentren hatte sie jedoch einige spezifische Nachteile, die eben in ihrem Charakter als Sonderwidmung angelegt waren:

So ist beispielsweise in den seltensten Fällen die Widmung Bauland-Einkaufszentrum „vorausschauend“ festgelegt worden. Meist wurden die ersten Planungsschritte (Standortwahl) nicht von der Gemeinde, sondern von einem Projektwerber gesetzt. Für diesen stellte sich die Flächenwidmung bloß als eine zusätzliche Hürde dar, die oftmals mit erheblichem Zeitverlust verbunden war. In vielen Fällen mussten vom Projektwerber die erforderlichen Untersuchungen für die Flächenwidmung (Raumverträglichkeitsprüfung) beigebracht und detaillierte Projektpläne bereits vor der entsprechenden Flächenwidmung ausgearbeitet werden. Wurde eine Umwidmung dann nicht beschlossen oder aufsichtsbehördlich genehmigt, so waren diese Planungskosten für den Projektwerber verloren.

Weitere Nachteile waren darin zu sehen, dass es sich bei der Sonderwidmung Bauland-Einkaufszentrum um eine so genannte „monofunktionale“ Widmungsart gehandelt hat, in der wirklich ausschließlich Einkaufszentren zulässig waren. Daher war eine außerordentlich exakte Abstimmung zwischen Projektplanung und Flächenwidmung erforderlich, was oftmals zu weiteren zeitraubenden Änderungen des Flächenwidmungsplans geführt hat.

Spezielle Schwierigkeiten haben sich aus dieser Monofunktionalität der Sonderwidmung für Einkaufszentren in Stadtker-



Foto: Vroni Sinabell

nen ergeben: Die traditionelle Struktur unserer historischen Stadtgebiete ist nämlich durch die Multifunktionalität der Gebäude geprägt. Handelseinrichtungen, Büros und Wohnungen sind oftmals in einem einzigen Gebäude kombiniert. In der Folge musste gerade in den Gebieten, in denen der Schwerpunkt der Handelsbedeutung gewünscht war, zu sehr diffizilen Widmungsabgrenzungen (in mehreren Ebenen, Teile von Gebäuden betreffend) gegriffen werden. Das hat nicht nur die Projektanten vor einige Schwierigkeiten gestellt, sondern auch für die örtlichen Planungs- und Baubehörden eine nicht zu unterschätzende Herausforderung bedeutet.

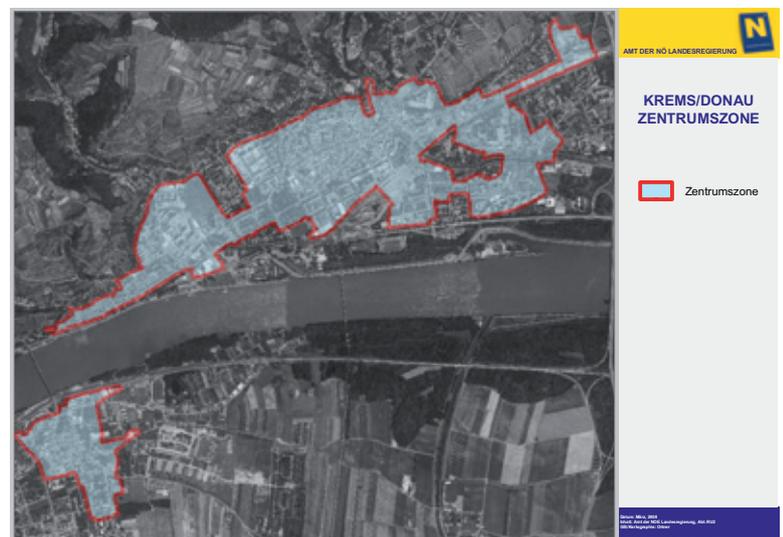
Vorausschauende Raumplanung: Erfolgsrezept Zentrumszone. Durch die neue Regelung konnten die genannten Probleme weitgehend ausgeräumt werden. Die zentrale Neuerung besteht nämlich nun darin, dass anstelle der monofunktionalen Widmungsart Bauland-Einkaufszentrum nun eine multifunktionale Flächenwidmungsart Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen die raumordnungsrechtliche Voraussetzung für die Bewilligung von Einkaufs- oder Fachmarktzentren darstellt. Eben weil die anderen Nutzungen, die für lebendige Stadt- und Ortskerne genauso wichtig sind wie der Handel, in dieser Widmungsart nach wie vor möglich sind, kann nun eine vorausschauende Planung VOR der Entwicklung entsprechender Projekte vorgenommen werden. Auch in jenen Fällen, in denen die Widmungsart noch nicht festgelegt ist, weiß der Projektentwickler schon vorher, ob sein gewünschter Standort innerhalb oder außerhalb einer Zentrumszone liegt und damit ein allfälliges Widmungsbegehren Aussichten auf Umsetzung hat. Eine Raumverträglichkeitsprüfung ist in den meisten Fällen nicht mehr notwendig.

Klare Regeln für den Wettbewerb. Die Beschränkung der Standorte für Einkaufs- und Fachmarktzentren auf die Zentrumszonen dient aber auch einer weiteren Forderung der Wirtschaft, nämlich jener nach verlässlichen und klaren Regelungen für den Wettbewerb. Es ist uns bewusst, dass die Errichtung dieser Großformen des Handels auf der sprichwörtlichen „Grünen Wiese“ wesentlich kostengünstiger zu bewerkstelligen

ist als in den gewachsenen und dicht bebauten Ortskernen. Wenn nun früher ein Projektentwickler diesen erhöhten Aufwand riskiert hat, so konnte er nicht sicher sein, ob nicht ein Konkurrent wesentlich kostengünstiger auf der „Grünen Wiese“ investiert und damit einen Wettbewerbsvorteil hat. Nun ist diese Sicherheit gegeben, weil Handelsgebäude eben nur mehr in Zentrumszonen verwirklicht werden können.

Stand der Zentrumszonenausweisung in Niederösterreich. In wenigen Wochen werden bereits in 17 der 22 niederösterreichischen Bezirkshauptorte und Statutarstädte Zentrumszonen ausgewiesen sein. Dazu kommen weitere 35 Städte und Orte in Niederösterreich. Wo bereits Zentrumszonen gewidmet sind und wie sie abgegrenzt wurden, kann auf der Homepage der Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik (www.raumordnung-noe.at, Menü Gemeinde-Örtliche Raumordnung/Spezialthemen) eingesehen werden.

Mit der Zentrumszonenregelung wurde ein ordnungspolitisches Instrumentarium geschaffen, das einerseits dem Anliegen der Raumordnung dient, projektunabhängig und vorausschauend planen zu können, und andererseits der Wirtschaft jenen stabilen Rahmen gibt, den sie braucht, um sich entfalten zu können.



Wirtschaftsfaktor Handel –

Parameter für Raumordnung, Gesellschaft und Arbeitsmarkt.

Der Handel ist ein wesentlicher Faktor der niederösterreichischen Wirtschaft. Vor allem der Einzelhandel steht im Fokus des öffentlichen Interesses, da seine Entwicklung wesentliche Auswirkungen auf Raumordnungspolitik, gesellschaftliche Veränderung und den Arbeitsmarkt hat.



„Rauf und runter“ charakterisiert nicht nur die Mobilität in modernen Einkaufszentren, sondern auch die Entwicklung des Handels.

Zur Sparte Handel der Wirtschaftskammer Niederösterreich zählen rund 30 000 Betriebe. 7 450 davon sind dem Einzelhandel zuzurechnen, 4 880 dem Großhandel und 2 210 der KFZ-Wirtschaft. Die übrigen rund 15 000 Betriebe vermitteln Waren oder Dienstleistungen meist in der Form als Ein-Personen-Unternehmen und sind teilweise auch gleichzeitig unselbstständig tätig. Insgesamt hat der Handel einen Anteil von 31 % der Unternehmen der marktorientierten Wirtschaft und erlöst 39 % der Umsätze. In Summe ist der Handel damit der bedeutendste Wirtschaftssektor Niederösterreichs, mit einem Jahresnettoumsatz von 31,3 Mio. Euro.

Der Einzelhandel ...

... und seine Struktur. Betrachtet man die Anzahl der Betriebe im Einzelhandel, so liegen der Bau- und Heimwerkerbedarf mit 720 Betrieben und der Lebensmitteleinzelhandel mit 710 Betrieben fast gleichauf an der Spitze, gefolgt vom Bekleidungshandel, dem Möbeleinzelhandel, dem Elektrohandel, dem Papier- und Buchhandel, Drogerien und Parfümerien, sowie dem Schuh- und Lederwarenhandel. Insgesamt stehen den KonsumentInnen in Niederösterreich rund 9 770 Einzelhandelsgeschäfte zur Verfügung. In Relation zur Wohnbevölkerung bedeutet dies, dass rund sechs Geschäfte auf 1 000 EinwohnerInnen kommen. Der Filialisierungsgrad ist hier in den letzten



Handel: vielseitige Jobs in unterschiedlichen Branchen.

Jahren deutlich angestiegen, 2006 wurden 34 % aller Geschäfte in Niederösterreich von filialisierten Handelsunternehmen betrieben. Die höchste Konzentration erreicht dabei die Branche Drogerien und Parfümerien mit rund 86 %, im Lebensmitteleinzelhandel beträgt der Filialisierungsgrad rund 55 %.



