

Handlungsfeld mit Weitblick:

Management unbebauter Flächen und leer stehender Gebäude.

Nicht alles, was wie ein Acker aussieht, ist auch als solcher gewidmet (nämlich als Grünland Land- und Forstwirtschaft). So sind in Niederösterreichs Gemeinden zahllose brachliegende oder agrarisch bewirtschaftete Flächen als Bauland gewidmet und werden somit nicht widmungskonform genutzt.



Diese Baulandreserven führen dazu, dass viele Gemeinden über einen starken Baulandüberhang verfügen. Die Konsequenzen scheinen auf den ersten Blick nicht gravierend – ein Strich im Flächenwidmungsplan tut schließlich niemandem weh. Aber die sich aus der Widmungsfestlegung ergebenden Verpflichtungen für die Kommunen sind erheblich.

Medaille mit mehr als zwei Seiten. Neben der Herstellung der leitungsgebundenen Infrastruktur, der Verkehrserschließung, Oberflächenentwässerung und Ortsbeleuchtung – diese Investitionskosten sind leicht kalkulierbar und werden größtenteils durch Aufschließungs- und Anschlussgebühren abgedeckt – ergeben sich schwer abschätzbare Folgekosten sowie

Auswirkungen auf die technische und soziale Infrastruktur der Gesamtgemeinde. Insbesondere die Grenzkosten der Siedlungsentwicklung werden dabei vielerorts außer Acht gelassen. Unter Grenzkosten sind jene Mehrkosten zu verstehen, die sich aus der Bereitstellung einer zusätzlichen Einheit (Wohnung, Bauplatz) ergeben. Im Falle der Siedlungsentwicklung können sich Grenzkosten beispielsweise in der Abwasserreinigung oder Kinderbetreuung ergeben: Ist ein Ausbau der Kläranlage erforderlich? Ergeben sich erhöhte Verbandsumlagen? Sind zusätzliche Kindergartengruppen erforderlich oder brauchen wir gar einen weiteren Kindergarten? Was ist mit der Volksschule, mit der Kinderbetreuung? Ergibt sich schlussendlich ein erhöhter Betreuungsaufwand für die ältere Bevölkerung?



Aus gesellschaftspolitischer Sicht
„kein Traumhaus“.

Große Unbekannte mit Finanzrisiko. Grenzkosten für Baulandneuwidmungen sind grundsätzlich auch abschätz- und kalkulierbar – beispielsweise können diese Kosten für einzelne Siedlungsprojekte in Form von Investitionsrechnungen auch in ihren Auswirkungen auf die Hoheitsverwaltung beleuch-

Wohneinheiten (theoretisch) möglich. Bei angenommenen 2,5 EinwohnerInnen pro Wohneinheit müsste diese 1 800 EinwohnerInnen zählende Gemeinde einen Bevölkerungszuwachs von rund 1 430 Personen (+ 80 %) verkraften (ohne nur einen einzigen Quadratmeter an Bauland neu zu widmen)! Die Aufschließung dieser Baulandbereiche würde Investitionskosten in Millionenhöhe mit sich bringen und wäre daher für die Gemeinde kurz- bis mittelfristig nicht finanzierbar.

Zu groß dimensionierte Baulandreserven sind daher für eine geordnete Gemeindeentwicklung „gefährlich“. Neben möglicherweise anfallenden Investitionskosten für die Herstellung der Infrastruktur führen Baulandreserven, aufgrund unterschiedlicher Verfügbarkeiten, zu nicht intendierten und ineffizienten Siedlungsstrukturen. So sind paradoxerweise häufig die Bauplätze am Ende der neuen Stichstraße verfügbar, die dazwischen liegenden Baulücken bleiben jahrelang ungenutzt. Den Gemeinden als „Investoren“ entgeht somit der in den Anfangsjahren entscheidende Mittelrückfluss. Die Mobilisierung sowohl des vorhandenen, als auch des neuen Baulandes für den Widmungszweck sind daher entscheidend für eine effiziente, vorausschauende und wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinden.

