

Potentiale der Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2020

Studie über Chancen, Risiken und Potentiale einer Novelle des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 (Oö. ROG 1994) im Auftrag der Oö. Umwelthanwaltschaft.



Ersteller der Studie:

Mag.arch. Bernhard Rihl, MSc (Autor Studie)

unter Mitwirkung von **DI Judith Leitner** (Autorin Best Practice Beispiele im Anhang)

und **Sonja Bettel** (Lektorat)

Linz, am 27.04.2020

*Die fachspezifischen Handlungsfelder des Autors Bernhard Rihl umfassen angewandte Baukultur (Architektur, Städtebau, Ordnen und Gestalten von Raum und Landschaft), Baukulturvermittlung (Regionalsprecher Oö. der Plattform Baukulturpolitik ¹), Neues Wohnen und Arbeiten (selbstverwaltete Wohnprojekte ²), Gestaltung partizipativer Prozesse (Bürger*innenbeteiligungsverfahren), Erhalt von Kulturgütern (Um+Bau+Kultur Salzburg ³), Komplexitätsbewältigung (Europäisches Forum für Baukybernetik ⁴) und Naturvermittlung (Naturschauspiel ⁵).*

¹ <https://www.baukulturpolitik.at>

² <https://www.haeuserfuermenschen.at>

³ http://www.salz.or.at/wp-content/uploads/2016/06/UBK_Offener-Brief-an-den-Planungsausschuss_Juni-2016.pdf

⁴ <https://www.baukybernetik.at>

⁵ <https://naturschauspiel.at/naturvermittler/rihl--msc-bernhard--838944>

Potentiale der Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2020

Diese Analyse und Verdeutlichung von Chancen, Risiken und Potentialen, die in einer Novelle des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 (Oö. ROG 1994) stecken, erfolgte im Auftrag der Oö. Umweltschutzanwaltschaft.

Die Entwicklungsziele der Studie sind:

- **Formulierung von anzustrebenden Zielen, die eine sozial ausgeglichene, klima- und zukunftsgerechte Weiterentwicklung im Fachgebiet der Raumplanung in Oberösterreich stärken, sowie interdisziplinäre Betrachtungen darüber hinaus.**
- **Themenfelder in der Raumplanung, die diese Weiterentwicklung fördern, abschwächen, ihr entgegenwirken oder diese sogar verhindern, sichtbar zu machen.**
- **Verdeutlichen von Potentialen einer Novellierung der Raumplanung, die anhand bereits erfolgter Best Practice Beispiele vorrangig im deutschsprachigen Raum Österreichs, der Schweiz, Italiens und Deutschlands aufzeigen, wie man sich regional den Herausforderungen unserer Zeit stellen kann.**

Gegenstand dieser Betrachtung sind progressive, mustergültige Positionen, Initiativen, Projekte, Planungen, Gesetze, Verordnungen, Fördermodelle, Gemeinden, Regionen und Länder. Manche stehen am Anfang einer vielversprechenden Entwicklung, manche befinden sich als noch nicht fertiggestelltes Pionierprojekt im Werden, manche konnten ihre Erfolge bereits evaluieren, manche wurden sogar für ihre Verdienste und Erfolge bereits ausgezeichnet.

Ziel der Studie ist somit auch, jenseits eines Blicks auf das pragmatisch Umsetzbare, in Anbetracht der Klimawandelfolgen, ambitioniertere Entwicklungschancen zu betrachten. Es erscheint angebracht, in einer ersten Phase speziell auf Oberösterreich abgestimmte Handlungsfelder aufzuspannen, die von weiten Teilen der Bevölkerung, der Politik und der Verwaltung getragen werden sollten und im Alltag zu einer gemeinwohlorientierten, nachhaltigen Umsetzung führen. Letztlich sind aber o.a. Themenfelder umfassender nur in einer nationalen, viele nur in einer globalen Anstrengung zu bewältigen.

1. INHALTSVERZEICHNIS

2. EINLEITUNG

3. DEFINITION UND ZIELSETZUNG RAUMORDNUNG AM BSP. OÖ

4. ENTWICKLUNG UND EBENEN DER RAUMORDNUNG

5. KLIMAWANDEL UND RAUMORDNUNG

6. KOMPLEXITÄT UND RAUMORDNUNG

7. WIRKSAMKEIT RAUMORDNENDER PROZESSE

7.1 Raumordnung und Bodenverbrauch aus Sicht einer Studie an der TU Wien

7.2 Bodenverbrauch aus Sicht des Umweltbundesamts

8. BAUKULTUR UND RAUMORDNUNG

9. IDEENGEBER EINER NEUEN RAUMORDNUNG

9.1. vau | hoch | drei

9.2. Österreichische Hagelversicherung

9.3. Bodenbündnis

9.4 Plattform Baukulturpolitik und assoziierte Institutionen

9.5 LandLuft, Verein zur Förderung von Baukultur in ländlichen Räumen

10. ENTWICKLUNG VON OÖ.

11. POSITIONEN ZUR NOVELLIERUNG DES ROG Oö. 1994

12. STRATEGIEN FÜR FLÄCHEN SPARENDES ENTWICKELN

12.1. Leerstand und Brachflächen erheben

12.2. Leerstände und Brachflächen zwischennutzen und nachnutzen

12.3. Leerstände rückbauen und Brachflächen

12.4. Versiegelung hintanhaltend, rückbauen

12.5. Baulandmobilisierung durch Steuerungsinstrumente

12.6. Aktive Bodenpolitik insbesondere auf kommunaler Ebene

12.7. Siedlungsgrenzen definieren

12.8. Fördern flächensparender Orts- / Siedlungsentwicklung

13. STRATEGIEN FÜR SICHERSTELLUNG LEISTBAREN WOHNENS

13.1. Neue Widmungskategorie „Sozialer Wohnbau“

**13.2. Aktivieren von Leerstand, sowie Vermeiden von Zweitwohnsitzen und
Untervermietung von geförderten Wohnungen an Internetplattformen**

13.3. Ausweisung prioritärer Siedlungskernzonen im ÖEK neu

13.4. Fördern von Alternativen zum Einfamilienhaus

13.5. Fördern zukunftsfähiger Mobilität

13.6. Fördern ressourcenschonenden Bauens

**13.7. Evaluierung kostenrelevanter Veränderungen von Gesetzen,
Verordnungen und Regelwerken**

13.8. Evaluierung der Wirksamkeit bestehender Gesetze

14. STRATEGIEN FÜR BELEBTE ORTSZENTREN

14.1. Bürger*innen-Beteiligungsprozesse fördern

14.2. Planungs- und Beratungsqualitäten heben

14.3. Neue Widmungskategorie „eingeschränktes Betriebsbaugebiet“

14.4. Bauerndörfer und Weilerzonen im Grünland

15. STRATEGIEN FÜR NEUE RAUMORDNENDE STRUKTUREN

16. GLOSSAR

17. ZITIERTER PUBLIKATIONEN

18. ANHÄNGE – BEST PRACTICE BEISPIELE

2. EINLEITUNG

Die Motivation, ein Landesgesetz zu novellieren, entspringt der Notwendigkeit, sich dem steten Wandel und seinen induzierten Herausforderungen zu stellen. Dieser Anpassungsprozess verläuft strukturiert auf Basis von Bestandsanalysen, Forschung, Hochrechnungen und Szenarien, Konsultationen, Abwägen von Chancen und Risiken in der Textierung der Novelle. Er unterliegt dem Einfluss von egozentrisch- bis hin zu gemeinwohlfokussierten Kräften, politischer Diskussionen und vielem mehr, letztlich mit dem Ziel und der Hoffnung, adäquat an den wirksamen Stellschrauben des Möglichen zu justieren.

Im gegenständlichen Novellierungsprozess des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 (Oö. ROG 1994) geht es auch darum, die gesetzlichen Rahmenbedingungen für Lösungen zu schaffen. Diese sollen auf gesicherten Antworten auf nicht mehr angemessen lösbare Fragestellungen und auf systemische, sich kaskadenartig ausufernde Fehlentwicklungen, die ursächlich mit der rechtsgültigen Gesetzesmaterie verhindert werden sollten, aufbauen.

Medien, Interessensvertreter, Institutionen, Initiativen, die bürgerschaftliches Engagement und unabhängige, fachliche Expertise einbringen, thematisieren weitere Aspekte von Folgen, Chancen und Risiken des Wandels. Die Herausforderung beim Verfassen der Novelle ist, sich nicht nur diesem einen Fachgebiet zu widmen, sondern das Systemische, das große Bild mit und der damit verbundenen Komplexität zu begreifen und zu bearbeiten.

Diese Potentialanalyse besteht im Wesentlichen aus zwei Teilen. Der erste Teil versucht einen kurzen historischen Abriss fünf Jahrzehnte Raum ordnender Gesetzgebung und der Entwicklung des Landes in dieser Zeit. Er zeigt im Ausarbeiten der legislativen Ebenen und ihrer existenten und fehlenden Instrumente auch die letztlich umfassenden Handlungsstränge einer komplexen, vielschichtigen Querschnittsmaterie und ihrer Wirkweise auf andere Fachgebiete auf.

Die Motivation zu diesem Bericht im zweiten Teil entspringt der Überzeugung, anhand bereits gelungener BEST PRACTICE Beispiele aus Österreich, Schweiz, Italien und Deutschland in der Begegnung mit Komplexität Wege aufzeigen zu können, die durchaus auf unsere regionalen Strukturen übertragbar sind. Wenngleich – der Lesbarkeit eines Berichtes geschuldet – leider nur einige Musterbeispiele beschrieben werden können, lohnt es sich, sich mit den unterschiedlichen Zugängen der Protagonisten auseinanderzusetzen und Lösungen für den eigenen Weg hierzulande herauszulesen.

Manch Mustergültiges in anderen Regionen fand und findet in einem gesetzlichen Rahmen statt, den man sich zukünftig auch für Oberösterreich wünscht. Der Bericht soll Mut und Zuversicht generieren, hierzulande den bestehenden gesetzlichen Rahmen abzuändern, mustergültigen Prozessen mit Legitimität Kraft zu geben und negativen Entwicklungen Einhalt zu gebieten und .

Die dargelegten Best Practice Beispiele entspringen manchmal bürgerschaftlichem Engagement. Viel wurde möglich, weil Gemeinden den notwendigen Rahmen für mustergültige Prozesse bereitstellten und über die Jahre beeindruckende Ergebnisse erzielten. Oft waren es anfangs einzelne Protagonisten aus

Bürgerschaft, Fachwelt oder Politik, die die Initiative zum Wandel ergriffen und Mitstreiter fanden. Zumeist konnten die Prozess-Ergebnisse durchaus im Rahmen bestehender Gesetze, Verordnungen und Richtlinien umgesetzt werden. Oft übernahm die Politik aber im Grenzbereich des Möglichen die Verantwortung und die Schirmherrschaft, um dem Besonderen den Weg zu ebneten.

Die Beispiele gelungener Pionierarbeit sind sicherlich nicht vorrangig als singuläre Leistung raumplanerischer Interventionen zu sehen. Sie zeigen die unterschiedlichsten Zugänge auf, mit der Innovation im Zusammenleben möglich wird. Denn die zahlreichen Fachrichtungen, die zum Gelingen beitragen, überlappen sich von Fall zu Fall anders. Zum Gelingen tragen Menschen aus vielen Bereichen bei, aus Politik, Verwaltung, Sozialem, Wirtschaft, Rechtswesen, Technik und Ingenieurwesen, Gesundheitswesen, Pädagogik, Medien, Kommunikation, Kultur- und Geisteswissenschaften und mehr.

3. DEFINITION UND ZIELSETZUNG RAUMORDNUNG AM BSP. OÖ

In einem sehr weiten Sinne kann Raumordnung als „gesellschaftspolitische Aufgabe, die in der vorausschauenden und planvollen Ordnung des Lebensraumes besteht, wodurch die wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und gesundheitlichen Bedürfnisse der Menschen in optimaler Weise erfüllt werden sollen“, verstanden werden.¹

Diese Definition umfasst sowohl staatliche als auch nichtstaatliche Maßnahmen. Der Begriff der Raumordnung ist in einem engeren Sinne als die Gesamtheit der staatlichen Akte hoheitlicher und nichthoheitlicher Art, die darauf abzielen, den Staatsraum oder Teile hiervon nach bestimmten politischen Zielvorstellungen, insbesondere im Sinne wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Leitlinien zu gestalten, zu sehen.²

Raumordnung im Sinne dieses Landesgesetzes (Anmerkung Oö. ROG 1994) bedeutet, den Gesamttraum und seine Teilräume vorausschauend planmäßig zu gestalten und die bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraumes im Interesse des Gemeinwohles zu gewährleisten; dabei sind die abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft sowie der Schutz der natürlichen Umwelt als Lebensgrundlage des Menschen zu beachten.³

¹Freisitzer, Soziologische Elemente in der Raumordnung: zum Anwendungsbereich in der empirischen Sozialforschung in Raumordnung, Raumforschung und Raumplanung, 1965, S12

²Rill/Schäffer, Die Rechtsnormen für die Planungs koordinierung seitens der öffentlichen Hand auf dem Gebiet der Raumordnung, 1975

³Landesgesetz vom 6. Oktober 1993 über die Raumordnung im Land Oberösterreich (Oö. Raumordnungsgesetz 1994 - Oö. ROG 1994), I. ABSCHNITT Allgemeine Bestimmungen, § 1 Begriff und Abgrenzung, Abschnitt (2) (Fassung vom 01.10.2019)

4. ENTWICKLUNG UND EBENEN DER RAUMORDNUNG

Als eine der wesentlichsten Kernaufgaben wird in Österreich seit der Kompetenzfeststellungskennntnis des Verfassungsgerichtshofes 1954 (VfSig 2674/1954) von der Raumplanung das vorausschauende, strukturierte Entwickeln von gewidmeten Siedlungsräumen und deren Trennung von nicht besiedelten Räumen erwartet.

Es dauerte zwei Jahrzehnte, bis die Bundesländer (mit Ausnahme Wiens) Anfang der 1970er-Jahre ein nominelles, einander ähnelndes Raumordnungsrecht schufen. Es scheiterten seit dieser Zeit Versuche einer Einführung eines Bundesraumordnungsgesetzes, seitdem Anfang der 1970er Jahre ein fertiger Entwurf des damaligen Staatssekretariats für Raumordnung am Widerstand der zuständigen Minister verworfen wurde. Der Bund verfügt damit über keine Rahmenkompetenz in der Raumordnung. Gerade bei der Bewältigung der zahlreichen Herausforderungen des Klimawandels vermissen Expert*innen eine verbindliche Implementierung von Instrumenten, die eine wirksame Ursachenvermeidung oder -Minderung des Klimawandels nachzukommen vermag.

Stattdessen wurde 1971 die Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) gegründet. Deren Mitglieder Bund, Länder, Städte- und Gemeindebund, Wirtschafts- und Sozialpartner profitieren von der Koordinierungsleistung eines fachlichen Diskurses zwischen Expert*innen und den Ebenen von Politik und Verwaltung auf allen Gebietskörperschaftsebenen. Die forschende und publizierende Tätigkeit der ÖROK bildet eine wichtige Basis für diesen fachlichen Diskurs. Bei grundlegenden Fragestellungen fließen Inhalte und Erkenntnisse der ÖROK in die politischen Prozesse mit ein – aber leider nur als Empfehlungen. Unverbindlichkeit ist eine breitenwirksame Konstante, die sich Österreich seit Jahrzehnten auch in der Raumplanung zu leisten erlaubt.

Zwar konnte mit dem Österreichischen Raumentwicklungskonzept 2011 (ÖREK 2011) ein nicht bindendes, aber zumindest steuerndes Instrument mit Leitbildcharakter für Länder, Städte, Gemeinden und Sozialpartner geschaffen werden, das in der Folge auf Länderebene Raumentwicklungskonzepte generierte. Die Wirkung auf die sektorale Fachplanung ist allerdings schwer einzuschätzen. Waren bislang kompakte Siedlungsstrukturen und eine Konzentration auf städtische Entwicklungsräume erklärte Schwerpunkte des ÖREK, so entwickeln sich gegenwärtige inhaltliche Schwerpunkte auf die Entwicklung des ländlichen Raums.

Nicht erst seit dieser Einführungsphase lässt sich rückblickend ein **deutlich stärkeres Engagement im Entwickeln von Räumen gegenüber einem Ordnen des Raumes** feststellen. Die unterschiedlichen Raumordnungsgesetze vereinen Defizite in der Anwendung oder in der Existenz den Raum effizient und effektiv ordnenden Instrumente.

Gerlind Weber, ehemals an der BOKU Wien im Fachgebiet der Raumplanung Lehrende, hat im Rahmen einer Enquete ⁴ in treffender Weise eine grundsätzliche systemische Erkenntnis formuliert: „So gesehen kann das halbe Jahrhundert Raumplanung in Österreich auch als Min-Max-Prozess beschrieben werden, bei dem es letztlich immer auch darum ging, einerseits die Last, die sich mit dem Ordnen des Raumes regelmäßig verbindet, zu minimieren, und andererseits die Lust am Gestalten der Zukunft über den Raum zu maximieren. Ganz in diesem Sinne kann so 50 Jahre Raumordnung in Österreich auch als Entwicklungsprozess im Spannungsfeld von „Last“, „Lust“ und „List“ beschrieben werden.“

Österreich trat am 1. Jänner 1995 der Europäischen Union, damals noch Europäische Gemeinschaft, bei. In Zeiten einer anzustrebenden wirtschaftlichen und sozialen Verflechtung der Mitgliedstaaten, verlieren die Binnengrenzen der EU-Staaten in manchen fachlichen Aspekten an Bedeutung. Hier setzt die europäische Raumentwicklungspolitik an. Raumordnung soll in einem nachhaltigen und gerechten Europa den territorialen Zusammenhalt stärken, der neben dem soziokulturellen und dem wirtschaftlichen Zusammenhalt die dritte Dimension der europäischen Kohäsionspolitik darstellt.

Die europäische Raum- und Stadtentwicklung ⁵ sieht sich als Förderin einer ausgewogenen und nachhaltigen Entwicklung der europäischen Regionen. Die grundlegenden Ziele einer primären europäischen Kohäsionspolitik sollen ortsbezogen und gleichwertig zusammen mit anderen Regionen Europas umgesetzt werden. Bemerkenswert sind Förderprogramme, die der EU eine teilweise unmittelbare Einflussnahme in den Regionen ermöglicht als auf nationalstaatlicher Ebene.

Die EU verfügt bis dato über keine formalen Raumordnungskompetenzen. Unterschiedliche Kooperations- und Arbeitsformate der Europäischen Kommission oder zwischenstaatliche Zusammenarbeit der Mitgliedstaaten versuchen dennoch, die Entwicklung des europäischen Territoriums durch operative Instrumente – wie beispielsweise INTERREG – voranzutreiben.

Auch die Erwartungen an die EU und ihren Mitgliedstaaten auf globaler Ebene erfordern Maßnahmen zur Erreichung der beispielsweise politischen Ziele im Bereich der Stadtentwicklung (UN-Agenda 2030, UN New Urban Agenda) und eine rasche Umsetzung des UN-Aktionsplans „Transformation unserer Welt: die Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“ mit ihren 17 nachhaltigen Entwicklungszielen (Sustainable Development Goals, SDGs) ⁶.

⁴ Gerlind Weber, Prof.emer., Fachvortrag „50 Jahre Raumordnung in Österreich – der Versuch einer etwas anderen Geschichtsdeutung“, ÖROK, Raumordnung im 21. Jahrhundert – zwischen Kontinuität und Neuorientierung; ÖROK Sonderreihe Raum & Region, Heft 2, Wien; ISBN 3-85186-084-5, Seiten 10-14

⁵ <https://www.oerok.gv.at/raum/daten-und-grundlagen/eu-raum-und-stadtentwicklung>

⁶ <https://www.bundeskanzleramt.gv.at/themen/nachhaltige-entwicklung-agenda-2030.html>

5. KLIMAWANDEL UND RAUMORDNUNG

Raumordnung eignet sich prioritär zur Umsetzung klimapolitischer Ziele. Zum einen sind Instrumente klimagerechter Gestaltung vorhanden und anwendbar, zum anderen ist den Herausforderungen des Klimawandels raumplanerisch einwirkend zu meistern.

Da Raumordnung sich in elementarster Weise mit der Nutzung von Böden und Gewässern und mit jenem, was darauf oder darin errichtet wird, auseinandersetzt, fällt der fachliche Diskurs sehr schnell auf den bis dato nicht einheitlich definierten Begriff der Landschaft. Unsere Natur- und Kulturräume werden aufgrund territorialer, sozialer, politischer, ökonomischer, geographischer, planerischer, ethnologischer und philosophischer Bezüge und Kriterien in unterschiedlicher Weise beschrieben.

Wie in der Raumplanung liegt der Landschaftsschutz in der Verantwortung der Länder. Schutzmaßnahmen wirken bis auf die Ebene von Bebauungsplänen.

In einer Betrachtung des Oö. ROG 1994 zum Zwecke der Anpassung an den Wandel in seinen unterschiedlichsten, herausfordernden Facetten, ist das Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001⁷ als integraler Bestandteil eines gesamtheitlichen Gestaltens unserer Kultur- und Naturräume nicht gesondert zu sehen. Sie sind integraler und systemimmanenter miteinander verbunden, als es zwei voneinander getrennte Gesetze vermuten lassen.

„**Bauland ist die Ausnahme – Landschaft hat Vorrang**“ war vor einigen Jahren dem ehemaligen in Südtirol ressortverantwortlichen Landesrat Josef M. Benedikter ein Ansporn, die Struktur der Gesetzgebung grundsätzlich zu hinterfragen und ein neues Gesetz auf den Weg zu bringen. In einem beispiellosen strukturierten begleiteten Prozess wurde ein neues Gesetz erschaffen, das 2020 mit all seinen Durchführungsverordnungen in Kraft tritt und zugleich jenes für Raumordnung und jenes für den Landschaftsschutz ablöst; beide Gesetze stammten aus den frühen 1970er-Jahren. Wichtigste Aufgabe des neuen Gesetzes ist, einerseits eine nachhaltige gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung zu ermöglichen, andererseits aber den Bodenverbrauch und die Zersiedelung einzudämmen, um Südtirols Natur- und Kulturlandschaft dauerhaft und effizient zu schützen.⁸

Die fünf prioritären Ziele des neuen Gesetzes sind die Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung, die Eindämmung von Zersiedelung und Flächenverbrauch, eine verbindlichere Planung, bürgernähere, transparentere, schnellere und einfachere Verfahren, sowie leistbares Wohnen.

⁷ Landesgesetz über die Erhaltung und Pflege der Natur (Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001 - Oö. NSchG 2001),

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrOO&Gesetzesnummer=20000147>

⁸ Landesgesetz Raum und Landschaft, Südtiroler Landtag, Inkrafttreten 10.07.2020,

<http://www.provinz.bz.it/natur-umwelt/natur-raum/neues-landesgesetz-raum-und-landschaft.asp>

Die Aussage von LR Josef M. Benedikter bezieht sich im Kern auf einen Europäischen Vertrag, nämlich das Europäische Landschaftsübereinkommen von 2004.⁹

„Bei dem Übereinkommen geht es darum, die öffentlichen Behörden aufzufordern, in ihrer Politik und ihren Maßnahmen auf örtlicher, regionaler, nationaler und internationaler Ebene europaweit dem Landschaftsschutz, der Landschaftspflege und der Landschaftsplanung Beachtung zu schenken. Das Übereinkommen betrifft sämtliche Landschaften, sowohl besonders bedeutsame als auch gewöhnliche, welche die menschliche Lebensqualität und die Qualität der Umwelt bestimmen. Der Text sieht vor, dass alle Maßnahmen der jeweiligen Landschaft angepasst werden. Die Besonderheiten einer jeden Landschaft erfordern verschiedene Vorgangsweisen, vom strikten Naturschutz über Landschaftsschutz, Landschaftspflege und bessere Landschaftsgestaltung bis hin zur Schaffung von Landschaften.

Das Übereinkommen schlägt rechtliche und finanzielle Anreize auf nationaler und internationaler Ebene vor, um eine durchdachte „Landschaftspolitik“ sowie ein besseres Zusammenspiel zwischen den örtlichen und den gesamtstaatlichen Dienststellen und grenzüberschreitende Zusammenarbeit beim Landschaftsschutz zu fördern. Das Übereinkommen zählt eine Reihe verschiedener Lösungen auf, derer sich die Staaten je nach ihren besonderen Bedürfnissen bedienen können.“¹⁰

Es erscheint angemessen und relevant in einer Novellierung eines Raumordnungsgesetzes, sich mit der Herangehensweise in Südtirol und mit der Verantwortung, die sich aus dem Europäischen Landschaftsübereinkommen ableiten lässt, mittelfristig Inhalte, Vorgehensweise und Konsequenzen in eine Neugestaltung einfließen zu lassen.

6. KOMPLEXITÄT UND RAUMORDNUNG

Es ist nachvollziehbar, dass seit Österreichs EU-Beitritt die Komplexität hoheitlicher Kompetenzverteilung um zumindest eine Ebene – nicht nur in Politik und Verwaltung – zugenommen hat. Struktur- und entwicklungsgeschwächte Regionen werden dank Strukturfondsmittel zu entwicklungsdynamischen Räumen. Nicht vereinzelte Projekte, sondern ganze Regionen werden – abgekoppelt von einer hoheitlichen Regionalplanung der Bundesländer – im Sinne einer gut dotierten Europäischen Strukturpolitik gefördert. Im Gegenzug erwartet sich die EU ein Ordnen und Bewahren im Bereich der überörtlichen Planungsebene durch die Länder. Dieses Spannungsfeld zwischen Europäischer Union und den Ländern wird sich verstärken, solange auf Bundesebene keine nationalstaatliche Strategie, wie zum Beispiel jene eines Bundesraumordnungsgesetzes, Gestalt annimmt.

⁹ Europäisches Landschaftsübereinkommen - Europäische Verträge - Nr. 176, Inkrafttreten, 01.04.2004 - 10 Ratifikationen, <https://www.coe.int/de/web/conventions/full-list/-/conventions/rms/0900001680080630>

¹⁰ Details zum Vertrag-Nr.176, <https://www.coe.int/de/web/conventions/full-list/-/conventions/treaty/176>

Eine weiterer, die Komplexität verstärkender Faktor ist ein zunehmendes bürgerschaftliches Bemühen, sich an Planungsprozessen zu beteiligen, oder dies zu versuchen. Aus einem ehemals hierarchischen Planungsverständnis heraus treten nun vermehrt partnerschaftliche Prozesse zutage. Bürgerschaft, Interessensvertretungen, Kammern, Verwaltung, Politik und Expert*innen bewältigen im Idealfall aufgrund ihrer Vielfalt an Fachexpertisen, aber auch durch Querdenken, grundsätzliches Hinterfragen und unkonventionelle Lösungsansätze leichter komplexe öffentliche Aufgaben.

Es bedarf jedenfalls ausgezeichneter Instrumente und eines ausgeklügelten Prozessdesigns, um tatsächlich strukturiert und moderiert zu kollektiv erarbeiteten, relevanten Ergebnissen zu gelangen. In Zusammenarbeit mit lokalen und regionalen Akteuren werden Disziplinen und Sektoren übergreifend individuelle Lösungen in den Bereichen Soziologie, Rechtswesen, Raumplanung, Regionalentwicklung, Dorf- und Stadtentwicklung, Siedlungsentwicklung, Grünraumsicherung, Wirtschaft, Wohnen und Daseinsvorsorge, Nahrungsmittelproduktion, Verkehr und Umwelt erarbeitet.

Raumordnung ist eine Querschnittsmaterie, die über die Jahrzehnte zu einer Verflechtung hoheitlicher Kompetenzen führte, die an Klarheit und Übersichtlichkeit verloren hat. Die Schaffung von Wohnraum ist elementarer Bestandteil der Raumordnung. Alleine am Beispiel des Wohnrechts lässt sich die Komplexität dieser Kompetenzverteilung zwischen Bund, Ländern, Gemeinden und Privatwirtschaft erkennen, denen sich die Fachwelt alltäglich stellt.

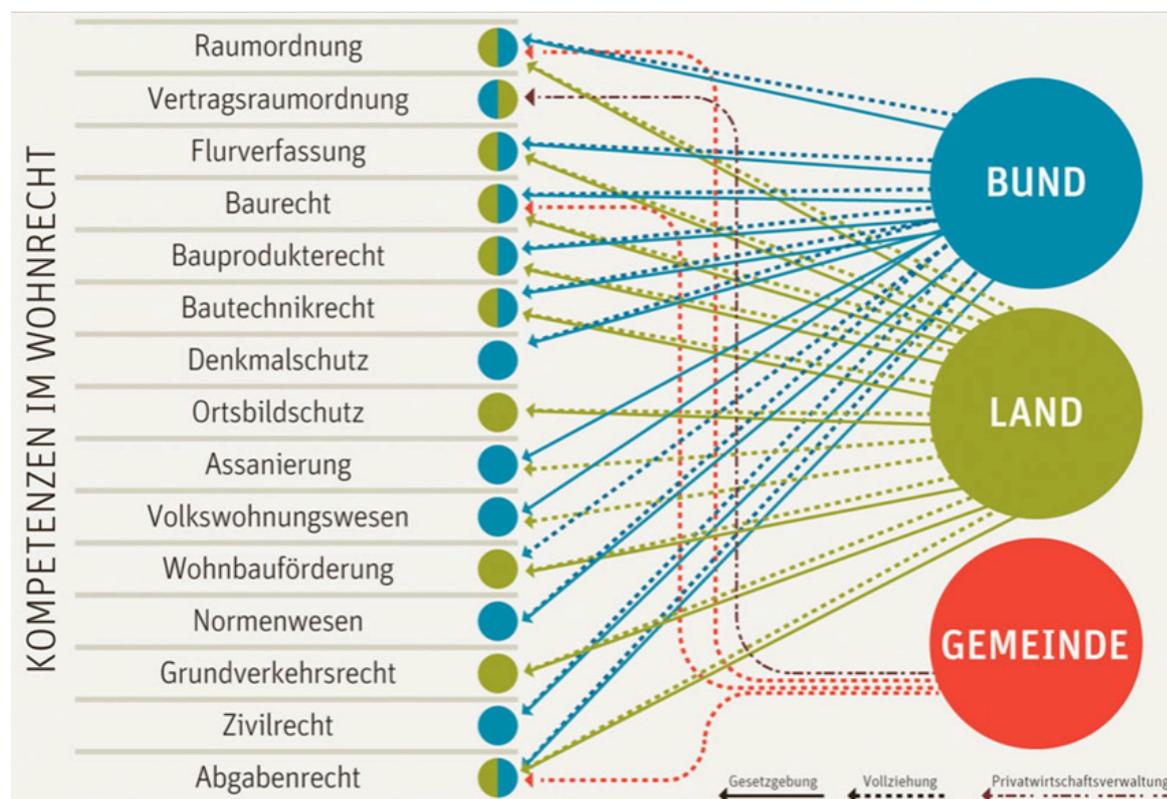


Abb. Diese Grafik visualisiert die Verteilung hoheitlicher Kompetenzen zwischen den Gebietskörperschaftsebenen¹¹

¹¹ Michael Holoubek, Univ.Prof.Dr. für öffentliches Recht an WU Wien, Vortrag anlässlich des Standard-Wohnsymposiums 2017, Wien, 2017, <https://www.derstandard.at/story/2000053346324/mehr-macht-den-laendern-oder-ein-wohnministerium>

Raumplanung bleibt eine öffentliche Aufgabe. Zahlreiche Beispiele privatwirtschaftlicher Investoren (auch in Oö.) für anlassbezogene städteplanerische Überformungen mahnen das Festhalten an der Anwendung hoheitlicher Aufgaben ein.

Investoren sehen, ganz dem ihnen übertragenen Unternehmenszweck geschuldet, das Objekt oder gar den Stadtteil oder den Landstrich der Begierde als einen klar räumlich und steuerrechtlich nachvollziehbar auch zeitlich begrenzten Handlungsraum. Die von ihnen eingesetzten Instrumente sind vorrangig betriebswirtschaftlicher Natur.

