"die weinviertelstunde mobilisiert"

Baulandmobilisierung und Ortskernbelebung in der

Kleinregion Südliches Weinviertel

2013 - 2014

REGIONAL MANAGEMENT NIEDER ÖSTERREICH
Mit uns geht es aufwärts.

NIEDERÖSTERREICH

Amt der NÖ Landesregierung -
Abt. Raumordnung und Regionalpolitik

Gut & Gern Region
SÜDLICHES WEINVIERTEL

Raum&Regionalplanung | Beratung
RaumRegionMensch

"die weinviertelstunde mobilisiert"

Baulandmobilisierung und Ortskernbelebung in der Kleinregion Südliches Weinviertel

Projektlaufzeit:

2013 bis 2014

Projektbearbeitung:

RaumRegionMensch, Raum- & Regionalplanung | Beratung
Obersulz 109 . A-2224 Sulz im Weinviertel

DI Michael Fleischmann MA
DI Florian Huysza
DI Michaela Weinwurm

Projektbericht:

DI Florian Huysza

Obersulz, im Juli 2014

verfasst im Auftrag des **Regionalentwicklungsvereines Kleinregion Südliches Weinviertel**
Prof. Knesl Platz 1, A-2222 Bad Pirawarth

gefördert aus Mitteln des **Kleinregionalen Entwicklungsfonds** (Abteilung RU2, Raumordnung und Regionalpolitik)
Amt der NÖ Landesregierung, Landhausplatz 1, 3109 St. Pölten

Inhalt

0 Danksagung 4

1 Einleitende Bemerkungen 5

1.1 Ziel des Projekts 5
1.2 Bearbeitungsinhalte 6
1.3 Zielgruppen 7

2 Kooperationskonferenzen 8

2.1 Kooperationskonferenz 1 8
2.2 Kooperationskonferenz 2 11

3 Thematische Workshops 12

3.1 Workshop 1 13
3.2 Workshop 2 17
3.3 Workshop 3 18
3.4 Workshop 4 19

4 Zusammenfassung und Schlussfolgerungen 20

4.1 Zusammenfassung 20
4.2 Schlussfolgerungen / Übertragbarkeit auf andere Kleinregionen 22

0 Danksagung

Der Dank gilt dem Kleinregionsmanagement mit Dr. Edith Grames und DI Markus Weindl für die Projektkoordination und organisatorische Abwicklung.

Weiterer Dank gilt dem Vorstand der Kleinregion Südliches Weinviertel unter Obmann Bgm. Kurt Jantschitsch und den gastgebenden Gemeinden Gaweinstal (Bgm. Richard Schober), Hohenruppersdorf (Bgm. Ing. Hermann Gindl), Prottes (Bgm. Christa Eichinger), Zistersdorf (Bgm. Wolfgang Peischl) sowie Velm-Götzendorf (Bgm. Gerald Haasmüller).

Der Prozess wäre ohne die rege Teilnahme von VertreterInnen der Kleinregionsgemeinden nicht durchführbar gewesen. Der Dank gilt daher allen TeilnehmerInnen aus den Gemeinden:

Marktgemeinde **Auersthal** (Bgm. Ing. Erich Hofer)

Marktgemeinde **Bad Pirawarth** (Bgm. Kurt Jantschitsch)

Marktgemeinde **Ebenthal** (Bgm. Raimund Kolm)

Marktgemeinde **Gaweinstal** (Bgm. Richard Schober)

Marktgemeinde **Groß-Schweinbarth** (Bgm. Helmut Brandtner)

Marktgemeinde **Hohenruppersdorf** (Ing. Hermann Gindl)

Marktgemeinde **Matzen – Raggendorf** (Bgm. Claudia Weber)

Marktgemeinde **Palterndorf – Dobermannsdorf** (Bgm. Eduard Ruck)

Marktgemeinde **Prottes** (Bgm. Christa Eichinger)

Marktgemeinde **Schönkirchen – Reyersdorf** (Bgm. Peter Hofinger)

Marktgemeinde **Spannberg** (Bgm. Herbert Stipanitz)

Marktgemeinde **Sulz im Weinviertel** (Bgm. Franz Pirkner)

Marktgemeinde **Velm – Götzendorf** (Bgm. Gerald Haasmüller)

Stadtgemeinde **Zistersdorf** (Bgm. Wolfgang Peischl)

1 Einleitende Bemerkungen

In fast allen der 14 Gemeinden der Kleinregion „Südliches Weinviertel“ gibt es hohe Baulandreserven, damit gewidmetes, aber ungenutztes Bauland. Weiters sind Wohngebäude in den Ortsverbänden teilweise leerstehend und nicht für den Immobilienmarkt verfügbar bzw. aufgrund nicht realistischer Preisvorstellungen für Interessierte nicht erschwinglich.

Den Gemeinden stehen außer den (gerade bei Bestandsreserven kaum wirksamen) Instrumenten des niederösterreichischen Bau- und Raumordnungsrechts (NÖ Bauordnung 1996, NÖ Raumordnungsgesetz 1976) keine effizienten Möglichkeiten zur Baulandmobilisierung zur Verfügung.

1.1 Ziel des Projekts

Ziel des gegenständlichen Projektes ist daher vor allem eine Bewusstseinsänderung bei der Bevölkerung, um dieses Thema in der Kleinregion aktiv angehen zu können. Potentielle BauwerberInnen stellen einen zusätzlichen, wesentlichen Faktor dar, um dieses Thema in das Bewusstsein der GrundstückseigentümerInnen zu bringen und Änderungen anzustoßen.

