

NÖGEMEINDE

FACHJOURNAL FÜR GEMEINDEPOLITIK

SCHWERPUNKT. ORTSKERNENTWICKLUNG

Vom Leerstand zum Lebensraum

© Man888 - stock.adobe.com

REAKTIVIERUNG

Leerstände als
**Entwicklungspotentiale
für morgen**

RECHT

Wie **Bauland
mobilisiert
werden kann**

GESTALTERINNEN UND GESTALTER: WILLKOMMEN IN KÄRNTEN!



**KOMMUNAL
MESSE 2025**

02.-03.10.2025

KLAGENFURT

DIEKOMMUNALMESSE.AT

GEMEINDEN.GESTALTEN.ÖSTERREICH.

SCHWERPUNKT. ORTSKERNENTWICKLUNG



© Man888 - stock.adobe.com

Ortskernentwicklung ist mehr als Dorfverschönerung. Es geht darum, Gemeinden attraktiv und lebenswert zu halten. Das ist Chefsache - und die Bürgermeister sind gefordert.

04 **Reaktivierung**

Leerstände als Entwicklungspotentiale für morgen

08 **Rechtliches**

Wie Bauland mobilisiert werden kann

10 **Aus Alt mach Neu**

Es braucht eine neue (Um)Bauordnung

12 **RE/MAX-Geschäftsführer Stefan Krejci**

„Ängste nehmen - Projekte umsetzen!“

14 **Der Umgang mit Hauseigentümern**

Immobilienmakler Dieter Funke über den Faktor Mensch

16 **TU-Professor Arthur Kanonier**

Innenentwicklung kann man nicht erzwingen

18 **Herausforderung oder Hilfsmittel?**

Raumordnung und Raumplanung in Niederösterreich

20 **Ortskernumbau**

Reinsberg packt an - und blüht auf



22 **Best-practice-Beispiele**

Wie Gemeinden ihre Ortskerne entwickeln

26 **Gebäude**

Energieeffizienz-Richtlinie EEDIII: Was Gemeinden wissen und tun müssen

AUS ERSTER HAND

**BESTAND NÜTZEN –
NEUES SCHÜTZEN**



Der Leerstand treibt uns um. In fast jeder Gemeinde ist er Thema und wirft überall die Frage auf, warum die Menschen nach wie vor lieber neu bauen, anstatt Bestandsliegenschaften zu nützen. Natürlich sind es Faktoren, wie Lage und Garten, Parkmöglichkeiten, Kosten und Gestaltungsfreiheit oder überhaupt Verfügbarkeit von bestehenden Häusern. Sehr oft ist es aber auch die Bürokratie, sind es die vielen Auflagen und Regeln, die das Umbauen komplizierter und teuer machen und vor allem junge Menschen, Bauträger und auch Gewerbe davor zurückschrecken lassen.

Weil die BAUORDNUNG auch im Altbau den „bürokratischen“ Ton angibt, ist es dringendst notwendig, für eine „Umstimmung“ oder eine „Neustimmung“ – eine neue Tonalität zu sorgen.

Von der BAUORDNUNG zur UMBAUORDNUNG. Weg davon, dass beim Umbau auch für Bestandsanierungen alle neuen Regeln gelten, hin zur Möglichkeit, dass im Bestand nach den Regeln der letztmaligen Bewilligung saniert und umgenutzt werden darf.

Das wird für die Behörden und die öffentliche Hand Einschränkungen bedeuten: Stiegen, die bei Sanierung nicht breiter werden, Stellplätze, die bei Sanierung nicht mehr werden oder Umnutzungsmöglichkeiten, die zumindest baubehördlich kaum neue Auflagen auslösen werden, wird's dann heißen.

Natürlich werden nicht alle bautechnischen Errungenschaften der letzten Jahrzehnte außer Kraft gesetzt. Grenzen gibt es bei der Sicherheit und dort, wo beispielsweise neue Energiestandards zur Erreichung der Klimaziele eingehalten werden müssen.

Letztlich muss die Umbauordnung aber dazu beitragen, dass das Bauen im Ortskern wieder leistbar und attraktiv wird. Dass Leerstände genutzt werden und dass Bestandsimmobilien auf den Markt kommen. Und dass überteuerte Liegenschaften im Ortskern und überbordende Auflagen zu Gunsten von mehr Möglichkeiten für Junge und für Erben weichen.

Bessere Regeln sind richtig, gute Ideen darauf aufbauend wichtig! Die Eckpunkte der Umbauordnung sind verhandelt. Ende August sollte alles in Begutachtung gehen und noch heuer alles Gesetz sein. Aber dann geht es erst los, denn um die erleichterten Möglichkeiten auch in konkrete Projekte umsetzen zu können, braucht es dann unsere Initiative als Gemeindevertreter, viel Motivation für die Liegenschaftsbesitzer, Bauträger und Genossenschaften – und es braucht „Zukunftsbilder“, wie diese: Sechs bis acht leistbare Wohnungen in einem alten Ortskerngebäude durch eine Genossenschaft errichtet oder ein kleines Gesundheits- und Dienstleistungszentrum im Bestand, das nicht an Stiegenbreiten und Raumhöhen scheitert ... Alles GUTE und auch weiterhin viel GESTALTUNGSKRAFT.

BGM. DIPL.-ING. JOHANNES PRESSL, PRÄSIDENT


SCHWERPUNKT. ORTSKERNENTWICKLUNG

Leerstände als Entwicklungspotentiale für morgen

Das Thema Leerstand in Ortskernen ist komplex und vielschichtig. Nicht nur Städte, sondern auch zunehmend ländliche Gemeinden sind oft von diesen Entwicklungen betroffen. Es gibt beim Umgang mit ungenutzten Flächen aber nicht die „eine Lösung“, vielmehr muss auf die individuelle räumliche Struktur jeder einzelnen Gemeinde eingegangen werden und ein auf die Gemeinde zugeschnittenes Bündel an Maßnahmen für eine positive Ortskernentwicklung erstellt werden  VON DANIEL BRÜLL

Als Leerstand werden langfristig unbenutzte sowie unvermietete Gebäude, Wohnungen und Geschäftsflächen auf privatem und öffentlichem Grund definiert. Befinden sich mehrere ungenutzte Bauten und Flächen in einem Ort, ist das nicht nur mit negativen Auswirkungen auf die lokale Ökonomie verbunden, sondern wirkt sich auch gleichermaßen auf die gesellschaftlichen sowie sozio-kulturellen Gegebenheiten in einer Gemeinde aus. Die Ursachen für Leerstände sind vielfältig und für jede Gemeinde anders gewichtet – neben wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie den Kaufkraftabfluss weg vom Zentrum hin zum Stadtrand.

Auch Veränderungen in der Arbeitswelt, wie mehr Homeoffice oder der wachsende Onlinehandel, beeinflussen die Entwicklung der Ortszentren. Diese Entwicklungen müssen

nicht zwingend negativ sein, sie können auch Chancen bringen: Wenn mehr Menschen von zu Hause aus arbeiten oder online einkaufen, gewinnt das Leben und Arbeiten im Ort wieder an Attraktivität – besonders im ländlichen Raum.

Megatrends bringen auch Chancen

Neben den großen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen spielen auch lokale Faktoren eine Rolle beim Leerstand. Oft sind Flächen zwar vorhanden, werden aber aus unterschiedlichen Gründen nicht genutzt. Etwa weil Eigentümer sie zurückhalten oder Preisvorstellungen haben, die eine Vermietung erschweren. Hinzu kommen Entwicklungen wie der demografische Wandel: Viele Menschen der Babyboomer-Generation gehen in Pension, und es fehlt an Nachfolgern.



Persönliche Ansprache und Einbindung der Gemeindepolitik

Um eine erfolgreiche Ortskernentwicklung in einer Gemeinde zu gewährleisten, muss die Innenentwicklung „Chefsache“ sein und der Bürgermeister/die Bürgermeisterin mit Elan hinter diesem Prozess stehen. In kleineren Gemeinden ist z. B. ein Erfolgsfaktor die direkte Ansprache der Gemeindevertretung mit Hauseigentümern, die einen Leerstand haben. Oft können durch den direkten, wertschätzenden Kontakt mögliche Potentiale und Chancen für eine Neunutzung identifiziert werden. Ebenso muss der Grundsatz „Innen vor Außen“ im Gemeindeleitbild oder im Örtlichen Entwicklungskonzept (OEK) verankert sein und breiter Konsens zu diesem Planungsgrundsatz im Gemeinderat herrschen.

Analyse & Erfassung: Den Leerstand sichtbar machen und Entwicklungspotentiale erheben

Der erste Schritt im Prozess der Ortskernentwicklung ist die systematische Erhebung der leerstehenden Flächen. Dazu muss das Bearbeitungsgebiet (Ortskernzonen, abgeleitet von den Fachempfehlungen der ÖROK) abgegrenzt und im Gemeinderat beschlossen sein. Gegebenenfalls können hier externe Experten und Ortsplaner unterstützen. Für die Dokumentation des Leerstands in all seinen Facetten hat sich der Aufbau eines digitalen Leerstandskatasters bewährt. Er erfasst Standortdaten, Nutzungstyp, Art des Leerstands, Zustand des Gebäudes und Eigentümerkontakt. Nur durch Sichtbarmachung kann Handlungsfähigkeit entstehen.

👉 Wenn mehr Menschen von zu Hause aus arbeiten oder online einkaufen, **gewinnt das Leben und Arbeiten im Ort wieder an Attraktivität.**



Gleichzeitig wünschen sich viele Österreicherinnen und Österreicher weiterhin ein freistehendes Einfamilienhaus, was die Nutzung und Belebung von Ortszentren zusätzlich herausfordert.

Nutzungsbrachen und fehlende Frequenz bedrohen die Vitalität unserer Orte. Brachen stellen für die Gemeindeentwicklung aber nicht nur eine Herausforderung dar, sie ermöglichen auch Chancen, wie Beispiele aus ganz Österreich zeigen: Wenn Gemeinden strategisch und mit einem klaren, auf die eigene Situation abgestimmten Plan vorgehen, kann aus leerem Raum ein Ort der Begegnung, der Innovation und der Identität entstehen und neue wirtschaftliche Impulse gesetzt werden. Sowohl ländliche Gemeinden als auch Städte sollten daher im Vorfeld eine Strategie mit dem Umgang von Leerstand entwickeln.

Welche Strategien und Maßnahmen können zu einer erfolgreichen Orts- und Stadtkernentwicklung und die Verminderung des Leerstands beitragen?

Ebenso empfiehlt sich eine grafische Darstellung in Form einer „Leerstands- und Potentialkarte“ die als wichtige Arbeitsunterlage im Prozess der Ortskernentwicklung dient. Zu bedenken ist, dass nicht jeder Leerstand dieselbe Ursache hat. Um wirksame Maßnahmen zu entwickeln, ist eine Segmentierung nach Leerstandstypen wie spekulativer Leerstand, Sanierungsrückstand oder Leerstand durch fehlende Nachfrage essenziell.

Diese Segmentierung hilft, gezielt Instrumente zuzuweisen. Ein spekulativer Leerstand erfordert etwa andere Ansätze als ein baufälliges Objekt, das durch Förderung reaktiviert werden könnte.

Hier bieten sich Tools wie die Flächenmanagement-Datenbank (FMD) des Landes NÖ an. Ergänzend dazu sollte ein Benchmarking durchgeführt werden: Welche Mieten werden für vergleichbare Immobilien verlangt? Wo bestehen Parallelen in Größe, Lage, Infrastruktur?

Tipp aus der Praxis: Besonders hilfreich ist hier die Zusammenarbeit mit regionalen Immobilienplattformen oder Maklernetzwerken, um Marktdaten kontinuierlich zu aktualisieren. In einem Maßnahmenplan sollten dann die Handlungsempfehlungen und Ziele der Ortskernentwicklung festgehalten werden.

Bewusstseinsbildung: Vorteile der Innenentwicklung für Eigentümer, Gemeinde und Allgemeinheit formulieren

Leerstand hat viele negative Folgen – für Eigentümer, Gemeinden und die Allgemeinheit. Denn leerstehende Gebäude verursachen laufende Kosten, verlieren an Wert und beeinträchtigen das Ortsbild. Außerdem erschweren sie die Entwicklung lebendiger Ortskerne und stehen unseren Klimaschutzziele entgegen. Für Eigentümer bedeutet Leerstand oft hohe Ausgaben. Eine ungenutzte 80 m²-Wohnung kann jährlich 3.000 bis 4.000 Euro an Betriebskosten, Rücklagen und Reparaturen verursachen. Gleichzeitig sinkt der Wert der Immobilie mit der Zeit, wenn sie nicht genutzt wird. Die Hoffnung auf zukünftige Wertsteigerung („investiver Leerstand“) erfüllt sich nur in wenigen Ausnahmefällen. Daher ist es sinnvoll, Eigentümern aufzuzeigen, welche Erträge sie durch eine Vermietung oder einen Verkauf



Wenn Häuser und Wohnungen im Ortskern leer stehen, steigt der Druck, neue Siedlungsgebiete am Ortsrand zu erschließen.

erzielen könnten – und welche Kosten durch Leerstand laufend entstehen.

Auch für Gemeinden ist Leerstand eine Belastung. Wenn Häuser und Wohnungen im Ortskern leer stehen, steigt der Druck, neue Siedlungsgebiete am Ortsrand zu erschließen. Das verursacht hohe Investitionen in Infrastruktur wie Straßen, Kanal oder Wasserleitungen – und langfristige Kosten für Wartung und Erhaltung. Mit dem Infrastrukturkostenrechner (NIKK) und dem Energieausweis für Siedlungen lassen sich solche Ausgaben mit Projekten im Ortskern vergleichen und realistisch bewerten. Für die Bevölkerung bedeutet Leerstand vor allem den Verlust von Leben im Ortszentrum. Der Ortskern ist nicht nur geografisches, sondern auch soziales und kulturelles Zentrum – ein Ort der Begegnung, Kommunikation und Identität. Wenn dieser Raum brachliegt, geht ein wichtiger Teil des gemeinschaftlichen Lebens verloren.

