

NÖGEMEINDE

FACHJOURNAL FÜR GEMEINDEPOLITIK

SCHWERPUNKT.  BODENSCHUTZ

Wie Gemeinden Boden sparen wollen



BAULANDMOBILISIERUNG

Von der
**Vertragsraumordnung
zum Bodenschutz**

RÜCKWIDMUNGEN

Juristische Aspekte
einer **übergroßen
Baulandreserve**

VRV-Akademie

Kostenloses Info-Webinar

Donnerstag, 22. August 2024

15:00 – 16:00 Uhr

Machen Sie den ersten Schritt zur fundierten Haushaltsführung mit unserem kostenlosen Info-Webinar zur VRV-Akademie.

Lernen Sie von Prof. Dr. Werner Seebacher, einem führenden VRV-Experten und Autor des „Arbeitsbuch VRV“, und Günter Toth, Partner bei BDO Austria, die Struktur und Inhalte unserer vier Webinare kennen. Entdecken Sie effektive Methoden und direkte Vorteile für Ihre Arbeit!

Details und Anmeldung auf
kommunal.at/webinare

Melden Sie sich dort auch direkt für unseren Webinar-Newsletter an, um keine Termine zu verpassen!

SCHWERPUNKT. BODENSCHUTZ



© Jünger Fälsche - stock.adobe.com

Es wird an den Gemeinden liegen, sparsam mit Boden umzugehen und trotzdem Möglichkeiten zur Weiterentwicklung zu finden.

- 04 Entwicklung braucht Flächen**
Die Bodensituation in Niederösterreichs Gemeinden
- 08 Wie die Gemeinden Boden sparen wollen**
Der Kommunale Bodenschutzplan
- 10 Die Probleme des Zweieinhalb-Hektar-Ziels**
Experte Arthur Kanonier erklärt, wo die Herausforderungen liegen
- 12 Baulandmobilisierung**
Von der Vertragsraumordnung zum Bodenschutz
- 14 Rückwidmungen**
Juristische Aspekte einer übergroßen Baulandreserve
- 16 Immobilienmarkt**
Positive Anreize statt Strafen
- 18 Mehrgenerationenhäuser**
Heimvorteil: Alle unter einem Dach



- 20 Öffentlicher Grünraum**
Biotopverbund als grüne Lebensader
- 22 Schwammstadt**
Mit Saugkraft gegen Wetterextreme
- 24 Flächenwidmungen**
Photovoltaik im Grünland – eine Abwägungsfrage

POLITIK

- 27 Interview mit Rupert Dworak**
„Wir hatten immer die gleichen Interessen“

AUS ERSTER HAND

ALTOBJEKTE UND LEERSTÄNDE LEISTBAR AKTIVIEREN



Dem Thema BODEN gehen wir in dieser Ausgabe der NÖ Gemeinde auf den Grund: Zunächst mit Zahlen, Daten und Fakten. Denn die Diskussion ist oft schon derart emotionalisiert, dass das mittlerweile den klaren Blick auf die Sachlage verstellt. Dann zeigen wir in diesem Heft anhand des Bodenschutzplanes, den der Österreichische Gemeindeförderung im Entwurf vorgelegt hat, auch Lösungswege auf. Weil wir auch als Gemeinden eines unbedingt wollen: BODEN SPAREN, wo immer das geht.

Allerdings nähert sich die Diskussion beim „Bodensparen“ – wenn man sie über eine stärkere Aktivierung des vielfältigen Leerstandes lösen will – rasch der „Eigentumsfrage“. Eine leerstehende Wohnung gehört jemandem. Ein unbebautes Grundstück hat Besitzer. Eine Industriebrache ist nicht Niemandesland. Und wenn die Eigentümer bei einem Leerstand keine Veranlassung zum Handeln sehen, dann passiert oft jahre- und jahrzehntelang nichts.

Ich glaube daher, dass unsere Anstrengung zur Reduktion des Bodenverbrauches von der Maxime „MOBILISIERUNG von IMMOBILIEN“ geleitet sein muss. Bestandsobjekte umnutzen, Altobjekte abtragen und neu bauen, ganze Ortsteile und Ortskerne verdichten oder gänzlich neu entwickeln ... das sollte uns leiten. Es ist aber auch „idealistisch“. Deswegen müssen wir uns auch die ehrliche Frage stellen, wie das wirtschaftlich und ohne marktverfälschende Förderungen möglich sein wird.

Drei Überlegungen, die ich für eine leistbare Aktivierung von Alt- und Leerständen in Diskussion bringe:

- 1 **Baurichtlinien dem Altbestand anpassen.** Denkmalschutz-, Umwelt-, Brandschutz- und Bautechnikaufgaben sind im Alt- und Ortskernbestand mit vertretbaren Kosten nicht umsetzbar und leistbares Wohnen, Arbeiten oder Wirtschaften sind somit unmöglich.
- 2 **Die Preise für Altobjekte dem Zeitwert anpassen.** Angebot und Nachfrage regeln zwar auch im Altbestand den Preis. Aber das ist zumeist obsolet, weil zunächst schon sehr wenig überhaupt am Markt angeboten wird und dann zumeist so teuer, dass sich ein Aus- oder Umbau nie rechnet. Zumal für Aus- und Umbauer in Ortsinnenbereichen mit Statik, Anrainernwünschen usw. meist auch noch zusätzliche Schwierigkeiten zukommen.
- 3 **Nutzungsverantwortung fürs Eigentum übernehmen.** Liegenschaften so zu nutzen, wie das in der Widmung vorgesehen ist, sollte nicht nur als „Möglichkeit“ und indirekt als „Absicherung“ am Bankkonto betrachtet werden. Leerstand darf auf Dauer nicht profitabler sein als eine aktive Nutzung.

Ich wünsche Dir eine spannende Lektüre unserer Zeitung – vielleicht auch dort, wo Du Deinen Urlaub in diesen Wochen verbringst.

BGM. DIPL.-ING. JOHANNES PRESSL, PRÄSIDENT

SCHWERPUNKT. BODENSCHUTZ

Entwicklung braucht Flächen

Bund, Land und Gemeinden werden immer wieder wegen des Verbrauchs an Böden kritisiert. Wie sieht die Situation in Niederösterreich aber tatsächlich aus?

✎ VON HELMUT REINDL

Niederösterreich ist mit 19.180 km² bekanntlich das größte österreichische Bundesland. 11.616 km² bzw. über 60 Prozent davon sind als Dauersiedlungsraum anzusehen.

In den letzten 50 Jahren war Niederösterreich durch eine dynamische Entwicklung geprägt. Die Bevölkerung hat um beinahe 20 Prozent zugenommen. Dass daher mehr Flächen für den Wohnbau und für die Wirtschaft benötigt wurden, ist logisch.

Wohnraum für Bevölkerungswachstum

Die Auswirkungen dieser Entwicklungen auf

die Städte und Gemeinden in Niederösterreich waren, sind und werden auch in Zukunft ganz unterschiedlich sein. Allen gemeinsam ist, dass die Bevölkerung als Ganzes mehr Fläche benötigt.

Dieser Mehrbedarf entstände auch dann, wenn die Bevölkerung nicht zunehmen würde: Die gesellschaftliche Entwicklung und der Trend zu mehr Single-Haushalten bringen es mit sich, dass die Zahl der Haushalte auch dann steigen würde, wenn die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner gleichbliebe. Das ist auch als Zeichen wachsenden Wohlstandes zu sehen. Und es wird nicht nur mehr Platz für das



© Jürgen Fäthle - stock.adobe.com

Wohnen benötigt, sondern es braucht auch mehr Flächen für Wirtschaft, Verkehr und Freizeit.

Wachstum geht weiter

Die Bevölkerungsprognose der Raumordnungskonferenz für die Jahre bis 2050 geht für Niederösterreich von einer weiteren Bevölkerungszunahme von + 8,1 Prozent aus. Im Wiener Umland wird die Bevölkerungszahl stark wachsen, am stärksten in den Bezirken Gänserndorf und Bruck an der Leitha mit über + 20 Prozent, gefolgt von den Bezirken Tulln, Korneuburg und Wiener Neustadt

(Stadt). Für die Bezirke des Waldviertels – Horn, Gmünd, Zwettl – werden hingegen Bevölkerungsabnahmen prognostiziert, am stärksten für Waidhofen an der Thaya mit -14 Prozent.

Wien macht sich bemerkbar

Eine relevante Besonderheit Niederösterreichs im Vergleich mit den anderen Bundesländern ist die Lage der Bundeshauptstadt Wien inmitten von Niederösterreich.

Während Wien vor allem wichtige Versorgungsfunktionen für Niederösterreich innehat, übernehmen Teile von Niederösterreich für Wien mit seinen räumlich begrenzten Möglichkeiten eine Vielzahl von Funktionen mit relativ großen Raum- und Flächenansprüchen. Dazu zählen beispielsweise Logistikzentren, Erholungs- und Freizeitfunktionen oder schlicht und einfach Wohnformen, die in Wien keinen Platz mehr finden, wie z.B. Einfamilienhäuser.

Konkrete Zahlen

Die gesamte Flächeninanspruchnahme in Niederösterreich im Jahr 2022 betrug 1.630 km². Das entspricht 8,5 Prozent der Landesfläche und 14 Prozent des Dauersiedlungsraums. Dieser in Anspruch genommene Anteil setzt sich folgendermaßen zusammen:

- Siedlungsflächen innerhalb der Baulandwidmung: 47,0 %
- Siedlungsflächen außerhalb der Baulandwidmung: 10,10 %
- Verkehrsflächen: 34,1 %
- Freizeit- und Erholungsflächen: 5,5 %
- Ver- und Entsorgungsflächen: 3,3 %

Bei den Siedlungen innerhalb der Baulandwidmung dominiert die gemischte bauliche Nutzung (Wohnen und betriebliche Nutzung) mit einem Anteil von 36,8 Prozent an der gesamten Flächeninanspruchnahme, gefolgt von der betrieblichen Nutzung mit 7,4 Prozent und der sonstigen baulichen Nutzung mit 2,8 Prozent.



Info

Das Umweltbundesamt hat im Rahmen der Bodenstrategie und im Auftrag der Raumordnungskonferenz ÖROK ein neues Datenmodell für die Ermittlung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung in Österreich entwickelt.

Als Ergebnisse liegen das Modell sowie wesentlich verbesserte, robuste Daten zur Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke, Freizeit- und Erholungs-, Ver- und Entsorgungszwecke sowie der Versiegelung für das Referenzjahr 2022 („Baseline“) vor.

Diese Arbeiten werden in ein laufendes gesamtstaatliches Monitoring übergeführt, welches im Rahmen der ÖROK abgestimmt und vom Umweltbundesamt im Auftrag der ÖROK berechnet wird. Die bestehende Flächeninanspruchnahme und Versiegelung wie auch zukünftig deren Entwicklung werden damit in einer bisher nicht verfügbaren Genauigkeit erhoben.

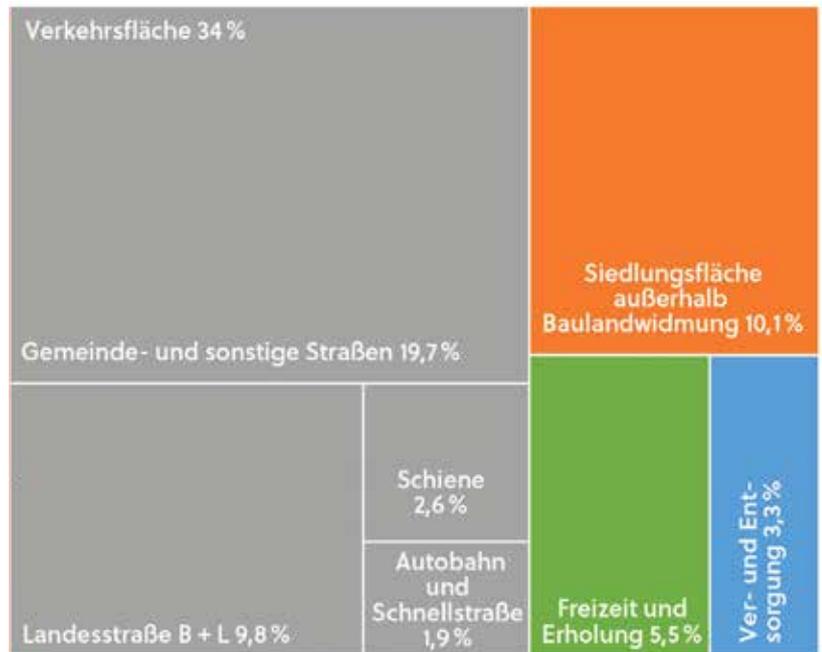


Bei den Verkehrsflächen nehmen die Gemeinde- und sonstigen Straßen mit 19,7 Prozent den größten Anteil ein, gefolgt von den Landesstraßen B + L mit 9,8 Prozent, den Schienen mit 2,6 Prozent sowie Autobahnen und Schnellstraßen mit 1,9 Prozent. Diese Kennzahlen verdeutlichen die Herausforderungen einer historisch gewachsenen Siedlungsstruktur vor allem im Hinblick auf das weitverzweigte Gemeindestraßennetz, welches der Erschließung dient. Die hochrangige Verkehrsinfrastruktur spielt – in Bezug auf die Flächeninanspruchnahme – eine eher untergeordnete Rolle.

Der Anteil der Verkehrsflächen an der gesamten Flächeninanspruchnahme variiert in Niederösterreich zwischen 23,2 und 44,6 Prozent, den niedrigsten Anteil weist der Bezirk Mödling auf, den höchsten Anteil der Bezirk Horn.