Neben den bereits für die Kleinregion Südliches Weinviertel in der Vorbereitung bzw. im Aufbau befindlichen Schritten (Aufbau eines Baulücken- bzw. Brachenkataloges, Bauplatzbörse, akkordierte Förderung der Abbruchkosten, etc.) sollten weitere zusätzliche Aspekte, die die Baulandmobilisierung in den Gemeinden der Kleinregion forcieren könnten, daher so rasch wie möglich zur Umsetzung gebracht werden.

Die Themenfelder Baulandmobilisierung und Ortskernbelebung wurden bereits im Zuge des Prozesses zur Erstellung eines Kleinregionalen Rahmenkonzeptes für die Kleinregion Südliches Weinviertel als Schlüsselfelder identifiziert und als Zielsetzung und Maßnahme entsprechend thematisiert.

Auf Grund der Ergebnisse des kleinregionalen Rahmenkonzeptes sollten im Rahmen dieses Umsetzungsprojektes daher folgende Ziele verfolgt werden:

- Schaffung eines Bewusstseins für die negativen Effekte der Baulandhortung
- Aufbau eines Baulücken- und Brachkataloges, einer Bauplatzbörse
- Imagekampagne für das Leben im Ortsverband
- Verbesserung der Beratung für Bauvorhaben im Siedlungsbestand

- Pilot-Projekt „Weinviertel-Lagune“
- akkordierte Förderung von Abbruchkosten
- Vermarktung der Leerstände, Prüfung von Zwischennutzungen
- Prüfung der Ausweisung von Zentrumszonen

1.2 Bearbeitungsinhalte

Der Prozess zum gegenständlichen Projekt beinhaltete zwei Kooperationskonferenzen, im Sinne von Regionalforen, sowie vier Workshops zu vereinbarten Themenschwerpunkten. Der Prozess sollte auch als Diskussionsplattform und Plattform für eine allfällige Wissensvermittlung zu relevanten Fragestellungen, insbesondere im Bereich des Bau- und Raumordnungsrechts, verstanden werden. Dabei sollte im Bedarfsfall auch auf externe Ressourcen und Inputs zurückgegriffen werden. Andererseits konnten von den GemeindevertreterInnen auch durchaus aktuelle Frage- und Problemstellungen eingebracht werden.

In der ersten Kooperationskonferenz wurden folgende Bearbeitungsschwerpunkte für die im Monatsrhythmus anschließenden Workshops vereinbart:

- **"Ortskernbelebung" (Leerstände)**
- **"Baulandmobilisierung"**
- **„Bebauungsplan“ (Ortsbildfragen, Möglichkeiten)**
- **„Infrastrukturkosten“ (NÖ Infrastrukturkostenkalkulator)**

Die Bearbeitung dieser Workshopthemen sollte jeweils vor dem speziellen Hintergrund der Themenschwerpunkte „Ortskernbelebung“ und „Baulandmobilisierung“ erfolgen. Es ging dabei insbesondere um

- ein Ausloten der Möglichkeiten einer kleinregionalen Abstimmung und Zusammenarbeit,
- um eine Benennung der konkreten Problemstellungen und Herausforderungen in der Kleinregion
- sowie um ein Aufzeigen bereits vorhandener Beispiele aus den Gemeinden der Kleinregion.

Parallel zum Projekt "die weinviertelstunde mobilisiert – Baulandmobilisierung und Ortskernbelebung in der Kleinregion Südliches Weinviertel" wurde ein Projekt zur Erstellung einer kleinregionalen Kommunikationsstrategie erarbeitet bzw. zeitgleich begonnen. Dieses Projekt ist ebenfalls als Umsetzungsprojekt des Kleinregionalen Rahmenkonzeptes anzusehen.

Im Rahmen des gegenständlichen Projektes zur Baulandmobilisierung und Ortskernbelebung sollten dahingehend auch relevante Grundlagen und Inhalte herausgearbeitet werden. In diesem Zusammenhang wurden beispielsweise spezielle Zielgruppen für die Baulandmobilisierung und Ortskernbelebung benannt und thematisiert. Diese sollten in weiterer Folge im Rahmen der Kommunikationsstrategie entsprechend berücksichtigt werden.

1.3 Zielgruppen

Der im Zusammenhang mit diesem Projekt zur Baulandmobilisierung und Ortskernbelebung in der Kleinregion Südliches Weinviertel durchgeführte Prozess richtete sich in erster Linie an VertreterInnen der Kleinregionsgemeinden. Neben den BürgermeisterInnen und GemeindemandatarInnen (geschäftsführende GemeinderätInnen, GemeinderätInnen) waren insbesondere auch die Amts- und BauamtsleiterInnen der Gemeinden angesprochen und eingeladen, aktiv am Prozess teilzunehmen.

Ergänzt wurde der TeilnehmerInnenkreis durch die OrtsplanerInnen der Kleinregionsgemeinden.

2 Kooperationskonferenzen

Mit zwei Kooperationskonferenzen sollten den GemeindevertreterInnen der Beginn und das Ende des Bearbeitungsprozesses kommuniziert werden.

