

Raumordnung – Lehren aus der Vergangenheit und sinnvolle Weichenstellungen

Gerlind Weber



Vor der Frage **WIE** gebaut werden soll,
kommt die Frage **WO** gebaut werden soll!

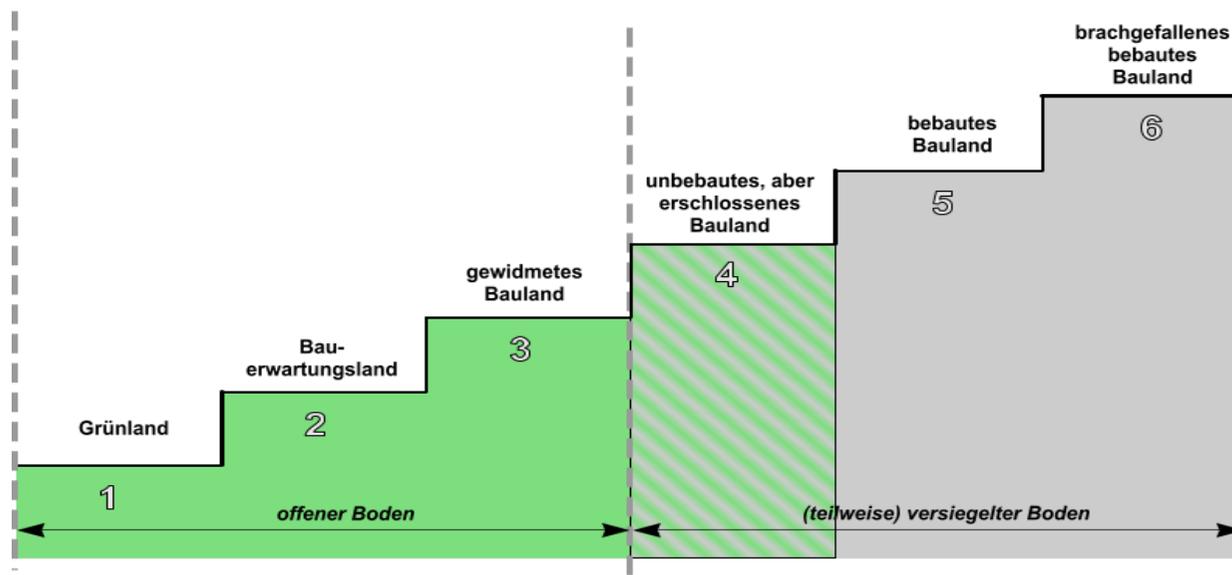
Das Zustandsbild

Aktuell kein sorgsamer, zukunftsfähiger Umgang mit dem Boden gewährleistet!

Verursacht durch:

- 👉 fortgesetzten, scheinbar unstillbaren „Baulandhunger“ von Gesellschaft und Individuen
 - 👉 Fehlsteuerungen des Raumordnungsgesetzes (ROG)
 - 👉 laxe Vollziehung des ROGs in den Gemeinden
- } Zersiedelung

Geltendes Narrativ des ROG: Wie wird aus Grünland Bauland?
Oder: Wie steigen wir die Baulandtreppe hinauf?



1. Grünland

9.11.2016

Fehlsteuerungen der Raumordnung

1. Stufe: Grünland

- ist im ROG als „Restfläche“ angelegt
- ist zu wenig vor Umwidmung geschützt
- kann **von sich aus** seinen Erhalt zu wenig begründen (z.B. hohe Bodenqualität, agrarstrukturelle Bedeutung, Landschaftsbild)
- wird als „ruhende Baulandreserve“ insb. vom Grundeigentümer gesehen
- ist regional oft schon „knapp“

2. Bauerwartungsland



9.11.2016

2. Stufe: Bauerwartungsland

- eigentliche „Kampfzone“ zwischen Grünlanderhalt und Baulandausweisung
- Objekt von Interventionen auf allen Ebenen
- Kampf geht zu Gunsten der Umwidmung aus: trotz großer bestehender Baulandreserven wird laufend Grünland (in Ungunstlagen) umgewidmet
- wachsende Gefahr von aktiver Bodenspekulation („Landraub“)

3. Unerschlossenes, unbebautes Bauland



3. Stufe: Unerschlossenes, unbebautes Bauland

- Planungsmehrwert wird schlagend
- Objekt „passiver Bodenspekulation“
- selten verfügbar
- öffentliche Hand kommt ihrer Erschließungspflicht nicht nach
- etwa ein Drittel des gewidmeten Baulandes sind „Widmungsleichen“
- haben noch hohe landwirtschaftliche Bedeutung
- sind oft „grüne Inseln“ im Siedlungsgebiet