Neue Gewichtung der Bauordnung und Wohnbauhilfe im Bezug auf die Innenentwicklung

So wurde in Niederösterreich die Bauordnung 2025 novelliert, um das Bauen und Sanieren zu vereinfachen und zu verbilligen. Ziel ist es, ein modernes und effizientes Bauverfahren zu schaffen, das sowohl die Kosten senkt als auch bürokratische Hürden abbaut. Kernpunkte der Reform ist die Vereinfachung von Genehmigungsverfahren und damit die Senkung von Baukosten. Zudem sollen Sanierungen erleichtert werden und damit Impulse durch verstärkte Bautätigkeit vor allem in den Ortskernen gesetzt werden. Die Reform leistet damit einen Beitrag für einen effizienteren Flächenverbrauch.

“Die Innenentwicklung muss „Chefsache“ sein und der Bürgermeister/die Bürgermeisterin muss mit Elan hinter diesem Prozess stehen.



Quellen

- ▶ Stumfol, I., Grinzinger, E., Zech, S., Amann, W., Mundt, A., Leitner, E., Sillipp, N. & Wallenberger, J. (2023): Leerstand mit Aussicht. Handbuch für Leerstandsmanager:innen und Gemeinden zur Aktivierung von Leerstand. Hrsg. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft, Abteilung III/7 – Innovation, Lokale Entwicklung und Zusammenarbeit, Wien
- ▶ D. Stuttgart: „Leerstand als Chance“, https://www.architektur-online.com/emagazin/AF617_eMag/page_54.html

Ein weiteres Instrument für eine gezielte Verdichtung in den Ortskernen sind Wohnbauförderungen, die das Bauen und Sanieren im Bestand und in den Ortskernen mittelfristig attraktiver gegenüber dem Bauen auf der „grünen Wiese“ machen. So sind Zuschläge für die Sanierung historischer Bestandsgebäude oder die Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Ortskern sowie die Verortung innerhalb des Zentrums oder Ortskernzone sehr relevante Steuerungsinstrumente, die durchaus noch mehr ausgeprägt werden könnten.

Auf Gemeindeebene können auf Basis des Örtlichen Entwicklungskonzepts und des Flächenwidmungsplans eine qualitative Verdichtung gesteuert werden. Ein wichtiger strategischer Ansatz ist hier die gezielte Ansiedlung und Konzentration kommunaler Einrichtungen und sozialer Angebote. Befinden sich Leerstände in der öffentlichen Hand, empfiehlt es sich, diese für Veranstaltungen zu nutzen oder soziale orientierte Einrichtungen darin unterzubringen, um eine bestimmte Grundfrequenz zu schaffen, von der auch Handel und Nahversorgung profitieren.

Auch städtebauliche Verträge zwischen Gemeinde und Bauträger (Verträge, in denen sich Projektwerber/Grundeigentümer beispielsweise dazu verpflichten, gewisse Nutzungen durchzuführen oder zu unterlassen bzw. gestalterische Vorgaben zu erfüllen) können für die Ortskernentwicklung wichtige Impulse setzen. Eine gewichtige Rolle spielt der Bebauungsplan einer Gemeinde, der die Art und Weise der Bebauung und damit die Bebauungsdichte regelt sowie erdgeschoßspezifische Regelungen festlegen kann. Mit diesem Planungsinstrument können Gemeinden ihre Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich Ortskernentwicklung erweitern und Fehlnutzungen wie Garagen oder Lagerflächen in den so wichtigen Sockelzonen unterbinden.

Wert schaffen durch Widmung

Ein zentrales Thema in vielen Gemeinden ist die Frage nach dem Immobilienwert und wie dieser durch Widmung beeinflusst werden kann.

Die Frage lautet: „Welcher Immobilienwert ist realisierbar und kann ich diesen Immobilienwert eventuell durch eine Widmungsaufwertung verbessern?“

Eine Umwidmung von „Betriebsgebiet“ in „Kerngebiet“ oder „Mischgebiet“ kann je nach Lage zu deutlichen Wertsteigerungen führen – mit positiven Nebeneffekten für das Ortszentrum, wobei nicht jede Widmung automatisch einen Wertgewinn erzielt. Entscheidend ist das Zusammenspiel mit Nachfrage, Infrastruktur und langfristiger Nutzbarkeit.

Das Örtliche Entwicklungskonzept dient hier ebenfalls als strategische Grundlage. Es formuliert langfristige Zielbilder für Gemeindeentwicklung und sichert Widmungsentscheidungen planungsrechtlich ab. Zusätzlich benötigen viele Gemeinden fachliche Unterstützung bei innovativen Finanzierungsmodellen und Förderung von EU, Bund oder Land. Neue Investitionsmodelle, in Form von öffentlich-privaten Partnerschaften oder gemeinschaftlich organisierten und finanzierten Wohnformen, können hier neue Impulse für die Ortskerne setzen. Gemeinden müssen hier als Ermöglicher und Netzwerker zwischen Eigentümern, Investoren, Kreativszene und Verwaltung wirken. ■■■



ZUSAMMENFASSUNG

Durch eine proaktive Strategie kann schneller auf Marktentwicklungen und soziokulturelle Trends reagiert werden. Leerstände können als Gelegenheiten für kreative und neue Nutzungen angesehen werden, was wiederum die Attraktivität und Dynamik der Gemeindezentren erhöht und möglicherweise das Interesse potenzieller Investoren weckt.

Leerstand ist somit kein Schicksal, sondern eine Gestaltungsaufgabe. Mit einer Strategie, einer politischen Agenda zu „Innen vor Außen“, persönlichem Engagement der Gemeindevertreter, rechtlichem Fundament, Planungsinstrumenten und der richtigen Kommunikation wird aus Leerstand Zukunft, der Identität, Gemeinschaft und Lebensqualität in unseren Gemeinden steigen lässt. Dabei ist es unerlässlich, dass bei diesem langfristigen Prozess Politik, Verwaltung, Eigentümer und Bürgerschaft an einem Strang ziehen, damit mehr als nur neue Nutzung entstehen kann.

“**Leerstand ist kein Schicksal, sondern eine Gestaltungsaufgabe**“



Information

<https://www.raumordnung-noe.at/gemeinde/oertliche-raumordnung/planungstools>

<https://leerstandmitaussicht.project.tuwien.ac.at/downloads/>



DIPL.-ING. DANIEL BRÜLL

ist Ortskernkoordinator bei der Dorf- und Stadterneuerung

E-Mail: daniel.bruell@dorf-stadterneuerung.at

RECHTLICHES

Wie Bauland mobilisiert werden kann

Das Raumordnungsrecht Niederösterreichs schafft im Paragraphen 17 Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG) die Verpflichtung der Gemeinden, im Zusammenhang mit Erst- und Umwidmungen Mobilisierungsmaßnahmen zu ergreifen. Durch unterschiedliche Instrumentarien sollen (1) neu ausgewiesene Baulandflächen, (2) Flächen, die in Bauland umgewidmet werden sollen, oder (3) Baulandflächen, deren Baulandwidmungsart sich ändert, für die Gemeinden bzw. Bauwillige verfügbar gemacht werden. [VON PATRIZIA LEUTGEB](#)

In der Praxis werden von den Gemeinden Maßnahmen wie Raumordnungsverträge, die Befristung von Bauland oder etwa auch privatwirtschaftliche Maßnahmen (Ankauf durch die Gemeinde und dergleichen) ergriffen. Zwei Instrumente werden im Zusammenhang mit der Widmung explizit geregelt: die Befristung bei Erstwidmungen und die Vertragsraumordnung bei Wechsel der Baulandwidmungsarten. Diese Instrumente bieten in diversen Vertragsformen Möglichkeiten zur baurechtlichen Gestaltung in Gemeinden. Gemeinden sind bei Erstwidmung oder Änderung von Bauland verpflichtet, Maßnahmen zu setzen, die eine rasche Bebauung sicherstellen. Zum Zeitpunkt der Ausweisung von Bauland soll die gesicherte Prognose möglich sein, dass Bauland nicht gehortet, sondern zweckentsprechend genutzt wird. Es soll dadurch auch die Infrastruktur- und Wohnraumentstehung sowie die Förderung von Siedlungsentwicklung im Einklang mit Klimazielen sichergestellt werden.

Die Mobilisierungsinstrumente

■ Befristete Widmung

Im Rahmen der befristeten Baulandwidmung darf bei der Erstwidmung von Bauland eine Befristung von maximal sieben Jahren sowie eine Folgewidmung mit der Wirkung festgelegt werden, dass nach Ablauf der Frist die Folgewidmung eintritt, wenn bis dahin mit keiner der Widmung entsprechenden Bebauung begonnen worden ist. Als Mobilisierungsinstrument eignet sich die befristete Baulandwidmung nur, wenn es sich lediglich um ein oder sehr wenige Grundstücke handelt, da ansonsten durch die automatische Rückwidmung nach ergebnislosem Ablauf der Bebauungsfrist Baulandlücken in nur teilweise

bebauten Siedlungen entstehen würden. Der wesentliche Nutzen des befristeten Baulandes liegt darin, dass bei der automatischen Rückwidmung der ungenutzten Fläche dem Grundeigentümer kein Ersatz von Aufwendungen, wie beispielsweise Planungskosten und dergleichen oder sonstigen vermögensrechtlichen Nachteilen (z. B. Differenz zwischen Kaufpreis als Bauland und Grünlandwert) zusteht. Die Befristung der Widmung eignet sich vor allem für jene Projekte, bei denen die Gemeinde um Umwidmung ersucht wird, die Realisierung des Projekts aber noch nicht gesichert erscheint. In der Praxis hat sich die Befristung wohl für Betriebs- und Sondergebiete, weniger aber für Wohnbauland bewährt, da mit der Bebauung einiger weniger Bauplätze am Siedlungsrand die Rückwidmung der dazwischen liegenden Baulandlücken wenig Sinn macht. Für Wohnbaulandwidmungen eignet sich die Vertragsraumordnung wesentlich besser.

Zurückkommend auf die Bebauungsfrist von maximal sieben Jahren, ist anzumerken, dass die in der Widmung festgelegte Bebauungsfrist mit dem Tag des Gemeinderatsbeschlusses und somit nicht mit Rechtskraft der Widmungsänderung zu laufen beginnt.

■ Vertragsraumordnung

Als Vertragsraumordnung bezeichnet man die Kombination von Flächenwidmung mit privatrechtlichen Verträgen. Dies ist ein wirksames Instrument, um die beabsichtigte Nutzung der einzelnen Grundstücke, wie sie in der Flächenwidmung zum Ausdruck kommt, auch tatsächlich einer Realisierung zuführen zu können. Bei derartigen Mobilisierungsverträgen ist darauf zu achten, dass sie keine zwingenden gesetzlichen Bestimmungen unterlaufen bzw. können Verträge keine gesetzlichen Bestim-

🗨️ Zum Zeitpunkt der Ausweisung von Bauland soll die gesicherte **Prognose möglich sein, dass Bauland nicht gehortet, sondern zweckentsprechend genutzt wird.**



Quelle: Kienastberger/Stellner-Bichler, NÖ Baurecht, 3. Auflage, Stand September 2022



Die Befristung der Widmung eignet sich vor allem für jene Projekte, bei denen die Gemeinde um Umwidmung ersucht wird, die Realisierung des Projekts aber noch nicht gesichert erscheint.

mungen aushebeln. Sollten Verträge in eine derartige Richtung gehen, so besteht die Gefahr der Nichtigkeit.

Verträge zur Verfügbarkeit der Grundstücke bedeuten einen vereinbarten Bauzwang. Mit derartigen Verträgen kann verhindert werden, dass Flächenwidmungspläne Baulandreserven enthalten, diese aber nicht nutzbar sind, weil die Grundeigentümer weder eigene Bauabsichten haben noch verkaufsbereit sind. Gemeinde und Grundeigentümer können in derartigen Verträgen vereinbaren, dass die Verpflichtung besteht, die Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist (maximal sieben Jahre) zu bebauen bzw. der Gemeinde zum ortsüblichen Preis anzubieten. Es kann auch vertraglich vereinbart werden, dass bestimmte Nutzungen durchzuführen oder zu unterlassen sind. Weiters können Maßnahmen zur Erreichung oder Verbesserung der Baulandqualität und zur Verbesserung der Siedlungsstruktur im Hinblick auf die besonderen Leitziele für die örtliche Raumordnung vertraglich festgelegt werden. Dazu zählen insbesondere sämtliche Infrastrukturmaßnahmen, die im Zusammenhang mit der Widmung von Bauland unmittelbar oder voraussichtlich in einem Planungszeitraum von zehn Jahren erforderlich werden, dies auch unter besonderer Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels, einschließlich des notwendigen Ausbaus der sozialen Infrastruktur sowie Maßnahmen zur Gewährung der Energiesicherheit.

Dies bedeutet für die Praxis, dass etwa mit der vertraglichen Regelung über die Zuführung einer bestimmten Nutzung festgelegt werden kann, dass auf gewissen Grundstücken lediglich Einfamilienhäuser errichtet werden dürfen,

auch wenn aufgrund der Widmungsart Mehrparteienhäuser zulässig wären. Ebenso kann in derartigen Verträgen hinsichtlich der Verbesserung der Baulandqualität geregelt werden, dass z. B. die zu errichtenden Häuser ohne Keller zu erbauen sind, wenn der Grundwasserspiegel derart hoch ist, dass eine sichere Kellererrichtung mit enormen Mengen an Dichtbeton verbunden wäre, und dies wiederum lediglich zur Wasserverdrängung führen würde, sodass umliegende Baulandgrundstücke darunter leiden würden.