2.1 Kooperationskonferenz 1

Im Zuge der 1. Kooperationskonferenz (22.01.2014, Gaweinstal) sollten die TeilnehmerInnen einerseits inhaltlich an die Problem- und Aufgabenstellung herangeführt werden. Andererseits wurde auch eine Übersicht über die erforderlichen AkteurInnen und Zielgruppen zu den Themenfeldern Baulandmobilisierung und Ortskernbelebung gegeben (dies auch vor dem Hintergrund einer Verschränkung zum parallel gestarteten Projekt zur Entwicklung einer kleinregionalen Kommunikationsstrategie).

Im Zusammenhang mit relevanten AkteurInnen und Zielgruppen wurde dabei insbesondere eine persönliche Sichtweise der Anwesenden eingefordert. Dabei wurden folgende Fragen, teilweise in Kleingruppen, teilweise im Plenum, behandelt und diskutiert:

Zu welcher Zielgruppe habe / finde ich ein Naheverhältnis? Welche Zielgruppen sind für die Kleinregion interessant?

Welche Zielgruppen sollen durch das Projekt erreicht werden? Welche Zielgruppen müssen angesprochen werden, damit das Thema Baulandmobilisierung greifen kann?

Für welche Zielgruppen haben wir bereits Angebote in der Gemeinde / Region? Für welche Zielgruppen wollen wir neue / zusätzliche Angebote in der Gemeinde / Region schaffen?

Welche Hemmnisse in Bezug auf die Zielgruppen gibt es?

Dabei wurde ersichtlich, dass einerseits „RückzüglerInnen“ (Anmerkung: "RückzüglerInnen" sind solche ehemalige RegionsbewohnerInnen, die sich beispielsweise nach ihrer Ausbildung oder nach ihrem Erwerbsleben wieder in der Region ansiedeln, somit wieder in die Region "zurückziehen".) sowie „BauwerberInnen aus der Region“ als relevante Zielgruppen auf der Nachfrageseite in den Fokus der weiteren Bearbeitung gerückt werden sollten.

Angebotsseitig galt es, primär „GrundeigentümerInnen von Bauplätzen“ und „GrundeigentümerInnen von Leerständen“ mit diesem Projekt zu erreichen und anzusprechen.

In der Diskussion wurde weiters das Erfordernis herausgearbeitet, den Bestand an Reserven und Leerständen in jeder Gemeinde zu erheben. Hingewiesen wurde von einigen TeilnehmerInnen auf bereits vorhandene Materialien und Initiativen in ihren Gemeinden sowie auf die jeweiligen Grundlagenforschungsarbeiten im Zuge der örtlichen Raumordnungsprogramme einiger Gemeinden.

Gefordert wurde von den TeilnehmerInnen auch verstärkte Hilfestellung und Unterstützung durch das Land NÖ, da die Möglichkeiten der Gemeinden im Zusammenhang mit den Fragen der Baulandmobilisierung und Ortskernbelebung durchaus beschränkt sind. Daraus wurde bereits zu Beginn des Projekts ersichtlich, dass neben einer Erarbeitung von Möglichkeiten der Kleinregion / der Kleinregionsgemeinden auch eine Benennung des Fehlbedarfs an (bau- und raumordnungsrechtlichen) Instrumenten dokumentiert werden musste, um den entsprechenden Stellen des Landes bzw. der Landespolitik dahingehende Informationen zu bieten. Diese Arbeiten mündeten schlussendlich in eine Resolution der Kleinregion / der Kleinregionsgemeinden, die im Rahmen der 2. Kooperationskonferenz (= Abschlusskonferenz) verabschiedet wurde.

Im Hinblick auf eine Benennung und allfällige Evaluierung bereits vorhandener Projekte und Initiativen in der Kleinregion / in den Kleinregionsgemeinden wurden in der 1. Kooperationskonferenz weiters folgende Fragestellungen in Form von Kleingruppenarbeiten erörtert:

Was gibt es im Hinblick auf die Baulandmobilisierung und Ortskernbelebung bereits?

Was sollte im Hinblick auf die Baulandmobilisierung und Ortskernbelebung passieren?

Was können wir im Hinblick auf die Baulandmobilisierung und Ortskernbelebung noch bieten / tun?

Die Kleingruppen legten ihren Fokus dabei auf die eingangs definierten, unterschiedlichen Zielgruppen. Somit sollte ein Perspektivenwechsel erfolgen.

Zusammenfassend und abschließend wurden im Plenum folgende Fragen behandelt und diskutiert:

Was kann eine interkommunale Zusammenarbeit an Vereinfachung bringen?

Was wäre im Rahmen einer Gemeindekooperation möglich?

Welche Unterstützung kann durch das Kleinregionsmanagement erfolgen?

2.2 Kooperationskonferenz 2

Den Abschluss des Prozesses zum Projekt „die weinviertelstunde mobilisiert – Baulandmobilisierung und Ortskernbelebung in der Kleinregion Südliches Weinviertel“ bildete eine zweite Kooperationskonferenz (25.06.2014, Velm-Götzendorf).

Neben einem Rückblick auf den abgelaufenen Prozess und einem Ausblick auf die nächsten Schritte (anhand der konkreten, aus dem Prozess herausgearbeiteten Umsetzungsschritte) erfolgte auch ein Blick über den Tellerrand der Kleinregion. Ein solcher Exkurs sollte den TeilnehmerInnen an der Kooperationskonferenz auch vor Augen führen, dass andere Regionen und Gemeinden mit ähnlichen Problem- und Fragestellungen konfrontiert sind, somit auch eine gewisse Empathie, gleichzeitig auch eine Motivation für nachgelagerte Umsetzungsschritte schaffen.