... und sein Flächenangebot. Der niederösterreichische Einzelhandel verfügt derzeit über eine Gesamtverkaufsfläche von rund 2,76 Mio. m², das entspricht einer Verkaufsfläche von rund 1,8 m² pro Einwohner. Die regionale Verteilung des landesweiten Flächenangebots zeigt sich äußerst ungleich. Mit einer gesamten Einzelhandelsverkaufsfläche von knapp 1 Mio. m² liegt die Region Niederösterreich-Süd deutlich vor allen anderen Regionen, wobei allein die großflächige Einkaufszentrum- und Fachmarkttagglomeration im Ballungsraum Vösendorf/Brunn mehr als ein Drittel dieser Verkaufsfläche ausmacht. Die Bezirke Melk, Scheibbs, Lilienfeld, Waidhofen/Thaya und Gänserndorf weisen hingegen die geringste Verkaufsflächendichte auf.

Bereits 78 % der gesamten Verkaufsfläche befinden sich außerhalb der Innenstädte in Streu- und Peripherielagen. Obwohl dieser hohe Wert auch auf großflächige Angebotsstrukturen im langfristigen Bedarfsbereich (Möbel, Baustoffe) zurückzuführen ist, weist Niederösterreich auch einen hohen peripheren Verkaufsflächenanteil von zentrumsrelevanten Branchen auf (z. B. Bekleidung 53 %, Schuhe 70 %). Mit einer Änderung des Raumordnungsgesetzes im Jahr 2005 konnte die Verlagerung von Verkaufsflächen aus den Innenstädten an die Peripherie gestoppt werden.

... als Jobmotor. 2006 beschäftigten die 7 400 niederösterreichischen Einzelhandelsunternehmen 48 900 MitarbeiterInnen (der gesamte NÖ Handel weist 103 000 Beschäftigte auf). Charakteristika sind hier der hohe Anteil von weiblichen Beschäftigten mit fast 73 % und der hohe Anteil von Teilzeitbeschäftigten mit rund 47 % der MitarbeiterInnen. Beim oft kritisierten hohen Anteil an Teilzeitkräften zeigen Befragungen, dass der Handel die einzige Branche ist, die im großen Stil MitarbeiterInnen, die aus familiären oder sonstigen Gründen nicht Vollzeit arbeiten können oder wollen, entsprechende Möglichkeiten bietet. Mit seiner starken Nachfrage nach Arbeitskräften für Freitage und Samstage können Teilzeitjobs im Handel auch gut mit einem Studium oder sonstigen Ausbildungen kombiniert werden.

Kaufkraftgewinner Niederösterreich. Die Attraktivität des niederösterreichischen Einzelhandels beweisen die positiven Kaufkraftsalden mit den Nachbarn. Insgesamt kann sich Niederösterreich über Kaufkraftzuflüsse von 1,9 Mrd. Euro freuen, zieht man die Abflüsse von knapp 1,3 Mrd. Euro ab, so bleibt ein positiver Saldo von rund 600 Mio. Euro für Niederösterreich. Hauptfaktor ist dabei die aus Wien zufließende Kaufkraft, die rund die Hälfte des positiven Saldos ausmacht. Entgegen vielen Befürchtungen gibt es auch einen deutlich positiven Kaufkraftsaldo mit Ungarn und der Slowakei, lediglich mit Tschechien und Oberösterreich hat Niederösterreich eine geringfügig negative Kaufkraftbilanz zu verzeichnen.

Voll im Gange: der Strukturwandel im Handel. Ein Blick auf die betriebswirtschaftliche Situation des niederösterreichischen Handels zeigt, dass der Strukturwandel weiter voll im Gange ist. Nur 49 % der niederösterreichischen Handelsunternehmen bilanzieren positiv, der durchschnittliche Gewinn liegt bei 1,5 % der Betriebsleistung. Auch die Eigenkapitalausstattung zeigt kein allzu rosiges Bild, im Schnitt liegt die Eigenkapitalquote im niederösterreichischen Handel bei 21 %, rund 40 % der Handelsbetriebe sind buchmäßig überschuldet. Auffällig ist dabei die Polarisierung innerhalb des Handels hinsichtlich der betriebswirtschaftlichen Position. Rund 10 % der Unternehmen zählen zu den Top-Betrieben und können einen Gewinn vor Steuern von mehr als 5 % der Betriebsleistung aufweisen. Am anderen Ende befinden sich rund 27 % der Unternehmen in einer katastrophalen betriebswirtschaftlichen Situation, sie sind überschuldet und schreiben rote Zahlen. Auf Basis dieser betriebswirtschaftlichen Analyse ist zu befürchten, dass insbesondere im Einzelhandel sich die Zahl der Betriebe weiter reduzieren wird und sich die Umsätze auf wenige Betriebe und Standorte konzentrieren werden.

Wolken am Ertragshimmel. In seiner konjunkturellen Entwicklung ist der niederösterreichische Einzelhandel stark von Wirtschaftsklima und Konsumlaune abhängig. Der Handel spürt eine Verunsicherung des Konsumenten als Erster, eine schlechte Stimmung bzw. Wirtschaftsentwicklung wirkt sich sofort in seinen Kassen aus. Nach einer sehr guten Entwicklung in der zweiten Hälfte der 90-er Jahre, musste der Handel in den ersten Jahren des neuen Jahrtausends mit stagnierenden und rückläufigen Umsätzen leben. 2005 und 2006 konnten erstmals wieder Umsatzzuwächse verzeichnet werden, in der zweiten Jahreshälfte des Jahres 2007 trübte sich die Handelskonjunktur deutlich ein, sodass im Gesamtergebnis 2007 gerade noch eine schwarze Null geschrieben werden konnte. Die Daten für die ersten Monate 2008 zeigen, dass der Handel sich aufgrund der leichten Konjunktur auch für heuer keine allzu hohen Erwartungen machen kann.

Als Branche inklusive Großhandel, KFZ-Wirtschaft und Vermittlungsbereich stellt der Handel den größten Wirtschaftssektor Niederösterreichs dar. Insbesondere die Entwicklung des Einzelhandels ist auch maßgeblich für die Situation am Arbeitsmarkt und über seine raumordnerischen Auswirkungen auf die gesamte Entwicklung des Landes. Die intensiven Bemühungen, Handelsflächen wieder stärker in den Orten und Städten anzusiedeln, die Ankurbelung der Konsumstimmung und der aktuelle Strukturwandel im Handel stellen die zentralen Herausforderungen für diese Branche dar. ■



Simon Ortner /Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik

Der Einzelhandel im Stadtkern –

Facettenreiches Arbeitsthema.



Anlässlich der Festveranstaltung „10 Jahre NAFES“ fand in der Stadtgemeinde Horn auch ein Fachsymposium zum Thema „Innerstädtischer Einzelhandel“ statt, bei dem Expertenvorträge aus den Bereichen Citymarketing, Standortentwicklung und Raumordnung geboten wurden.

Modernes Stadtmarketing ...

braucht bestimmte Indikatoren und Datengrundlagen zur Skizzierung quantifizierbarer Ergebnisse, wie der Berater Mag. Josef Wanas in seinem Referat festhielt.

Aus betriebswirtschaftlicher Sicht ist anzunehmen, dass die Summe der Marketingausgaben gleich dem zusätzlichen DB II¹ sein muss. Es ist jedoch schwierig zu beantworten, ob dieser Betrag in erster Linie auf die UnternehmerInnen oder auf die Aktivitäten des Citymanagements zurückzuführen ist. Das bedeutet, dass speziell im Stadtmarketing Evaluierung und Controlling nicht einfach sind, vor allem auch deshalb, weil es häufig an Indikatoren und entsprechenden Daten mangelt. Mit dem CLV² können Stadtmarketingaktivitäten gemessen werden. Der CLV ist der Kundenkapitalwert und bezeichnet den Gewinn, den ein Unternehmen mit einem Kunden über die Dauer der gesamten Kundenbeziehung erzielt.

Zauberformel „CLV“. Es muss zwischen dem theoretischen und dem tatsächlichen Kapitalwert unterschieden werden. Der theoretische CLV umfasst die Gesamtausgaben eines Kunden (auch die bei der Konkurrenz), der tatsächliche CLV bezeichnet nur die Ausgaben, die auch tatsächlich im eigenen Unternehmen getätigt werden. Durch den CLV wird es möglich, Investitionen in das Kundenbindungssystem zu bewerten und so die Frage zu beantworten, wie sich eine Steigerung der Kundenbindungsrate um X% auswirkt. Damit lässt sich auch einschätzen, in welchem Verhältnis sich die Umsatzsteigerung pro Kunde im Vergleich zur Steigerung der Kundenbindung auf Ge-

samtumsatz und Gesamttrendite auswirkt. Bei diesem Vergleich zeigt sich, dass die Kundenbindung wesentlich wichtiger ist, als die Umsatzsteigerung pro Kunde, sodass verminderte Kundenbindung mit Umsatzsteigerung nicht aufgewogen werden kann.

Zur Berechnung der Kennzahlen müssen prognosefähige Daten verfügbar sein, die üblicherweise mit Kundenbindungsinstrumenten zur Erfassung von Einkaufssummen und Kundendaten erhoben werden. Mit einfachen Systemen wie Treueschecks können aber lediglich die Gesamtsummen, Zeit (Jahr) und Kundendaten abfragt werden. Moderne Systeme wie z. B. RFID-Code³ oder Magnetkarten erlauben es, Datum, Kaufort, Kaufsumme, Kundendaten und eventuell sogar konsumierte Produkte abzufragen. So kann also genau festgestellt werden, welche Maßnahmen für welche Zielgruppe Bedeutung hatten. Zusätzlich ist es mit gezielten Werbeaktionen (z. Bsp. Treuepunkte) möglich, Daten zu ermitteln, über die Empfehlungsquoten der KundInnen berechnet werden können.