Versiegelung

Eine wichtige Teilmenge der Flächeninanspruchnahme ist die Versiegelung, also die



👉 Die gesellschaftliche Entwicklung und der Trend zu mehr Single-Haushalten bringen es mit sich, dass die **Zahl der Haushalte auch dann steigen würde, wenn die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner gleichbliebe.**



DEFINITIONEN

Bodeninanspruchnahme ist nicht gleich Bodenversiegelung

Bei den Diskussionen über das Thema Boden schwirren immer wieder unterschiedliche Begriffe herum. Was bedeuten also Bodenversiegelung, Bodenverbrauch und Bodeninanspruchnahme?

Was ist Versiegelung?

Als Versiegelung versteht man die wasserundurchlässige Abdeckung durch Straßen oder Gebäude. Die Begriffe „Bodenversiegelung“, „Flächenversiegelung“ und „Versiegelung“ können dabei als Synonyme betrachtet werden. Bodenversiegelung ist nur ein Aspekt von Flächeninanspruchnahme.

Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke, aber auch für andere intensive Nutzungsformen wie z.B. Kraftwerksanlagen, Deponien, Abbauflächen, Freizeit- und Erholungszwecke. Damit stehen die Flächen für die land- und forstwirtschaftliche Produktion und als natürlicher Lebensraum nicht mehr zur Verfügung.

„Bodeninanspruchnahme“ benutzt. Die Flächeninanspruchnahme kann versiegelte, teilweise versiegelte und auch nicht versiegelte Flächen enthalten (z. B. Gärten, Parkanlagen, Sportplätze, Grünstreifen an Straßen etc.). Hausgärten bzw. Gartenflächen zählen zur Flächeninanspruchnahme, sofern dort keine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet. Als versiegelt gilt aber nur, was auch tatsächlich versiegelt ist. Baulandreserven werden – sofern sie nicht aktiv landwirtschaftlich genutzt werden – als Teil der Flächeninanspruchnahme erfasst, da aufgrund der Widmung die rechtliche Voraussetzung für eine bauliche Nutzung besteht.

Was ist Boden- oder Flächenverbrauch?

Als Bodenverbrauch bezeichnet man Bodenversiegelung, bei der Bodenfunktionen verloren gehen. Das betrifft die

Da Fläche im eigentlichen Sinn nicht „verbraucht“ werden kann, sondern lediglich ihre Nutzung geändert wird (z. B. von Grünland in Siedlung oder Parkplatz), werden in der Fachsprache meist die Begriffe „Flächeninanspruchnahme“ oder

Wie die Gemeinden Boden sparen wollen

Die Gemeinden bekennen sich dazu, mit der Ressource Boden sorgsam und verantwortungsvoll umzugehen. Jede Inanspruchnahme von Boden muss im Interesse der Gemeinde und der Bürgerinnen und Bürger vor Ort liegen. Die Entwicklung in den Gemeinden, die Herausforderungen in Bezug auf Wohnen, Wirtschaft und Erneuerbare Energie werden aber auch in Zukunft Boden „brauchen“. Auf dieser Basis hat der Gemeindebund einen Entwurf für einen „Kommunalen Bodenschutzplan“ vorgelegt. Die vorgesehenen Maßnahmen.

✎ VON MATHIAS PICHLER

● Rückwidmungen von Baulandüberschüssen

Um Baulandüberschüsse effizient zu managen, sollen Gemeinden durch gesetzliche Grundlagen für eine rechtssichere Rückwidmung unterstützt werden. Entschädigungsfreiheit oder die Übernahme der Rückwidmungskosten durch die öffentliche Hand sollen diesen Prozess erleichtern. Dies soll dafür sorgen, dass ungenutzte Flächen wieder für landwirtschaftliche oder natürliche Zwecke genutzt werden können, ohne dass die Gemeinden finanzielle Lasten tragen müssen.

● Maximalgrößen von Bauparzellen

Je nach Bundesland, Ortsstruktur und Entwicklungszielen soll es Regelungen zur Begrenzung der Größe neuer Bauparzellen geben. Für Einfamilienhausparzellen wird beispielsweise eine Maximalgröße von 700 m² vorgeschlagen. Förderungen für Neuteilungspläne zur Reduktion der Einzelparzellengrößen und die Definition von Anbauverpflichtungen und Verdichtungsregeln sollen helfen, den Flächenverbrauch zu minimieren.

Zur effizienten Flächennutzung sollen Maximal-Baulandgrößen in Bezug auf ein Mindestanforderungsniveau von Wohnungs- oder Arbeitsplatzdichten festgelegt werden. Dies fördert eine kompakte Siedlungsstruktur und reduziert den Bedarf an zusätzlichen Flächen.

● Festschreibung von Siedlungsgrenzen und Grüngürteln

Im kommunalpolitischen Dialog und durch regionale sowie überregionale Raumordnungsprogramme sollen Siedlungsgrenzen festgeschrieben werden.

Die Ausweisung von landwirtschaftlichen Vorbehaltsflächen und zusammenhängenden

Grüngürteln soll wertvolle landwirtschaftliche Flächen schützen und die Erhaltung von Grünflächen fördern.

● Zonen für erneuerbare Energien

Die Ausweisung von Zonen für Windkraft, Freiflächen-PV-Anlagen und Leitungsbau durch regionale und überregionale Raumordnungsprogramme soll die nachhaltige Energieversorgung sichern und gleichzeitig landwirtschaftliche Nutzflächen schützen.

● Oberflächenwasserversickerung bei Neubauten

Eine Verpflichtung zur flächigen Oberflächenwasserversickerung oder -speicherung bei Neubauten soll zur Reduzierung von Hochwasserrisiken beitragen und die nachhaltige Wasserversorgung sichern.

● Effizientes Flächenmanagement und Innenentwicklung

Neuwidmungen sollen in Zukunft nur mehr mit öffentlichen Verfügungsmöglichkeiten gewidmet werden. Dafür bedarf es klar definierter gesetzlicher Grundlagen.

Gemeinden sollen durch Änderungen der Grundverkehrsgesetze mit „Vorrangregeln“ unterstützt werden. Ein Bodenfonds zur „Vorfiananzierung“ strategischer Ankäufe soll es den Gemeinden ermöglichen, frühzeitig wichtige Flächen zu sichern. Zudem wird die Einführung einer neuen Widmungskategorie (z. B. „Bauland-Entwicklungsgebiet“) vorgeschlagen, auf deren Flächen Bebauungen erst nach Freigabe und Vertragsvereinbarung durch die Gemeinde zulässig sind.

Nicht genutzte versiegelte Flächen oder Leerstände sollen der öffentlichen Hand angeboten

👉 Neuwidmungen sollen in Zukunft nur mehr ins öffentliche Eigentum bzw. **mit öffentlicher Verfügungsmöglichkeit möglich sein.**





werden müssen, wobei definierte Beträge für Nutzungsabschreibung als Besitzerbeitrag zum Flächenrecycling abgezogen werden.

● **Etablierung des Modells der Vertragsraumordnung**

Ein gesicherter Rechtsrahmen für die Vertragsraumordnung soll geschaffen werden. Bei Zuwiderhandeln sollen wirksame Sanktionen verhängt werden können.

● **Flächen und Immobilien auf den Markt bringen**

Eine Reform der Grundsteuer C soll dazu führen, nicht genutzte gewidmete Flächen zu mobilisieren. Bei Immobilien soll eine Leerstandsabgabe dazu beitragen, dass vorhandener Wohnraum genutzt werden kann. Sanierungen bzw. Umbauten bestehender Häuser sollen erleichtert werden, indem oft überbordende Auflagen (insbesondere Denkmalschutz, Energieeffizienz, Brandschutz) gelockert werden.

● **Sanierung und verdichtete Bauformen**

Förderungen für die Sanierung leerstehender Bestandsgebäude, für verdichtete Bauformen wie Doppelhäuser und Reihenhäuser sowie

FEEDBACK

Was halten Sie von den vorgesehenen Maßnahmen?

Schicken Sie Ihre Ideen und Meinungen an den NÖ Gemeindebund

» post@noegemeindebund.at

für die Errichtung einer zweiten Wohneinheit im bestehenden Einfamilienhaus sollen zur effizienten Flächennutzung beitragen. Das könnte etwa durch einen Direktzuschuss bei der Begründung eines Hauptwohnsitzes für mindestens zehn Jahre erfolgen.

● **Förderungen erhöhen**

Für PV-Anlagen auf bereits versiegelten Flächen und für Entsiegelung sollen im Vergleich zu Freiflächen gezieltere Förderungen angeboten werden

● **Widmungskompetenz der Gemeinden**

Widmungen und Erweiterungen von Betriebsgebieten ab einer bestimmter Größe sollen nur noch in Gemeindekooperationen erfolgen. Vorgeschlagen wird, dass Betriebsgebietswidmung ab einer Größe von zwei Hektar nur mehr interkommunal ausgewiesen werden dürfen.

● **Stärkung der Raumplanungskompetenz**

Die Raumplanungskompetenz der Gemeinden soll nicht beschränkt, sondern durch Sanktionierungskompetenz gestärkt werden. Demokratisch gewählte Gemeinschaften vor Ort sollen weiterhin die Entwicklung der Gemeinde unter Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben und überregionalen Festlegungen steuern können.

● **Beratungspflicht und Transparenz**

Die Etablierung einer Beratungspflicht für Gemeinden in Raumordnungsbelangen sowie eine erweiterte öffentliche Debatte über Widmungen und deren Zweck sollen mehr Transparenz schaffen und die Partizipation der Bürgerinnen und Bürger fördern. ■■■

Verdichtete Bauformen sollen gefördert werden.

“ Für die **Sanierung und Nutzung leerstehender Bestandsgebäude** soll es eine Förderung geben.



HERAUSFORDERUNG BODENSTRATEGIE

Die Probleme des Zweieinhalb-Hektar-Ziels

Arthur Kanonier von der TU Wien hat an der Ausarbeitung der Ende Februar präsentierten Österreichischen Bodenschutzstrategie mitgearbeitet. Der Experte erläutert, wo die Herausforderungen liegen. [☞ VON HANS BRAUN](#)

Die Bundesregierung hat sich das Ziel gesetzt, den Bodenverbrauch österreichweit bis 2030 auf 2,5 Hektar pro Tag zu senken. Niederösterreich müsste dafür laut Berechnungen des Umweltbundesamtes den Bodenverbrauch um rund drei Viertel reduzieren, konkret auf 0,61 Hektar pro Tag.

Das zweieinhalb-Hektar-Ziel: Eine Ablenkung?

Aus Sicht von TU-Professor Arthur Kanonier ist das eher schwierig. Es würde auch nicht der Komplexität des Problems gerecht werden. Kanonier sieht die Einführung eines quantitativen Zielwertes als Reaktion auf die frühere Praxis, die oft zu großen Baulandwidmungen führte. „Die Hektar-Vorgaben sollten dazu dienen, klarere und messbare Ziele zu setzen. Wenn aber nur über die zweieinhalb Hektar diskutiert wird, beschäftigt das zwar alle, aber in der konkreten Umsetzung vielfältiger Aufgaben nützt das wenig.“

Kontingente für Neuwidmungen

Die Idee hinter den quantitativen Zielvorgaben oder Kontingenten, so Kanonier, war, dass man klarere Vorgaben für die künftige Flächeninanspruchnahme machen müsse – so kam es zu der Hektar-Vorgabe.

Aus Sicht von Kanonier wären Neuwidmungen ein realistischer Bezugspunkt für Kontingente. „Flächeninanspruchnahme oder Versiegelung wären in Verwaltungsverfahren deutlich schwieriger zu messen“, meint der Experte. Bei Widmungskontingenten könnte einer

Gemeinde gesagt werden: „Ihr habt nur mehr 5.000 Quadratmeter“, was zur Folge haben könnte, dass nicht mehr alle gewünschten Entwicklungen möglich sind.

Prioritäten setzen

Ein Kernproblem des Zweieinhalb-Hektar-Ziels ist für Kanonier der Verteilungsschlüssel. Die Frage, wie die Flächenzuteilung auf die rund 2.100 Gemeinden Österreichs verteilt werden soll, ist komplex. Hier sei Priorisierung wichtig. „Es kann nicht sein, dass alle Nutzungen gleichbehandelt werden. Es müssen klare Prioritäten gesetzt werden, etwa dass Betriebsansiedlungen und notwendige Infrastrukturprojekte Vorrang vor Zweitwohnsitzen haben.“

Kompetenzfrage klären

Ein weiteres zentrales Thema ist die Kompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern. Raumordnung ist in Österreich Ländersache. Kanonier: „Der Ruf nach österreichweit verbindlichen Vorgaben für die künftige Flächeninanspruchnahme hat im Kern wohl auch den Wunsch nach einer Bundesraumordnungskompetenz. Ob eine anlassbezogene Diskussion über eine stärkere Position des Bundes in Raumordnungsangelegenheiten sinnvoll und umsetzungsfähig ist, kann bezweifelt werden.“

Konsequenzen ansprechen und diskutieren

Kanonier anerkennt, dass Menschen, die in der Lokalpolitik aktiv sind, ihre Gemeinde gestalten und voranbringen möchten. „Den

“**Es müssen klare Prioritäten gesetzt werden, etwa dass Betriebsansiedlungen und notwendige Infrastrukturprojekte Vorrang vor Zweitwohnsitzen haben.**“

Arthur Kanonier



Arthur Kanonier ist Leiter des Forschungsbereichs Bodenpolitik und Bodenmanagement an der Technischen Universität Wien.