Gastreferent Bürgermeister Friedrich Stockinger (aus Rainbach im Mühlkreis, Oberösterreich) referierte dabei als Gemeindevertreter und Vorsitzender des Verbandes interkommunale Betriebsansiedlung Region Freistadt (einer Kooperationsplattform zur interkommunalen Betriebsansiedlung) über die grundsätzliche, regionale Orientierung mit allen ihren Schwierigkeiten und Herausforderungen. Er betonte dabei, dass auch in schwierigen Situationen eine sehr positive Grundstimmung, somit das Bekenntnis zur Zusammenarbeit erkennbar bleibe. Manche Aufgaben wären nur gemeinsam lösbar und es müssten dabei allfällige Widerstände auf kommunaler Ebene überwunden werden.

Bei dieser Abschlussveranstaltung wurde auch eine Überleitung / Verschränkung mit der im Anschluss an das gegenständliche Projekt in die Intensivphase tretende Kommunikationsstrategie für die Kleinregion Südliches Weinviertel vorgenommen. DI Martina Scherz (im-plan-tat) erörterte dabei den aktuellen Letztstand des Kommunikationskonzeptes „Die Weinviertelstunde auf den Punkt gebracht“. Als eine der vorgesehenen Maßnahme wurde ein Folder, der auch zur aktivierenden Befragung dienen soll, im Detail vorgestellt.

3 Thematische Workshops

In insgesamt vier thematischen Workshops wurde im Monatsrhythmus intensiv an definierten Themen- und Problemstellungen gearbeitet. Durch die gewählte, zeitnahe Abfolge der Workshops konnten diese daher thematisch aufeinander aufbauen (da viele Inhalte den TeilnehmerInnen durchaus noch geläufig, somit in weiterführenden Überlegungen abrufbar waren). Die Schwierigkeit für das Bearbeitungsteam lag dabei jedoch bei der Organisation der gewünschten, externen Sichtweisen und Inputs, somit bei der Organisation von GastreferentInnen. So kristallisierten sich bei den jeweiligen Workshops interessante Fragestellungen heraus, die im nächsten Termin mittels gezielten ExpertInnenvortrag näher beleuchtet und weiterbearbeitet werden sollten.

3.1 Workshop 1

Beim 1. Workshop (19.02.2014, Hohenruppersdorf) wurde eine Aufarbeitung der vorhandenen bau- und raumordnungsrechtlichen sowie –fachlichen Möglichkeiten im Zusammenhang mit der Baulandmobilisierung vorgenommen. Dabei wurden in geblockter Form die unterschiedlichen Instrumentarien und Möglichkeiten durch das Bearbeitungsteam präsentiert und die TeilnehmerInnen insbesondere nach ihrem dahingehenden Erfahrungsschatz befragt.

Aus diesen Erfahrungen konnten in der Diskussion jeweils Hemmnisse (die den Einsatz eines solchen Instruments bzw. einer solchen Möglichkeit erschweren könnten) abgeleitet und daraus Schlussfolgerungen für (oder gegen) einen Einsatz in der Kleinregion / in den Kleinregionsgemeinden gezogen werden.

Entgegen der ursprünglichen Annahme, dass dieser Workshopabend – als vertiefender Einfühürungsabend sowie aufgrund der eher theoretischen Ausrichtung – eher keine Diskussion, somit auch zu keinen sonderlichen, neuen Erkenntnissen führen würde, entstand eine rege Beteiligung und Mitarbeit, obwohl der Workshop zur Gänze im Plenum abgehalten wurde. Dabei wurde ersichtlich, dass bei den anwesenden GemeindevertreterInnen ein konkreter Leidensdruck, somit der Bedarf nach weiteren Lösungsansätzen und Impulsen besteht (auch im Hinblick darauf, wie andere Gemeinden mit diesen Themen umgehen und welche Möglichkeiten und Instrumentarien, die in der jeweiligen Gemeinde noch nicht eingesetzt wurden, eventuell noch zur Verfügung stehen könnten).

Konkret wurden Fragerunden zu folgenden Themen durchgeführt:

(Anmerkung: Dabei erfolgte eine blockweise Unterscheidung in Maßnahmen zur „Baulandmobilisierung“ und Maßnahmen zum „Baulandmanagement“; dies aufgrund des Umstandes, dass in der Praxis diese unterschiedlichen Maßnahmen oftmals als Maßnahmenmix gesehen und als solcher zur Anwendung kommen)

- *Fragerunde I: Qualifizierte Flächenbilanz*

  Bereits bei der ersten Kooperationskonferenz wurde deutlich, dass Baulandreserven unterschiedlich zu beurteilen sind (Reserven im Ortsverband mit vollständiger Infrastrukturausstattung vs. Reserven auf der „grünen Wiese“). An Beispielen wurde eine „Qualifizierung“ der Flächenbilanz (Baulandbilanz) erörtert. Eine solche Planungsgrundlage könnte die Basis für nachgelagerte, baulandmobilisierende Maßnahmen bilden. Auch in diesem Zusammenhang wurden unterschiedliche Aspekte beleuchtet und anschließend diskutiert.