Die Kundenbindung ist somit ein zentrales Mittel zur Sicherung und Erhöhung der Rendite. Alle Aktionen, die im Stadtmarketing durchgeführt werden, sollten daher unter diesem Gesichtspunkt betrachtet werden. Nur so wird es in Zukunft möglich sein, gezielt in Stadtmarketing zu investieren und damit zu einer positiven Innenstadtentwicklung beizutragen.

Standort Innenstadt aus Sicht der Immobilienwirtschaft ...

war das Thema des Vortrags von Florian Schneider von der Firma EKAZENT. Bei der Ausgangsfrage „Wem gehört die Zukunft

1] Der Deckungsbeitrag ist jener Betrag, den ein Produkt zum Decken der Fixkosten und damit dem Erzielen des Nettoertrags leistet. Für den DB II werden neben den variablen Kosten auch noch verschiedene fixe Herstellkosten vom Nettoerlös abgezogen. | 2] Kundenwert, Kundenkapitalwert, Customer Lifetime Value | 3] RFID – Radio Frequency Identification – RFID ist eine Technik zur Identifikation von Gegenständen über Funk (Radiofrequenz, RF).

Thema Ortskernbelebung: zwischen Handel und Raumplanung



der Innenstadt: den innerstädtischen Lagen oder den Standorten auf der Grünen Wiese?“ zeigt der Bundesländervergleich, dass sich die Verteilung der EKZ/FMZ⁴, typisiert nach zentralen und peripheren Lagen, sehr unterschiedlich darstellt. Im Bundesland Salzburg befinden sich 100 %⁵ der EKZ-FMZ Standorte in zentralen Lagen. Im Gegensatz dazu sind im Burgenland 74 % der EKZ-FMZ Standorte an peripheren Stadtrandlagen angesiedelt. In Niederösterreich liegen 53 % der EKZ-FMZ Standorte im Stadtbereich, das entspricht etwa dem Österreich-Schnitt von 57 %.

Unterschiedliche Bedürfnisse. Die maßgeblichen Akteure, die durch ihre Anforderungen die Standortqualität bewerten und dadurch die Lage mitbestimmen, haben jedoch sehr unterschiedliche Ansprüche an den Standort:

KundInnen bewerten den Standort durch ihre Kaufentscheidung, die durch folgende Faktoren beeinflusst wird:

- Convenience: Parkplatzangebot, Service im Center, einfache Orientierung, Wetterunabhängigkeit, stressfreie Erreichbarkeit, Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, Nähe zu Wohn- und Arbeitsstandorten
- Erlebnis: kulturelles Angebot, Einkaufsatmosphäre, bauliche Gestaltung, Sicherheit, Sauberkeit, Ladenstruktur
- Versorgung: Lebensmittelgeschäfte, Vielfalt an Gastronomie, Vorhandensein von Servicebetrieben und konsumnahen Dienstleistungen

Handelsunternehmen beziehen ihre Anforderungen an einen attraktiven Standort auf:

- regionalwirtschaftliche Kennzahlen: Kaufkraft im Einzugsgebiet, Erreichbarkeit, Zahl der MitbewerberInnen, Bevölkerungsstruktur
- die Qualität des Centers: funktionelle Ausstattung, Marketingkonzept, Konzeption des Centers, Konkurrenz, Parkplatzangebot, Architektur, Größe, Raumkosten, Kundenfrequenz, Vertragsbedingungen, Branchenmix
- das Konsumverhalten der Kunden
- die Wünsche und Bedürfnisse der Nachfrager

Investoren leiten ihre Investitionsentscheidungen von folgenden Faktoren ab:

- Standortqualität
- Struktur der MieterInnen und HandelsunternehmerInnen in Bezug auf Branchenmix, Ankermieter, Umsatzpotential, wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- Situation der Standortgemeinde: politische Verhältnisse, Masterpläne, Qualität der Verkehrsplanung
- wirtschaftliche Parameter: Grundstückspreise, Realisierungspreise, Marktfähigkeit der Immobilie, Rendite, Mietverträge

Überlegte Standortwahl. Wann ist also eine EKZ-Projektumsetzung am Standort Innenstadt sinnvoll? Laut EKAZENT liegt die unterste Grenze an vermietbarer Fläche für ein eigenständiges innerstädtisches Projekt bei 4 000 m², der Standort muss mindestens 15 Betriebe aufweisen und das Einzugsgebiet 30 000 EinwohnerInnen mit normalem bzw. 20 000 EinwohnerInnen mit hohem Kaufkraftniveau umfassen. Zusätzlich werden je nach Betriebstyp unterschiedliche Mindestanforderungen bezüglich Verkaufsfläche, Umsatz/m² und Einwohner im Einzugsgebiet gestellt. Die Änderung der Raumordnung alleine kann daher kein Garant für eine positive Entwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt bzw. für die Ansiedlung innerstädtischer EKZ sein. Es bedarf vor allem auch entsprechender Masterpläne, um Perspektiven für Investoren, Handel und Kunden zu formulieren, einer strukturierten Vorgehensweise und der Vorgabe entsprechender Rahmenbedingungen durch die Gemeinden.

Städte im Wettbewerb ...

lautete der Titel des Referats von Mag. Stefan Lettner von der CIMA-Austria, der auf die wesentlichen Fakten, Trends und Perspektiven über bzw. für Niederösterreich einging. Die Wettbewerbsfaktoren können dabei in

- **harte Standortfaktoren:** das Angebot an entsprechenden Immobilien, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Erreichbarkeits- und Parkmöglichkeiten sowie die Aufenthaltsqualität, die sich unter anderem über Sauberkeit, Gestaltung, Sicherheit und Möblierung definiert, und

4) Einkaufszentren/Fachmarktzentren

5) laut Kategorisierung der Firma „Standort + Markt“



● **weiche Standortfaktoren:** Erlebnisfaktoren wie Events, Kundenservice, Freundlichkeit und Marketing unterteilt werden.

In den vergangenen Jahren war, vor allem außerhalb der Innenstädte, ein massives Flächenwachstum zu verzeichnen. Damit einher gingen räumliche und anbieterseitige Konzentrationsprozesse sowie eine „Uniformierung“ der Handelslandschaft. Von diesen Entwicklungen profitierten vor allem Mehrbranchenbetriebe und Diskonter. Diese Prozesse stehen in einem Zusammenhang mit Veränderungen des Konsumentenverhaltens. Steigende Mobilität, differenzierte Nachfragegruppen und die Verkleinerung der „Mitte“ – Stichwort „Smart-Shopper“ versus „Schnäppchenjäger“ – sind für den modernen Konsumenten charakteristisch. Die Raumordnung reagiert darauf mit immer strengeren Bestimmungen. So ist es mittlerweile nur mehr sehr eingeschränkt möglich, auf der „Grünen Wiese“ Handelsstandorte zu entwickeln. Dadurch wird das extensive Flächenwachstum an der Peripherie gebremst, und die Projektentwicklung in den Innenstädten nimmt wieder zu.

Ungleiche Verteilung. Die Verkaufsfläche im NÖ Einzelhandel beträgt 2,76 Mio. m². Die räumliche Verteilung dieses Verkaufsflächenangebots ist äußerst ungleich. Allein im Bezirk Mödling befinden sich rund 15 % der gesamten niederösterreichischen Verkaufsflächen. Auch die Bezirke Wiener Neustadt und St. Pölten weisen hohe Verkaufsflächenanteile auf. Die Bezirke Melk, Scheibbs, Lilienfeld, Waidhofen/Thaya und Gänserndorf verfügen demgegenüber nur über eine geringe Verkaufsflächendichte. Im Vergleich zu 1997 hat sich die Kaufkraft-Eigenbindung in Niederösterreich um 7 Prozentpunkte erhöht und ist mit 82 % relativ hoch. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraft-Volumen ist in Niederösterreich gegenüber 1997 um 5,5 % gestiegen und beträgt aktuell 7,1 Mrd. Euro. Der Anstieg basiert überwiegend auf dem Bevölkerungszuwachs, die realen Verbrauchsausgaben stagnieren bzw. sind in vielen Branchen rückläufig. Die höchsten Bindungen der ortsansässigen Kaufkraft erreichen die Bezirke St. Pölten und Wiener Neustadt, die niedrigsten Kaufkraftbindungen weisen Lilienfeld, Wiener Neustadt, Wien-Umgebung und Melk auf. Auf Gemeindeebene erreichen St. Pölten,

Mistelbach, Horn, Amstetten, Krems und Wiener Neustadt mit über 85 % die höchsten Eigenbindungsquoten.

Ziel: größere Flächen im Zentrum. Die Situation der Verkaufsflächen im innerstädtischen Einzelhandel zeigt, dass in Niederösterreich der Anteil an Geschäften mit geringen Verkaufsflächen in den Ortskernen vergleichsweise hoch ist. Im Durchschnitt verfügen in den wichtigsten niederösterreichischen Einkaufsorten 52 % der Geschäfte über Verkaufsflächen von unter 60 m². Das stellt einen Nachteil dar, da für die Innenstadtentwicklung attraktive innerstädtische Einzelhandelsstandorte mit großen Verkaufsflächeneinheiten wesentlich sind.

