



RAUMDIALOG

Magazin für Raumplanung und Regionalpolitik in Niederösterreich

Nr. 2 / 2016

Zentrumsbelebung
durch Flächenmanagement:
Mehr „innen“ heißt „gewinnen“.

Flächenmanagement: *Ursache und Wirkung
im Streben nach Leben im Zentrum.*

Seite 4

Die NÖ Flächenmanagement-Datenbank:
*Instrument für belebte Zentren und
„smarte“ Gemeinden.*

Seite 8

Innenentwicklung im
städtischen Raum:
Erfahrungen aus Mistelbach.

Seite 14



aktuell: Auch Thema einer ÖREK-Partnerschaft:

Seite 21

Flächensparen und Flächenmanagement.





Foto: www.shutterstock.com

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 Radinger (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.

ABBILDUNGEN:

Alle Fotos, die nicht extra gekennzeichnet sind, stammen aus unserem Archiv.

GRAFISCHE KONZEPTION UND UMSETZUNG:

www.horvath.co.at

ÜBERSETZUNGEN:

Mandana Taban, www.translatingfilms.at

DRUCK:

Ferdinand Berger & Söhne Ges.m.b.H., 3580 Horn

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: Flächensparen

Flächenmanagement:

Ursache und Wirkung im Streben nach Leben im Zentrum..... 4

Vielseitige Aspekte und vielfache Wirkung:

Flächensparen in Bayern. 6

Die NÖ Flächenmanagement-Datenbank:

Instrument für belebte Zentren und „smarte“ Gemeinden. 8

Die glorreichen Vier:

Erfahrungen von vier Pilotgemeinden mit der NÖ Flächenmanagement-Datenbank. ... 10

Innenentwicklung im städtischen Raum:

Vorbereitungen und Erfahrungen aus Mistelbach. 14

Qualitative Baulandbilanz:

Flächenmanagement aus Sicht der örtlichen Raumordnung. 18

Auch Thema einer ÖREK-Partnerschaft:

Flächensparen und Flächenmanagement. 21

Infos

Folderserie

Von der Ortskernbelebung zum Flächenmanagement. 22

Zusammenfassung

English Summary 23

Der eilige Leser 24

Mehr „innen“ heißt „gewinnen“.

Dieser Slogan erklärt in wenigen Worten die Wirkung, die eine Gemeinde erzielen kann, die sich bei ihrer Weiterentwicklung nicht mehr auf den Ortsrand, sondern auf das Ortszentrum konzentriert.

Zentrumsbelebung ist – nicht nur in Niederösterreich – seit vielen Jahren ein aktuelles Thema. Im Zuge zahlreicher Überlegungen und Initiativen ist immer klarer geworden, dass wir zu allererst beim Umgang mit den vorhandenen Flächen ansetzen müssen. Viel zu rasch haben wir das Handtuch geworfen, wenn Flächen im Ortsinneren blockiert waren – ganz egal ob durch Baulandhortung oder Leerstand. Genau diese Flächen müssen wir verstärkt in den Fokus rücken und für neue Nutzungen mobilisieren, bevor wir an den Ortsrändern immer weiter ausufern und immer mehr Flächen versiegeln.

Einmal mehr müssen wir uns den – wohl schon abgedroschenen, aber immer noch gültigen – Satz vor Augen halten, dass Grund und Boden nicht vermehrbar sind. Umso sparsamer und überlegter müssen wir mit der Ressource „Boden“ umgehen. Umso mehr müssen wir einen alten Grundsatz der Regionalentwicklung auf die Gemeindeentwicklung umlegen: endogene, das heißt „im Inneren“ vorhandene Potentiale nutzen. Der Gewinn, den wir dadurch erwarten dürfen, ist vielfältig: mehr Lebensqualität im Ort, mehr Lebensqualität für die kommenden Generationen und nicht zuletzt mehr Raum, der nutzbar wird, ohne weitere Ressourcen aufwenden zu müssen.



Ihr

Erwin Pröll/Landeshauptmann von Niederösterreich

Freiwillig – Messbar – Durchdacht.

F-M-D, die Anfangsbuchstaben dieser Überschrift stehen auch für die Abkürzung der „Flächen-Management-Datenbank“, die das Land Niederösterreich mit Juli 2016 den Gemeinden kostenlos zur Verfügung stellt.

Damit wird ein Planungstool angeboten, das es Gemeinden erleichtern soll, einen Überblick zu Leerflächen jeder Art im Ort – vor allem im Ortszentrum – zu bekommen. Neben einer detaillierten Analyse bietet das Instrument aber auch eine Hilfestellung, um zunächst die EigentümerInnen anzusprechen und schließlich die unter- oder sogar ungenutzten Flächen für eine neue Verwendung zu mobilisieren.

Flächensparen ist angesichts der großen Zahl von Flächen, die täglich in Österreich für diverse Bauten und Infrastruktur versiegelt werden, ein Gebot der Stunde, denn unser Boden ist mittlerweile ein knappes und damit schützenswertes Gut geworden. „Innen vor Außen“ muss daher zum Arbeitsgrundsatz für die Ortsentwicklung gemacht werden. Damit gewinnen auch die Ortskerne wieder an Lebenskraft.

Flächen sparen bedeutet aber auch Geld sparen. Denn mit Flächenmanagement sichern wir nicht nur wertvollen Boden am Ortsrand, sondern können technische wie soziale Infrastruktur ohne lange Wege kostengünstiger bereitstellen. Die Flächenmanagement-Datenbank nutzen daher unsere Gemeinden **freiwillig**, verfügbarer Boden wird **messbar** und eine gut **durchdachte** Strategie zur Gemeindeentwicklung wird möglich.



Ihr

Stephan Pernkopf/Landesrat für Umwelt, Landwirtschaft und Energie

Flächenmanagement:

Ursache und Wirkung im Streben nach Leben im Zentrum.

Niederösterreich hatte bereits im Jahr 1883 in seiner Bauordnung Regulierungspläne eingeführt. Diese waren in ihren Grundzügen heutigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen gleichzusetzen. Aber nur wenige Gemeinden nutzten dieses Instrument, um eine vorausschauend gelenkte Orts- und Stadtentwicklung planvoll zu betreiben.



Foto: www.shutterstock.com

So bedurfte es ablesbarer Fehlentwicklungen, um 85 Jahre später mit dem ersten NÖ Raumordnungsgesetz im Jahr 1968 die Flächenwidmung und damit die künftige Entwicklung in den NÖ Gemeinden gesetzlich neu zu regeln – aber auch mit diesem Instrument mussten zunächst Erfahrungen gesammelt werden bzw. wurde der gewünschte Erfolg nicht immer erzielt.

Erste Regelungen – zu viele Reserven. Vielfach wurde das Übergangsinstrument, der „Vereinfachte Flächen-

widmungsplan“, als ausreichende Erfüllung der Gesetzesanforderungen gesehen – meist allerdings ohne Grundlagenüberlegungen. Dieser „Vereinfachte Flächenwidmungsplan“ beschränkte sich auf die Ausweisung von Grünland und Bauland. Bei der Baulandabgrenzung wurden großzügig Reserven dazugeschlagen. Aber auch bei den sogenannten „Endgültigen Flächenwidmungsplänen“ wurde viel zu viel Bauland festgelegt, um Reserven für die Zukunft zu haben. Viele dieser „Reserven“ blockieren heute raumordnerisch sinnvolle Lösungen oder Entwicklungen.



Foto: www.shutterstock.com

Mehr Angebote im Zentrum –
mehr Menschen im Zentrum.

Zu viele Reserven – mehrfache Belastungen.

Die so entstandenen großen Baulandmengen führten – bei fehlenden Regelungen zur Inanspruchnahme und ungeordneten Verfügbarkeiten – zu Bebauungen, wo Angebot („grüne Wiese“) und Nachfrage einander deckten. Erheblich lückenhafte Ortserweiterungen waren die Folge. Die große Anzahl der lückenhaften Siedlungsansätze führte zu aufwendigen und störenden Zersiedelungen ehemals kompakter Orte. Die dabei entstandenen großen Erschließungslängen bildeten durch die immer größer werdende Kluft zwischen Ausgaben und deren Deckung durch wenige Aufschließungsbeiträge eine für die Gemeinden oft nicht leistbare Belastung bei der Finanzierung von Aufschließung und Infrastruktur. Die tatsächlichen Kosten der Infrastruktur und deren Folgeausgaben wurden häufig unterschätzt. Der Glaube an finanzielle Vorteile durch Baulandausweisung und Siedlungserweiterung geriet ins Wanken.

Mehrfache Belastungen – leere Ortskerne. Gleichzeitig mit der Besiedelung einfach bebaubarer Flächen am Ortsrand zeigte sich ein weiteres Phänomen: die Verödung der Ortskerne. Es war vermeintlich billiger und einfacher, am Bauplatz auf dem Acker sein Einfamilienhaus zu errichten, als im Ortszentrum mit entsprechender Rücksicht auf Vorgaben, Fluchtlinien und Baubestände an den Grundgrenzen. Ein Aushöhlen und ein Bedeutungsverlust der Zentren waren die Folge. Das Vorhandensein der meist vollständigen Infrastruktur wurde nicht entsprechend gewürdigt. Und wer heute über hohe Gemeindeabgaben klagt, übersieht dabei, dass diese oft durch die zu gering gelenkte Siedlungsentwicklung ausgelöst wurden. Die Infrastruktureinrichtungen sollten kostendeckend betrieben werden – die vermeintlich „preiswerten“ Bauplätze verursachen jedoch auf Bestandsdauer erhöhte Ausgaben.

Leere Ortskerne – wirksame Maßnahmen. Eine Lösung, dem wirksam zu begegnen, sind die bereits vielerorts in Gang gesetzten Maßnahmen zur Zentrumsbelebung. Unter dem Grundsatz „Innen vor Außen“ gilt es, die in der Regel infrastrukturell bestens ausgestatteten Zentren – durch geeignete Maßnahmen entsprechend den ihnen zugeordneten Funktionen – zu attraktivieren. Dabei ist auf alle raumordnerischen Vorzüge der

Zentrumsbelebung – vom Vorhandensein der technischen Infrastruktur über günstige Versorgungs- und Sozialeinrichtungen sowie kurze Wege bis zur daraus resultierenden hohen Wohnqualität – verstärkt Bedacht zu nehmen. Zentrumsbelebung mit einem zeitgemäßen Maßnahmenbündel kann so zu einer „win-win-Situation“ für alle werden: geringere finanzielle Aufwendungen bei hoher Lebensqualität. Gleichzeitig wird dem zunehmend bedeutenderen gesellschaftlichen Anliegen des Flächensparens Rechnung getragen.