DIE WICHTIGSTEN PUNKTE FÜR DAS ÖFFENTLICHE INTERESSE

- ▶ Bezüglich der Boden-Inanspruchnahme ist es aus Sicht des Experten am wichtigsten, dass die Entwicklung nach außen massiv beschränkt wird und hochwertige Freiräume langfristig vor Bebauung gesichert werden.
- ▶ Ein zweiter wichtiger Punkt sind für Kanonier Maßnahmen gegen Zersiedelung. „Es geht nicht nur darum, Zersiedelung nach draußen zu vermeiden, sondern auch zu schauen, dass nicht bauliche Nutzungen an planerisch falschen und isolierten Standorten entstehen.“
- ▶ Als dritten wesentlichen Punkt nennt der Professor die Siedlungsentwicklung nach innen: „Wenn in Außenbereichen keine Siedlungsaktivitäten mehr zulässig sind, müssen wir uns intensiv den Kopf darüber zerbrechen, wie eine effiziente Innenentwicklung aussieht.“ Dabei sei der Grünlandschutz nach außen im Verhältnis zur Innenentwicklung die leichtere Übung. Alles, was mit Innenentwicklung zu tun hat, sei planerisch und rechtlich herausfordernd. Maßnahmen, wie Verdichtungen im Bestand, Bodenbeschaffung und Baulandmobilisierung, Leerstandmanagement und Entsiegelungen seien für Gemeinden insbesondere im Vollzug anspruchsvoll.

meisten Gemeindeverantwortlichen, den Bürgermeistern, ist natürlich klar, dass Bodensparen das Gebot der Stunde ist.“ Was in dem Zusammenhang fehle, sei eine offene Debatte, was dann wirklich die Konsequenzen eines weitreichenden Siedlungs- und Baustopps wären. Kanonier: „Derzeit ist die Raumplanung immer noch auf Wachstum und Entwicklung ausgerichtet. Es müsste uns eines klar sein: Wenn es zu restriktiven Grenzen in der Siedlungsentwicklung kommt, dann werden sich Erweiterungen wie bisher in vielen Gemeinden nicht mehr ausgehen.“ Die entsprechenden sozialen und wirtschaftlichen Konsequenzen müsse man diskutieren. Wenn etwa Betriebsansiedlungen auf der grünen Wiese nicht mehr machbar sind, sei dieser Umstand – und vor allem die gravierenden Auswirkungen und Konsequenzen – klar zu kommunizieren.

Gemeinsam planen

Kanonier schlägt vor, zielgerichteter, nutzungsbezogen und auf Regionen abgestimmt zu handeln. Es gebe auch immer mehr Regionen, wo Gemeinden kooperieren und etwa interkommunale Betriebsgebiete oder EKZ realisieren. „Ein spannender Ansatz wäre, wenn sich mehrere Gemeinden regional abgestimmt Quoten für bestimmte Nutzungen, etwa Betriebsgebiete, überlegen. Ergänzend sollten sich Gemeinden oder Regionen – oder auch Länder – überlegen, welche Flächen für die vielfältigen Grünraumfunktionen überhaupt gebraucht und gesichert werden müssen.“ Gerade die aktuellen Ereignisse würden zeigen, dass die wirklich wichtigen Flächen aus Sicht des Naturgefahren-Managements (Schlagwort: Starkregenereignisse und Hochwasser), aber auch aus Sicht der Ernährungssicherheit (Schlagwort Bodenbonitäten) oder der Klimawandelanpassung (Schlagwort; Kaltluftschneisen) an Bedeutung gewinnen. Diese wichtigen Grünraumfunktionen seien in allfälligen Interessenabwägungen mit anderen (baulichen) Nutzungen stärker zu berücksichtigen. „Entsprechende Vorgaben wären auch Aufgabe der überörtlichen Raumplanung, die in Absprache mit den Gemeinden langfristige Rahmenbedingungen definieren sollte“, meint Kanonier. ■■■

“ Wenn es zu restriktiven Grenzen in der Siedlungsentwicklung kommt, dann werden sich Erweiterungen wie bisher in vielen Gemeinden nicht mehr ausgehen.



■ BAULANDMOBILISIERUNG

Von der Vertragsraumordnung zum Bodenschutz

Beim Einbau der Vertragsraumordnung in die Raumordnungsgesetze der Bundesländer in den 1990er Jahren ging es vor allem um die Begrenzung der Baulandmenge in den Gemeinden in dem Sinn, dass die zeitnahe Nutzung/Bebauung bzw. die Verfügbarkeit der künftigen Baulandflächen durch sogenannte „Mobilisierungsverträge“ gesichert wurde. Dabei stand der sparsame Umgang mit dem Boden noch nicht so sehr im Vordergrund, sondern neben der Schaffung leistbarer Bauplätze wollte man auch die negativen raumplanerischen und finanziellen Folgen (Verkehrserzeugung, Infrastrukturkosten) der Widmung von Bauland an den Siedlungsrändern eindämmen. [☞ VON GERALD KIENASTBERGER](#)

In den letzten Jahren ist die Vertragsraumordnung auch als Instrument zur Verbesserung des Bodenschutzes in den Vordergrund getreten, ohne dass es dazu größerer Veränderungen an den Rechtsgrundlagen im NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG) bzw. dessen Zielsetzungen bedurft hätte.

Wenngleich der Abschluss eines Mobilisierungsvertrages zwischen der Gemeinde und dem/den von einer beabsichtigten Baulandwidmung betroffenen Grundeigentümer/n die möglichst rasche Bebauung der entstehenden Bauplätze bezweckt, was naturgemäß mit dem Verbrauch des Bodens verbunden ist, bewirkt eine konsequente Vertragsraumordnung dennoch insgesamt die Verringerung der neu gewidmeten Baulandmenge in den Gemeinden.

Kleinflächige Erweiterungen von Mobilisierungsmaßnahmen ausgenommen

Seit der ROG-Novelle 2020 sind die Gemeinden bei der Erstwidmung von Bauland und der Änderung von Widmungsarten des Baulandes verpflichtet, durch Mobilisierungsmaßnahmen die rasche Bebauung der betreffenden Grundstücke mit Hauptgebäuden sicherzustellen (§ 17 Abs.1).

Diese grundsätzliche Verpflichtung wurde durch eine weitere Novelle zu Beginn des heurigen Jahres entsprechend den Erfahrungen der Praxis nachjustiert, indem man kleinflächige Erweiterungen wie z. B. bloße Abrundungen von bestehenden Bauplätzen – ohne die Schaffung neuer Bauplätze – von der Fest-

legung von Mobilisierungsmaßnahmen ausgenommen hat.

Die Gemeinden haben bei der Setzung von Mobilisierungsmaßnahmen die Wahl zwischen dem Abschluss eines Mobilisierungsvertrages und der Befristung der beabsichtigten Baulandwidmung. In beiden Fällen beträgt die Maximalfrist für die Bebauung sieben Jahre, wobei bei der befristeten Widmung eine Verlängerung der Frist um höchstens drei Jahre möglich ist, wenn ein rechtzeitiger Baubeginn ohne „Verschulden“ des Grundeigentümers nicht möglich oder zumutbar war und dies spätestens sechs Monate vor Ablauf der Frist bei der Gemeinde angeregt wird. Damit ist klargestellt, dass auf eine Verlängerung kein Rechtsanspruch besteht. Aus dem Wortlaut des Gesetzes kommt auch eindeutig zum Ausdruck, dass die Gemeinde aus besonderen Gründen eine kürzere Bebauungsfrist vorgeben darf.

Befristete Baulandwidmung sollte nur in Einzelfällen angewendet werden

Grundsätzlich ist zu bemerken, dass Maßnahmen der Raumordnung und somit auch die Inhalte des Flächenwidmungsplanes schon aus verfassungsrechtlichen Gründen (insbesondere des Vertrauensschutzes) auf Dauer angelegt sind und nur aus besonderen, im Gesetz aufgezählten Gründen, abgeändert werden dürfen. Damit steht naturgemäß das Instrument der befristeten Baulandwidmung in einem Spannungsverhältnis und sollte daher nur in wohl begründeten Einzelfällen ange-

“ Eine konsequente Vertragsraumordnung bewirkt insgesamt die **Verringerung der neu gewidmeten Baulandmenge** in den Gemeinden. ”



DR. GERALD KIENASTBERGER

war Leiter der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht des Amtes der NÖ Landesregierung und ist jetzt Konsulent beim NÖ Gemeindebund



wendet werden. Dies kann beispielsweise bei der Widmung von Bauland-Sondergebiet der Fall sein, wenn kurzfristig für ein spezielles Bauvorhaben – oft auch als Einzelobjekt im bisherigen Grünland – die passende Baulandwidmung geschaffen werden soll.

Es hat sich nämlich in der Vergangenheit öfters gezeigt, dass im Fall des Scheiterns des beabsichtigten (Groß-)Projekts die extra dafür festgelegte Sondergebietswidmung nur schwer wieder zu entfernen war. Mit der nunmehr im Gesetz geregelten automatischen Rückwidmung bei nicht fristgerechter Bebauung entfällt der Druck auf die Gemeinden, nicht genutztes, befristetes Bauland krampfhaft beizubehalten.

Bodenschutzmaßnahmen als Vertragsinhalt möglich

In der Praxis der letzten Jahrzehnte hat sich die Vertragsraumordnung als das wirksamste Instrument der Baulandmobilisierung herausgestellt. Dazu kommt, dass im § 17 Abs. 3 und 4 des NÖ ROG die Ermächtigung der Gemeinden zu weiteren Vertragsinhalten ausgebaut bzw. präzisiert wurde, was die Rechtssicherheit für die Gemeinden erhöhte und damit auch die Umsetzung dieser rechtlich anspruchsvollen Materie erleichterte. Dies betrifft vor allem Maßnahmen zur Verbesserung der Baulandqualität und der Siedlungsstruktur. Unter Verweis auf die aktualisierten besonderen Leitziele für die örtliche Raumordnung im § 1 Abs. 2 Z 3 unter besonderer Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels ist es somit zulässig, auch spezi-

elle Maßnahmen zum Schutz des Bodens wie Versiegelungsverbote für Kfz-Abstellplätze, Retentions- bzw. Versickerungsflächen für Niederschlagswässer und dergleichen zum Vertragsinhalt zu machen.

Nutzungsvereinbarungen als Vertragsinhalt

Ein großer Schritt, Maßnahmen des Bodenschutzes über die Vertragsraumordnung umsetzen zu können, war die Ermächtigung der Gemeinden im § 17 Abs. 4 NÖ ROG, Nutzungsvereinbarungen sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Baulandqualität auch bei der Festlegung oder Abänderung von Grünland-Widmungsarten oder von Verkehrsflächen zum Vertragsinhalt zu machen. Dies könnte insbesondere bei nutzungsintensiven Grünlandwidmungsarten wie Kleingartenanlagen, Campingplätzen, Lagerplätzen, Sportstätten und dergleichen ein wirksamer Beitrag zum Schutz des Bodens sein.

Gleichzeitig erstreckte der Gesetzgeber diese Möglichkeit auch auf die Erlassung oder Abänderung von Bebauungsplänen. Für ca. die Hälfte der NÖ Gemeinden, welche zumindest Teilbebauungspläne erlassen haben, könnten somit Bodenschutzmaßnahmen nicht erst aus Anlass einer Bauführung über den Baubewilligungsbescheid in Form von Auflagen, sondern bereits aufgrund der vertraglichen Vereinbarung umgesetzt werden.

Abschließend kann man daher feststellen, dass die vielfältigen Möglichkeiten der Vertragsraumordnung auch für den Bodenschutz maßgeschneiderte Instrumente bieten. ■■■

In der Praxis der letzten Jahrzehnte hat sich die Vertragsraumordnung als das wirksamste Instrument der Baulandmobilisierung herausgestellt.

“ Es ist zulässig, auch spezielle **Maßnahmen zum Schutz des Bodens** zum Vertragsinhalt zu machen.



■ RÜCKWIDMUNGEN

Juristische Aspekte einer übergroßen Baulandreserve

Das Thema „Baulandüberhang“ wirft aus rechtlicher Sicht drei Fragen auf: Warum handelt es sich überhaupt um ein Problem? Lässt sich eine übergroße Baulandreserve durch Rückwidmungen reduzieren? Sind Umwidmungen für die Gemeinde mit der Gefahr verbunden, dass sie Entschädigungen leisten muss? [☞ VON MICHAEL MENDEL](#)

Die erste Frage ist klar zu bejahen: Gewidmetes Bauland muss bei Neuwidmungen berücksichtigt werden, auch wenn es seit Jahrzehnten brachliegt. Die Gemeinde muss in allen Planungen davon ausgehen, dass es jederzeit verwertet werden kann. Das NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG) ordnet ausdrücklich an, dass Baulandwidmungen nur aufgrund eines entsprechend dokumentierten Bedarfs erfolgen dürfen, wobei die bestehenden Baulandreserven zu berücksichtigen sind. Bedarf und vorhandenes Bauland sind einander gegenüberzustellen. Ob das gewidmete Bauland auch verfügbar ist, spielt dabei rechtlich keine oder bestenfalls eine untergeordnete Rolle.

Widmung nur bei ausreichendem Ausbaugrad möglich

Neues Bauland darf im Übrigen nur gewidmet werden, wenn die Verkehrsflächen, die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung einen Ausbaugrad aufweisen, der für das bestehende und für das neue Bauland ausreicht. Auch bei dieser Betrachtung muss das gesamte gewidmete Bauland berücksichtigt werden – ob es verfügbar ist oder nicht.