Es gilt daher, die Strukturen der innerstädtischen Geschäftsflächen an die Anforderungen des Einzelhandels im 21. Jahrhunderts anzupassen. EKZ-Entwicklungen sollten nur mehr in Innenstädten ermöglicht werden. Kooperationen werden dabei eine Schlüsselrolle spielen, denn nur durch Zusammenarbeit ist ein Nebeneinander von „groß“ und „klein“ möglich. City- bzw. Standortmanagement gewinnt dabei zunehmend an Bedeutung und entwickelt sich immer mehr zu einem professionell organisierten, nachhaltigen Instrument, vor allem auch im Geschäftsflächen- und Immobilienmanagement. Für diese Aufgaben sind neue Finanzierungsmodelle – etwa in Form von Stadtkern- oder Tourismusabgaben – notwendig. Zudem ist für den innerstädtischen Handel eine klare Positionierung von zentraler Bedeutung. Dabei kommt den Gemeinden eine wichtige Rolle zu, und sie sind gefordert, vor allem bei Fragen der Erreichbarkeit, Parkplatzbewirtschaftung und Innenstadtgestaltung die entsprechenden Rahmenbedingungen zu schaffen.

Die Niederösterreichische Aktion NAFES⁶ stellt für diese Aufgaben ein europaweit beachtetes Fördermodell dar.



Information und Erfahrungsaustausch als Erfolgsbasis.

Foto: Wirtschaftskammer NÖ

⁶ Niederösterreichische Arbeitsgemeinschaft zur Förderung des Einkaufs in Stadt- und Ortszentren

NAFES —

einzigartiger Weg zur erfolgreichen Ortskernbelebung.

Es war einmal ... vor mittlerweile mehr als 10 Jahren ein landesweiter Wettbewerb mit dem Titel „Ortskern aktiv“, der – durchgeführt von der Sparte Handel der Wirtschaftskammer Niederösterreich – eine unglaubliche Vielfalt an Initiativen und Ideen zu Tage förderte.



alle Fotos: Wirtschaftskammer NÖ

Beeindruckt von dieser Vielfalt und von der Bereitschaft der Gemeinden bzw. lokalen Werbegemeinschaften, das eigene Ortszentrum am Leben zu erhalten, entschlossen sich Landeshauptmann Dr. Erwin Pröll und Handelsspartenobmann KommR Ing. Josef Schirak, gemeinsam eine maßgeschneiderte Förderaktion zur Stärkung und Attraktivierung der Ortszentren ins Leben zu rufen. Dies war die Geburtsstunde der NAFES – der Niederösterreichischen Arbeitsgemeinschaft zur Förderung des Einkaufs in Stadt- und Ortszentren.

Klare Schwerpunkte – gezielte Maßnahmen. Ziel der Arbeitsgemeinschaft ist es seither, in vier definierten Schwerpunkten gezielte Maßnahmen in Stadt- und Ortskernen zu unterstützen.

So geht es etwa im Bereich Infrastruktur um die Schaffung innerörtlicher Parkmöglichkeiten bzw. von Park- und Verkehrsleitsystemen, aber auch um die Installierung von Wochenmärkten oder Marktplätzen. Weiters werden Werbegemeinschaften bzw. Stadtmarketingvereine in ihrem Bestreben, aktiv dem Kaufkraftverlust entgegenzuwirken, bestärkt, indem beispielsweise Gemeinschaftswerbeaufträge oder Kaufkraftbindungssysteme gefördert werden. Um auch bedarfsgerechte und maßgeschneiderte Lösungen für spezielle Standortbedingungen finden zu können, werden im Besonderen innerstädtische Lagen, als Gegenpol dazu aber auch kleinere Ortschaften durch zielgerichtete Förderschwerpunkte in den Mittelpunkt der Aufmerksamkeit gerückt. So stellen etwa innerstädtische Handels- und Dienstleistungsstandorte wie das Eggenburger Grätzl oder die Öhlnkecht-

hof-Passage in Horn einen möglichen Ansatzpunkt dar, das Ortszentrum im Zuge der geschaffenen Einkaufsmöglichkeiten als Erlebnis- und Kommunikationsraum bzw. Ort der Begegnung zu stärken. Andererseits kann durch die Sicherung und Erhaltung des „letzten Nahversorgers“ im Ort die Lebensqualität in eher ländlich geprägten Gebieten maßgeblich positiv beeinflusst werden. Beispiele dafür sind moderne multifunktionale Kommunikationszentren, wo neben einem Nahversorger auch öffentliche Einrichtungen und/oder Wohnungen in einem Gebäude im Ortszentrum untergebracht sind. Vorbildlich umgesetzt wurde dies zum Beispiel in den Gemeinden Allhartsberg, Würflach oder Waldegg!

Gute Bilanz. Bis Ende 2007 wurden für über 370 Projekte NAFES-Förderungen zugesagt. Insgesamt wurden Fördergelder in der Höhe von mehr als 7,5 Mio. Euro genehmigt, woraus ein Gesamtinvestitionsvolumen von über 45 Mio. Euro in die niederösterreichische Nahversorgung resultiert.

Der neue Standort des Nahversorgers von Schönberg am Kamp befindet sich nahe dem Ortszentrum, neben der Bundesstraße direkt neben dem Bahnhof. Zudem zeichnet er sich durch ausreichende Parkmöglichkeiten aus. Gelungen ist die Realisierung des Projekts, indem das Grundstück von der Gemeinde erworben und das Gebäude errichtet wird, während sich die Firma Julius Kiennast verpflichtete, den Markt für die Dauer von 20 Jahren zu mieten, um ihn gemeinsam mit dem ortsansässigen Kaufmann zu führen. Die Fertigstellung und Eröffnung wird voraussichtlich bis zum Sommer 2008 erfolgen.

Der „Öhlnkechthof“ befindet sich direkt am Horner Hauptplatz, am Standort eines ehemaligen Kaffeehauses. Nach dessen Schließung verfiel das Objekt zusehends. Von der Sparkasse Horn und der Waldviertler Siedlungsgenossenschaft wurde schließlich ein Projekt zur Revitalisierung des Gebäudes unter Einbindung der historischen Stadtmauer und des Stadtturms entwickelt. Neben den geförderten Geschäftsflächen im Ausmaß von 1 150 m² entstanden hier auch 18 Wohnungen, drei Ordina-



10 Jahre Erfolg – ein Grund zum Feiern. Am 7. März 2008 wurde der 10. Geburtstag der NAFES gebührend gefeiert. Zunächst gab es eine Fachveranstaltung zur Thematik „Stadt – Innenstadt – Kaufkraft – Marketing“, bei der sich Gemeinden und Werbegemeinschaften über Trends, Erfahrungen und Möglichkeiten informieren bzw. austauschen konnten. Eigentlicher Höhepunkt war jedoch die Präsentation zweier Paradebeispiele in der Öffentlichkeit: der Spatenstich im Zuge der Neuerrichtung des Nahversorgers in Schönberg am Kamp und die Eröffnung der Öhlnkechthof-Passage in Horn. Bei beiden Projekten zeigt sich ein wichtiges Grundprinzip der erfolgreichen Stärkung unserer Stadt- und Ortzentren: Aufgrund der vielen unterschiedlichen Einflussfaktoren ist es erforderlich, dass alle Beteiligten an einem Strang ziehen!

tionen und 710 m² Büroflächen. Neben einem Hotel mit Restaurant wurden auch Park- und Garagenplätze geschaffen. Die optimale und behutsame Einbettung in die Umgebung macht dieses Beispiel besonders attraktiv.

NAFES ist einzigartig! Selbst nach 10 Jahren ist NAFES immer noch eine bundes- und europaweit einzigartige Aktion, und der Erfolg bestätigt Niederösterreich in dieser Vorreiterrolle. Das unterstreicht auch Landeshauptmann Dr. Erwin Pröll anlässlich der Jubiläumsveranstaltungen: „Wir werden diesen erfolgreichen Weg der vergangenen zehn Jahre weitergehen!“

Baulandbilanz und Flächenmonitoring:

Von der lästigen Verpflichtung zur wesentlichen Grundlage für die Landesentwicklung.