- *Fragerunde II: Vorauszahlung nach § 38 Abs. 2 NÖ Bauordnung*

  Baulandreserven können nicht nur ineffiziente Siedlungsstrukturen verursachen (ineffizient im Hinblick auf die erforderlichen Infrastruktur; ineffizient aber auch im Hinblick auf Klimaschutzmaßnahmen, z. B. durch längere Wege,…), sondern sind im Hinblick auf die vielfach angespannte, finanzielle Ausstattung der Gemeinden insbesondere aufgrund der langfristigen Mittelbindung für Infrastrukturinvestitionen dahingehend problematisch, dass adäquate Mittelrückflüsse (in Form von Aufschließungs- und Anschlussgebühren) erst mit einer widmungskonformen Nutzung (Bebauung) der jeweiligen Bauplätze eintreten.

  Als einzige Möglichkeit, den Mittelrückfluss an die Gemeinden zu beschleunigen, ermöglicht die NÖ Bauordnung eine Vorauszahlung auf die Aufschließungsabgabe. Auch in diesem Zusammenhang wurden unterschiedliche Aspekte beleuchtet und anschließend diskutiert.

  Dabei ist auch zu erwähnen, dass Fragen und Anregungen der TeilnehmerInnen, die während des jeweiligen Workshops nicht ad hoc geklärt bzw. bearbeitet werden konnten, vom Bearbeitungsteam aufgegriffen, bearbeitet und für den nächsten Workshop aufbereitet wurden. Beim 1. Workshop waren dies insbesondere spezielle, juristische Fragestellungen, die anschließend mit den einschlägigen Stellen der Landesverwaltung abgeklärt und für den nächsten Workshop aufbereitet wurden.

- *Fragerunde III: alternative „Anlageformen“*

  Bei der 1. Kooperationskonferenz wurden konkrete Frage- und Problemstellungen zu den Themenfeldern Baulandmobilisierung und Ortskernbelebung in der Kleinregion Südliches Weinviertel von den TeilnehmerInnen auch aus unterschiedlichen Perspektiven betrachtet. Maßgeblich für diese Perspektivenwechsel waren zuvor definierte Zielgruppen, die den TeilnehmerInnen im Zusammenhang mit dem Projektthema besonders relevant erschienen sind.

  Dabei wurde herausgearbeitet, dass Baulandmobilisierung eng mit der Frage einer sicheren (und gewinnbringenden) Kapitalveranlagung verbunden ist. Von den TeilnehmerInnen wurde dabei betont, dass der Immobilienmarkt der Kleinregion nicht unbedingt von „Spekulantentum“ geprägt ist, sondern vielmehr vom Wunsch der GrundstückseigentümerInnen, Bauland im Bedarfsfall für einen allfälligen, familieneigenen Bedarf verfügbar zu ha-

ben. Andererseits dienen (Bauland)Grundstücke – insbesondere vor dem Hintergrund der letzten, noch in ihren Nachwirkungen spürbaren, weltweiten Finanzkrise – als sichere, wertbeständige Anlageobjekte.

Als Anregung für die Diskussion (auch mit dem Hintergrund, von einer problembehafteten Sichtweise in eine lösungs- und handlungsorientierte Sichtweise zu gelangen), wurde daher die Idee eines (kleinregionalen) Baulandfonds (unter event. Mitbeteiligung regionaler Banken, Leasinggesellschaften,…) eingebracht und anschließend gemeinsam diskutiert.

- *Fragerunde IV: Sanktionierungsmaßnahmen*

  Gerade im Hinblick auf „unpopuläre“ Maßnahmen erscheint eine interkommunal / kleinregionale Vorgangsweise zielführend. Es wurden daher mögliche Sanktionierungsmaßnahmen (für den Bereich Baulandmanagement, insbesondere im Zusammenhang mit Baulandmobilisierungs-/Baulandsicherungsverträgen im Sinne des § 16a des NÖ Raumordnungsgesetzes) besprochen.

- *Fragerunde V: Infrastrukturabgabe*

  Die vielfach von den GemeindevertreterInnen angesprochene (und vielfach gewünschte) Infrastrukturabgabe wurde ebenfalls im Workshop thematisiert. Ausgehend von der im Jahr 1995 im NÖ Raumordnungsrecht vorgesehenen Infrastrukturabgabe wurden Vor- und Nachteile beleuchtet und diskutiert. Als Vergleich (und allfällige Alternative) wurde das Instrument des OÖ Infrastrukturerhaltungsbeitrages der ursprünglich in Niederösterreich vorgesehenen Infrastrukturabgabe gegenüber gestellt.

  Auf Wunsch der TeilnehmerInnen wurde das Thema „Infrastrukturabgabe“ weiter aufgegriffen und für die Bearbeitung in den folgenden Workshops vorgesehen. Dabei sollten aufgeworfene Fragestellungen bis zum jeweils nächsten Workshop bearbeitet werden. Weiters wurden in einer iterativen Art und Weise Vorschläge eingebracht, die vom Bearbeitungsteams aufgegriffen und als Entwürfe einer allfälligen, neuen Infrastrukturabgabe (bzw. eines Infrastrukturerhaltungsbeitrages) beim jeweils nächsten Workshop diskutiert wurden. Diese Bearbeitung mündete schlussendlich ebenfalls in eine Petition, die von den TeilnehmerInnen im Rahmen der 2. Kooperationskonferenz (Abschlusskonferenz) verabschiedet und an die zuständige Landespolitik übermittelt wurde.