Brachliegendes Bauland kann sich daher für die Entwicklung einer Gemeinde als echter Hemmschuh erweisen. Naheliegend ist der Wunsch, dieses Problem mit einem Federstrich zu lösen und Bauland in Grünland rückzuwidmen, wenn es über einen längeren Zeitraum nicht verwertet wurde. Dies kann unter gewissen Voraussetzungen zulässig sein.

Rückwidmung darf keine Sanktion sein

Die Rückwidmung darf aber nicht als Sanktion für das Unterbleiben einer Verwertung des Baulandes eingesetzt werden, sofern nicht eine Befristung nach § 17 Abs. 2 NÖ ROG festgelegt wurde. Dabei muss stets bedacht werden: Es ist Teil der Dispositionsbefugnis des Eigentümers und daher keineswegs rechtswidrig, ein Grundstück nicht zu verbauen.

Denkbar sind Rückwidmungen dann, wenn sich der Baulandüberhang und die fehlende Verfügbarkeit der für die Entwicklung der Gemeinde benötigten Flächen als strukturelles Problem erweisen. Diese Umstände müssen durch eine raumordnungsfachliche Grundlagenforschung detailliert untermauert werden. Salopp gesagt: Der vielzitierte „Änderungsanlass“ darf nicht bloß eine Überschrift im Erläuterungsbericht zu einer Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms sein; er muss mit entsprechender fachlicher Qualität herausgearbeitet werden.

Wienerwald-Deklaration half Gemeinden

Die rechtlichen Rahmenbedingungen sind mit jenen vergleichbar, unter denen einige Wienerwaldgemeinden in den 1980er und 1990er Jahren großflächige Rückwidmungen vornahmen: Hätten jene Gemeinden, die sich zu diesem Schritt entschlossen, die Rückwidmungen bloß oberflächlich damit begründet, dass man mehr Grünraum erhalten wolle, hätten sie vor dem Verfassungsgerichtshof (VfGH) sicher Schiffbruch erlitten. Mit der

☞ Denkbar sind Rückwidmungen

dann, wenn sich der Baulandüberhang und die fehlende Verfügbarkeit der für die Entwicklung der Gemeinde benötigten Flächen als strukturelles Problem erweisen.



MAG. MICHAEL MENDEL

ist Rechtsanwalt und Partner bei ONZ & Partner Rechtsanwälte



Brachliegendes Bauland kann sich für die Entwicklung einer Gemeinde als echter Hemmschuh erweisen.

Wienerwald-Deklaration aus dem Jahr 1987 lag aber eine fundierte Analyse der strukturellen Probleme vor, die sich aus der Zersiedelung und ihrer drohenden weiteren Verstärkung ergaben.

Der VfGH sah dies als Rechtfertigung für Rückwidmungen an. Er verlangte allerdings eine nachvollziehbare Begründung für die Auswahl der rückgewidmeten Grundflächen und eine Abwägung der raumplanerischen Interessen der Gemeinde einerseits und der Interessen der Grundeigentümer andererseits.

Prüfung durch VfGH möglich

Wendet man diese Grundsätze auf die aktuellen Herausforderungen an, lassen sich gut begründete individuelle Lösungen finden. Diese setzen eine detaillierte Aufbereitung der Datenlage und eine raumplanerische Problemanalyse voraus. Einfach zu handhabende Textbausteine kann weder die Raumplanerin noch der Jurist liefern.

Das Ergebnis eines solchen Planungsprozesses unterliegt der rechtlichen Kontrolle nicht nur durch die Aufsichtsbehörde, sondern auch durch den VfGH, der von betroffenen Grundeigentümern angerufen werden kann. Aufgrund des weitreichenden Grundrechtseingriffs muss in jedem einzelnen Fall davon ausgegangen werden, dass der VfGH eine strenge Prüfung vornimmt.

Dass Umwidmungen rechtlich bekämpft werden können, sollte aber keinen Grund dafür darstellen, sie von vornherein nicht einmal

in Erwägung zu ziehen: Wer sich übervorteilt fühlt, hat das gute Recht, den VfGH anzurufen. Hebt dieser eine Verordnung einer Gemeinde auf, ist dies zur Kenntnis zu nehmen. Der Gemeinderat muss eine neue Verordnung erlassen, die der Rechtsansicht des VfGH entspricht. Im Übrigen erhält die beschwerdeführende Partei einen pauschalierten Verfahrenskostenersatz in der Höhe von derzeit 2.856 Euro. Drohungen mit darüber hinausgehenden Schadenersatzforderungen, die man immer wieder hört, sind juristischer Unfug, wenn die Umwidmungsentscheidung seriös begründet war.

Der Entschädigungsanspruch, den das NÖ ROG in eng abgegrenzten Fällen vorsieht, kommt hingegen als Ausgleich für eine rechtmäßige Umwidmung in Frage. Er beschränkt sich aber in der Regel auf frustrierte Aufwendungen für die Baureifmachung, wie z. B. Vermessungskosten.

Anspruch auf Ersatz des Baulandpreises?

Ein Ersatz der Verkehrswertminderung kommt nur in Betracht, wenn das Grundstück als Bauland und zum Baulandpreis gekauft wurde oder wenn dieser Preis einem Tausch, einer Erbteilung oder einer sonstigen Vermögensteilung zugrunde gelegt wurde. Viel häufiger ist aber der Fall, dass Baulandgrundstücke brachliegen, die über Generationen vererbt und niemals verkauft wurden. Werden diese rückgewidmet, sieht das Gesetz keinen Anspruch auf Ersatz des Baulandpreises vor. ■■■

“ Dass Umwidmungen rechtlich bekämpft werden können, sollte keinen Grund dafür darstellen, sie von vornherein nicht einmal in Erwägung zu ziehen.



„Positive Anreize statt Strafen“

Remax-Chef Bernhard Reikersdorfer zu den Gründen, warum Eigentümer Wohnraum brachliegen lassen und was man dagegen tun könnte. [VON OSWALD HICKER](#)

Einerseits wird Boden für Bauland in Anspruch genommen, andererseits stehen viele Immobilien leer. Aus Sicht des Immo-Experten: Wie kann man Immobilien mobil machen?

Bernhard Reikersdorfer: Gehen wir einen Schritt zurück: Warum kommt es zu Leerständen? Eigentümer lassen ihre Immobilien ja nicht ohne Grund leer stehen. Und diese Gründe müsste man angehen, um mehr Immobilien auf den Markt zu bekommen.

Was sind die Gründe?

Erstens: Oft sind die Eigentumsverhältnisse nicht einfach. Immer wieder besitzen mehrere Eigentümer mit unterschiedlichen Interessen gemeinsam eine Liegenschaft. Stichwort Erbgeneration. Da kommt es auch oftmals zu Rechtsstreitigkeiten. Solche Immobilien können kurzfristig nur schwer marktverfügbar gemacht werden.

Zweitens gibt es immer wieder finanzielle Aspekte. Wer ein Stadthaus besitzt, aber nicht die finanziellen Mitteln zum Sanieren oder zum Umbau hat, der lässt seine Immobilie oft leer stehen. Wer aber nichts investiert, hat meistens Schwierigkeiten, die Immobilie zu vermieten oder auf den Markt zu bringen. Abhilfe könnten eventuell neue Finanzierungsmodelle bringen, bei denen die öffentliche Hand mit teilweisen Haftungen oder Zinsstützungen hilft und sich gleichzeitig damit sozial wünschenswerte Nutzungen „erkauft“, wie beim sozialen Wohnbau.

Drittens: Wir haben viele bürokratische Hürden. Zum Beispiel ist die Umwidmung von Gewerbeflächen auf Wohnen sehr komplex. Viele Immobilien sind im Eigentum von Privatpersonen, die sich damit nicht auskennen und sich scheuen, das in Angriff zu nehmen. In diesen Fällen könnten Bauämter, Magistrate aktiv auf Besitzer von leerstehenden Objekten zugehen und aktiv Beratung anbieten.

Beim Wohnen ist gefühlt oft das Bauland der limitierende Faktor ...

Baulandreserven gibt es in vielen Gemeinden ausreichend. Von Seiten der Kommunen muss man allerdings überlegen, wie man diese auf den Markt bringen will. Flächen umzuwidmen und dann nicht die Bebauung sicherzustellen, ist definitiv kein guter Zugang. In der Vergangenheit gab es oftmals keine Bauverpflichtung.

Das ist jetzt meist anders. Das Problem sind Gründe ohne Bauverpflichtung. Hier in Eigentumsrechte einzugreifen, sehe ich kritisch, das ist auch juristisch problematisch.

Wären Abgaben eine Möglichkeit, Grundbesitzer zum Handeln zu bewegen?

Juristisch wäre das vermutlich relativ einfach. Die Frage ist generell, ob Strafzahlungen der richtige Weg sind. Grundsätzlich bin ich ein Freund von positiven Anreizen, man sollte jemanden motivieren, etwas zu tun. Mit Strafen kommt man nur bedingt voran. Auch müsste im Straffall differenziert werden, ob der Grundstückseigentümer das Grundstück nur zu Anlagezwecken besitzt oder aus persönlichen Motiven, weil er die Kinder auf dem Nachbargrundstück bauen lassen will. Also eine schwierige Frage nach der sozialen Verbindung zur Gemeinde oder nicht.

Wo sehen Sie gesetzliche Hebel?

Etwa beim Thema touristischer Kurzfristvermietungen. Ich bin grundsätzlich dafür, dass bei einer Vermietung eine Befristung möglich ist. Aber bei diesen touristischen Kurzzeitvermietungen sollte man das Gesetz nachschärfen. Denn aktive, profitorientierte Vermieter werden mit höheren Erträgen kurzfristig so lange vermieten, solange sie die Möglichkeit dazu haben.

“In den nächsten Jahren werden **Doppel- oder Reihenhäuser stärker gefragt**, weil Einfamilienhäuser schwerer erschwinglich werden.“

Bernhard Reikersdorfer
Geschäftsführer von
RE/MAX Austria



ZUR PERSON
Bernhard Reikersdorfer

Vor 29 Jahren startete Bernhard Reikersdorfer seine Karriere in der Immobilienbranche, zehn Jahre war er erfolgreich als Bürobetreiber tätig. 2006 übernahm er die Geschäftsführung von RE/MAX Austria. Sein Innovationsgeist prägt RE/MAX in Österreich, die Marktführerschaft konnte weiter ausgebaut werden. Schon zum zweiten Mal durfte er die Auszeichnung „Franchisegeber des Jahres“ entgegennehmen.

Sie haben das relativ mieterfreundliche Mietrecht angesprochen. Vermieten viele aus Angst vor Scherereien nicht?

Menschen, die sich eine Wohnung als Anlage kaufen, wollen auch vermieten. Das sind meistens Private, vornehmlich zwischen 40 und 50 Jahren, die Wohnungen als Pensionsvorsorge kaufen. Im Altbau rechnet sich die Investition aber wegen der Kategoriemieten oftmals nicht. Das ist ein sozialpolitisch heikles Thema, denn einerseits sind die günstigen Mieten erwünscht, andererseits soll der Eigentümer Geld investieren, das er nicht oder nur teilweise erwirtschaften kann. Da sind wir wieder beim Thema, Anreize zu setzen. Es gibt viele Objekte, die in keinem gutem Zustand sind, weil manche Eigentümer die Investitionen nicht aufbringen wollen, aber auch viele, die Investitionen einfach nicht aufbringen können.

Welche Rolle spielen professionelle Spekulanten?

Menschen, die spekulieren und nicht vermieten, sind in ländlichen Regionen die Minderheit. Man darf nicht unterschätzen, wie viele kleinere Eigentümer es gibt. Wenn man etwa durch Amstetten geht, sieht man, dass Stadthäuser großteils im Eigentum von Privaten sind.

Haben Eigentümer oft überhöhte Preisvorstellungen und verkaufen deshalb nicht?

Natürlich gibt es immer wieder auch Verkäufer, deren Preisvorstellungen mit der Marktsituation nicht übereinstimmen. Es gibt aber auch Verkäufer, die probieren es einfach. Die sagen: Wenn ich diese bestimmte Summe Geld bekomme, verkaufe ich, sonst nicht.

Warten manche Eigentümer, dass die Preise wieder steigen?

Im Moment sind die Preise für Gebrauchtmobilien im Zurückgehen. Im Zinshausbereich spürbarer als bei Einfamilienhäusern und

Mehrparteienwohnhäusern. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Preise heuer steigen. Mittel- bis langfristig ist allerdings wieder mit steigenden Preisen zu rechnen.

Wann wird das sein?

Aktuell wird wenig gebaut. In den Jahren 2025, 2026 und 2027 werden wir mit einem knappen Angebot im Wohnungsneubau konfrontiert sein. Das heißt, die Preise werden steigen. Darum wäre es extrem wichtig, mehr Wohnraum zu schaffen, etwa im genossenschaftlichen Bereich oder Gemeindewohnungen.

Beim Thema Bodenverbrauch wird das Einfamilienhaus oft als Negativbeispiel gebracht. Welche Trends erwarten Sie da?

Die Grundgröße geht stetig zurück. Neuparzellierungen sind derzeit bei ca. 600 m². 1996 waren es noch 800 bis 1000 m². In den nächsten Jahren werden Doppel- oder Reihenhäuser stärker gefragt sein, weil Einfamilienhäuser immer schwerer zu finanzieren sind. Es wird der Zeitpunkt kommen, wo immer öfter eine Doppelhaushälfte oder ein Reihnhaus das Einfamilienhaus ersetzt. Dadurch werden Flächen effektiver genutzt – Stichwort Verdichtung.

Wie sehen Sie das Thema Leerstandsabgabe?