Weiters sehen Mobilisierungsverträge Konventionalstrafen vor bzw. sollten diese vertraglich vorgesehen werden. Jene Strafen kommen im Fall der Nichterfüllung des Vertrages zum Tragen. Die Leistung einer im Vertrag festgelegten Konventionalstrafe entbindet den Eigentümer der Grundstücke aber nicht von seiner Verpflichtung, den Vertrag zu erfüllen und das Grundstück zu bebauen.

Fazit

Durch aktive Bodenpolitik der Gemeinde im Zusammenhang mit befristeten Baulandwidmungen sowie Mobilisierungsverträgen soll ein verfügbares Baulandangebot geschaffen werden. Der Bodenmarkt wird dadurch in Schwung gebracht und Bauland als Wertanlage soll dadurch seinen Reiz verlieren. Bauland wird von einer Gemeinde dazu gewidmet, dass es in absehbarer Zeit auch als solches genutzt wird. § 17 NÖ ROG bietet den Gemeinden ein vielfältiges Set an praxistauglichen Instrumenten, um Bauland effektiv zu mobilisieren, den Flächenverbrauch nachhaltig zu steuern und den Klima- und Bodenschutz frühzeitig einzuplanen. ■■■

“ Verträge zur Verfügbarkeit der Grundstücke bedeuten einen **vereinbarten Bauzwang.** ”



MAG. PATRIZIA LEUTGEB

ist Juristin beim NÖ Gemeindebund



AUS ALT MACH NEU

Es braucht eine neue (Um)Bauordnung

Um Ortskerne aktiv zu gestalten, zu beleben und dahingehend den Umbau bzw. die Sanierung von Bestandsbauten zu attraktiveren, haben sich der NÖ Gemeindebund, der Landtagsklub der VPÖ, die NÖ Wirtschaftskammer und die NÖ Landesgruppe der Gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) nach vielen rechtlichen und inhaltlichen Abwägungen auf folgende große Zielsetzungen geeinigt. [VON PATRIZIA LEUTGEB](#)

Sanierungen einfacher und kostengünstiger machen

Wird etwa zum aktuellen Zeitpunkt ein Gebäude saniert oder seine Nutzung geändert, muss auch das Bestandsgebäude auf den aktuellen Stand der Technik gebracht werden. Dies führt oftmals zu zahlreichen Auflagen und hohen Kosten. Geplant ist nun, dass, wenn künftig durch die Sanierung oder Nutzungsänderung keine wesentliche Verschlechterung der Bestandssituation eintritt, die Pflicht das Gebäude auf den aktuellen Stand der Technik zu bringen, entfällt. Anforderungen für Energieeinsparung und Wärmeschutz müssen jedenfalls weiterhin erfüllt werden.

Ausbau von Altgebäuden erleichtern

Es soll zu Vereinfachungen bei Auflagen und Erleichterungen bei gesetzlichen Vorgaben kommen. Aktuell etwa gelten für Teile von Gebäuden, die (geringfügig) erweitert werden, die aktuellen Vorgaben des Gesetzes. Das macht den Ausbau von Dachgeschossen für Wohn- und Büroziele derzeit oft teuer und

aufwendig. Durch die geplante Novellierung soll auch beim geringfügigen Ausbau von Altgebäuden die Pflicht, dass Bestandsgebäude auf den Stand der Technik zu bringen sind, entfallen.

Standards reduzieren

Erleichterungen soll es zudem für Belichtung, Schallschutz und die Errichtungs- bzw. Erweiterungspflicht für nicht öffentliche Spielplätze geben. Auch die Stellplatzverpflichtung soll durch Reduktion der Mindestpflichtstellplätze gelockert werden. Bei Sanierungen soll es – bezogen auf die Bestandsflächen – zu keiner zusätzlichen Stellplatzvorschrift kommen.

Bestandsgleiche Wiedererrichtung ohne Zusatzaufgaben

Was einmal rechtmäßig errichtet worden ist, soll auch wiedererrichtet werden können. Wenn derzeit ein bestehendes Gebäude abgerissen wird, kann dieses nur wiedererrichtet werden, wenn es den aktuellen gesetzlichen Vorgaben entspricht. Künftig sollen bestehende Gebäude

Was einmal rechtmäßig errichtet worden ist, soll auch wiedererrichtet werden können.

abgerissen und innerhalb derselben Form und Größe wiedererrichtet werden können, auch wenn sie nicht mehr den heutigen gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Ausgenommen sind – wie oben schon beschrieben und auch unionsrechtlich geregelt – energietechnische Vorgaben. Bauklasse, Bauhöhe und Bauwuch sollen bei der Wiederrichtung eines bestehenden Gebäudes unbeachtlich sein. Dies allerdings nur bei tatsächlicher bestandsgleicher Wiedererrichtung nach Abbruch. Für den Fall

einer Abweichung, wenn auch nur geringfügig, gelten sodann die aktuellen gesetzlichen Vorgaben und keine Erleichterungen.

Vereinfachung, damit Ressourcen geschont werden

Die Vermeidung von Leerständen im Sinne einer zielführenden Nutzung bestehender Gebäude soll zur Eindämmung des Neubodenverbrauchs führen. Einfach gesagt: Bestand nützen, dafür Natur schützen! ■■■



Christoph Pinter
Leiter der Abteilung Umweltpolitik
in der Wirtschaftskammer NÖ

Die Sanierung von Bestandsgebäuden ist aktuell oft teurer als ein Neubau und damit wirtschaftlich wenig attraktiv. Die geplante Umbauordnung sieht daher vor, dass Sanierungen zukünftig ohne unverhältnismäßige Auflagen möglich werden. Ein wesentlicher Punkt dabei ist, dass bei Umbauten – beispielsweise bei Aufstockungen – der Bestand nicht vollständig an den aktuellen Stand der Technik, wie etwa breitere Stiegen, angepasst werden muss.

Für die Wiedererrichtung von Gebäuden soll zukünftig gelten, dass diese auch abgerissen und innerhalb derselben Form und Größe wiedererrichtet werden können, auch wenn sie nicht mehr den heutigen gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Bauklasse, Bauhöhe und Bauwuch sollen bei der Wiederrichtung eines bestehenden Gebäudes unbeachtlich sein.

Auch die Verwaltungsabläufe werden vereinfacht: Mehr Vorhaben sind künftig anzeigepflichtig statt bewilligungspflichtig, und digitale Informationen zu Flächenwidmung, Bebauungsplan und relevanten Vorschriften stehen im NÖ-Atlas grundstücksscharf zur Verfügung. Planerinnen und Planer erhalten dadurch alle benötigten Daten auf einen Blick und können Projekte schneller und kosteneffizienter umsetzen.

In Summe bildet die Umbauordnung einen praxisnahen Rechtsrahmen, der ressourcenschonende Weiternutzung, bedarfsgerechte Erweiterung und wirtschaftlich vertretbare Erneuerung des Gebäudebestands ermöglicht.



Christian Rädler
Vorstandsvorsitzender der WETgruppe,
Landesobmann der gemeinnützigen Bauvereinigungen
und Gemeinderat in Bad Erlach

Rund 60 Prozent der Baukosten sind Personalkosten. Diese sind in den letzten Jahren enorm gestiegen, dadurch ist in der Bauwirtschaft ein enormer Kostendruck entstanden. Daher ist für uns der wesentlichste Punkt der Umbauordnung das Einsparen von Kosten. So wie es derzeit aussieht, ist uns das auch gelungen.

Ein wichtiger Punkt für uns ist das dritte, zurückgesetzte Dachgeschoss, das ein enormer Kostentreiber ist. Hier haben wir gemeinsam mit dem Gemeindebund eine Lösung gefunden, dass man das dritte Geschoss nicht mehr zurücksetzen muss, sondern auf die tragenden Wände setzen kann.

Wichtig ist für uns auch eine Änderung beim Bestandschutz. Die Idee dahinter ist, dass man beim Sanieren nicht das gesamte Gebäude auf den neuesten Stand bringen muss, sondern dass nur das, was neu gebaut oder saniert wird, dann dem aktuellen Stand der Technik entsprechen muss.

Derzeit ist es so, dass man, wenn man z. B. in einem Haus, das 50 Jahre alt ist, eine Stiege hat, die nur einen Meter breit ist, bei der Sanierung des Hauses die Stiege verbreitern muss. Das treibt die Kosten massiv in die Höhe.

Jetzt soll nur der neu errichtete oder sanierte Teil dem Stand der Technik entsprechen müssen. Der Rest darf im Zustand und nach der Baugenehmigung bleiben, die damals gegolten hat. So bleibt das Gebäude erhalten und die Sanierungskosten bleiben im Rahmen.

GRUNDSTÜCKSWERT

„Ängste nehmen – Projekte umsetzen!“

Stefan Krejci, erfahrener Immobilienexperte, Standortentwickler und Geschäftsführer der RE/MAX Commercial Group Austria im Gespräch über Leerstand, Förderlogik und den Mut zu strukturierter Projektentwicklung.  VON GERHARD SENGSTSCHMID

NÖ GEMEINDE: Herr Krejci, wie hat sich der Immobilienmarkt in Niederösterreich in den letzten Jahren entwickelt?

STEFAN KREJCI: Die Entwicklung war stark standortabhängig. In zentralen, gut angebundenen Lagen sind die Grundstückspreise teils deutlich gestiegen. In strukturschwachen oder schlecht erreichbaren Regionen hingegen stagnieren die Preise oder gehen sogar zurück. Pauschale Aussagen sind nicht zielführend. Wichtig ist, dass man den Markt differenziert analysiert. Jede Gemeinde, ja jeder Ortsteil kann sich anders entwickeln.

Welche Faktoren beeinflussen die Grundstückspreise?

Neben der Lage vor allem die Widmung, also ob ein Grundstück zum Beispiel mit der höchstmöglichen Widmungsart als Bauland Kerngebiet ausgewiesen ist, bestimmt maßgeblich, was überhaupt darauf gebaut werden kann.

Gerade im Ortskern gibt es oft einschränkende Faktoren – etwa durch Denkmalschutz, bestehende Strukturen oder veraltete Bebauungspläne. Außerdem geht es um die Nutzungsarten.

Entscheidend sind die Fragen: Was kann ich daraus machen? Wie sehen Bebauungshöhe, Bebauungsklasse und Bebauungsdichte aus? Das sind die großen Hebel, um eine Immobilie zu attraktivieren. Ein Grundstück, auf dem ich nur einen Bungalow bauen darf, ist beispielsweise weniger wert, als wenn ich darauf ein mehrgeschossiges Wohnhaus errichten kann.

Also geht es innerstädtisch vor allem um den Bebauungsplan ...

... und die Kombinierbarkeit von Nutzungen: Wenn ich zum Beispiel Wohnen mit einem kleinen Laden, einem Arzt oder einem Café kombinieren kann. Dazu braucht es aber

passende Gebäude, genügend zeitgemäße Flächen und Flexibilität in der Planung. Oft sind es jedoch genau diese Voraussetzungen, die fehlen. Und das führt dazu, dass viele Liegenschaften brachliegen. Hier braucht es aktive Projektentwicklung, man muss zuerst analysieren: Was ist vorhanden? Was ist realistisch möglich? Und was braucht der Ort überhaupt?

Wie kann eine Gemeinde solche Prozesse steuern?

Gemeinden sollten nicht nur hoffen, dass sich jemand findet, der etwas kauft oder saniert. Sie sollten vielmehr ein Team aufbauen – bestehend aus einem Architekten, der nicht nur fürs Architekturmagazin, sondern vor allem wirtschaftlich planen kann, jemandem, der die Nutzungsarten definieren und kalkulieren kann und Gemeindevertretern, die mit den Eigentümern proaktiv in Gespräche treten.

Der erste Schritt ist also das Zusammenstellen eines Projektentwicklungsteams?

Nicht ganz. Denn zuallererst sollte jede Gemeinde die Leerstände erheben und analysieren. Viele Gemeinden wissen gar nicht, welche Gebäude leer stehen, wem sie gehören, wie groß sie sind und was sich damit machen ließe. Fundierte Bestandsaufnahmen – am besten regelmäßig aktualisiert – sind unerlässlich. Und eine Plausibilisierung der Frage „Haben wir wirklich ein Problem oder ist es vielleicht nur ein Gefühl?“ sollte professionell erfolgen.

Und nach der Leerstandsanalyse und der Zusammenstellung eines Projektteams ...

... könnte man sich auch Gedanken über die Förderlogik machen. Man könnte zum Beispiel nicht primär die bauliche Umsetzung mit Fassadenaktionen oder ähnlichem unterstützen, sondern die vorgelagerte Projektentwicklung. Also: Analyse, Planung, Gespräche

“Entscheidend sind die Nutzungsmöglichkeiten, nicht der Bodenwert.





Immobilienexperte Stefan Krejci betont im Gespräch, wie wichtig die möglichen Nutzungsarten von Immobilien für eine positive Ortskernentwicklung sind. Und, dass man den Fokus auf die wichtigsten Liegenschaften legen sollte.

mit Eigentümern, Konzeptentwicklung, Wirtschaftlichkeitsberechnung. Viele Eigentümer, die nicht laufend mit Immobilien zu tun haben – und das ist die Mehrheit der Eigentümer – haben Angst vor einer Projektentwicklung und deren wirtschaftlicher Sinnhaftigkeit. Wenn Gemeinden hier ansetzen und helfen, diese Ängste zu nehmen, haben wir bessere Chancen, Ortskerne zu beleben.

Was bedeutet das für die Bewertung von Grundstücken?

Die klassische Bewertung über Vergleichswerte oder Sachwertverfahren greift oft zu kurz. Wirklich sinnvoll ist die sogenannte Residualwertmethode. Dabei wird vom möglichen Nutzungsertrag – also den Mieteinnahmen oder dem Verkaufswert der fertigen Ertragsliegenschaft – rückwärts gerechnet: Was ist das Projekt nach Fertigstellung wert, was kostet der Weg dorthin und die Differenz dazwischen ergibt den Grundstückwert. Gemeinden sollten lernen, mit dieser Logik zu denken.