- *Fragerunde VI: Baulandmanagement*

  Um insbesondere das Themenfeld Baulandmobilisierung möglichst abschließend zu beleuchten, wurden auch Möglichkeiten und Maßnahmen zum Baulandmanagement diskutiert. Dabei zeigte sich, dass die Gemeinden die vorgesehenen und vorhandenen Instrumente bereits aktiv einsetzen (vor allem das Instrument der Baulandmobilisierung/-sicherungsverträge).

- *Fragerunde VII: Baurechtsaktion Land NÖ*

  Eine möglichst erschöpfende Behandlung der Bearbeitungsschwerpunkte beinhaltete im ersten Workshop (der als vertiefende, theoretische aber auch anwendungs-/praxisorientierte Heranführung an die Themen anzusehen war) auch einen Sidestep auf die Baurechtsaktion des Landes Niederösterreich. Diese Aktion wurde im Plenum durchaus als zweckmäßige Unterstützung (für BauwerberInnen) angesehen. Ein Mobilisierungseffekt wurde jedoch nicht erkannt. Eingebracht wurde weiters, dass diese Möglichkeiten der Baurechtsaktion auch im Zusammenhang mit der Ortskernbelebung bestehen sollten (als Wunsch an die Verantwortlichen des Landes).

3.2 Workshop 2

Beim 2. Workshop (19.03.2014, Prottes) wurde der bereits in der 1. Kooperationskonferenz (Auftaktveranstaltung zum gegenständlichen Projekt) formulierte Wunsch nach einer umfassenden und standardisierten Erfassung der Baulandreserven und Leerstände in der Kleinregion Südliches Weinviertel aufgegriffen. Durch einen externen Input sollte der Mehrwert einer solchen Planungsgrundlage verdeutlich werden. Weiters sollten dabei aktuell dahingehende Bestrebungen des Landes (Abteilung RU2, Raumordnung und Regionalpolitik) vermittelt und die daraus resultierenden Möglichkeiten und Instrumente für die Kleinregion abgeleitet, somit erste Schritte für die Implementierung eines solches Planungstool in der Kleinregion gesetzt werden.

Dr. Peter Görgl (RU2, Land NÖ) erläuterte dabei Inhalte und Schwerpunkte des Projekts „Ortskernbelebung“ und der vorgesehenen Flächenmanagement-Datenbank (kurz: FM-Datenbank).

Der Einsatz einer solchen FM-Datenbank ist im Zusammenhang mit den Möglichkeiten zu sehen, die Kleinregionen und Gemeinden in den Themenfeldern Ortskernbelebung und Baulandmobilisierung aufweisen. Bei den TeilnehmerInnen am Workshop herrschte Einigkeit darüber, dass es gilt, diese (wenigen) Möglichkeiten möglichst umfassend zu nutzen, bis entsprechende, legistische / fördertechnische Unterstützungen zur Baulandmobilisierung und zur Ortskernbelebung geschaffen / bereitgestellt werden.

Im Rahmen des 2. Workshops waren prinzipiell auch Kleingruppenarbeiten zum Leben im Ortskern vorgesehen. Aus Zeitgründen wurde der geplante Workshopteil des Abends jedoch abgekürzt und daher der Vergleich eines Lebens im „Ortskern“ mit einem Leben „in der Siedlung“ im Plenum diskutiert. Vordergründig sollten dabei Inhalte für ein dahingehendes Argumentarium (positive Aspekte des Lebens im Ortskern) herausdestilliert und zusammengefasst werden.

In der Diskussion kristallisierten sich Detailfragen zur baurechtlichen Beurteilung, aber auch bautechnische Fragestellungen im Zusammenhang mit dem Bauen im Ortsverband (insbesondere in der geschlossenen Bebauungsweise / in den geschlossenen Zeilen der Orte der Kleinregion Südliches Weinviertel) heraus. Es konnten in diesem Zusammenhang für den 4. Workshop ein dahingehender Experte gewonnen werden (siehe dazu eigenes Kapitel). Im Sinne einer Wissensvermittlung / eines Wissensmanagements wurde dabei den TeilnehmerInnen die Möglichkeit gegeben, allfällige Frage- und Problemstellungen vorweg namhaft zu machen. Diese konnten in weiterer Folge für diesen Workshop vorbereitet und eingehender behandelt werden.

3.3 Workshop 3

Nach einer Konkretisierung der Überlegungen im Hinblick auf eine Flächenmanagement-Datenbank im Rahmen des 2. Workshops sollten im dritten Teil der Workshopreihe (22.04.2014, Zistersdorf) zum Projekt „die weinviertelstunde mobilisiert – Baulandmobilisierung und Ortskernbelebung in der Kleinregion Südliches Weinviertel“ finanzielle Aspekte stärker in den Vordergrund gerückt werden. Dies vor allem deshalb, weil einerseits vor allem im Zusammenhang mit der Nutzung / Revitalisierung von Leerständen von finanziellen Nachteilen für potentielle BauwerberInnen (im direkten Vergleich zu einem Neubau auf der „grünen Wiese“) ausgegangen werden kann, andererseits, weil durch verstärkte Nutzung des endogenen Potenzials der Gemeinden (Baulandmobilisierung, Ortskernbelebung, Innen-/Nachverdichtung) positive, gemeindefiskalische Aspekte erwartet werden können.