Wirksame Maßnahmen – neue Instrumente. Der Gesetzgeber hat seit der NÖ ROG-Novelle 1995 und den Novellen ab dem Jahr 2000 mehrere Verbesserungen der Steuerungsinstrumente vorgenommen, deren Anwendung sich verstärkt durchsetzen hätte müssen. Dennoch ist auch in jüngster Zeit immer noch Scheu vor wirksamen Regelungen der zentrumsstärkenden Siedlungsgestaltung beobachtbar. Doch gerade aus den Erfahrungen der in den vergangenen Jahrzehnten angewandten Raumordnung ergibt sich zwingend der Einsatz einer aktiven Bodenpolitik und eines engagierten Flächenmanagements, mit dem Schwerpunkt der Innenentwicklung. Dazu bedarf es freilich qualitativvoller Bilanzen und Untersuchungen. Nur wer die Grundlagen präzise kennt, kann erfolgreiche Strategien entwickeln. Leider werden diese Zusammenhänge im Bereich der Raumordnung noch immer zu gering gewichtet.

Im Hinblick auf die Finanzen der NÖ Gemeinden ist auf diese Umstände in Zukunft erhöhtes Augenmerk zu legen. Mehrere realisierte Beispiele in NÖ Gemeinden und die erkennbaren Vorteile geben Anlass zur Hoffnung auf weitere Zentrumsbelebungen in den entsprechenden Orten. Die Anwendung unterschiedlicher Instrumente – Niederösterreich kann hier vor allem auf den NÖ Infrastrukturkostenkalkulator und die Flächenmanagement-Datenbank verweisen – wird dabei behilflich sein. ■

Thema „Flächensparen“ – Planungsstrategie als „Ortskern-Schrittmacher“

Claus Hensold / Bayerisches Landesamt für Umwelt

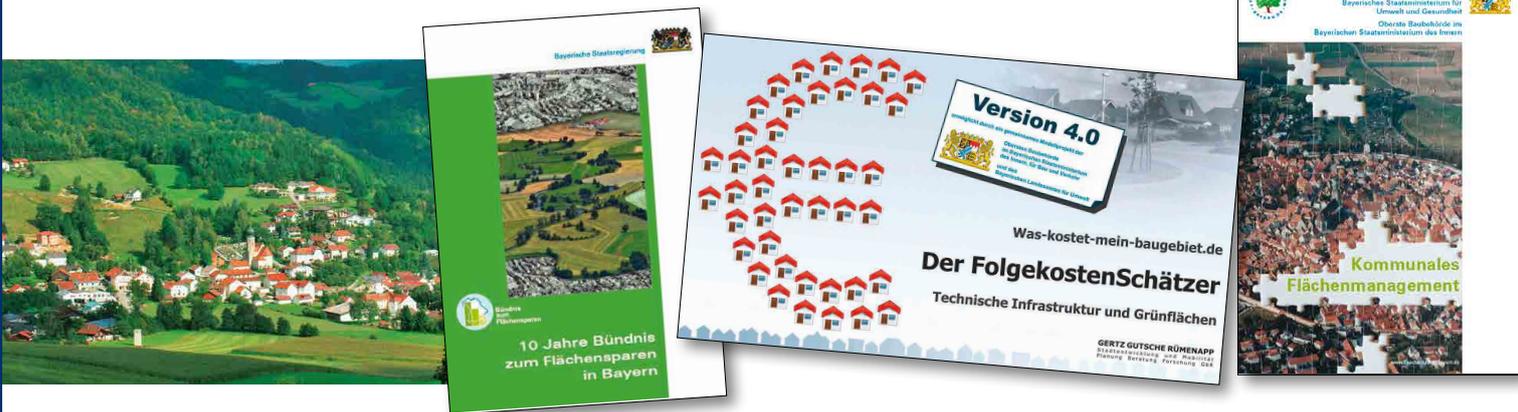


Bündnis
zum
Flächensparen

Vielseitige Aspekte und vielfache Wirkung:

Flächensparen in Bayern.

Flächensparen ist eine der größten und schwierigsten Herausforderungen der Umweltpolitik. Die Konkurrenz verschiedener Flächennutzungen wird größer – insbesondere in Bayerns Wachstumsräumen, die ohnehin schon einen relativ hohen Anteil an Siedlungs- und Verkehrsflächen haben. Aber auch abseits der Wachstumsräume ist ein hoher Flächenverbrauch – oftmals forciert durch die Konkurrenz der Städte und Gemeinden um Einwohner und Gewerbe – zu erkennen.



Die Bayerische Staatsregierung hat deshalb in ihrer Nachhaltigkeitsstrategie¹ festgelegt, den Flächenverbrauch deutlich zu reduzieren und langfristig in eine Flächenkreislaufwirtschaft ohne neuen Flächenverbrauch eintreten zu wollen.

Mehr als Umweltschutz. Mittlerweile wird auch von den Städten und Gemeinden erkannt, dass die Reduzierung des Flächenverbrauchs viel mehr ist als eine rein ökologische Aufgabe. Soziale Aspekte sind involviert, wenn es um den Erhalt ortsnaher Frei- und Erholungsflächen geht. Auch das Thema „Demografischer Wandel“ hängt eng mit der Reduzierung des Flächenverbrauchs zusammen. Die notwendige Anpassung vieler Städte und Gemeinden an einen Bevölkerungsrückgang und einen deutlich höheren Anteil von SeniorInnen wird nicht ohne verstärkte Entwicklung innerhalb des Siedlungsbestands und insbesondere der Ortskerne gehen. Wohnraum muss verstärkt im Ortskern geschaffen werden, wo in fußläufiger Distanz Geschäfte, Ärzte und ÖPNV-Haltestellen erreicht werden können. Nahversorgung darf sich

nicht ausschließlich auf Discounter am Ortsrand beschränken. Der demografische Wandel beeinflusst auch die Finanzen der Kommunen: Wenn bei rückläufiger Bevölkerung die Siedlungs- und Verkehrsflächen weiter ausgedehnt werden, so bedeutet dies höhere Unterhaltskosten und Nutzergebühren pro Einwohner.

Bündnis für Gemeinschaftsaufgabe. Die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Nicht nur Städte und Gemeinden – alle gesellschaftlichen Akteure, insbesondere die BürgerInnen, haben durch ihre Aktivitäten Einfluss auf den Flächenverbrauch. Aus diesem Grund wurde in Bayern im Jahr 2003 das „Bündnis zum Flächensparen“² gegründet. Zu den 52 Partnern gehören die kommunalen Spitzenverbände, Umweltverbände, Kirchen, Universitäten, ArchitektInnen und weitere Akteure, für die der Schutz unseres Bodens hohe Priorität hat. Das Bündnis vernetzt die Aktivitäten zum Flächensparen und ergreift eigene Maßnahmen insbesondere im Bereich der Bewusstseinsbildung. Hierzu gehört etwa die Ausstellung „Wie wohnen? Wo leben?“

1) Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie – Langfassung, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, 2013, www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmug_nachhaltigkeit_002.htm
2) 10 Jahre Bündnis zum Flächensparen in Bayern, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, 2013, www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_flaechensparen_0001.htm



Foto: www.shutterstock.com

Flächen sparen – Qualität gewinnen“³, die sich in erster Linie an BauinteressentInnen sowie Wohnungssuchende richtet und Alternativen zum Neubau auf der grünen Wiese bewirbt. Sie ist seit 2006 bis heute im Einsatz und war an bisher über 125 Orten zu sehen. Mit dem „Bayerischen Flächenspar-Forum“⁴ führt das Bündnis seit 2007 alle zwei Jahre eine Veranstaltung durch, die über aktuelle Entwicklungen, neue wissenschaftliche Erkenntnisse und gelungene kommunale Beispiele berichtet. Weiter wird ein jährlicher Flächenverbrauchsbericht unter www.flaechensparen.bayern.de veröffentlicht.

Unterstützung für Städte und Gemeinden. „Innen- vor Außenentwicklung“ ist eine Forderung, die das Bundes-Baugesetzbuch und das Bayerische Landesentwicklungsprogramm zur Reduzierung des Flächenverbrauchs postulieren. Das Bayerische Landesamt für Umwelt entwickelt seit 2001 in Zusammenarbeit mit den für Bauen und ländliche Entwicklung zuständigen Ministerien im Rahmen von Modellprojekten Methodik und Hilfsinstrumente für das Flächenmanagement. Flächenmanagement⁵ vereinigt Strategien sowie Maßnahmen zur Erfassung und Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen wie etwa Baulücken (Baugrundstücke mit Baurecht) und Leerstände. Es kann sowohl kommunal, als auch interkommunal⁶ durchgeführt werden.

Mit der Flächenmanagement-Datenbank, die seit 2012 auch in Hessen und nun auch in Niederösterreich eingesetzt wird, steht den Städten und Gemeinden in Bayern seit 2009 ein erprobtes kostenloses Tool zur Verfügung, das den Umgang mit Innenentwicklungspotentialen deutlich erleichtert. In Bayern wird sie auch im Rahmen des sogenannten Vitalitäts-Checks in den Verfahren der ländlichen Entwicklung eingesetzt. Die Erfahrung zeigt, dass die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale wie auch deren Verfügbarkeit selbst von den lokalen ExpertInnen häufig unterschätzt werden. Erst mit einer konkreten Erfassung und einer systematischen Klärung der Verfügbarkeit, wie sie die Flächenmanagement-Datenbank ermöglicht, kann auch die Innenentwicklung systematisch angegangen werden.

Bei der Ausweisung neuer Wohnbaugebiete sollen künftig die mittel- und langfristigen Folgekosten des Unterhalts stärker berücksichtigt werden. Mit dem kostenlosen Programm „Folgekosten-

Schätzer“⁷ gibt es in Bayern eine einfach zu bedienende Software zur frühzeitigen Abschätzung der Infrastruktur-Folgekosten neuer Wohngebiete. Hierdurch erhält die Ausweisung eines neuen Baugebiets eine deutlich bessere Entscheidungsgrundlage, eventuell ist sogar eine alternative Innenentwicklung kostengünstiger.

Bewusstseinsbildung als Erfolgsbasis. Wichtiger Bestandteil des Flächenmanagements ist auch die Bewusstseinsbildung bei kommunalen MandatsträgerInnen, EigentümerInnen, Bauwilligen und BürgerInnen. Zunächst bedarf es natürlich der vollen Unterstützung des / der BürgermeisterIn, denn Innenentwicklung ist „Chefsache“. Darüber hinaus sollen in einem intensiven Dialog mit der Bevölkerung die Vorteile der Innenentwicklung herausgearbeitet werden, um nicht zuletzt die Verkaufsbereitschaft der EigentümerInnen von Baulücken und Leerständen zu erhöhen. Gute Beispiele⁸ des Flächenmanagements zeigen, dass klar definierte Zuständigkeiten, gute Öffentlichkeitsarbeit und intensive Medienberichterstattung oft ausschlaggebend sind für eine gelungene Innenentwicklung. Dazu gehören auch kommunale Angebote zur Unterstützung von Bau- und Sanierungswilligen, wie etwa eine kostenlose Architekten-Beratung bis hin zu kommunalen Förderprogrammen für die Innenentwicklung.