Können Sie ein Best-Practice-Beispiel aus Niederösterreich, bei dem die Ortskernentwicklung besonders gut gelungen ist, nennen?

Für mich ist nach wie vor Tulln eines der bahnbrechendsten Beispiele. Die Kombination Einkaufszentrum, Tiefgarage und Hauptplatzbelebung ist ein Paradebeispiel wie man das verteilte Auto als das akzeptiert, was es ist, nämlich der Mobilitätsgarant Nr. 1 für uns in Niederösterreich. Auch wenn man ehrlicherweise sagen muss, dass ein Projekt wie Tulln wahrscheinlich heute nicht mehr wirtschaftlich möglich wäre.

Und zum Abschluss: Ihr Rat an niederösterreichische Gemeinden?

Drei Dinge: Erstens – hören Sie auf, nur über den Bodenwert zu reden. Entscheidend ist, was man aus dem Grundstück machen kann. Zweitens – Sie sind keine Projektentwickler, aber Sie sind der Schlüssel dazu, dass Projekte entstehen. Analysieren Sie die Probleme vor Ort, bauen Sie ein Team auf und helfen Sie Eigentümern, ihre Liegenschaften zu entwickeln. Und drittens – konzentrieren Sie sich auf jene Liegenschaften, die für den Ortskern entscheidend sind, priorisieren Sie diese Projekte und sorgen Sie für eine rasche behördliche Begleitung und Abwicklung. ■■■

👉 **Zuallererst sollte jede Gemeinde die **Leerstände** erheben und analysieren.**





■ UMGANG MIT HAUSEIGENTÜMERN

© Agentur...und Punkt

Der Faktor Mensch!

Leerstehende Gebäude, verwilderte Innenhöfe, unattraktive Ortsbilder. In vielen Gemeinden steht die Ortskernentwicklung ganz oben auf der Agenda. Doch was auf dem Papier oft als architektonisch-gestalterisches Projekt beginnt, wird in der Realität schnell zu einem sozialen Prozess. Denn ein entscheidender Erfolgsfaktor sind die Menschen, die im Zentrum leben und Eigentum besitzen. [VON GERHARD SENGSTSCHMID](#)

„Viele Projekte scheitern nicht an der Idee, sondern an der Umsetzung. Und die steht und fällt mit den Eigentümern“, sagt Dieter Funke, der ehemalige Amstettner Vizebürgermeister und heutige Immobilienentwickler. „Wenn man diese Menschen nicht mitnimmt, bewegt sich gar nichts.“

Zwischen Heimatgefühl und Eigentumsrecht

Gerade im Ortskern stoßen emotionale Bindung und wirtschaftliche Interessen aufeinander. Die Gebäude dort sind häufig über Generationen hinweg im Familienbesitz. „Vor

20 Jahren gab es in den Ortszentren noch viele ältere Eigentümer, die nichts entwickeln wollten, heute haben wir es vielerorts mit der Erbengeneration zu tun, das sind jüngere Hausbesitzer, die gar nicht mehr in der Liegenschaft wohnen“, so Funke.

Eigentümer, die ihre Immobilie leer stehen lassen, tun das nicht immer aus Gleichgültigkeit, sondern oft aus Unsicherheit, Überforderung oder einfach aufgrund fehlender Perspektiven.

Die Herausforderung für Gemeinden liegt darin, den Dialog auf Augenhöhe zu suchen –

“Man darf die Liegenschaftseigentümer **nicht mit unrealistischen Versprechungen ködern.**



👉 Ein Eigentümer darf sich erwarten, dass der **Bürgermeister sich um die Ortskernentwicklung selbst kümmert!**



Dieter Funke

Der ehemalige Vizebürgermeister von Amstetten, Dieter Funke, ist heute ein erfolgreicher Immobilienmakler und kennt deshalb sowohl die kommunale als auch die Sicht der Hauseigentümer. Er ist überzeugt: „Die Gemeinde muss mit gutem Beispiel vorangehen. Die Initialzündung, um eine Ortskernentwicklung in Gang zu bringen, ist Aufgabe der Gemeindepolitik.“

frühzeitig, transparent und behutsam. Erfolgreiche Projekte setzen nicht nur auf Information, sondern auch auf aktive Einbindung in Form von moderierten Gesprächsrunden, individuellen Beratungen oder gemeinschaftlichen Planungsformaten.

Die Kunst des Erstkontakts

Doch wie gelingt der Zugang zu Eigentümern, die ihre Häuser nicht verkaufen oder sanieren möchten? „Vertrauen ist der Schlüssel. Ehrlichkeit, Transparenz und am besten ein paar erfolgreich umgesetzte Projektreferenzen helfen, eine Bindung aufzubauen“, erklärt Funke. „Das braucht Zeit und oft auch Personen, die vermitteln können: Ein Hauseigentümer darf sich durchaus erwarten, dass der Bürgermeister sich um ein so wichtiges Thema wie die Ortskernentwicklung selbst kümmert und nicht einen Mitarbeiter aus dem Rathaus zum Erstgespräch schickt.“ Wichtig sei, so Funke, nicht mit fertigen Plänen zu konfrontieren, sondern mit ehrlichem Interesse an der Geschichte der Liegenschaft und einer guten Idee für die Entwicklung. „Wenn die Leute spüren, dass es nicht nur ums Verkaufen, sondern um die Zukunft ihres Ortes geht, sind sie eher bereit, sich zu öffnen.“

Braucht es Förderungen?

Zwar gibt es Modelle, die den Verkauf erleichtern, etwa durch Tauschimmobilien, finanzielle Anreize oder Sanierungsförderungen. Doch von solchen „Verkaufstaktiken“ hält Funke nicht viel: „Ich bin kein Freund von laufenden Förderungen, denn es handelt sich immer um versteckte Wirtschaftsförderungen für einzelne Branchen. Sinnvolle Anstoßförderungen zu Projektbeginn machen allerdings schon Sinn. Und wer mit klassischen Verkaufsmethoden kommt, stößt sowieso oft auf Widerstand. Viel wirkungsvoller ist es, den Nutzen einer Beteiligung klar zu machen, für die Gemeinde, aber auch für den Eigentümer selbst: Nämlich weniger Erhaltungsaufwand, eine Aufwertung der Immobilie, und bessere Nutzungsperspektiven.“ Denn die Ortskerne verändern sich. Prägen früher vor allem stationäre Handelsbetriebe

die Zentren, so wird es künftig mehr Dienstleistungszonen geben. „Um einen Ortskern zu beleben, muss man außerdem attraktives Wohnen im Zentrum forcieren, um die Binnenachfrage zu stärken“ erläutert Funke einen zentralen Entwicklungsansatz.

Harte Nüsse: Wenn Strukturen verfestigt sind

Nicht immer ist die Kommunikation einfach. Manche Eigentümer sind nicht erreichbar, leben im Ausland oder weigern sich seit Jahren, Gespräche zu führen. „In solchen Fällen wird's natürlich schwierig“, so Funke. „Da hilft oft nur ein langer Atem, oder der Versuch, mit Nachbarn, Verwandten oder anderen Vertrauenspersonen in Kontakt zu treten.“

Ein weiteres Problem ist das mietrechtliche Korsett. Alte Mietverträge, entsprechende Bestandsmieten und fehlende Einsicht beim Modernisierungsbedarf bremsen viele Projekte aus.

„Man darf die Liegenschaftseigentümer nicht mit unrealistischen Versprechungen ködern. Ehrlichkeit ist ein absolutes Muss! Oft wollen Hausbesitzer aufgrund alter Mietverträge an langjährigen, hohen Quadratmeterpreisen festhalten. Aber entscheidend ist, was marktüblich erzielbare Mieterträge sind“, erklärte der langjährige Baustadtrat von Amstetten. Ebenso schwierig sind innerfamiliäre Konflikte – etwa wenn Erben uneins über die Zukunft einer Immobilie sind. Hier braucht es nicht nur Geduld, sondern rechtlich fundierte Beratung und oft auch Mediation.

Der Ortskern lebt durch Beziehungspflege

Ortskernentwicklung ist kein rein bauliches, sondern ein zutiefst soziales Projekt. Es braucht Mut zur Kommunikation, kreative Wege der Ansprache und einen langen Atem. Nur wenn Anrainer und Eigentümer als Partner gesehen werden – nicht als Hindernis – kann nachhaltige Veränderung entstehen. „Am Ende entscheidet nicht der Plan, sondern die Beziehung“, bringt es Funke auf den Punkt. „Und die beginnt mit einem ehrlichen Gespräch.“ ■■■

■ FLÄCHENWIDMUNG

Innenentwicklung kann man nicht erzwingen

Arthur Kanonier, Professor für Bodenpolitik und Bodenmanagement an der TU Wien, erläutert Herausforderungen und Handlungsmöglichkeiten der kommunalen Raumplanung.  VON HELMUT REINDL

NÖ GEMEINDE: Welche Ziele sollten Gemeinden bei der Flächenwidmung verfolgen?

ARTHUR KANONIER: Die klassische Aufgabe der Flächenwidmung ist das Vermeiden von Nutzungskonflikten – also, dass etwa Baugebiete neben Industrie- oder Gewerbegebieten liegen. Das geht zurück auf die industrielle Revolution, als Menschen noch direkt in Industriebetrieben gewohnt haben.

Ein weiteres wichtiges Ziel ist es, die richtigen Nutzungen an passenden Standorten zu realisieren. Es gibt Nutzungen, die standortgebunden sind – dafür müssen Bereiche reserviert sein. Beispielsweise sind nicht alle Flächen für Betriebs- oder Wohngebiete geeignet.

Ein drittes wesentliches Ziel ist das Vermeiden von Zersiedelung, weil man heute kompakte Siedlungen möchte und Flächenverbrauch vermeiden will. Das widerspricht aber manchmal dem ersten Ziel der Vermeidung von Nutzungskonflikten. Denn wenn kompakt gebaut wird, kann es passieren, dass solche Nutzungskonflikte entstehen. Das muss jede Gemeinde für sich beurteilen und lösen.

Wie groß ist der Spielraum von Gemeinden bei der Festlegung von Flächenwidmungsplänen?

Die örtliche Raumplanung, zu der die Flächenwidmung gehört, unterliegt laut Artikel 118 der Bundesverfassung dem eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden. Die Gemeinde hat also hier durchaus Möglichkeiten. Allerdings natürlich unter gewissen Rahmenbedingungen: So kann der Gesetzgeber Vorgaben machen, die die Möglichkeiten der Gemeinde einschränken, etwa, dass im HQ-100-Bereich keine Baulandwidmung möglich ist.

In Niederösterreich sind jetzt vielfach regionale Raumordnungsprogramme fertig. Hier hat das Land oft Vorgaben gemacht, etwa Siedlungsgrenzen oder landwirtschaftliche Vorrangzonen. Da sind dann die Gemeinden hierarchisch nachgeordnet oder haben keine Möglichkeiten. Und schließlich muss man ja sagen, dass jede Umwidmung durch die Aufsichtsbehörde

genehmigt werden muss. Bei jedem Quadratmeter, der umgewidmet wird, hat also das Land auch draufgeschaut.

Welche Instrumente stehen Gemeinden zur Verfügung, um ihre Planungsziele umzusetzen, z. B. ein örtliches Entwicklungskonzept, der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan?

Ja, das sind die Klassiker. Heute wenden viele Gemeinden auch die Vertragsraumordnung an. Damit binden sie den Grundeigentümer durch eine zivilrechtliche Vereinbarung und knüpfen die Widmung an gewisse Bedingungen.

Wie sind die Erfahrungen mit der Vertragsraumordnung?

Das ist durchaus eine Erfolgsgeschichte, weil die Vertragsraumordnung flexibel und umsetzungsorientiert ist. Allerdings gibt es natürlich sehr unterschiedliche Typen von Verträgen. Der „leichteste“ ist der Verwendungsvertrag, der vorschreibt, dass innerhalb einer Frist gebaut werden muss.

Gerade auch in Niederösterreich gibt es ja das Problem der Baulandüberhänge. Ich schätze, dass rund ein Viertel des gewidmeten Baulands nicht bebaut ist. Wenn sich die Gemeinde nicht auf die Zusicherung des Grundeigentümers verlässt, dass er bauen wird, kann sie einen Vertrag schließen. Es gibt aber auch viel komplexere Verträge, etwa Vorkaufsrechte, Abtretungen, Kostenbeteiligungen etc. Viele Gemeinden haben vor Jahren Verträge abgeschlossen, und es wäre an der Zeit zu kontrollieren, ob die Verträge eingehalten wurden und, falls das nicht der Fall ist, Sanktionen zu setzen. Das kann schwierig sein, wenn ein Vertrag etwa vor zehn Jahren abgeschlossen wurde. Hier stellt sich einerseits die Frage, wer das prüfen kann, weil die Verträge ja sehr unterschiedlich sind, und andererseits wie die Gemeinde gegen Grundeigentümer vorgehen können. Da spielt dann auch die Frage der Amtshaftung eine Rolle. Viele Gemeinden sind da sehr zurückhaltend.

👉 **Ein wesentliches Ziel ist das Vermeiden von Zersiedelung**, weil man heute kompakte Siedlungen möchte und Flächenverbrauch vermeiden will.



Zur Person

Arthur Kanonier ist Universitätsprofessor an der TU Wien im Forschungsbereich Bodenpolitik und Bodenmanagement.



© Christoph Kleinsasser

Arthur Kanonier: „Viele Gemeinden haben vor Jahren Verträge abgeschlossen, und es wäre an der Zeit zu kontrollieren, ob die Verträge eingehalten wurden.“

“ Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne sind Verordnungen, daher ist das **Mitspracherecht der Grundeigentümer überschaubar.**



Welche Mitspracherechte haben Grundeigentümer und die Bevölkerung?

Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne sind Verordnungen, daher ist das Mitspracherecht der Grundeigentümer überschaubar. Natürlich kann man zu Entwürfen Stellungnahmen abgeben, aber das ist es dann auch schon.

Über das Bauverfahren gibt es noch die Möglichkeit, einen Flächenwidmungsplan anzufechten, aber das gilt nur für den Grundeigentümer und die Nachbarn.

Das sind die rechtlichen Möglichkeiten, die es gibt. Viel wirksamer sind allerdings Protestbewegungen, die massiven politischen Druck erzeugen können. Ein großes Betriebsgebiet oder eine Betriebsansiedelung durchzubringen, kann dadurch schwierig werden.

Welche Möglichkeiten gibt es, Baulandreserven im Ortsbereich sinnvoll zu nutzen?

In Niederösterreich ist man bei bestehendem Bauland eher zurückhaltend. Oft ist es ja so, dass es im Ortskern, also in bester Lage, als Bauland gewidmete Liegenschaften gibt, die jahrzehntelang nicht verwendet werden. Hier heranzukommen, ist oft schwierig. So gibt es hier, im Gegensatz zu anderen Bundesländern, keine Abgabe auf unbebautes Bauland. Neues Bauland hat man mit der Befristung oder mit der Vertragsraumordnung besser im Griff.

Wie können Gemeinden Leerstand aktiv bekämpfen – und was kann über Flächenwidmung dazu beigetragen werden?

Um in Leerstände einzugreifen, ist die Flächenwidmung nicht das geeignete Instrumentarium. In der wissenschaftlichen Literatur heißt es, dass der Flächenwidmungsplan ein „Negativinstrument“ ist: Er bietet dem Grundeigentümer Nutzungsmöglichkeiten oder beschränkt sie. Der Umsetzer ist also immer der Grundeigentümer.

Im Verhältnis zu den Möglichkeiten im Grünland, ist im Bestand, also in den Innenlagen, die Rechtslage viel komplexer. Die Gemeinde kann zwar im Bebauungsplan etwa eine höhere Bebauungsdichte oder eine geschlossene Bauweise vorsehen, aber das heißt nicht, dass das dann auch gemacht wird. Die Gemeinde kann also nicht etwa vorschreiben, dass in ein leerstehendes Lokal ein Bäcker oder ein Gasthaus hineinkommt.

Welche Rolle spielt die verkehrstechnische Erschließung bei neuen Widmungen im Ortsgebiet?

Das ist eine zentrale Frage! In Kombination mit der Flächenwidmung muss sich ein sinnvolles Ganzes ergeben. Heutzutage geht es ja nicht nur um motorisierten Individualverkehr, sondern auch um öffentlichen Verkehr oder etwa Radwege.

Wie können Bürgermeisterinnen und Bürgermeister aktiv gegen Bodenverbrauch vorgehen, ohne die Entwicklung der Gemeinde zu bremsen?

Raumplanung hat eine langfristige Dimension. Der Gemeinderat muss sich überlegen, wo zukünftig Entwicklung möglich sein soll und vor allem wo nicht. Mit einem örtlichen Entwicklungskonzept haben Gemeinden viele Gestaltungsmöglichkeiten.

Statt immer wieder neu über Widmungen zu diskutieren, erscheint es mir besser, langfristig Bereiche festzulegen, die außer Streit stehen. Das machen auch viele Gemeinden, dass sie einmal langfristig strategisch festlegen, wo ihre Grenzen liegen und wohin sie sich eben nicht hinentwickeln wollen. Das ist der Schutz nach außen.

Die Innenentwicklung muss parallel dazu gehen. Vor allem in Westösterreich kommt es immer öfters vor, dass Gemeinden Immobilien kaufen, um beispielsweise den Betrieb eines Gasthauses zu ermöglichen. Das heißt dann aber noch lange nicht, dass es dafür dann auch einen Pächter gibt! Das ist viel schwieriger, als einfach eine Verordnung zu erlassen. ■■■

Raumordnung und Raumplanung in Niederösterreich

Eine große Herausforderung oder doch das Hilfsmittel zur nachhaltigen Gemeindeentwicklung?

✍ VON THOMAS GRIESSL

Die Raumordnung in Niederösterreich verfolgt das Ziel, den Lebensraum der Menschen langfristig zu sichern und deren Grundbedürfnisse in Form der sogenannten Daseinsgrundfunktionen – Wohnen, Arbeiten, Bildung, Erholung, Versorgung und Gemeinschaftsleben – zu erfüllen. Diese Funktionen stehen durch Mobilität und Informationsaustausch in engem Zusammenhang, wodurch ein vernetzter Raum entsteht, der Menschen, Güter und Daten verbindet.

Die Herausforderungen für die Raumordnung

Angesichts der begrenzten Ressource Boden steht die Raumordnung vor der Herausforderung, die am besten geeigneten Flächen für diese Funktionen bereitzustellen und gleichzeitig Nutzungskonflikte zu vermeiden. Besonders kritisch ist dabei der dauerhafte Flächenverbrauch durch Baulandwidmungen, der den Raum anderen Funktionen wie der Landwirtschaft oder dem Naturschutz entzieht. Im 21. Jahrhundert stehen neue Anforderungen im Mittelpunkt: die Verlangsamung des Klimawandels, die Reduktion des Bodenverbrauchs, der Schutz der Artenvielfalt sowie die Bewah-

rung des kulturellen Erbes. Auch die Versorgungssicherheit – etwa mit regionalen landwirtschaftlichen und industriellen Produkten – gewinnt an Bedeutung.

Ziele und Richtlinien der NÖ Raumordnung

Das NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014) trägt diesen Entwicklungen Rechnung, insbesondere in seinen Leitzielen und den Planungsrichtlinien laut § 14. Diese fordern einen sparsamen Umgang mit dem Boden, die Beachtung von Naturgefahren, die Vermeidung von Nutzungskonflikten, die Verbesserung der Siedlungsqualität sowie die Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Mobilität. In der Praxis bedeutet das beispielsweise: Siedlungsentwicklung soll vorrangig nach innen erfolgen, hochwertige landwirtschaftliche Flächen sollen geschützt, Siedlungen an gut erschlossene Infrastrukturräume angebunden und grüne Infrastrukturen in bestehende Nutzungen integriert werden. So wird Raumordnung zum zentralen Steuerungsinstrument für eine nachhaltige, lebenswerte und zukunftssichere Entwicklung in Niederösterreich.

🏡 Siedlungsentwicklung soll vorrangig nach innen erfolgen.





© Christian Schwier - stock.adobe.com

Siedlungsentwicklung soll vorrangig nach innen erfolgen, hochwertige landwirtschaftliche Flächen sollen geschützt, Siedlungen an gut erschlossene Infrastrukturräume angebunden und grüne Infrastrukturen in bestehende Nutzungen integriert werden.

Das örtliche Entwicklungskonzept – Aufwand für die Gemeinde, oder doch Arbeit, die sich nachhaltig lohnt?

- Der **Relevanzcheck** ist ein zentraler erster Schritt in der Raumplanung, um die für die Gemeinde besonders wichtigen Themen frühzeitig zu erkennen, zielgerichtet zu bearbeiten und gesetzliche Vorgaben effektiv mit den lokalen Gegebenheiten abzustimmen.
- Das **Leitbild** legt die langfristige Entwicklungsvision der Gemeinde fest.
- Die **Grundlagenerhebung** sammelt gezielt relevante Daten zum Ist-Zustand und zur Entwicklung der Gemeinde.
- Die **Analyse** verbindet und bewertet die erhobenen Grundlagen, um fundierte Schlussfolgerungen für die Planung zu ermöglichen.
- **Planungsziele** konkretisieren das Leitbild durch messbare Vorgaben und schaffen damit Grundlagen zur Fortschrittskontrolle.
- **Maßnahmen und Regeln** werden festgelegt, um Planungsziele zu erreichen und auf unvorhergesehene Entwicklungen flexibel reagieren zu können.
- Die **Strategische Umweltprüfung** bewertet die Umweltauswirkungen, vergleicht Alternativen und unterstützt das Ordnungsverfahren mit einem Umweltbericht.
- Das **Verordnungsverfahren** ist der gesetzlich vorgeschriebene Prozess zur Verabschiedung des örtlichen Entwicklungskonzeptes. Es schließt mit der öffentlichen Auflage, behördlicher Prüfung und der rechtskräftigen Kundmachung ab. ■■■



PERSONEN

Partner für die Gemeinden

Wissen und Kompetenz als Garant für die nachhaltige Gemeindeentwicklung:

- › **Die Raumplaner**
Erstellung von Entwicklungskonzepten, Änderung von Bebauungs- und Flächenwidmungsplänen
- › **Die Landschaftsplaner und Umweltbüros**
Strategische Umweltprüfung, Umweltberichte, Bewertung von Eingriffen in Natur und Boden
- › **Die Verkehrsplaner**
Erarbeitung von Verkehrskonzepten, Analyse von Verkehrsauswirkungen
- › **Die Bau- und Stadtplanungsbüros**
Gestaltung öffentlicher Räume und Ortskerne, Gestaltungsvorschläge
- › **Die Büros für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft**
Bewertung von Erschließungspotentialen, Planung und Bemessung von Entwässerungs- und Hochwasserschutzanlagen, Infrastrukturerschließungen
- › **Die Vermessungsbüros**
Erfassen von Geländeformen und Grundgrenzen, Vereinigung von Kleingrundstücken, Planungsgrundlagen in Form von Lage-Höhenplänen und Geländemodellen, Leitungskataster, Vorschläge für die Neuaufteilung von innerörtlichen Flächen zur Nutzungsverbesserung

Eine gute Planung wirkt sich nachhaltig aus. Raumplanerisch Denken und Lenken – Eine Aufgabe unserer Gemeindeführer



ING. THOMAS GRIESSL

ist Vermessungsingenieur und Stadtdirektor der Stadtgemeinde Poysdorf

ORTSKERNUMLAUF

Reinsberg packt an – und blüht auf

Was macht ein Dorf aus? In Reinsberg lautet die Antwort: der Wille zur Zusammenarbeit. Die rund 1.000 Einwohner der kleinen Mostviertler Gemeinde haben es geschafft, durch jahrelanges ehrenamtliches Engagement, gelebte Bürgerbeteiligung und eine klare Zukunftsvision ihren Ortskern umfassend zu erneuern.

☑ VON BERNHARD STEINBÖCK

Die renovierte Pfarrkirche von Reinsberg.

Anfang der 2010er-Jahre schien Reinsberg in eine Abwärtsspirale zu geraten. „Zwischen 2010 und 2012 hatten wir eine sehr schwere Zeit“, erinnert sich Altbürgermeister Franz Faschingleitner. „Unser Nahversorger hat das Geschäft eingestellt, ein Gasthaus hat zugesperrt, die Tischlerei als größter Arbeitgeber ebenfalls. Die Jungen sind weggezogen – auch politisch war die Stimmung schlecht.“ Doch genau in dieser Zeit fiel eine mutige Entscheidung: Die Gemeinde erwarb das Areal der stillgelegten Tischlerei und setzte mit dem Architekturbüro „nonconform“ einen Bürgerbeteiligungsprozess in Gang. „So hatten alle Reinsberger die Chance, mitzureden und ihre eigenen Ideen präsentieren zu können“, so Faschingleitner. Innerhalb von nur zwei Monaten stand ein erstes Konzept – und damit der Startschuss für ein Jahrzehnt voller Veränderungen ...

Musik als Initialzündung

Den Ursprung des Veränderungsprozesses bildete die Kultur. Der Reinsberger Musikverein – eine zentrale Säule des Dorflebens – stand vor einem Problem: Das alte Musikheim war zu klein, sanierungsbedürftig und bot nicht mehr genug Raum für die stetig wachsende Zahl an Musikerinnen und Musikern. Die Idee eines neuen Musikheims war rasch geboren – doch es blieb nicht dabei. Der Musikverein selbst brachte sich nicht nur inhaltlich, sondern auch finanziell ein: Das Grundstück des alten Musikheims wurde an die Gemeinde verkauft – mit dem Recht, im neuen Zentrum eigene Räumlichkeiten dauerhaft zu nutzen. Beim Bau zeigte sich die besondere Reinsberger Hands-on-Mentalität. „Wenn man ins Foyer des Musiums tritt und hinaufschaut, sieht man rund 40.000 Lärchenschindeln, die alle von Freiwilligen genagelt wurden“, erzählt Faschingleitner. Die 800 Quadratmeter Akustikelemente an den Wänden wurden statt 400 Euro Montage pro Quadratmeter für in etwa 20 Euro Verpflegung vom Reinsberger Chor gestrichen und montiert. Der prachtvolle Fischgrätpoden im Veranstaltungssaal, bestehend aus 44.000 Einzelbrettern, wurde von Seniorinnen und Senioren verlegt.

Kultur auf der Burg – die BURGARENA

Neben dem Musium ist es vor allem die Burgarena Reinsberg, die den Ruf des Dorfs

als Kulturgemeinde prägt. Die imposante Burgruine wurde in den letzten Jahren revitalisiert und zu einem spektakulären Veranstaltungsort umgestaltet. Heute bietet sie die Bühne für Opern, Konzerte und Freilufttheater – mit überregionaler Strahlkraft.

Ein Sportzentrum im Ort

Einso kraftvoll wie im Kulturbereich wurde auch der Sport in Reinsberg neu gedacht. Bereits 2006 hatte der damalige Obmann des Tennisvereins – heute Bürgermeister Reinhard Nosofsky – die Initiative ergriffen und die lokalen Sportvereine zur „Sportunion Reinsberg“ zusammengeschlossen. Die Herausforderungen waren vielfältig: Der Verein verfügte nur über ein unbeheiztes Clubhaus, die Fußballer hatten zwar ein Spielfeld, aber keinerlei Sanitäranlagen. Die Stocksportler trainierten auf zwei durch einen Bach getrennten Bahnen – eine davon sollte einem Neubau weichen. Zwischen 2013 und 2015 entstand schließlich – unter großem Einsatz der Beteiligten – ein neues, zentral gelegenes Sportzentrum. „Das Sportzentrum ist heute ein Ort, wo Menschen zusammenkommen – nicht nur zum Trainieren, sondern auch zum Feiern und Planen“, so Bürgermeister Nosofsky.