DI Helma Hamader (RU2, Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik, Amt der NÖ Landesregierung) präsentierte den NÖ Infrastrukturkostenkalkulator und anhand eines konkreten Planungsbeispiels die damit verbundenen Nutzungsmöglichkeiten für die Gemeinden. Ersichtlich wurde dabei insbesondere, an welchen Schrauben Gemeinden und PlanerInnen drehen können, um eine möglichst effiziente und wirtschaftliche Siedlungsentwicklung zu erreichen. Somit können ohne nennenswerten Aufwand unterschiedliche Szenarien und Planungsvarianten durchgerechnet und anschließend vergleichend gegenüber gestellt werden (z. B. als Grundlage für gemeindepolitische Entscheidungen). Damit ist aber auch ein wichtiges Instrumentarium vorhanden, um eine entsprechende Bewusstseinsbildung zum einen bei den Gemeindeverantwortlichen, andererseits auch in der Bevölkerung zu schaffen.

In einem zweiten Block des Workshops wurden die TeilnehmerInnen über die bestehenden Möglichkeiten der NÖ Wohnbauförderung informiert. Schwerpunkt wurde dabei auf einen Vergleich zwischen den Förderungen im Falle eines Ankaufs und Renovierung eines leerstehenden Gebäudes und einem Neubau auf der "grünen Wiese" gelegt. Es sollte dabei Bewusstsein für finanzielle Aufwendungen von BauwerberInnen geschaffen werden, somit auch ersichtlich gemacht werden, welche Aspekte bei der Wahl zwischen Neubau und Renovierung schlussendlich ausschlaggebend sein könnten. Anhand dieser detailscharfen Darstellung (Grundstücks-/Objektebene) konkreter, finanzieller Aspekte wurden im Workshop die damit einhergehenden Auswirkungen, Chancen aber auch Hemmnisse im Zusammenhang mit der Ortskernbelebung in der Kleinregion Südliches Weinviertel diskutiert.

Dabei wurden auch kommunalwirtschaftliche Blickweisen eingebracht, sowie Hinweise auf einen offensichtlichen Fehlbedarf in der Förderlandschaft.

3.4 Workshop 4

In den Workshops wurde mehrmals auch auf besondere Anforderungen an Bauführungen (Abbruch, Neubau und Sanierungen) im Ortsverband hingewiesen. Für den 4. Workshop (20.05.2014, Groß-Schweinbarth) wurde daher DI Johann Baumgartner als regionserfahrener Bausachverständiger eingebunden.

Anhand plakativer Beispiele und Projekte aus dem Weinviertel erfolgte eine intensive Auseinandersetzung mit den Themen "Gestaltung und Struktur" in den geschlossen bebauten Dörfern des Weinviertels. Haupttenor dieser Aufarbeitung und anschließenden, regen Diskussion war das Spannungsfeld zwischen "Ortskernbelebung" und "Denkmalpflege", die Frage, was an der Baukultur/-tradition schützenswert erscheint, aber auch die Frage, was als Erbe an spätere Generationen weitergegeben werden soll. Es geht dabei aber auch immer darum, einen erforderlichen Strukturwandel "zuzulassen", somit auch Neues zu ermöglichen.

Diese Gratwanderung zwischen dem Bewahren von erhaltenswürdigen Strukturen (und Ensembles) und dem Zulassen von Veränderungen entstand unter den TeilnehmerInnen aus den Mitgliedsgemeinden der Kleinregion Südliches Weinviertel eine rege Diskussion. Es wurde dabei deutlich, dass durch Regelungen für die "Struktur" von Gebäuden durchaus Entwicklungen, somit zeitgemäße Architektur auch in geschlossenen Zeilen des Weinviertels spannende Akzenten setzen, gleichzeitig den strukturellen Voraussetzungen entsprechen kann. Konkrete Regelungen im Hinblick auf die "Gestaltung" von Bauwerken wären hingegen in klar definierten Räumen / Bereichen vorzunehmen (insbesondere zum Schutz von erhaltenswürdigen Ensembles).

An diesem Workshop-Abend konnte diese Intention klar herausgearbeitet und für die TeilnehmerInnen aus den Mitgliedsgemeinden der Kleinregion Südliches Weinviertel verfügbar gemacht werden.

4 Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

4.1 Zusammenfassung

Das gegenständliche Projekt „die weinviertelstunde mobilisiert – Baulandmobilisierung und Ortskernbelebung in der Kleinregion Südliches Weinviertel“ sollten – in Umsetzung von Zielen und Maßnahmen des Kleinregionalen Rahmenkonzeptes für die Kleinregion – schwerpunktmäßig gezielte Handlungsoptionen für die Kleinregion bzw. in weiterer Folge für die Kleinregionsgemeinden erarbeitet und verfügbar gemacht werden.