In den seltensten Fällen finden sich Investoren, die sich das Fördern von Gemeinwohl und Nachhaltigkeit und ein generationenübergreifendes Wohlergehen der Bevölkerung zum Unternehmensziel auserkoren haben. In der Regel beschränken sich diese Ambitionen auf die Öffentlichkeitsarbeit dieser Unternehmen.

Die zuständige politische und verwaltende Ebene muss weiterhin das Gesamtgefüge in all ihrer Komplexität bewältigen und darf diese auch auf der Projektebene nicht privatisieren.

7. WIRKSAMKEIT RAUMORDNENDER PROZESSE

Es gibt harte Fakten, deren Erhebung Teil einer verlässlichen Langzeiterhebung sein sollten.

Raumforschung ist eine elementare Grundlage für seriöses Ordnen und Entwickeln des Raumes.

Der Terminus „Bodenverbrauch“ gewinnt an Unschärfe, wenn aus dem Kontext gerufen, falsche Bilder generiert werden. Die wesentlichsten messbaren Parameter im Diskurs über Bodenverbrauch sind zum einen der anteilmäßige Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche und zum anderen der anteilmäßige Zugewinn dauerhaft versiegelter Flächen. Der Diskurs gerät aktuell in Schieflage, da Methodik und Relevanz der Erhebung seitens der Politik infrage gestellt werden. Es ist an der Zeit, auf Bundesebene Klarheit über Datensätze und Methodik herzustellen. Nicht nur die bereits erwähnte Österreichische Raumordnungskonferenz, die ganze Fachwelt, engagierte Initiativen und Institutionen sollen mit stabilem Datenmaterial arbeiten können. Wenn die Methodik verändert wurde, so sind die zuvor erhobenen Datensätze rasch in Relation zu bringen.

In Oberösterreich steht es an, in allen relevanten Bereichen der Raumforschung die Entwicklung fünf vergangener Dekaden darzustellen, zu veröffentlichen und mit den Daten auf Bundesebene in Einklang zu bringen. Fachdiskurs und Gesetzgebung bedürfen stabiler Zahlen, um vorausschauend agieren zu können. Wenn wir beispielsweise eine klimarelevante Gesetzgebung verankern wollen, werden wir momentan mangels qualitativer Daten keine vernünftigen Hochrechnungen erzielen und keine relevanten Szenarien generieren.

7.1 Raumordnung und Bodenverbrauch aus Sicht einer Studie an der TU Wien

Mit der Wirksamkeit von Raum ordnenden Gesetzen und deren Novellen beschäftigten sich Michael Getzner und Justin Kadi in einer 2019 veröffentlichten wissenschaftlichen Studie. Sie untersuchten eine

mögliche Korrelation zwischen Bodenverbrauch und regulativen Maßnahmen angepasster raumplanerischer Rahmenbedingungen der vergangenen 20 Jahre.

Table 2. Changes in existing frameworks targeting built-up areas.

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Centr. Governm., national laws									CS						CS	L									CS
Burgenland							L																		
Carinthia		L											CS												
Lower Austria		L				L																			L
Upper Austria														L											
Salzburg																	L								
Styria								L																	
Tyrol	L			L									L												
Vorarlberg																L									
Vienna												CS													CS

Notes: CS, concept or new strategy (e.g. sustainability strategy, regional development concept, and urban development plan) and L, new law or change of existing law or regulation (e.g. building codes, land use/zoning plans).
Source: Own screening of the Austrian spatial planning frameworks, laws and regulations, 2018.

Abb. Tabelle 2 (Seite 10)¹³ zeigt die untersuchten ROG Novellen und weitere relevante, zuordenbare Strategien, wie beispielsweise unter „CS 2002“, die 2002 beschlossene Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes (NSTRAT).

Die Autoren dieser Studie konnten leider keine oder kaum Wirksamkeit erkennen – weder durch besagte Novellen in der Raum ordnenden Gesetzgebung seitens der Länder noch durch andere Strategien. Eine bittere Erkenntnis, der auch nicht durch Infragestellen von Datenmaterial des Umweltbundesamtes konstruktiv begegnet werden kann, wenn ein Blick in die Landschaft genügt, um die Auswüchse offensichtlich nicht hinreichend wirksamer Gesetze zu erkennen.

7.2 Bodenverbrauch aus Sicht des Umweltbundesamts

Das Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus und das Umweltbundesamt präsentieren alljährlich den Bericht über den aktuellen Bodenverbrauch in Österreich. Darin wird stets die bedeutende Rolle des Bodens für Ernährungssicherheit, Klimaschutz, Energiewende und Zukunftsvorsorge hervorgehoben. Die Zahlen des Umweltbundesamtes zeigen, dass die Flächeninanspruchnahme in Österreich rückläufig ist. So konnte der tägliche Bodenverbrauch in Österreich in den letzten Jahren von rund 24 Hektar auf 12 Hektar Verlust landwirtschaftlicher Flächen reduziert werden. Weniger als die Hälfte davon wird nach wie vor dauerhaft versiegelt. Nicht unerwähnt sei der Umstand, dass die Methodik der Berechnung, wie zuvor erwähnt, geändert wurde, und die Zahlen schlagartig fielen. Um Boden für zukünftige Generationen zu erhalten, empfiehlt das Umweltbundesamt österreichweit ein strategisches **Flächenmanagement** einzuführen.

Demnach steht Österreich vor der Herausforderung, Böden in Zukunft deutlich effizienter zu nutzen als dies in der Vergangenheit der Fall war, Brachen wieder zu bebauen oder aber zu renaturieren. Dazu ist es notwendig, durch bewusstseinsbildende Maßnahmen und Bildung auf das Problem des

¹³Getzner, Kadi, „Determinants of land consumption in Austria and the effects of spatial planning regulations, European Planning Studies, Department of Public Finance and Infrastructure Policy, Institute of Spatial Planning, 11.04.2019, TU Wien
https://raum.tuwien.ac.at/fileadmin/t/raum/Getzner-Kadi-2019_Determinants-land-consumption_EuropPlannStudies.pdf

Bodenverbrauchs aufmerksam zu machen, hochwertige Böden und Naturräume dauerhaft vor Verbauung zu schützen, Siedlungsräume klar zu begrenzen, die Ortszentren zu stärken und Leerstand und Brachen zu reaktivieren.

Flächeninanspruchnahme in Österreich 2018

umweltbundesamt^o

Bundesland	Landesfläche	Bevölkerung	Dauersiedlungsraum (DSR) ¹	Anteil DSR an Landesfläche	Baufläche gesamt ² (NEUE Klassen)	versiegelte Baufläche ³ (NEUE Klassen)	Verkehrsfläche ⁴	versiegelte Verkehrsfläche ⁵	Bau- und Verkehrsfläche ⁶ (NEUE Klassen)	versiegelte Bau- und Verkehrsfläche ⁷ (NEUE Klassen)	Freizeitflächen	Abbauflächen	Betriebsflächen	Friedhöfe	Flächeninanspruchnahme (FI) ⁸	Anteil FI am DSR	Gesamtversiegelungsgrad ⁹	versiegelte Fläche [m ²]/Einwohner	
Burgenland	3.965	292.160	2.438	61,5%	199	63	155	80	354	144	32%	18	9	28	2	382	15,7%	38,8%	507
Kärnten	9.537	560.852	2.308	24,2%	281	90	209	108	489	199	32%	18	10	55	2	518	22,4%	39,2%	362
Niederösterreich	19.179	1.667.630	11.202	58,4%	893	320	629	339	1.522	659	36%	64	53	181	5	1.640	14,6%	41,3%	406
Oberösterreich	11.983	1.469.187	6.539	54,6%	618	225	358	201	976	426	36%	38	22	131	2	1.037	15,9%	42,0%	296
Salzburg	7.155	550.976	1.433	20,0%	177	72	104	58	281	130	41%	19	8	51	1	308	21,5%	43,8%	245
Steiermark	16.399	1.238.067	4.910	29,9%	570	191	357	195	927	386	33%	33	29	108	2	989	20,1%	39,9%	319
Tirol	12.648	748.186	1.492	11,8%	214	81	146	81	361	162	38%	19	9	41	1	389	26,1%	42,9%	223
Vorarlberg	2.602	390.296	586	22,5%	112	39	49	28	161	67	35%	8	2	17	0	171	29,1%	40,5%	177
Wien	415	1.877.719	316	76,1%	158	69	61	34	220	103	43%	27	1	23	5	247	78,4%	43,8%	58
Österreich	83.882	8.795.073	31.223	37,2%	3.222	1.150	2.070	1.125	5.292	2.275	36%	244	144	635	21	5.681	18,2%	41,2%	266

Flächenangaben in km²

¹ Dauersiedlungsraum (DSR): Benützungarten Baufläche, landwirtschaftlich genutzt, Gärten, Weingärten; Nutzungen Straßenverkehrsanlagen, Verkehrsrandflächen, Parkplätze, Schienenverkehrsanlagen, Betriebsflächen, Abbaufächen, Freizeitflächen, Friedhöfe

² Baufläche gesamt: Gebäude + Gebäudenebenfläche + Gärten + Betriebsflächen + Friedhöfe

³ Versiegelte Baufläche: Nutzungen Baufläche Gebäude (100 %), Gebäudenebenflächen (75 %), Betriebsflächen (60%), Friedhöfe (35%)

⁴ Verkehrsfläche: Nutzungen Straßenverkehrsanlagen, Verkehrsrandflächen, Parkplätze, Schienenverkehrsanlagen

⁵ versiegelte Verkehrsfläche: Straßenverkehrsanlagen (60%), Verkehrsrandflächen (15%), Parkplätze (80%), Schienenverkehrsanlagen (50%)

⁶ Bau- und Verkehrsfläche: Baufläche gesamt, Nutzungen Straßenverkehrsanlagen, Verkehrsrandflächen, Parkplätze, Schienenverkehrsanlagen

⁷ Versiegelungsgrad: Versiegelte Baufläche / Baufläche gesamt

⁸ Flächeninanspruchnahme: Baufläche gesamt + Verkehrsfläche + Freizeitflächen + Abbaufächen

⁹ Gesamtversiegelungsgrad: versiegelte Baufläche + versiegelte Verkehrsfläche + Abbaufächen (10%) + Freizeitflächen (20%) / Flächeninanspruchnahme

Quelle - Bevölkerung: Statistik Austria, Bevölkerung im Jahresdurchschnitt, Bezugsjahr: 2017, Abfragedatum: Jänner 2019

Quelle - Flächenangaben: Regionalinformation der Grundstücksdatenbank (Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen) vom 31.12.2018, aufbereitet durch Umweltbundesamt 2019

Abb. Flächeninanspruchnahme in Österreich im Jahr 2018 ¹⁴

Der Autor dieser Potentialanalyse teilt diese Einschätzung des Bundesumweltamtes nicht. Die Bewusstseinsbildung hat bereits über zwei Jahrzehnte flächendeckend in hoher Qualität stattgefunden. Es wurden hervorragende Publikationen herausgegeben, Symposien veranstaltet, Schulungen durchgeführt. Es gibt ausreichend Erkenntnisse und Strategien, die flächendeckend umzusetzen sind.

Allein es fehlen die gesetzlichen Grundlagen dazu. Wir verfügen in allen relevanten Fachgebieten über hervorragende Expertinnen und Experten im Land, die bereit sind, an einer auf Nachhaltigkeit getrimmten Gesetzgebung zu arbeiten. Es obliegt nun den politischen Kräften der Republik, die Prozesse und den gesetzlichen Rahmen und Auftrag zur Kehrtwende einzuleiten.

¹⁴ Übersichtstabelle des Umweltbundesamtes, Wien, 2019

https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/umweltthemen/raumplanung/2_flaechenverbrauch/Downloads/FIA_2018_dt_en.pdf

8. BAUKULTUR UND RAUMORDNUNG

Baukultur ist eine gesamtgesellschaftlich zu erbringende Leistung, natürliche und gebaute Umwelt, die im Idealfall als lebenswert wahrgenommen wird, wiederherzustellen, zu erhalten und zu verändern. Sie vereint unsere sozialen, ökologischen, ökonomischen aber auch emotionalen und ästhetischen Werte und Zielsetzungen. Baukultur spiegelt einen fortwährenden gesellschaftlichen Diskurs um Aneignung und Nutzung, um das Kräftespiel der Generationen an der Gewichtung und Umsetzung eben beschriebener Werte wider.

Gelebte Baukultur ist ein Inbegriff an Nachhaltigkeit, da generationengerechtes Agieren im Kern nicht nur unsere Zukunft formt, sondern auf wertschätzenden Haltungen und Verantwortung für bereits geleistete kulturelle Errungenschaften und Ressourcen aufbaut. Ein baukultureller Diskurs wägt in einer umfassenden Betrachtung den Erhalt des Bestands mit all den Möglichkeiten bis hin zur Erneuerung ab. Baukultur entsteht in der Verantwortung um jene, die allzu oft keine Parteienstellung erhalten, wie zukünftige Generationen sowie unersetzliche Ressourcen wie Böden, Gewässer, Luft, Pflanzen- und Tierwelt.

Es geht um Raum-, Stadt- und Ortsplanung, um Architektur, um die Gestaltung von Infrastrukturbauten, Landschaften und Naturräumen, um Kunst am Bau und die Kunst im öffentlichen Raum, um Prozesse, die dem Anspruch gerecht werden, möglichst viele Beteiligte einzuladen, aktiv zum Gelingen beizutragen. Als erweiterter Kulturbegriff stützt sich die Eigenlogik der Baukultur auf die Geschichte und Tradition des Ortes, der Region, des Landes. Raumordnung ist dabei als systemimmanenter Bestandteil baukulturell relevanter Inhalte und Prozesse zu sehen.

9. IDEENGEBER EINER NEUEN RAUMORDNUNG

Zahlreiche Vereine, Initiativen und Institutionen stehen zum Teil seit Jahren für einen hochwertigen Diskurs. Dies ist ein kleiner Auszug dessen, welche innovative Ideengeber Österreich zur Verfügung stehen.

9.1 vau I hoch I drei ¹⁵

Die Vorarlberger Initiative vau I hoch I drei wurde 2018 von zahlreichen Politiker*innen und Vertreter*innen aus Architektur und Raumplanung sowie von Wirtschaftstreibenden ins Leben gerufen, um eine gemeinwohlorientierte Raumentwicklung Vorarlbergs einzufordern. Sie erhielt in der Folge regen Zuspruch auch seitens vieler Gemeinden. Der Weg zu einer gemeinwohlorientierten Raumentwicklung führt für vau I hoch I drei nur über ausreichende politische Instrumentarien. Es geht um Gestaltungsmöglichkeiten zur Gemeinde- und Landesentwicklung und damit zur Sicherung von Siedlungsrandern, von Grün- und Freiflächen und zur Nachverdichtung sowie zur Stärkung und

¹⁵ <https://www.vauhochdrei.at>

Belebung von Ortskernen. vau I hoch I drei fordert die Bereitstellung von leistbaren Bauflächen in Ortszentren und Infrastrukturangeboten, vorzugsweise für junge Gemeindebürger*innen und Jungfamilien sowie für ältere Menschen. Es geht auch um eine Aktivierung gewerblich nutzbarer Bauflächen, um eine landesweit gedeihliche Arbeits- und Wirtschaftsentwicklung zu gewährleisten. Basis bleibt ein Ende des Baulandhortens durch Ändern des Grundverkehrsgesetzes zu einem nachhaltigen Wirtschaften – auch mit der Ressource Boden.

9.2 Österreichische Hagelversicherung

Die Österreichische Hagelversicherung VVaG (Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit) engagiert sich seit Jahren, um ein besseres Verständnis für die Bedeutung von Boden im Kontext angewandter Bewirtschaftungsmethoden und dem voranschreitenden Klimawandel Gewicht in der Entscheidungsfindung zu geben. Im Rahmen der Bodenlos-Initiative¹⁶ werden u.a. auch die unmittelbaren Schäden für die Wirtschaft skizziert.

9.3 Bodenbündnis ¹⁷

Das Bodenbündnis, eingebettet im Klimabündnis Österreich, nimmt eine wichtige Rolle in der Wissensvermittlung, Bewusstseinsbildung, Vernetzung und Schulung insbesondere von Bildungseinrichtungen, Betrieben und Gemeinden ein. Das Bekanntmachen und die Anwendung bereits verfügbarer Methoden und Instrumente ist zentraler Gegenstand dieser Organisation.

Es sei am Rande erwähnt, dass im Rahmen der Überarbeitung Örtlicher Entwicklungskonzepte in OÖ. beispielsweise eine Bewertung der Bodenfunktionen durchaus eine entscheidende Bedeutung zugesprochen werden. Vorhandene Gesetze und Verordnungen ermöglichen mehr als in der alltäglichen Planungspraxis abgerufen wird. Zur Anwendung kommt dies jedoch kaum.

9.4 Plattform Baukulturpolitik und assoziierte Institutionen ¹⁸

„Die Plattform Baukulturpolitik ist ein Zusammenschluss jener Institutionen, die sich in Österreich mit den Themen Architektur und Baukultur befassen. Die Plattform hat sich zum Ziel gesetzt, Bewusstsein für Baukultur speziell dort zu schaffen, wo Verantwortungsträger*innen weitreichende Beschlüsse fassen. Proponenten der Plattform sind im Beirat für Baukultur vertreten.“¹⁹

Mit jüngster Regierungsbildung wanderte der Beirat vom Kompetenzbereich des Bundeskanzleramts zum Bundesministerium für Kunst, Kultur, öffentlichen Dienst und Sport.

¹⁶ <https://www.bodenlos-arbeitslos.at>

¹⁷ <https://oberoesterreich.bodenbuendnis.or.at>

¹⁸ <https://www.baukulturpolitik.at>

¹⁹ <https://www.bmkoes.gv.at/Kunst-und-Kultur/baukultur/beirat-fuer-baukultur.html>

Die drei **Österreichischen Baukulturreporte**²⁰ sind ein Produkt dieser Bemühungen und bieten einen umfassenden Überblick über vergangenes und gegenwärtiges baukulturelles Engagement und umzusetzende Strategien. Mit ihren Szenarien blicken sie in die Zukunft und sind damit Entscheidungsgrundlage für einzuschlagende Wege.

Die Institutionen der Plattform Baukulturpolitik agieren in unterschiedlichen Bereichen, die eine Basis für das Entstehen hochqualitativer Baukultur bilden.

Architekturvermittlung findet als Schnittstelle zur Öffentlichkeit in den in jedem Bundesland verankerten Architekturhäusern sowie weiteren Vermittlungsinitiativen mit unterschiedlichen thematischen Schwerpunkten statt.

Ausbildung, Lehre und Forschung finden an Universitäten sowie Kunstuniversitäten in den Bereichen Architektur, Raum-, Landschaftsplanung und affinen Disziplinen, sowie an einschlägigen Fachhochschulen, postgradualen Weiterbildungseinrichtungen und Forschungsinstitutionen statt.

Standesvertretung und Interessensgemeinschaften

Die Kammern der ZiviltechnikerInnen, ArchitektInnen und IngenieurkonsulentInnen mit ihren bundesweiten und regionalen Strukturen sind Interessensvertretung ihrer Mitglieder und verlässliche Schnittstelle zur Politik in Ländern und Gemeinden.

Bewusstsein bilden

Auf Bundesebene wurde 2008 der Baukulturbeirat im Bundeskanzleramt als übergeordnetes Gremium eingerichtet, 2009 die Baupolitischen Leitlinien des Landes Steiermark und 2014 die baukulturellen Leitsätze der Stadt Wien und 2017 die Baukulturellen Leitlinien des Bundes veröffentlicht.

Handlungsempfehlungen

Viele Handlungsempfehlungen der Baukulturreporte und die Empfehlungen des Baukulturbeirats im Bundeskanzleramt warten auf Umsetzung. Zentrale Ziele sind die Selbstverpflichtung der Republik Österreich zu nachhaltiger und qualitätsorientierter Baukulturpolitik und das Einsetzen einer zentralen, unabhängigen Institution mit operativem Budget in Kooperation von Bund und Ländern zur Umsetzung und Weiterentwicklung dieser Leitlinien, wie beispielsweise einer Baukultur-Agentur.

Ziel ist es, sich **zehn vordringlichen Herausforderungen** politisch zu stellen: ressourceneffiziente Siedlungsentwicklung, Stärkung der Orts- und Stadtzentren, Fokus auf die soziale Dimension der Baukultur, Qualifizierung öffentlicher Bauherren und qualitätsorientierte Auftragsvergabe, Prüfung der Baukulturrelevanz von Lenkungsmaßnahmen, Nutzung des ökonomischen Potenzials der Baukultur, Ausbau von Bildung, Vermittlung und Beteiligung in der Baukultur, Intensivierung baukultureller Forschung und Innovation, Evaluierung von Baukultur und Schaffung einer Förderstruktur für Baukultur.

²⁰ <https://www.bmkoes.gv.at/Kunst-und-Kultur/baukultur/beirat-fuer-baukultur/publikationen.html>

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich diese baukulturellen Ziele nicht von raumordnenden Zielsetzungen trennen lassen, sie dem Grunde nach kohärent sind.

9.5 LandLuft, Verein zur Förderung von Baukultur in ländlichen Räumen ²¹

„Der Verein LandLuft setzt sich seit 20 Jahren für die Förderung von Baukultur in ländlichen Räumen ein und versteht sie als Katalysator und Treiber kommunaler Projekte. Mit Vernetzungs- und Weiterbildungsangeboten für kommunale Entscheidungsträger, mit Forschungs- und Beratungsprojekten, vor allem aber mit der Präsentation vorbildlicher Baukulturgemeinden zeigt LandLuft auf, wie Kommunen ihre begrenzten Ressourcen in nachhaltige Projekte investieren können. Mit Wanderausstellungen, Filmdokumentationen, der LandLuft Akademie, Vorträgen und weiteren Formaten stellt LandLuft die baukulturellen Erfolgsrezepte jener Gemeinden vor, die im Rahmen des **LandLuft Baukulturgemeinde-Preis** ausgezeichnet oder im Rahmen von Forschungsprojekten dokumentiert und unterstützt wurden.“

„Bereits zum vierten Mal nach 2009, 2012 und 2016 holt LandLuft zukunftsorientierte Gemeinden Österreichs vor den Vorhang. Der **LandLuft Baukulturgemeinde-Preis 2021** ²² steht unter dem Motto „**Boden g’scheit nutzen!**“. Er wird gemeinsam mit dem Österreichischen Gemeindebund und dem Österreichischen Städtebund an jene Kommunen verliehen, die in die Lebensqualität vor Ort investieren – mit besonderer Berücksichtigung der kommunalen Boden- und Raumordnungspolitik.“ Die Leistungen der mit diesem Preis in der Vergangenheit ausgezeichneten oder nominierten Gemeinden wurden in zahlreichen Publikationen und einer Wanderausstellung, die bereits in mehr als 80 Gemeinden in Österreich, Deutschland und Italien gezeigt wurde, dokumentiert.

Jede dieser portraitierten Gemeinden hatte einen spezifischen Zugang, unterschiedliche Treiber der Prozesse und einzigartige Rahmenbedingungen, die sie zu besonderen gemeinschaftlichen Leistungen veranlasste. Was sie eint ist ein Ringen um Qualität in ihren Prozessen und in der Gestaltung von Baukultur. Die Erfolge der Preisträgergemeinden, die sich zum Teil schon vor vielen Jahren einstellten, können heute aufgrund ihrer zeitlosen Gültigkeit, aufgrund ihrer Ernsthaftigkeit beispielgebend für Gesetzesnovellen und deren Umsetzungsverordnungen gesehen werden.

9.6 Autonome Provinz Bozen-Südtirol - neues Landesgesetz **Raum und Landschaft** ²³

In einem beispiellosen partizipativen Prozess wurde seit Herbst 2014 in mehreren Phasen ein neues Gesetz „Raum und Landschaft“ durch Zusammenführen von Raumplanung und Landschaftsschutz geschaffen. Primäre Ziele sind Landschaft gemäß der Verfassung zu schützen, da sie Identität stiftet, die sich aus Wirken und Zusammenwirken natürlicher und menschlicher Faktoren ergibt. Raumplanung

²¹ <http://www.landluft.at>

²² <http://www.baukulturgemeinde-preis.at/2021>

²³ <http://www.provinz.bz.it/natur-umwelt/natur-raum/neues-landesgesetz-raum-und-landschaft.asp>

hingegen hat den Fokus auf Nutzung. Durch die Zusammenlegung werden Zweigleisigkeiten verhindert, Zuständigkeiten besser zugeteilt, Abläufe auch für Bürger*innen transparenter und verständlicher. Die zunächst auf Landesebene entwickelten übergeordneten Planungsinstrumente wie der Landesstrategieplan (Raumplanung) und das Landschaftsleitbild (Landschaftsschutz) werden in Form verbindlicher Fachpläne (Raumplanung) und Landschaftsplanung in einem Gemeindeentwicklungsprogramm für Raum und Landschaft zusammengeführt. Sie dienen den Gemeinden verbindlich als Grundlage der Gemeindepläne für Raum und Landschaft, die beispielsweise Flächenwidmung, Landschaftsplan, Gefahrenzonenpläne, Ensembleschutz und Durchführungspläne beinhalten.

Ein Novum ist ein verbindlich von jeder Gemeinde zu berufendes Beratungsorgan, die **Gemeindekommission für Raum und Landschaft**. Unter dem Vorsitz der Bürgermeister*innen werden vom Gemeinderat Sachverständige für Land- und Forstwirtschaft, für Baukultur und für Sozial- oder Wirtschaftswissenschaften bestellt, vom zuständigen Landesrat/Landesrätin werden Sachverständige für Landschaft namhaft gemacht und diese wie auch Sachverständige für Naturgefahren und für Raumplanung von mehreren Gemeinden (interkommunal) gemeinsam bestellt.

Ausgangspunkt der Zuständigkeiten zwischen Land und Gemeinden ist eine obligat **festzulegende Siedlungsgrenze**. Innerhalb dieser sind die Gemeinden für Wohnen, Arbeiten und Wirtschaften verantwortlich. Außerhalb dieser Siedlungsgrenze sind Land und Gemeinden gemeinsam für Land- und Forstwirtschaft und Sondernutzungsgebiete zuständig. Ein vom Land gespeister Bestandsnutzungsfonds, Leerstandserfassung und -management, Nachnutzung und Nachverdichtung unterstützen die Gemeinden dabei, Bestehendem vor Neuem – insbesondere in den Ortskernen – den Vorrang zu geben. Die Wiedernutzung von Gewerbegebieten wird gezielt gefördert.

10. ENTWICKLUNG VON OÖ.

Oberösterreich hat eine Fläche von 11.982,57 km². Davon werden 57,1%, das sind 6.842,32 km² dem Dauersiedlungsraum zugerechnet. Der eigentliche Siedlungsraum umfasst 2.678,40 km².

Die Abgrenzung des Siedlungsgebietes und dessen effizientere Nutzung durch kompaktere Siedlungsentwicklung und die Eindämmung der Zersiedelung erscheinen als das Gebot der Stunde. Neues Bauland muss an bestehendes angrenzen. Bestehendes hat Vorrang vor Neuem. Striktes Einbeziehen nicht mehr oder zu wenig genutzter Flächen und Kubaturen ist gefordert. Bauen außerhalb der Siedlungsgrenzen muss zur Ausnahme werden.

Oberösterreich hat sich in den vergangenen 50 Jahren, seit der Einführung des Oö. Raumordnungsgesetzes, LGBl. Nr. 18/1972²⁴, durch seine Wirtschaftskraft, durch flächendeckend gelebte urbane Lebensstile, durch eine agile Mobilität, durch gebaute Maßnahmen enorm verändert.

²⁴ https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Lgbl/LGBl_OB_19720608_18/LGBl_OB_19720608_18.pdf

Megatrends wie Globalisierung, Individualisierung, Urbanisierung, hohe Mobilität, Überalterung haben zu einer beschleunigten Überformung von Gesellschaft und Umwelt geführt.

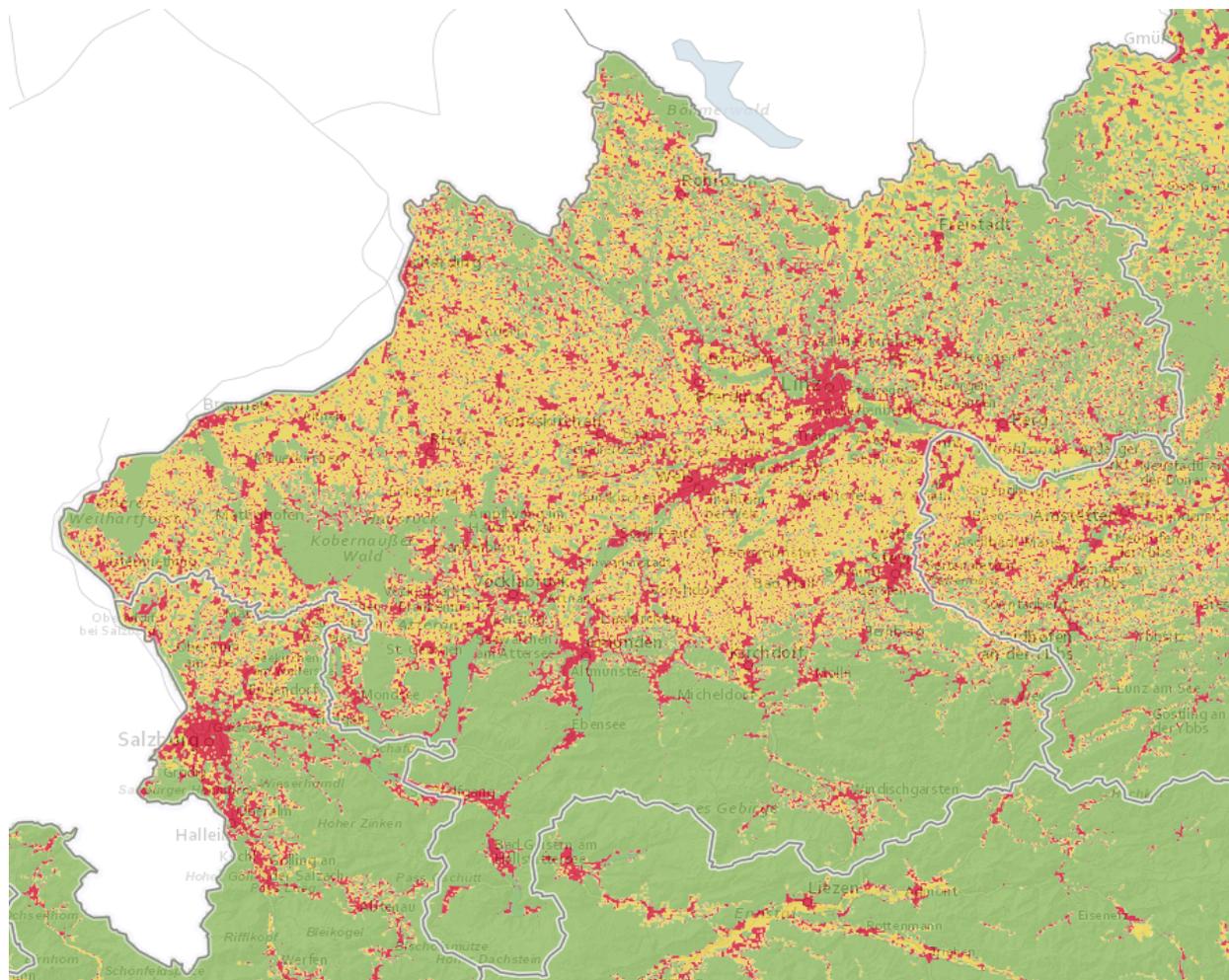


Abb. Darstellung Oö. Siedlungsraum (rot), besiedelbarer Raum (gelb), nicht Dauersiedlungsraum (grün) 2019 ²⁵

Die **Bevölkerung wuchs** binnen 50 Jahren von 1,21 Mio. um 19 % auf 1,45 Mio. Einwohner*innen. Die Anzahl der unter 20-Jährigen fiel aber um 30%, jene der 20-64-Jährigen stieg um fast 40%, jene der über 65-Jährigen stieg sogar um 86%.