Ich glaube, wie bereits erwähnt, dass Bestraffungsmodelle wenig bringen. Eigentümer, die ihre Wohnung leerstehen lassen wollen und es sich leisten können, denen wird eine Abgabe egal sein. Treffen würden Leerstandsabgaben vor allem jene Eigentümer, die sich eine Sanierung nicht oder nur langsam leisten können. Man müsste Modelle finden, nicht die zu treffen, die es sich nicht leisten können, sondern die institutionellen Spekulanten.

Haben Sie einen Rat für Gemeinden, was sie besser machen können?

Gemeinden könnten z. B. die Nachverdichtung fördern, baurechtliche Erleichterungen ins Auge fassen, den sozialen Wohnungsbau fördern, Bauland mobilisieren oder öffentlich-private Partnerschaften überlegen. ■■■

MEHRCHEMIONENHÄUSER

Heimvorteil: Alle unter einem Dach

Oft sitzen ältere Menschen alleine in riesigen Wohngebäuden. Junge ziehen weg und schaffen sich ihr eigenes Reich. Dabei gäbe es neben dem Bodenschutz viele weitere Vorteile von Mehrgenerationen-Wohnkonzepten. [☞ VON DANIELA LINAUER](#)

„Jung und Alt in einem Haus zu vereinen, war die beste Entscheidung, die wir treffen konnten!“ Eine junge Familie aus Steyr war vorerst unsicher mit den Großeltern unter einem Dach zu wohnen. Doch die Skepsis ist inzwischen völlig gewichen. Ein einst desolates Ferienhaus einer Familie aus Steyr strahlt jetzt in neuem Glanz und vereint Jung und Alt. Mit dieser Entscheidung ist Familie Brandstetter aber in der Minderheit. Die junge Generation geht meist ihren eigenen Weg und baut selbst. Die Zahl der Singlehaushalte nimmt zu. Knapp über ein Drittel aller bestehenden Haushalte in Niederösterreich sind Einpersonenhaushalte. Dabei hätte eine Erweiterung eines bestehenden Wohngebäudes neben dem Bodenverbrauch auch viele andere Vorteile: Unversiegelte Flächen in den Gemeinden werden geschont, das schützt auch den natürlichen Wasserkreislauf in der Gemeinde. In Zeiten wachsender Klima- und Umweltbewusstheit rückt der Umgang mit Ressourcen immer mehr in den Mittelpunkt. Damit so ein Umbau ordentlich funktioniert, braucht man aber einen Plan.

Getrennte Familienräume einplanen

Die Architekten Lisi Wieser und Erwin Stättner haben viele dieser Pläne erstellt. Der NÖ Gemeinde geben sie einen Einblick in die Möglichkeiten, Raum für alle Generationen zu schaffen – und zwar so, dass dennoch die Privatsphäre nicht darunter leidet. „Gerne geteilte Räume sind zum Beispiel ein Abstellraum, eine Waschküche oder ein Fitnessraum. Es ist jedoch wichtig, getrennte Familienräume einzuplanen“, so Lisi Wieser.

Analyse der Familienbedürfnisse

Lisi Wieser geht in Ihren Planungen auf die Familienbedürfnisse ein und plant unter anderem unterschiedliche Räume für unter-

schiedliche Lautstärken mit ein. Gerade was den Lärm betrifft, ist die ältere Generation empfindlicher. Deshalb ist es wichtig, für einen ausreichenden Schallschutz zwischen den Einheiten zu sorgen. Schlafzimmer, aber auch Aufenthaltsräume im eigenen Bereich, sollten möglichst weit voneinander entfernt sein, damit sich hier kein Konflikt ergibt.

Tendenziell ist es so, dass die ältere Generation barrierefrei im Erdgeschoß, die jüngere Generation im Obergeschoß wohnt. Ein eigener Gartenzugang oder aber auch ein eigener Eingangsbereich für beide Generationen beugt Konflikten vor. „Wenn die Kinder schmutzig durch Omas Wohnzimmer laufen, wird die Oma über kurz oder lang keine Freude haben“, so Lisi Wieser.

Erwin Stättner, einer der Geschäftsführer der Franz und Sue ZT GmbH, plante sein eigenes Mehrgenerationenhaus in Eichgraben. Mit Frau und zwei Kindern zog er damals in ein altes Haus und begann den Umbau. Nach Kind drei und vier erfolgte dann der große Zubau des „Spielzimmers“. Die Idee dahinter war ein großes Wohnzimmer für alle – geworden ist es dann ein großer Kinderbereich mit der Option, diesen Bereich später auch in vier einzelne Zimmer zu teilen.

Darunter wurde eine separate Wohnung geplant, die anfänglich von Mutter und Großmutter bewohnt wurde. Momentan wird diese von der ältesten Tochter genutzt. „In Zukunft soll dort aber, wenn es ihr vielleicht irgendwann nicht mehr so gut geht, wieder meine Mutter einziehen“, erläutert Erwin Stättner.

Herausforderungen

„Die Herausforderungen bei der Planung sind nicht zu unterschätzen“, warnt Lisi Wieser. Unterschiedliche Lebensstile und Ansichten können zu Konflikten führen. Erwin Stättner: „Klar gab es immer wieder kleine Konflikte



☞ Mit **regelmäßiger Kommunikation untereinander und gegenseitigem Respekt** funktioniert das Zusammenleben.



Erwin Stättner
Architekt



In einem Zubau entstand ein großer Spielbereich für Kinder.

© Kurt Kuball



Haus in Steyr vor (oben) und nach dem Umbau (unten).

© Kristina Brandstetter

und wird es vermutlich auch weiterhin geben, aber mit regelmäßiger Kommunikation untereinander und gegenseitigem Respekt funktioniert dieses Zusammenleben.“

Streitpunkte können im Vorfeld der Planung schon beseitigt werden, wenn alle Generationen ihre Bedenken ehrlich aufzeigen. „Ich halt das schon aus“ funktioniert nur einen gewissen Zeitraum, auf Dauer staut sich der Frust.

Symbiose zwischen Jung und Alt

Vorteile von Mehrgenerationenhäusern gibt es für beide Generationen. Gemeinsames Keksebacken, gemeinsames Wäschewaschen,

Kinderbetreuung. Unterstützung gibt es also wechselseitig. Die Großeltern holen die Kinder ab oder die Jungen unterstützen im Haushalt. Mit einem Mehrgenerationenhaus ist es auch möglich, die Pflegesituation hinauszuzögern. Ein Raum, wo alle zusammenkommen können, ist für Jung und Alt eine Bereicherung. Allerdings, erzählt Lisi Wieser augenzwinkernd, weicht gerade die ältere Generation keinen Schritt zurück, wenn es um die Aufteilung von Wohnräumen geht. Die Menschen sind ihre Grundrisse gewohnt und geben nur ungern Wohnraum ab. Wenn es allerdings um einen Gartenzugang für die Enkelkinder geht, dann kann auch das zuvor nicht antastbare Schlafzimmer weichen. Die Aufforderung ihrerseits ist ganz klar: „Jeder darf und soll sich seinen eigenen Wohnraum gut ansehen: Welche Räume brauche ich wirklich und welche kann ich abgeben“, sagt Wieser.

Positiver Einfluss auf das Ortsbild

Mehrgenerationenhäuser bieten ein zukunftsweisendes Modell des Zusammenlebens, das sowohl die Gemeinschaft stärkt als auch eine nachhaltige und kosteneffiziente Wohnform darstellt. Auch das Ortsbild einer Gemeinde wird positiv beeinflusst. Durch Renovierung und Modernisierung bestehender Gebäude wird der Charakter und auch der Charme der örtlichen Architektur erhalten und aufgewertet. So entstehen nachhaltige Wohnkonzepte, da ein Abriss alter Gebäude vermieden wird und vorhandene Strukturen sinnvoll genutzt werden. Die Mischung aus Jung und Alt belebt aber vor allem auch die Nachbarschaft. Mit einer durchdachten Planung und der Bereitschaft zur gegenseitigen Rücksichtnahme können die Herausforderungen gemeistert und die zahlreichen Vorteile dieses Wohnmodells voll ausgeschöpft werden. In einer sich wandelnden Gesellschaft bieten Mehrgenerationenhäuser eine attraktive Möglichkeit, familiären Zusammenhalt und soziale Unterstützung neu zu definieren und zu leben. Familie Stättner und Familie Brandstetter sind sich einig: „Die Zusammenführung verschiedener Vorstellungen von Jung und Alt war eine große Herausforderung. Aber: Mit einer sehr guten Planung im Voraus leben wir jetzt in unserem modernisierten Haus, jeder nach seinen Wohnbedürfnissen.“ ■■■

© Sarah Schweig



“ Es ist wichtig, getrennte Familienräume einzuplanen.



Lisi Wieser
Architektin

ÖFFENTLICHER GRÜNRAUM

Biotopverbund als grüne Lebensader

Ein Biotopverbund ist wie eine grüne Lebensader, die das Überleben von Tieren und Pflanzen in unseren Gemeinden sichert. Indem wir ihre Lebensräume miteinander verbinden, fördern wir den Austausch von Genen und Individuen zwischen verschiedenen Lebensräumen und helfen den Arten, auch zukünftig zu überleben und sich anzupassen. Wie können Gemeinden dieses Konzept umsetzen und ihre Grünflächen in wertvolle Biodiversitätsinseln verwandeln? [VON NATUR IM GARTEN](#)

Die Grundlagen des Biotopverbunds

Damit ein Biotopverbund funktioniert, müssen große Kernflächen – die eigentlichen Lebensräume – durch Korridore und Trittsteine verbunden werden. Korridore sind natürliche oder von Menschen geschaffene grüne Wege wie Flussufer, Hecken oder Waldstreifen, die Lebensräume verbinden und Tieren ermöglichen, zu wandern und sich zu vermehren. Trittsteine sind kleinere Lebensräume wie Teiche, Hecken oder Trockensteinmauern, die als Rastplätze oder „Tankstellen“ zwischen den größeren Biotopen dienen.



Tipp für Gemeinden

Fördern Sie die Anlage von Korridoren und Trittsteinen in privaten als auch in öffentlichen Grünräumen. Diese müssen nicht so großflächig sein, dass sie ganzen Pflanzen- oder Tierpopulationen das dauerhafte Überleben sichern, sollten aber so gestaltet sein, dass sie eine zeitweise Besiedelung und Wanderung von Arten ermöglichen.

Stauden und Naturwiesen

Verschiedene Formen von Grünflächen, die so angelegt werden, dass sie extensiv gepflegt werden können, haben großes Potenzial als Trittsteine. Staudenrabatten mit hohem Wildpflanzen-Anteil, regionaltypische Wiesen und naturnah bepflanzte Versickerungsflächen sind hierfür ideal. Heimische Wildstauden reduzieren den Pflegeaufwand, da sie an die örtlichen Bedingungen angepasst sind.

Tipp für Gemeinden



Achten Sie bei der Pflanzung von Staudenrabatten auf ungefüllte Arten und Sorten. Pflanzen Sie Wildstauden entlang einer Gehölzstruktur als Saum, verbinden Sie freie Grünflächen und Gehölzstrukturen und schaffen Sie so auf derselben Fläche Lebensraum für noch mehr Arten.

Blumenwiesen – Jeder Quadratmeter zählt

In Mitteleuropa haben ein Drittel aller Farn- und Blütenpflanzen ihr Hauptvorkommen in Wiesen und Weiden – tausende Tierarten sind hier zuhause. Da nährstoffarmes Grünland zu den bedrohtesten Lebensräumen zählt, ist jeder Quadratmeter regionaltypischer Wiesen wertvoll.



Tipp für Gemeinden

Legen Sie Blumenwiesen in privaten Gärten, dem öffentlichen Grünraum oder als Straßenbegleitgrün an – diese Flächen bieten wertvolle Trittsteine und tragen zur Biodiversität bei.

Wechselfeuchte Sickermulden

Naturnah bepflanzte Versickerungsflächen entlasten das Entwässerungssystem und halten Niederschlagswasser vor Ort. Mit regionaltypischen Wildstauden bepflanzte sind diese Flächen pflegeleicht und bieten Tieren Nahrung und Schutz.

“ Fördern Sie die Anlage von Korridoren und Trittsteinen in privaten als auch in öffentlichen Grünräumen.



i Information

www.naturimgarten.at
www.gartentelefon24.at/garten-profis-gemeinden





Tipp für Gemeinden

Gestalten Sie Sickermulden mit heimischen Wildstauden für wechselfeuchte Standorte. Diese Flächen sind nicht nur pflegeleicht, sondern auch ökologisch wertvoll, indem sie als „Tankstelle“ für viele heimische Tierarten fungieren. Außerdem können die über den Winter stehenbleibenden Vertikalstrukturen als Entwicklungsraum für überwinternde Insektenformen dienen.



Bepflanzung einer Sickermulde.

Wertvolle Bäume und Gehölzgruppen

Neben der kühlenden Wirkung sind große Sträucher, Hecken und Bäume wertvolle Trittsteine. Naturnahe Gehölzgruppen können sich wie ein grünes Band von einem Garten zum nächsten über öffentliche Flächen bis in die umgebende Landschaft hineinziehen. Davon profitieren verschiedene Insekten wie Schmetterlingsarten, die als Raupenfutter bestimmte Wildgehölze brauchen, viele Vogelarten, die geschlossene Wildstrauchhecken zur Futtersuche sowie auch als Nistmöglichkeit nutzen, und eine große Zahl an Säugetierarten, die auf diese Elemente angewiesen ist, um Deckung, Kinderstube und Nahrung im Siedlungsraum sowie in der Kulturlandschaft zu finden.