Ohne Innenentwicklung ist eine nachhaltige Gemeindeentwicklung nicht möglich. Sie muss sich deshalb als festes Element in allen Planungen der Siedlungsentwicklung integrieren. Denn Innenentwicklung und Flächenmanagement sind kein „Projekt“, das abgearbeitet werden kann – die Erfolge zeigen sich erst, wenn kontinuierlich am Prozess gearbeitet wird. Dann kann es gelingen, unsere Städte und Gemeinden gleichzeitig flächensparend und mit hoher Wohn- bzw. Lebensqualität für heutige sowie künftige Generationen zu entwickeln und zu erhalten. ■

Tipp:
www.flaechensparen.bayern.de

3) www.stmuv.bayern.de/service/leihaus/wohnen.htm

4) www.stmuv.bayern.de/themen/boden/flaechensparen/forum.htm

5) Broschüre Kommunales Flächenmanagement, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit et al., 2010, www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_flaeche_00001.htm

6) www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/interkommunales_fm/index.htm

7) Folgekosten von Wohnbaugebieten – Planungshilfe, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz et al., 2014, www.bestellen.bayern.de/shoplink/03500147.htm

8) Praxisbeispiele für eine flächensparende und bodenschonende Siedlungsentwicklung, www.stmuv.bayern.de/themen/boden/flaechensparen/bestpractice/index.htm

Die NÖ Flächenmanagement-Datenbank:

Instrument für belebte Zentren und „smarte“ Gemeinden.

Eine ressourcen- und damit auch flächensparende Raumordnung ist aktuell ein wesentliches Gebot der Stunde für eine „smarte“ – nachhaltige, zukunftsfähige, bedarfsgerechte – Gemeindeentwicklung. Ein wesentlicher erster Schritt dabei ist die Erfassung und Verwaltung von ungenutzten bzw. untergenutzten Immobilien.

Mit der Flächenmanagement-Datenbank¹ können innerörtliche Potentiale wie Brachflächen, Leerstände, Baulücken und geringfügig genutzte Grundstücke erfasst, verwaltet und bilanziert werden. Auf dieser Basis kann es nicht nur gelingen, Flächenversiegelung und

- Vermeidung von Leerständen
- familien- und altengerechtes Wohnen und Versorgen
- kurze Wege
- Energieeffizienz (Mobilität, Bauweise etc.)
- Boden- und Klimaschutz

Fotos: Reinhard Srb



Zersiedlung an den Ortsrändern einzudämmen – auch leere Zentren gewinnen neue Perspektiven.

Aktives Flächenmanagement für mehr Lebensqualität. Flächenmanagement hat damit vielfache Wirkungen, die für Niederösterreichs Gemeinden und ihre Bevölkerung ein hohes Maß an Lebensqualität mit sich bringen:

- attraktives und lebenswertes Arbeiten und Wohnen in einer intakten Umwelt
- Stärkung der Ortszentren

1) Die Flächenmanagement-Datenbank wurde vom Bayerischen Landesamt für Umwelt entwickelt und dem Amt der NÖ Landesregierung kostenlos zur Verfügung gestellt. Die Adaptierung an niederösterreichische Gegebenheiten erfolgte gemeinsam mit der Baader Konzept GmbH.



3 Schritte für aktives Flächenmanagement. Die NÖ Flächenmanagement-Datenbank (FMD) ist ein kostenloses Planungstool, das jeder Gemeinde zur Verfügung steht, sowie ein Hilfsmittel, um Gemeindkosten zu steuern und nachhaltig zu senken. Außerdem ist die FMD ein wesentliches Instrument im Sinne des Planungsgrundsatzes „Innen vor Außen“, vor allem aber auch ein völlig unabhängiges und stationär arbeitendes System. Die FMD läuft auf Basis einer MS-Access-Datenbank, schützt nach Download und Installation vor Ort gespeicherte Daten vor Fremdzugriffen, lässt aber interkommunale Kooperationen zu.

Die Anwendung der Flächenmanagement-Datenbank läuft in drei Schritten:

**Aktives Flächenmanagement:
analysieren – mobilisieren – nutzen.**



Fotos: www.shutterstock.com

1. Schritt: Erhebung und Auswertung der Innenentwicklungspotentiale. Systematische Erfassung der möglichen Baulandpotentiale, die nicht nur kurz- und mittel-, sondern auch langfristig zur Verfügung stehen können.



2. Schritt: Durchführung der Eigentümeransprache. Im Zuge der „Eigentümeransprache“ wird seitens der jeweiligen Gemeinde eine **schriftliche Befragung** der EigentümerInnen von Baulücken und Leerständen vorbereitet (die Datenbank bietet dazu integrierte vorgefertigte Serienbriefe).

Die EigentümerInnen sind SchlüsselakteurInnen bei der Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen. Meist verfügt die Gemeinde kaum über umfassende oder flächendeckende Kenntnisse bezüglich der Nutzungsinteressen der EigentümerInnen bzw. einer eventuellen Verkaufsbereitschaft, was die Einschätzung des realisierbaren Aktivierungspotentials sehr erschwert. Daher gilt es, EigentümerInnen durch eine schriftliche Abfrage mit Anschreiben und Fragebogen konkret zu Beratungsbedarf, Eigennutzungsabsichten oder Verkaufsbereitschaft zu befragen. Durch die Informationen im Anschreiben und begleitende Presse- und Informationsarbeit führen diese Eigentümerbefragungen in der Regel zu einer guten Mitarbeit in der Bevölkerung und einer hohen Beteiligung an der Befragungsaktion.

3. Schritt: Veröffentlichung in Bauland- und Immobilienbörse.

Jene Immobilien, die bisher nicht am Markt präsent waren, können in eine internet-gestützte Grundstücks- und Immobilienbörse eingegeben werden. Die Börse dient der Präsentation von Potentialflächen im Bestand und bietet einen bürgerfreundlichen Service für Bau- und Umzugswillige.



Extra-Schritt:

Wohnbaulandbedarf. Die Flächenmanagement-Datenbank verfügt auch über ein internes Modul zur automatischen Berechnung des Wohnbaulandbedarfs einer Gemeinde und bilanziert bzw. dokumentiert die stattgefundene Innenentwicklung (Monitoring der Innenentwicklung).

Die NÖ Flächenmanagement-Datenbank ermöglicht im Zuge einer qualitätvollen Erhebung und Dokumentation des Baubestandes, der Reserveflächen und aller un- oder untergenutzten Flächen auch seriöse Aussagen zur Flächennutzung. Große und kleine Gemeinden können dieses in Niederösterreich neue Planungstool gleichermaßen nutzen und so einen wesentlichen Beitrag zu Flächen-, Energie- und Kosteneffizienz leisten. ■

Tipp:
www.raumordnung-noe.at → Gemeinde →
örtliche Raumordnung → Planungstools

Die glorreichen Vier:

Erfahrungen von vier Pilotgemeinden mit der NÖ Flächenmanagement-Datenbank.

Man kann den Bayern dankbar sein – nicht nur für ihr Bier, sondern auch für die ein oder andere Innovation, die aus ihrem Freistaat stammt. Im aktuellen Fall handelt es sich dabei um die seit einigen Jahren etablierte Bayerische Flächenmanagement-Datenbank, die in einem mehrjährigen Prozess zu einer niederösterreichischen Variante weiterentwickelt und adaptiert worden ist.

Vielleicht hat ihre bajuwarische Herkunft dabei geholfen, dass die Datenbank recht wohlwollend und ohne allzu große Berührungängste aufgenommen wurde, als sie vor einiger Zeit in Niederösterreich vorgestellt worden ist. Mit Sicherheit

etablieren. Dabei war es spannend und am Ende auch sehr erfreulich zu sehen, dass ein guter Ansatz auch diejenigen überzeugen kann, die anfangs aus verschiedenen Gründen noch (ziemlich) skeptisch waren.



„Künftig wird es in den Gemeinden immer weniger um die Frage nach neuen Bauplätzen, sondern vielmehr darum gehen, bestehende Baulandreserven optimal zu nutzen. Die Flächenmanagement-Datenbank lenkt die Aufmerksamkeit von Politik und Gesellschaft auf Ortszentren sowie bestehende Siedlungsgebiete und forciert dort die Nachverdichtung bzw. Nutzung von Baulücken. Als erfahrene RaumplanerInnen sehen wir diese Datenbank als hilfreiches Werkzeug, das bei konsequentem Einsatz wertvolle Unterstützung für die Gemeinden und PlanerInnen bedeutet.“

DI Michael Fleischmann MA
Raum|Region|Mensch

aber hatte man die Chance, ein sehr ausgereiftes sowie praxis- und alltagstaugliches Werkzeug kennenzulernen, dessen Nutzen sich in vergleichbaren Städten und Gemeinden schon vielfach bewährt hat. Und dennoch ist aller Anfang schwer, wenn es darum geht, ein Planungs- und Raumordnungswerkzeug auch tatsächlich an die Bedürfnisse und Anforderungen eines neuen Bundeslandes und dessen Gemeinden anzupassen. Dabei sind jedoch weniger die technischen Herausforderungen eine schwierige Aufgabe, als die Überzeugungsarbeit, die geleistet werden muss, um ein solches Tool erfolgreich zu



1. Geheimnis des Erfolges: Überzeugung! Von der Sinnhaftigkeit, Flächen zu sparen und die Reserven, die man als Gemeinde an Bauland hat, zuerst zu nutzen, bevor man an den Ortsrändern immer wieder neu ausweist, muss man in Niederösterreich wohl keine Gemeinde mehr überzeugen. Aber so gut wie überall kommt in der Diskussion dann ganz schnell die Frage aller Fragen: „Aber was sollen wir denn machen, wenn wir an die Reserven nicht rankommen?“ Gefolgt von den Feststellungen: „Ohne neue Gesetze wird sich daran auch nichts ändern!“ und „Ohne zusätzliches Geld vom Land könnten wir dann sowieso nichts machen.“ Diesen – wenn auch berechtigten – Einwänden gilt es entgegen zu halten: „Wir dürfen nicht tatenlos



Landschaftsfotos: Reinhard Srb

„Die Flächenmanagement-Datenbank ist ein Segen für unsere Stadt. Denn dank dieses Tools kann unser super Team im Bauamt zusammen mit externen Fachleuten die GrundeigentümerInnen umfassend und transparent informieren sowie mit innovativen Ideen und neuen Zugängen beraten. Flächen können so vielfältig genutzt werden! Und für uns als Gemeinde ist es unerlässlich, die vielen Flächen – besonders das noch ungenutzte Bauland – nachhaltig zu entwickeln. Dabei hilft die Flächenmanagement-Datenbank.“

LABg. Mag. Lukas Mandl, Vize-Bürgermeister der Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien



zusehen, bis sich irgendwann vielleicht einmal ein Gesetz ändert, lasst uns einen anderen Zugang ausprobieren!“ Davon waren die vier Pilotgemeinden Mistelbach, Gaweinstal, Spillern und Gerasdorf sehr schnell überzeugt: Den Kopf in den Sand stecken wollte keiner von ihnen!