Heute gibt es 70% weniger Arbeitskräfte im Primärsektor (Land- und Forstwirtschaft, Fischerei), 5% weniger Arbeitskräfte im Sekundärsektor (Industrie, Bergbau), aber 180% mehr Arbeitskräfte im Tertiär-/Quartärsektor (Dienstleistungen und Information).

Mit mehr als 216.000 Ein-Personen-Haushalten hat sich der Bestand um den Faktor 2,45 erhöht.

Mit mehr als 190.000 Zwei-Personen-Haushalten hat sich der Bestand um den Faktor 2,14 erhöht.

Mit mehr als 94.000 Drei-Personen-Haushalten hat sich der Bestand um 19% erhöht.

²⁵ https://www.statistik.at/atlas/?mapid=topo_regionale_gliederung_oesterreich

Mit mehr als 125.000 Vier- und Mehr-Personen-Haushalten hat sich der Bestand um 12% verkleinert. Die durchschnittliche Haushaltsgröße fiel von 3,1 Personen pro Haushalt Anfang der 1970er-Jahre auf gegenwärtig etwa **2,3 Personen pro Haushalt**.

Der Bedarf an individueller Wohnnutzfläche stieg von 1971 mit 21 m² auf 42 m² im Jahr 2011. Hochgerechnet sind das gegenwärtig knapp unter 44 m² pro Einwohner*in. Wenn kein Gegentrend einsetzt oder steuernde Maßnahmen getroffen werden, könnten in Oberösterreich im Jahr 2040 etwa 56 m² pro Person Wohnnutzfläche verbraucht werden. Oberösterreich verfügt somit umgerechnet gegenwärtig über etwa 65 Mio.m² Wohnnutzfläche. Hochgerechnet wären das im Jahr 2040 über 88 Mio.m² Wohnnutzfläche. Die durchschnittliche Größe einer Wohneinheit lag 1971 noch bei umgerechnet 66 m². Gegenwärtig liegt sie bei etwa 100 m²; hält der Trend, läge sie 2040 bei durchschnittlich 118 m².

Der **Verbraucherpreisindex** 1966 hat sich in der Zeit von 1972 bis 2018 um den **Faktor 3,13** erhöht. Die durchschnittlichen **Wohnkosten** (inklusive Miete, Betriebskosten, Mehrwertsteuer) stiegen jedoch von umgerechnet etwa € 0,85 im Jahr 1974 auf etwa € 7,40 im Jahr 2018 um den **Faktor 8,7** an.

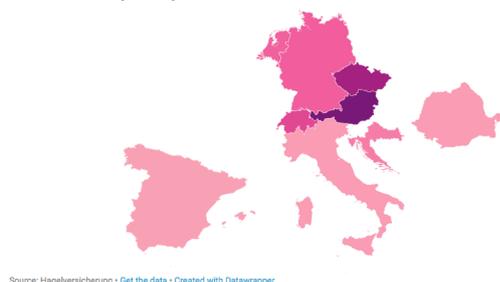
Der **motorisierte Kraftfahrzeugbestand** erhöhte sich binnen fünf Jahrzehnten bei PKW um den **Faktor 4,25**. Bei einspurigen Motorrädern liegt der Zuwachs bei 25%, bei Bussen bei 90%, bei LKWs bei Faktor 4,3 und bei land- u und forstwirtschaftlichen Zugmaschinen bei 75%.

Der Kraftfahrzeugbestand in OÖ wuchs somit in der Langzeitbetrachtung monatlich um Ø 1.265 PKW, Ø 56 Motorräder, Ø 1 Bus und Ø 86 Zugmaschinen an.

Entsprechend dynamisch haben sich Flächen des ober- und unterirdischen ruhenden Verkehrs und die Straßenkilometer der Gemeinde-, Landes- und Bundesstraßen mit beträchtlichem Zuwachs entwickelt.

Diese Entwicklung konnte nur mittels einer enormen Bautätigkeit umgesetzt werden, weshalb heute bereits ein rundes Drittel der zur Besiedelung geeigneten Fläche (es sind insgesamt 5,5% der Landesfläche) genutzt werden. Würde diese Entwicklung ungebremst weitergehen, bliebe künftigen Generationen kaum noch Platz, um sich nachhaltig zu entfalten. Insbesondere die Ernährungssicherheit könnte dann nicht mehr garantiert werden.

Straßenmeter pro Kopf



Source: Hagelversicherung • Get the data • Created with Datawrapper

Verkaufsfläche pro Kopf

Ausgewählte Länder Europas



Source: Hagelversicherung • Get the data • Created with Datawrapper

Abb. Vergleichende Betrachtung der Verhältniszahlen Straßenkilometer pro Einwohner*in und Verkaufsfläche im Handel pro Einwohner*in zwischen Österreich und seinen europäischen Nachbar*innen ²⁶

²⁶ <https://www.landschafttleben.at/hintergruende/flaechen-und-boeden>

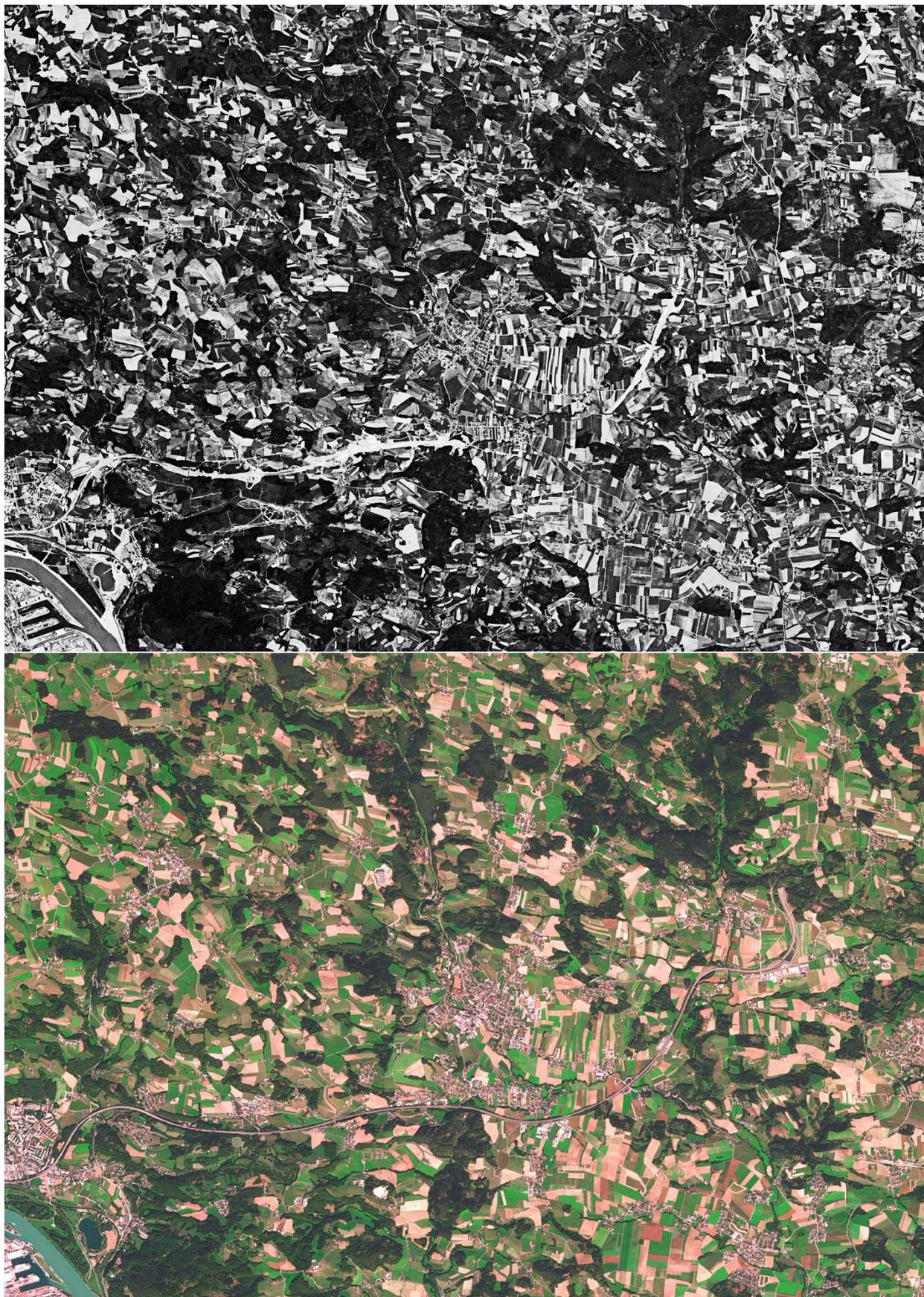


Abb. vergleichende Ausschnitte von Satellitenbildern des nordöstlichen Zentralraumes von Linz 1979 und 2019 ²⁷

²⁷ eoVision GmbH, Salzburg, 2020

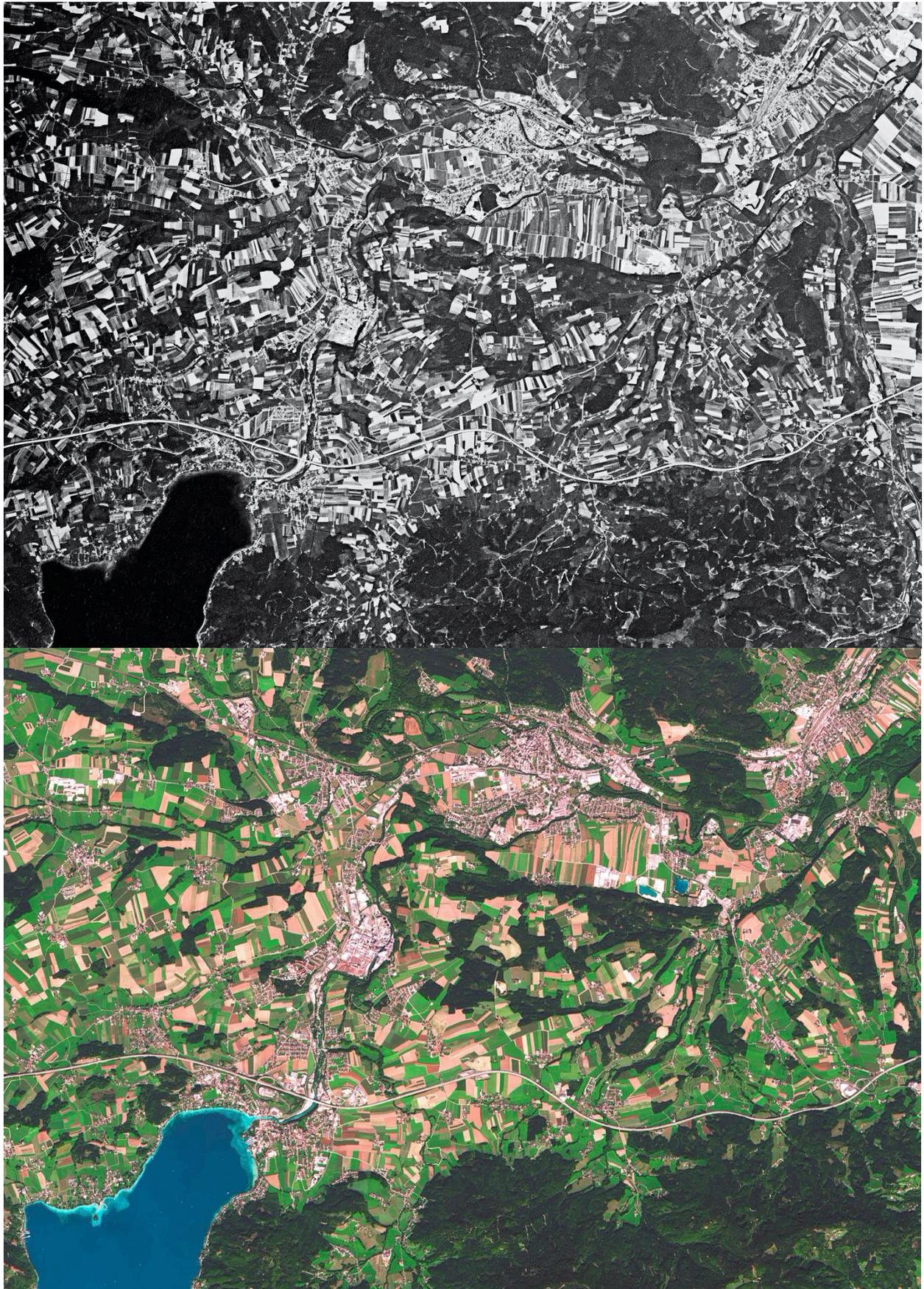


Abb. vergleichende Ausschnitte von Satellitenbildern der nördlichen Attersee-Region 1979 und 2019 ²⁸

²⁸ eoVision GmbH, Salzburg, 2020

Wir sind – überspitzt formuliert – Europameister bei der Versorgung mit Handelsflächen und einem beispiellos ausgebauten Straßennetz zwischen den erstaunlich peripher verteilten Handelsbetrieben, hätten allerdings in absehbarer Zukunft veritable Probleme, diese mit hochwertigen Lebensmitteln aus heimischer Produktion zu befüllen.²⁹

Der Erhalt landwirtschaftlicher Produktionsflächen kann nicht nur über die Instrumente der Raumordnung bewältigt werden. Der sorgsame und nachhaltige Umgang mit dem Boden ist die wichtigste Voraussetzung, um die Eigenversorgung mit hochwertigen Nahrungs- und Futtermitteln weiterhin zu sichern. Wichtige Bodenfunktionen wie beispielsweise die Wasserrückhaltefähigkeit, die CO²-Speicherung im Humus, die Grundlagen für Pflanzenwachstum und in Folge der Artenvielfalt, sind nicht nur aufrecht zu erhalten, sondern nunmehr deutlich engagierter zu fördern.

11. POSITIONEN ZUR NOVELLIERUNG DES ROG Oö. 1994

Der **Oö. Wirtschaftslandesrat Markus Achleitner**, in dessen Ressort auch die Aufgabengruppe Raumordnung fällt, skizzierte im November 2019 Eckpunkte der bevorstehenden Oö. Raumordnungsgesetzes-Novelle.³⁰ In seiner Zielvorstellung soll eine Novellierung insbesondere Flächenfraß und Zersiedelung hintanhaltend und die Lebensgrundlagen von Oö. geschützt werden.

Künftig soll die Mobilisierung von Bauland vor Neuwidmung stehen. Durch Reaktivierung von Leerstand und Brachflächen sollen Neuwidmungen ebenso hintangehalten werden. Handelsflächen sollen verstärkt in den Ortszentren entwickelt und es soll prinzipiell flächensparend gebaut werden. Darüber hinaus soll die Raumplanung zur Sicherstellung leistbaren Wohnens beitragen und durch Sicherung landwirtschaftlicher Flächen auch zu einer zukünftigen Ernährungssicherheit.

11.1 Kammer der ZiviltechnikerInnen Oberösterreich und Salzburg

Sie empfiehlt in dem vom Ausschuss Raumplanung und Städtebau Oö. erarbeiteten Positionspapier³¹, sich in Verwaltung und Politik im Formulieren der Novelle des Oö. ROG verstärkt für eine handlungsfähige, dem Gemeinwohl verpflichtete Raumordnung in Oberösterreich einzusetzen.

²⁹ <https://www.bodenlos-arbeitslos.at>

³⁰ Achleitner, „Der Zukunft Raum geben - Eckpunkte der Oö. Raumordnungsgesetzes-Novelle“, Pressekonferenz vom 08.11.2019, Linz <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/226734.htm>

³¹ Kammer der ZiviltechnikerInnen | ArchitektInnen und IngenieurInnen Oberösterreich und Salzburg“, „Positionspapier für eine handlungsfähige, dem Gemeinwohl verpflichtende Raumordnung in Oö - als Handlungsempfehlung für eine Novelle des Oö ROG“, Linz, 29.05.2019, https://www.arching-zt.at/fileadmin/user_upload/redakteure_os/A_Aktuelles/2019/2019_07_Newsletter/PosPap_Stand_2019_0527.pdf

Prioritäre Ziele sind: Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Sicherung von Siedlungsrandern, Grün- und Freiflächen, weiters Nachverdichtung, Stärkung und Belebung der Ortskerne, Sicherstellung leistbarer Bauflächen in oder nahe der Ortszentren, Aktivierung raumplanerisch empfehlenswerter Gewerbeflächen sowie die Steigerung der Handlungsfähigkeit und Effizienz der Aufsichtsbehörde (Abt. Raumplanung im Amt der Oö. Landesregierung).

11.2 Initiative FAIRPLANNING³²

In ähnlicher Weise bezieht diese Initiative Stellung. Sie fordert einen Landes-Grünzonenplan, das Ordnen der Kompetenzen, eine Entlastung der Gemeinden, ein sichtbares Fördern der Raumordnung durch Anwendung von wirksamen Instrumenten und das Beenden eines weiteren Förderns von motorisiertem Individualverkehr.

Wie bereits dargelegt, wird eine Novelle der Raumordnung alleine nicht die erhoffte Wirkung zeigen. Es ist die Kombination an Maßnahmen unterschiedlicher Gesetze und Verordnungen aus verschiedensten Fachgebieten und ein mutiges Einschlagen neuer Wege, die ein parteien- und ressortübergreifendes Handeln erfordert. Letztlich soll aber die Bevölkerung sich der Bedeutung ihres täglichen Handelns, so beispielsweise der Art und Weise ihrer Mobilität, ihres Energieverbrauchs, ihres Konsumierens, bewusst werden. In einer offensichtlich noch bei weitem nicht abgeschlossenen Vermittlungsarbeit liegt ein wesentlicher Baustein des Erfolges zugunsten einer tatsächlich nachhaltig handelnden Gesellschaft. Weder das Delegieren von Verantwortung von der Bürgerschaft hin zur Politik noch das Ausschließen der Bevölkerung aus politischen Entscheidungen werden hilfreich sein.

Die Neue Raumordnung soll eine Einladung sein, Bürgerschaft, Interessensvertretungen, Sozialpartner, Verwaltung, Politik und Expert*innen gemeinsam an einem Prozess zu beteiligen. Sie sollte keinen Anspruch erheben, jemals ein Endergebnis, einen perfekten Zustand zu erreichen, aber sehr wohl den Herausforderungen unserer Zeit vorausschauend, zumindest aber zeitnah zu begegnen, und dies als dauerhaftes Ziel formulieren.

Am 5. Februar 2020 kündigte LR Achleitner die in Begutachtung befindliche Novelle des Raumordnungsgesetzes erneut mit löblichen Zielvorgaben an.³³ Darin wurden im Kern weiterhin Strategien gegen übermäßigen Bodenverbrauch und gegen Zersiedelung angekündigt.

Der Begutachtungsentwurf wurde am 13. Februar 2020 veröffentlicht.³⁴ Die Potentiale zeitgemäßer Instrumente, ob im Gesetzestext verankert oder nicht, zeigen nur Wirkung, wenn sie verpflichtend und

³² Initiative FAIRPLANNING, Unabhängige Initiative für faire Stadt- und Raumplanung in Oberösterreich, Linz am 21.10.2019, <https://www.fairplanning.at/offener-brief>

³³ <https://www.markus-achleitner.at/wp-content/uploads/2020/02/Oö.-Raumordnungsgesetz-Novelle-geht-in-Begutachtung.pdf>

³⁴ https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/Dokumente%20VerfD/LG_Raumordnungsgesetz_novelle_2020_rs.pdf

flächendeckend zur Anwendung gebracht werden. Die gegenständliche Fassung spiegelt diesen Anspruch leider nicht wider. Zusammenfassend lässt sich dazu sagen, dass nur Verbindlichkeit, eingebettet in eine deutlich ambitioniertere Gesetzesfassung, zumindest kurz- und mittelfristig den Herausforderungen der Gegenwart gerecht werden wird.

12. STRATEGIEN FÜR FLÄCHEN SPARENDES ENTWICKELN

12.1 Leerstand und Brachflächen erheben

In der aktuellen Ankündigung von LR Achleitner zur Novelle des Oö. ROG 1994 steht eine Aktivierung raumplanerisch empfehlenswerter Gewerbeflächen im Fokus. Bei Betriebsansiedlungen sollen in Zukunft zuerst vorhandene Brachflächen genutzt werden, bevor es zu Widmungen neuer Bauflächen kommt. Gelungene Beispiele einer Aktivierung werden bereits vom Land Oö. veröffentlicht, um zum Nachahmen anzuregen.

Im vorliegenden Gesetzesentwurf der Novelle des Oö. ROG ist jedoch kein verbindliches strukturiertes Vorgehen im Umgang mit Leerstand und Brachflächen jenseits des betrieblichen Sektors herauszulesen.

BEST PRACTICE betrieblicher Leerstandskataster Business Upper Austria

Der Unterausschuss Bodenschutz im Oö. Landtag veranlasste eine Studie, die in der Folge von der Oö. Standortagentur Business Upper Austria durchgeführt und im Oktober 2019 veröffentlicht wurde. 93 % aller oberösterreichischen Gemeinden nahmen teil. 102 Flächen im Gesamtausmaß von rund 68 Hektar brachgefallener betrieblicher Flächen konnten erfasst werden.

12.2 Leerstände und Brachflächen zwischennutzen und nachnutzen

Es gibt zahlreiche Initiativen, die durch überzeugende Zwischennutzungs- oder Nachnutzungskonzepte von Immobilien eine unterschätzte ressourcenschonende Alternative zu Abriss und Neubau darstellen. Anfänglich stehen diesen Bemühungen allzu oft Widmungskonflikte im Weg. Hier fehlt eine der Dynamik unserer Gesellschaft angepasste Gesetzgebung. Eine Anpassung und Erweiterung der Widmungskategorien, der Betriebstypenverordnung und der Fördermodelle stehen an. Exemplarisch, aufgrund einer mustergültig stringenten Zentrumsbelebung, sei diese Gemeinde genannt:

BEST PRACTICE - Waidhofen an der Ybbs, Niederösterreich – Beispiel für erfolgreiche Erneuerung des Ortskerns durch Erfassung und Aktivierung des Leerstands – ANHANG A

12.3 Leerstände rückbauen und Brachflächen renaturieren

Zum jetzigen Zeitpunkt heißt das noch, dass die Kosten dafür aus öffentlichen Budgets zu tragen wären. Im Rahmen des 3. Oö. Bodenbündnis-Vernetzungstreffens am 09.10.2019 in Vorchdorf schlug

beispielsweise der Raumplaner **Reinhard Seiß** daher vor, gesetzliche Grundlagen für „Marktmechanismen“ zu schaffen, Kosten für Rückbau zukünftig vom Verursacher in Form einer **Sicherstellung** (vgl. Entsorgungsgebühr bei Kühlschränken) bereit zu stellen.

Es wäre auch anzudenken, ob in Zukunft Bodensparen auf kommunaler Ebene durch zusätzliche Mittel seitens der Länder belohnt wird und Länder durch den Bund wiederum durch Finanzausgleich belohnt werden.

Ebenso wäre an Ausgleichszahlungen der Gemeinden untereinander bzw. generell an einen **Handel mit Flächenzertifikaten** (ähnlich Handel mit CO₂-Zertifikaten) zu denken. Strukturschwächere Gemeinden in peripheren Lagen wären nicht mehr angehalten, sich entwickeln zu müssen, hätten sie die Chance, sich mit Nichtbebauen zusätzlich zu finanzieren.

Im vorliegenden Gesetzesentwurf der Novelle des Oö. ROG ist jedoch kein verbindliches strukturiertes Vorgehen im Umgang mit Rückbau und Renaturierung von Leerstand und Brachflächen herauszulesen.

12.4 Versiegelung hintanhalten, rückbauen

Steuernde Wirkung wäre laut Reinhard Seiß auch mit einer Neuversiegelungsabgabe, mit progressiven Steuern und Abgaben auf Grund, Abwässer und Abfall verbunden.

Eine Bodenwertsteuer könnte den Faktor der Bodengüte bzw. des potentiellen Ertrages beinhalten und in Relation zum Versiegelungsgrad gestaffelt eingehoben werden.

Wendet man diese der Nachhaltigkeit verpflichtenden Steuern und Abgaben nach dem Bonus-Malus-Prinzip an, mit dem Ziel, unterm Strich keine Mehrbelastung zu erzielen, findet man raschere Akzeptanz für diese steuernden Maßnahmen und verkürzt die Zeit bis zur dringend benötigten Einführung. Die so gewonnenen Mittel sollen verpflichtend einen Bodenfonds befüllen, der Bund, Ländern und vor allem Gemeinden die Möglichkeit zur aktiven Bodenpolitik gibt.

Im vorliegenden Gesetzesentwurf der Novelle des Oö. ROG ist jedoch kein verbindliches, strukturiertes Vorgehen in Einschränkung von Versiegelung und im Umgang mit Rückbau von Versiegelungsflächen herauszulesen.

12.5 Baulandmobilisierung durch Steuerungsinstrumente

In Oö. nähern sich die Flächen un bebauten Baulandes und Bauerwartungslandes anteilmäßig der bereits bebauten Fläche. Aufgrund eines offensichtlich nicht ausreichenden Gegensteuerens besteht starker Nachbesserungsbedarf in der Gesetzgebung.

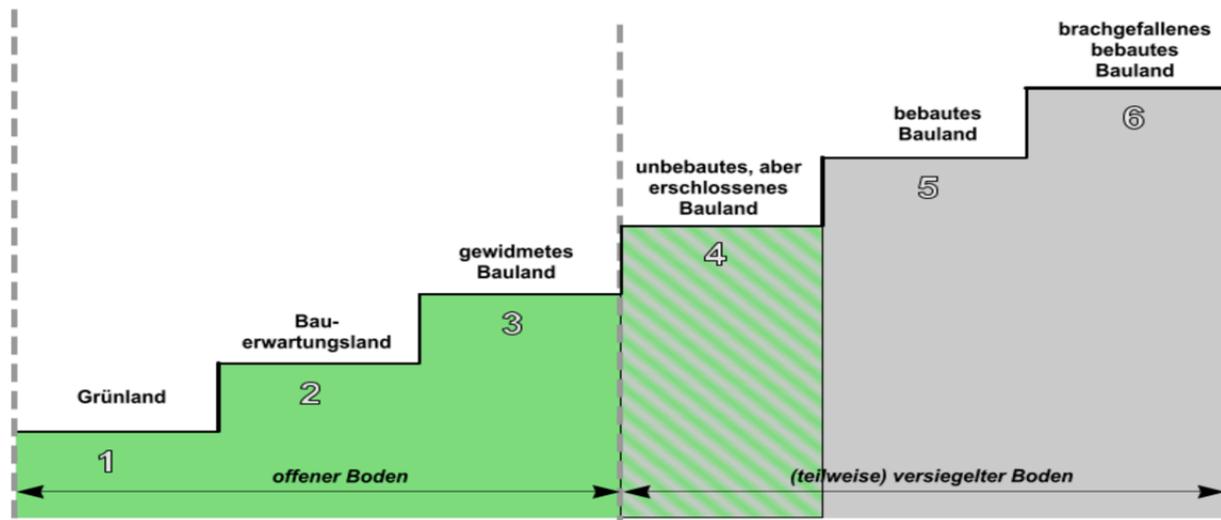


Abb. Die Baulandtreppe als Zustandsbild gelebten Umgangs mit der begrenzt verfügbaren Ressource Boden ³⁵

Das Horten gewidmeten Baulands ist besonders bitter, wenn dieses bereits erschlossen ist. Weitgehend ohne angemessenen Beitrag seitens der Grundeigentümer*innen zerrn nicht nur die Errichtungskosten von beispielsweise öffentlichen Schmutzwasserkanälen und Trinkwasserleitungen, sondern auch hohe Kosten für Betrieb und Instandhaltung am kommunalen Budget.

Die Vorarlberger **Initiative vau I hoch I drei** fordert, wie bereits dargelegt, die Einführung eines Bauzwangs: binnen drei Jahren ist zu bauen, ansonsten verfallt die Widmung.

Bestehendes Bauland, das nach 20 Jahren nicht widmungskonform genutzt wird, sollte ohne Entschädigungszahlungen zurück in Freifläche fallen. Nach drei Jahren soll eine **jährliche Infrastrukturabgabe in Höhe von 2 % des ortsüblichen Grundpreises** anfallen, wenn eine Rückwidmung nicht im Sinne der Gemeinde liegen sollte, weil sich das Grundstück beispielsweise zur Nachverdichtung eignet. Es soll ein **Bodenfonds** eingerichtet werden, um den Gemeinden Gestaltungs- und Handlungsfähigkeit zu geben.

Gerlind Weber empfiehlt ein konsequentes Modell, eine Kaskade ineinander greifender Maßnahmen – die **absteigende Baulandtreppe**, als Gebot der Stunde umzusetzen. Sie veranschaulicht die Gegenstrategie zur o.a. flächenzerrenden Baulandtreppe. Sie zeigt die Notwendigkeit in unserem politischen Handeln und zu setzenden Prioritäten im Umgang mit Boden auf.

Sie muss im Rahmen einer **Gesamtstrategie** ganz besonders in einem **ROG verankert** sein. Das ist beispielsweise, Bauland innerhalb von drei Jahren auf den absehbaren Bedarf von zehn Jahren zu reduzieren. Eine Gemeinde hat dazu raumplanungsfachlich begründete Unterlagen anzufertigen und nachvollziehbar darzulegen, mit welchen Maßnahmen sie die Baulandreduktion erreichen kann.

³⁵ Gerlind Weber, Prof.emer., Fachvortrag „Raumordnung - Lehren aus der Vergangenheit und sinnvolle Weichenstellungen“, Symposium Zukunft Wohnen, 09.11.2016, Graz

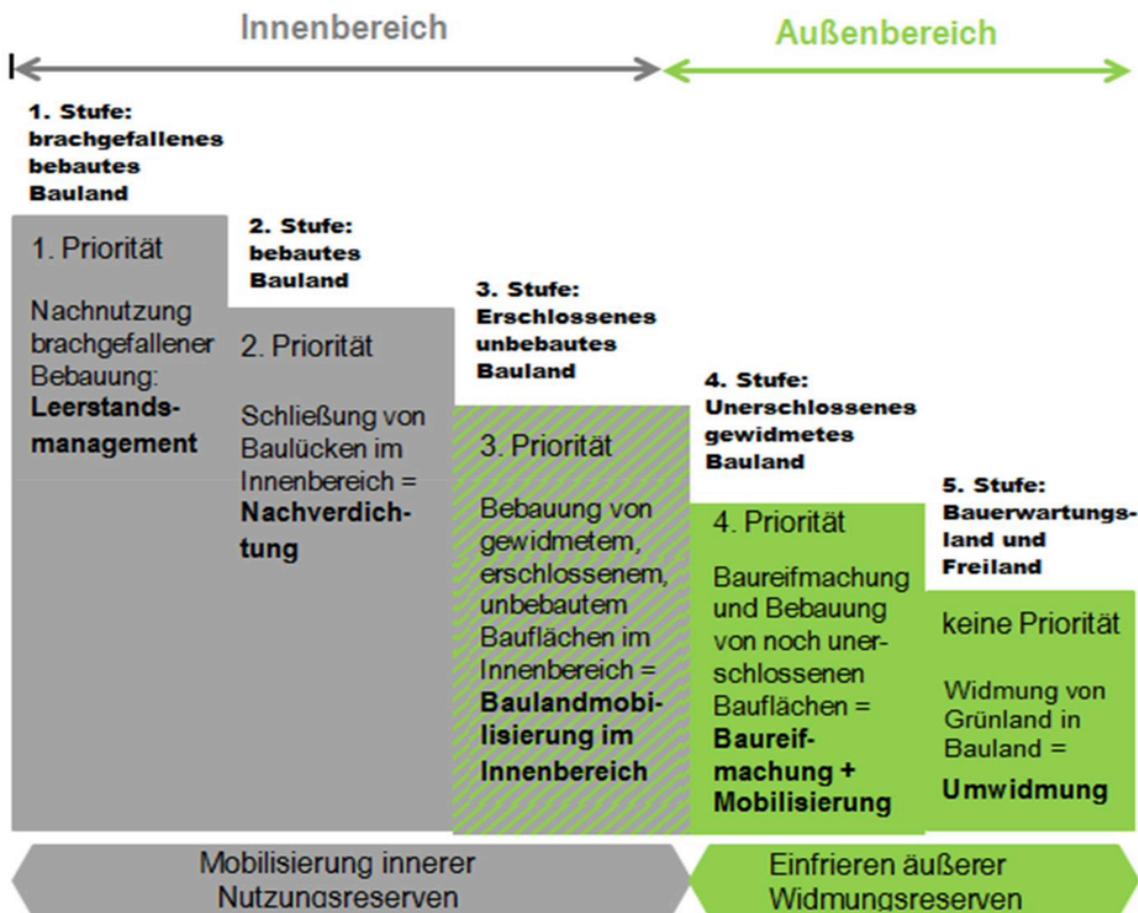


Abb. Absteigende Baulandtreppe – Darstellen eines Umdenkens im Umgang mit Boden ³⁶

Raumplanung sollte nicht als **Schenkungsinstrument**, sondern als **Lenkungsinstrument** in den Köpfen der Bevölkerung verankert sein. Dies führt zur nächsten Strategie:

12.6 Aktive Bodenpolitik insbesondere auf kommunaler Ebene

Es geht um eine Vielzahl an Möglichkeiten, Gemeinden wieder ein aktives, vorausschauendes Entwickeln und Ordnen zu ermöglichen.