Tipp für Gemeinden

Integrieren Sie Gehölzgruppen in Ihre Grünflächenplanung, die sich zu einem Großteil aus heimischen Wildsträuchern und Bäumen zusammensetzt. Binden Sie auch bestehende Altbaumbestände in das Gehölzgruppen-Trittstein-System mit ein, da ihr ökosystemischer Wert ab einem gewissen Alter unverzichtbar und ihre Ökosystemleistungen unbezahlbar sind.



Staudenbeet als Straßenbegleitgrün

Tipp für Gemeinden

Pflegen Sie Sonderstandorte, um ihre ökologische Funktion zu erhalten. Bewahren Sie kleine Biotop vor der Verlandung und warten Sie Trockensteinmauern regelmäßig. Spezielle Biotop offener Erdflächen, wie Sandarien, sollten von Bewuchs freigehalten werden, damit beispielsweise bodenbrütende Wildbienen wie die Schmalbienen auch langfristig ideale Nistbedingungen vorfinden. Legen Sie auch Asthaufen – auch in Form von Benjeshecken, bei denen sich aus einem aufgeschichteten Totholzstreifen allmählich natürliche Hecken entwickeln – oder „wilde Ecken“ an, in denen viele Tierarten Schutz, Nahrung und Kinderstube vorfinden.

Mit diesen Maßnahmen können Gemeinden ihre Grünflächen in wertvolle Biodiversitätsinseln verwandeln und aktiv zum Biotopverbund beitragen. So schaffen wir lebenswerte Räume für Menschen und Tiere und fördern die Artenvielfalt in unseren Gemeinden. ■■■

“ Integrieren Sie Gehölzgruppen in Ihre Grünflächenplanung, die sich zu einem Großteil aus heimischen Wildsträuchern und Bäumen zusammensetzt.



Sonderstandorte

Feuchtbiotop, Steinhaufen, Trockensteinmauern und unbewachsene Erdabrisse bieten sehr spezialisierten Tier- und Pflanzenarten wertvolle Trittsteine. Da die meisten tierischen und pflanzlichen Bewohner von Sonderstandorten stark an diese gebunden sind, sollten die Standorte nach der Anlage in ihrer Qualität erhalten werden.

■ SCHWAMMSTÄDTE

Mit Saugkraft gegen Wetterextreme

Stockholm und viele andere skandinavische Städte setzen es bereits seit Jahrzehnten erfolgreich ein. Das „Schwammstadt-Prinzip“ findet auch hierzulande immer mehr Befürworter. [🔗](#) VON BERNHARD STEINBÖCK

Bäume am Dorfplatz leisten wahre Wunder. Trotz widriger Bedingungen kühlen und filtern sie die Luft. Doch ein herkömmlicher Baum hat meist wenig Platz für Wurzeln, steht auf verdichteten Böden oder verliert Niederschlagswasser, das in den Kanal abgeleitet wird. Steigende Temperaturen, lange Trockenphasen und Hitzewellen stressen die Bäume zusätzlich. Das innovative Schwammstadt-Prinzip verschafft den Wurzeln mehr Raum und verbessert die Versickerung von Regenwasser. Das Konzept sieht vor, dem Baum unterhalb der befestigten Oberfläche in miteinander verbundenen Schotterkörpern mehr Raum zu geben. Das Substrat unter der Oberfläche ist dabei namensgebend für das Konzept und funktioniert wie ein Schwamm. Splitt, vermischt mit Kompost und anderen Substanzen, bietet den Wurzeln genügend lockeren Untergrund, um sich darin auszubreiten.

Ein neues Herz für Lanzenkirchen

Zur Anwendung gelangt das Konzept bereits seit 2021 auf dem Hauptplatz in Lanzenkirchen. „Jeder der 30 neu gepflanzten Bäume hat einen Raum von ca. 35 m³ Grobschlack bekommen – mit viel Luft und Wasserspeicher, damit bei trockenen Sommern Wasser gespeichert ist und den Bäumen zur Verfügung steht“, erklärt Lanzenkirchens Bürgermeister Bernhard Karnthaler und ergänzt: „als Ergebnis sieht man bereits jetzt das viel schnellere Wachstum der Bäume, die mehr Blätter tragen und somit ein besseres und kühleres Klima am Hauptplatz schaffen.“

Der Prozess bis zur Realisierung des Projekts war jedoch ein langer: Startschuss für das neue Ortszentrum bildete 2011 unter anderem ein Workshop mit der Bevölkerung, bei dem alle

Bewohner aufgerufen wurden, ihre Meinung einzubringen. Eine Grundvoraussetzung für ein neues Zentrum stellen auch die Baugrundstücke dar. Daher wurde über die Folgejahre intensiv mit den Grundstücksbesitzern am Hauptplatz verhandelt und es konnten über 4.000 Quadratmeter seitens der Gemeinde erworben werden.

Großes Eröffnungsfest in Tulln

In die Umbaumaßnahmen miteinbezogen wurde auch Tullns Bevölkerung bei der Entsiegelung des Nibelungenplatzes. In einem eineinhalb Jahre andauernden Beteiligungsprozess wurden Vorschläge von Bürgern aller Generationen miteinbezogen und schließlich eine Volksbefragung durchgeführt. Für Bürgermeister Peter Eisenschenk war die Mitwirkung der Tullnerinnen und Tullner von Beginn an eine Herzenssache: „Dabei ging es auch darum, einen Veränderungsprozess zu thema-



INFOS

Hier gelangen Sie zu weiteren Infos und Videos zu den drei Projekten.



Vizebürgermeister Markus Brandstetter und Bürgermeister Christian Haberhauer gaben einen Einblick in den Entstehungsprozess der Neugestaltung des Amstettner Hauptplatzes.

tisieren. In den 60er-Jahren wurden städtebauliche Projekte allerorts an die Bedürfnisse des motorisierten Individualverkehrs angepasst und das Prinzip „autogerechte Stadt“ verfolgt. Was damals wichtig erschien, ist heute nicht mehr zeitgemäß. Heute geht es um Klimawandelanpassung, Stadt der kurzen Wege, attraktive und beschattete Aufenthalts- und Begegnungszonen im öffentlichen Raum und um Reduktion und Entsiegelung von Parkplätzen als wesentlicher Schritt in Richtung Klimafitness einer Stadt.“ Das bestätigte ihm auch das Ergebnis der Volksbefragung im Dezember 2021, in dem die Mehrheit der Bevölkerung für eine großzügige Umgestaltung des Nibelungenplatzes votierte. Park statt Parkplatz eben. Ende Juni lud die Stadtgemeinde zum großen Eröffnungsfest anlässlich der Umgestaltung des Nibelungenplatzes zu einem klimafitten, öffentlichen Raum. Übrigens eine von zahlreichen Aktivitäten der Stadtgemeinde Tulln, um bis 2040 Klimaneutralität zu erreichen. Tulln ist eine von neun NÖ Pionierstädten der Mission „Klimaneutrale Stadt“. Die Initiative unterstützt sie in ihren Vorhaben zu Klima- und Umweltschutz.

Amstetten bald größte Schwammstadt des Landes

Eine weitere solche Pionierstadt ist Amstetten. Hier ist die bislang größte Schwammstadt des Landes gerade am Entstehen. Ende 2024 werden die Arbeiten am Hauptplatz mit unter anderem 74 neu gepflanzten Bäumen abgeschlossen sein. 2025 folgt die Umgestaltung der Rathausstraße. Weitere Projekte sollen in naher Zukunft folgen.

„Dank des Schwammstadtprinzips sind unsere Bäume auch bei langen Hitze- und Trockenperioden in der Stadt überlebensfähig. Gleichzeitig entlastet es bei Starkregenereignissen die Kanalisation und beugt damit Überschwemmungen vor. Es ist quasi das größte Rückhaltebecken Amstettens. 90 Prozent des Niederschlagswassers laufen aktuell direkt in den Kanal ab“, erläutert Vizebürgermeister und Mastermind Markus Brandstetter, der am gesamten Projekt federführend beteiligt war. In Amstetten wurde bereits drei Jahre vor Baustart begonnen, mittels eines breit angelegten Partizipationsprozesses für eine größtmögliche Zufriedenheit zu sorgen. Die Wünsche und



„Auch den letzten Kritikern gefällt's mittlerweile.“ Bürgermeister Bernhard Karthaler hat mit dem neu gestalteten Lanzenkirchner Hauptplatz seine Freude.

Anregungen wurden von der Bevölkerung über eine Hauptumfrage mit 1.112 retournierten Fragebögen, über Workshops, zahlreichen Einzelgesprächen und vor allem über sogenannte „Stadtsafaris“ kommuniziert. „Wir haben diese Safaris oberirdisch, unterirdisch und überirdisch angeboten. Einerseits sind wir mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern durch einen Bach mitten in Amstetten und somit unterhalb der Stadtgemeinde durchgegangen. Dann waren wir oberirdisch mit einem Architekten unterwegs, der uns erklärt hat, wie sich die Stadt über die vielen Jahre entwickelt hat. Überirdisch haben wir den Menschen Amstetten mittels eines Hubsteigers der Feuerwehr von oben zeigen können.“

Der Grund für die Maßnahmen ist so simpel wie genial: „Wenn du etwas neu gestaltest, dann ist es wichtig, die Menschen aus ihren gewohnten Wegen herauszunehmen, um ihre neuen Ideen und Sichtweisen über die Stadt zu erhalten“, so Brandstetter. Was sich auch letzten Endes bei den Überlegungen zur Gestaltung ausgezahlt hat, wie Bürgermeister Christian Haberhauer verrät: „Dadurch sind wir draufgekommen, dass unsere Bürgerinnen und Bürger sich unter anderem eine Begegnungszone, eine verkehrsberuhigte Zone und vor allem sehr viel Grün am Hauptplatz wünschen. Und am Ende des Tages soll die Umgestaltung auch für eine Attraktivierung sorgen. Der Platz inklusive Springbrunnen soll auch einen großen Raum bieten – für Festivals und Veranstaltungen mit bis zu 5.000 Menschen.“ ■■■



FAZIT

Entsiegelungsmaßnahmen und das Wappnen vor Wetterextremen haben in vielen Gemeinden bereits lange vor den neuesten Diskussionen um den Bodenverbrauch begonnen.

Schwammstädte könnten viele Folgen des Klimawandels, wie beispielsweise extreme Hitze in den Dörfern, abmildern und damit zur Gesundheit der Bevölkerung beitragen. Eine Strategie wie diese kann jedoch nicht auf alle Gemeinden gleichermaßen umgemünzt werden. Denn: nicht jeder Boden ist gleich beschaffen – das Projekt ist ein kostspieliges und somit bedarf es auch Maßnahmen wie einer Volksbefragung oder Safaris, um auch die Bürgerinnen und Bürger von den Maßnahmen zu überzeugen.



FLÄCHENWIDMUNGEN

Photovoltaik im Grünland – eine Abwägungsfrage

Gemeinden werden zunehmend mit Widmungsanfragen für PV Anlagen konfrontiert. Dabei ergeben sich in der Regel Interessenkonflikte. Auch die Abwägung zwischen Bodennutzung und Klimaschutz wird mitunter zum Spagat. Darüber hinaus können unterschiedliche Vorstellungen von Grundbesitzern oder Projektentwicklern einerseits und der breiteren Öffentlichkeit andererseits zum Konfliktthema werden. Es gibt also einiges aufzulösen. [✉ VON JOHANNES WOLF](#)



© masahiro - stock.adobe.com

Es wurde darauf geachtet, landwirtschaftlich genutzte Flächen mit hoher Bodengüte zu meiden und vorrangig bereits durch andere Nutzungen „beeinträchtigte Flächen“ heranzuziehen.

Photovoltaik (PV) zählt neben der Windkraft zu den wichtigsten Energiequellen der Zukunft. Der NÖ Klima- & Energiefahrplan 2020-2030 sieht daher vor, die Photovoltaikleistung bis zum Jahr 2030 auszubauen. Neben der vorrangig angestrebten Installation von Photovoltaikmodulen auf Dachflächen trägt auch die Aufstellung von großflächigen Photovoltaikanlagen im Grünland zur Erreichung der Energieziele bei. Dabei gilt es, auch den ebenso immer bedeutsamer werdenden Grundsatz des Boden- bzw. Flächensparens nicht aus den Augen zu verlieren. Unter diesen Gesichtspunkten hat das Land Niederösterreich ein „Sektorales Raumordnungsprogramm über PV-Anlagen im Grünland in NÖ“ verordnet. Die rechtliche Grundlage dafür bietet das NÖ Raumordnungsgesetz (NÖ ROG 2014). Darin wird festgehalten, dass die Landesregierung Zonen festzulegen hat, auf denen die Widmung Grünland-Photovoltaikanlagen mit einem Ausmaß von mehr als 2 Hektar zulässig ist. Freier formuliert könnte man sagen: Bei PV-Widmungen größer als 2 Hektar gibt das Land vor, wo diese allenfalls zu liegen kommen können. Die Entscheidung,

ob gewidmet wird, bleibt jedoch jedenfalls bei der Gemeinde.

Wo großflächige PV-Nutzung machbar ist

Für die Festlegung von Zonen wurde ein landesweiter GIS-Abschichtungsprozess herangezogen, der den Überlegungen eine Reihe an (Geo-)Informationen zugrunde legt. So konnte räumlich dargestellt werden, wo Daten und Argumente eher für und wo diese eher gegen eine größerflächige PV-Nutzung sprechen. Dabei beschreiben sogenannte Positivkriterien jene Bereiche, die aufgrund der fachlichen Überlegungen eine hohe Eignung mit geringer Störwirkung für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage haben, etwa im Nahbereich einer Autobahn, einer Deponie oder einer Kläranlage. Negativkriterien kennzeichnen dagegen jene Bereiche, auf denen zumindest keine großflächige Photovoltaiknutzung erfolgen soll. Dazu zählen etwa hochwertige landwirtschaftliche oder naturschutzfachlich relevante Flächen, Wildtierkorridore, Waldflächen oder Flächen von militärischer Bedeutung. Es wurde also explizit darauf geachtet, landwirtschaftlich genutzte Flächen mit hoher Bodengüte zu meiden und vorrangig bereits durch andere Nutzungen „beeinträchtigte Flächen“ heranzuziehen.