„Unser G’schäft“ – Treffpunkt Nahversorger

Ein weiteres Herzstück des neuen Ortskerns ist der Nahversorger, der in einem eigens dafür errichteten Gebäude untergebracht ist. Nachdem der letzte Greißler im Ort zugesperrt hatte, gründeten engagierte Gemeinderäte einen Verein, um die Grundversorgung aufrechtzuerhalten und den Nahversorger auf Vereinsbasis zu betreiben. „Heute treffen sich dort alle – die Senioren zum Tratschen, die Kinder holen sich ihre Jause für den Kindergarten“, erzählt Nosofsky.

Leben für alle Generationen

Parallel dazu entstanden im ehemaligen Tischlereigelände 24 neue Wohneinheiten – darunter auch neun für begleitetes Wohnen. Für viele ältere Reinsberger bedeutet das, im vertrauten Umfeld bleiben zu können. Auch in Sachen Kinderbetreuung setzte man auf Zukunft: Der alte Kindergarten im Gemeindeamt war zu klein, nicht barrierefrei und pädagogisch überholt. Statt teurer Umbauten wurde ein moderner Neubau



errichtet. Heute bietet der neue Kindergarten moderne Bildungsräume, gefördert zu 100 % durch EU-Mittel – „Glück des Tüchtigen“, wie Faschingleitner es nennt.

Die Jugend kam nicht zu kurz. Auf ihren Wunsch hin wurde im alten Gemeindesaal ein Jugendtreff eingerichtet – mit Unterstützung vieler Freiwilliger. „Das ist jetzt ihr Raum“, sagt Nosofsky. „Ein Ort zum Chillen, aber auch, um Ideen zu entwickeln – vielleicht für das nächste große Projekt.“

Kirche, Kultur, Identität

Und schließlich: Die Kirche, das historische Zentrum von Reinsberg, wurde innen wie außen renoviert. Gleichzeitig wurde auch die Burgruine, lange im Dornröschenschlaf, revitalisiert – heute ist sie eine beliebte Veranstaltungsstätte für Konzerte, Lesungen und Theater. „Der Ort hat seine Identität neu gefunden, ohne das Alte zu verlieren“, sagt Altbürgermeister Faschingleitner.

Stolz auf das Erreichte

Reinsberg hat sich durch das Engagement seiner Bevölkerung neu erfunden – Stück für Stück, Jahr für Jahr. Und das mit Projektkosten, die sich durch viele helfende Hände von anberaumten 13 Millionen Euro letztlich mehr als halbiert haben. „Ich wünsche mir, dass wir diese besondere Symbiose zwischen Gemeinde, Verwaltung, Politik und Bevölkerung erhalten können“, sagt Bürgermeister Nosofsky. Nach den vielen, harten Jahren zieht er eine klare Bilanz: „Es wurde nahezu alles umgesetzt, was wir uns im Bürgerbeteiligungsprozess vorgenommen hatten. Aber nahezu nichts, was ursprünglich so geplant wurde. Es ist ganz wichtig, in diesen vielen Prozessen auch weitestgehend beweglich zu agieren.“ ■■■

Wo früher Kinder spielten, entstehen heute neue Arbeitsplätze – Bürgermeister Reinhard Nosofsky vor den ehemaligen Kindergarten-Sanitäranlagen, die nun Teil eines modernen Bürostandorts sind, jedoch in den nächsten Monaten adäquat umgebaut werden.

“ Alle Reinsberger hatten die Chance, mitzureden und ihre eigenen Ideen präsentieren zu können.

Franz Faschingleitner
Altbürgermeister von
Reinsberg

BEST-PRACTICE-BEISPIELE

Wie Gemeinden ihre Ortskerne entwickeln

Die Weiterentwicklung von Orts- und Stadtkernen ist in vielen Gemeinden Niederösterreichs längst mehr als ein Schlagwort. Sie ist ein gelebter Prozess, getragen von engagierten Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern – aber auch von den Menschen vor Ort. [✉ VON DANIEL BRÜLL](#)

Bei der Ortskernentwicklung entstehen Projekte, die nicht nur noch bessere Lebensqualität schaffen, sondern auch den gesellschaftlichen Zusammenhalt stärken, Leerstände sinnvoll nutzen und Raum für Zukunft schaffen. Ein Blick auf einige Beispiele quer durch die Viertel zeigt, wie vielseitig und wirkungsvoll Ortskernentwicklung in Niederösterreich betrieben wird. Die Gemeinden haben die angeführten Projekte bereits umgesetzt oder sind in der Umsetzungsphase.

Grimmenstein: Belebung durch neues Dorfzentrum

Die Gemeinde Grimmenstein (Bezirk Neunkirchen) hat mit Unterstützung der Dorf- & Stadterneuerung ihr Ortszentrum neu gestaltet und dabei Nachhaltigkeit, Lebensqualität und Gemeinschaft in den Fokus gestellt. Große Grünflächen mit neuen zusätzlichen Bäumen und Rasengittersteine verbessern die Versickerung von Oberflächenwasser und das Mikroklima. Neue Wege mit taktilem Leitsystem erhöhen die Barrierefreiheit, und ein beleuchteter Brunnen lädt zum Verweilen ein. Trotz 17 neu geschaffener Parkplätze konnte die versiegelte Fläche deutlich reduziert werden, was den Regenwasserkanal entlastet.

Das neue multifunktionale Zentrum entstand nach der Schließung des Gasthauses Tanzler und umfasst das Wirtshaus „Das Grimmenstein“ mit moderner regionaler Küche, den flexiblen Veranstaltungssaal „Kulmriegelsaal“, 29 Wohnungen und Geschäftslokale. Die Bäckerei Koll und die Sparkasse beleben das Ortszentrum zusätzlich. So verbindet Grimmenstein Tradition, Gemeinschaft und nachhaltige Entwicklung auf vorbildliche Weise.

Wartberg: Ein Dorfhaus als Zentrum der Gemeinschaft

In Wartberg (Marktgemeinde Straning-Gra-

fenberg) im Bezirk Horn wurde zwischen 2020 und 2024 ein neues Dorfhaus errichtet – ein Gemeinschaftsprojekt von Gemeinde, Dorferneuerungsverein, Musikverein und Freiwilliger Feuerwehr. Der Neubau entstand auf einem ehemaligen Leerstand im Ortskern. Über 10.000 Stunden ehrenamtliche Arbeit und zahlreiche fördernde Stellen trugen zum Gelingen bei. Neben Räumen für Vereine und Veranstaltungen wurde auch ein Jugendverein gegründet, ein Jugendraum sowie ein Selbstbedienungsladen eingerichtet. Der neue Jugendraum motivierte die Jugendlichen der familienfreundlichen Gemeinde Straning-Grafenberg, sich in einem Jugendverein zu organisieren. Gemeinsam mit anderen örtlichen Vereinen werden Feste organisiert, die alle Generationen zusammenbringen.

Schweiggers: Ganzheitliche Hauptplatzgestaltung mit Bürgerbeteiligung

Die Marktgemeinde Schweiggers (Bezirk Zwettl) gestaltet ihren Hauptplatz umfassend neu, um Aufenthaltsqualität, Verkehrssicherheit und soziales Miteinander zu verbessern. Ein wichtiger Schritt war der Ankauf des historischen „Polzer-Hauses“ gegenüber dem Rathaus, das den Hauptplatz besser mit dem Schulcampus verbindet und mehr Sicherheit für Schülerinnen und Schüler bietet. Gemeinsam mit Bürgerinnen und Bürgern, der Dorf- & Stadterneuerung und dem Architekturbüro Studio Calas wurde ein ganzheitliches Konzept entwickelt. Der Hauptplatz wird als Begegnungszone vor dem Gemeindeamt umgestaltet, der Verkehr beruhigt und innovative Mobilitätslösungen eingeführt. Das Areal rund um das Polzer-Haus wird erweitert für Wohnen, Gewerbe und soziale Treffpunkte. Ein neuer Geh- und Radweg verbindet den Hauptplatz sicher mit Kindergarten, Volks- und Mittelschule sowie Tagesbetreuung und



Das Dorfhaus in Wartberg ist ein Gemeinschaftsprojekt von Gemeinde, Dorferneuerungsverein, Musikverein und Freiwilliger Feuerwehr.



Das Dorfstadl in Ollersdorf ist Dorf- und Veranstaltungszentrum.

Das neue multifunktionale Zentrum in Grimmenstein.



© Marktgemeinde Grimmenstein



Der Hauptplatz in Schweigergs wird als Begegnungszone vor dem Gemeindeamt umgestaltet, der Verkehr beruhigt und innovative Mobilitätslösungen eingeführt.



© Marktgemeinde Schweigergs



© Bauer-Engelbrecht



© Weintranz

Die Begegnungszone in Lunz am See integriert Busstationen, Parkflächen, Veranstaltungsbereiche und attraktive Aufenthaltszonen und verbindet Mobilität, Kunst und Geschichte

schließt eine zentrale Lücke im Ortskern. Ein ökologisch gestalteter Parkplatz mit rund 60 Stellplätzen entlastet den Hauptplatz und verbessert die Orientierung durch ein Parkleitsystem.

Im Rahmen der Wohnbauforschung werden öffentlich zugängliche Räume und altersgerechtes Wohnen gefördert. Das Polzer-Haus bietet im Erdgeschoss Raum für gewerbliche

und gemeinschaftliche Nutzung, im Obergeschoss Wohn- oder Büroflächen. Intensive Bürgerbeteiligung durch Stammtische, Anrainerbegehungen, Kinderbefragungen und Ausstellungen sichert die Orientierung am Bedarf der Bevölkerung.

Lunz am See: Generationen im Fokus

Ein Herzstück der Ortskernentwicklung in Lunz am See (Bezirk Scheibbs) ist die Begegnungszone im Ortszentrum, die 2021 rund um die Kirche und das Haus der Wildnis realisiert wurde. Die Begegnungszone integriert Busstationen, Parkflächen, Veranstaltungsbereiche und attraktive Aufenthaltszonen und verbindet Mobilität, Kunst und Geschichte auf eindrucksvolle Weise. So spiegeln etwa die Pflasterungen in Form und Farbe die geologischen Schichten der Region wider.

Ein weiteres zukunftsweisendes Projekt ist der Generationentreffpunkt auf der Schulwiese.

Die Anlage umfasst unter anderem einen Calisthenics-Park für das Training mit dem eigenen Körpergewicht, eine barrierefreie Bouleanlage mit Beleuchtung als Treffpunkt für Jung und Alt, eine Slackline-Strecke für Balanceübungen aller Altersgruppen sowie einen BMX- und Pumptrack-Rundkurs, der vor allem Jugendlichen und Kindern dynamischen Fahrspaß bietet.

Ollersdorf: Ein Dorf mit Herz und Gemeinschaft

Zu den wichtigsten Initiativen zählen das Dorfstadl als vielseitiges Veranstaltungszentrum für Kultur, Feiern und Dorffeste sowie das Dorfzentrum als Treffpunkt für Vereine und kleinere Events. Ein attraktiver Spielplatz und der Ortspark mit Bühne laden zu Begegnungen im Freien ein. Träger und Partner des Projekts sind der Verein Dorfleben Ollersdorf und die Gemeinde Ollersdorf, die durch Förderprogramme wie Dorf- & Stadterneuerung, LEADER, NAFES sowie weitere Initiativen unterstützt werden.

Im Juni fand das Forum „Dorf & Stadt“ mit rund 900 Teilnehmerinnen und Teilnehmern in Ollersdorf statt, bei dem auch Gemeindebund-Präsident Johannes Pressl zum Thema Digitalisierung einen Workshop leitete. ■■■

“Ein Blick auf einige Beispiele zeigt, **wie vielseitig und wirkungsvoll Ortskernentwicklung** in Niederösterreich betrieben wird.“



SEIT 2025 NEU ORTSKERNCHECKS

Kostenlose Ortskernchecks

Die Dorf- & Stadterneuerung bietet für Gemeinden unterschiedliche Formate und Angebote zur gezielten Orts- und Stadtkernentwicklung an.

Die Dorf- & Stadterneuerung bietet für Gemeinden unterschiedliche Formate und Angebote zur gezielten Orts- und Stadtkernentwicklung an.

Ziel des Ortskernchecks ist es, Gemeinden einen ersten Überblick zu verschiedenen Bereichen zu geben, anhand unterschiedlicher Parameter wie etwa Leerstand, Aufenthaltsqualität, Barrierefreiheit, Maßnahmen zur Klimawandelanpassung, Mobilität, Gemeinschaft, Wirtschaft, Nahversorgung und Wohnen. Anhand dieser Erst-Analyse ist es möglich, gemeinsam Stärken, Herausforderungen und mögliche Potentiale zu erkennen. Gemeinsam mit der Dorf- & Stadterneuerung, die diesen Prozess begleitet, lassen sich konkrete Maßnahmen ableiten – etwa in eine Gemeindevision mit Bürgerbeteiligung.

Infos

Dorf- und Stadterneuerung

DI Daniel Brüll

0676/885 91 256

daniel.bruell@dorf-stadterneuerung.at

Zu beachtende **Transparenzpflichten** im Vergaberecht

Der Grundsatz der Transparenz ist eines jener (unionsrechtlichen) Prinzipien, nach denen Vergabeverfahren durchzuführen sind. Die im BVergG 2018 verankerten Transparenzpflichten müssen Auftraggeberinnen und -geber insbesondere durch die Veröffentlichung von Bekanntmachungen und Bekanntgaben erfüllen.