Es geht um vorausschauendes Sichern von verfügbarem und zugleich leistbarem Bauland, um Tausch oder Ankauf für die Gemeinden wichtiger Immobilien mittels eines Bodenfonds. Durch Erklärungspflicht von Widmungswerber*innen im Verfahren lassen diese ihre Absichten erkennen. Es geht auch um die Verknüpfung einer Widmung mit Auflagen, die ein Horten von Bauland verhindern soll. Bauzwang und Baulandsicherungsverträge, konsequentes Rückwidmen oder nach Ablauf einer Frist das Abschöpfen angemessen hoher Infrastrukturabgaben (siehe 10.5) sollten Verbesserungen herbeiführen. Dieser Vertragsraumordnung (Einführung z.B. in VBG 2011) wird in Zukunft größerer Bedeutung beizumessen sein. Es braucht sicher auch noch verbindliche, verständliche und transparente Sanktionen.

³⁶ Gerlind Weber, Prof.emer., Fachvortrag „Raumordnung - Lehren aus der Vergangenheit und sinnvolle Weichenstellungen“, Symposium Zukunft Wohnen, 09.11.2016

BEST PRACTICE „Oö. Baulandsicherungsvertrag am Bsp. Alberndorf i.d.R.“

Der OÖ Gemeindebund hat Raumordnungsvertragsmuster zur Verfügung gestellt, zu deren Anwendung das Oö. ROG 1994 bereits anregt. So auch einen Baulandsicherungsvertrag, der im Zuge von Seminaren verstärkt in oberösterreichischen Gemeinden Verbreitung finden soll.

Der Gemeinderat von Alberndorf in der Riedmark hat im Sommer 2019 beschlossen, Umwidmungen nur mehr gegen den Abschluss eines Baulandsicherungsvertrags vorzunehmen. Weiters soll ein Punktesystem in Form einer Richtlinie für eine Grundstücksvergabe gezielt Einheimische, Zurückkehrende, Menschen mit ehrenamtlicher Tätigkeit in der Gemeinde, mit Kinderreichtum und nach weiteren Kriterien einen Zuzug im Sinne der Gemeinde bevorzugen.

Die vorliegende Novelle des Oö. ROG 1994 empfiehlt weiterhin Maßnahmen der Baulandmobilisierung. Diese habe Vorrang vor Neuwidmung. Gemeinden sollen allerdings weiterhin nur unverbindlich bzw. flexibel besagte Instrumente nutzen, um privatrechtlich mit Grundeigentümer*innen angemessene Infrastrukturkostenbeiträge zu vereinbaren und die Erhaltungsbeiträge zur Mobilisierung von gewidmetem aber unbebautem Bauland wirksam zu erhöhen.

So werden beispielsweise in der Novelle konkret Bauzwang und Baulandsicherungsverträge empfohlen, sowie Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, im Umwidmungsfall maximal die Hälfte des Grundstücks zum maximal halben ortsüblichen Verkehrswert zu erwerben. Die Praxis zeigt, **es fehlt im Regelfall am Wissen um Instrumente und deren Anwendung**, am politischen Willen, an essentiellen finanziellen Mitteln und am Verständnis in der Bevölkerung, dass so eine gesetzliche Empfehlung ernstgenommen und umgesetzt wird. Das ROG muss **daher klare, verbindliche Regeln** beinhalten. Der Vorschlag in der Novelle „maximal halbe Fläche, zum maximal halben Preis“ sollte nicht optional, sondern verpflichtend, steuerrechtlich fair und für die Gemeinde leistbar sein.

Zeitgemäß sollte formuliert werden: „Im Umwidmungsfall fallen automatisch 1/3 der umzuwidmenden Fläche der Gemeinde zu – verbindlich, ohne monetäre Gegenleistung und unanfechtbar“.

Es sollte den Kommunen jedoch freigestellt werden, z.B. im Zuge eines Bürger*innen-Beteiligungsverfahrens einen breiten Konsens herbeizuführen, den Wert im Konsens auch nach oben zu setzen, wie beispielsweise auf maximal 2/3 der umzuwidmenden Fläche – siehe Best Practice Weyarn. Diese Flächen dienen im Sinne aktiver Bodenpolitik dann beispielsweise zum Flächentausch mit strategisch wichtigen Flächen im Ortskern zwecks Nachverdichtung.

BEST PRACTICE - Weyarn, Bayern, D – Beispiel für Innovation durch Bürger*innenbeteiligung und aktive kommunale Bodenpolitik – Bauen im Erbbaurecht“ – siehe ANHANG B

BEST PRACTICE – Krumbach, Vorarlberg – Beispiel für aktive kommunale Bodenpolitik – siehe ANHANG C

12.7 Siedlungsgrenzen definieren

Als eine der wesentlichsten Aufgaben seit Anbeginn der Raumordnung gilt das Trennen der Siedlungsräume von den Nicht-Siedlungsräumen. Seit der Kompetenzfeststellungserkenntnis des Verfassungsgerichtshofes 1954 hat die Zersiedelung unseres Kulturraumes ein Ausmaß erreicht, der es vielerorts nahezu unmöglich macht, eine klare Siedlungsgrenze zu definieren. Diese bildet jedoch die Grundlage einer verbindlichen Festlegung von Maßnahmen der Innenentwicklung und jener der Außenentwicklung. 66 Jahre später bedarf es einer nationalen Strategie, damit umzugehen.

Es gibt zahlreiche Gemeinden in Österreich, die sich seit längerer Zeit in überzeugender Weise diesem komplexen Thema widmen. Exemplarisch sei folgende Gemeinde genannt:

BEST PRACTICE – Zwischenwasser, Vorarlberg – Beispiel für klare Festlegung von Siedlungsgrenzen im Räumlichen Entwicklungskonzept – siehe ANHANG D

12.8 Fördern flächensparender Orts- / Siedlungsentwicklung

Dies ist ebenso ein Betätigungsfeld, das für ein zügiges Gelingen von von der Politik angekündigten Zielen – wie leistbares Wohnen – Veränderungen auf mehreren Ebenen verlangt. Die Querschnittsmaterie Raumplanung bzw. Baukultur stößt mit alternativen oder innovativen Modellen schnell an die Grenzen des förderbaren oder überhaupt genehmigungsfähigen Bauens. Einige Gesetze seien hier angeführt, die nur im akkordierten Wechselspiel zu leistbarem Wohnen beitragen werden.

BEST PRACTICE – Ottensheim, Oberösterreich – Beispiel für erfolgreiche Innenentwicklung – siehe ANHANG E

12.8.1 Oö. Bauordnung (Oö. BauO) 1994

Sie hat das Potential, beispielsweise unter § 6, Größe und Gestalt von Bauplätzen, für alternative Siedlungsmodelle die Unterschreitung der definierten Mindestgröße von Bauplätzen zu ermöglichen. Auf einem Bauplatz mit 500 m² Mindestgröße lässt sich nicht nur ein Einfamilienhaus bauen. Auf dieser Fläche könnten auch mehr als drei Atrienhäuser Platz finden, die über hohe räumliche Qualitäten trotz kleinerer Gärten verfügen können. Es geht hierbei nicht darum, neben Sternchenhäusern die Errichtung weiterer Gebäude zu ermöglichen, indem generell die Bauplatzgröße minimiert wird. Dieser Missbrauch kann in der Textierung eines Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Neue Ansätze bei Abstandsvorschriften und beim Ermöglichen besonderer Bauweisen könnten in Modellprojekten überprüft werden.

12.8.2 Durchführungsvorschriften zum Oö. Bautechnikgesetz 2013 (Oö. Bautechnikverordnung 2013 – Oö. BauTV 2013)

Es gab bereits erste Ansätze, auch in diesen Durchführungsbestimmungen Flächen und Kosten senkende Maßnahmen zu ermöglichen. Beispielsweise kann die Baubehörde seit 2017 unter § 17 Ausnahmen von der Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen im Einzelfall vorsehen, wenn Benutzer*innen des Gebäudes geeignete öffentliche Verkehrsmittel zur Verfügung stehen. Das könnte noch weitaus mutiger formuliert werden, indem beispielsweise ab Bauplatzgrößen von 1.000 m² verpflichtend **Mobilitätskonzepte im Behördenverfahren** mit einzureichen sind. Es gibt überzeugende, mustergültige Mobilitätskonzepte, die **autofreies** oder **autoarmes Wohnen** ermöglichen. Dieser Ansatz löst eine Kette an Kosteneinsparungen aus, die sich Oberösterreich nicht entgehen lassen sollte. Wer um Ernsthaftigkeit im Bereich **leistbaren Wohnens** bemüht ist, wird sich mit verpflichtend zu erstellenden Mobilitätskonzepten auseinandersetzen müssen.

BEST PRACTICE autoarme bzw. autofreie Überbauung Sihlbogen in Zürich-Leimbach (CH):

Dieses Projekt der Baugenossenschaft Zurlinden, die sich der Umsetzung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft ³⁷ verschrieben hat, befindet sich direkt am S-Bahnhof Zürich-Leimbach, einem südlichen Stadtteil am Westufer des Zürichsees. Auf dem 21.000 m² großen Areal sind insgesamt drei Bauten mit durchmischter Nutzung und großzügigen Freiflächen situiert.

Das Areal A wurde 2015 als Wohn- und Gewerbebau errichtet. Für Läden und Dienstleister wurden Parkplätze am Außengelände und in einer Tiefgarage vorgesehen. Die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft wurden über das ganze Areal gerechnet und erreicht. Für 82 Wohneinheiten und 10 Gewerbeeinheiten (inkl. Supermarkt) wurden 71 Tiefgaragenstellplätze errichtet.

Das Areal B wurde 2013 als gänzlich autofreies Wohnprojekt fertiggestellt. Es umfasst 140 Wohnungen. Die Nähe zum ÖV und ein Mobility-Standort fördern die individuelle Mobilität. Im Mietpreis inbegriffen ist zudem ein ÖV-Jahresticket.

BEST PRACTICE – Lauterach, Vorarlberg – Beispiel für Priorität von Freiraumqualitäten statt Parkplätzen im Wohnbau – siehe ANLAGE F

Betrachtet man die Oö. BauTV 2013 verschränkt mit dem Begutachtungsentwurf der Novelle des Oö. ROG 1994, ist das medial angekündigte Hauptthema einer „flächensparenden Siedlungsentwicklung“ im Begutachtungsentwurf lediglich ansatzweise bei den Geschäftsgebieten zu erkennen, indem (ebenerdig) zulässige PKW-Stellplätze im „Freien“ beschränkt werden sollen. Allerdings soll diese Regelung nur für neu gewidmete Geschäftsgebiete gelten. Nachdem in Oberösterreich im Handel eine Voll-/Überversorgung vorliegt, wird diese Regelung aufgrund des gewidmeten Bestandes aber kaum relevant werden. Sollten diese Stellplätze zusätzlich überdacht werden, würden sie außerdem paradoxer Weise nicht mehr als Stellplätze im Freien hinzugezählt werden.

12.8.3 Oö. Wohnbauförderungsgesetz (Oö. WFG) 1993

Die Auslegung dieses Gesetzes setzt potentiellen Projekten jenseits gängiger, zumindest dreigeschossiger förderbarer Geschoßwohnbauten unnötige Grenzen.

³⁷ <https://www.wirleben2000watt.com/wir-leben-2000-watt>

Zeitgemäße flächensparende alternative Wohnmodelle bzw. Wohnformen sollten im Zuge einer gesetzlichen Überarbeitung nicht nur ermöglicht werden, sondern einen Innovationsschub erfahren. Das Fördern verdichteter Bauformen mit Mischnutzung muss ein Schwerpunkt in den einschlägigen Anstrengungen eingeräumt werden – in der Raumordnung, in den Baugesetzen, in der Wohnbauförderung.

Achtung, die Definition „Verdichtete Flachbauweise“ wie im Oö. BauTG 2013 unter § 2 (29.) als „mehrere Gebäude oder durch brandabschnitts-bildende Wände getrennte Gebäudeeinheiten mit jeweils höchstens drei Wohnungen auf einem Bauplatz, auch wenn sie auf diesem nach Art der gekuppelten, geschlossenen oder Gruppenbauweise vorgesehen sind“ ist hier ausdrücklich nicht gemeint!

Es geht um eine Vielzahl qualitativ hochwertiger Möglichkeiten, flächensparend und angemessen dicht Bauten unterschiedlicher lebendiger Nutzung den Vorzug zu geben. Es geht um Nachverdichtung, somit auch Maßnahmen am und um den Gebäudebestand, um Nachnutzung, zum Teil um Umnutzung älterer Strukturen. Es gilt, neue Widmungskategorien zu schaffen und diese an die Bedürfnisse der Menschen nach lebendigen Mischnutzungen anzupassen.

An einer **Staffelung der Wohnbauförderung in Abhängigkeit zu Bebauungsdichte und Versiegelungsgrad** sollte dringlich gearbeitet und diese rasch umgesetzt werden. Eine klare Botschaft wäre, aus Klimaschutzgründen und aus Gründen der Schonung kommunaler Budgets in Zukunft Bauten mit einer Bebauungsdichte unter einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4 nicht mehr zu fördern. Um Hochhäuser, deren Notwendigkeit, baukulturelle Bedeutung, Gemeinwohltauglichkeit und Eigenlogik bislang an keinem einzigen Standort in Oberösterreich nachgewiesen werden konnte, nicht zu forcieren, sollte das Fördermodell bei sehr hohen Dichten und ab sechs Geschossen wieder stark abflachen und zum Erliegen kommen.

Es steht auch an, die förderbare Nutzfläche an die Haushaltsgröße anzupassen. Ein aus öffentlichen Mitteln gefördertes Objekt sollte nur bis zu einer festzulegenden maximalen Nutzfläche gefördert werden. Der aktuell hohen durchschnittlichen Wohnnutzfläche von 44 m² pro Person sollte gegengesteuert werden. Leerstand sollte sich nicht lohnen und einer abgabenseitigen Lenkung unterzogen werden.

12.8.4 Eindämmen des Flächenverbrauchs durch Gewerbeflächen

Nachverdichtung muss aus ökonomischen und ökologischen Gründen auch in Betriebsbaugebieten stattfinden. Es gilt gerade auch im ländlichen Gefüge mehr Bedacht auf die Standortwahl zu treffen. Kompaktere Bebauungsformen, beispielsweise durch verpflichtend geschlossene Verbauung, durch Verordnung von Mindestdichten und Maximaldichten, durch eine ergänzende Widmungskategorie „eingeschränktes Betriebsbaugebiet“ mit dem Ziel, emissionsfreie oder -arme Mischnutzungen und Kleinbetriebe in Siedlungsgebieten zu erhalten oder sogar deren Niederlassung zu fördern, sollen

angestrebt werden. Die Betriebstypenverordnung wäre entsprechend anzupassen. Einschlägige Verordnungen sollten zu einem sparsamen Umgang mit Versiegelung von Oberflächen führen.

12.8.5 Eindämmen des Flächenverbrauchs durch Geschäftsbauten

In der zur Begutachtung vorliegenden Novelle des Oö. ROG 1994 sollen unter §23 (3) Geschäftsbauten zukünftig mehrgeschossig – soweit ortsverträglich – errichtet werden. Es sollen auch andere Nutzungen wie Wohnungen und Büros darin ermöglicht werden. Das ist ein guter Ansatz. Denn in der Vorankündigung war vom überfälligen „Ausbau der Nahversorgungs-Förderung, Einkaufen im Ortszentrum anstelle von Supermärkten am Kreisverkehr, vorrangig Entwicklungen im Ortskern, Nachnutzung von Leerständen und erst in allerletzter Konsequenz Neuwidmungen“ gesprochen worden. Namhafte Handelsketten haben zuletzt weitere Widmungsansuchen zurückgezogen, weil der Verdrängungswettbewerb eine wirtschaftlich gefährliche Überversorgung bewirkt hat.

Man fragt sich, wie lange Konsumenten noch bereit sind, die hohen Kosten dieser Entwicklung zu tragen. Einerseits sind das überteuerte Produkte. So argumentierte der Geschäftsführer einer größeren Drogeriehandelskette, konfrontiert mit offensichtlichen Preisunterschieden in Bayern und Oberösterreich im zweistelligen Prozentbereich, „dass der österreichische Kunde ja ein engmaschigeres Filialnetz schätze, das natürlich das Warenangebot verteuere.“ So kann man Verdrängungswettbewerb auch schönreden und die Verantwortung dafür den Konsumenten aufschwätzen.

Andererseits zahlen die Konsumenten auch den ungleich höheren Preis eines Verlustes an familiär geführten Handels- und Gewerbebetrieben im Ortskern in allen Nuancen regionaler Wertschöpfungsverluste. Durch Einkaufszentren, Fachmärkte und Fachmarktzentren verlagern sich Arbeitsplätze nachweislich weder nachhaltig noch in ähnlicher Zahl von den Ortszentren in die peripheren Lagen. Man beachte auch deren Kurzlebigkeit anhand sichtbar hoher Leerstandsdaten und induzierter Brachflächen landesweit. Wer hat besonders in den vergangenen drei Jahrzehnten diesen großflächig agierenden Gewerbebetrieben die Zerstörung der Klein- und Mittelbetriebe ermöglicht?

Die Geringschätzung der Ressource Boden zeigt sich auch im hohen Flächenverbrauch dieser Märkte. Wesentliche Potentiale in der Minimierung von Bodenverbrauch lägen neben der Verhinderung dieser kurzlebigen Geschäftsbauten im Unterbinden übergroßer Parkplatzanlagen. Dies gelänge mittels Einschränkung freier ebenerdiger Stellplätze auf das tatsächlich lt. Oö. BauTV 2013 vorgeschriebene ohnehin hohe Niveau, besser mittels nachträglich verpflichtend durchzuführenden Rückbaus überschüssiger Versiegelungsflächen; oder zukunftssträchtiger durch ein Verbot der Errichtung gewerblicher Stellplätze im Freien. Ein Hebel wäre das Einfordern und Fördern versickerungsfähiger Oberflächen.

In der zu begutachtenden ROG Novelle unter §24 (1) lassen sich flächenschonende Ansätze beim ruhenden Verkehr (bei den Stellplätzen) bei Geschäftsbauten herauslesen. Allerdings sollte sichergestellt werden, dass auch überdachte Flächen in einer neuen Regelung als „ebenerdige

Freiflächen“ gelten. Ambitionierter wäre allerdings ein Ansatz wie in Tirol, wo Stellplätze wie oben dargestellt entweder unterirdisch oder oberirdisch am Gebäude und nicht ebenerdig im Freien angeordnet werden dürfen.

Bei der Standortwahl wäre prioritär verpflichtend eine Zentrums- oder zentrumsnahe Lage von Nahversorgern und Handelsflächen allgemein anzustreben.

BEST PRACTICE Biberach an der Riß / Baden-Württemberg / Deutschland – verpflichtend im Zentrum umzusetzendes Einzelhandelskonzept³⁸

Die etwa 33.000 Einwohner*innen starke Kreisstadt in Baden-Württemberg, Deutschland, begann bereits in den 1970er Jahren mit der Entwicklung von Gebietstypenplänen sowie Wohn- und Einzelhandelskonzepten. Ziel war, beispielsweise bei kleineren und mittleren Handelsbetrieben Standorte primär im Stadtkern zu erhalten oder bei Neugründungen und Erweiterungen diese bereits bei der Suche nach einer innerstädtischen Niederlassung zu unterstützen. Um eine qualitativ hochwertige Umsetzung auch im denkmalgeschützten Ensemble zu ermöglichen, wurden im Sinne einer Funktionsstärkung und Belebung der Innenstadt zuweilen auch die Belange des Denkmalschutzes vom Podium der 100% Erfüllung von Auflagen gestoßen. Stattdessen schlug die Stadt unter Führung des Baudezernates den Weg des fachlichen Dialoges mit Unterstützung eines unabhängigen Gestaltungsbeirates ein, der im Ergebnis auch aus Sicht des Denkmalschutzes von beispielgebender Umsetzungsqualität zeugt.

Eine lebendige Altstadt, wie sie in Biberach an der Riß zu erleben ist, ergibt sich nicht von selbst. Es braucht den politischen Willen und Rahmen, die fachlich gut ausgebildeten Mitarbeiter*innen der Verwaltung und die Beratung durch externe, unabhängige, nicht weisungsgebundene Expert*innen unterschiedlicher Fachgebiete. Der Blick von außen, die Empfehlungen dieser Gestaltungsbeiräte, sind so wertvoll, weil sie sich auch unabhängiger (beispielsweise von singulären wirtschaftlichen Interessen) und fokussierter auf das Wesen der Aufgabe konzentrieren und durch Versachlichung und Objektivierung den Druck von Politik und Verwaltung nehmen können.

Biberach an der Riß geht in der Stadtentwicklung seit Jahrzehnten unkonventionelle, den Veränderungen geschuldete neue Wege. Immer wieder tragen dabei bereits in der Anfangsphase Städtebau- und Architektur-Wettbewerbe wesentlich zum Gelingen bei. Die Ergebnisse sind beispielgebend und in zahlreichen Publikationen dokumentiert.

12.8.6 Mobilitätskonzepte, Mobilitätsmanagement – die Neue Mobilität

Kompakte Siedlungsstrukturen ermöglichen es, leistungsfähige Mobilitätsangebote zu entwickeln, die genutzt werden und für Nutzer*innen wie auch für Mobilitätsdienstleister finanzierbar sind.

Lose Ansiedlungen mit mangelhafter Dichte und Struktur sind landauf landab in Oberösterreich augenfällig und stellen nicht nur Mobilitätsdienstleister vor scheinbar unlösbare Aufgaben. Dennoch schreitet die Zersiedelung voran, da es allzu oft bereits auf kommunaler Ebene an Ernsthaftigkeit in der

³⁸<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ministerien/BMVB/Sonderveroeffentlichungen/2013/BaukulturLaendlicheRaume.html?nn=396400>, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVB), Berlin, 2013

Umsetzung der Raumordnungsziele mangelt. Auch auf dem Gebiet der Mobilität führt uns die Zersiedelung in eine unsichere Zukunft mit schwach ausgeprägter Resilienz. Nach wie vor leben wir in der Annahme, Wohnungen oder Einfamilienhäuser mit zwei bis drei Stellplätzen zur Verfügung stellen zu dürfen.

Der einzig vernünftige Ansatz sollte lauten, dass Widmungswerber bzw. Bauwerber nachweisen, wieso sie mit oder ohne Mobilitätskonzept Förderungen zu beantragen berechtigt sein könnten, und wieso sie wie viele Stellplätze auf Eigengrund errichten wollen.

Wie oben dargelegt wuchs der motorisierte Kraftfahrzeugbestand laut Statistik Oö. in der Langzeitbetrachtung um monatlich durchschnittlich etwa 1.400 Fahrzeuge samt proportional anteilig versiegelter Straßen und Stellplätze an. Die „passende“ Infrastruktur wurde flächendeckend auch in entlegenste Standorte ausgebaut.

Laut Beschluss der Europäischen Union sind jedoch bis zum Jahr 2050 die klimaschädlichen Treibhausgas-Emissionen des Verkehrs um 60 Prozent gegenüber dem Jahr 1990 zu verringern. Es geht darum, umgerechnet auf Daten jüngerer Zeit in Oö. bezogen, die Treibhausgas-Emissionen des Verkehrs um rund 75% gegenüber den Werten von 2015 innerhalb der nächsten 25 Jahre zu verringern.

Geringfügige Anpassungen und ein bedächtiges Angleichen in Form von Überarbeitungen und Novellen einschlägiger Gesetze, Verordnungen und Regelwerke werden im besten Fall – aufgrund verbesserter Technologien und oder auftretender Sonderereignisse, wie ein vorübergehend Covid19-verursachter deutlich geringerer CO²-Ausstoß, – geringfügige Verbesserungen auf dem Weg zur Zielerreichung hervorbringen. Bei hohen Wachstumsraten, wie sie beispielsweise im Bereich der ressourcenzerrenden individuellen Mobilität zu verzeichnen sind, wird sich mit schonenden Anpassungsmaßnahmen mit großer Wahrscheinlichkeit das Ruder Richtung Generationengerechtigkeit nicht herumreißen lassen. Nun, da öffentliche Mittel Covid-19-bedingt noch effektiver und effizienter einzusetzen sein werden, gewinnt der Blick auf das Ganze an Bedeutung und sollte zu mehr Klarheit in den Zielvorgaben und Umsetzungsstrategien führen.

Es gibt Regionen in der Europäischen Union, die den Ball geschickt aufgenommen haben, wissend, dass ihre Zukunft als attraktiver Standort für gutes Leben und innovatives Wirtschaften – Stichwort Kampf um die besten Köpfe – gerade auch auf dem Gebiet der Mobilität auf dem Prüfstand steht. In ländlichen, peripheren Lagen haben sich die Vorteile des motorisierten Individualverkehrs, wie beispielsweise der Unabhängigkeit durch eine hohe Verfügbarkeit eines oder mehrerer Kraftfahrzeuge pro Haushalt oder Betrieb, in eine im großen Bild stark die Zukunftstauglichkeit einschränkende Abhängigkeit von diesen Fahrzeugen und den entsprechenden Infrastrukturen gewandelt. Diese von ÖV „entleerten“ Regionen stehen folglich staugeplagten Zentralräumen gegenüber.

BEST PRACTICE „Mobilität neu Denken“ – Der Verein VCÖ – Mobilität mit Zukunft, auch bekannt als Verkehrsclub Österreich (VCÖ) ³⁹

Er ist ein auf zukunftsgerichtete Mobilität und Transport spezialisierter gemeinwohlorientierter Verein mit Sitz in Wien. Ziel des VCÖ ist die Entwicklung und Umsetzung ökologisch verträglicher, ökonomisch effizienter und sozial gerechter Verkehrssysteme durch entsprechende Analysearbeit, fachliche Expertise, Austausch mit europäischen Initiativen und Organisationen und Beratung öffentlicher und privater Mobilitätsprojekte. Er ist – wie auch einige der Neuen Mobilität verpflichteten Mobilitäts-Expert*innen – idealer Partner in der überfälligen Neugestaltung entsprechender Gesetzesmaterie und deren konsequenter Umsetzung.

Wie in vielen Bereichen öffentlichen Lebens beglückt uns der Segen technologischer Innovationen in einer gemeinwohlorientierten Ausprägung erfahrungsgemäß nicht durch die Industrie bzw. die Märkte. Auch auf dem Fachgebiet der Mobilität müssen aus einem öffentlichen fachlichen Diskurs hervorzugehende Regulative in sozial gerechte, dem Gemeinwohl dienende und verbindlich umzusetzende Maßnahmenbündel als Querschnittsmaterie aufgesetzt werden.

Es gilt bereits jetzt, intensiv und vorausschauend öffentliche Angebote im Bereich autonomer Mobilität zu erarbeiten und mehrere Gesetzesmaterien im Einklang miteinander entsprechend zu gestalten. In Oberösterreich stehen die Chancen gerade noch gut, autonome Angebote ehestmöglich und prioritär in peripheren Lagen zu entwickeln.

Eine gute und direkte Durchwegung von Gemeinden mittels hochwertiger Geh- und Radwege in Form eines interkommunalen Netzes zu spinnen und ÖV-Haltestellen zeitgemäß kundenfreundlich, wetterfest und attraktiv zu gestalten, sind beispielsweise immer noch gültige und bislang weitgehend unerreichte Ziele. Das bleibt aber Standardprogramm! Darüber wurde besonders in den vergangenen zwei Jahrzehnten viel Gutes geschrieben und empfohlen.

Die Herausforderungen sind aber mittlerweile vielschichtiger, anspruchsvoller und komplexer geworden. Ewig alte Scharmützel wie „Straße gegen Schiene“ werden beängstigend unprofessionell und eindimensional geführt. Wo beschäftigt sich die Gesetzgebung mit Kriterien der Mobilität der Zukunft?

„Mikro-ÖVs“ – Bedarfsmobilitätsangebote auf kommunaler und regionaler Ebene

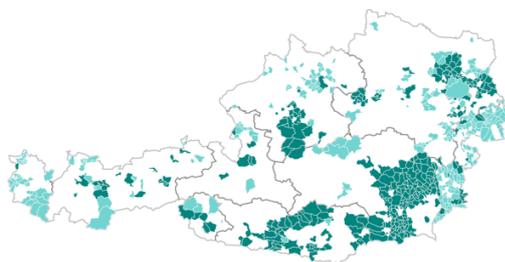


Abb. Darstellung von aktuell 258 aktiven Systemen im Bedarfsverkehr in Österreich im Jahr 2020. Aktuell bieten knapp 700 Gemeinden lokale und regionale Bedarfsmobilität an.⁴⁰

³⁹ <https://www.vcoe.at>

„Lernende“ Standorte beschäftigen sich experimentell bereits seit Jahren mit Lösungen, die sich oft erst in der Umsetzung im zweiten oder dritten Anlauf als praktikabel erweisen, oder aber anders gedacht und kombiniert werden müssen. Sie stehen im Gegensatz zu einer Masse an Kommunen und Regionen, die sich vorrangig als Endkunden bereits entwickelter Technologien verstehen – zu den Preisen, die Industrien weltweit dem Markt vorgeben – und Eigenentwicklungen scheuen.

Für Lösungen im Bereich von „Mikro-ÖVs“ seien stellvertretend zwei Projekte genannt:

BEST PRACTICE das Pilotprojekt Postbus Shuttle ⁴¹

Es wird in Kärnten mit Fokus auf Tourismus und in Vorarlberg mit Fokus Bevölkerung getestet. Es ist ein On-Demand-Angebot der ÖBB-Postbus GmbH. Eingebettet in den bestehenden öffentlichen Verkehr wird per App oder Call-Center ein konkreter Mobilitätsbedarf gebucht. Diese bedarfsorientierte Form der Mobilität hat insbesondere in ländlichen, peripheren Lagen eine Chance, den Individualverkehr einzudämmen.

Mit dem Projekt „Sanfte Mobilität Werfenweng“ ⁴² hat diese Salzburger Gemeinde bereits vor Jahren ein außergewöhnliches Modell entwickelt und umgesetzt. Vom E-Bike bis zum E-Auto, vom Shuttledienst zwischen schienengebundenen ÖV und der Gemeinde bis hin zu geführten Wanderungen werden gezielte Mobilitätspakete von Schüler*innen, Pendler*innen, Bevölkerung und Tourist*innen genutzt.

Basis eines Erfolgs solcher Projekte bleibt eine oben dargelegte konzentrierte, raumordnende Kompaktheit der Siedlungs- und betrieblichen Gebiete und der entschlossene politische Wille, auf allen Ebenen des wirtschaftlichen Lebens klimagerecht zu planen und umzusetzen.