Foto: Gilbert Pomaroli

Im Landesentwicklungskonzept für Niederösterreich sind die wesentlichen Säulen der künftigen Entwicklung folgendermaßen beschrieben:

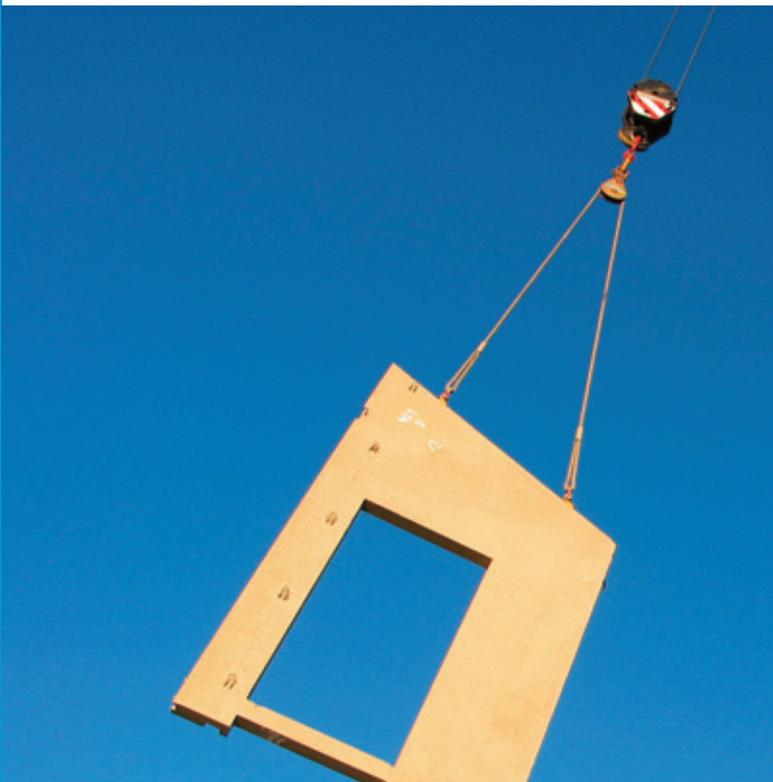
„Die Raumentwicklung soll so voranschreiten, dass die Ansprüche von Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt harmonisch im Einklang stehen und die natürlichen Lebensgrundlagen auch den künftigen Generationen erhalten bleiben. Diese nachhaltige, ausgewogene Entwicklung wird als „die“ Herausforderung für das 21. Jahrhundert angesehen. Die Vision einer nachhaltigen Raumentwicklung in Niederösterreich stützt sich auf folgende drei Leitziele:

- Gleichwertige Lebensbedingungen für alle gesellschaftlichen Gruppen in allen Landesteilen
- Wettbewerbsfähige, innovative Regionen und Entwicklung der regionalen Potentiale
- Nachhaltige, umweltverträgliche und schonende Nutzung der natürlichen Ressourcen“.

Grund und Boden: Nutzung mit System. Eine der Grundlagen, um diese Ziele bewerten und die Zukunft in deren Sinne sorgsam planen zu können, ist die Entwicklung der Bodennutzung. Die Veränderung der Bodennutzung kann aus der Sicht des Naturschutzes, der Bewaldung, der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, der Verkehrsplanung sowie der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung betrachtet werden.

In der Raumordnung wurde das Hauptaugenmerk bisher vor allem auf die Siedlungsentwicklung gelegt, und viele Gemeinden Niederösterreichs – wenn auch noch nicht alle – bilden bereits die Entwicklung der Baulandflächen in einer Baulandbilanz ab. Künftig werden diese Daten zentral verwaltet, regelmäßig aktualisiert und mit Daten aus anderen Fachbereichen in Beziehung gesetzt.

Die Relation von bebauten zu unbebauten Baulandflächen ist wohl die am nächsten liegende, weil sie die derzeit freien Baulandreserven in Niederösterreich verdeutlicht. Aufgrund der bisherigen Widmungspraxis besteht nur für einen geringen Anteil der unbebauten Flächen eine Verpflichtung zur Bebauung. Schätzungsweise 30 – 40 % der gewidmeten Baulandflächen sind infolge der Grundbesitzverhältnisse nicht verfügbar, ein weiterer Anteil ist im Preis überbeuert oder wird als „Reserve für die Kinder“ derzeit nicht genutzt.





Betrifft Bauland. Für die bisher ausgewerteten 390 (von 573) Gemeinden beträgt die Gesamtfläche des unbebauten Wohnbaulands 10 239 ha (das sind 102 390 000 m²). Das Ausmaß der Reserve entspricht etwa einem Drittel der bebauten Wohnbaulandflächen in den 390 Gemeinden. Die Gesamtfläche an unbebautem Bauland-Betriebs- und -Industriegebiet beträgt in den ausgewerteten Gemeinden etwa 4 130 ha (das sind 41 300 000 m²). Dieses Ausmaß an Reserve entspricht mehr als der Hälfte des bebauten, gewerblichen Baulands in Niederösterreich.

Realistischerweise wäre von einem jährlichen „Flächenverbrauch“ zugunsten der Siedlungsentwicklung von 600 ha pro Jahr in Niederösterreich auszugehen (etwa 450 ha für Wohnnutzungen und etwa 150 ha für betriebliche Nutzungen). Für die 390 Gemeinden sind derzeit etwa 41 300¹ ha in Niederösterreich für Wohn- und Betriebszwecke verbaut, weitere 15 000¹ ha stehen als Baulandreserven zur Verfügung. Für alle 573 Gemeinden des Bundeslandes ergäbe das hochgerechnet circa 60 000 ha gewidmetes und bebautes Wohn- und Betriebsbauland sowie eine niederösterreichweite Baulandreserve von circa 20 000 Hektar. Für den tatsächlichen Flächenverbrauch für Siedlungszwecke im Bundesland NÖ wären noch die baulichen Nutzungen im Grünland relevant (Grünland-erhal-

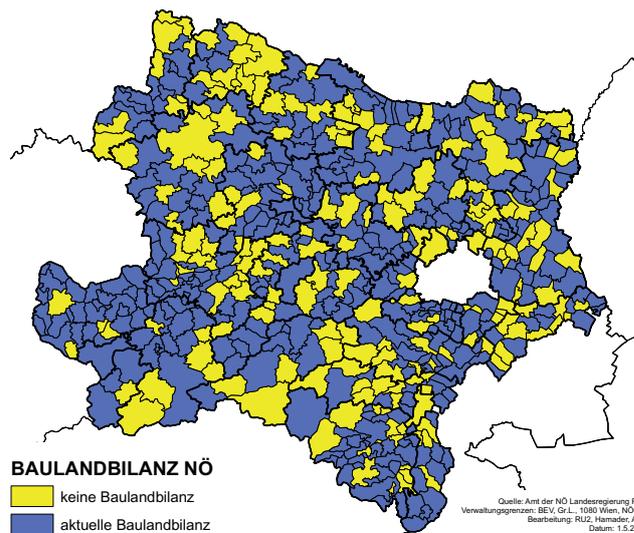
tenswerte Gebäude, landwirtschaftliche Anwesen im Grünland). Darüber liegt jedoch noch keine Datenbasis für seriöse Aussagen vor.

Betrifft Land- und Forstwirtschaft. Die Waldfläche in Niederösterreich hat sich zwischen 2002 und 2005 um ca. 2 500 ha vergrößert, die landwirtschaftliche Nutzfläche wurde um etwa 11 000 ha verringert. Im gleichen Zeitraum wurden die Verkehrsflächen um 1 000 ha vergrößert. Für die sonstigen Flächen wird eine Zunahme von rund 7 000 ha verzeichnet².

Den größten Flächenfaktor bildet damit die Abnahme der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Auch wenn diesem Aspekt in den letzten Jahren weniger Beachtung geschenkt wurde, ist es auch Aufgabe der Raumordnung, auf die Erhaltung der landwirtschaftlichen Fluren zu achten und den sorgsam Umgang mit landwirtschaftlichen Produktionsflächen in der Entwicklungsplanung der Gemeinden und Regionen zu unterstützen.

Die Flächenbilanz der siedlungsrelevanten Widmungen sollte daher konsequent weitergeführt und dokumentiert werden. Zu überlegen ist eine Ausdehnung der Flächenbilanz auf die Verkehrs- und Grünlandwidmungen.

Damit würde eine begleitende Dokumentation der Flächen-



Ein großer Prozentsatz der NÖ Gemeinden ist der Aufforderung des Landes zur Erfassung der Baulanddaten bereits nachgekommen.

1) Die Zahlen sind aufgrund der noch lückenhaften Flächenbilanz geschätzte Näherungswerte. | 2) Daten aus dem statistischen Handbuch der NÖ Statistik (Jg. 29 und 31)

Informationsquellen aus dem Internet:

Auch in der Raumplanung gefragt!

Das Internet erweist sich in vielen Fachbereichen als er-
giebige Informationsquelle. Auch für praktische Fragen der örtlichen Raumordnung gibt es immer mehr Angebote, die wertvolle Hilfestellung bieten können, wenn man weiß, wo sie zu finden sind.

Hochwasserabflussgebiete.

Die Hochwasserereignisse der letzten Jahre – insbesondere aber die des Jahres 2002 – haben einen wahren „Turbo-
schub“ für die Erstellung von Gefahrenzonenplänen (des Flussbaus) bzw. für die Erstellung von Abflussstudien gebracht. Schon seit einiger Zeit können die bereits ermittelten Linien unter der Adresse <http://www.noel.gv.at/Umwelt/Wasser/Hochwasserschutz.html> eingesehen werden.

Für die Erstellung von digitalen Flächenwidmungsplänen ist aber auch die rasche Verfügbarkeit der Datensätze erforderlich. Neu ist hingegen das Angebot der Gruppe Wasser beim Amt der NÖ Landesregierung, unter derselben Adresse die Daten im ESRI-Shape-Format für die



weitere Verwendung direkt downloaden zu können. Im Hinblick auf jene Gewässer, für die noch keine Gefahrenzonenpläne oder Abflussstudien vorliegen, sei auf die HORA-Daten verwiesen (unter www.hochwasser-risiko.at). Diese Daten liegen flächendeckend für ganz Österreich vor und basieren auf einem einheitlichen Ermittlungsmodus. Vergleiche zwischen diesen Ergebnissen und aktuellen Abflusslinien haben allerdings gezeigt, dass mitunter erhebliche Abweichungen bestehen können. Daher können die HORA-Daten nicht als letztgültig angesehen werden. Als erste Hinweise sind sie jedoch nicht außer Acht zu lassen.