4. Erschlossenes, unbebautes Bauland



9.11.2016

10

4. Stufe: Erschlossenes, unbebautes Bauland

- „Wiese mit Straße und Kanalanschluss“
- „Millionengräber“
- Erschließung oft nur ansatzweise genutzt
- häufig durch Stichstraßen bodenzehrend und unwirtschaftlich erschlossen
- schwer zu mobilisieren, da Widmung Jahrzehnte lang zurückliegt

 ➔ Das Narrativ des ROG endet hier !

5. Bebautes Bauland



5. Stufe: Bebautes Bauland

- „Legalzersiedelung“ pur !
- schwer korrigierbare, teure Siedlungsstrukturen (Errichtung 1 km Gemeindestraße + Gehsteig, Beleuchtung, Kanal, Wasserleitung kostet 1,2 Mio Euro Erhaltung 25 000 Euro / Jahr [ÖIR, 2015])
- Landschaft verschandelt !
- Boden vergeudet !
- Zukunft verbaut !

9.11.2016

Image © 2016 DigitalGlobe

Image © 2016 DigitalGlobe
Image © 2016 Salzburg AG / Wenger-Oehn

Google earth

6. Brachgefallenes bebautes Bauland

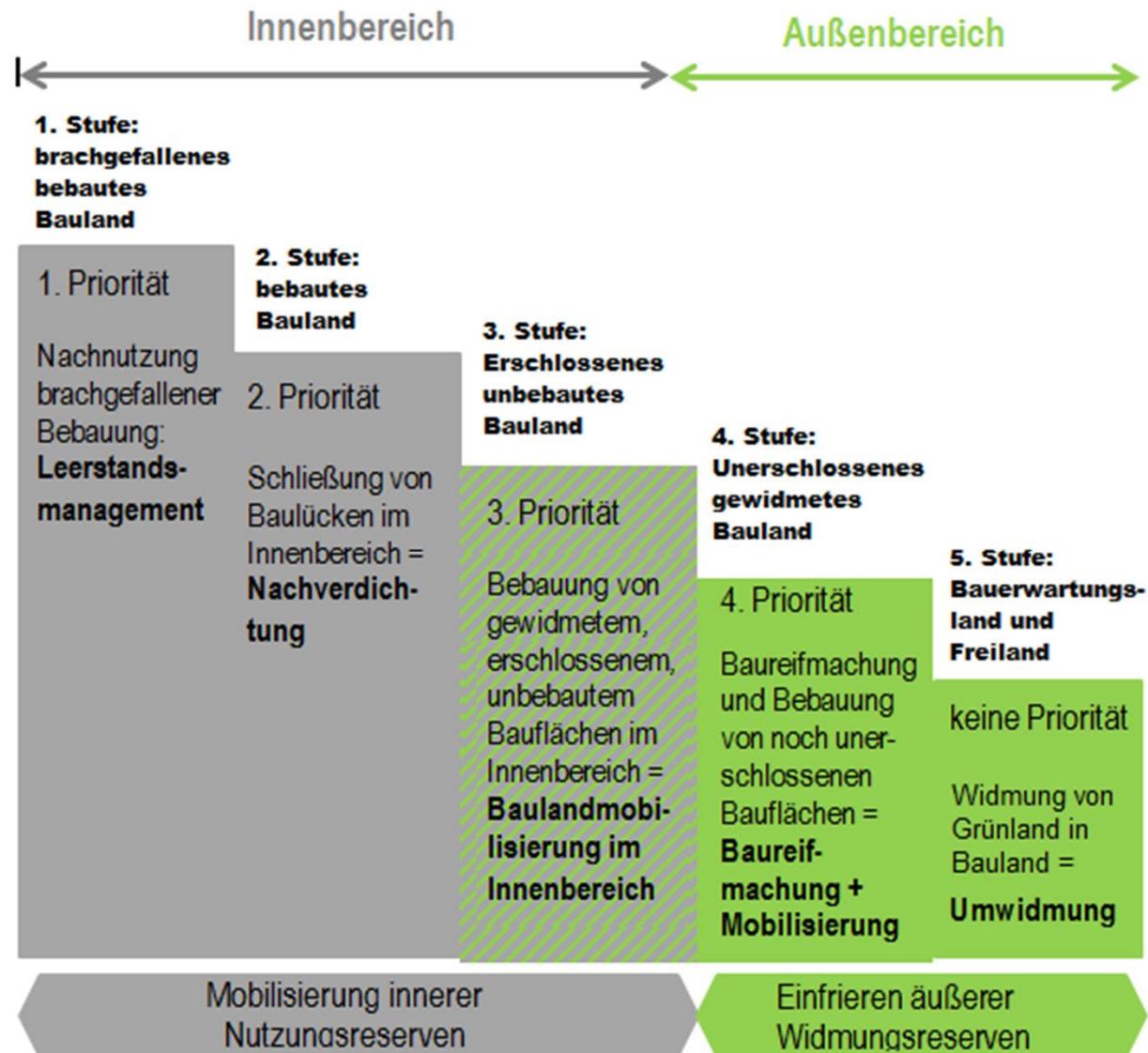


6. Stufe: Brachgefallenes, bebautes Bauland

- Niedergang der historischen Kleinstadt- und Dorfzentren (auch in strukturstarken Regionen)
- Funktionsverluste der Zentren