BEST PRACTICE „MaaS „Mobility as a Service“ – Konzept für Österreich ⁴³

„MaaS made in Austria“ (MaaS miA) ist ein Konzept, das Mobilitätssystem serviceorientierter und inklusiver zu gestalten. Es beinhaltet eine Analyse gegenwärtiger Mobilitätsangebote und Handlungsempfehlungen für eine kundenorientierte, durchgängige Umsetzung zukünftiger intermodaler Reiseinformationen inklusive Buchung, Reservierung, Bezahlung und Nutzung.

Als man das Mühlviertel mit der Eisenbahn erschloss, erwirkte das Gewerbe der Fuhrwerker erfolgreich eine Trassenführung samt Bahnhöfen in möglichst hoher Entfernung zu vielen Ortszentren, um ihr Gewerbe zu fördern und zu schützen. Die Fuhrwerker gibt es schon lange nicht mehr. Aber ein Kurzstrecken-Lastenverkehr zwischen Bahnhof bzw. Ladestation und Ortszentrum findet regional auch kaum mehr statt. Die Güter rollen zu einem überwältigenden Teil auf weiten Strecken in LKWs ohne Umwege vom Lager der globalen Produktionsstätten und Umschlagplätzen unmittelbar bis zu den Empfänger*innen. Die schienengebundene Erschließung des Mühlviertels ist ein Beispiel, wie

⁴⁰ <https://www.mobil-am-land.at/content/Bedarfsverkehre>

⁴¹ <https://www.postbus.at/de/das-unternehmen/innovationen/mikro-oev>

⁴² <https://www.werfenweng.eu/SAMO/>

⁴³ <https://www.austriatech.at/de/maas-made-in-austria/>

Kund*innen und Mobilitätsdienstleister bis heute unter den grundsätzlichen Fehlentscheidungen der Vergangenheit leiden.

Viele Handlungen der Gegenwart werden weiterhin gerne mit gegenwärtigen wirtschaftlichen Bedürfnissen gewisser Interessensgruppen und Branchen begründet. Das ist eine den Anforderungen nach Gemeinwohlorientierung nicht entsprechende Handhabe. Es ist Ausdruck einer Vergangenheitsbezogenheit, die sich allerdings im politischen Alltag der Gegenwart manifestiert.

13. STRATEGIEN FÜR SICHERSTELLUNG LEISTBAREN WOHNENS

13.1 Neue Widmungskategorie „Sozialer Wohnbau“?

Im Begutachtungsentwurf zur Novelle des Oö. ROG 1994 sollen lt. §22 Abs.1a in diesem Widmungsbereich vorrangig geförderte, mindestens dreigeschossige Wohnbauten und Gebäude in verdichteter Flachbauweise (gemäß §2 Z29 Oö. BauTG 2013) von vergünstigten Bodenpreisen profitieren. Damit sind allerdings noch keine zeitgemäßen Qualitätskriterien definiert.

Ein großes Spektrum angesagter Wohnformen, für die es auch in Österreich seit mehr als fünf Jahrzehnten gute Beispiele gibt, erfahren in Oberösterreich unverständlicherweise seit einigen Jahren ⁴⁴ nicht mehr die Unterstützung, die angemessen wäre. Wohnbauten mit **Mischnutzung**, **flächensparender Baulandanspruchnahme**, mit überzeugenden **Mobilitätskonzepten** und mit geringem **Boden-Versiegelungsgrad** zeigen **zeitgemäße** und für ein Ableitung von anzustrebenden Zielen **geeignete Kriterien zukunftsfähiger Fördermodelle** auf.

Sie sollten zukünftig in Form von **Modellprojekten** ebenso wie eine umfassendere **Grundlagenforschung** mit angemessen langer Laufzeit wesentliche Bestandteile in der Förderlandschaft darstellen.

Entscheidender **Förderfaktor** muss in Zukunft der **Standort** (innerhalb oder außerhalb einer Siedlungsgrenze) einer Baumaßnahme sein. Das zukunftsfähige Potential liegt wohl eher bei einem „**Nachhaltigen Wohnbau**“ mit **Fokus auf den Lebenszyklus** eines Gebäudes, als bei einem Gebäude mit Mindestausstattung, das gegenwärtig noch den Verbrauch ressourcenzerrender Materialien globaler anstatt regionaler Märkte fördert.

BEST PRACTICE – Ybbsitz, Niederösterreich – Zwischenwasser, Vorarlberg, Fließ, Tirol – Beispiele für Fördern verdichteter Wohnformen – siehe ANHANG G

⁴⁴ https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/Formulare%20Bauen%20und%20Wohnen/Wege_zur_Wirtschaftlichkeit_2019.pdf

13.2 Aktivieren von Leerstand, sowie Vermeiden von Zweitwohnsitzen und Untervermietung von geförderten Wohnungen an Internetplattformen

Im Begutachtungsentwurf zur Novelle des Oö. ROG 1994 würde lt. §22 Abs.1 wieder zu einer generellen Zulässigkeit von Zweitwohnungen auf sämtliche als Wohngebiet gewidmeten Flächen führen. Dies widerspricht dem derzeitigen Ansinnen in allen anderen Bundesländern, wonach Zweitwohnungen systematisch eingeschränkt werden, da sie aufgrund ihrer schwachen Nutzung ebenso wie Leerstände massiv an kommunalen Budgets zerrren. Weiteres soll in der Novelle die Privatzimmervermietung im Ausmaß bis zu zehn Betten als häusliche Nebenbeschäftigung im Bauland möglich sein.

Die angedachte Liberalisierung im Zusammenhang mit Betriebswohnungen in den Abs.6 und 8 des Begutachtungsentwurfs ist kontraproduktiv, da eine Aufweichung zwischen den Widmungskategorien Betriebsbaugelände und Wohngebiet nicht sinnvoll erscheint. „Altlasten“ sollten auf andere Weise einer Lösung zugeführt werden.

13.3 Ausweisung prioritärer Siedlungskernzonen im ÖEK neu

Im Zuge der Neuerstellung eines ÖEK sollte die Möglichkeit geschaffen werden, Siedlungskernzonen zu definieren, um außerhalb dieser Zonen unbebautes Bauland mit einem Ablaufdatum zu versehen und ein entschädigungsfreies, automatisiertes Rückwidmen nach zehn (bis max. 20) Jahren auszulösen.

13.4 Fördern von Alternativen zum Einfamilienhaus

Es geht um das Fördern Gemeinschaft fördernder Wohnprojekte, die für selbstbestimmtes Wohnen und Arbeiten und andere Nutzungen an einem Ort stehen. Es geht dabei besonders um ein notwendiges Flächenmanagement, um Berücksichtigung von Versiegelungsmaßnahmen, um klare Bebauungs- und Nichtbebauungsziele, um ein Ende des Förderns von Bebauungen geringer Dichte.

13.5 Fördern zukunftsfähiger Mobilität

Es geht um zukunftsfähige Mobilitätskonzepte, die beispielsweise Stellplätze per Bebauungsplan oder Verordnung nicht weiter vorschreiben, sondern im Gegenteil verpflichtend Grundlage jedes Widmungsansuchens und jeder Genehmigungsplanung sein sollten. Die Antragstellenden sollen ihren Mobilitätsbedarf, eingebettet in ein gemeinwohlorientiertes und nachhaltiges Mobilitätsmanagement, beispielsweise zwar um Stellplätze ansuchen dürfen. Die Genehmigung dieser hängt aber in Folge von der Ernsthaftigkeit des Konzeptes und der Verträglichkeit für die Gemeinschaft ab.

Mobilitätsmanagement ist ein Werkzeug eines dauerhaften, den sich laufend ändernden Bedingungen des Marktes Stellens.

13.6 Fördern ressourcenschonenden Bauens

Es geht um ein Ende des Förderns nicht nachwachsender Rohstoffe im Bauwesen, um direktes Verrechnen von Versiegelungsmaßnahmen, um ein Fördern raumsparender, mehrfachgenutzter Flächen im privaten wie auch öffentlichen und gewerblichen Bereich.

13.7 Evaluierung kostenrelevanter Veränderungen von Gesetzen, Verordnungen und Regelwerken

Wirken sich beispielsweise Richtlinien kostenrelevant für den Markt aus, ist dies in aller Transparenz und Ernsthaftigkeit auf die Wirtschaftsleistungen eines Landes des nächstfolgenden Kalenderjahres hochzurechnen. Es sind alle Interessensvertreter*innen und deren Unternehmungen, die am Entstehen der Änderung beteiligt waren – so auch Berater*innen politischer Entscheidungsträger – persönlich namhaft zu machen. Mit Inkrafttreten dieser Änderung ist dies allumfassend zugänglich zu publizieren.

13.8 Evaluierung der Wirksamkeit bestehender Gesetze

Das Bodenbeschaffungsgesetz von 1974 (BobG) ist ein Bundesgesetz, das Länder mittelbar in § 1. ermächtigt, nach Maßgabe der Bestimmungen Vorsorge zu treffen, dass sich Gemeinden zwecks Errichtung von Wohnhäusern (Klein- oder Mittelwohnungen) oder von Wohnheimen (Ledige, Schüler, Studenten, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer oder betagte Menschen) unbebaute Grundstücke, die baureif sind oder baureif gemacht werden können, sowie ergänzende Grundstücke beschaffen können. Das Instrument der Enteignung gegen Entschädigung zugunsten von Gebietskörperschaften und gemeinnützigen Bauvereinigungen wird dabei explizit als zulässig erklärt, sollte zuvor seitens der Grundeigentümer der Verkauf oder die Einräumung von Baurechten ablehnt worden sein. Während im Deutschen Grundgesetz (GG) Eigentum zum verantwortungsvollen Handeln im Sinne der Gesellschaft verpflichtet, räumt das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) in Österreich dem Einzelnen und seinem Eigentum mehr Schutz ein. Diesem Umstand ist wohl die Kategorisierung des Bodenbeschaffungsgesetzes als „totes Recht“ zu verdanken. Gesetze wie dieses könnten jedoch durch ein Zusammenführen mit anderer gesetzlicher Materie zum Leben erweckt werden und lang ersehnte Instrumente einer wirksamen Raumplanung schaffen.

14. STRATEGIEN FÜR BELEBTE ORTSZENTREN

14.1 Bürger*innen-Beteiligungsprozesse fördern

Bürger*innen-Beteiligung zu stärken ist ein zentrales Anliegen der Europäischen Union ⁴⁵, der Republik, der Länder und vieler Gemeinden, wenn es um die Umsetzung direkter demokratischer Prozesse und die Entwicklung von Standorten und Projekten geht.

Bürger*innen haben die Möglichkeit, sich direkt auf kommunaler bis hin auf europäischer Ebene einzubringen. Bürger*innen können sich in Form eines Petitionsrechts beim Europäischen Parlament, eines oder einer Europäischen Bürgerbeauftragten und einer Europäischen Bürgerinitiative einbringen.

⁴⁵ <https://www.parlament.gv.at/PERK/BET/EUBUERG/>

Sie werden dabei als wichtige Ideengeber und Expert*innen vor Ort wahrgenommen. Sie können frühzeitig in kommunale Prozesse und Planungen einbezogen werden, um diese resilient, sozial verträglich, nachhaltig, generationengerechter und gemeinwohlorientierter zu gestalten.

Werden Beteiligte nur per Informationsveranstaltungen über aktuelle Planungen oder Entscheidungen ihres Umfeldes informiert, ohne selbst auf diese Einfluss nehmen zu können, ist dies eine nahezu wertlose Einweg-Kommunikation, die der Komplexität heutigen Zusammenlebens nicht gerecht wird.

Können die Beteiligten durch Konsultation zu einem Entwurf oder einer Frage Stellung nehmen, ist eine etwas konstruktivere Zweiweg-Kommunikation gegeben, die in der Praxis jedoch nicht die Potentiale der Bürgerschaft abzuschöpfen vermag, die der gestellten Aufgabe im Detail gerecht werden.

Erst eine Mehrweg-Kommunikation ermöglicht durch gelebte Kooperation ein miteinander Entwickeln durch ausreichend gemeinsam vertieftes Arbeiten an ausreichend komplexen Fragestellungen. Die Beteiligten bereichern dabei den Planungsprozess durch eine strukturierte professionelle Prozessbegleitung. Zum rechten Zeitpunkt an den richtigen Themen gemeinschaftlich zu arbeiten, macht engagierte Bürger*innen zu Akteur*innen ihres eigenen Umfeldes. Lokale Potenziale können erkannt, offensichtliche und weniger sichtbare Qualitäten beschrieben und benannt, Schätze gehoben werden.

Exzellente Partizipationsprozesse arbeiten mit Perspektivenwechsel aller daran Beteiligten und werden durch eine bewusst gewählte Vielfalt an Akteur*innen wertvoller und umsetzbarer. Bürger*innen, auch noch nicht Wahlberechtigte wie Kinder und Jugendliche, Vertreter*innen von Unternehmen und Organisationen vor Ort – wie Kammern, Anwaltschaften und NGOs – sowie die Fachöffentlichkeit, Verwaltung und politische Vertreter*innen arbeiten gemeinsam – sorgsam begleitet von Prozessbegleiter*innen – barrierefrei an einer zukunftsfähigen, nachhaltigen Gestaltung ihres Umfeldes.

Es ist ursächliche Aufgabe der Politik, Bürger*innen-Beteiligung den rechtlichen, organisatorischen und budgetären Rahmen zu geben. Denn dies fördert das Gemeinwohl, stärkt das Vertrauen in die demokratischen Institutionen und erhöht die Zufriedenheit mit der Funktionsweise der Demokratie und Verwaltung. Exzellente Partizipation in dieser Ernsthaftigkeit muss integraler, gesetzlich verankerter Bestandteil gestalterischer, für die Öffentlichkeit relevanter Prozesse werden.

14.2 Planungs- und Beratungsqualitäten heben

14.2.1 Raumordnungsbeiräte

Es geht um die Implementierung einer dauerhaften, schlagkräftigen, transparenten, unabhängigen Clearing- und Entscheidungsstelle – eventuell auf Ebene der Bezirksbauämter – nach Vorbild der bayrischen personell und fachlich gut besetzten Landratsämter. Ideal wäre eine Besetzung mit Expert*innen der Landesregierung und unabhängiger Fachplaner*innen in Form einer Kommission, die ähnlich der Arbeit eines Gestaltungsbeirats agiert.

14.2.2 Ortsbildbeiräte

Leider wurde in der Novelle bislang auf das Potential einer Ausweisung „baukultureller sensibler Zonen im Flächenwidmungsplan“ verzichtet, die verpflichtend eine Befassung durch eine unabhängige Ortsbildkommission – im Sinne eines fachlich erweiterten Ortsbildbeirats, mit dem in Oberösterreich sehr gute Erfahrung gemacht wurde – vorsieht und zur Unterstützung der Bürgermeister*innen dient.

14.2.3 Ortsplaner

Eine Steigerung der Unabhängigkeit des Ortsplaners durch längerfristige Beauftragung und die Erstellung transparenter, einheitlicher und langfristiger Ortsplaner-Verträge könnten die Stellung der Ortsplaner in den Gemeinden verbessern.

Es gibt keine klar definierten Qualitätsstandards in der Ausübung dieser Tätigkeit. Insofern wäre ein wettbewerbsähnliches Verfahren in der Ortsplaner*innenfindung ein spannender Weg, die beste Lösung für jede Gemeinde zu finden und dabei die Öffentlichkeit im Zuge einer öffentlichen Veranstaltung anhand der Preisträger in direkten Diskurs mit raumplanungsrelevanten Themen zu bringen.

BEST PRACTICE „Alberndorf in der Riedmark / Oö. – Auswahlverfahren zur Findung des geeignetsten Ortsplaners“ (A)

„Zur Findung eines neuen Ortsplaners wurde von der Gemeinde ein besonderer Weg eingeschlagen. Mit Hilfe eines bisher einzigartigen Wettbewerbes für Architekturbüros und Raumplaner sollte der beste Kandidat für Alberndorf gefunden werden.

In der Gemeinde Alberndorf wurde wegen der zunehmenden Bedeutung der Raumplanung ein zukunftsweisendes und objektives Auswahlverfahren durchgeführt, da die Gemeinde auf der Suche nach einem/einer qualifizierten neuen Ortsplaner*in war. In einer österreichweiten Ausschreibung wurde nach raumplanerischen Lösungsvorschlägen für die zukünftige Gestaltung des Ortskerns gesucht. Sechs geladenen Teilnehmer*innen wurde eine gemeindespezifische Aufgabenstellung in Form eines zweistufigen Wettbewerbs gestellt. Kern der Aufgabe war es, eine szenarienbasierte Entwicklungsstrategie für den Hauptort der Gemeinde Alberndorf zu erarbeiten. Die Beurteilung der Arbeiten erfolgte durch Vertreter der Gemeinde und einer Fachjury, besetzt von der Kammer der Ing.-Konsulenten u. Architekten. Die Planer*innen der vier vielversprechendsten Projekte wurden daraufhin zu einer Präsentation eingeladen, bei der sie die Chance erhielten, der Jury ihre Ideen vorzustellen. Durch diese Vorgehensweise wurde sichergestellt, dass die fachliche und soziale Kompetenz im Vordergrund des Auswahlverfahrens stand. Darüber hinaus konnten mit den eingereichten Arbeiten der Gemeindeverwaltung mehrere Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.

Mit diesem Auswahlverfahren wurde eine transparente Vergabe von Ortsplaner*innen-Tätigkeiten für eine längerfristige Betreuung bewirkt.“⁴⁶

Als Entlastung der Aufsichtsbehörde könnte eine genauere Definition „Ortsplaner*in“ und die damit verbundene Qualitätssteigerung der Planung dienen.

⁴⁶ http://www.alberndorf.at/Ausstellung_Neue_Wege_der_Ortsplanung_2

14.3 Neue Widmungskategorie „eingeschränktes Betriebsbaugelände“

Die Einführung einer Nutzungsmischung durch Schaffung einer ergänzenden Widmungskategorie „eingeschränktes Betriebsbaugelände“ bleiben im Begutachtungsentwurf leider unberücksichtigt. Es geht dabei jedoch nicht um Legalisierung von Betriebswohnungen. Im Kern geht es um eine verträgliche Nähe betrieblicher Ansiedlungen und Siedlungen mit Mischnutzung zum Zwecke einer kompakten Bebauungsstruktur mit kurzen und nur unbedingt notwendigen Wegen.

14.4 Bauerndörfer und Weilerzonen im Grünland

Etliche Gemeinden in ländlicher peripherer Lage stehen vor einem Entwicklungsstillstand, seitdem ab dem Jahr 2000, als Bauerndörfer flächendeckend eine Widmungsänderung von Dorfgebiet auf Grünland erfuhren, nur mehr geringfügige Erweiterungen oder Abrundungen möglich sind.

In der Vorankündigung der Novelle des Oö. ROG 1994 sollten bei bestehenden Bauten im Grünland Nachnutzungen erleichtert werden. Ein Kubaturausgleich, geringfügige Zubauten für Wohn- und Betriebszwecke, Angleichung von Raumhöhen, Freilandnutzung bei bestehenden Objekten sollten ermöglicht werden. Im Begutachtungsentwurf der Novelle des ROG 1994 ist dies noch nicht klar genug interpretierbar und umsetzbar abzulesen.

Vielleicht ist eine vergleichende Betrachtung im Umgang mit Bauerndörfern anhand raumplanerischer Strategien aus Bayern oder aus dem Schweizer Kanton Zug hilfreich. Weilerzonenplanungen erfolgen schrittweise vom Groben ins Feine, vom großmaßstäblichen Richtplan auf Landesebene über Richtplankarten und Zonenpläne bis zur kleinmaßstäblichen Weilerkarte, von der Analyse und Beschreibung von Qualitäten, über Ziel- und Inhaltsbestimmung der Weilerzonenplanung bis zur Umsetzung der Planungsinstrumente und der Dokumentation.

Es geht um eine individuelle Auseinandersetzung mit jedem einzelnen Dorf, seinen Nutzungen und Nutzungspotentialen, seinem Charakter und seiner Qualität des Ortsbildes. Basis ist auch hier eine vertiefte Grundlagenforschung.

15. STRATEGIEN FÜR NEUE RAUMORDNENDE STRUKTUREN

MITTELFRISTIGE STRATEGIEN – Umsetzung binnen 5 Jahren

15.1 bundesweite Entwicklungsziele verbindlich umsetzen

Österreichisches Raumentwicklungskonzept (ÖREK) als verbindlichere Vorgabe in Oö. umsetzen.

15.2 landesweite Entwicklungsziele verbindlich umsetzen

Weiterentwicklung räumlicher Entwicklungskonzepte inkl. grenzüberschreitender Dialoge und Abstimmungen. Flächendeckende Ausweitung der Landes-Grünzonenpläne.

15.3 überregionale Entwicklungsziele verbindlich umsetzen

Überregionale Entwicklungskonzepte, wie interkommunale Raumordnungskonzepte, Stadtumlandkooperationen forcieren.

15.4 Örtliche Entwicklungskonzepte, Flächenwidmung, Bebauungsplanung

Ein ersatzloser Entfall der Kategorie „Bauerwartungsland“ im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) durch automatisiertes Erlöschen mit der nächsten Überarbeitung eines jeden ÖEKs sollte landesweit verfügt werden.

Das ÖEK sollte vom Flächenwidmungsplan losgelöst betrachtet werden und in Zukunft als eigenständiges strategisches Instrument eingesetzt werden.

Durch Implementierung von Masterplänen, durch Bereitstellung zusätzlicher Mittel für eine vertiefte Grundlagenforschung, durch Erstellen von Leerstands- und Brachflächenkatastern, durch zeitgemäße Erschließungs- und Nutzungskonzepte und Mobilitätsanalyse, durch dreidimensionale Bebauungsstudien, landschaftsplanerische Interventionen und durch Bürger*innen-Beteiligung kann eine Gemeinde zu zeitgemäßen Lösungsansätzen in ihrer strategischen Ausrichtung gelangen, die auf konventionellem Wege unerreichbar sind. Dies könnte nach Schweizer Vorbild in Form eines konzeptiven Städtebaus, einer konzeptiven Raumordnung erfolgen.

Widmungen sollten nur mit festgelegten Bauplatzausweisungen und Erschließungskonzepten einher gehen. Die Bebauungsplanungspraxis in Oö. sollte auf einer Prioritätsliste primär behandelt werden. Inhaltlich veraltete und juristisch bedenkliche Pläne – teilweise aus den 1980er-Jahren, Verfahrensprobleme durch Trennung des Flächenwidmungsplanes vom Bebauungsplan und eine in der Bebauungsplanung nicht vorgesehene aufsichtsbehördliche Qualitätssicherung zeigen Handlungsfelder für eine rasche Überarbeitung auf.

Örtliche Entwicklungskonzepte sind entsprechend ihrer Überarbeitungsfrist, spätestens jedoch zehn Jahre nach ihrer Rechtskraft zu erneuern, widrigenfalls droht der Entzug ihrer Rechtskraft.

Gemeinden benötigen zeitgemäße Gestaltungsmöglichkeiten zur Sicherung verdichteter Siedlungsstrukturen, von Grün- und Freiflächen sowie zur Nachverdichtung und Stärkung und Belegung von Ortskernen. Es bedarf einer Qualitätssteigerung der laufenden Bebauungsplanung, um rechtlich abgesicherte Rahmenbedingungen Gemeinden und Bauwerbern gegenüber zu gewährleisten.

Letztlich wird auch die Verbesserung der Handlungsfähigkeit und Effizienz der Raumordnungs- und Baubehörden die Qualität der Verfahren verbessern. Informationszugang, Rechtsicherheit, effiziente Verfahren, kombinierte Flächenwidmungs- und Bebauungspläne und ein forcierter fachlicher Diskurs, wie auch verbindliche, weiterbildende Maßnahmen sollten angestrebt werden.

Zwei von vielen flächensparenden Aspekten bzw. Potentialen bei Bebauungsplänen seien hiermit erwähnt: in der **Formulierung von Mindest- und Maximaldichten** und in der **Implementierung von Mobilitätskonzepten** stecken klimaverbessernde, wirksame Potentiale und Instrumente.

Es sollte jetzt die Chance ergriffen werden, künftig Bebauungsplan und Flächenwidmung gemeinsam in einem Verfahren abzuwickeln. § 33 Verfahren in der Gemeinde (1) böte das Potential, vereinfachte Verfahren, sprich Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan, in einem Zug zu erstellen. Dies würde eine erhebliche Verfahrensbeschleunigung mit sich bringen und eine Deregulierung unterstützen. Es ermöglicht auch eine Verankerung dringlich benötigter Vorgaben, wie beispielsweise von Bauplatzgrößen, Bauungsart, flächensparende Erschließung.

Bei Neuwidmung sollte die Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes eingeführt werden. Ebenso sei angeraten, überholte, veraltete, klimaschädliche Bauungspläne sukzessive anhand eines zu entwickelnden, vorzugebenden Schemas zu erneuern.

Ein lückenloser freier Zugang zu Bauungsplänen, beispielsweise unter <https://www.doris.at/>, trüge nicht nur zu Transparenz bei, sondern könnte auch das öffentliche Verständnis für raumplanerische Lenkungsinstrumente erhöhen.

15.5 Landschaftskonvention

Es sollte im Rahmen der Novelle gelingen, das Kulturgut Landschaft im Sinne der Faro-Konvention⁴⁷ (UNESCO, EU), der Landschaftskonvention des Europarates, des Europarechts (UVP- und SUP-Richtlinie 2001/42/EG) und der EU-Agrar- und Regionalentwicklungsförderung auch im Oö. ROG 1994 nunmehr vollständig zu verankern. Im Kern geht es in §33 (8) des Oö ROG 1994 um die Auslegung der „Erheblichkeit“ von Umweltauswirkungen im Zuge der Änderungen von Flächenwidmungsplänen außerhalb von Europaschutzgebieten, und eine bislang eingeschränkte Umweltverträglichkeitsprüfung. Die von der EU geforderten, in Oberösterreich noch nicht implementierten Kriterien sind auch für Zieldefinition und Maßnahmenbündel des Oö. Landesentwicklungsprogramms relevant.

LANGFRISTIGE STRATEGIEN – Umsetzung binnen 10 Jahren

15.6 bundesweites Zusammenführen und Harmonisieren von ursächlich miteinander verwobener Querschnittsmaterie

Es geht darum, an einem Strang zu ziehen in der Bewältigung sich nunmehr hochschaukelnder Problemstellungen und Herausforderungen. Der Föderalismus gerät an seine Grenzen der Wirksamkeit in Bereichen, die die Grundfeste des gemeinschaftlichen Zusammenlebens regeln, wie beispielsweise Ernährungssicherheit und unser Einsatz für das Gemeinwohl.

⁴⁷ <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20009099>

Gesetze und Verordnungen, die einander widersprechen und sich gegenseitig schwächen, müssen gänzlich neu gedacht werden. Die ohnehin gering ausgeprägte Wirksamkeit bestehender Regulative darf zudem in vielen Fällen nicht länger an der jeweiligen Landesgrenze enden. Eingebettet in eine gesamteuropäische Strategie entfalten sie Gestaltungsspielräume und Krisenfestigkeit, die man sich erwarten darf.

Diese Potentialanalyse kann auch als Abgesang auf den bisherigen Weg gesehen werden, mittels unverbindlicher Empfehlungen und Leitlinien, mittels Bewusstseinsbildung und einem kollektiven Hoffen auf Segen bringende technologische Innovationen, die dargelegten Probleme zu lösen.

Es bedarf eines Paradigmenwechsels. Die im ROG Oö. 1994 definierten Ziele können seitens der Raumordnung singulär – auch durch diese Novelle – nicht mehr zufriedenstellend gelöst werden. Nur im Einklang mit **gänzlich neu gedachten, verschränkt zu gestaltenden Gesetzen, Verordnungen, Richtlinien** etc. können diese erreicht werden. Erst ein ambitioniertes Zusammenführen von Betriebstypenverordnung, Bauordnung, Bautechnikgesetzen und -verordnungen, Denkmalschutzgesetz, Wohnbauförderung, Grundverkehrsrecht, Steuerwesen, Bund-Länder-Vereinbarungen, Normenwesen, Richtlinien, Bundesvergabegesetz, Landschaftsschutzgesetz und vielen anderen Regulativen wird uns durch einen **verschränkten interdisziplinären Neustart** einem Erfolg, beispielsweise im Klimaschutz, näher bringen. Das kann in Oberösterreich alleine nicht erreicht werden.

Die Zeit ist reif für ein neues Bundesgesetz – Raum und Landschaft – und allen notwendigen Durchführungsverordnungen, die sich der Querschnittsmaterie Baukultur, den Kultur- und Naturlandschaften und all seinen Nutzer*innen vollumfänglich und ganzheitlich nachhaltig verpflichtet, und zahlreiche nicht mehr zeitgemäße Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Empfehlungen ablöst. Es ist Zeit für einen Bundeskonvent mit österreichweiter Beteiligung.

Dies umzusetzen bedarf vieler engagierter Menschen mit interdisziplinärer Expertise. Es bedarf eines nationalen Schulterschlusses, ein Konstrukt zu entwickeln, erstmals seit Jahrzehnten tatsächlich an einer fundierten, strukturierten Eindämmung der Kollateralschäden des Wachstums, der Wirksamkeit des Klimawandels und anderer Krisenszenarien zu arbeiten.

16. GLOSSAR

Agglomeration, Agglomerationsraum

Begriff für die räumliche Gesamtheit einer Stadtregion mit ihrem funktional verflochtenen, suburbanen, zunehmend zersiedelten Umland in Abgrenzung zum ländlichen Raum. Im österreichischen Sprachgebrauch sind die Bezeichnungen Ballungsraum oder Speckgürtel gebräuchlich.

Aktive Bodenpolitik

Ankauf von Liegenschaften durch die Gemeinde bzw. einen kommunalen Fonds mit dem Zweck, den örtlichen und regionalen Baulandbedarf zu decken und Baugrundstücke für Wohnen bzw. Gewerbe bereitstellen zu können. Aktive Bodenpolitik kann auch für die Sicherung von Grün- und Freiräumen erfolgen, beispielsweise auf Basis eines Grün- und Freiraumkonzeptes. Siehe auch *Bodenpolitik.

Ankerpunkte

Gemeinden und Standorte zur Aufrechterhaltung der Daseinsfunktionen im ländlichen Raum. Als räumliche Ankerpunkte übernehmen kleinregionale Kernräume und Kleinzentren (siehe auch *Kernräume, Siedlungskernräume) wichtige regionale Versorgungsfunktionen für die umliegende Region und sind gerade in peripheren Regionen die Motoren der Entwicklung.

Autoaffinität

Autoaffine Warenangebote umfassen Waren des nicht täglichen Bedarfs, die nach dem Kauf in der Regel mittels Kfz abgeholt oder transportiert werden. Dies sind vor allem Möbel, Baustoffe und -geräte, Gartenbedarf, Fahrzeuge und Maschinen. Im Gegensatz dazu sind Waren wie etwa Bekleidung, Hausrat, Spielwaren, Sportartikel, Papierwaren, Bücher, Zeitschriften, Uhren, Schmuck, Foto- und Videogeräte, Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Kunstgegenstände etc. und persönliche Dienstleistungen (Gastronomie, Gesundheit und Kosmetik, Beratung etc.) für Ortszentren charakteristisch. Autoaffine bzw. autoorientierte Standorte zielen auf Kund*innen, die bereit sind, mit dem Auto weitere Strecken bis an der Peripherie von Stadt- und Ortszentren zurückzulegen. Deren Angebot an Waren und Dienstleistungen schwächen Stadt- und Ortskerne, zersiedeln die Landschaft und erhöhen das motorisierte Verkehrsaufkommen.

Baukultur, baukulturelle Prozesse

Baukultur ist eine gesamtgesellschaftlich zu erbringende Leistung, natürliche und gebaute Umwelt, die im Idealfall als lebenswert wahrgenommen wird, wiederherzustellen, zu erhalten und zu verändern. Sie vereint unsere sozialen, ökologischen, ökonomischen aber auch emotionalen und ästhetischen Werte und Zielsetzungen. Baukultur spiegelt einen fortwährenden gesellschaftlichen Diskurs um Aneignung und Nutzung, um das Kräftespiel aktiver Generationen an der Gewichtung und Umsetzung eben beschriebener Werte wider.