Geologische Verhältnisse.

Die Geologische Karte für die Republik Österreich kann auch für den geologischen Laien erste Hinweise auf möglicherweise rutschgefährdete Gebiete geben. Insbesondere in der Geologischen Karte 1:50 000 gibt es Legendeneinträge wie etwa „Rutschmasse“, „Massenbewegung“ oder „Instabiler Hangbereich“, die zu entsprechend sorgfältiger Berücksichtigung in der Flächenwidmung mahnen. Unter <http://www.geologie.ac.at/> kann die geologische Karte Österreichs online eingesehen werden. Zu berücksichtigen ist dabei allerdings, dass erst die Geologische Karte 1:200 000 flächendeckend vorliegt. Die genauere Karte im Maßstab 1:50 000 liegt allerdings erst für etwa die Hälfte der für Niederösterreich relevanten ÖK-Kartenblätter vor.



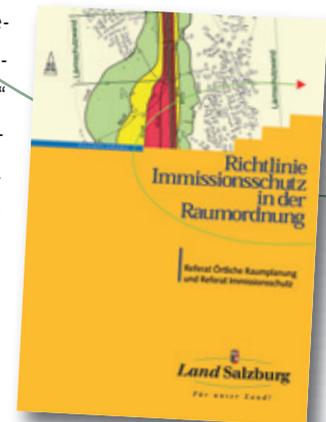
„Alle meine Entlein
schwimmen im BW* (?) ...“.

*) Bauland-Wohngebiet

Digitale Bodenkarte. Eine weitere interessante Datenquelle stellt der Geoinfoserver des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW) dar (<http://geoinfo.lebensministerium.at/>). Unter den vielen Angeboten sei hier nur die elektronische Bodenkarte hervorgehoben. Neben der Information über die Wertigkeit als Acker- oder Grünland können vor allem Hinweise über eine allfällige Feuchtlage sowie über Abschwemmungs- oder sogar Rutschgefahr des Bodens gewonnen werden.

Lärmberechnen online. Die NÖ Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen gibt verbindliche Immissionshöchstgrenzen für schutzwürdige Widmungsarten vor. Gerade bei der Nähe zu Straßen ergibt sich die Fragestellung, ob eine Lärmmessung erforderlich ist oder nicht. Für eine erste Abschätzung stehen im Internet gleich mehrere Lärmberechnungsmodule zur Verfügung. Da wäre zunächst der Lärmrechner des Umweltamts der Stadt Graz zu nennen (<http://www.goal-graz.at/de/index.htm>). Eine weitere ähnliche Applikation bietet das Angebot des Verkehrsclub Deutschland (<http://www.vcd.org/181.html>). Sofern verschiedene Informationen, in erster Linie natürlich die Verkehrsbelastung, bekannt sind, kann hier eine erste Abschätzung der Immissionsbelastung erfolgen. Im Gegensatz zum deutschen Rechner lässt sich in der Grazer Applikation der Lärm nur im Abstand von maximal 50 m von der Fahrbahnmitte errechnen. Für größere Abstände ist hier daher die Faustformel „Verdoppelung der Entfernung = - 3 dB(a)“ anzuwenden.

Gewerbegebiet als Lärmquelle. Für Gewerbegebiete als Emissionsquellen gibt die genannte Verordnung des Landes Niederösterreich die zu berücksichtigenden Höchstwerte für den Lärm an. Welche Abstände sind nun zu den schutzwürdigen Widmungsarten einzuhalten? Das Bundesland Salzburg hat zu diesem Thema die Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ veröffentlicht (<http://www.salzburg.gv.at/pdf-immission.pdf>). Von besonderem Interesse auch für die NÖ Raumordnung sind hier die Seiten 27 – 28. In Abhängigkeit von der Größe des Gewerbegebiets (!) werden die erforderlichen Abstände dargestellt, um eine bestimmte Lärmreduktion (etwa zu einem Wohngebiet) zu erreichen.



Sofern wir auf weitere Datenquellen stoßen, werden wir wieder darüber berichten. Wenn Sie Kenntnis von ähnlich interessanten Angeboten im Internet haben, wäre Ihnen die Redaktion für Hinweise dankbar.



Bodenbündnis:

„Unser Boden – wir stehen drauf!“



Unser Boden ist ein wichtiges, weil unvermehrbares Gut. Wir brauchen ihn. Wir und alle nächsten Generationen. Wir bebauen ihn, be-

fahren ihn, gehen auf ihm und stehen auf dem Boden. Aus ihm gehen

die Feldfrüchte hervor, unsere tägliche Nahrung.

Daher ist der sorgsame und bewusste Umgang mit dem Boden notwendig.



Für einen aktiven Bodenschutz wurde das Bodenbündnis gegründet. Das Bodenbündnis ist ein Zusammenschluss von

Städten und Gemeinden in Europa mit dem Ziel, aktiv

für einen nachhaltigen Umgang mit Böden einzutreten. Auf Grundlage eines gemeinsamen Manifestes verpflichten sich die Mitglieder zu entschlossenem Handeln auf lokaler Ebene, besonders in den Bereichen Bodenschutz und Raumentwicklung. Das Bodenbündnis sieht sich als Netzwerk, in dem Städte und Gemeinden partnerschaftlich zusammenarbeiten und den Austausch von Informationen sowie Erfahrungen zum Thema Bodenschutz pflegen.

Zur Betonung des europäischen Charakters des Bündnisses hat sich der Verein den Namen European Land and Soil Alliance (ELSA) gegeben. Der Sitz der internationalen Organisation ist in Osnabrück. Das Land Niederösterreich ist dem europäischen Bodenbündnis im November 2003 als assoziiertes Mitglied beigetreten.

Boden-Initiative. In Niederösterreich findet das Bodenbündnis seine Umsetzung in der Kampagne „Unser Boden – wir stehen drauf!“. Diese Initiative von Landeshauptmann Dr. Erwin

Pröll und Landesrat DI Josef Plank wurde im April 2007 gestartet. Ziel ist es, das Bewusstsein zum Thema Boden zu schärfen, und zwar durch alle Bevölkerungsschichten, von LandwirtInnen bis zu HäuselbauerInnen und BürgermeisterInnen. Im Rahmen der Kampagne werden auch die niederösterreichischen Bodenbündnis-Gemeinden serviciert (www.unserboden.at).

Boden ist Lebensgrundlage. Böden gehören wie Luft und Wasser zu den wichtigsten natürlichen Voraussetzungen für unsere Lebensqualität. Der Boden ist das Potential, auf dem unsere Wertschöpfung beruht. Aus diesem Grund müssen im alltäglichen Handeln, Planen und Bauen die Ansprüche des Bodenschutzes mitbedacht werden.

Böden erfüllen eine Vielzahl von Funktionen, die in ihrer Gesamtheit für das menschliche Leben von enormer Bedeutung sind. Der Boden stellt gleichermaßen den Lebensraum für Mensch, Tier und Pflanze dar. Aufgrund seiner langen Entstehungszeit und seiner Langlebigkeit ist der Boden auch ein wichtiger Informationsträger, und über den Boden werden auch kulturelle Tätigkeiten oder Gegenstände der Kulturen überliefert.

Letzendlich stellt der Boden eine Ressource für menschliche Nutzungen dar. So sind Böden Standorte von Gebäuden, Verkehrswegen und anderen Infrastruktureinrichtungen, Rohstofflagerstätten, Flächen für Siedlung oder Erholung und insbesondere Standort für die land- und forstwirtschaftliche sowie sonstige Nutzungen.

Flächen sparen – Bodenqualität gewinnen. Böden sind Prozessen unterworfen, die das Erfüllen ihre vielfältigen Funktionen erschweren bis verhindern. Die größte Einschränkung ist die Versiegelung. Das Asphaltieren von Straßen und die Errichtung von Gebäuden bedeuten einen langfristigen Verlust des Bodens und seiner wichtigen Funktionen. Diese Kenntnis müsste eine sparsame Bodenversiegelung nach sich ziehen. Derzeit sind wir davon jedoch weit entfernt. In Österreich halten wir derzeit bei einem Flächenverbrauch von 20 ha pro Tag.

Das Handlungsspektrum beginnt auf Ebene der Gemeinde bei der grundsätzlichen Planung, beim Örtlichen Entwicklungskonzept. Ein kompakter Ortskern ist nicht nur aus Gründen des Flä-

„Wo i geh' und steh' ...“ – mehr
Beachtung für die Ressource
Boden ist gefragt.

chensparens erstrebenswert, er erleichtert auch das soziale Leben im ländlichen Raum und ist für die Ortsentwicklung insgesamt von großer Bedeutung. Neben ordnungsplanerischen Maßnahmen ist Bodenschutz auch im Detail möglich. Das Straßenprofil – die Breite der Straßen, die Anlage von Baumstreifen, die Ausführung der Gehsteige – hat Einfluss auf den Versiegelungsanteil. Im privaten Bereich wirkt sich die Situierung des Gebäudes auf die notwendigen befestigten Flächen und Wege aus. Auch die Art der Befestigung der Wege im Garten kann hinterfragt werden.

Der Traum vom Haus im Grünen muss ins rechte Licht gerückt werden: Wer sich außerhalb einer Ortschaft ansiedelt, verursacht hohe Infrastrukturkosten für die Gemeinde und muss selbst mit langen Wegzeiten zum Arbeitsplatz, zum Einkauf, zur Schule etc. rechnen. Deutlich macht diese Problematik eine Ausstellung des bayerischen Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz mit dem Titel „Wie wohnen – wo leben? Flächen sparen – Qualität gewinnen“ (<http://www.stmugv.bayern.de/aktuell/veranstaltungen/leihaus/wohnen.htm>).