2. Geheimnis des Erfolges: Bekenntnis! Wesentlicher Grundsatz ist: Der Einsatz der Flächenmanagement-Datenbank erfolgt nicht hinter verschlossenen Türen, sondern stellt ein Bekenntnis der Gemeinde zu aktiver Innenentwicklung dar. Deswegen müssen sich BürgermeisterInnen und GemeinderätInnen aktiv dazu bekennen – schließlich werden einerseits mögliche Bedenken der Bevölkerung bei ihnen landen, andererseits übernimmt die Gemeinde eine aktive Rolle bei der Vermittlung und Nutzung von Innenentwicklungspotentialen. In unseren Pilotgemeinden gab es diesbezüglich zu Beginn nur wenig Diskussionsbedarf, vielmehr war schnell klar: Das machen wir!

3. Geheimnis des Erfolges: Einbindung! Was die Politik beschließt, muss jemand umsetzen – und das ist meistens die kommunale Verwaltung. Also braucht es hier genauso Diskussion, Motivation und Information. Vor allem Befürchtungen, die Einführung eines EDV-Tools würde sehr viel zusätzlichen Arbeitsaufwand mit sich bringen, konnten schon während der ersten Testphasen weitgehend zerstreut werden. Ganz im Gegenteil: Oft fand man nach einiger Zeit sogar viel Spaß daran, den Innenentwicklungsdatenbestand zu pflegen und an der Weiterentwicklung des Systems mitzuarbeiten. Überrascht waren viele der Zuständigen auch darüber, wie viele Innenentwicklungspotentiale sich in ihrer Gemeinde gefunden hatten – obwohl sie sicher waren, „alle“ zu kennen.



„Im Wohnort ansässig zu bleiben und dort ein Eigenheim zu schaffen, ist nicht immer einfach, wenn verfügbare Baugründe Mangelware sind. Dank der neuen Flächenmanagement-Datenbank in Gaweinstal haben wir von einem möglichen Grundstückskauf erfahren und die Basis für unseren geplanten Hausbau schaffen können. Mit uns freuen sich auch viele OrtsbewohnerInnen, da wir endlich ein baufälliges Gebäude im Ortskern entfernen und somit auch zur Verschönerung des Ortsbildes beitragen können.“

Bernadette Rabenreither und Matthias Kroke, Grundstückskäufer aus Schrick (Gaweinstal)

Thema „Flächensparen“ – Planungsstrategie als „Ortskern-Schrittmacher“



Landschaftsfotos: Reinhard Srb



„Auch in Gaweinstal gibt es eine große Anzahl an leer stehenden Häusern. Während in den letzten Jahren vermehrt Siedlungen an den Rändern der Katastralgemeinden entstanden sind, müssen wir nun auch die Ortskerne und Dorfkern mit neuem Leben erfüllen, anstatt immer neues Bauland zu schaffen und dadurch wertvolles Acker- und Grünland zu verlieren. Die bereits vorhandene Infrastruktur im Ortsverbund kann so effizienter genutzt werden. Daher war mir die Teilnahme als Pilotgemeinde wichtig, und der Erfolg gibt mir recht.“

Richard Schober, Bürgermeister der Marktgemeinde Gaweinstal



4. Geheimnis des Erfolges:

Kommunikation! Der entscheidende Schritt des aktiven Flächenmanagements ist, auf diejenigen zuzugehen, die im Besitz der innerörtlichen Baulücken oder Leerstände sind. Es geht darum, in Erfahrung zu bringen, ob generell eine Verkaufs- oder Inwertsetzungsbereitschaft besteht oder die Gründe zu erfragen, warum sie nicht besteht. Im Rahmen der entsprechenden Fragebogenaktionen war der Rücklauf in den einzelnen Gemeinden unterschiedlich hoch, und die positiven Antworten, die Verkaufsbereitschaft äußerten, waren beim ersten Mal naturgemäß niedrig. Dennoch ließ man sich davon nicht

entmutigen: Mancherorts organisierte die Verwaltung der Pilotgemeinden öffentliche Informationsveranstaltungen, die bei den GrundstückseigentümerInnen nicht nur auf reges Interesse gestoßen sind, sondern richtig „Drive“ in die kommunale Innenentwicklungsdiskussion gebracht und schließlich entscheidend dazu beigetragen haben, das Thema öffentlich zu machen.

5. Geheimnis des Erfolges: Beteiligung!

Es geht nicht nur darum, diejenigen von Innenentwicklung zu überzeugen, die Grundstücke besitzen, sondern auch alle anderen, die in einer Gemeinde leben. Innenentwicklung bedeutet oftmals eben auch „Nachverdichtung“ – vielerorts ein „Reizwort“ – entsprechende Befürchtungen müssen daher ihren Platz in der breiten Diskussion haben und ausreichend berücksichtigt werden. Dies steht den Pilotgemeinden Mistelbach, Gerasdorf, Gaweinstal,

„Aufgrund des steigenden Baulandbedarf in unserer Gemeinde und zahlreicher leer stehender, aber nutzbarer Objekte im Ortsinneren haben wir uns für die Flächenmanagement-Datenbank entschieden. Die Rückmeldungen auf unsere Erhebungen und den entsprechenden Kontakt zu betroffenen EigentümerInnen waren durchwegs positiv. Dadurch wurden den GrundstückseigentümerInnen ihre ungenutzten Liegenschaften wieder ins Bewusstsein gerufen und einige Grundstücke anschließend zum Verkauf angeboten bzw. verkauft.“

Bernhard Findeis, Bauamt Gaweinstal





Landschaftsfotos: Reinhard Srb



„Spillern ist eine wachsende Gemeinde im Umland von Wien mit einer sehr guten Infrastruktur. Eines unserer Hauptanliegen ist es, leistbare Grundstücke zu schaffen und den Grundstückspreis stabil zu halten. Die Flächenmanagement-Datenbank ist dazu ein wichtiges Instrument und hilft uns, die unbebauten Bauland-Grundstücke zu aktivieren. Die Anzahl der Rückmeldungen ist bisher sehr positiv, ein Infoabend wird die notwendigen Impulse setzen und uns bei der Umsetzung helfen.“

Ing. Thomas Speigner, Bürgermeister der Marktgemeinde Spillern

und Spillern noch bevor, da sich bisher keine konkreten Projekte aus der Einführung des aktiven Flächenmanagements ergeben haben. Auch dafür entwickelte sich im Laufe der Einführung der Flächenmanagement-Datenbank entsprechendes Bewusstsein bei den Beteiligten der Pilotgemeinden, sodass man dort auch die nächsten Umsetzungsschritte fachlich und argumentativ gut meistern können wird.



Niemand sollte sich durch die aktive Arbeit an Innenentwicklung belästigt oder in seinen Freiheiten eingeschränkt fühlen – daher gilt es, alle beteiligten Ebenen dazu zu ermuntern, die Vorteile und Notwendigkeit dieser Art der Ortsentwicklung kennenzulernen und an deren Umsetzung möglichst aktiv

beizutragen. Dabei sollte jede Gemeinde einen individuellen Zugang zur Aktivierung der EigentümerInnen bzw. der übrigen Bevölkerung finden – sei es persönlich, schriftlich, durch öffentliche Veranstaltungen oder in kombinierten Formen der Kommunikation. Ebenso individuell wird sich die langfristige Verankerung des aktiven Flächenmanagements in der Verwaltung gestalten. Nur der Grundsatz sollte für alle gleich sein: „Innen- vor Außenentwicklung durch aktives Flächenmanagement“!



„Als Mitarbeiterin im Bürgerservice der Marktgemeinde Spillern kann ich die Flächenmanagement-Datenbank sehr positiv beurteilen. Nicht nur, dass es nun eine vollständige Erfassung aller Baulücken bzw. Leerstände vom gesamten Gemeindegebiet gibt, wir bekommen auch einen Überblick über Wünsche sowie Anregungen seitens der BesitzerInnen dieser Liegenschaften. Außerdem habe ich den Eindruck, dass diese Umfrage seitens der EigentümerInnen durchwegs positiv gesehen wurde.“

Christina Trojan, Bauamt Marktgemeinde Spillern

Innenentwicklung im städtischen Raum:

Vorbereitungen und Erfahrungen aus Mistelbach.



Zentrumsnahe Siedlungsräume sind in niederösterreichischen Klein- und Mittelstädten mitunter durch gewachsene landwirtschaftliche Strukturen geprägt. Diese sind nicht selten mit geringen Dichten bebaut und weisen wenig städtischen Charakter auf. Eine intensive Wohnnutzung oder betriebliche Nutzung wird durch die bestehenden Bebauungsvorschriften erschwert, obwohl die landwirtschaftliche Nutzung in diesen Gebieten kaum mehr eine Rolle spielt. Durch eine gezielte Innenentwicklung können brachliegende Potentiale genutzt und die zentrumsnahen Zonen neu belebt werden.



Foto: Reinhard Srb

Nachverdichtungen haben den Vorteil, dass Flächen in idealer Lage genutzt werden können, ohne zusätzliche Infrastruktur schaffen zu müssen. Gleichzeitig wird eine Erweiterung des Siedlungsgebiets nach außen hintangehalten und die zusätzliche Versiegelung von Flächen vermieden. Durch zentrumsnahe Innenentwicklung besteht darüber hinaus die Möglichkeit, zu einer Stärkung der zentralen Bereiche einer Stadt beizutragen. All dies ist auch im Sinne des NÖ Raumordnungsgesetzes (ROG) 2014, wo bereits in den besonderen Leitzielen für die örtliche Raumplanung (§1 Abs.3) „anstreben einer möglichst flächen-

sparenden verdichteten Siedlungsstruktur“ sowie die „Sicherung und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne als funktionaler Mittelpunkt der Siedlungseinheiten“ festgelegt sind.