Nähe zu Umspannwerken

Da der gewonnene Strom auch in das Stromnetz eingespeist werden muss, wurden in einem weiteren Schritt die ermittelten Eignungsflächen mit den vorhandenen freien Kapazitäten der Umspannwerke verschnitten. Dazu wurden die verfügbaren Kapazitäten in Radien um die Umspannwerke umgerechnet, wodurch der räumliche Fokus für die Zonierungsfindung deutlich geschärft wurde. Auch die Grundsatzentscheidung, dass alle Regionen Niederösterreichs zu einer dezentralen Energieversorgung beitragen sollen, schlägt sich in der letztlich vorgelegten Gebietskulisse nieder. So finden sich heute auch in Bezirken mit durchwegs hohen Bodenbonitäten einige PV-Zonen. Denn die Prämisse war und ist nicht, alle Böden ab einer gewissen Gütestufe zu meiden, sondern die jeweils relativ besten Böden einer Region.

Die Entscheidung, ob gewidmet wird, **bleibt jedenfalls bei der Gemeinde.**



INFOS

- › Leitfaden zur Widmungsart Grünland-Photovoltaikanlagen:
www.raumordnung-noe.at
- › Unter dem Schwerpunkt Energiewende setzen sich die Ausgaben 3/2022 und 2/2023 des Magazins „Raumdialog“ intensiver mit Fragen und Antworten rund um Grünland-Photovoltaik auseinander. Verfügbar auf www.raumordnung-noe.at „Infostand“



Staffelung nimmt Rücksicht auf Natur- und Sozialverträglichkeit

Innerhalb einer durch das Land verordneten Zone kann die jeweilige Standortgemeinde die Widmung „Grünland Photovoltaikanlage (Gpv)“ bis zum Ausmaß von 5 Hektar vornehmen. Bei Vorlage eines Ökologiekonzepts sind weitere 5 Hektar möglich. Es können hier daher bis zu 10 Hektar große PV-Freiflächenstandorte entstehen.

Dank dieser Staffelung samt Ökologiekonzept wird mehr Rücksicht auf Bodenfunktionen sowie auf Natur- und Sozialverträglichkeit genommen. Durch das Ökologiekonzept wiederum werden gewisse Mindeststandards definiert (rückstandsloser Rückbau der Anlage, Reihenabstände der Module etc.). Zusätzlich müssen darin Maßnahmen zum Zweck der Biodiversität (Pflanzung einheimischer Gehölze, Aussaat von Blühwiesen etc.) oder der Ernährung (extensive Beweidung der Flächen, Pflanzung von Streuobst etc.) enthalten sein.

Dass Niederösterreich betreffend Freiflächenphotovoltaik verstärkt auf Flächen setzt, welche durch andere Nutzungen bereits „beeinträchtigt sind“, lässt eine zusätzliche Bestimmung im Sektoralen Raumordnungsprogramm erkennen. Hier ist verankert, dass die Widmungsart „Grünland-Photovoltaikanlagen“ auf einer Fläche von insgesamt mehr als 2 Hektar nicht nur in den mittels Plan erfassten und parzellenscharf abgegrenzten Zonen möglich ist, sondern auch auf Flächen, die als Altlasten ausgewiesen sind, auf Flächen mit bestehenden genehmigten Deponien sowie auf im Abschluss befindlichen Bergbaugebieten.

Bei kleinen PV-Anlagen entscheidet die Gemeinde

Abseits der Zonen gemäß Sektoralen Raumordnungsprogramm über PV-Anlagen im Grünland in NÖ (SekROP PV) können kleinräumige Photovoltaikflächen bis 2 Hektar umgesetzt werden. Auch hier zählt eine entsprechende Flächenwidmung durch die Gemeinde zu den Voraussetzungen. Im Gegensatz zu den größerflächigen Widmungen (in Zonen) hat die Gemeinde hier aber selbst Überlegungen und Abwägungen betreffend Standortwahl

zu treffen und dabei grundsätzlich das gesamte Gemeindegebiet einzubeziehen.

Öffentliches Interesse ist in den Vordergrund zu stellen

Gemäß NÖ Raumordnungsgesetz (NÖ ROG 2014) ist bei der Widmung einer Fläche für Photovoltaikanlagen insbesondere auf die Erhaltung der Nutzbarkeit hochwertiger landwirtschaftlicher Böden, die Geologie, die Interessen des Naturschutzes bzw. übergeordnete Schutzgebietsfestlegungen, den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, die vorhandene und geplante Netzinfrastruktur sowie die Vermeidung einer Beeinträchtigung des Verkehrs Bedacht zu nehmen.

Dass sich diese Aspekte und eine Suche nach den „objektiv besseren Standorten für Photovoltaik im Gemeindegebiet“ nicht zwangsläufig mit den Interessen von Grundbesitzern und konkreten Projektwerbern decken müssen, liegt auf der Hand. Noch dazu, da die Raumordnung ja grundsätzlich ungeachtet von Eigentumsverhältnissen vorzugehen hat. Vielmehr ist das öffentliche Interesse in den Vordergrund zu stellen. Und da gilt: Die beste Lösung für die Gemeinschaft ist selten das Optimum für den oder die Einzelne(n). Und doch muss das Gemeinsame das Ziel sein und bleiben.

Unterstützung durch das Land

Wie bei jeder Änderung des Flächenwidmungsplans ist auch bei der Widmung von Grünland-PV-Flächen ein vordefiniertes Verfahren einzuhalten. Das Land tritt dabei als Umwelt- und Aufsichtsbehörde auf und hat die Einhaltung einschlägiger Bestimmungen zu überprüfen.

Mit dem Leitfaden „Widmungsart Grünland-Photovoltaikanlagen“ stellt das Land Niederösterreich nicht nur einen Leitfaden zur Ausweisung im Flächenwidmungsplan, sondern auch konkrete Hinweise und Leitlinien für die Umsetzung in der Praxis zur Verfügung. Unter dem Schwerpunkt Energiewende setzen sich die Ausgaben 3/2022 und 2/2023 des Magazins „Raumdialog“ intensiver mit Fragen und Antworten rund um Grünland-Photovoltaik auseinander. ■■■

“ Die beste Lösung für die Gemeinschaft ist selten das Optimum für den oder die Einzelne(n).



DI JOHANNES WOLF

ist Mitarbeiter der Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten im Amt der NÖ Landesregierung

■ ABSCHIED

„Wir hatten immer die gleichen Interessen“

Rupert Dworak war jahrzehntelang SPÖ-Verhandlungspartner des NÖ Gemeindebundes. Ein Gespräch zum Abschied aus seinen Ämtern. [☑ VON OSWALD HICKER](#)

Wenn Du auf Deine Amtszeit zurückblickst, was waren die Höhepunkte?

Rupert Dworak: Da gibt es einige Highlights: So wurde 2008 das Kindergartenalter gesenkt. 2016 war der Finanzausgleich gut für die Gemeinden. Dann die Reform der Demokratie. Weg mit Zweitwohnsitzerwahlrecht, weg mit dem Nichtamtlichen Stimmzettel. Das hatten wir seit Jahrzehnten gefordert.

Das waren teils richtige politische Hürden, über manche kam die ÖVP nur schwer drüber. Wie verhandelt man so etwas?

Man hat mit mir immer auf Augenhöhe verhandelt. Ich weiß aber auch, dass das Gegenüber Grenzen hat, die man nicht überschreiten kann. Wichtig ist, einen Konsens zu finden und schließlich in ein Gesetz zu gießen.

Wie hast Du die Zusammenarbeit zwischen GVV und Gemeindebund empfunden?

Wir haben eigentlich immer die gleichen Interessen vertreten. So wie jetzt, wo jeder ums Budget rauft. Da sind die Interessen nicht rot oder schwarz, sondern für alle Gemeinden die gleichen.

Was war die heikelste Phase Deiner Amtszeit?

Das war 2008 und 2009 als die Immobilienblase geplatzt ist. Als wir gesehen haben, die Berater haben den Gemeinden teilweise toxische Vehikel verkauft. Die zweite heikle Phase war die Pandemie, wo ohne Gemeinden nichts gegangen wäre. Gemeinden haben sich um alles gekümmert – bis hin zum Einkaufsgeld für die älteren Bürgerinnen und Bürger. Das hat auch gezeigt, wie gut das Ehrenamt funktioniert.

Wie wichtig ist Handschlagqualität in der Politik?

Handschlagqualität gibt es auch heute noch. Etwa bei der Entstehung des BORG in meiner Gemeinde: Die hat ein Handschlag mit Erwin Pröll besiegelt, und die Ministerin hat das mit Handschlag „verbundlicht“.

Gibt es Unterschiede zwischen politischen Auseinandersetzungen auf Gemeindeebene und Landesebene? Wenn ja, welche?

Ich war 15 Jahre im Landtag. Gemeindepolitik ist dem Bürger am nächsten. Das ist keine Floskel. Man ist nie privat, man gehört mit Leib und Seele den Menschen in seiner Gemeinde. Und wenn ein Bürgermeister etwas umsetzen muss oder will, dann kann er das rasch tun. Das ist im Land schwieriger. Das merkt man auch an den hohen Beliebtheitswerten der Bürgermeister.

Wie sieht Dein Blick in die politische Zukunft aus?

Da habe ich große Sorge. Einerseits gibt es die Kriege in der Ukraine und in Israel. Ich bin erschüttert, dass es keine Friedensmissionen mehr gibt, wo früher Österreich federführend war. Das Zweite, das ich sehe, ist, dass Gräben aufgerissen werden. Das kann dazu führen, dass Österreich nach der Nationalratswahl nicht regierbar ist. Auf Gemeindeebene habe ich Sorge, dass wir kaum noch qualifiziertes Personal fürs Bürgermeisteramt finden.

Bei letzterem Problem, gäbe es da eine Lösung?

Ab einer gewissen Gemeindegröße muss es hauptamtliche Bürgermeister geben, die auch sozialrechtlich abgesichert sind. Es ist unverständlich, dass jemand nach 20 Jahren nicht einmal eine Abfertigung bekommt, wie in jeder anderen Firma auch.

Wie lautet Dein Abschluss-Satz an Deine Ex-Bürgermeisterkollegen?

Ich glaube, dass der NÖ Gemeindebund mit Hannes Pressl gut aufgestellt ist. Er ist konstruktiv und sehr versiert. Er hat eine schwere Zeit geerbt, wo die Gemeindefinanzen angespannt sind. Aber er ist der Richtige, und er wird diese Funktion sehr, sehr gut meistern. ■■■



©NLK Pfeiffer



NACHFOLGER

Zum Nachfolger Rupert Dworaks als Präsident des sozialdemokratischen NÖ GVV wurde der Bürgermeister von Trumau, Andreas Kollross, gewählt.





■ LANDTAG

Doppelbudget 2025/2026 im NÖ Landtag beschlossen

© VP NÖ Landtagsklub

Mit einer zweitägigen Landtagssitzung Anfang Juli wurde das Doppelbudget des Landes für die Jahre 2025 und 2026 beschlossen. Außerdem wurde über den Nachtragsvoranschlag 2024 und den Rechnungsabschluss 2023 abgestimmt.

„Wir haben ein Budget mit Vernunft für Land und Landsleute erarbeitet. Trotz der wirtschaftlich herausfordernden Zeit halten wir an wichtigen Investitionen fest“, betont Klubobmann Jochen Danninger. Mit dem Doppelbudget hat man sich aber auch auf eine klare Aufgabekritik geeinigt, um den Pfad zum Nulldefizit bis 2030 einzuhalten.

9,6 Milliarden Euro veranschlagt

Für 2025 sind mehr als 9,6 Milliarden Euro, für 2026 mehr als 9,8 Milliarden Euro im Landesbudget veranschlagt. Die größten Steigerungen gibt es im Bereich Soziales mit einem Plus von 14 Prozent, im Gesundheitsbereich mit einem Plus von

10 Prozent, Bildung und Weiterbildung mit einem Plus von 10,5 Prozent, Wissenschaft und Forschung mit einem Plus von 10 Prozent sowie Investitionsförderungen in Wirtschaft, Infrastruktur und klimarelevante Maßnahmen mit einem Plus von 9 Prozent.

„Gemeinsam mit den Gemeinden werden wir weiter in wichtige Projekte investieren – in den Wohnbau, in unsere Schulen und Kindergärten, in die Feuerwehren und Vereine im Land, den Straßenbau und noch vieles mehr. Gerade weil die Zeiten herausfordernd sind, steigen wir nicht blindlings auf die Bremse. So können wir Arbeitsplätze, Wirtschaftskraft und Lebensqualität im Land erhalten“, so Klubobmann Danninger. ■■■

“ Trotz der wirtschaftlich herausfordernden Zeit **halten wir an wichtigen Investitionen fest.**



Jochen Danninger
Klubobmann

UNTERSTÜTZUNG

Gemeindepaket des Bundes zur Stabilisierung der Gemeindefinanzen

Die Bundesregierung hat ein neues Gemeindepaket mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 1,3 Milliarden Euro geschnürt. Das neue Gemeindepaket ermöglicht zusätzlichen finanziellen Spielraum für Gemeinden und Städte. Die Kommunen können damit vor allem Investitionen in die Kinderbetreuung, Pflege und Gesundheit, sowie im Bereich Wohnen und Sanieren tätigen.