Bodenschutz in Niederösterreich. Die Angelegenheiten des Bodenschutzes sind in Österreich Ländersache. In Niederösterreich basiert der Bodenschutz auf dem Bodenschutzgesetz. Die Abteilung Landentwicklung koordiniert die Bodenbündnis-Aktivitäten sowie die Bodendaten und wahrt die Interessen des Landes in Abstimmung mit den anderen Ländern, dem Bund und der EU.

Das Bodenbündnis ist ein wichtiges Instrumentarium in der Zusammenarbeit mit den Gemeinden zur Bewusstseinsbildung im Sinne eines pfleglichen Umgangs mit dem Boden. Ebenso wie das Klimabündnis spricht das Bodenbündnis Gemeinden an, die

die Zeichen der Zeit erkannt haben und dem Bodenverbrauch entgegenzutreten wollen. Das Land unterstützt die Gemeinden bei Boden-Projekten im Rahmen der Förderungen im Sinne des Klimaschutzes und aus dem NÖ Landschaftsfonds. Zwischenzeitlich sind bereits mehr als 45 Gemeinden in Niederösterreich dem Bodenbündnis beigetreten. Positive niederösterreichische Beispiele im Umgang mit dem Bodenschutz werden auf der Homepage www.unserboden.at unter „das Bodenbündnis“ angeführt.

Zusammen mit flächendeckend auftretenden Organisationen wie Dorf- und Stadterneuerung und „die umweltberatung“ sowie dem Klimabündnis NÖ informiert das Land Niederösterreich alle interessierten BürgerInnen und Gemeinden über den Bodenschutz.

Weitere Informationen:
Amt der NÖ Landesregierung
Abt. Landentwicklung (LF6), Fachbereich Boden
Tel: 02742 / 9005-16051
E-Mail: post.lf6@noel.gv.at
www.unserboden.at
www.bodenbuendnis.org



Freihaltung der offenen Landschaft:

Sektorales Raumordnungsprogramm.

Das Niederösterreichische Raumordnungsgesetz 1976 hat seit der 6. Novelle den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, landwirtschaftliche Vorrangflächen festzulegen, wodurch gemäß NÖ Kulturlächenschutzgesetz 1994 auf diesen Flächen keine Bewilligung zur Aufforstung mehr möglich wurde. Damit wollte man verhindern, dass Flächen bewaldet werden, die als offene Landschaft einen besonderen Wert (z. B. als Sichtschneisen) besitzen.



Der Verfassungsgerichtshof hat mit Erkenntnis vom 4. März 2006 die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Vorrangflächen in beiden Gesetzen aufgehoben und dies vor allem damit begründet, dass diese Festlegungen nicht allein in der Entscheidungskompetenz der Gemeinden liegen dürfen. Der Verfassungsgerichtshof hat allerdings dem Landesgesetzgeber eine Verbesserungsfrist bis zum 31.03.2007 gewährt. Erst danach wurde die Aufhebung wirksam.

Von der Vorrangfläche zum Raumordnungsprogramm. Dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs wird nun derart entsprochen, dass die Freihaltung auf der Ebene der örtlichen Raumordnung mit einem überörtlichen Raumordnungsprogramm („Sektorales Raumordnungsprogramm über die Freihaltung der offenen Landschaft“) gekoppelt wird. Bei der Erarbeitung dieses sektoralen Raumordnungsprogramms wurde schon bald klar, dass eine Regelung wie in der Vergangenheit,



Fotos: Gilbert Pomaroli

Auf der Suche nach Harmonie zwischen Wald- und Nichtwaldflächen: das sektorale ROP zur offenen Landschaft.

die nur auf die Agrarstruktur abstellt, nicht den Schutz der Kulturlandschaft gewährleisten kann und vermutlich daher auch nur selten in der Vergangenheit Anwendung gefunden hat.

Im Sektoralen Raumordnungsprogramm über die Freihaltung der offenen Landschaft werden jene Landesteile (durch taxative Nennung der Gemeinden im Anhang) abgegrenzt, in denen eine harmonische Verzahnung von Wald- und Nichtwald-

lungsstruktur, Naherholung, Fremdenverkehr sowie das Orts- und Landschaftsbild) gestellt. Diesen umfassenderen Charakter hätte die ursprüngliche Bezeichnung „landwirtschaftliche Vorrangfläche“ nur unzureichend wiedergegeben, weshalb nun die neue Bezeichnung „Offenlandflächen“ sowohl im Raumordnungsgesetz als auch im sektoralen Raumordnungsprogramm verwendet wird.

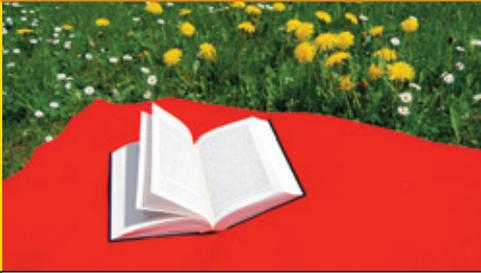


flächen typisch für die regionale Kulturlandschaft ist und wo daher aus Landesinteresse wertvolle Offenlandflächen (Äcker, Wiesen, Ödland) nicht aufgeforstet werden sollen.

Breitere Basis. Mit der Regelung wird das Schutzziel nicht mehr nur auf die Agrarstruktur bezogen, sondern im Sinne der multifunktionalen Nutzungen, die die traditionellen Kulturlandschaften ermöglichen sollen, auf eine breitere Basis (Sied-

Muss- und Soll-Kriterien. Die umfangreiche Grundlagenforschung, die zur Abgrenzung der Landesteile in denen eine harmonische Verzahnung von Wald- und Nichtwaldflächen für die regionale Kulturlandschaft typisch ist, geführt hat, wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Büro „land.schafft“ durchgeführt. Alle Gemeinden wurden hinsichtlich der fünf im niederösterreichischen Raumordnungsgesetz angeführten Gründe, die zu einer Ausweisung einer Offenlandfläche führen können, untersucht. Dazu war es notwendig, die fünf Kriterien in 21 Unterkriterien zu zerlegen, die sich ihrerseits wieder in sechs „MUSS“- und fünfzehn „SOLL“-Kriterien unterscheiden. Damit eine Gemeinde in den Geltungsbereich des sektoralen Raumordnungsprogramms fällt, sind mindestens drei „MUSS“-Kriterien zu erfüllen. Die „SOLL“-Kriterien bilden unter anderem Indikatoren für die künftige Ausweisung von Offenlandflächen in den Gemeinden. Das Nicht-Erfüllen eines „SOLL“-Kriteriums stellt aber keinen Ausschließungsgrund dar.

Auf Basis dieses neuen überörtlichen Raumordnungsprogramms wird den Gemeinden die Möglichkeit zum Schutz ihrer regionaltypischen Kulturlandschaft gegeben. ■



Buchbesprechung: Raumordnung in der Kommunalpolitik.

Angesichts des fortgesetzten Wildwuchses von Siedlungsstrukturen in Österreich ist die Raumordnung mit der Frage konfrontiert, warum es ihr trotz eines umfangreichen ordnungspolitischen Instrumentariums offenbar nicht gelingt, ihren Anspruch auf eine geordnete räumliche Entwicklung einzulösen.

In der politischen Diskussion um die Notwendigkeit und Ausrichtung von Raumordnungspolitik kann die Analyse bisheriger Schwächen ein zentraler Ausgangspunkt sein. Worin liegen die Gründe für das vermeintlich offenkundige Versagen der Raumordnung? Bislang ist der Wirkungsweise ihrer politischen Umsetzung nur geringes Augenmerk geschenkt worden. Dabei ist die Raumordnung durch ihre Legitimation zum Eingriff in individuelle Rechte eine zutiefst politische Materie. Als solche unterliegen die inhaltlichen Zielsetzungen einer geordneten räumlichen Entwicklung stetigen, politisch motivierten Modifikationen, die sich auch deutlich im sichtbaren Ergebnis der Umwelt niederschlagen.

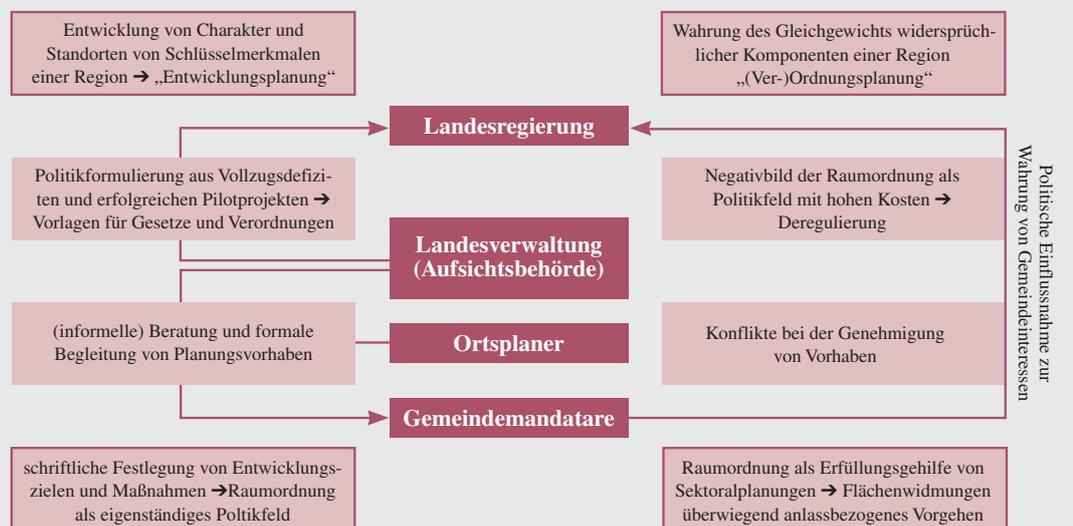
Die Studie bietet eine Bestandsaufnahme der Raumordnung und ihrer politischen Umsetzung auf der für sie relevantesten

administrativen Ebene in Österreich, nämlich den Gemeinden. Die Beispiele zwölf niederösterreichischer Kommunen zeichnen den politischen Einfluss auf Entscheidungen im Bereich der Raumordnung nach und versuchen zugleich, neue Handlungsmöglichkeiten für die Raumordnung aus der Verknüpfung von Fragen der räumlichen Entwicklung mit Überlegungen zu politischem Handeln aufzuzeigen.