Pilotgemeinde mit ambitionierten Zielen. Im Zuge der regionalen Leitplanung wurde im östlichen Weinviertel für dieses Thema sensibilisiert und auf die Möglichkeiten bzw. Chancen hingewiesen. Als Pilotgemeinde hat sich die Stadtgemeinde Mistelbach angeboten. Dort gibt es schon länger Bestrebungen, den Bereich nördlich des Stadtzentrums mittels Nachverdichtung

neu zu beleben und den Stadtkern damit insgesamt städtischer zu gestalten. Die Gemeinde ist zudem Teil des Pilotprojekts „Flächenmanagement-Datenbank“ des Landes Niederösterreich, wodurch sich eine umfassende Betrachtung der Thematik ergibt.

Die Stadtgemeinde Mistelbach hat sich für ihre Innenentwicklungsprojekte unter anderem zum Ziel gesetzt:

- Nachverdichtungen gegenüber Neuwidmungen vorrangig behandeln
- die Randbereiche des Stadtzentrums stärken
- die Anzahl der Wohneinheiten in den betroffenen Bereichen steigern
- die bestehende Infrastruktur dadurch intensiver nutzen können
- neue Möglichkeiten für betriebliche Nutzungen schaffen

Zur Erreichung dieser Ziele wurde im ersten Schritt ein 5,9 ha großer Bereich ausgewählt, dessen Innenentwicklungspotential näher aufgearbeitet und dargestellt wird und damit exemplarisch für weitere Nachverdichtungen in Mistelbach sowie Gemeinden bzw. Städten mit ähnlichen Situationen genutzt werden kann.

sehr viel konsequenter und durchgängiger anzutreffen. Dadurch entstehen geschlossene Baublöcke mit städtischem Charakter. Im Projektgebiet sind zwar ähnliche Bauvorschriften wirksam, durch die ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücke konnte dieser städtische Eindruck hingegen noch nicht entstehen.

Eine detaillierte Standortanalyse zeigt, dass innerhalb des 5,9 ha großen Projektgebiets 97 Grundstücke liegen. 82 davon sind bebaut, 15 sind derzeit unbebaut. Insgesamt sind 2,2 ha, das sind 37 % der Gesamtfläche, bebaut. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 615 m² und die durchschnittliche Gebäudefläche 230 m². Derzeit sind 100 Personen im Projektgebiet mit Haupt- und Nebenwohnsitzen in 35 Haushalten gemeldet. Dies entspricht einer EinwohnerInnen-dichte von 17 EW/ha und einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,9 Personen. Verglichen mit städtischen Wohndichten ist dies ein sehr geringer Wert.

Viele der Gebäude im Bestand wurden bereits vor 1945 erbaut. Einige wenige Gebäude stammen aus der Zeit zwischen



Vor allem im städtischen Raum lässt sich gezielte Innenentwicklung mit Maßnahmen zur Bewusstseinsbildung unterstützen.

Stadtgebiet mit Potential. Das Projektgebiet befindet sich nördlich des Hauptplatzes und ist als Bauland-Kerngebiet bzw. Bauland-Agrargebiet gewidmet. Der Bebauungsplan gibt im südlichen Bereich eine Bebauungsdichte von 60 % mit Bauklasse II bzw. III vor. Im nördlichen Bereich des Projektgebiets ist derzeit eine Bebauungsdichte von 40 % und Bauklasse I bzw. II vorgesehen. Die Bebauungsstruktur des Projektgebiets wirkt im Vergleich zu den angrenzenden Bereichen unstrukturiert. Die geschlossene Bauweise ist im Umfeld des Projektgebiets

1945 und 1970 bzw. zwischen 1970 und 1990. Seit 1990 gibt es nur wenige Bautätigkeiten. Etwa die Hälfte der Gebäude im Projektgebiet ist derzeit unbewohnt. Aufgrund der recht alten Bausubstanz ergibt sich zudem ein tendenziell schlechterer Bauzustand. Insbesondere die Hintausbereiche und Wirtschaftsgebäude, die kaum mehr genutzt werden, sind in einem schlechten Zustand, da nur noch zwei landwirtschaftliche Betriebe im Haupterwerb und drei im Nebenerwerb bestehen.

Thema „Flächensparen“ – Planungsstrategie als „Ortskern-Schrittmacher“



Fotos: Reinhard Srb

Analyse mit Ausblick. Von diesem Status Quo ausgehend, wurden für die Potentialanalyse folgende Annahmen getroffen, um näherungsweise die Auswirkungen von Nachverdichtungsmaßnahmen auf Infrastruktur und öffentlichen Raum abschätzen zu können:

- In Niederösterreich gibt es pro Haushalt durchschnittlich 1,47 Pkw¹ und 2,1 Fahrräder².
- Der durchschnittliche Wasserverbrauch pro Person und Tag in Österreich liegt bei 135 l³.
- Der theoretische Energieverbrauch für einen 4-Personen Haushalt liegt bei 82 kWh pro Tag⁴.

Unter diesen Voraussetzungen wurden verschiedene Szenarien sowohl für die Vollvariante, als auch für Teilvarianten durchgerechnet und aufbereitet, um aufzuzeigen, wie Nachverdichtungsmaßnahmen im betroffenen Planungsgebiet der Stadtgemeinde Mistelbach wirken könnten.

1) http://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root_raumordnung/gemeinde/oertliche_raumordnung/veranstaltungen/westhauser_alltagsradverkehr_2006.pdf
 2) http://www.bmvit.gv.at/service/publikationen/verkehr/fuss_radverkehr/ritz.html
 3) <http://www.bmlfuw.gv.at/wasser/nutzung-wasser/Trinkwasser.html>
 4) beinhaltet: Auto, Heizung, Warmwasser, Mobilität, Strom; <http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/energieplanung/pdf/energiebericht2011.pdf>

Szenarien mit Perspektiven.

- Bereits die Variante zur **Nachverdichtung im Bestand** zeigt das große Potential des Planungsgebiets. Die Nutzung von Baulücken, brachliegenden Flächen und teilweise Erweiterung von bestehenden Gebäuden könnte die Zahl der Wohneinheiten von 35 auf bis zu 250 erhöhen. Die EinwohnerInnenzahl könnte durch diese Maßnahme auf fast 600 erhöht werden, was einer Dichte von 100 EW/ha entspricht. Die von der Stadtgemeinde Mistelbach angestrebte EinwohnerInnen-dichte von 80 EW/ha wird damit bereits deutlich übertroffen.
- Eine Stufe weiter geht die **Maximalvariante**. Sie geht von einer **kompletten Neubebauung** des Gebiets unter überarbeiteten Bebauungsvorschriften aus, die bis zu Bauklasse III und 60% Bebauungsdichte zulassen. Unter diesen Voraussetzungen könnte das Gebiet über 450 Wohneinheiten fassen und für mehr als 1 000 EinwohnerInnen Platz bieten. Dieses Szenario ist weder wünschenswert noch realistisch, zeigt aber deutlich, wie viel Potential in innerstädtischen Bereichen tatsächlich brach liegt. Bei einer Umsetzung wäre für viele Jahre die Versorgung der Gemeinde gesichert und es könnten Neuwidmungen außerhalb des Stadtzentrums fast komplett hintangehalten werden.

Abb.: Szenarien zur Innenentwicklung



Status Quo

17 EW/ha
 35 Wohneinheiten
 100 EinwohnerInnen
 2 MWh Energieverbrauch

Innenentwicklung im Bestand

100 EW/ha
 250 Wohneinheiten
 600 EinwohnerInnen
 12 MWh Energieverbrauch

Reihenhausvariante

88 EW/ha
 220 Wohneinheiten
 500 EinwohnerInnen
 11 MWh Energieverbrauch

Maximalvariante

180 EW/ha
 450 Wohneinheiten
 1.000 EinwohnerInnen
 22 MWh Energieverbrauch



● Ein realistischeres Szenario bietet hingegen die **Reihenhausvariante**. Auch hier wird von einer kompletten Neubebauung des Gebiets ausgegangen, wobei Reihenhäuser in Blockrandbebauung und mit großzügigen Gärten als Möglichkeit aufgezeigt werden. Diese Variante könnte auf dem knapp 6 ha großen Projektgebiet über 200 Wohneinheiten für ca. 500 EinwohnerInnen schaffen und erfüllt die Vorgabe der 80 EW/ha. Für die Erhaltung und Weiterentwicklung des städtischen Charakters bedarf es bei jeglicher Bebauung großer Sensibilität und einer hohen Gestaltungsqualität.

Generell ist eine Vollvariante eher unwahrscheinlich, da eine Verfügbarkeit aller Grundstücke durch die aufgesplitteten Eigentumsverhältnisse nicht realistisch ist. Doch auch bei der Umsetzung von Teilvarianten – dabei werden nur bestimmte Bereiche des Projektgebiets, die kurz- bzw. mittelfristig verfügbar sind, der Nachverdichtung zugeführt – ergibt sich ein ähnliches Bild. Bereits durch die Nachverdichtung kleinerer Teilbereiche kann eine wesentliche Steigerung der EinwohnerInnenichte erzielt und die Zielsetzung der Stadtgemeinde Mistelbach erreicht werden.

Planungsfaktor mit breiter Wirkung. Wie bereits angesprochen, wurden auch infrastrukturelle Auswirkungen in die Berechnungen miteinbezogen. Diese zeigen, dass insbesondere das Thema Mobilität bei der Innenentwicklung Beachtung finden muss. Mit den oben angeführten Berechnungsgrundlagen befinden sich derzeit im gesamten Planungsgebiet ca. 50 Autos und 80 Fahrräder. Bei einer Nachverdichtung im Bestand müsste mit der siebenfachen Menge gerechnet werden, die Maximalvariante

würde die zwölffache Menge an Pkw und Fahrrädern bringen. Doch selbst bei der Reihenhausvariante mit etwa 80 EW/ha muss mit einer sechsmal so großen Anzahl an Fahrzeugen wie im derzeitigen Bestand gerechnet werden. Es ist daher anzuraten, Maßnahmen zur Nachverdichtung mit Maßnahmen im Bereich aktiver Mobilität zu koppeln. Durch die zentrale Lage – mit guter Erreichbarkeit des Stadtzentrums und öffentlicher Verkehrsmittel – könnte damit der Motorisierungsgrad geringer gehalten werden.