- wachsende Verödung
- zunehmender Leerstand (Wohngebäude, Geschäfte, Werkstätten, Gasträume, öffentliche Einrichtungen etc.) oder krasse Unternutzung
- Außenentwicklung (Fixierung auf „grüne Wiese“) schwächt Innenentwicklung

Ergänzendes Narrativ des SROG: Wie kann das Bauland reduziert werden?

Baulandtreppe
gewinnt durch
absteigende
Richtung neue
Bedeutung !

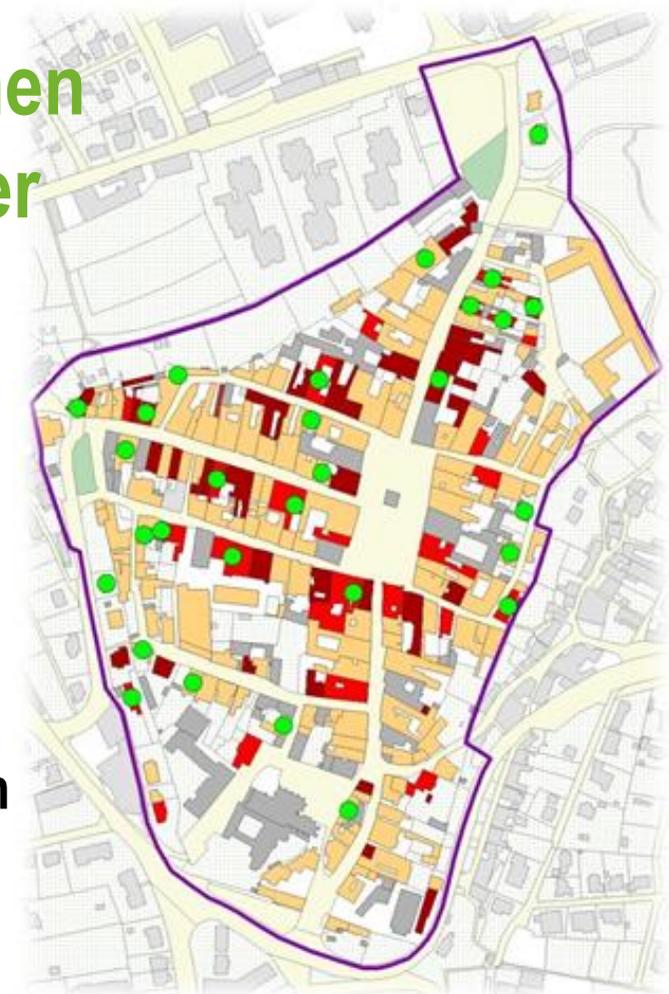


Absteigende Baulandtreppe

- veranschaulicht Notwendigkeit der Auseinandersetzung mit bisherigen Fehlsteuerungen
- zeigt Umreihung der Prioritäten auf
- Ergänzender Arbeitsauftrag im ROG verankern: *„Das Bauland ist innerhalb von 3 Jahren auf den absehbaren Bedarf von 10 Jahren zu reduzieren. Die Gemeinde hat dazu raumplanungsfachlich begründete Unterlagen anzufertigen und nachvollziehbar darzulegen, mit welchen Maßnahmen sie die Baulandreduktion erreichen kann.“*
- Das ergänzende Narrativ des ROG lautet: Wie kann das Grünland vor Versiegelung besser geschützt werden? Oder: Wie steigen wir die Baulandtreppe hinunter?
- sind keine Einzelmaßnahmen, sondern Gesamtstrategie erforderlich !