Marik-Lebeck, Stephan: Raumordnung in der Kommunalpolitik. Akteure – Entscheidungen – Umsetzung. Wien [u. a.]: Lit-Verl., 2007, 241 S. ISBN 978-3-7000-0753-1 (Österreich) bzw. 978-3-8258-0852-5 (int.): EUR 25,60

Abbildung 5-1: Raumordnung als Politikfeld der Kommunal- und Landespolitik (Seite 186)



Quelle: eigener Entwurf

English Summary



Town Centre Zoning – A Clear Advantage for Town and Village Centre Development. Zoning of town centres enables us to plan in advance, before projects are developed. This way, land or area use problems, area compatibility analyses and wasted planning expenses can be avoided. An organizational tool has thus been introduced that supports spatial planning authorities in conducting foresighted planning independently of individual projects and that gives the local economy the sound basis it needs to flourish.

Trade as an Economic Factor – A Parameter for Spatial Planning, Society and the Labour Market. Trade is the most significant economic factor in Lower Austria. Public interest is mainly focused on retail, since its development considerably influences spatial planning policies, social changes and the labour market. Making sustained efforts to settle more retailers in villages and towns, boosting consumption and coping with structural changes in the way trade is conducted represent the main challenges in this field.

Retail in Town Centres – A Diverse Subject Area. As part of the celebrations for “10 Years of NAFES”, a symposium on “Town Centre Retail” took place in the town of Horn. Experts gave presentations in various fields such as city marketing, location development and spatial planning.

NAFES – A Unique Strategy for Successful Village Centre Vitalization. NAFES, the acronym for “Niederösterreichische Arbeitsgemeinschaft zur Förderung des Einkaufs in Stadtzentren” (Lower Austrian Project Group for Promoting Retail in Town Centres) celebrated its 10th anniversary with two prestigious projects on March 7, 2008. The very special events were the groundbreaking ceremony for the new retail trade facilities in the town of Schönberg am Kamp and the opening of the new residential, business and shopping centre Öhlknechtshof-Passage in the town of Horn.

Building Land Records and Land Monitoring – From an Tedious Obligation to Essential Basis for Provincial Development. The development of land use plans is essential to enable us to evaluate the objectives of provincial development schemes and plan effectively for the future. The focus in spatial planning has so far been on settlement development, and many Lower Austrian municipalities already file the development of building land in a building land record. In the future, these data are to be administered centrally, updated regularly and interlinked with data from other fields.

The Internet as a Source of Information – A Useful Tool in Spatial Planning. More and more information on the practical issues of spatial planning can be obtained from the internet, e.g. on flood drainage areas, geological characteristics, noise monitoring and digital soil maps. We will regularly report on further sources of information.

ELSA – European Land and Soil Alliance. The Land and Soil Alliance was created to actively protect soil quality. As an alliance of European cities and towns its objective is to promote the sustainable use of soil and land. On the basis of their common manifesto, the members of the Alliance are committed to act decisively in the fields of soil protection and spatial development in their respective local areas. ELSA sees itself as a network where cities and towns can work in partnerships and exchange information on and their experiences with soil protection.

Maintaining Open Landscapes – Sectoral Spatial Planning Programme. The Constitutional Court of Austria removed the regulation on the designation of agriculturally sensitive areas. The decision is based on the argument that this should not be the exclusive preserve of municipal authorities. Therefore, the designation of sensitive areas by local spatial planning authorities is connected to a supralocal spatial planning programme (Sectoral Spatial Planning Programme on Maintaining Open Landscapes).

Der eilige Leser

Zentrumszonenregelung: Klarer Vorteil in der Stadt- und Ortskernentwicklung. Die Ausweisung von Zentrumszonen ermöglicht eine vorausschauende Planung VOR der Entwicklung entsprechender Projekte, wodurch Widmungsprobleme, Raumverträglichkeitsprüfungen oder verlorene Planungskosten vermieden werden können. So wurde ein ordnungspolitisches Instrumentarium geschaffen, das einerseits dem Anliegen der Raumordnung dient, projektunabhängig und vorausschauend planen zu können, und andererseits der Wirtschaft jenen stabilen Rahmen gibt, den sie braucht, um sich entfalten zu können.

Wirtschaftsfaktor Handel – Parameter für Raumordnung, Gesellschaft und Arbeitsmarkt. Der Handel stellt den größten Wirtschaftssektor Niederösterreichs dar. Vor allem der Einzelhandel steht im Fokus des öffentlichen Interesses, da seine Entwicklung wesentliche Auswirkungen auf Raumordnungspolitik, gesellschaftliche Veränderung und den Arbeitsmarkt hat. Die intensiven Bemühungen, Handelsflächen wieder stärker in den Orten und Städten anzusiedeln, die Ankurbelung der Konsumstimmung und der aktuelle Strukturwandel im Handel stellen die zentralen Herausforderungen für diese Branche dar.

Der Einzelhandel im Stadtkern – Facettenreiches Arbeitsthema. Anlässlich der Festveranstaltung „10 Jahre NAFES“ fand in der Stadtgemeinde Horn auch ein Fachsymposium zum Thema „Innerstädtischer Einzelhandel“ statt, bei dem Expertenvorträge aus den Bereichen Citymarketing, Standortentwicklung und Raumordnung geboten wurden.

NAFES – einzigartiger Weg zur erfolgreichen Ortskernbelebung. Die „Niederösterreichische Arbeitsgemeinschaft zur Förderung des Einkaufs in Stadtzentren“ – kurz NAFES – feiert ihr zehnjähriges Bestehen. Am 7. März 2008 wurde der 10. Geburtstag der NAFES mit der Präsentation zweier Paradebeispiele – dem Spatenstich im Zuge der Neuerrichtung des Nahversorgers in Schönberg am Kamp und der Eröffnung der Öhlnknechtshof-Passage in Horn – gebührend gefeiert.

Baulandbilanz und Flächenmonitoring: Von der lästigen Verpflichtung zur wesentlichen Grundlage für die Landesentwicklung. Eine wesentliche Grundlage, um die Ziele der Landesentwicklung bewerten und die Zukunft in deren Sinne sorgsam planen zu können, ist die Entwicklung der Bodennutzung. In der Raumordnung wurde das Hauptaugenmerk dabei bisher vor allem auf die Siedlungsentwicklung gelegt, und viele Gemeinden Niederösterreichs bilden bereits die Entwicklung der Baulandflächen in einer Baulandbilanz ab. Künf-

tig werden diese Daten zentral verwaltet, regelmäßig aktualisiert und mit Daten aus anderen Fachbereichen in Beziehung gesetzt.

Informationsquellen aus dem Internet: Auch in der Raumplanung gefragt! Auch für praktische Fragen der örtlichen Raumordnung gibt es immer mehr Angebote im Internet, etwa Daten zu Hochwasserabflussgebieten, geologische Verhältnissen, Lärmberechnungen oder die digitale Bodenkarte. Über weitere Datenquellen soll laufend berichtet werden.

Bodenbündnis: „Unser Boden – wir stehen drauf!“ Das Bodenbündnis wurde für einen aktiven Bodenschutz gegründet und versteht sich als Zusammenschluss von Städten und Gemeinden in Europa mit dem Ziel, aktiv für einen nachhaltigen Umgang mit Böden einzutreten. Auf Grundlage eines gemeinsamen Manifestes verpflichten sich die Mitglieder zu entschlossenem Handeln auf lokaler Ebene, besonders in den Bereichen Bodenschutz und Raumentwicklung. Das Bodenbündnis sieht sich als Netzwerk, in dem Städte und Gemeinden partnerschaftlich zusammenarbeiten und den Austausch von Informationen und Erfahrungen zum Thema Bodenschutz pflegen.

Freihaltung der offenen Landschaft: Sektorales Raumordnungsprogramm. Der Verfassungsgerichtshof hat die Bestimmungen über Ausweisung von landwirtschaftlichen Vorrangflächen aufgehoben und dies vor allem damit begründet, dass diese Festlegungen nicht allein in der Entscheidungskompetenz der Gemeinden liegen dürfen. Daher wird die Freihaltung auf der Ebene der örtlichen Raumordnung mit einem überörtlichen Raumordnungsprogramm („Sektorales Raumordnungsprogramm über die Freihaltung der offenen Landschaft“) gekoppelt.



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

www.noegv.at