Auch auf die leitungsgebundene Infrastruktur hat eine gezielte Innenentwicklung Auswirkungen. Nachverdichtungsgebiete sind zwar bereits infrastrukturell erschlossen, es muss allerdings abgeklärt werden, ob diese für die neuen Herausforderungen auch groß genug dimensioniert sind. Bei der derzeitigen Situation von 100

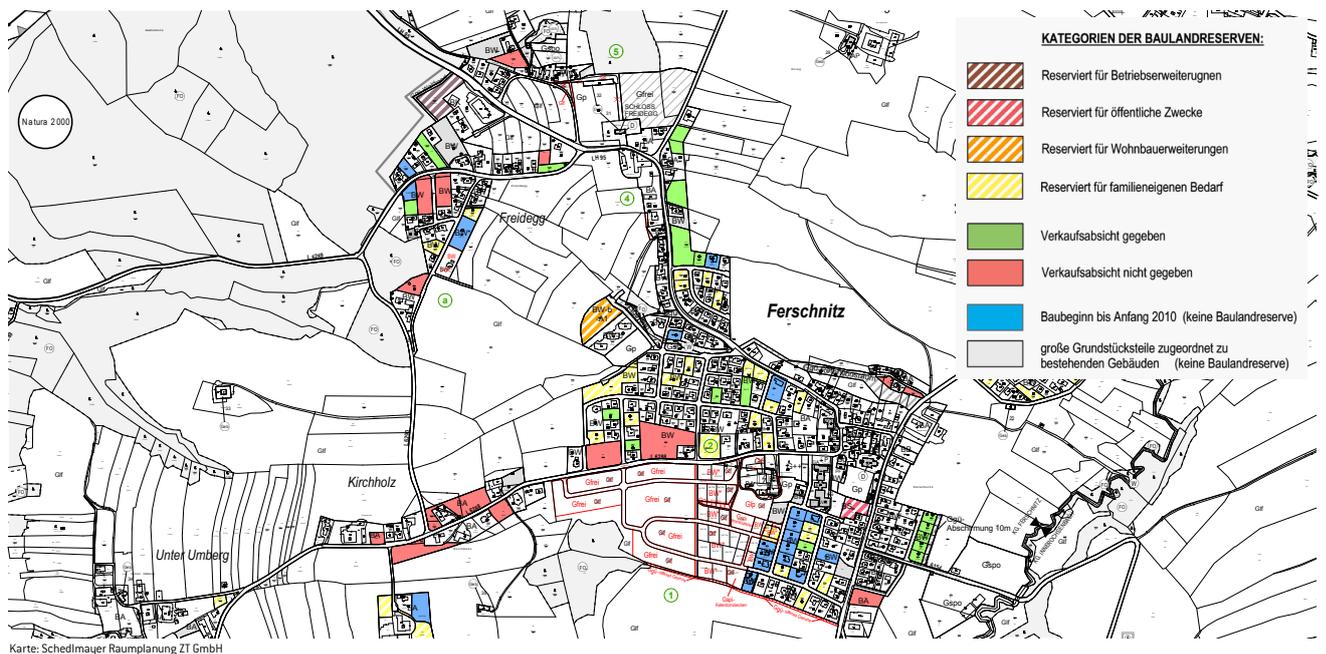
EinwohnerInnen kann von einem täglichen Wasserverbrauch von 14 m³ und von einem täglichen Gesamtenergieverbrauch von 2 MWh ausgegangen werden. Je nach Variante kann sich dieser Bedarf verzehnfachen. Eine reine Betrachtung der Bebauung und Bebauungsbestimmungen ist daher zu kurz gegriffen. Für eine erfolgreiche Innenentwicklung müssen vielmehr im Rahmen einer ganzheitlichen Betrachtung alle relevanten Rahmenbedingungen untersucht und überprüft werden.

Teil der ganzheitlichen Betrachtung ist auch die Einbindung der Bevölkerung: Mistelbach startet im Herbst 2016 eine Wanderausstellung, die sowohl über die Ergebnisse der Studie berichtet, als auch über Innenentwicklung und individuelle Möglichkeiten informiert. Den BürgerInnen wird damit die Möglichkeit gegeben, sich erstmals mit dem Thema zu beschäftigen, um sich in weiterer Folge aktiv in den Planungsprozess einzubringen.



Qualitative Baulandbilanz: Flächenmanagement aus Sicht der örtlichen Raumordnung.

Die Instrumente zur Baulandmobilisierung, die das NÖ Raumordnungsgesetz den Gemeinden in die Hände legt, sind überschaubar. Entsprechend überschaubar ist auch der Erfolg der Gemeinden trotz harter Bemühungen, alte Baulandreserven und Leerstände dem Immobilienmarkt und einer widmungsgemäßen Nutzung zuzuführen. Baulandmobilisierungsverträge greifen nur bei Neuwidmungen, Fristwidmungen zeigen kaum Wirkung.



Die Folge ist ein hoher Baulandüberhang aus der Vergangenheit in siedlungsstrukturell zumeist günstigen – weil zentralen – Lagen. Seine Verfügbarkeit ist meist unbekannt oder nicht gegeben. Nähere Umstände über die Baulandreserven sind bislang nur wenig erfasst. Der Wunsch der Bevölkerung nach dem eigenen Haus mit Garten bleibt jedoch gleich oder wächst. Der Druck auf die EntscheidungsträgerInnen in den Gemeinden steigt und in Folge auch der Druck auf das Grünland am Ortsrand. Die Ortschaft wächst nach außen, gleichzeitig leeren sich aber die Ortskerne. Damit verbunden sind neben dem hohen Bodenverbrauch unweigerlich hohe Kosten für die Errichtung neuer Infrastruktur und

der Umstand, dass sich niemand in einer Ortschaft mit einem halb leerstehenden, verwahrlosten und absterbenden Ortskern wohlfühlt. Dennoch müssen auch da die Kosten für Erhaltung und Wartung der bestehenden Infrastruktur geleistet werden.

Von der quantitativen zur qualitativen Betrachtung.

Um hier gegenzusteuern, ist eigenständiges, kreatives Handeln der Gemeinden von Nöten, sich auf die eigenen Stärken zu besinnen, die Hemdsärmel hochzukrempeln und selbst anzupacken. Es gilt, sich genaues Wissen über die Baulandreserven anzueignen und den „Raum“ – also den eigenen Lebensraum – zu beobachten, um

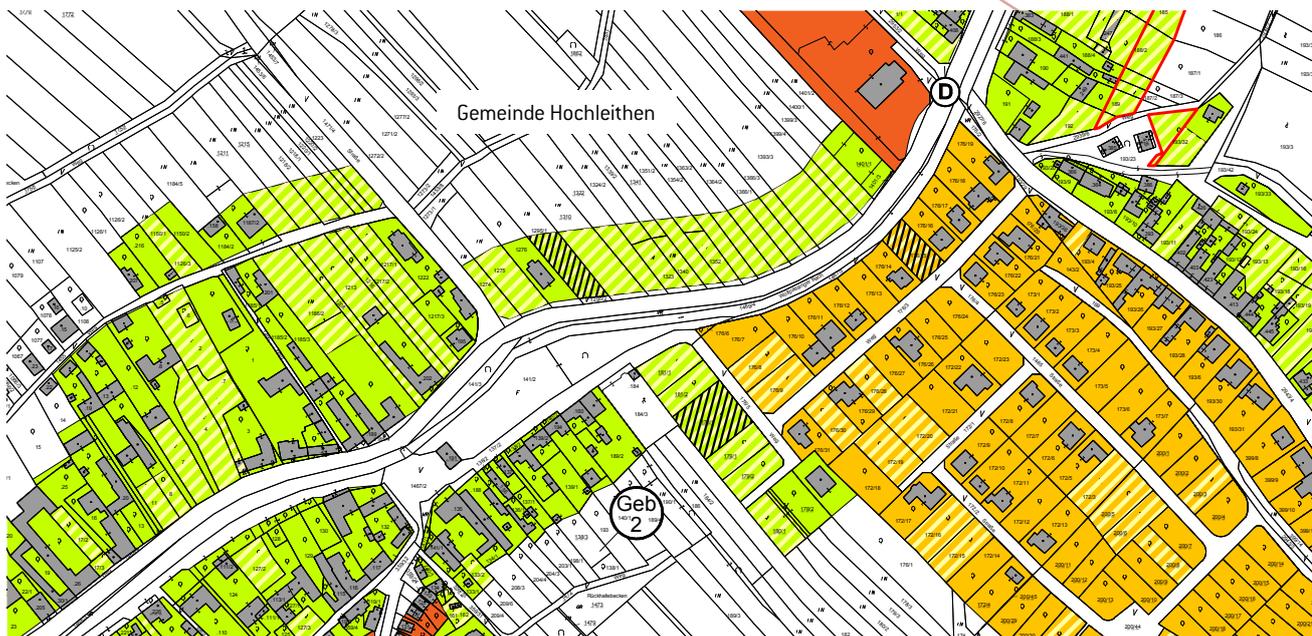


Foto: www.shutterstock.com

Freies Bauland gilt es sinnvoll und maßvoll zu verwenden!

zielgerichtet agieren zu können. Ein wesentlicher Schlüssel zu diesem Wissen und demnach zu einer erfolgreichen Bodenpolitik ist die qualitative Baulandbilanz. Ergänzend zur tabellarischen quantitativen Baulandbilanz, die von den Gemeinden bislang bei Umwidmungsverfahren erstellt wird, rücken für die Mobilisierung nunmehr die Einschätzung, Bewertung und schließlich die Dokumentation der Qualität von Baulandreserven in den Vordergrund.

- Nutzungskategorie: Geschäft, Wohnen, Büro, Gewerbe, Lager
- Nutzungsbarrieren (zu hoher Kauf- oder Mietpreis, Sanierungsbedarf, Erschließung, Erbstreit, ...)
- Umnutzungspotential; Abbruch von Objekten und effizientere Neubebauung
- **Wohnbaubestand im Grünland** (erhaltenswerte Gebäude im Grünland, land- und forstwirtschaftliche Wohngebäude)