Zu Beginn eines Vergabeverfahrens ist in der Regel in der Bekanntmachung die beabsichtigte Vergabe von Leistungen durch den Auftraggeber bzw. die Auftraggeberin zu veröffentlichen.

Vergabeverfahren im Unterschwellenbereich sind österreichweit bekanntzumachen, Vergabeverfahren im Oberschwellenbereich sind hingegen sowohl europaweit als auch national zu veröffentlichen. In welchem Medium die Bekanntmachung zu erfolgen hat, hängt im Wesentlichen von der Art des Auftrags und der Höhe des geschätzten Auftragswerts (exkl. USt.) ab.

Zu beachten ist, dass eine unterlassene oder falsche Bekanntmachung eine wesentliche Verletzung der Vergabevorschriften darstellt und dies insbesondere bei EU-geförderten Projekten zu Sanktionen (bis zu 100 Prozent Förderkürzung) führen kann.

Unterschied zwischen Bekanntmachung und Bekanntgabe

Von der Bekanntmachung ist die Bekanntgabe eines vergebenen Auftrages zu unterscheiden. In der Bekanntgabe haben Auftraggeber – nach Durchführung des Vergabeverfahrens – bereits vergebene Aufträge, abgeschlossene Rahmen-

vereinbarungen und das Ergebnis von Ideenwettbewerben bekanntzugeben.

Eine nationale und unionsweite Bekanntgabepflichtung besteht für alle öffentlichen Auftraggeber nur bei Verfahren im Oberschwellenbereich. Im Unterschwellenbereich entfällt die Bekanntgabepflicht für öffentliche Auftraggeber im Vollziehungsbereich der Länder – und somit auch für Gemeinden. Öffentliche Auftraggeber im Vollziehungsbereich des Bundes sind im Unterschwellenbereich zur nationalen Bekanntgabe verpflichtet, wenn der jeweilige Auftragswert mindestens 50.000 Euro beträgt.

Jährliche statistische Aufstellungen verpflichtend

Schließlich treffen öffentliche Auftraggeber auch statistische Verpflichtungen, die unter anderem zur Transparenz beitragen sollen. Jeder öffentliche Auftraggeber hat jährliche statistische Aufstellungen über die im vorangegangenen Jahr vergebenen Aufträge bzw. Preisgelder an die Bundesministerin für Justiz (Auftraggeber im Vollziehungsbereich des Bundes) bzw. an die jeweilige Landesregierung (Auftraggeber im Vollziehungsbereich eines Landes) zu übermitteln. ■■■

👉 **Jeder öffentliche Auftraggeber hat jährliche statistische Aufstellungen** über die im vorangegangenen Jahr vergebenen Aufträge bzw. Preisgelder bzw. an die jeweilige Landesregierung zu übermitteln.



Kontakt

Schramm Öhler
Rechtsanwälte
Herrengasse 3-5
3100 St. Pölten
■ 02742/222 95
■ kanzlei@schramm-
oehler.at

SCHRAMM ÖHLER
RECHTSANWÄLTE

Ihre Projekte. In sicherer Hand.

ökologisch.
wirtschaftlich.
handeln.

Die Kanzlei für **kommunale**
Entscheidungsträger:innen in Niederösterreich.

schramm-oehler.at | Schramm, Öhler Rechtsanwälte
3100 St. Pölten, Herrengasse 3-5

Energieeffizienz-Richtlinie EED III: Was Gemeinden wissen und tun müssen

Niederösterreich ist in guter Ausgangsposition durch Energiebuchhaltung. Energie- und Umweltagentur des Landes NÖ (eNu) unterstützt und begleitet mit kostenlosem Serviceangebot. [🔗](#) VON RALPH ZULEHNER

Die EU will bis 2050 klimaneutral werden und hat sich dafür das Zwischenziel gesetzt, die Treibhausgasemissionen bis 2030 um mindestens 55 Prozent zu senken. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde die überarbeitete Energieeffizienzrichtlinie (EED III) als Teil des „Fit für 55“-Pakets beschlossen. Dabei rücken Energieeinsparungen im öffentlichen Sektor verstärkt in den Fokus. Auch Gemeinden sind gefragt: Sie müssen nicht nur ihren eigenen Energieverbrauch dokumentieren, sondern auch aktiv Maßnahmen zur Reduktion setzen. Der erste Schritt ist bis 11. Oktober 2025 eine Gebäude-Bestandsliste zu erstellen.

Schritt 1 bis Oktober 2025: Gebäude-Bestandsliste erstellen – die Energiebuchhaltung liefert dafür bereits die wichtigsten Daten.

Bis zum 11. Oktober 2025 müssen die Mitgliedstaaten eine Gebäudebestandsliste aller beheizten und gekühlten öffentlichen Gebäude – ebenso gemietet oder gepachtet – erstellen, die größer als 250 Quadratmeter sind. „Die Bestandsdaten, die in regelmäßigen Abständen zu aktualisieren sind, werden öffentlich zugänglich gemacht und enthalten Informationen zur Gesamtnutzfläche, dem Energieverbrauch und den Energieausweisen der Gebäude“, erklärt Monika Panek von der Energie- und Umweltagentur NÖ (eNu) die Richtlinie. In der Richtlinie ist die Gebäude-Bestandsliste als „Inventar“ bezeichnet.

Niederösterreich ist hier einen großen Schritt voraus, denn die meisten Gemeinden verfügen über eine gut aufgebaute Energiebuchhaltung und somit über einen Großteil der für die Gebäude-Bestandsliste benötigten Daten. „Gemeinden, die das kostenlose Energiebuchhaltungssystem des Landes NÖ nutzen, können das Gebäudeinventar mit wenigen Ergänzungen automatisch erstellen. Das Energieberichtstool (EBN) wird derzeit an die neuen Anforderungen angepasst und enthält schon jetzt die wichtigsten Verbrauchsdaten. Künftig können die geforderten Angaben einfach ergänzt und online aktualisiert werden“, so Panek. Mit wenigen manuellen Eingaben seitens der Energiebeauftragten der Gemeinde, kann das kostenlose Online Tool für die Dokumentation verwendet werden. „Gemeinden, die nicht das kostenlose Energiebuchhaltungssystem für die Dokumentation verwenden, wird eine Vorlage zur Verfügung gestellt, in der sie manuell die Gebäudeliste eintragen können“, stellt Panek in Aussicht.

Betreuung für Gemeinden durch die Servicestelle Energiebuchhaltung

Die Servicestelle Energiebuchhaltung der eNu bietet den Gemeinden Unterstützung bei der Erstellung der Gebäudebestandsliste (Inventar).

Mit einem eigenen Beratungsschwerpunkt

Information

Servicestelle
Energiebuchhaltung
Ralph Zulehner
Tel.: 02742/22 14 42
energiebuchhaltung@
enu.at



Die Bestandsliste hat zu jedem Gebäude folgendes zu enthalten:

- ▶ die Gesamtnutzfläche in m² (konditionierte Gebäude mit mehr als 250m² Nutzfläche);
- ▶ den gemessenen jährlichen Energieverbrauch für Wärme, Kühlung, Strom und Warmwasser, sofern diese Angaben vorliegen;
- ▶ den gemäß der Richtlinie 2010/31/EU ausgestellten Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz jedes Gebäudes = ein klassischer Energieausweis



ING. RALPH ZULEHNER, MSC
ist Mitarbeiter in der Servicestelle Energiebuchhaltung bei der Energie- und Umweltagentur des Landes Niederösterreich (eNu)



© eNur/Ramberger

Mit einem eigenen Beratungsschwerpunkt zur EED III-Richtlinie gibt es Unterlagen, regelmäßige Online-Sprechstunden, Online-Seminare und Videos sowie die Möglichkeit von regionalen Beratungsterminen in Kooperation mit Klimamodellregionen (KEM).

zur EED III-Richtlinie gibt es Unterlagen, regelmäßige Online-Sprechstunden, Online-Seminare und Videos sowie die Möglichkeit von regionalen Beratungsterminen in Kooperation mit Klimamodellregionen (KEM) – mehr dazu unter www.energie-noe.at/EED-3. „Die Gebäude-Bestandsliste lässt sich grundsätzlich einfach erstellen. Jede Gemeinde, unabhängig von der Führung der Energiebuchhaltung, erhält kostenlose Unterstützung durch die Energie- und Umweltagentur NÖ“, so Panek.

Weitere Schritte: Sanierungspflicht von drei Prozent jährlich

Nach der Erstellung einer Gebäude-Bestandsliste besagt die EED III-Richtlinie, dass öffentliche Einrichtungen in jedem EU-Mitgliedstaat ab dem 11. Oktober 2025 verpflichtet sind, jährlich mindestens drei Prozent der Gesamtfläche ihrer beheizten und/oder gekühlten Gebäude zu renovieren. Das Ziel ist, diese Gebäude auf den Standard von Niedrigstenergiegebäuden oder Nullemissionsgebäuden zu bringen. Diese Regelung gilt für Gebäude mit einer Nutzfläche von mehr als 250 Quadratmeter, die nicht bereits den Anforderungen entsprechen. Wie viele Gebäude davon überhaupt betroffen sind, zeigt die Gebäude-Bestandsliste auf.

Gesamtenergieverbrauch aus 2021 als Grundlage

Ebenso sieht die EED III-Richtlinie eine Reduktion des Gesamtenergieverbrauchs vor. Die Richtlinie besagt, dass der Gesamtenergieverbrauch aller öffentlichen Einrichtungen gegenüber dem Jahr 2021 jährlich um mindestens 1,9 Prozent reduziert wird. Unter dem Gesamtenergieverbrauch wird zum Beispiel Heizung,

Kühlung, Strom und Warmwasser des Jahres 2021 aller öffentlicher Einrichtungen als Basis herangezogen. Das betrifft somit alle Gebäude, Anlagen und den Fuhrpark.

Für Gemeinden mit weniger als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern gelten diese Einsparziele ab 2027 und Gemeinden mit weniger als 5.000 Einwohnerinnen und Einwohnern ab 2030. Städte mit über 50.000 Menschen sind schon im Oktober 2025 verpflichtet den Nachweis zu erbringen.

Sanierung von drei Prozent – Ausnahmen und besondere Regelungen

Neben der jährlichen Energieeinsparung sieht die Energieeffizienzrichtlinie auch eine Sanierung von drei Prozent der Gebäudefläche auf Niedrigstenergiestandard vor.

Die Mitgliedstaaten haben die Möglichkeit, Gebäude von der Renovierungspflicht auszunehmen, wenn diese wirtschaftlich oder technisch schwer umzusetzen ist. Weiters ausgenommen sind Sozialwohnungen, wenn dadurch Mietsteigerungen entstehen würden, die nicht durch Energieeinsparungen ausgeglichen werden können. Bestimmte Gebäudekategorien, wie historische Bauten oder Gebäude der Verteidigung, können mit weniger strengen Anforderungen renoviert werden, wenn die Erhaltung des architektonischen Charakters oder anderer funktionaler Aspekte gefährdet wäre. Auch besteht die Möglichkeit, Gebäude, die als Ersatz für abgerissene öffentliche Bauten neu errichtet wurden, auf die jährliche drei Prozent-Quote anzurechnen, sofern sie energieeffizienter und nachhaltiger sind als eine Renovierung. ■■■

“Jede Gemeinde, unabhängig von der Führung der Energiebuchhaltung, erhält **kostenlose Unterstützung durch die Energie- und Umweltagentur NÖ.**”



Dipl.-Ing. in Monika Panek
Leiterin der Abteilung energie.gemeinde bei der Energie- und Umweltagentur NÖ (eNu)



Neuer VPNÖ-Klubobmann: Kurt Hackl gibt im Landtag den Ton an

Durch den Wechsel von Jochen Danninger als Generalsekretär zur Wirtschaftskammer Österreich wurde die Wahl eines neuen Klubobmannes in der Volkspartei NÖ notwendig. Kurt Hackl wurde durch den Landespartei Vorstand einstimmig nominiert und durch die Mitglieder des Landtagsklubs bei einer geheimen Wahl einstimmig gewählt.

„Ich danke für das Vertrauen und übernehme diese Aufgabe mit großer Demut und Respekt vor diesem Amt. Gerade in herausfordernden Zeiten braucht es Klarheit, Zusammenhalt und einen starken Kurs für Niederösterreich. Als Klubobmann werde ich mit voller Überzeugung für die Interessen unseres Landes und unserer Landsleute arbeiten und meine Erfahrung aus Wirtschaft und Politik einbringen, damit Niederösterreich auch weiterhin so lebenswert bleibt, wie es heute ist“, so der neue Klubobmann Kurt Hackl, der bereits seit 2008 als Landtagsabgeordneter Teil des Landtagsklubs der Volkspartei Niederösterreich in St. Pölten ist.

Beginn in der Kommunalpolitik

Auch auf kommunaler Ebene hat er viel Erfahrung. Mit einer Unterbrechung hat er zwischen 1995 und 2020 im Gemeinderat seine Heimatgemeinde mitgestaltet, unter anderem zehn Jahre als Wirtschaftsstadtrat und fünf Jahre als Vizebürgermeister. Darüber hinaus ist er seit 2014 Bezirksobmann der Wirtschaftskammer im Bezirk Mistelbach sowie seit 2016 Vizepräsident der WKNÖ. In seiner Freizeit musiziert Klubobmann Hackl gerne mit seiner Band „HAWARA“ auf den Bühnen im Weinviertel. Als Klubobmann gibt er nun auch im NÖ Landtag den Ton an.