1. Priorität: Setzung von Maßnahmen zur Nachnutzung brachgefallener Gebäude und Anlagen

- verpflichtende Führung eines **Leerstands-katasters** in tabellarischer und geographischer Form
- Etablierung eines professionellen **Leerstandsmanagements**
- Ausbildung von ehrenamtlichen **Leerstandslotsen**
- Stopp der Außenentwicklung !
- Bauberatung
- Zahlung von Prämien für Wohnraumschaffung Innerbereich
- Entwicklung von Abrissplänen für ungenutzte Gebäude ohne Nachnutzungschance



Wohnungslerstandspotential

● Altersstruktur: "65+"-Anteil \geq 75 % pro Gebäude

Gebäude mit ...

■ Wohnungslerstand
■ Wohnunternutzung
■ mit Wohnzweck als Hauptnutzung
■ mit anderen Nutzungen

□ Untersuchungsgebiet Stadtkern

2. Priorität: Schließung von Baulücken und Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen im Innenbereich

- verpflichtende Führung eines **Baulücken- und Nachverdichtungskatasters** in tabellarischer und geographischer Form
- **Trennungslinie zwischen Innen- und Außenbereich** definieren
- bevorzugte Widmung der **Baulücken** im Innenbereich **als Vorbehaltsflächen** für den geförderten Wohnbau
- keine Androhung der Rückwidmung im Falle ihrer Nichtbebauung aufgrund ihrer strategischen Bedeutung für die Zentrumsentwicklung, sondern **Verhängung einer progressiv steigenden Infrastrukturabgabe**



3. Priorität

Bebauung von (teilweise) erschlossenem, unbebautem Bauland im Innenbereich

- darf nicht auf „einen Schlag“ mobilisiert werden
- Mobilisierung nur entsprechend dem tatsächlichen Baulandbedarf mit Stop-and-Go-Politik:
 - Einfrieren des gewidmeten, bereits erschlossenen Baulandes durch nachvollziehbare (!) **Etappierung der Baulandbereiche**
 - Freigabe durch öffentliche Hand nur nach Abschluss eines **Baulandvertrages**, in dem ev. auch die rückwirkende Beteiligung an den Erschließungskosten vereinbart wird



4. Priorität: Bebauung von gewidmetem, noch unerschlossenem Bauland im Innenbereich

- der Gesetzgeber legt ausdrücklich fest, dass zuerst das bereits erschlossene Bauland im Innenbereich der Bebauung zuzuführen ist
- der Gesetzgeber bestimmt kumulativ Bedingungen, wann ausnahmsweise (!) noch unerschlossenes Bauland der Bebauung zugeführt werden darf wie
 - nachzuweisender zusätzlicher Baulandbedarf
 - eingeschlossen von bereits bebautem Gebiet
 - kein geeignetes, bereits erschlossenes Bauland verfügbar
 - angemessene Kostenbeteiligung des Grundeigentümers an der Erschließung



Keine Priorität

Umwidmung von Grünland zu Bauland

- bei großen ungenutzten Baulandreserven nur mehr Ausnahme
- nur bei Gegenleistungen von Gemeinde und Grundeigentümer möglich:
 - **Gegenleistungen der Gemeinde**
 - Entrichtung einer **Gemeindeumlage** nach Größe der umzuwidmenden Fläche
 - Vorschreibung einer **Pönale** der Gemeinden, die säumig sind, die Baulandreduktionsziele umzusetzen
 - verpflichtender Erstellung eines **Erschließungsplans** der Gemeinde, der die technische Machbarkeit und gesicherte Finanzierbarkeit nachweisen muss
 - **Gegenleistungen des Grundeigentümers**
 - werden durch Baulandvertrag vereinbart

*„Wir brauchen nicht so fort zu leben,
wie wir gestern gelebt haben.
Macht euch nur von dieser Anschauung los
und tausend Möglichkeiten laden uns zu neuem Leben ein“*



Antoine de Saint-Exupéry

**Ich danke für Ihre
Aufmerksamkeit !**

O.Univ.-Prof. DI Dr. Gerlind Weber
Müllnergasse 13/17, 1090 Wien
Tel.: +43 664 53 45 648
profgerlindweber@gmail.com

23.10.2015