Karte: Raumplanung | Stadtplanung DI Barbara Fleischmann

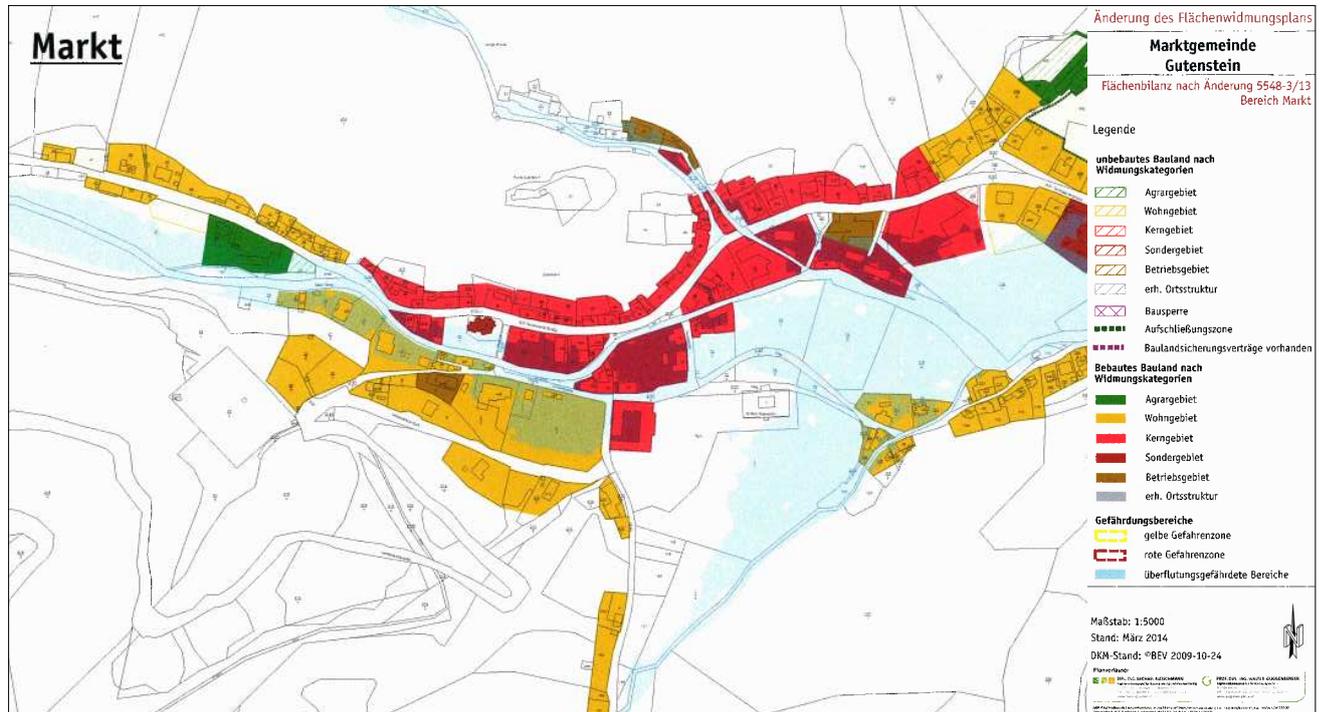
Von der Betrachtung zur Kategorisierung. Sinnvolle Inhalte der qualitativen Baulandbilanz sind demnach unter anderem

- **bebautes Bauland unterschiedlicher Kategorien:** Bauland-Kerngebiet (BK), Bauland-Wohngebiet (BW), Bauland-Agrargebiet (BA), Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur (BO), Bauland-Industriegebiet (BI), Bauland-Betriebsgebiet (BB), Bauland-Sondergebiet-diverser Funktionsbezeichnungen (BS-) – dabei können Bereiche mit Verdichtungspotential extra herausgehoben werden
- **bebautes Bauland mit leer stehenden Gebäuden**
 - Beschreibung des Baualters, des Bauzustandes und der Größe

● **unbebautes Bauland,** Baulandreserven sind differenziert darzustellen:

- Aufschließungszone
- Flächen im Gemeindeeigentum
- vertragliche Sicherung der Verfügbarkeit mit Datum der Widmung
- Fristwidmung mit Datum der Widmung
- Verkaufsabsichten, wenn möglich in Jahren
- Bebauungsabsichten, wenn möglich in Jahren
- Flächen mit erteilter Baubewilligung
- Flächen, die sich für eine Bebauung aufgrund von bestehenden

Thema „Flächensparen“ – Planungsstrategie als „Ortskern-Schrittmacher“



Karte: Arbeitsgemeinschaft Raumplanung [DI Michael Fleischmann, Prof. DI Walter Guggenberger]

Gefährdungen nicht eignen; sinnvoll ist, die Überlagerung mit Gefährdungsbereichen (Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinerverbauung, Hochwasserabflussbereichs) darzustellen – unbefristete Bausperren, die aufgrund von Gefährdungen erlassen wurden

– Flächen, die aufgrund örtlicher Gegebenheiten von der Bevölkerung als nicht attraktiv wahrgenommen und daher nicht angenommen werden (Schattenlagen, unter Hochspannungsleitungen, ungünstiger Flächenzuschnitt, ungünstige topografische Eigenschaften)

Von der Kategorisierung zur Strategie. Sind der Gemeinde Details zu den jeweiligen Baulandreserven bekannt,

- werden Handlungserfordernisse des Gemeinderats wie etwa das Verhängen von Bausperren bei Gefährdungen erkennbar
- lassen sich Rückwidmungen fachlich besser begründen
- können weitere Maßnahmen wie die Verbesserung der Bau- platzqualität geplant und umgesetzt werden
- kann der Bedarf für Baulandneuwidmungen besser dargestellt werden

Von der Baulandbilanz zum Flächenmanagement. Die qualitative Baulandbilanz ist an den jeweiligen Bedarf und die örtlichen Gegebenheiten der Gemeinde anzupassen. Die Darstellung kann sich je nach den Bedürfnissen und Wertigkeiten der Gemeinde unterscheiden. Die oben angeführten Kategorien stellen dazu bloß eine Auswahl dar und

können je nach Bedarf gewählt und/oder ergänzt werden. Entscheidend für den Nutzen ist die laufende Aktualisierung der Inhalte der Bilanz. Spätestens hier empfiehlt sich die Überlegung, die NÖ Flächenmanagement-Datenbank anzuwenden. Mit Hilfe dieses Planungs-Tools, das den niederösterreichischen Gemeinden kostenlos zur Verfügung steht,

- kann sich die Gemeinde gewissermaßen als Liegenschafts- und Immobilienmanager einsetzen, ohne Objekte oder Grundstücke erwerben zu müssen
- wird Bauwilligen eine Informationsplattform geboten
- können Nachverdichtungen überlegt werden und dazu Bauträger, PlanerInnen sowie Grund- und LiegenschaftseigentümerInnen an einen Tisch gebracht werden
- können Nutzungspotentiale, Finanzierungs- und Verdienstmöglichkeiten aufgezeigt bzw. erörtert und Fördermöglichkeiten ausgelotet werden
- können für Leerstände sinnvolle Nachnutzungen überlegt oder Leerstandszeiten mit Sonderprojekten wie Pop-up-Nutzungen überbrückt werden
- können gezielt Kaufverhandlungen mit GrundeigentümerInnen durchgeführt bzw. Kauf- oder Mietverhandlungen zwischen Grund- und LiegenschaftseigentümerInnen und Interessierten organisiert werden

Damit wird klar: Örtliche Raumordnung ist mehr als Baulandwidmung, denn aktives Flächensparen erweitert den Handlungsspielraum für die Ortsentwicklung beträchtlich!

Auch Thema einer ÖREK-Partnerschaft:

Flächensparen und Flächenmanagement.

Unter Federführung der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) wird in einer neuen ÖREK-Partnerschaft¹ ein Positionspapier zum Thema Flächensparen erarbeitet.



Foto: www.shutterstock.com

Konkreter Anlass ist einerseits die in allen Bundesländern aktuelle Problematik der bestehenden Baulandreserven, die es mit dem tatsächlichen Bedarf an immer neuem Bauland in Relation zu setzen gilt, sowie andererseits der Flächenverlust für die Landwirtschaft sowie den Natur- und Erholungsraum.

Genug Reserven vorhanden. Alleine Niederösterreich verfügt über ausreichend Baulandreserven, um das prognostizierte Bevölkerungswachstum der kommenden 35 Jahre abzudecken. Ein Großteil davon ist infrastrukturell voll erschlossen und teilt sich auf viele Baulücken innerhalb der Ortsgebiete auf. Diese Flächen stehen jedoch meist nicht zum Verkauf, sondern werden von Privatpersonen für den familiären Eigenbedarf in unbestimmter Zeit „gehortet“.

Wechselwirkung. Daraus entsteht für die Gemeinden ein hoher finanzieller Druck. Das Bauland wurde mit hohen Kosten

infrastrukturell erschlossen. Da diesen Kosten jedoch für unbebaute Bereiche keine Rückflüsse gegenüberstehen, verschärft sich für viele Gemeinden eine sowieso schon angespannte finanzielle Situation noch zusätzlich.

Medaille mit mehreren Seiten. Der steigende Flächenverbrauch durch Baulandwidmungen/-nutzungen ist ein volkswirtschaftliches, ein ökologisches und ein optisches Problem. Aufgrund der oftmals fehlenden Rechts- und Planungsinstrumente sowie der mangelnden Verfügbarkeit von Flächen entstehen Zersiedlungen, Leerstände und von Baulücken dominierte Ortschaften. Auch wenn sich diese Problematik in den Regionen Österreichs – ebenso innerhalb Niederösterreichs – differenziert gestaltet, ist doch die Erforderlichkeit gegeben, sich mit dieser Thematik auf übergeordneter Ebene auseinander zu setzen.

Als gemeinsames Gremium hat sich die ÖREK-Partnerschaft „Flächensparen & Flächenmanagement“ daher zum Ziel gesetzt, gemeinsame Grundsätze zu dieser Thematik zu formulieren, eine intensive fachliche Diskussion zu initiieren und die öffentliche Diskussion anzuregen.