Aus den im Zuge der vier thematischen Workshops erarbeiteten Inhalten konnten insgesamt sieben konkrete Maßnahmen herausgearbeitet werden, die in weiterer Folge umgesetzt werden sollen:

A **Niederösterreichischer Infrastrukturkostenkalkulator (NIKK)**

- Abschätzung Investitionen / Folgekosten Siedlungserweiterung
- Gegenüberstellung der kalkulierten Ausgaben / zu erwartende Einnahmen
- Vorschlag: Jede Gemeinde testet dieses Instrument in drei unterschiedlichen Gebieten

B **Gemeinsame Schulung der Bauverwaltung / Bausachverständigen**

- Weiterbildung
- Wissen aktuell halten
- Einführung eines regionalen Baubeirates

C **Regelmäßige Abstimmungstermine - Zweimal pro Jahr**

- zur regelmäßigen Abstimmung der räumlichen Entwicklung der Gemeinde
- zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und
- zur Nutzung von Synergien

D **Folder / Exkursion – „Weinviertler Lagune“**

- sanierte oder neu gebaute Objekte im Ortsverband / Siedlungsverband
- Dokumentation von Beispielen in der Region und sowie Schaffung von Besichtigungsmöglichkeiten am Beispiel „Blaue Lagune“
- „Blaue Lagune in den Köpfen der jungen Leute“
- Beispiele zeigen zur Bewusstseinsbildung junger BauwerberInnen
- Idee einer Broschüre in Analogie zu Fertigteilhausbroschüren aus Regionalzeitungen

E **Plattform Kleinregionsmanagement**

- Zusammenfassung und Präsentation der Reserven und Leerstände auf freiwilliger Basis
  - Mehrwert gegenüber sonstigen Immobilienplattformen!?
  - Kann Vergleichsbasis von allen Gemeinden mitgetragen werden?
- Beispiel Flächenmanagement-Datenbank Bayern
  - Weiterreichende Maßnahme Ortskernbelebung / Baulandmobilisierung
  - Schwerpunkte: Einzelhandel und Wohnpotenzial in den Zentren und Ortskernen

F **Plattform Kleinregionsmanagement**

- ZuzüglerInnen Infomappe bzw. Informationen auf der Homepage
- Bedürfnisse der BauwerberInnen ermitteln

G **Günstiger Abbruch / günstige Entsorgung**

- Förderung (Land, Gemeinde) für Bau im Ortsverband (z.B. Abbruchkosten)
- Abbruchförderung von Finanzkraft der Gemeinde abhängig

4.2 Schlussfolgerungen / Übertragbarkeit auf andere Kleinregionen

Insgesamt zeigte sich im Rahmen des Projektes „die weinviertelstunde mobilisiert - Baulandmobilisierung und Ortskernbelebung in der Kleinregion Südliches Weinviertel“, dass durch eine solche, intensive Auseinandersetzung mit konkret definierten Themenschwerpunkten nicht nur eine Konkretisierung zuvor auf konzeptiver Ebene (kleinregionales Rahmenkonzept) entwickelter Ziele und Maßnahmen erfolgen kann, sondern auch, dass durch einen gemeinsamen Austausch – mit einhergehender Wissensvermittlung – ein Mehrwert für die Arbeit auf der örtlichen Ebene (Gemeindeebene) erzielt werden kann.

Ein weiterer Mehrwert auf kleinregionaler Ebene besteht insbesondere auch im Hinblick auf eine akkordierte und von allen Mitgliedsgemeinden mitgetragene Vorgangsweise. Eine solche, gleiche Schlagrichtung erscheint nicht nur im Zusammenhang mit allfälligen Unterstützungsmaßnahmen auf Ebene der jeweiligen Gemeinden zielführend, sondern insbesondere auch bei einem eventuellen (punktuellen) Einsatz von weniger populären Maßnahmen (z. B. im Rahmen der Baulandmobilisierung).

Durch den straffen / kompakten Zeitplan (Plenums- und/oder Workshop-Veranstaltungen im Monatsrhythmus) konnten die jeweils zuvor diskutierten und erarbeiteten Inhalte bei allen Beteiligten möglichst evident gehalten werden. Dadurch konnten die jeweiligen Rückblicke auf die abgelaufenen Veranstaltungen kurz gehalten, somit Zeit für die Arbeit an neuen Aspekten geschaffen werden.

Der Anspruch, gezielt auf die jeweiligen Anregungen einzugehen und jeweils relevante (Gast-)ReferentInnen (als externe ImpulsgeberInnen) hinzuzuziehen, wurde durchaus goutiert, war jedoch im Hinblick auf eine Organisation und zeitgerechte Einladung zu den einzelnen Abenden der Workshopreihe herausfordernd.

Insgesamt zeigte sich, dass das Angebot, einzelne Themenfelder, die auf dem ersten Blick nicht als kleinregionale Themen und Aufgabenstellungen erscheinen sondern als Herausforderung auf örtlicher Ebene, in einer kleinregionalen Sichtweise zu behandeln, positiv aufgenommen wurde. Neben Impulsen für Maßnahmen auf Gemeindeebenen konnten auch einzelne Themenschwerpunkte und Aspekte identifiziert und herausgearbeitet werden, die in einem kleinregionalen Kontext besser bearbeitet, somit entsprechende Synergien genutzt werden können.

Die Übertragbarkeit des Prozesses auf andere Kleinregionen, aber durchaus auch auf andere, raumrelevante Themen- und Fragestellungen scheint somit gegeben. Eine Weiterführung dieses Konzeptes – sei es zu den Themenfeldern Baulandmobilisierung und Ortskernbelebung oder zu sonstigen, für die Gemeindearbeit relevanten Bereichen – ist empfehlenswert und könnte durchaus auch neue Anregungen zu interkommunalen / kleinregionalen Initiativen bieten.