Gelebte Baukultur ist ein Inbegriff an Nachhaltigkeit, da generationengerechtes Agieren im Kern nicht nur unsere Zukunft formt, sondern auf wertschätzenden Haltungen und Verantwortung für bereits geleistete, kulturelle Errungenschaften und Ressourcen aufbaut. Ein baukultureller Diskurs wägt in einer umfassenden Betrachtung den Erhalt des Bestands mit all den Möglichkeiten bis hin zur Erneuerung ab. Baukultur entsteht in der Verantwortung um jene, die allzu oft keine Parteienstellung erhalten, wie zukünftige Generationen sowie unersetzliche Ressourcen wie Böden, Gewässer, Luft, Pflanzen- und Tierwelt.

Es geht um Raum-, Stadt- und Ortsplanung, um Architektur, um die Gestaltung von Infrastrukturbauten, Landschaften und Naturräumen, um Kunst am Bau und die Kunst im öffentlichen Raum, um Prozesse, die dem Anspruch gerecht werden, möglichst viele Beteiligte einzuladen, aktiv am Gelingen beizutragen.

Als erweiterter Kulturbegriff stützt sich die Eigenlogik der Baukultur auf die Geschichte und Tradition des Ortes, der Region, des Landes. Raumordnung ist dabei als systemimmanenter Bestandteil baukulturell relevanter Inhalte und Prozesse zu sehen.

Bedienungsqualität im öffentlichen Verkehr (ÖV)

Es beschreibt die Attraktivität des öffentlichen Mobilitätsangebotes. Kategorien einer Bewertung sind die Zahl der Fahrtmöglichkeiten, Reisegeschwindigkeit, Anzahl der Fahrtunterbrechungen und des Umsteigens, Art des Verkehrsmittels.

Bodenpolitik

Es geht um die Wahrung des öffentlichen Interesses am Boden und an dem damit in Verbindung stehenden Lebensraum unter Schonung des Privateigentums. Ziele der Bodenpolitik sind insbesondere die Bereitstellung bzw. das Verfügbarmachen von Bauland, um den Wohnungsbedarf zu decken, die Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Niederlassung von Wirtschaftsbetrieben anzustreben, die Sicherung von Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen wie Bildung, Gesundheit, Kommunikation, Kultur, Soziales, Verwaltung und Sicherheit sowie für die Sicherung von Grün- und Erholungsräumen. Zur Bodenpolitik gehören Planungsmaßnahmen zur Baulandmobilisierung, beispielsweise die Zonierung und Befristung von Bauland, aber auch die Rückwidmung von Bauland, privatwirtschaftliche Vereinbarungen der Gemeinden mit den Grundeigentümern, die Ausweisung von Vorbehaltsflächen für Gemeinbedarfseinrichtungen, Wohnen und Betriebe. Aktive Bodenpolitik beschreibt den Grunderwerb durch die öffentliche Hand und Bereitstellung im Sinne der Gemeinde- und Regionalentwicklung. Weitere Instrumente der Bodenpolitik sind Baulandumlegungen bzw. -zusammenlegungen und die Abschöpfung von Widmungsgewinnen mit Zweckbindung für die Orts- und Gemeindeentwicklung.

Geteilte Mobilität

Es geht um die gemeinschaftliche Nutzung eines oder mehrerer Fahrzeuge, vom Lastenfahrrad bis zum motorisierten Fahrzeugpool. Die häufigste Form ist das Carsharing (engl. für Auto teilen). Das Auto kann dabei im Besitz einer Privatperson sein (privates Carsharing) oder von Unternehmen betrieben werden (kommerzielles Carsharing). Die Fahrzeuge können von den Mitgliedern der Carsharing-Organisation (Personen, Firmen, Institutionen) telefonisch bzw. per Internet reserviert und mit Chipkarte bzw. Smartphone entsperrt werden. Bei stellplatzgebundenen Systemen muss das Fahrzeug an festgelegten Standorten abgeholt und zu diesen zurückgebracht werden, bei flexiblen „on-demand Systemen“ kann das Fahrzeug innerhalb einer definierten Zone abgeholt und beliebig zurückgestellt werden. Erfahrungsgemäß ersetzt ein Carsharing-Auto im Durchschnitt etwa sieben, im optimierten Betrieb bis zu 15 Privatautos.

Daseinsvorsorge, Gemeinwohl

Daseinsvorsorge orientiert sich am Wohlergehen der gesamten Bevölkerung, dem Gemeinwohl. Es geht um die Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern oder Dienstleistungen, die als unentbehrlich angesehen werden, zu sozial angemessenen Bedingungen. Es geht um die Versorgung

mit Gütern und Leistungen, die in unserer Gesellschaft für ein menschliches Dasein als notwendig angesehen werden, wie zum Beispiel öffentlicher Verkehr, Energie- und Wasserversorgung oder Abfallentsorgung sowie Sozial- und Gesundheitseinrichtungen und leistbarer Wohnraum. Zentrale Aspekte sind: Versorgungssicherheit, Nachhaltigkeit, Erschwinglichkeit der Leistungen für breite Bevölkerungsschichten und Erhalt von Qualitäts-, Umwelt- und Sozialstandards. Eine wesentliche Aufgabe der Raumplanung und Raumordnung ist die räumliche Daseinsvorsorge.

Dauersiedlungsraum

Der Dauersiedlungsraum ist jener Raum, der zum ständigen, ganzjährigen Lebens- und Wirtschaftsraum des Menschen gehört.

Dichte, Bebauungsdichte

Sie ist durch ein Zahlenverhältnis der überbauten Fläche bzw. der Summe an Geschoßflächen bzw. des umbauten Raumes zur Grundstücksfläche definiert. Eine höhere Bebauungsdichte bedeutet eine effizientere und mit Bodenfläche sorgsamer umgehende Nutzung (siehe auch flächensparende Siedlungsentwicklung). Es sind daher insbesondere in Zentrumsnähe und an den Verkehrsknotenpunkten höhere Bebauungsdichten zu definieren. Auch im ländlichen Raum ist eine maßvolle Verdichtung anzustreben. Der gebräuchlichste Dichtebegriff ist die Geschoßflächenzahl.

Disperse Struktur

Darunter ist eine mangelhafte Struktur, Dichte und Konzentration in der Verortung von Wohnsiedlungen und Betrieben zu verstehen, die aufgrund des Fehlens einer koordinierten Planung durch eine Vielzahl von Ansätzen, hohem Flächenverbrauch, unscharfen Siedlungsrändern, unkoordinierter Erschließung und mangelnder Einbindung in das Landschaftsbild gekennzeichnet ist.

Faro-Konvention / Faro Übereinkommen

2005 wurde das Rahmenübereinkommen des Europarates über den Wert des Kulturerbes für die Gesellschaft verabschiedet. Dieses europäische Rahmenübereinkommen widmet sich der Frage, warum und für wessen Nutzen das europäische Kulturerbe geschützt werden soll. Es ist bisher das einzige Übereinkommen des Europarates, das den sozialen Wert des Kulturerbes in das Zentrum der modernen Gesellschaft stellt. Der Europarat definiert drei maßgebliche Prioritäten in der Faro Konvention:

- **kulturelle Vielfalt für gesellschaftlichen Zusammenhalt,**
- **Verbesserung des Lebensraums und Steigerung der Lebensqualität sowie**
- **demokratische Teilhabe am kulturellen Erbe.**

Es geht bei der Faro-Konvention nicht nur darum, die Kulturgüter zu erhalten, sondern Bewusstsein zu schaffen. Es geht darum, den sozialen Nutzen der Kulturgüter für die moderne Gesellschaft darzustellen. Gemeinsame Kulturbetrachtung, das Wissen um die Geschichte der Region, in der gelebt wird, bringt auch Zusammenhalt, Identität und wirtschaftliche Möglichkeiten.

Flächeninanspruchnahme, Bodenverbrauch ⁴⁸

Beschreibt den dauerhaften Verlust biologisch produktiven Bodens durch Verbauung und Versiegelung für Siedlungs- und Verkehrszwecke, aber auch für intensive Erholungsnutzungen, Deponien, Abbauflächen, Kraftwerksanlagen und ähnliche Intensivnutzungen.

Flächensparende Siedlungsentwicklung

Unsere Lebens- und Wirtschaftsweisen und unser Mobilitätsverhalten sind sichtlich raumgreifender geworden. Wir verbrauchen immer noch Boden in einem Ausmaß, das die Tatsache zu leugnen scheint, dass es sich um eine endliche Ressource handelt. Diese Entwicklung ist unwirtschaftlich, umweltschädigend und führt zu mehr sozialer Ungleichheit. Wird Boden abgetragen, überbaut, zu wesentlichen Teilen versiegelt, sprich wasserundurchlässig gemacht, werden ihm wesentliche Funktionen genommen und einem funktionierendem Ökosystem entzogen. Der sparsame Umgang mit Boden betrifft alle Raumnutzungen. Eine flächensparende Siedlungsentwicklung ist die Nutzung des Bestands durch Umbau, Umnutzung, Revitalisierung, Aktivierung von Baulücken, Brachflächen und Leerstand und Nachverdichtung untergenutzter Flächen. Im Neubau wie im Bestand sind verdichtete Bauweisen – maßvoll aneinander gereiht und gestapelt statt freistehend und niedrig – Gebäude mit Mischnutzungen und deren Synergien, Mehrfachnutzen, flächensparende Parzellierung, sparsame Erschließung, starke Reduktion von Stellplätzen und Fahrzeugen, Gestaltung von vielfältig nutzbaren Straßen und Wegen und die Nutzungsoptimierungen großflächiger Betriebs- und Handelseinrichtungen zu forcieren. Die wesentlichste Aufgabe ist, als Gesellschaft eine Entscheidung zu treffen, was davon wirklich gebraucht wird und wert ist, durch seine Errichtung Boden zu verbrauchen und u.a. auf dessen klimarelevanten Funktionen zu verzichten. Wesentlich für eine flächen- und ressourcensparende Entwicklung ist auch eine geordnete Raumstruktur in größeren, vielschichtigen Zusammenhängen, die polyzentrische Verteilung und Vernetzung der Wirtschafts- und Versorgungseinrichtungen auf den räumlich besten Standorten und die Festlegung von regionalen Grünzonen, um die Siedlungsgebiete zu gliedern und deren Zersplitterung und Ausuferung zu verhindern.

Planungsinstrumente der Städte und Gemeinden für eine flächensparende Siedlungsentwicklung sind Örtliche Entwicklungskonzepte, Flächenwidmung und Bebauungsplan, örtliche Fachplanungen, partizipative Beteiligungsprozesse sowie Maßnahmen aktiver Bodenpolitik.

Modelle, die auf Mehrfachnutzung des Raumes bzw. auf gemeinschaftliches Teilen von Raum ausgerichtet sind, wie das Teilen von Gebäuden, Wohnungen, Büros, Werkstätten, Grünräumen, Stellplätzen, Fahrzeugen etc. auf Basis einer gemeinschaftlichen Planung, Errichtung und Organisation (Wohnprojekte, Baugemeinschaften, Baugruppen etc.) tragen nicht nur zu einer effektiveren und effizienteren Flächennutzung bei, sondern leben bereits in der Regel auf mehreren Ebenen einen zukunftsweisenden Weg vor.

Geschoßflächenzahl (GFZ)

⁴⁸ https://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/raumordnung/rp_flaecheninanspruchnahme/

Dieser Wert legt das Maß der baulichen Nutzung (siehe auch Dichte, Bebauungsdichte) an. Er setzt die maximal zu verbauenden Quadratmeter aller oberirdischen Geschoßflächen in ein einzuhaltendes, verbindliches Verhältnis mit der zu Verfügung stehenden bebaubaren und nichtbebaubaren Grundfläche einer oder mehrerer zusammenhängender Parzellen (Bauplatz).

Bei einer GFZ von 1,2 könnten auf einem Baugrund von 1.000 Quadratmetern eine Geschoßfläche von 1.200 Quadratmetern (entspricht etwa 12 Wohnungen mit \varnothing 75 m² Nutzfläche) realisiert werden. In den letzten Jahrzehnten sind auf Grundstücken dieser Größe aber flächenbeanspruchende Bauten mit einer GFZ geringer als 0,3 entstanden, welche die Ressource Boden im besonderen Maße der Landschaft und der landwirtschaftlichen Nutzfläche entzogen: freistehende Einfamilienhäuser.

Die Festlegung der GFZ erfolgt im Bebauungsplan und sollte auf flächen- und ressourcensparende Bauformen abzielen: verdichtete Flachbauformen (Reihenhäuser, Gruppenbebauung) erreichen rund 0,7 und mehr, im Geschoßbau liegt die GFZ bei $\pm 1,0$ und in der gründerzeitlichen, urbanen Blockrandbebauung bei ca. 2,0.

Eine höhere Bebauungsdichte ermöglicht, den Bedarf für mehr Menschen und deren soziale und wirtschaftliche Aktivitäten in einer kompakteren Form zu organisieren, den Druck auf die Siedlungsränder zu verringern, lebendige Innenentwicklung durch Urbanität und agiles Dorfleben, kurze gehbare Wege und gut erreichbare Haltestellen des ÖV, und somit einen wirtschaftlicheren Betrieb zu fördern. Die Geschoßflächenzahl der Zukunft muss eine geringe Bebauungsdichte vermeiden und bedarf auch in den Fördermodellen einer Berücksichtigung. Es ist sinnvoll, zukunftsfähige Bebauungspläne mit minimalen und maximalen Geschoßflächenzahl zu versehen.

Grünzone, Grünzug

Regionale flächige Grünzonen und bandförmige Grünzüge übernehmen vielfältige Funktionen für eine existenz- und leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft, die Erholung, Tourismus, Ausgleich zur bebauten Dichte und die Klimaverhältnisse (Frischluftreservoir, Temperatenausgleich, Versickerung von Niederschlägen), die Siedlungs- und Raumgliederung, das typische Orts- und Landschaftsbild (Sichtbeziehungen, Einbindung der Siedlungsränder, Orientierung im Siedlungsgefüge), die Sicherung oder Wiederherstellung eines ausgewogenen Natur- und Landschaftshaushalts (Biodiversität, Lebensraumvernetzung, Durchgängigkeit überregional bedeutender Wildtierkorridore, Vielfalt der Fließgewässer und ihrer Ufer, Hochwasserretention) und tragen zur lokalen und regionalen Identität bei. Die „grüne“ und „blaue“ Infrastruktur (Grünzonen und Grünzüge und die Gewässer inkl. deren Ufer- und Retentionsräume) sind wichtige weiche Standortfaktoren für eine erfolgreiche regionale Wirtschaft und Voraussetzung für eine lebenswerte und lebensfähige Region. Regionale Grünzonen werden in Regionalen Raumordnungsprogrammen festgelegt. Eine Baulandneuwidmung ist hier im Regelfall nicht möglich.

Handlungsraum

Handlungsräume sind besondere Zielgebiete der Landesplanung und Landesentwicklung, in denen die Akteure und Aktivitäten im Sinne des gesamtösterreichischen Interesses gebündelt werden. Handlungsräume sind Räume mit ähnlichen Handlungserfordernissen. Sie werden primär nach funktionalen Gesichtspunkten abgegrenzt und stimmen daher nicht immer mit administrativen Grenzen

überein. Sie sind nicht flächendeckend ausgewiesen und können sich teilweise überlagern. Für Oberösterreich werden im Landesraumordnungsprogramm fünf Kategorien von Handlungsräumen definiert: (1) Siedlungskernräume mit den jeweiligen Verflechtungsräumen, (2) Achsenräume, (3) Ländliche Stabilisierungsräume, (4) Räume mit touristischem Landschaftspotential, (5) Grenzüberschreitende Kooperationsräume

INKOBA⁴⁹

Steht für die Initiative „Interkommunale Betriebsansiedlung und Wirtschaftsparks“, die mehrere Gemeinden bei der betrieblichen Standortentwicklung und der gemeinsamen Vermarktung zur Kooperation anregt. Die Bandbreite der Zusammenarbeit ist dabei vielfältig:

- **Gemeinsame Entwicklung, Erschließung und Vermarktung von Betriebsstandorten bei Teilung der Kosten und Erträge**
- Abstimmung von Schwerpunkten für einzelne Standorte in einer Region
- Gemeinsame Vermarktung von Standorten

Innenentwicklung

Eine wesentliche, den Raum ordnende Strategie lautet: „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Vorrang hat die Nutzung vorhandener Siedlungsflächen im bereits gewidmeten Bauland. Diese sollen entwickelt und besser genutzt werden, bevor sie ausgeweitet werden. Dies bedeutet, ungenutzte oder brach liegende Gebäude und Flächen auszunutzen und bereits genutzte Flächen intensiver zu nutzen. Dies ist durch bauliche Vorgaben in Bebauungsplänen und Maßnahmen aktiver Bodenpolitik, wie privatrechtlicher, vertraglicher Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümer*innen bzw. Bauwerber*innen, möglich. Die Umwandlung des Siedlungsbestandes hat vorhandene Infrastrukturen mit einzubeziehen, wie zum Beispiel die Anbindung an den öffentlichen Verkehr, die Ausstattung mit Grünräumen und die Gestaltung des öffentlichen Raumes. Innenentwicklung trägt zu einem lebendigeren dörflichen Leben bei.

Integrierte Lage

Ist ein Innenbereich eines Siedlungsgebietes mit guter infrastruktureller Erschließung, wo sich die Nutzungen nachbarschaftlich ergänzen und städte- bzw. ortsbaulich verträglich sind. Die städtebauliche Integration für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen gewährleistet eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung. Lagen außerhalb des Siedlungszusammenhangs, abgesetzt von einem Hauptort oder am Ortsrand, sind nicht als städtebaulich integriert anzusehen. Zu einem integrierten Standort gehört ein adäquater öffentlicher Personennahverkehr sowie die gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad. Zumindest für Waren- und Dienstleistungsangebote des kurzfristigen Bedarfs muss der Standort auch gut zu Fuß erreichbar sein. Integrierte Standorte haben gegenüber Randlagen oder isolierten Lagen „auf der grünen Wiese“ Erreichbarkeitsvorteile und tragen damit zur Vermeidung von

⁴⁹ <https://www.biz-up.at/standort-oberoesterreich/interkommunale-betriebsansiedlung-und-wirtschaftsparks/>

Autoverkehr (siehe auch *autoaffin) bei. Die städtebauliche Integration dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und trägt zu einer sparsamen Flächeninanspruchnahme und zu einer funktionsgerechten Nutzung der Infrastruktur bei. Die Nutzungsmischung wird gefördert und eine lebendige Funktionsvielfalt der Stadt- und Ortskerne (Urbanität, Kommunikation, soziales Leben) gestärkt.

Kernräume, Siedlungskernräume⁵⁰

Sind eine Kategorie von Handlungsräumen lt. Oö. Landesraumordnungsprogramm. Das Zentrenggefüge des Landes – und damit die Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen, Arbeitsplätzen und Wohnraum – ist heute nicht mehr allein auf die Landeshauptstadt Linz, die Bezirkshauptstädte sowie einige weitere Stadtgemeinden konzentriert, sondern umfasst größere funktionale Kernräume: die Städte und das mit ihnen eng verflochtene Umland. Diese verstädterten Räume sind dichter besiedelt, verkehrlich gut vernetzt und bilden zentrale Räume der Wirtschaftsentwicklung und der Unternehmensentscheidungen. Die Kernräume sind in sich zunehmend polyzentrisch organisiert, was Vorteile der Standortoptimierung, aber auch Konkurrenz zu gewachsenen Stadt- und Ortskernen und Herausforderungen bezüglich der Bewältigung des Verkehrsaufkommens mit sich bringt. Maßnahmen der Raumordnung und Regionalentwicklung sind hier mit dem Spannungsfeld von Nutzungsdruck in den Zwischenräumen (dynamische bauliche Entwicklung, Zusammenwachsen und Ausdehnung der Siedlungsgebiete) und Ausdünnung besonders in kleineren gewachsenen Zentren (Stadt- und Ortskerne) konfrontiert. Für Oö. lassen sich als Handlungsräume vier Typen von Siedlungskernräumen definieren:

- großstädtisch geprägter Kernraum – wie Stadtregionen Linz und Wels
- mittelständisch geprägte Kernräume – wie Gmunden, Vöcklabruck und Steyr
- kleinstädtisch geprägte Kernräume wie die Bezirkshauptstädte – wie Bad Ischl
- Räume außerhalb der groß- und mittelstädtischen Kernräume und die mit ihnen teilweise zusammengewachsenen, verstädterten bzw. funktional eng verflochtenen Nachbargemeinden mit ihrem ländlichen Umland.

Kleinregionale Kernräume und Kleinzentren

Sie übernehmen eine ergänzende Rolle zur Aufrechterhaltung der Daseinsvorsorge (Nahversorgung, soziale Versorgung, öffentlicher Verkehr, Wohn- und Arbeitsort) im ländlichen Raum und bilden damit Ankerpunkte für die umliegende Kleinregion.

Konversion, Nachnutzung, Revitalisierung

Nutzungsänderung (Um-, Nach-, Folgenutzung) von Flächen bzw. Gebäuden, die brach liegen, leer stehen, schlecht ausgenutzt sind bzw. deren Nutzung nicht mehr den aktuellen wirtschaftlichen und städtebaulichen Anforderungen und Entwicklungsmöglichkeiten entspricht. Beispiele für solche Entwicklungsflächen sind innerörtliche industrielle Altstandorte, stillgelegte Bahnareale, Leerstand in Stadt- und Ortskernen, Gewerbebrachen sowie ehemalige Abbau- oder Lagerflächen. Je nach Situation

⁵⁰ https://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/publikationen/LAROP_Broschuere_NEU.pdf

kann es sich um eine bauliche Revitalisierung (z. B. Neubelebung als Stadtquartier, Kultur- und Veranstaltungsort, Wohnsiedlung bzw. Gewerbepark) oder um eine Nutzung als Freiraum (z. B. Park, Erholungsgebiet, Naturgebiet) oder Kombinationen davon handeln.

Ländlicher Raum

Ist eine Raumkategorie, die jene Landesteile umfasst, die eine dünnere Besiedlung und eine geringere bauliche Verdichtung aufweisen. Land- und Forstwirtschaft prägen die Flächennutzung und das Erscheinungsbild, nicht jedoch das Wirtschaftsleben in der einstigen Dominanz. Unter ländlichem Raum versteht man den Raum außerhalb der Städte und städtisch geprägter Kernräume. Im Unterschied zu diesen ist die funktionelle Verflechtung mit den größeren städtischen Zentren geringer ausgeprägt. Kleinere städtische und kleinregionale Kernräume sind umso wichtiger für den ländlichen Raum. Die Entwicklungsdynamik ist im Allgemeinen schwach oder schrumpfend. Vielerorts treten Zersiedelungstendenzen durch Bebauung für Wohnen, Handel, Gewerbe, Tourismus augenfällig in Erscheinung.

Ländliche Stabilisierungsräume

Sie sind eine Kategorie von Handlungsräumen lt. Oö. Landesraumordnungsprogramms, das Strategien zur Stabilisierung und Entwicklung dieser ländlichen Räume vorsieht, um Vielfalt, Eigenständigkeit und Leistungsfähigkeit zu erzielen, Chancen und Partnerschaften zwischen den Bereichen Tourismus, Land- und Forstwirtschaft, Rohstoff- und Energiegewinnung sowie Handel und Gewerbe zu nutzen und auszubauen. Denn diese ländlich geprägten Räume zeichnen sich durch Bevölkerungsabnahmen, gesellschaftliche Alterung, schwache zentralörtliche Versorgung und wenig Erwerbsalternativen aus. Die Sicherung der Versorgung mit öffentlichen und privaten Gütern und Dienstleistungen (ÖV, Nahversorgung, soziale Infrastruktur), Arbeitsplätzen und die Teilhabe der Bevölkerung an einem vielfältigen gesellschaftlichen Leben kann nur interkommunal und in Kooperation mit den kleinstädtischen Zentren sowie den ergänzenden kleinräumigen Versorgungszentren gesichert werden. Es wird eine nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen, eine multifunktionale Landwirtschaft sowie die Pflege der die regionale Identität prägenden Kultur- und Siedlungslandschaft angestrebt. Wesentlich dabei ist die Einbettung kommunaler Strategien in einen regionalen Zusammenhang.

Landschaft⁵¹

Das Wort Landschaft wird vor allem in zwei Bedeutungen verwendet. Zum einen bezeichnet es die kulturell geprägte, subjektive Wahrnehmung einer Gegend als ästhetische Ganzheit (philosophisch-kulturwissenschaftlicher Landschaftsbegriff), zum anderen wird es, vor allem in der Geographie, verwendet, um ein Gebiet zu bezeichnen, das sich durch naturwissenschaftlich erfassbare Merkmale von anderen Gebieten abgrenzt (geographischer Landschaftsbegriff).

Landschaftsbild⁵²

⁵¹ <https://de.wikipedia.org/wiki/Landschaft>

Unter Landschaftsbild oder Landschaftscharakter wird in Landschaftsplanung, Geografie, Stadtplanung und Naturschutz das gesamte vom Menschen wahrnehmbare Erscheinungsbild einer Landschaft verstanden. Es wird, genau wie das Ortsbild im weitgehend bebauten Gebiet, sowohl durch Natur als auch durch Kultur geprägt.

Leerstand

Umfasst Entleerung und Funktionsverlust von Dörfern, Orts- und Kleinstadtzentren und der Verwahrlosung alter, leerstehender Bausubstanz, insbesondere im ländlichen Raum. Überalterung der Bevölkerung, wirtschaftliche Umbrüche, veränderte Konsumgewohnheiten sowie veränderte Wohnbedürfnisse und vor allem der motorisierte Individualverkehr haben vielerorts eine Negativspirale in Gang gesetzt. Zunehmend weniger Bewohner*innen reduzieren die Nachfrage, der Handel wandert ab, Betriebe schließen und immer mehr Gebäude stehen leer, das Ortsbild verliert an Attraktivität und der Ort an Image, die Identifikation der Bewohner*innen mit ihrem Ort sinkt sukzessive, was wiederum die Motivation zum Verbleib im Ort ultimativ reduziert.

Leerstandsmanagement

Bezeichnet Strategien und Maßnahmen gegen Leerstand. Setzt auf partizipative Planungsprozesse vor Ort und Impulse von außen. Durch professionelle Prozessbegleitung, Bewusstseinsbildung für die Qualität alter Gebäude und Strukturen, fachliche Beratung für Umbau und Neunutzung historischer Bausubstanz und zum Bauen im Bestand, neue Nutzungsperspektiven. Dorferneuerung, Lokale Agenda 21 Prozesse, Regionalmanagement und zahlreiche Initiativen initiierten in Oö. Modellprojekte zur Ortskernentwicklung.

Leitbild, Räumliches Leitbild

Ein Leitbild ist kein endgültiges Zukunftsbild, sondern Orientierungsgrundlage für Handlungsfelder im Sinne einer gewünschten künftigen Entwicklung. Ein räumliches Leitbild stellt Zielsetzungen für die räumliche Entwicklung und Kooperation textlich und kartographisch dar. Es dient dem gemeinsamen Verständnis für die Entwicklungsmöglichkeiten und -probleme und gibt Impulse für eine mögliche Umsetzung. Ein Leitbild ist somit auch Kommunikationsinstrument, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, und Anreiz zum Diskurs zur räumlichen Entwicklung.

Ein regional räumliches Leitbild unterstützt regionale Stärken im inter-/nationalen Wettbewerb der Regionen, unterstützt Gemeindezusammenarbeit, die Zusammenarbeit zwischen Land und Gemeinden, innerhalb des Landes und mit den benachbarten Regionen. Es regt insbesondere auch zur Abstimmung zwischen sektoralen Fachplanungen und der gesamträumlichen Entwicklung an.

Mikro-ÖV-Systeme

Sind lokale oder kleinregionale ÖV-Systeme, die das reguläre ÖV-Angebot ergänzen. Sie sind meist lokal organisiert und auf die konkreten Bedürfnisse der Nutzer*innen ausgelegt. Aus Kostengründen

⁵² <https://de.wikipedia.org/wiki/Landschaftsbild>

werden Mikro-ÖV- Systeme zuweilen mit Unterstützung freiwilliger Lenker*innen betrieben. Mikro-ÖV- Systeme können unterschiedlich organisiert werden, zum Beispiel als Verein, in Kooperation mit örtlichen Taxiunternehmen oder als klassischer öffentlicher Mobilitätsdienstleister. Mikro-ÖV-Systeme können effektiver und effizienter als klassische Ortsbusse sein.

Mobilitätsmanagement

Dieser nachfrageorientierte Ansatz im Bereich des Personen- und Güterverkehrs initiiert neue Kooperationen und stellt Maßnahmenpakete bereit, um eine effiziente umwelt- und sozialverträgliche Mobilität anzuregen und zu fördern. Wesentliche Handlungsfelder sind Information, Kommunikation, Organisation, Koordination und Marketing. Mobilitätsmanagement kann insbesondere das Ausmaß des individuellen KFZ-Verkehrs und den Stellplatzbedarf reduzieren und hat das Potential, Überlastungserscheinungen abzumindern und zur Flächeneinsparung und zu mehr Komfort im Alltagsverkehr beizutragen. Die standortbezogene Implementierung von Maßnahmen des Mobilitätsmanagements für bedeutsame Verkehrserreger und an Standorten mit überlastetem Verkehrsnetz gewinnt durch Digitalisierung und überregionale Kooperationen an Wirksamkeit.

Moratorium

Dies ist ein vertraglich vereinbarter oder gesetzlich angeordneter Aufschub. Es kann auch in der Orts- und Raumplanung eingesetzt werden, um Fehlentwicklungen zeitlich begrenzt durch einen Aufschub an Entscheidungen oder ein Aussetzen von Verfahren hintanzuhalten, um Zeit für die Entwicklung von wirksameren Gegenstrategien zu entwickeln und diese umzusetzen.

Nachhaltigkeit

Eine Vielzahl von Maßnahmen und Lösungsansätzen, die auf die sparsame und dauerhafte Nutzung der Ressourcen, wie Boden, Raum, Energie, Naturgüter, Landschaft, derart ausgelegt sind, dass sie als Lebensgrundlage für die nachfolgenden Generationen erhalten bleiben.

Unter Nachhaltigkeit versteht man eine wirtschaftliche und soziale Entwicklung im Einklang mit der Erhaltung der Umwelt. Unter nachhaltiger Raumnutzung sind Lösungsansätze zur Mobilisierung nicht verfügbaren Baulandes, Ansätze zur Mehrfachnutzung desselben Raumes bei untereinander verträglichen Funktionen, Ansätze zur wirtschaftlichen Verwendung von Infrastruktureinrichtungen und von Bebauungsstandorten zu verstehen.

Nachhaltige Entwicklung

In Anlehnung an den Brundtland-Report der WCED 1989⁵³, dass die gegenwärtigen Generationen mit ihren Lebensgrundlagen so haushalten sollen, dass den kommenden Generationen ihre Lebenschancen vollständig erhalten bleiben. Das „Drei-Säulen-Modell“ nachhaltiger Entwicklung geht davon aus, dass Ökologie, Wirtschaft und Soziales gleichermaßen berücksichtigt werden, um zu langfristig tragfähigen Lösungen zu kommen.

⁵³ <https://de.wikipedia.org/wiki/Brundtland-Bericht>

Naturlandschaft

Weitgehend ursprüngliche, (zuweilen oberflächlich betrachtet) nach wie vor vom Menschen kaum beeinflusste Landschaften wie Moore, Auen, Steppenreste, Bereiche oberhalb der Waldgrenze.

Naturschutz

Naturschutz ist die im Interesse der Allgemeinheit wirkende Obsorge zur dauernden Erhaltung der Natur als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen zum Schutze besonderer Teile der Natur vor nachteiliger Veränderung, Zerstörung oder Ausrottung sowie zur Anpassung der lebensnotwendigen wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung an die vorhandenen endlichen natürlichen Ressourcen.

Ortsbild

Ist der innerhalb des bebauten Gebietes entstehende visuelle Gesamteindruck von Infrastruktur und von Bauten, von Landschaft und Gewässern etc. eines Ortes oder Ortsteiles, sowie die Ansicht von einzelnen oder mehreren Bauten innerhalb des bebauten Gebietes und auch der charakteristische Ausblick auf Ausschnitte der umgebenden Landschaft.