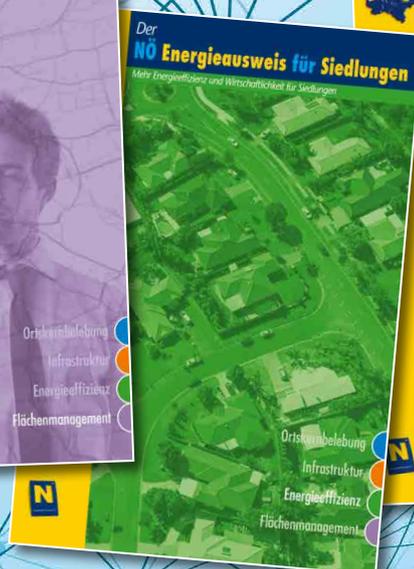
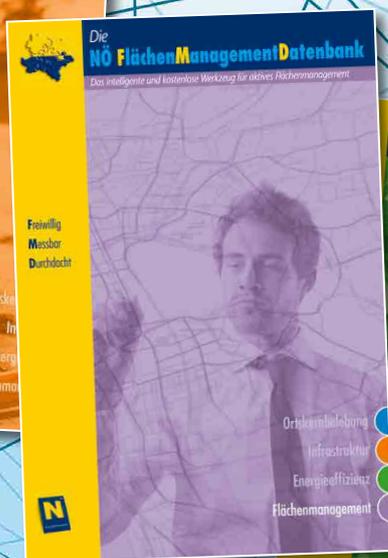
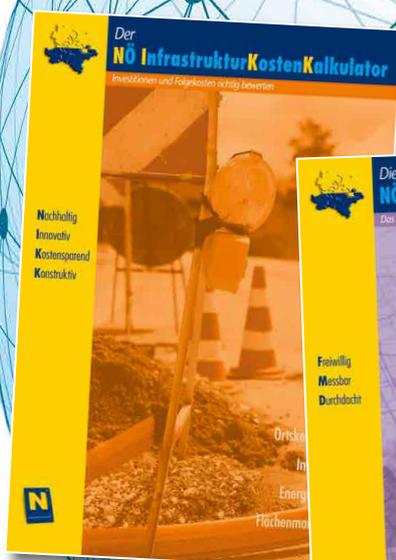
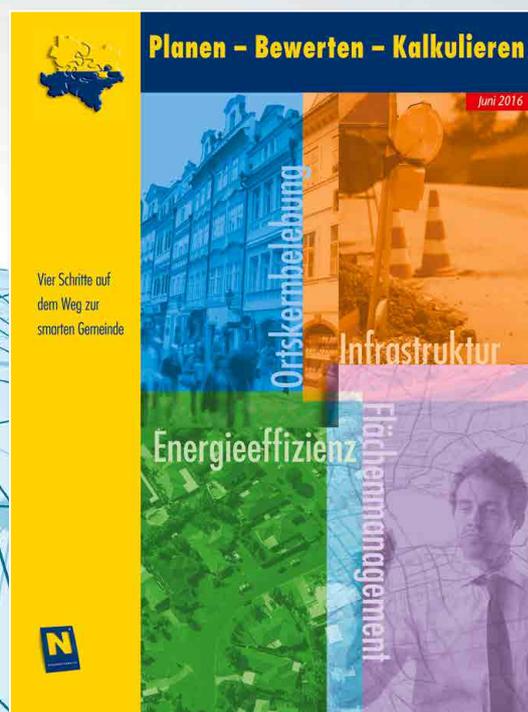
¹ Die Umsetzung des „Österreichischen Raumentwicklungskonzepts 2011“ (ÖREK 2011) erfolgt im Rahmen von „ÖREK-Partnerschaften“. Dabei nehmen ÖROK-Mitglieder sowie weitere relevante Akteure die Umsetzung eines oder mehrerer Aufgabenbereiche in Projektarbeitsgruppen vor. Die Kernanliegen des ÖREK 2011 werden damit Schritt für Schritt bearbeitet.

Infos 4 Schritte auf dem Weg zur smarten Gemeinde:

Ortskernbelebung | Energieeffizienz Infrastruktur | Flächenmanagement

4 Schritte auf dem Weg zur smarten Gemeinde: die Strategie „Innen vor Außen“ sowie die Anwendung von Instrumenten wie dem NÖ Infrastrukturkostenkalkulator, dem Energieausweis für Siedlungen und der NÖ Flächenmanagement-Datenbank.

Folder mit wertvollen Infos zur Anwendung sind über die Redaktion oder über www.raumordnung-noe.at → Infostand → Örtliche Raumordnung erhältlich.



English Summary



Foto: www.shutterstock.com

Area management: Cause and effect in the battle for life in the centres. Since 1883 Lower Austria has been following regulation plans in the fields of construction and spatial planning as well as area zoning and development plans. However, only a few municipalities have used these tools to plan and implement a future-oriented village and town development programmes. There have always been ample reserves of space in the construction plot delineations, for example. This has resulted in a fragmented sprawl of municipalities and thus expensive infrastructure development, on the one hand, and in deserted centres due to inefficient use of available infrastructure, on the other. In addition to legal control mechanisms, planning tools have been made available to municipalities, providing them with new options for an active land use management.

Multiple aspects and multiple effects: Saving space in Bavaria. Competition between the various land use options is growing – particularly in Bavarian growth regions that already have a relatively high proportion of settlement and traffic areas. However, land consumption is also high beyond the growth regions, often driven by the competition between cities and municipalities over inhabitants and trade. Bavaria views the reduction of land consumption as the responsibility of society as a whole. To this end, a number of stakeholders have formed an “alliance to save land”. The database of land use management has also been successfully introduced, showing municipalities where there is potential for development in the centres.

The Lower Austrian land use management database: An instrument for busy centres and smart municipalities. Today, a smart municipal development plan which is sustainable, fit for the future and needs-based has to be rooted in a spatial planning strategy that saves resources and land. The first and most important step is to register and manage unused or under-used properties. The Lower Austrian land use management database helps to register, manage and evaluate potential sites in the centres, such as brownfield land, abandoned properties, empty sites

and minimally used properties in order to avoid impervious surfaces and urban sprawl on the outskirts of towns and villages and to create new opportunities for the centres.

The magnificent four: Experiences of four pilot municipalities with the Lower Austrian land use management database. The four Lower Austrian municipalities of Mistelbach, Gerasdorf bei Wien, Gaweinstal and Spillern were the pilot municipalities which introduced the land use management database, thus exploring new methods to mobilise land use and creating new opportunities in the process.

Urban development near the centres: Preparations and experiences in Mistelbach. The advantage of urban densification is that perfectly located plots can be used without needing to create new infrastructure. At the same time, this approach avoids extending settlement areas towards the outskirts of towns and increasing impervious surfaces. The urban development of areas near the centres also helps to strengthen central areas in towns. In the town of Mistelbach, there have been longstanding plans to revitalise the area north of the town centre through densification, thus making the centre a more urban space. By participating in the pilot project to introduce the Lower Austrian land use management database, Mistelbach will now be able to address the issue in a more comprehensive manner.

Qualitative building plot record: Area management in the context of local spatial planning. The key to a successful land policy is the qualitative building plot record. In addition to the tabular record – which municipalities had to compile for re-zoning processes containing quantitative data – the quality of reserves of building plots now has also to be documented. Useful information for a qualitative building plot record includes built-up areas of various categories, built-up plots with vacant buildings, residential buildings in green spaces or undeveloped plots.

Der eilige Leser

Flächenmanagement: Ursache und Wirkung im Streben nach Leben im Zentrum. Seit 1883 werden in Niederösterreich im Bereich Bau- bzw. Raumordnung Regulierungspläne sowie in der Folge Flächenwidmungs- und Bebauungspläne eingesetzt. Aber nur wenige Gemeinden nutzten solche Instrumente, um eine vorausschauend gelenkte Orts- und Stadtentwicklung planvoll zu betreiben. So wurden seit jeher bei der Baulandabgrenzung großzügige Reserven festgelegt. Dies führte in der Folge zu lückenhaften Ortserweiterungen mit teurer Erschließung einerseits und zu einer Entleerung der Ortskerne mit ineffizient genutzter Infrastruktur andererseits. Aktuell werden neben gesetzlichen Steuerungsinstrumenten auch Planungstools angeboten, die der Gemeinde Handlungsoptionen für ein aktives Flächenmanagement eröffnen.

Vielseitige Aspekte und vielfache Wirkung: Flächensparen in Bayern. Die Konkurrenz verschiedener Flächennutzungen wird größer – insbesondere in Bayerns Wachstumsräumen, die ohnehin schon einen relativ hohen Anteil an Siedlungs- und Verkehrsflächen haben. Aber auch abseits der Wachstumsräume ist ein hoher Flächenverbrauch – oftmals forciert durch die Konkurrenz der Städte und Gemeinden um EinwohnerInnen und Gewerbe – zu erkennen. Bayern sieht die Reduzierung des Flächenverbrauchs als gesamtgesellschaftliche Aufgabe. So vernetzt einerseits das „Bündnis zum Flächensparen“ zahlreiche Akteure. Andererseits zeigt die erfolgreich eingesetzte Flächenmanagement-Datenbank den Gemeinden Potentiale zur Innenentwicklung auf.

Die NÖ Flächenmanagement-Datenbank: Instrument für belebte Zentren und „smarte“ Gemeinden. Eine ressourcen- und damit auch flächensparende Raumordnung ist aktuell ein wesentliches Gebot der Stunde für eine „smarte“ – nachhaltige, zukunftsfähige, bedarfsgerechte – Gemeindeentwicklung. Ein wesentlicher erster Schritt dabei ist die Erfassung und Verwaltung von ungenutzten bzw. untergenutzten Immobilien. Mit der NÖ Flächenmanagement-Datenbank können innerörtliche Potentiale wie Brachflächen, Leerstände, Baulücken und geringfügig genutzte Grundstücke erfasst, verwaltet und bilanziert werden, um Flächenversiegelung und Zersiedlung an den Ortsrändern einzudämmen und leeren Zentren neue Perspektiven zu geben.

Die glorreichen Vier: Erfahrungen von vier Pilotgemeinden mit der NÖ Flächenmanagement-Datenbank. Die vier niederösterreichischen Gemeinden Mistelbach, Gerasdorf bei Wien, Gaweinstal und Spillern haben als Pilotgemeinden bei der Einführung der Flächenmanagement-

Datenbank fungiert, sich im Zuge dessen auf bisher ungewohnte Wege der Baulandmobilisierung eingelassen und so manche neue Perspektive gewonnen.

Innenentwicklung im städtischen Raum: Vorbereitungen und Erfahrungen aus Mistelbach. Nachverdichtungen haben den Vorteil, dass Flächen in idealer Lage genutzt werden können, ohne zusätzliche Infrastruktur schaffen zu müssen. Gleichzeitig wird eine Erweiterung des Siedlungsgebiets nach außen hintangehalten und zusätzliche Versiegelung von Flächen vermieden. Durch zentrumsnahe Innenentwicklung besteht darüber hinaus die Möglichkeit, zu einer Stärkung der zentralen Bereiche einer Stadt beizutragen. In der Stadtgemeinde Mistelbach gibt es schon länger Bestrebungen, den Bereich nördlich des Stadtzentrums mittels Nachverdichtung neu zu beleben und den Stadtkern damit insgesamt städtischer zu gestalten. Als Pilotgemeinde zur Einführung der NÖ Flächenmanagement-Datenbank ergibt sich eine umfassende Betrachtung der Thematik.

Qualitative Baulandbilanz: Flächenmanagement aus Sicht der örtlichen Raumordnung. Ein wesentlicher Schlüssel zu einer erfolgreichen Bodenpolitik ist die qualitative Baulandbilanz. Ergänzend zur tabellarischen Baulandbilanz, die von den Gemeinden bislang bei Umwidmungsverfahren erstellt wird, rückt für die Mobilisierung neben der quantitativen Betrachtung nunmehr die Dokumentation der Qualität der Baulandreserven in den Vordergrund. Sinnvolle Inhalte der qualitativen Baulandbilanz sind demnach unter anderem bebautes Bauland unterschiedlicher Kategorien, bebautes Bauland mit leerstehenden Gebäuden, Wohnbaubestand im Grünland oder unbebautes Bauland.



P.b.b.
Zulassungsnummer 07Z037287M
Amt der NÖ Landesregierung
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1

www.noef.gv.at