tet werden. Die große Unbekannte sind jedoch die teilweise enorm bestehenden Baulandreserven in den Gemeinden. Reserven von 30 % (und mehr) des Wohnbaulandes sind keine Seltenheit. Als Beispiel wurde an dieser Stelle eine rund 1.800 EinwohnerInnen zählende Gemeinde gewählt. Den rund 110 ha bebauten Wohnbaulandflächen (Bauland der Widmungskategorien Wohngebiet, Agrargebiet und Kerngebiet) stehen 43 ha unbebaute Flächen gegenüber (das sind rund 28 % des gesamten Wohnbaulandes). Diese Baulandreserve wird erst so richtig greifbar, wenn mögliche Zukunftsszenarien aufgezeigt werden: Unter der Annahme, dass diese Flächen mit einem Schlag verfügbar wären und mit Einfamilienhäusern (mit einer Bauplatzfläche von je 750 m²) verbaut würden, wären rund 570 neue

Mobilisierung = Sicherung. Das niederösterreichische Bau- und Raumordnungsrecht sieht einige elementare Instrumente zur Baulandmobilisierung vor:

- **Vorauszahlung Aufschließungsabgabe:** § 38 der NÖ Bauordnung eröffnet für Gemeinden eine Verordnungsermächtigung zur Festlegung einer Vorauszahlung auf die Aufschließungsabgabe. Demnach können bis zu 80 % der Aufschließungsabgabe bereits vorgeschrieben und eingehoben werden, bevor eine Bauplatzzerklärung stattgefunden hat. Neben dem sich daraus ergebenden Mobilisierungseffekt verringert sich auch der Vorfinanzierungsbedarf für die Gemeinden.





- **Baulandsicherungsverträge /Vertragsraumordnung** (§ 16a NÖ Raumordnungsgesetz): Aus Anlass der Widmung von Bauland darf die Gemeinde mit GrundeigentümerInnen Verträge abschließen. Wesentlicher Bestandteil dieser Verträge ist die Verpflichtung, Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen bzw. der Gemeinde zum ortsüblichen Preis anzubieten.

- **Befristetes Bauland** (§ 16a NÖ Raumordnungsgesetz): Unbebaute, befristete Baulandflächen können nach Ablauf einer Frist von fünf Jahren entschädigungsfrei in Grünland rückgewidmet werden. Befristetes Bauland sollte jedoch nur punktuell und unter gewissen Voraussetzungen eingesetzt werden (punktueller, zielgerichteter Einsatz).

- **Langfristige Bodenpolitik/Örtliche Entwicklungskonzepte:** Der Planungshorizont des Flächenwidmungsplans liegt bei ca. fünf bis zehn Jahren. Darüber hinausgehende Entwicklungsansätze können im Örtlichen Entwicklungskonzept vorgesehen werden. Vor einer allfälligen Ausweisung im Flächenwidmungsplan (als Umsetzung der Ziele des Entwicklungskonzepts) kön-

nen die Flächen beispielsweise durch Optionsverträge oder durch Ankauf /Flächentausch für den geplanten Zweck gesichert werden. Darüber hinaus bietet das Entwicklungskonzept die Möglichkeit, unterschiedliche Varianten und Erweiterungsoptionen zu prüfen. Dies erscheint auch oftmals vor dem Hintergrund der Eigentumsverhältnisse zielführend und sichert den Gemeinden größere (Ver-)handlungsspielräume.

Aktive Bodenpolitik empfohlen. Neben diesen gesetzlich verankerten Möglichkeiten zur Baulandmobilisierung und -sicherung steht es darüber hinaus jeder Gemeinde frei, im Rahmen der Privatrechtsverwaltung eigene Initiativen zu ergreifen. Eine aktive Bodenpolitik etwa durch Ankauf von Grundstücken, durch Flächentausch etc. trägt wesentlich zur Sicherung von Bauland bei. Aktive Bodenpolitik funktioniert jedoch nicht von heute auf morgen. So zeigt die Praxis, dass erst dann

Leerstände im gewachsenen Siedlungsverband, „Wurmfortsätze“ mit Baulandneuwidmungen.