ÖV-Einzugsbereich

Bezeichnet jene Flächen und Einrichtungen, die durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossen sind. Die Größe des Einzugsbereiches hängt von der Qualität des Verkehrsmittels ab. Um die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel zu fördern, soll sich die künftige Raumentwicklung an den Einzugsbereichen des öffentlichen Verkehrs orientieren. Folgende Erfahrungswerte maximal von Nutzer*innen akzeptierter fußläufiger Wegstrecken entscheiden bei der Festlegung des ÖV-Einzugsbereiches über den Erfolg:

- Bahnhaltstellen maximal 1.000 Meter,
- Straßenbahn- und RegioTram-Haltstellen maximal 700 Meter
- Bushaltstellen maximal 500 Meter.

ÖV-Orientierung in der Siedlungsentwicklung

Bewirkt, dass neue Nutzungen, Einrichtungen mit hoher Kunden- und Besucherfrequenz und publikumsintensive Einrichtungen vor allem im Einzugsbereich attraktiver öffentlicher Verkehrsmittel angesiedelt werden. Im Einzugsbereich soll eine höhere bauliche Dichte festgelegt und ein Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten und Versorgung erreicht werden. Flächen können durch die Reduktion der Stellplätze gewonnen werden. Damit soll gewährleistet werden, dass für die Bevölkerung eine möglichst große Freiheit bei der Verkehrsmittelwahl gewährleistet ist und der Anteil des öffentlichen Verkehrs am gesamten Verkehrsaufkommen erhöht wird.

Raumordnung

Im Sinne des Oö Raumordnungsgesetzes bedeutet dies, den Gesamtraum und seine Teilräume vorausschauend planmäßig zu gestalten und die bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraumes im Interesse des Gemeinwohles zu gewährleisten. Dabei sind die abschätzbaren

wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft sowie der Schutz der natürlichen Umwelt als Lebensgrundlage des Menschen zu beachten.

Raumordnungsprogramm, Landesraumordnungsprogramm

Gemäß Oö. Raumordnungsgesetz erfolgt die Umsetzung der Raumordnungsziele und -grundsätze sowie der Aufgaben der überörtlichen Raumordnung durch Raumordnungsprogramme. Sie sind Verordnungen der Landesregierung und haben die angestrebten Ziele der Raumordnung und die zu ihrer Erreichung notwendigen Maßnahmen näher festzulegen. Raumordnungsprogramme können für das gesamte Landesgebiet in Form von Landesraumordnungsprogrammen (LAROP) oder für Landesteile in Form regionaler Raumordnungsprogramme sowie für Sachbereiche der Raumordnung erlassen werden.

Das Land darf raumbedeutsame Verwaltungsakte und Maßnahmen – soweit nicht besondere gesetzliche Bestimmungen bestehen – nur im Einklang mit den Raumordnungsprogrammen setzen. Die in der Regionalentwicklung tätigen Organisationseinheiten des Landes, wie beispielsweise RMOÖ, TMG, OÖ Tourismus, haben sich bei der inhaltlichen Ausrichtung ihrer Tätigkeiten an den strategischen Zielen des Landesraumordnungsprogramms zu orientieren und diese bevorzugt mit geeigneten Maßnahmen zu verfolgen.

Regionalmanagement

Organisiert und unterstützt die regionale Kooperation als Ideengeber*innen, Berater*innen, Moderator*innen, bei der Strategie- und Projektentwicklung sowie der Projektumsetzung. Die Regionalmanagement OÖ GmbH (RMOÖ) ist die Regionalentwicklungsagentur des Landes Oö. Sie ist Ansprechpartner für Gemeinden, Vereine, Institutionen und regionale Akteure, die Initiativen zur Entwicklung ihrer Region umsetzen wollen.

Dorf- und Stadterneuerung / Dorf- & Stadtentwicklung⁵⁴,

Seit 1986 widmet sich das Programm Dorf- & Stadt-Entwicklung (DOSTE) vom Land Oö. – unter Einbeziehung und Beteiligung der Bevölkerung – Maßnahmen zur Erhaltung und Belebung der Ortskerne sowie der Revitalisierung wertvoller historischer Bausubstanz, dem Erhalt bzw. der Vergrößerung des Grünraumes im Siedlungsbereich, der Dorfgemeinschaften bzw. der Stadtteile. Beispielgebende Projekte für den Ort und die Region sollen umgesetzt und die Einzelmaßnahmen in die regionale Entwicklung eingebunden werden. Mit einem eigenen Fördermodell werden Agenda 21-Prozesse und -Projekte in Oö. Gemeinden und Regionen fachlich und finanziell unterstützt. Im Sinne der polyzentrischen Entwicklung des Landes und der Stabilisierung des ländlichen Raumes sollten Planungs- und Beteiligungsprozesse forciert sowie Modellprojekte kooperativ geplant, finanziert und umgesetzt werden.

⁵⁴ <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/125207.htm>

Strategische Umweltprüfung (SUP) und Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ⁵⁵

Die SUP hat sich aus der Projekt-UVP entwickelt, als sich zeigte, dass es zu spät ist, wenn Umweltbelange erst dann zum Thema werden, wenn bereits fertig ausgearbeitete Projekte zur Genehmigung eingereicht werden. Auf dieser Projekt-Ebene ist der Blick bereits auf ein einzelnes Großprojekt fokussiert. Grundsätzliche strategische Betrachtungen des komplexen Planungssystems werden aus wirtschaftlichen Gründen weitgehend ausgeblendet. Im Rahmen einer Projekt-UVP kann zwar das eingereichte Einzelprojekt in Details verbessert werden. Es gelingt aber nicht mehr, alternative, deutlich bessere Lösungen im Gesamtsystem zu erarbeiten.

Die SUP zielt auf die möglichst umweltgerechte Entwicklung von strategischen Gesamtplänen und auf eine ökologische Optimierung bereits bei Grundsatz- und Bedarfsentscheidungen. Die SUP stellt damit eine Vorstufe der Projekt-UVP dar. Wie die Erfahrungen zeigen, können ungeklärte Grundsatz- und Bedarfsfragen im UVP-Verfahren oft zu Hindernissen im Verfahrensablauf werden, v.a. in der Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung. Damit kann die SUP auch zu einer Entlastung der Projekt-UVP beitragen.

Im Rahmen der SUP können verschiedene strategische Alternativen, die zur Erreichung der gewünschten Entwicklungsziele führen, dargestellt und bewertet werden. Durch eine rechtzeitige Prüfung dieser Alternativen können einerseits Handlungsspielräume aufgezeigt und andererseits die Umweltauswirkungen und generellen Folgewirkungen reduziert werden.

Suburbanisierung, Zersiedelung

Bezeichnet die meist disperse Ausdehnung (Zersiedelung) der Siedlungsgebiete ins Umland oder in die Zwischenräume von Städten und größeren Ortschaften. Ausgedehnte Einfamilienhausgebiete, Siedlungssplitter, Gewerbe- und Handelsagglomerationen an Ortsrändern und „auf der grünen Wiese“ und ein großer Flächenbedarf für Straßen und andere Infrastrukturen sind Kennzeichen dieser ungeordneten räumlichen Entwicklung, die mit hohen Kosten für die Erschließung, starker Verkehrserzeugung und Verkehrsbelastung, beträchtlichem Flächen- und Energieverbrauch, sichtbarer und als negativ empfundener Veränderung des Siedlungs- und Landschaftsbildes, sozialer Entmischung und einer Ausdünnung der alten Orts- und Stadtkerne verbunden ist.

top-down / bottom-up

Top-down (engl. von oben nach unten) und bottom-up (engl. von unten nach oben) bezeichnen zwei entgegengesetzte Entstehungsprozesse bzw. prozessuale Wirkrichtungen.

Räumliche Planungen wirken gemäß der Kompetenzverteilung zwischen Bund, Land und Gemeinden top-down in ihren verbindlichen räumlichen Festlegungen und Planungen der Gesetze, Verordnungen und Programme (Raumordnungsgesetz, Landesraumordnungsprogramm, Regionalplanung, örtliche Raumplanung) und gleichzeitig über eine mögliche Partizipation bei der Planerstellung und Planabstimmung in einem bottom-up Prozess. In der Planungspraxis gewinnen kooperative bzw. partizipative bottom-up Planungsprozesse insbesondere in der interkommunalen und regionalen

⁵⁵ https://www.oegut.at/de/themen/partizipation/strategische_umweltpruefung/strategische-umweltpruefung-basiswissen.php

Zusammenarbeit an Bedeutung. Beteiligungsmöglichkeiten gelten einer Vielzahl von Akteur*Innen und Institutionen. Aus dieser Teilhabe kann ein gemeinsames Bewusstsein für und eine Identifizierung mit den gemeinschaftlich getroffenen Maßnahmen bzw. ein gemeinsames Verständnis für übergeordnete Sichtweisen entwickelt werden. Bottom-up-Prozesse benötigen eine fachliche Begleitung, Unterstützung durch einen politischen Rahmen und fachliche, interdisziplinäre Impulse.

Urbane Fragmente

Sie sind ohne Bezug zum Umfeld an den Siedlungsrändern, Autobahnabfahrten, Umfahrungsstraßen oder Kreisverkehren unstrukturiert gewachsene Splitter und Anhäufungen von Einrichtungen, wie Einzelhandel oder Fachmärkten. Sie sind flächenintensiv, stellen sich bewusst gewachsenen Stadt- und Ortskernen in Konkurrenz, erzeugen überproportional hohen Pkw- und Lkw-Verkehr und beeinträchtigen das Landschafts- und Ortsbild enorm. Im Gegensatz zu integrierten Lagen sind urbane Fragmente Splitter im Siedlungsgefüge und sollten planerisch vermieden, bzw. dort, wo bereits vorhanden, gefasst und gestaltet werden.

17. ZITIERTE PUBLIKATIONEN

Determinants of land consumption in Austria and the effects of spatial planning regulations, European Planning Studies ⁵⁶, Wien, 2019, Autoren Michael Getzner und Justin Kadi, Hrsg. Informa UK Limited, trading as Taylor & Francis Group, 11. 04.2019
ISSN: 0965-4313 (Print)

Österreichs Zukunft Nachhaltig Gestalten - Die österreichische Strategie zur Nachhaltigen Entwicklung (NSTRAT) 2002, Hrsg. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft

Europäisches Landschaftsübereinkommen - Europäischer Vertrag - Nr. 176 ⁵⁷

Titel: Europäisches Landschaftsübereinkommen, Referenz SEV Nr.176

Zeichnungsauflegung Florenz, 20/10/2000 - Vertrag aufgelegt zur Unterzeichnung durch die Mitgliedstaaten des Europarates und zum Beitritt durch Europäische Union und die Europäischen Nichtmitgliedstaaten, Inkrafttreten 01/03/2004, Ratifikationen durch 10 Mitgliedstaaten der EU

LandLuft Baukulturgemeindepreis, Wien, 2009, Herausgeber LandLuft – Verein für Baukultur in ländlichen Räumen, ISBN 978-3-200-01676-7

LandLuft Baukulturgemeindepreis, Wien, 2012, Herausgeber LandLuft – Verein für Baukultur in ländlichen Räumen, ISBN 978-3-200-02865-4

⁵⁶ <https://doi.org/10.1080/09654313.2019.1604634>

⁵⁷ <https://www.coe.int/de/web/conventions/full-list/-/conventions/rms/0900001680080630>

LandLuft Baukulturgemeindepreis, Wien, 2016, Herausgeber LandLuft – Verein für Baukultur in ländlichen Räumen, ISBN 978-3-200-04450-0

Dritter Österreichischer Baukulturreport – Szenarien und Strategien 2050 ⁵⁸

Wien, 2017, Auftragnehmerin: Plattform Baukulturpolitik, Hrsg. Bundeskanzleramt Österreich, Der Baukulturreport wurde auf Basis zweier Entschlüsse des österreichischen Nationalrats (91/E, XXII GP, 2005; 42/E, XXIII GP, 2007) von der Bundesregierung, vertreten durch das Bundeskanzleramt, beauftragt.

Aufschwung für den ländlichen Raum – Masterplan Zukunft Ländlicher Raum ⁵⁹

Hrsg. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW), Wien, August 2017, ISBN 978-3-903129-36-8

Österreichisches Raumentwicklungskonzept ÖREK 2011 – Handlungsräume 2020

Wien, 2011, Hrsg. Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) ⁶⁰

Beschluss der Österreichischen Raumordnungskonferenz vom 4.8.2011, ISBN 978-3-85186-100-6

Alpenkonvention – Protokoll „Bodenschutz“ (BGBl. III Nr. 235/2002 i.d.g.F.): Protokoll zur Durchführung der Alpenkonvention von 1991 im Bereich Bodenschutz.

BGBl. I Nr. 2013/111: Bundesverfassungsgesetz über die Nachhaltigkeit, den Tierschutz, den umfassenden Umweltschutz, die Sicherstellung der Wasser- und Lebensmittelversorgung und die Forschung, ausgegeben am 11.07.2013.

18. ANHÄNGE – BEST PRACTICE BEISPIELE

ANHANG A - BEST PRACTICE Waidhofen an der Ybbs, Niederösterreich – Beispiel für erfolgreiche Erneuerung des Ortskerns durch Erfassung und Aktivierung des Leerstands

ANHANG B - BEST PRACTICE Weyarn, Bayern, D – Beispiel für Innovation durch Bürger*innenbeteiligung und aktive kommunale Bodenpolitik – Bauen im Erbbaurecht“

⁵⁸ https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXVI/III/III_00126/imfname_687080.pdf

⁵⁹ https://www.bmnt.gv.at/land/laendl_entwicklung/zukunftsraum_land_masterplan/masterplan-laendlicher-raum.html

⁶⁰ https://www.oerok.gv.at/fileadmin/Bilder/2.Reiter-Raum_u._Region/1.OEREK/OEREK_2011/Dokumente_OEREK_2011/OEREK_2011_DE_Downloadversion.pdf

ANHANG C - **BEST PRACTICE Krumbach, Vorarlberg** – Beispiel für aktive kommunale Bodenpolitik

ANHANG D - **BEST PRACTICE Zwischenwasser, Vorarlberg** – Beispiel für klare Festlegung von Siedlungsgrenzen im Räumlichen Entwicklungskonzept

ANHANG E - **BEST PRACTICE Ottensheim, Oberösterreich** – Beispiel für erfolgreiche Innenentwicklung

ANHANG F - **BEST PRACTICE Lauterach, Vorarlberg** – Beispiel für Priorität von Freiraumqualitäten statt Parkplätzen im Wohnbau

ANHANG G - **BEST PRACTICE Ybbsitz, Niederösterreich – Zwischenwasser, Vorarlberg, Fließ, Tirol** – Beispiele für das Fördern verdichteter Wohnformen

ANHANG A - BEST PRACTICE

Waidhofen an der Ybbs, Niederösterreich – Beispiel für erfolgreiche Erneuerung des Ortskerns durch Erfassung und Aktivierung des Leerstands

Die Kleinstadt Waidhofen beeindruckt nicht nur durch die Lage an der Ybbsschlucht, sondern hat auch einen vielfältigen Baubestand, der zum Teil bis ins Mittelalter zurückreicht und zahlreiche denkmalgeschützte Objekte und Industriedenkmäler umfasst. Mit dem Stadtprojekt Waidhofen des Architekten Ernst Beneder, das vor kurzem neu aufgelegt wurde, gab es bereits seit Mitte der 1990er-Jahre ein umfassendes Programm mit dem Ziel, die vorhandenen Qualitäten freizulegen, Räume zugänglich zu machen und die Verknüpfung des Zentrums mit den angrenzenden Stadtteilen langfristig zu denken. Einiges, wie der Umbau des alten Rathauses, ein geschützter Uferweg an der Ybbs (in Teilstrecken), die Neugestaltung des Oberen Stadtplatzes sowie der Bau des Wasserkraftwerkes am Stadtwehr, wurde in den vergangenen Jahren umgesetzt, anderes blieb auf der Strecke.

Mehrere historische Häuser konnten in Zusammenarbeit mit dem Waidhofener Architekturbüro w30 revitalisiert und an heutige Bedürfnisse angepasst werden. Durch eine aktive Ansiedlungs- und Leerflächenpolitik und spezielle Förderanreize wurde vor allem eine Aktivierung der innerstädtischen Erdgeschoßzonen erreicht, nicht zuletzt war auch die Landesausstellung 2007 ein Impuls für die Innenstadtbelebung. Seitens der Stadt wurde eine eigene Stelle eines Innenstadtkoordinators geschaffen, zudem wäre ohne die Vermittlungsarbeit des Architekturbüros w30 die Bearbeitung der Thematik nicht in dieser Qualität und Kontinuität möglich gewesen.

Leerstand sichtbar machen

Von Leerstand sind nicht nur die Erdgeschoß-Lokale betroffen, auch in den Obergeschoßen gab und gibt es viele ungenutzte Flächen, was auf den ersten Blick kaum auffällt. Um das Thema und seine Relevanz überhaupt erst einmal in der Öffentlichkeit präsent zu machen, wurden daher als einer der ersten Schritte eine Reihe von Rundgängen und andere Veranstaltungen organisiert, bei der Interessierte die Gelegenheit bekamen, zahlreiche Altstadthäuser auch einmal von Innen zu sehen. „Die Resonanz war enorm. Selbst alteingesessene Waidhofener waren überrascht von der Fülle an interessanten Bauten und ungenutzten Potenzialen“, so Maria Schneider von w30 Architektur, wo von 2011 bis 2013 das Thema im Rahmen eines Forschungsprojekts der Niederösterreichischen Wohnbauforschung bearbeitet wurde. Alle innerstädtischen Leerstände wurden in Listen und Plänen erfasst, denn „Langzeitleerstände schädigen die Bausubstanz nachhaltig, machen Sanierungen noch kostspieliger und beeinflussen das Stadtbild negativ. Damit verliert der gesamte Lebensraum Stadtzentrum zunehmend an Attraktivität.“¹ Diese Zusammenhänge sind zwar bekannt, aber wie können Städte und Gemeinden gegensteuern?

¹<https://www.noewohnbauforschung.at/dokumente/uploads/2190.pdf>

Besonders wichtig während des gesamten Prozesses war, den Kontakt zu Hausbesitzern zu suchen, fachlich zu beraten und die Angst vor den Auflagen des Denkmalschutzes zu nehmen. Als neues Format wurden sogenannte Hausbesitzerstammtische initiiert, bei denen u.a. ein konstruktiver Austausch mit Akteuren aus Politik, den örtlichen Banken und Wirtschaftstreibenden ermöglicht wurde.

Eines der aktuellsten Projekte um Leerstand zu aktivieren ist der Hohe Markt, der im Vergleich zu den großen Stadtplätzen weniger frequentiert ist. In Zusammenarbeit mit dem Vorarlberger Architekten und Prozessbegleiter Wolfgang Ritsch fand der Planungsprozess ebenfalls mit intensiver Beteiligung der Hausbesitzer, der gewerblichen Mieter sowie der Bewohnerinnen und Bewohnern statt. Ein zentraler Aspekt war dabei die Gestaltung des öffentlichen Raums, von der Oberflächengestaltung über die Beleuchtung bis zu Möblierung und Beschilderung.²

Zu den größten ungenutzten Flächen gehörten die ehemaligen Werkhallen und Häuser der Firma Bene im Stadtteil Zell. Ernst Beneder wurde mit einer städtebaulichen Studie beauftragt, deren Ansätze aber in der Umsetzung leider nur bedingt Berücksichtigung fanden. Ein Teil des Areals wurde als Co-Working-Space vermietet und ist Teil des Projekts Co-Working Eisenstraße, das auch Standorte in Neubruck / Scheibs und Wieselburg betreibt.

Die Themen Bauen im Bestand sowie das Wohnen und Arbeiten in der Innenstadt haben in Waidhofen auf jeden Fall an Bedeutung gewonnen. Das zeigt sich nicht nur an denkmalgeschützten Privathäusern und öffentlichen Bauen, die hochwertig saniert wurden. Selbst für Wohnbaugenossenschaften wird es zunehmend wieder interessant, in der Innenstadt zu bauen. Mit dem Erkennen der Potenziale hat jedoch auch der Verwertungsdruck zugenommen. Dass die Qualität auf allen Maßstabsebenen von der Raumplanung über die Quartiersentwicklung bis zur Umsetzung im Detail stimmt, bleibt eine stetige Herausforderung.

Links & Literatur:

Waidhofen an der Ybbs:

<https://waidhofen.at>

LandLuft:

Sonja Bettel: Waidhofen/Ybbs. Eine Haltung zum Zeitgenössischen. In: LandLuft (Hg.):

Baukulturgemeinde-Preis 2012. Baukultur machen Menschen wie du und ich. Wien 2012, S. 123–132

<http://akademie.landluft.at/downloads.html>

Leerstandsanalyse im Rahmen der NÖ-Wohnbauforschung:

<https://www.noewohnbauforschung.at/dokumente/uploads/2190.pdf>

² Die Ergebnisse der Workshops, der Untersuchungsbericht und die Handlungsempfehlungen sind zum Download verfügbar: <https://waidhofen.at/hoher-markt>

Potentiale der Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2020

<https://www.noe-wohnbauforschung.at/dokumente/uploads/2244.pdf>
www.w30.at

Projekt Hoher Markt:

<https://waidhofen.at/hoher-markt>

Coworking Eisenstraße Beneareal Waidhofen:

<https://coworking.eisenstrasse.info/#standorte>

Stadtprojekt Waidhofen:

Matthias Böckl (Hg.): Stadtumbau. Wien 2003, S. 123-136

<https://waidhofen.at/stadtprojekt-20-17>

ANHANG B - BEST PRACTICE

Weyarn, Bayern, D – Beispiel für Innovation durch Bürger*innenbeteiligung und aktive kommunale Bodenpolitik - Bauen im Erbbaurecht

Weyarn ist eine landwirtschaftlich geprägte Gemeinde im südlichen Umland von München. Die rund 3.800 Einwohner leben verstreut in zahlreichen Dörfern. Was die kommunale Politik in den letzten Jahrzehnten besonders forderte, war der enorme Zuzug und die damit verbundene Bautätigkeit, die über Jahre vorwiegend neue Siedlungsgebiete im Einfamilienhausbau hervorgebracht hatte. Die Grundstückspreise stiegen rasant an. Für alle, die nicht das Glück hatten, bereits Bauland oder Häuser zu besitzen bzw. vermögend zu sein, wurde die Region zunehmend unerschwinglich. Ein beschränktes Angebot an Mietwohnungen gibt es erst seit Kurzem. Um eine Lösung zu finden, setzte sich Michael Pelzer (Jurist und von 1990 bis 2014 Bürgermeister) mit der Geschichte des Boden- und Landnutzungsrechts auseinander und entschied, für seine Gemeinde ein Modell im Erbbaurecht zu entwickeln, das vor allem der Förderung junger Familien aus Weyarn und ortsansässiger Gewerbetreibender dient.

Das **Erbbaurecht** ist ein vererbbares Recht, auf einem Grundstück Gebäude zu errichten, wobei das Grundstück im Eigentum – in diesem Fall – der Gemeinde verbleibt und nur gepachtet wird. Ein enormer Vorteil, da der Zugriff auf das Land bzw. auf eventuell einmal leerstehende Bauten nicht aus der Hand gegeben wird. Außerdem kauft die Gemeinde im Bedarfsfall, wenn es geänderte Lebensumstände erfordern sollten, die Häuser zum errechneten Zeitwert zurück und verkauft sie an neue Interessenten weiter.

Um Bauparzellen anbieten zu können, versucht die Gemeinde Weyarn Flächen, die für die Baulanderweiterung sinnvoll erscheinen, zu erwerben bzw. Grünland als Tauschflächen für ortsnahe Grundstücke einzusetzen. Um Bauland zu mobilisieren, bezahlt die Gemeinde für Grünland im Außenbereich bei ortsplannerischer Eignung den Eigentümern das Doppelte des üblichen Preises für landwirtschaftliche Flächen. Der Anreiz für die Verkäufer wurde dadurch verstärkt, dass nur zwei Drittel der Fläche in kommunalen Besitz übergehen und sie das dritte Drittel zu marktüblichen Preisen für Bauland weiterverkaufen oder selbst verwerten dürfen. Unmittelbar nach der Einführung des Erbbaurechts 1983 war das neue Modell in der Gemeinde derart umstritten, dass es über einige Jahre überhaupt keine Grundstücksverkäufe mehr gab. Nach der anfänglichen Skepsis gelang es der Gemeinde, einen erheblichen Grundstücksvorrat zu sichern. In den letzten Jahren ist es allerdings wieder schwieriger geworden, an Flächen zu gelangen, weil die Landwirte Land eher untereinander kaufen und verkaufen.

Grund für die Wahl des Erbbaurechtes ist die Absicht, auch langfristig Spekulationen zu verhindern. Beim subventionierten Verkauf von Grundstücken, wie es in manchen Einheimischen-Modellen in anderen Gemeinden der Fall ist, sind allenfalls Wiederkaufsrechte eintragbar. Nach Wegfall der Bindungsfrist für die Wiederkaufsrechte (zwischen 20 und 30 Jahren) hat der jeweilige Eigentümer die

Möglichkeit, den subventioniert erworbenen Grund zum vollen Marktwert zu verkaufen. Damit wird weder dem strukturpolitischen Ansatz der Gemeinde Rechnung getragen, nämlich die ortsansässige Bevölkerung am Ort zu halten, noch dem Ansatz Rechnung getragen, Spekulation auch langfristig zu verhindern. Die Wahl des Erbbaurechts war daher die einzige rechtliche Möglichkeit, die Absichten der Gemeinde zu gewährleisten.¹

Das Modell, das vor kurzem überarbeitet wurde, ist mittlerweile in der Bürgerschaft akzeptiert. Um Ängste abzubauen, wurde das Erbbaurecht auf einen besonders langen Zeitraum ausgelegt und kann bis zu 149 Jahre betragen. Der große Vorteil für die Bewohnerinnen und Bewohner besteht darin, dass sie sich beim Grundstückskauf nicht verschulden müssen und die jährlichen Zahlungen derzeit nur bei wenigen Euro pro Quadratmeter liegen. Die Beschränkung auf Einheimische (die Antragstellerin bzw. der Antragsteller muss zum Zeitpunkt der Antragstellung fünf Jahre durchgehend oder 18 Jahre in der Vergangenheit in Weyarn seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz gehabt haben) bedeutet sicher einen gewissen kritikwürdigen Ausschluss, das Modell könnte aber einfach auf alle oder Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Region haben, ausgeweitet werden. Mittlerweile gibt es in Weyarn an die 70 Grundstücke, die im Erbbaurecht ausgewiesen sind. Zudem wurde der Klosteranger bebaut und bietet – ebenfalls als Alternative zum Einfamilienhaus, wenn auch nicht im Erbbaurecht – Wohnungen und Reihenhäuser inklusive Grundstücke im Eigentum, sowie ein Generationenwohnprojekt und einen Dorfladen.

Links & Literatur

Forschungsbericht: Baukultur in ländlichen Räumen. Erstellt von LandLuft im Auftrag des BM für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin 2013:

https://issuu.com/baukulturgemeinde.de/docs/dl_baukulturlaendlicheraeume.pdf_js

Weyarn:

<http://www.weyarn.de>

<http://www.weyarn.de/Gemeinde/Entwicklung/bodenmanagement.htm>

<http://www.weyarn.de/Download/VergaberichtlinienWeyarn.pdf>

¹ Nähere Informationen:

<http://www.weyarn.de/Gemeinde/Entwicklung/bodenmanagement.htm>

<http://www.weyarn.de/Download/VergaberichtlinienWeyarn.pdf>

https://issuu.com/baukulturgemeinde.de/docs/dl_baukulturlaendlicheraeume.pdf_js

ANHANG C - BEST PRACTICE

Krumbach, Vorarlberg – Beispiel für aktive kommunale Bodenpolitik

Ohne gute Bodenpolitik keine Baukultur. Denn ein gutes Bauwerk an einem ungeeigneten Standort ist eben nur in der Betrachtung als Einzelobjekt ein gutes Bauwerk. Basis einer vorbildhaften Bodenpolitik stellen gewissenhafte, qualitätsvolle Örtliche Entwicklungskonzepte und Flächenwidmungsplanung, Überlegungen zu Rückwidmung von Baulandüberschüssen sowie der weitgehende Verzicht auf Neuwidmungen dar.

Eine aktive Bodenpolitik durch die Gemeinde umfasst einerseits den vorausschauenden Flächenankauf für kommunale Projekte sowie für den Weiterverkauf, soweit dies für die räumliche Entwicklung sinnvoll und notwendig ist. Der Flächenankauf kann auch im Zwischenerwerb mit der Absicht eines Flächentauschs erfolgen. Andererseits geht es um die aktive Steuerung der Siedlungsentwicklung, sowie um die Mobilisierung von Bauland, sofern es Bedarf gibt und nur in den Gebieten, in denen es räumlich sinnvoll scheint.

Kurz: Sicherung im Ortskern, Beschränkung draußen. Zentral ist, bei jeder Bauaufgabe zuerst einmal zu ermitteln, ob die geforderten Nutzungen im Bestand möglich sind und inwiefern die Gemeinde dabei eine Vermittlerrolle spielen kann.

In kaum einer anderen Gemeinde wurden diese Punkte so gewissenhaft berücksichtigt wie in Krumbach im Bregenzerwald. Da in den 1970er-Jahren ohnehin nicht allzu viel Bauland gewidmet worden war, gab es keine langwierigen Rückwidmungsverfahren.

Seit Jahren gibt es **keine Neuwidmungen mehr im Grünland**, auch wenn das bei Bauwerbern zu Enttäuschung führt und für Gemeindepolitiker*innen eine Herausforderung darstellt. Neuwidmungen gibt es nur bei Baulücken und geringfügigen Erweiterungen innerhalb der Siedlungskerne.

Wie Arnold Hirschbühl, der von 1995 bis 2018 Bürgermeister war, immer wieder betont: *„In den vergangenen siebzig Jahren ist so viel Land zugebaut worden wie in der gesamten Siedlungsgeschichte unserer Gemeinde nicht.“*¹

Um dieser Entwicklung einen Riegel vorzuschieben, beschränken sich Neubauten (mit Ausnahme von Betrieben) nunmehr möglichst auf Freiflächen innerhalb und im Umfeld des Ortskerns. Auch im Ortskern werden nicht alle Freiflächen bebaut, damit Spielraum für kommende Generationen bleibt.

Es gibt keine Baulandmobilisierung für Einfamilienhäuser, sondern stattdessen ein breites Angebot an alternativen Wohnformen. Denn Fälle, in denen einzelne ältere Menschen in viel zu großen Häusern leben und mit der Pflege von Haus und Garten überfordert sind, gäbe es genug. *„Wenn die Gemeinde*

¹Nadja Häupl, Mark Michaeli: baukultur: fokus land. TU München 2019, S.91

https://www.ar.tum.de/fileadmin/w00bfl/land/06_Downloads/BaukulturFokusLand_Onlineversion2019.pdf

vorangeht, indem sie gut gestaltete Einrichtungen und Wohnmöglichkeiten im Ort schafft, dann gehen auch die Leute mit. Von selbst passiert so etwas normalerweise leider nicht“, so die Erfahrungen des langjährigen Bürgermeisters.

Ortsentwicklung

Was Gemeinden umsetzen können, ist untrennbar damit verbunden, welche Grundstücke oder Gebäude sie zu Verfügung haben. Die Vorarlberger Gesetzgebung ist in der Hinsicht – und sicher mit gutem Grund – sehr streng, was den Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen an Nichtlandwirte betrifft. Erst in jüngster Zeit haben hier Gemeinden etwas mehr Spielraum. Aktuell ist in Krumbach die Erweiterung eines Betriebsgebiets in Vorbereitung.