Offizielle Amtsübergabe

In einem feierlichen und symbolträchtigen Moment wurde die Funktion des Klubobmanns des Landtagsklubs der Volkspartei Niederösterreich schließlich auch offiziell übergeben. Mit der historischen „Klubglocke“ überreichte Jochen Danninger die Leitung des Klubs an seinen Nachfolger. „Ich danke Jochen Danninger herzlich für seine großartige Arbeit im Dienste der Niederösterreicherinnen und Niederösterreicher – und für seine Freundschaft“, betont Klubobmann Kurt Hackl im Rahmen der Amtsübergabe. ■■■



Jochen Danninger (li.) überreichte die historische „Klubglocke“ an seinen Nachfolger Kurt Hackl.

© VPNÖ-Landtagsklub

“ Als Klubobmann werde ich mit voller Überzeugung für die Interessen unseres Landes und unserer Landsleute arbeiten und meine Erfahrung aus Wirtschaft und Politik einbringen, **damit Niederösterreich auch weiterhin so lebenswert bleibt, wie es heute ist.**



Kurt Hackl
Klubobmann des VP-Landtagsklubs

Impulse für Familien und Gemeinden

Niederösterreichs Gemeinden leisten einen unverzichtbaren Beitrag für das tägliche Leben der Menschen im Land – sei es durch eine umfassende Kinderbetreuung, Daseinsvorsorge oder Investitionen in die Infrastruktur. Gerade in herausfordernden Zeiten ist eine starke Partnerschaft mit Land und Bund umso wichtiger. Zwei aktuelle Beispiele unterstreichen diese wertvolle Zusammenarbeit: die blau-gelbe Kinderbetreuungsoffensive und das Gemeindepaket des Bundes.

Mit dem konsequenten Ausbau der Kinderbetreuungseinrichtungen im Rahmen der Kinderbetreuungsoffensive schaffen das Land Niederösterreich und die Gemeinden gemeinsam mehr Platz und bessere Bedingungen für unsere Jüngsten. Seit dem Start der Offensive 2023 wurden über 500 neue Kinderbetreuungsgruppen sowie mehr als 35 Bewegungsräume gefördert. Über 75.000 Kinder unter sechs Jahren besuchen heute eine institutionelle Betreuungseinrichtung. Das zeigt, wie gut die Angebote vor Ort angenommen werden und wie groß das Vertrauen in das Betreuungspersonal ist.

Landeshauptfrau Johanna Mikl-Leitner unterstreicht die Bedeutung dieser Entwicklung: „Mit der Kinderbetreuungsoffensive unterstützen wir unsere Familien – und stärken gleichzeitig unsere Gemeinden. Denn Investitionen in Betreuungsplätze sind Investitionen in unsere Zukunft – damit einher gehen der Ausbau von Infrastruktur, die Sicherung von Arbeitsplätzen und eine Verbesserung der Lebensqualität.“

„Der Ausbau der Kinderbetreuung ist eine Investition in frühkindliche Bildung und gleichzeitig werden die Eltern bei der Vereinbarkeit von Familie und Beruf tatkräftig unterstützt. Wir setzen hiermit gemeinsam einen bedeutenden Schritt, um unseren Kindern die bestmöglichen Rahmenbedingungen für eine gute Entwicklung und eine liebevolle Betreuung zu bieten“, so Familien-Landesrätin Christiane Teschl-Hofmeister.

Insgesamt investieren Land und Gemeinden von 2023 bis 2027 rund 750 Millionen Euro zusätzlich in den bedarfsgerechten Ausbau von Kindergärten und Tagesbetreuungseinrichtungen. Dabei geht es nicht nur um mehr Plätze, sondern auch um mehr Qualität: kleinere Gruppengrößen, kürzere Schließzeiten im Sommer und bessere Rahmenbedingungen

für Pädagoginnen und Pädagogen sorgen für ein attraktives und stabiles Betreuungssystem. Die Gemeinden als Träger dieser Einrichtungen sind zentrale Partner bei der Umsetzung – und profitieren direkt von den Mitteln, die in Bau, Betrieb und Personal fließen.

Gemeindepaket verschafft den Kommunen Luft

Zusätzliche finanzielle Unterstützung erhalten die Kommunen nun auch vom Bund in Form des Gemeindepakets in der Höhe von 1,3 Milliarden Euro. Damit soll vielen Gemeinden im Hinblick auf die wirtschaftlich angespannte Lage etwas Luft verschafft werden.

Die Kombination aus dem niederösterreichischen Ausbauprogramm in der Kinderbetreuung und dem bundesweiten Gemeindepaket bringt doppelte Wirkung: Die Kommunen bleiben handlungsfähig, Investitionen in Bildung, Betreuung und Infrastruktur können verlässlich umgesetzt werden.

Die Investitionen in die kommunale Infrastruktur – ob Kindergarten, Gemeindezentrum oder digitale Projekte – schaffen zudem Anreize für die regionale Wirtschaft und sichern Arbeitsplätze im Land. Die kommenden Jahre stehen somit im Zeichen der Stärkung der Gemeinden: durch finanzielle Sicherheit, durch Partnerschaft mit dem Land, und durch den politischen Willen, Niederösterreich als lebenswertes Bundesland für alle Generationen zu gestalten. „Unsere Gemeinden sind das Rückgrat unseres Landes. Sie gestalten das Leben vor Ort, sie gehen zielgerichtet auf die Bedürfnisse der Menschen vor Ort ein und verdienen volle Unterstützung. Sowohl die Kinderbetreuungsoffensive als auch das Gemeindepaket setzen dahingehend wichtige Impulse – für unsere Regionen und Familien, für die beste Zukunft unserer Kinder“, so Mikl-Leitner abschließend. ■■■



FOTO: /highwaystarz - stock.adobe.com

“ Mit der Kinderbetreuungsoffensive unterstützen wir unsere Familien – für die beste Zukunft unserer Kinder.

Johanna Mikl-Leitner
Landeshauptfrau

Webinarreihe zu Digitalisierung & Künstlicher Intelligenz

Die Kommunalakademie Niederösterreich veranstaltet im Herbst gemeinsam mit der Geschäftsstelle für Technologie und Digitalisierung eine neue kostenlose Webinarreihe, um Gemeinden auf Digitalisierung und den Einsatz Künstliche Intelligenz (KI) vorzubereiten.

In der „digiCAFÉ KI-Werkstatt“ wird in zehn Modulen vorwiegend das Thema KI beleuchtet. Beantwortet werden Fragen wie: Was bedeutet KI konkret für Gemeinden? Wie kann KI helfen? Wie sieht ein gutes Zusammenspiel zwischen Mensch und Technik aus? In jeweils drei Stunden – von 13 bis 16 Uhr – werden zwei Module absolviert. Jedes Modul vermittelt praxisnahe Kompetenzen und lädt zur kritischen Reflexion ein – stets mit Blick auf den konkreten Nutzen in der Gemeinde.



TERMINE & MODULE

- 10.9.** **1. Einleitung & Haltung – Was ist KI? Wer oder was ist ein Buddy?**
2. ChatGPT & Co. – Was kann ein KI-Buddy heute leisten? Wo sind Grenzen?
- 17.9.** **3. Prompting-Grundlagen – Wie kommuniziere ich mit meinem KI-Buddy?**
4. Rechtliches – Was darf das KI-Gegenüber?

- 24.9.** **5. Recherche-, Bild-, Audio-, Video-Tools – Wie kann ein KI-Buddy mich bei kreativen Medienaufgaben unterstützen?**
6. GPTs gestalten – Wie kann ich einen Buddy ein „Verhalten“ antrainieren?

- 1.10.** **7. Bürgerbeteiligung & KI – Wie kann ein KI-Buddy helfen, Beteiligungsprozesse zu modernisieren?**
8. KI-Kommunikation – Wie, womit und in welchen Situationen kann ein KI-Buddy mich in der Kommunikation mit Bürger:innen sinnvoll unterstützen?

- 8.10.** **9. Praxis-Check: Mein Gemeindealltag mit KI – Wo gibt es bereits gute Erfahrungen, wo kann man voneinander lernen?**
10. Zukunftsbild & Abschluss – Wie wird mein Arbeitsalltag mit dem KI-Buddy in zwölf Monaten aussehen und was möchte ich auf dem Weg dorthin konkret ausprobieren oder mitnehmen?



COMPLIANCE-KOMPASS FÜR GEMEINDEN

Guideline für Rechtssicherheit bei Vergabe & Beschaffung

In Kooperation mit der Bundeswettbewerbsbehörde (BWB) und dem Bundesamt zur Korruptionsprävention und Korruptionsbekämpfung (BAK) veranstaltet die Kommunalakademie NÖ im Herbst 2025 ein zweitägiges Seminar mit Zertifikat: „Compliance-Kompass für Gemeinden. Die Guideline für Rechtssicherheit bei Vergabe & Beschaffung.“

In dem Seminar mit Expertinnen und Experten der BWB und des BAK werden aktuelle Fragestellungen zu Kartellrecht, Korruption, die dahinterstehenden Compliance-Strukturen und allfällige „Fallgruben“ praxisgerecht erörtert. Die Teilnehmerinnen

und Teilnehmer erfahren auch, worauf bei der Durchführung von Vergabeverfahren besonders zu achten ist, welche typischen Stolpersteine auftreten können, welche Möglichkeiten bestehen, um Verfahrensrisiken zu minimieren und welche aktuellen gesetzlichen Neuerungen im Kartell- und Korruptionsstrafrecht zu beachten sind. Die Zertifizierung erfolgt nach Teilnahme am Seminar durch die BWB und das BAK.

Das zweitägige Seminar wird zu folgenden Terminen angeboten:

**24. bis 25. September 2025 und
5. bis 6. November 2025**

Information

Kommunalakademie
Niederösterreich
Landhausplatz 1, Haus 5
3109 St. Pölten
Tel. 02742/9005-12631
kommak@noel.gv.at
www.kommak-noe.at

Neuer Bezirksobmann für Bezirk St. Pölten

Harald Lechner, seit drei Jahren Bürgermeister von Asperhofen, wurde zum Bezirksobmann des NÖ Gemeindebundes für den Bezirk St. Pölten gewählt. Er trat damit die Nachfolge des früheren Gerersdorfer Bürgermeisters Herbert Wandl an, der den

Gemeindebund im Bezirk über 15 Jahre geprägt hat. „Mein Ziel ist es, die Bürgermeisterinnen und Bürgermeister im Bezirk weiterhin geeint und gestärkt zu vertreten – gemeinsam können wir viel bewegen“, so der 42-jährige Lechner. ■■■



© Eva Lechner

Gemeindebund-Präsident Johannes Pressl, LAbg. Doris Schmidl, NAbg. Fritz Ofenauer, Bgm. Peter Hießberger, Bgm. Monika Fischer, Bgm. Bezirksobmann Harald Lechner, Bgm. Irmgard Schibich, Bgm. Daniela Engelhart, Bgm. Kurz Wittmann, Bgm. Gerhard Berger, Bgm. Arthur Rasch, LAbg Florian Krumböck.

Bildungsangebote der Akademie 2.1 im Herbst

- 10.9. Workshop: Erfolgsmarketing –**
Plane das Jahr und deine
Legislaturperiode!
- 16.9. Der Bürgermeister als Baube-**
hörde
1. Instanz (BGM-Spezial)
- 24.9. Workshop: Wie man ikki,**
Canva & Co. für die alltägliche
Parteiarbeit anwendet
- 8.10. Selbstpräsentation**
in der visuellen Welt –
Was ist eigentlich meine
Botschaft?
- 9.10. Von Visionen zu Strukturen:**
Zukunftssichere Gemeinden
- 16.10. Instrumente der Raumordnung**
in der Gemeinde
- 18.10. Rhetorik: Schlagfertigkeit –**
argumentationsstark am Stamm-
tisch – klug reagieren statt später
ärgern
- 15.11. Rhetorik: Konfliktgespräche.**
Miteinander statt gegeneinander
- 17.11. Das Gemeindebudget:** Worauf
es beim öffentlichen Haushalt
ankommt
- 26.11. Mehr Zeit für das Wesentliche –**
mit KI zu mehr Erfolg!

Anmeldung
Kommunalmanager-Lehrgang
Die Anmeldung für den Kommunalmanager-Lehrgang läuft noch bis 1. September 2025. Der mehrteilige Lehrgang bietet ein abgestimmtes Programm, das sich an aktive Kommunalpolitikerinnen und Kommunalpolitiker richtet, die ihr Wissen in rechtlichen Belangen wie auch in der Persönlichkeitsbildung vertiefen wollen. Da die Plätze begrenzt sind, werden die Bewerberinnen und Bewerber nach Einlangen ihrer Unterlagen (Lebenslauf & Motivationsschreiben) zu einem Hearing eingeladen. Eine Jury entscheidet, ob man in den Lehrgang aufgenommen wird. Bewerbungen oder Fragen zum Programm können an nicole.kerck@akademie21.at gesendet werden. Die Termine und Details zum Lehrgang sind auf der Homepage der Akademie 2.1 unter „Lehrgänge“ zu finden. ■■■

 **Information**

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

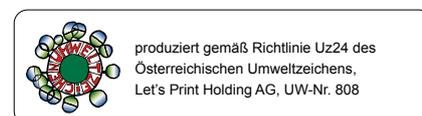
IMPRESSUM

Herausgeber:
NÖ GEMEINDEBUND
(Kommunalpolitische Vereinigung - KPv)
3100 St. Pölten, Ferstlergasse 4
ZVR 959071656
Internet: www.noegemeindebund.at
Mit der Herausgabe beauftragt:
Landesgeschäftsführer Werner Brandstetter, MSc

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

Anzeigenverkauf: Tel.: 01/532 23 88-0
Burcin Hoffmann (Leitung)
burcin.hoffmann@kommunal.at

Hersteller:
Leykam Druck, 7201 Neudörfel
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 Gebiets-
bauämter. Alle Bezirks- und Landesfunktionäre
sowie leitenden Bedienstete der gesetzlichen
Interessenvertretungen in NÖ (Wirtschafts-, Land-
wirtschafts- und Arbeiterkammer) sowie alle Abtei-
lungsleiter von Landesgesellschaften. Alle Funk-
tionäre 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.





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