Landeshauptfrau Johanna Mikl-Leitner begrüßt die Maßnahmen der Bundesregierung zur Unterstützung der Gemeinden und betont: „Mit dem Gemeindepaket wird unserer Forderung nach finanzieller Unterstützung für die Gemeinden nachgekommen. Im Land Niederösterreich wissen wir um die Herausforderungen unserer Kommunen und haben bereits Ende des Vorjahres ein Unterstützungspaket für 2024 geschnürt, um die aktuellen Herausforderungen abzufedern. Mit zielgerichteten Maßnahmen des Bundes, um die Liquidität der Gemeinden sicherzustellen und gleichzeitig wichtige Investitionen zu ermöglichen, entlasten wir unsere Städte und Gemeinden, nehmen Druck aus einer angespannten Situation und schaffen gleichzeitig wichtige Impulse für die lokale Wirtschaft.“

Druck auf Gemeinden hat sich erhöht

Das Unterstützungspaket ist ein wichtiger Schritt, um den Gemeinden bei der Vielzahl an Aufgaben, die sie zu bewältigen haben, unter die Arme zu greifen. Die konjunkturellen Herausforderungen auf der Einnahmenseite und steigende Ausgaben haben den Druck auf die Gemeindefinanzen deutlich erhöht. Mit den lange geforderten Unterstützungsmitteln des Bundes können wir die Gemeindefinanzen stabilisieren und die Finanzkraft der Kommunen aufrechterhalten.

Das Gemeindepaket im Detail

Das Gemeindepaket umfasst eine Finanzausweisung von 300 Millionen Euro, die im Jänner 2025 an die Gemeinden überwiesen werden. Die Antragsfrist für das bestehende KIP 2023



© VP/NO

wird bis Dezember 2026 verlängert, damit die noch vorgesehenen Mittel von 400 Millionen Euro für Investitionen auch tatsächlich abgeholt werden können.

Ein neues kommunales Investitionspaket mit zusätzlichen 500 Millionen Euro und einem Kofinanzierungsanteil der Gemeinden von 20 Prozent wird im Jahr 2025 kommen. Ebenso stehen ab dem Jahr 2025 jährlich 30 Millionen Euro für den digitalen Übergang zur Verfügung, insgesamt 120 Millionen Euro über vier Jahre. In Summe enthält das Paket 1,3 Milliarden Euro für die österreichischen Gemeinden, davon 920 Millionen Euro an komplett frischem Geld.

„Dieses Unterstützungspaket ist ein wichtiger Schritt, um den Gemeinden bei der Vielzahl an Aufgaben, die sie zu bewältigen haben, unter die Arme zu greifen“, so Landeshauptfrau Johanna Mikl-Leitner. ■■■

“ Dieses Unterstützungspaket ist ein wichtiger Schritt, um den **Gemeinden bei der Vielzahl an Aufgaben, die sie zu bewältigen haben, unter die Arme zu greifen.** ”

Johanna Mikl-Leitner
Landeshauptfrau

AKADEMIE 2.1

Vorbereitung auf die Gemeinderatswahl 2025

Neben dem intensiven Herbstprogramm bietet die Akademie 2.1 im Sommer exklusiv zwei Vorträge an jeweils zwei Abenden an.

Im Sommer geht es intensiv um das Thema Kampagne, einmal um die werbliche Umsetzung und im zweiten Teil um die praktische Anwendung vor Ort:

Impulsvortrag #1 „Gemeindewahlen 2025: Die Kampagne kreativ umsetzen.“

Welche Kommunikationsräume wir kreativ nutzen können, wie wir neue Zielgruppen entdecken, was den Hausbesuch wieder spannend macht und wie wir innovative Zeichen setzen. Diese Fragen behandelt Herbert Schürz an zwei Abenden im Haus 2.1:

- 11. Juli, 18:00 Uhr
- 28. August, 18:00 Uhr

Impulsvortrag #2

„Wahlkampf in den Katastralgemeinden“

Landtagspräsident Karl Wilfing und Trainer Thomas Grießl geben einen Einblick, wie Wahlkampf vor Ort funktionieren kann. Einen besonderen Schwerpunkt legen sie dabei auf Wahlkampf in Gemeinden mit vielen Ortsteilen:

- 11. Juli, 20:00 Uhr
- 28. August, 20:00 Uhr

Zu den Impulsvorträgen kann man sich jeweils separat anmelden.
Ort: Haus 2.1 (St. Pölten)



SEMINARE UND WEBINARE

- 5.9. Webinar: 1 x 1 der Pressearbeit** - Hilfreiche Tipps & Tricks
- 7.9. Seminar: Grundlagen des Grafikdesigns für Wahlkampagnen**
- 16.9. Webinar: Gemeindeordnung II** - Regeln und Pflichten (Basic)
- 1.10. Webinar: Social Media** - Dos and Don'ts - soziale Medien leichtgemacht (Basic)
- 10.10. Seminar: Sicherheit auf Social-Media** - Hacker, Scammer & Phishing
- 16.10. Webinar: Gemeindeordnung III** - Werkzeuge im Gemeinderat (Basic)
- 19.10. Seminar: Voranschlag & Rechnungsabschluss vor der GRW 2025**
- 21.10. Seminar: WhatsApp** - die Geheimwaffe für gute Direktkommunikation
- 5.11. Seminar: Selbstpräsentation in der digitalen Welt** - professionelle Fotos & Videos
- 9.11. Seminar: Der Prüfungsausschuss** - nur Spielfeld der Opposition?
- 16.11. Seminar: wirkungsstark - sicher - charismatisch** (Advanced)
- 18.11. Webinar: Einführung in das Baurecht** (Basic)



ERINNERUNG

Kommunalmanager-Lehrgang

Die Anmeldung läuft noch bis 31. August 2024. Der mehrteilige Lehrgang bietet ein abgestimmtes Programm, das sich an aktive Kommunalpolitikerinnen und Kommunalpolitiker - vorrangig GR, gfGR, VizeBGM, BGM - richtet, die ihr Wissen in rechtlichen Belangen wie auch der Persönlichkeitsbildung vertiefen wollen.

Da die Plätze begrenzt sind, werden die Bewerberinnen und Bewerber nach Einlangen ihrer Unter-

lagen (Lebenslauf, Foto & Motivationsschreiben) zu einem Hearing (10./11. September 2024) eingeladen. Eine Jury entscheiden dann, ob man in den Lehrgang aufgenommen wird oder nicht.

Bewerbungen oder Fragen

› nicole.kerck@akademie21.at

Termine und Details

› www.akademie21.at

Das gesamte Angebot der Bildungsakademie ist auf der Homepage der Akademie 2.1 zu finden.



Information

Akademie 2.1
02742 / 9020 - 1620
office@akademie21.at
www.akademie21.at

Gemeindetag heuer im Burgenland

Der 70. Österreichische Gemeindetag findet am 18. und 19. September im burgenländischen Oberwart statt. Erstmals wird es im Rahmen eines Gemeindetages ein Europafest geben. Anlass dafür sind die Erinnerung an den Fall des Eisernen Vorhanges vor 35 Jahren und das 30-jährige Jubiläum der Unterzeichnung des Beitrittsvertrages Österreichs zur EU.

Im Rahmen des Europafestes wird auch der KOMMUNAL IMPULS-Preis verliehen. In fünf Kategorien können Gemeinden noch bis 27. Juni ihre Best-Practice-Beispiele in den Kategorien „Baukultur“, „Europa“, „Soziales“, „Umwelt & Nachhaltigkeit“ sowie „Resilienz“ einreichen.

Bereits traditionell findet rund um den Gemeindetag auch die Kommunalmesse statt. Mehr als 200 Aussteller präsentieren dort ihre Produkte und Dienstleistungen für alle Bereiche, die für Gemeinden relevant sind. ■■■



„Auf ein Wort mit Karl Nehammer“ auf der Kommunalmesse im vergangenen Jahr.

Information

www.gemeindetag.at
www.diekommunalmesse.at
www.kommunal-impuls.at

Info-Seminare zur Nationalratswahl 2024

Die Kommunalakademie Niederösterreich wird Informationsveranstaltungen in ganz Niederösterreich zur bevorstehenden Nationalratswahl ab Ende August 2024 veranstalten.

In diesen Veranstaltungen werden neben Ausführungen über die Grundsätze zur Nationalratswahlordnung NEU insbesondere Informationen über relevante Termine für die Gemeinden und erforderliche Vorbereitungsarbeiten im September 2024, über Unterschiede der Wahlkartenströme zur EU-Wahl 2024 bis hin zur Vorbereitung der Unterlagen für die Wahlbehörden am Wahltag, zu Gemeinde/Sprengelarbeiten am Wahltag und zu Tätigkeiten der Gemeinde unmittelbar vor/während/nach dem Wahltag gegeben. Diese Schulungen richten sich an Bürgermeisterinnen und Bürgermeister, an Amtsleiterinnen und Amtsleiter sowie an Gemeindebedienstete, die mit Wahlagenden betraut sind. Die Schulung der Mitglieder der Gemeinde/Sprengelwahlbehörden werden von den Bezirkshauptmannschaften bzw. Magistraten der Städte mit eigenem Statut zeitnahe vor dem Wahltag durchgeführt.

Diese Veranstaltungen finden jeweils von 9.00 bis ca. 12.15 Uhr zu folgenden Terminen statt:

- 26.8. Event- & Seminarhotel Das Steinberger GmbH**
Hauptstraße 28, 3033 Altlengbach
- 27.8. Stadtsaal Waidhofen / Thaya**
Franz Leisser-Straße 2,
3830 Waidhofen an der Thaya
- 29.8. Stadtsaal Hollabrunn**
Josef Weislein Straße 11,
2020 Hollabrunn
- 30.8. Bettfedernfabrik**
Kulturstrasse 1,
2522 Oberwaltersdorf
- 3.9. Steinfeldzentrum Breitenau**
Kirchenplatz 7, 2624 Breitenau
- 5.9. Stadthalle Ybbs an der Donau**
Kaiser-Josef-Platz 2,
3370 Ybbs an der Donau
- 6.9. Hotel Therme Laa**
Thermenplatz 3,
2136 Laa an der Thaya
- 10.9. Hotel Schloss Haindorf**
Krumpöck-Allee 21,
3550 Langenlois

IMPRESSUM

Herausgeber:
NÖ GEMEINDEBUND
(Kommunalpolitische Vereinigung - KPV)
3100 St. Pölten, Ferstlergasse 4
ZVR 959071656

Internet: www.noegemeindebund.at
Mit der Herausgabe beauftragt:
Landesgeschäftsführer Mag. Gerald Poysl

Medieninhaber:
Österreichischer Kommunal-Verlag GmbH,
1010 Wien, Löwelstraße 6,
Tel.: 01/532 23 88-0

Chefredakteur: Mag. Helmut Reindl,
E-Mail: helmut.reindl@kommunal.at
Mitarbeit: Bernhard Steinböck, MSc.,
Oswald Hicker, Daniela Linauer

Grafik: Österreichischer Kommunal-Verlag,
Thomas Max, E-Mail: thomas.max@kommunal.at

Anzeigenverkauf: Tel.: 01/532 23 88-0
Martin Pichler, E-Mail: martin.pichler@kommunal.at
Oliver Vogel, E-Mail: oliver.vogel@kommunal.at

Hersteller: Leykam Druck, 7201 Neudorf
Erscheinungsort: 2700 Wr. Neustadt
Auflage kontrolliert: 12.800 Exemplare.

Direktversand ohne Streuverlust an folgende Zielgruppen in NÖ:
Mandatare und leitende Bedienstete in allen NÖ Gemeinden (Bürgermeister, Vizebürgermeister, Stadt- und Gemeinderäte, Ortsvorsteher und leitende Gemeindebedienstete), Alle NÖ Abgeordneten zum National- und Bundesrat sowie Landtag, alle Mitglieder der Landes- und Bundesregierung und alle Abteilungsleiter und deren Stellvertreter beim Amt der NÖ Landesregierung. Alle Bezirkshauptleute und deren Stellvertreter sowie alle Fachjuristen der Bezirkshauptmannschaften in NÖ. Alle Leiter und deren Stellvertreter der Gebietsbauämter in NÖ sowie alle Sachverständigen des Landes, der Bezirkshauptmannschaften und der Gebietsbauämter. Alle Bezirks- und Landesfunktionäre sowie leitenden Bedienstete der gesetzlichen Interessenvertretungen in NÖ (Wirtschafts-, Landwirtschafts- und Arbeiterkammer) sowie alle Abteilungsleiter von Landesgesellschaften. Alle Funktionäre und Geschäftsführer von in NÖ relevanten Verbänden, Organisationen und Institutionen. Namentlich gezeichnete Artikel geben die Meinung der jeweiligen Autoren wieder und liegen in deren alleiniger Verantwortung. Persönlich gezeichnete Berichte müssen sich daher nicht mit der Auffassung des Herausgebers oder des Medieninhabers decken.



Produziert nach den Richtlinien des Österreichischen Umweltzeichens, Waistead Let's Print Holding AG, UW 808



Die bei uns geht was weiter **Bank.**

Die HYPO NOE finanziert mit Weitblick in Österreichs Gemeinden. Darum können auch kommende Generationen auf unsere innovativen kommunalen Lösungen bauen: vom Kindergarten bis hin zum Hochwasserschutz. Mehr dazu auf hyponoe.at