Bereits vor Jahren gelang es der Gemeinde, einen landwirtschaftlichen Betrieb erwerben zu können, der bis jetzt allerdings nicht entwickelt wurde, sondern als Bodenreserve für einen möglichen Grundtausch dient. Als die Planung des sogenannten Dorfhus' in Angriff genommen wurde, kam die Gemeinde über einen geschickten Grundtausch an ein geeignetes Grundstück. So konnte über die Jahre entlang einer Strecke von rund 200 Metern mitten im Ortskern ein Ensemble entstehen, das unter anderem das Pfarrhaus, das Gemeindehaus, das Dorfhus, eine zentrale Bushaltestelle und ein Generationenwohnprojekt umfasst. Zu Abrissen kam es dafür nur nach eingehender Prüfung, wenn der Bestand weder erhaltenswert noch sanierungsfähig war. Das 1999 eröffnete Dorfhus beherbergt ein Lebensmittelgeschäft, einen Friseursalon, eine Bank, ein Café und acht Wohnungen. Das Pfarrhaus wurde zu einem gemeinsamen Haus für die Pfarre, für Musikproben, Veranstaltungen und eine großzügige öffentliche Bücherei. Als sich im Ortskern die Gelegenheit bot, auf einem freiwerdenden Grundstück ein Wohnprojekt zu realisieren, wurde es in Kooperation zwischen einem privaten Wohnbauträger und der Genossenschaft der Wohnbauselbsthilfe umgesetzt. In weiterer Folge entstand ein Generationenwohnprojekt, ebenfalls im Ortskern. In Bauprojekten, in denen sie nicht selbst Auftraggeber ist, übernimmt die Gemeinde die Vermittlerrolle, damit Synergien möglichst gut genutzt werden. Alle Projekte wurden in Beteiligung der potenziellen zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer bzw. der interessierten Öffentlichkeit erarbeitet. Gute Erfahrungen machte man in Krumbach auch mit dem Beteiligungsverfahren des Bürger*innenrats, bei dem die Mitwirkenden per Zufallsprinzip ausgewählt werden. Auch diese Expertise und Offenheit gegenüber der Einbindung der Bürgerinnen und Bürger gehört zum Krumbacher Weg.

Aktive Bodenpolitik ist Bodenschutz

In Krumbach ist dafür die Gestaltung des Moorraums ein plastisches Beispiel. Die örtlichen Gastronomen wünschten sich anfänglich einen Badeteich. Nach einem Bürgerbeteiligungsprozess wurde ein extrem reduziertes Projekt realisiert: ein hölzerner Rastplatz (der Moorraum) sowie mehrere Bänke mit integrierten Informationstafeln. Das Moor selbst wurde möglichst nicht angerührt.

Links & Literatur

LandLuft:

Sonja Bettel: Krumbach. Gemeinsam planen, bauen, wohnen. In: LandLuft (Hg.): Baukulturgemeinde-Preis. Baukultur Gewinnt! Wien 2016, S. 25-40

Krumbach:

<http://www.krumbach.at/>

http://www.krumbach.at/Moore_Krumbach/Unterwegs_im_Moor/Moorraum

Nadja Häupl, Mark Michaeli: baukultur: fokus land. TU München:

2019 https://www.ar.tum.de/fileadmin/w00bfl/land/06_Downloads/BaukulturFokusLand_Onlineversion2019.pdf

Florian Aicher: Krumbach, Zeitschrift Bauwelt, Ausgabe 17-18.2015:

<https://www.bauwelt.de/themen/interview/Krumbach-Arnold-Hirschbuehl-Dorfentwicklung-Holzbau-2330960.html>

ANHANG C - BEST PRACTICE

Zwischenwasser, Vorarlberg – Beispiel für klare Festlegung von Siedlungsgrenzen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Die Gemeinde Zwischenwasser im Vorderland in Vorarlberg hat bereits seit Jahrzehnten betreffend konsequenter Bau- und Planungskultur Vorbildcharakter. Um die enorme Zersiedelung einzudämmen, setzte Josef Mathis (1980 bis 2013 Bürgermeister) in mehreren Verfahren die Rückwidmung von über zwanzig Hektar Bau- und Bauerwartungsland entschädigungsfrei in Grünland durch. Relativierend ist anzumerken, dass zwischen 2001 und 2012 besser als Bauland geeignete Parzellen im Ausmaß von etwa zehn Hektar neu gewidmet wurden, dennoch können sich die Rückwidmungserfolge sehen lassen. Heute gibt es in der Gemeinde immer noch einen Vorrat an Bauland von fast 38 Hektar, was einer Fläche von 54 Fußballfeldern entspricht.

Es sind allerdings kaum Grundstücke am Markt verfügbar, sodass es weiterhin bis in die jüngste Vergangenheit zahlreiche Widmungsanträge gab. Auch für kommunale Projekte ist es mit relativ hohen finanziellen Investitionen und zähen Verhandlungen verbunden, an Flächen zu kommen. Vielen Entscheidungsträgern, Bürgerinnen und Bürgern in der Gemeinde war längst klar, dass eine energieeffiziente und nachhaltige Entwicklung nur möglich ist, wenn auch ein verantwortungsvoller Umgang mit Grund und Boden sowie mit den Raumressourcen der bestehenden Gebäude gelingt. Dennoch war die Erarbeitung eines räumlichen Leitbilds als verbindliche Grundlage für zukünftige Entscheidungen insbesondere in der Widmungspolitik ein schwieriger Prozess, der auf kommunaler Ebene kaum zu lösen ist, insbesondere solange Boden als Ware gehandelt wird und Bauland als Kreditsicherung dient.

Das räumliche Entwicklungskonzept

Begonnen hat der Weg zu einem räumlichen Leitbild in Zwischenwasser bereits 2007 mit der Auslobung eines ersten Wettbewerbs, 2009 fiel die Entscheidung, den Planungsprozess mit intensiver Bürgerbeteiligung durchzuführen. 2012 bekam die Projektgemeinschaft raith nonconform den Auftrag, eine siedlungsmorphologische Analyse und eine Ideenwerkstatt mit mehrtägiger Arbeit vor Ort zu organisieren, deren Ergebnisse in das heute vorliegende Räumliche Entwicklungskonzept (REK) mündeten.¹ Im Juni 2014 konnte das mehrfach überarbeitete Leitbild öffentlich präsentiert werden und wurde nach hitzigen Diskussionen und einigen Kompromissen im Gemeinderat beschlossen. Das neue REK wurde in einer eigenen Broschüre aufbereitet und steht auch zum Download zur Verfügung.²

Das Wichtigste ist, dass das REK erstmals klare Siedlungsränder festlegt. Weiters enthält es Vorschläge für Verdichtungszonen und Freiräume innerhalb des Baugebiets, für den besseren Austausch der einzelnen Dörfer untereinander und für ein Leerstandsmanagement. Die Idee des Leerstandsmanagements wurde in die Zusammenarbeit auf regionaler Ebene eingebracht, die Region Vorderland hat diesbezüglich eine erste

¹ <https://www.nonconform.at/sites/default/files/presse/attachments/zwischenwasser.pdf>

² <https://www.zwischenwasser.at/wirtschaft/raeumliches-entwicklungskonzept-rek/raeumliches-entwicklungskonzept>

Erhebung gemacht, konkrete Schritte sollen folgen.³

Die Empfehlungen des REK Zwischenwasser umfassen außerdem einen Fonds zur Errichtung gemeinnütziger Bauprojekte, in den die Bürgerinnen und Bürger investieren können, sowie Angebote für das Bauen im Erbpachtrecht für junge Leute, wofür allerdings gemeindeeigene Flächen nötig wären. In der Frage bestehende Gebäude effizienter zu nutzen (wenn etwa ältere Personen allein in Einfamilienhäusern wohnen und diese Situation als Überforderung erleben), soll die Gemeinde verstärkt Beratungsfunktion übernehmen.

Neu ist außerdem ein Flächenbewertungstool, das dem Gemeinderat bei Widmungsanträgen als Entscheidungsgrundlage dient. Die klare Festlegung von Siedlungsgrenzen, also die rote Linie und ihr Verlauf, sorgte bei manchen Bauwerbern und Grundbesitzern auch für Unmut, die Bürgerbeteiligung hat aber viel zum besseren Verständnis der Zusammenhänge beigetragen. Neuwidmungen wurden in Zwischenwasser seit Festlegung dieser roten Linie zu fast 100% abgelehnt. Die einzigen Ausnahmen waren kleine Ergänzungswidmungen.

Größere Flächen sollen in Zukunft nur noch in Ausnahmefällen als Bauland gewidmet werden, etwa wenn es um gemeinnützige Funktionen geht. Der Idealfall bei solchen Neuwidmungen wäre ein Flächentausch: Bestehendes Grünland mit guter Anbindung an ein Ortszentrum wird als Bauland gewidmet, dafür wird bestehendes Bauland in Randlage in Grünland rückgewidmet.

Links & Literatur

LandLuft:

Sonja Bettel: Zwischenwasser. Ortsentwicklung als Gemeinschaftswerk. LandLuft (Hrsg.), Baukultur Gemeindepreis 2009. Wien 2009, S. 31-46

<http://akademie.landluft.at/downloads.html>

Zwischenwasser:

<https://www.zwischenwasser.at>

<https://www.zwischenwasser.at/wirtschaft/raeumliches-entwicklungskonzept-rek/raeumliches-entwicklungskonzept>

nonconform, REK Zwischenwasser:

<https://www.nonconform.at/sites/default/files/presse/attachments/zwischenwasser.pdf>

³ Außerdem hat mittlerweile das Land Vorarlberg den größten gemeinnützigen Wohnbauträger, die VOGWOSI, damit beauftragt, Leerstandsmanagement zu betreiben. Dadurch konnte landesweit leerstehender Wohnraum neu belebt werden.

ANHANG D - BEST PRACTICE

Ottensheim, Oberösterreich – Beispiel für erfolgreiche Innenentwicklung

Ottensheim, eine Marktgemeinde an der Donau im direkten Umland von Linz, setzt sich schon seit Jahrzehnten mit der Stärkung des Ortskerns auseinander. Dazu gehört ein ganzes Bündel an Strategien, Maßnahmen und Projekten. Ein wichtiger Meilenstein war das 2010 eröffnete neue Amtshaus: Nach einer hitzigen Debatte um die mögliche Verlegung an den Ortskernrand gelang es schließlich, ein jahrelang leerstehendes Haus direkt am Marktplatz umzubauen und zu erweitern. Der neue Zubau enthält neben Büroräumen einen vielseitig genutzten Gemeindesaal.¹

Potenziale im Zentrum

Bereits seit den 1990er-Jahren wurden die Einschränkung der Zersiedelung, die Verkehrssituation und die Gestaltung des Ortszentrums verstärkt thematisiert. Ein Teil des vorhandenen Baulands wurde im Rahmen der Überarbeitung des Flächenwidmungsplans in Bauerwartungsland rückgewidmet. Seit 2001 wird der Marktplatz nach einer Umgestaltung von Boris Podrecca als Wochenmarkt genutzt – fix eingeplante Strom- und Wasseranschlüsse sowie Halterungen für die Sonnenschirme sorgen für einen reibungslosen Ablauf.² 2005 startete das Programm „Potenziale im Ortszentrum“.³ Die Auseinandersetzung reichte von der Erfassung der im Zentrum angesiedelten Funktionen über die Leerstandsanalyse und die Vernetzung von Hausbesitzern und Raumsuchenden bis zu Veranstaltungen zum Thema Sanierung und Denkmalschutz.

Ein Schwerpunkt war die Sensibilisierung für die Vorteile des Wohnens in Häusern mit Hofgärten im Ortskern, wo Geschäfte und öffentliche Einrichtungen vorhanden, keine neuen Aufschließungsmaßnahmen notwendig sind und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen besser genutzt werden können. Die umfassende Öffentlichkeitsarbeit und Bewusstseinsbildungsmaßnahmen stellten sich als unerlässlich heraus, wie sich beispielsweise daran zeigt, dass einzelne Hausbesitzer gerne aufstocken wollten und enttäuscht waren, dass das trotz der Betonung der Potenziale des Ortskerns doch nicht so einfach möglich ist. Sobald von Nachverdichtung die Rede ist, geht es in den herrschenden Verhältnissen oft um Verwertungsinteressen bzw. Finanzierbarkeit durch Erhöhung der Nutzfläche. Doch Innenentwicklung kann nur gelingen, wenn die Frage der Qualität nicht unterbelichtet bleibt.

¹ <https://www.franzundsue.at/projekte/revitalisierung-und-zubau-gemeindeamt-ottensheim-oberoesterreich/>

² „Dass der Markt gut funktioniert, liegt auch an der Örtlichkeit. Denn der zur Jahrtausendwende nach Plänen des renommierten Architekten Boris Podrecca neu gestaltete Marktplatz ist nicht nur schön, sondern auch praktisch. So gibt es fixe Strom- und Wasseranschlüsse, damit keine Schläuche und Kabel herumliegen und zu Stolperfallen werden.“ OÖ-Nachrichten, 17. Mai 2011: <http://www.nachrichten.at/oberoesterreich/linz/Dieser-Markt-ist-mehr-als-ein-Handelsplatz;art66,624501>

³ kon-text u. autarc: Potenziale im Ortszentrum gemeinsam entwickeln. Abschlussbericht 06-2011: http://www.kon-text.at/ottensheim/download/bericht_ortskernbelegung_ottensheim.pdf

Es geht darum, städtebaulich durchdachte Lösungen zu entwickeln, in denen aus Alt und Neu interessante Beziehungen entstehen. Das betrifft nicht nur das Bauliche, sondern auch die Balance zwischen alten und neuen Nutzungen. Wo durch die Aufwertung der Zentren die Mietpreise rasant steigen und nur noch für eine Minderheit leistbar sind, kann Innenentwicklung kontraproduktiv sein. In Ottensheim stellte die Gemeinde das alte Amtshaus, ebenfalls ein Gebäude am Marktplatz, verschiedenen nicht-kommerziellen Initiativen zur Verfügung: Dazu gehören ein Kost-nix-Laden und ein freies Radio, sowie eine offene Fahrradwerkstatt, die allerdings mittlerweile in das Geschäft DEINRad umgewandelt wurde. Beim letzten Hochwasser 2013 wurde das Haus spontan als Zentrum der Freiwilligenhilfe genutzt, was sicher zur Akzeptanz im Ort beigetragen hat und zeigte, wie wichtig solche Funktionen mitten im Ortskern sind.

Begegnungszone Straße

Trotz der Komplikationen, alternative Verkehrskonzepte mit der Straßenverkehrsordnung in Einklang zu bringen, gelang es, die relativ schmale Linzer Straße nach Shared-Space-Grundsätzen zu sanieren. Beginnend mit dem Marktplatz 2001 wurden im Ortskern von Ottensheim insgesamt rund 500 Meter Straßenraum als Begegnungszone umgestaltet.⁴ Eine besonders große Herausforderung ist der Masterplan „Wirtschaftsachse Bundesstraße B 127“, der z.B. auch die Erschließung der Flächen rund um den Bahnhof umfasst. In einem interdisziplinären und fraktionsübergreifenden Team wurde 2006/07 ein Entwicklungskonzept für das gesamte Areal erarbeitet, 2018/19 befasste sich eine Gruppe von Studierenden der TU Wien mit der Thematik. Allen, die sich bisher in Ottensheim für die Innenentwicklung engagiert haben, ist klar, dass es bei dem Thema nicht nur um den Ortskern, sondern um das ganze Gemeindegebiet und um die Balance zwischen innen und außen geht.

Links & Literatur

LandLuft:

Sonja Bettel: Ottensheim. Bauen für die Kommunikation. In: LandLuft (Hg.), Baukulturgemeinde-Preis 2012. Baukultur machen Menschen wie du und ich. Wien 2012, S. 69-82
<http://akademie.landluft.at/downloads.html>

Ottensheim:

<http://www.ottensheim.at>
<http://www.freiraum.ottensheim.at>

Potenziale im Ortszentrum:

http://www.kon-text.at/ottensheim/download/bericht_ortskernbelebung_ottensheim.pdf

Ottensheim im Baukulturreport 2011:

Bundeskanzleramt (Hg.), Österreichischer Baukulturreport 2011, S. 107-108

⁴ <http://www.begegnungszonen.or.at/details.php?Projektnummer=15>

ANHANG F - BEST PRACTICE

Lauterach, Vorarlberg – Beispiel für Priorität von Freiraumqualitäten statt in Parkplätzen im Wohnbau

In den letzten 100 Jahren ist die Bevölkerungszahl von Lauterach von knapp 2.000 auf über 10.000 Einwohner angewachsen. Das Wachstum und die Umstrukturierungen von einem agrarisch geprägten Dorf in einen Wohn- und Industriestandort mit weiter bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen wirkten sich auch auf die räumliche Entwicklung aus. Verfügbares Bauland wird knapp, selbst in ländlichen Gemeinden geht der Trend daher in Richtung verdichteter Wohnformen.

Ein dabei immer wieder aufkommendes Thema ist der Umgang mit Stellplätzen. Die neuen Quartiere sollten im Inneren möglichst autofrei gehalten werden, die Freiräume als Parks und nicht als Parkplatz dienen. Um den Stellplatzregulativen (meist 1-1,6 Stellplätze pro Wohneinheit) zu entsprechen, kommen entweder Sammelgaragen abseits der Wohnbauten oder Tiefgaragen in Frage. Letztere sind besonders aufwändig und teuer, zudem beschränken sie oft die Bepflanzung der Innenhöfe. In den Städten, wo nicht jeder Haushalt ein Auto hat, sind die Garagen zudem selten ausgelastet.

Die Reformierung der Stellplatzverordnungen der einzelnen Bundesländer wurde daher immer wieder gefordert und zum Teil auch durchgeführt. Es besteht auch meist genügend Spielraum auf Gemeindeebene, Landesgesetze zu adaptieren. Unterschreitungen in urbanen Gebieten, die gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden sind, Überschreitungen in peripheren Zonen. Vorsicht ist allerdings geboten, wenn neben überdimensionierten und flächenintensiven Einkaufszentren auch noch übergroße Parkplätze die Versiegelung erhöhen.¹

Im Sinne ambitionierterer Zielsetzungen sollten in Zukunft Mobilitätskonzepte verpflichtend eingefordert werden und somit einen tatsächlichen Fortschritt in der Reduktion des individuellen motorisierten Verkehrs und der entsprechenden Stellplätze ermöglichen.

„Der Zwang zur Errichtung eines Stellplatzes für jede Wohneinheit wurde im Zuge der nationalsozialistischen Reichsgaragenverordnung aus dem Jahr 1939 eingeführt. Das explizite Ziel dieser Verordnung war die Förderung der Motorisierung.“²

¹ <https://www.derstandard.at/story/2000102892427/bauzwang-keine-wohnung-ohne-stellplatz>

² https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXV/J/J_02365/imfname_362874.pdf, S 1. Erste Rechtsgrundlage für Stellplätze war die Reichsgaragenordnung (RGaO) vom 17.02.1939. zitiert nach: Arthur Kanonier, Kurt Weninger Studie über das „Stellplatzregulativ in Niederösterreich“: https://www.krems2030.at/wp-content/uploads/2019/01/Stellplätze_NÖ_Studie_22102018-1.pdf, S. 4

Wohnanlage Fellentor in Lauterach

Ohne die ambitionierte Neugestaltung des Bahnhofs (inklusive Bahnhofsvorplatz und Unterführung) gäbe es wohl auch das Projekt am Fellentor in der direkten Umgebung der Bahnstation Lauterach nicht in dieser Form. Die aus fünf um einen Innenhof gruppierte Kuben bestehende Wohnanlage ist ein Experiment: Für jede der 61 Wohnungen gibt es nur einen PKW-Stellplatz, obwohl zum Zeitpunkt der Einreichung geltenden örtlichen Bestimmungen 1,6 Stellplätze pro Wohneinheit vorgeschrieben waren.

Das Spezielle daran: Die Nutzungsberechtigten der Miet-, Mietkauf bzw. Eigentumswohnungen verpflichteten sich vertraglich dazu, dass nur das Auto mit dem für den jeweiligen Haushalt eingetragenen Kennzeichen den dazugehörigen Parkplatz nutzt. Für Besucher stehen sieben Stellplätze entlang der Fellentorstraße zur Verfügung.

Durch die immerhin 30 eingesparten Parkplätze konnten die Baukosten niedriger gehalten werden, was sich zu einem gewissen Grad auch auf die Mietpreise auswirkt. Als Zuckerl bekam zur Wohnungsübergabe im Juni 2015 jeder Haushalt als einmalige finanzielle Unterstützung eine Jahreskarte für Bus und Bahn in Vorarlberg, was zusätzlich zum Umstieg auf den öffentlichen Nahverkehr motivieren sollte. Gerade an diesem Standort sollte das kein großes Problem bedeuten, schließlich befindet sich neben der S-Bahnstation auch eine neu eröffnete Bushaltestelle und die Anlage liegt direkt an einem Radweg, der ebenfalls eine überregionale Anbindung darstellt.

Die bauliche Dichte der drei bis sechs Geschoße hohen Baukörper erreicht urbane Qualitäten, da an dem Standort eine höhere Baunutzungszahl (also eine höhere Geschoßflächenzahl) als sonst zugelassen wurde. Das Modell wurde zwischen den Bauträgern und der Gemeinde ausgehandelt – der Vorschlag der Gemeinde war eigentlich die Finanzierung der ÖPNV-Tickets für drei Jahre.

Von Anfang an wurde auf eine gute Qualität der Freiräume geachtet. Dazu gehört zum Beispiel die Berücksichtigung des Pflanzlochs für die Rotbuche im Hof bei der Planung der Tiefgarage. Die Freiräume sind als öffentliche Verbindungen konzipiert, die zu Fuß oder mit dem Rad durchquert werden können, und verblieben im Eigentum der Gemeinde, die sich um die Erhaltung und Pflege kümmert. Auf diese Weise konnten auch private Vorgärten vermieden werden. Um der Monofunktionalität entgegenzuwirken, wurden straßenseitig im Erdgeschoß Geschäftslokale geplant.

In der Bäckerei kann man nicht nur einschlägige Ware sondern auch Fahrscheine für die Bahn erwerben. Am Anfang waren die Anrainer skeptisch, dass man durch das geringere Stellplatzangebot, noch dazu in der Umgebung des Bahnhofs, ein Parkplatzproblem schaffen könnte. Diesen Ängsten begegnete die Marktgemeinde Lauterach mit verstärkten Verkehrskontrollen in der Anfangszeit. Von Beginn an kümmerten sich die Gemeindeverantwortlichen um ein gutes Zusammenspiel aller Akteure und um Qualität auf allen Ebenen.

Facts:

Wohnanlage Fellentor

Auftraggeber: Wohnbauselbsthilfe Vorarlberg gem. reg. - Genossenschaft mbH

Planung: DornerMatt Architekten Bregenz, Gruber+Haumer Landschaftsarchitektur, Bürs

Fertigstellung: 2015

Nettonutzfläche: ca. 4.200 m²

Grundstücksgröße: ca. 7.000 m²

61 Wohneinheiten in fünf Baukörpern

Links & Literatur:

LandLuft:

Über Lauterach allgemein: Sonja Bettel: Ein Dorfplatz für die Zwischenstadt. In: LandLuft (Hg.). Baukultur machen Menschen wie du und ich. Baukulturgemeinde-Preis 2012. Wien 2012, S. 55-68

<http://akademie.landluft.at/downloads.html>

Lauterach:

Marktgemeinde Lauterach (Hg.), Baukultur in Lauterach. Warum Baukultur ein Teil der Lebenskultur ist und wie die Marktgemeinde Lauterach damit umgeht. April 2013

pdf zum Download verfügbar unter: Home / Rathaus / Bauen & Wohnen / Baukultur in Lauterach

www.lauterach.at

Architektur, Landschaftsplanung:

www.dorner-matt.at

www.stadtland.at

www.ostertagarchitects.com

Publikationen zu Stellplatzverordnungen:

<https://www.energyagency.at/fileadmin/dam/pdf/publikationen/berichteBroschueren/Endbericht-PAN.pdf>

https://www.krems2030.at/wp-content/uploads/2019/01/Stellplätze_NÖ_Studie_22102018-1.pdf

ANHANG G - BEST PRACTICE

Ybbsitz, Niederösterreich – Zwischenwasser, Vorarlberg – Fließ, Tirol – Beispiele für Fördern verdichteter Wohnformen

Alternative, ressourcenschonende Wohnformen abseits des Einfamilienhauses auch am Land zu etablieren, wird seit Jahrzehnten diskutiert. Im verdichteten Flachbau gab es viele Entwürfe, umgesetzt wurden sie nur selten. Zum Teil scheitern innovative Projekte auch an den diese ausschließenden gesetzlichen und förderimmanenten Rahmenbedingungen, gebaut werden weiterhin die üblichen Typologien an Geschoßwohnanlagen und Reihenhäusern. Bei der Genehmigung höherer Dichten besteht oft die Gefahr, dass nur die Margen der Immobilienwirtschaft steigen, jedoch nicht die Qualität des Gebauten. Wichtig wäre, dass die Wohnform inklusive Lage, Anbindung und Freiräume, gut mit den Bedürfnissen der Nutzer und deren jeweiliger Lebensphase übereinstimmt. Das kann sowohl durch nutzungs offene Bauformen erreicht werden, also etwa Gebäude, die sich flexibel in größere und kleinere Einheiten teilen lassen oder höhere Raumhöhen nachträglichen Einbau von Galerien erlauben, in den Erdgeschoßzonen Nutzungen jenseits des Wohnens zulassen, und ein differenzierteres Angebot an Wohnformen innerhalb der Gemeinde darstellen.

In zahlreichen Gemeinden entstanden in den letzten Jahren innovative Wohnprojekte des verdichteten Wohnens, seien es neue Modelle des Generationen- und des gemeinschaftlichen Wohnens, des betreuten oder betreubaren Wohnens in Form kleiner Privatinitiativen oder Baugruppen, genossenschaftlich, selbstorganisierte Wohnprojekte oder innovativere kommunale Bauten. Besonders relevant ist hier auch ein sensibler und kreativer Umgang mit dem Baubestand.

Das Haus des Lebens in Ybbsitz – Beispiel für Innovation durch Engagement eines Vereins

In Ybbsitz im Mostviertel setzte sich der Verein AGYL (Alt und glücklich in Ybbsitz leben) seit 2008 mit der Thematik „Wohnen im Alter“ auseinander und entwickelte daraus das „Haus des Lebens“ mitten im Ortskern. Einer der ersten Schritte war eine Umfrage, die in Kooperation mit der örtlichen Hauptschule durchgeführt wurde: Die Schülerinnen und Schüler gingen mit Fragebögen zu allen über 50jährigen Bürgerinnen und Bürgern – nicht zuletzt ein Weg, die unterschiedlichen Generationen miteinander in Kontakt zu bringen. 2016 konnte das Haus eröffnet werden. Für Planung und Entwurf war Architekt Wolfgang Hochmeister verantwortlich, der sehr früh involviert war und mit dem Verein AGYL auch vergleichbare Projekte besichtigt hat. Obfrau Elisabeth Schasching ist mit dem Ergebnis so zufrieden, dass sie auch selbst gerne einmal dort einziehen will.

Der viergeschoßige Bau bietet neben diversen Gemeinschaftsräumen 27 Mietwohnungen in der Größe von 41 bis 85 Quadratmetern für alle Generationen, großteils mit Balkonen oder Terrassen. Professionelle Pflege- und Betreuungsmöglichkeiten werden durch Hilfswerk, Volkshilfe sowie die Caritas angeboten, die auch im Haus stationiert ist. Die Nachbarschaftshilfe wird aktiv gefördert. Der Bau wurde (mit einigen Kompromissen) mit der gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft Waldviertel umgesetzt und vom Land Niederösterreich gefördert.

Das mitdafinerhus Zwischenwasser – Beispiel für Innovation durch Engagement einer Privatinitiative

In der Gemeinde Zwischenwasser wurde im Ortsteil Dafins ein ehemaliges Ferienhaus für Kinder in ein Wohnhaus für betreutes und betreubares Wohnen umgewandelt. Das Ungewöhnliche daran ist, dass es aus einer Privatinitiative entstanden ist, mit dem Ziel, leistbares Wohnen mit einem hohen Maß an Autonomie, Aktivität und gemeinschaftlichem Zusammenleben in angenehmer Atmosphäre zu ermöglichen.

Sechs Bürgerinnen und Bürger, darunter der Arzt Leopold Drexler und der Architekt Stefan Marte, kauften 2004 das leerstehende Gebäude und bereits 2006 konnten die ersten Mieter einziehen. Die Besitzer pflegen einen engen Kontakt zu den Bewohnern und zum Sozialzentrum Vorderland, das als Hauptmieter die Einheiten weitervermietet. Die Miete beträgt inklusive Betriebskosten und Betreuungspauschale ca. 650 Euro und ist je nach Einkommen förderbar. Jede der sieben Wohnungen hat eine eigene Küche und ein eigenes Bad. Im Erdgeschoß gibt es außerdem eine Gemeinschaftsküche mit großem Esstisch. Besonders geschätzt werden zudem der Gemeinschaftsgarten und die Terrasse.

Die Bewohnerinnen und Bewohner, von denen manche erst Mitte 50, andere bereits hochaltrig sind, leben selbstständig und eigenverantwortlich. Während für die einen das Wohnen in Gemeinschaft ausschlaggebend war, ins mitdafinerhus zu ziehen, war es für andere vor allem die Möglichkeit, Betreuung und Pflege den eigenen Bedürfnissen angepasst in Anspruch nehmen zu können (z.B. vom Krankenpflegeverein, dem mobilen Hilfsdienst oder dem Vorderlandhus). „Die Menschen lernen sich wieder zu versorgen, können relativ lang aktiv im Leben bleiben und müssen nicht oder erst sehr spät in ein Pflegeheim übersiedeln,“ so die Leiterin Alexandra Partsch.

Wohnprojekt Fließ – Beispiel für Innovation durch Engagement von Institutionen

Die Gemeinde Fließ in Tirol, deren Gemeindegebiet sich über zahlreiche kleine Weiler erstreckt, hatte wie viele andere Gemeinden auch das Problem, dass es weder Wohnungen für ältere, weniger mobile Menschen gab, noch für junge, finanzschwächere Menschen, die nicht das Kapital für ein Haus oder eine eigene Wohnung hatten. Als Folge einer Veranstaltungsreihe des Architekturhauses Tirol (aut) und der Architektenkammer entstand die Idee, ein beispielhaftes Projekt für das „Wohnen im dörflichen Kontext“ zu initiieren.

Die Wahl fiel auf Fließ, wo es bereits umfassende Überlegungen zur Ortskernerneuerung gab. Teil des Planungsprozesses war ein partizipativer Wettbewerb, aus dem die Realisierung eines gesamten Ensembles mit mehreren Gebäuden und den dazwischenliegenden Freiräumen hervorging. Zu den neuen, von Rainer Köberl und Daniela Kröss geplanten kommunalen Bauten gehört der viergeschoßige „Turm zum Wohnen“: ein schlankes, weißes Gebäude mit einem zentralen Stiegenhaus, einem verglasten Gemeinschaftsraum und jeweils vier Kleinwohnungen mit höchstens 50 Quadratmetern pro Regelgeschoß.

Links & Literatur

Ybbsitz:

Sonja Bettel: Ybbsitz. Die Baukultur-Schmiede. In: LandLuft (Hg.), Baukultur Gemeindepreis 2009. Wien 2009, S. 57-72

<http://akademie.landluft.at/downloads.html>

<http://www.agyl.at>

<https://ybbsitz.at>

Zwischenwasser:

Sonja Bettel: Zwischenwasser. Ortsentwicklung als Gemeinschaftswerk. In: LandLuft (Hg.), Baukultur Gemeindepreis 2009. Wien 2009, S. 31-46

<http://akademie.landluft.at/downloads.html>

<http://mitdafinerhus.at>

<https://www.zwischenwasser.at>

Fließ:

Sonja Bettel: Fließ. Eine steile Entwicklung. In: LandLuft (Hg.): Baukulturgemeinde-Preis. Baukultur Gewinnt! Wien 2016, S. 83-92

<https://www.nextroom.at/building.php?id=37219&inc=datenblatt>

https://www.nonconform.at/sites/default/files/2019_02_04_publikation_fliess_mail_2.pdf

<https://www.fliess.tirol.gv.at/>