



Diplomarbeit

Strategien zur Ortskernbelebung
im ländlichen Raum
am Beispiel der Gemeinde Neudorf/Novo Selo

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades einer
Diplom-Ingenieurin

unter der Leitung von
Dipl.-Ing. Dr.techn. Helena Linzer

E280-04 - Forschungsbereich Örtliche Raumplanung
Institut für Raumplanung

eingereicht an der Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Margit Prünner, BSc
01226540

Wien, am 27.09.2023



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Kurzfassung

Gemeinden im ländlichen Raum stehen oft vor der Herausforderung, dass bestehende Ortskerne ihre ursprünglichen Funktionen verlieren und eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung nicht vorangetrieben wird. Einkaufs- und Fachmarktzentren außerhalb des Siedlungsraumes, wachsender Wohnraum an den Siedlungsrändern, unternutzter Gebäudebestand im Ortskern und zunehmender Abbau von Infrastrukturen – im Kontext dieses Spannungsfeldes blickt die vorliegende Diplomarbeit auf die Situation kleiner Gemeinden im ländlichen Raum. Als Untersuchungsraum wird die Gemeinde Neudorf/Novo Selo im Burgenland herangezogen. Erst kürzlich schloss in der unter 1.000 Einwohner*innen Gemeinde das letzte Wirtshaus im Ortskern. Damit ist ein kritischer Punkt hinsichtlich der Zukunft des Ortskernes erreicht.

Anhand der ÖROK-Fachempfehlungen zur Stärkung von Orts- und Stadtkernen und eingebettet in die für eine kleine ländliche Gemeinde relevante Planungsebene, werden Lösungen für eine langfristige und zukunftsorientierte Ortskernbelebung herausgearbeitet. Ausgehend von einer intensiven Auseinandersetzung mit der Untersuchungsgemeinde, unter anderem mithilfe leitfadengestützter Interviews mit lokalen Expert*innen und Entscheidungstragenden, wird die Umsetzung der ÖROK-Fachempfehlungen bisher, beziehungsweise die künftigen Umsetzungsmöglichkeiten resultierend aus den ÖROK-Fachempfehlungen in Neudorf überprüft. Good Practice Beispiele aus Österreich und Deutschland illustrieren die Wirkung der Umsetzung geeigneter Maßnahmen.

Die vorliegende Arbeit zeigt, dass infolge von bewusster Auseinandersetzung mit den Herausforderungen für Ortskerne von Gemeinden im ländlichen Raum positive Entwicklungen – der Erhalt, die Verbesserung und die Sicherung – für einen belebten Ortskern erzielt werden können. Dabei ist es wichtig, frühzeitig zu handeln und neue Ideen als Impuls für die Gemeinde zu entwickeln. Als Ergebnis der vorliegenden Arbeit sind die Learnings in sechs Handlungsempfehlungen zusammengefasst: (1) Jetzt mutig handeln, (2) Bestehende Qualitäten nutzen, (3) Bewusstseinsbildung & Beteiligung, (4) Fachliche Unterstützung, (5) Gesamtheitliche Betrachtung und (6) Bestehende Instrumente und Förderungen nutzen.

Abstract

Municipalities in rural areas are often faced with the challenge that existing centres no longer have their original function and further development is not getting pushed. Shopping centres and supermarkets outside the housing scheme, established houses outside and therefore unused buildings in the centres and the reduction of infrastructure – regarding to these fields of tension this thesis deals with the situation of small villages in rural areas. As a reference the village Neudorf/Novo Selo in Burgenland, counting less than 1000 inhabitants, was explored. Recently, the last restaurant in the center was closed. Thus, the village reached a critical point regarding to the further development of its centre.

Based on the ÖROK recommendations for strengthening town and city centres and focused on small rural municipalities, long-term and prospective solutions for centres are being developed. To verify the implementation of the ÖROK recommendations, Neudorf was intensively explored, including interviews with local experts and decision-makers. Further the potential for the future for Neudorf, resulting from the ÖROK recommendations, was examined. Good practice examples from Austria and Germany demonstrate the effect of implementing suitable activities.

This thesis shows that by consciously facing the challenges of centres of municipalities in rural areas, positive developments for a vital centre – preservation, improvement and protection – can be achieved. It is important to act early and to develop innovative ideas as an impulse. As a result of this work, the learnings are summarized in six recommended actions: (1) Act courageously now, (2) Use existing qualities, (3) Create awareness & participation, (4) Get professional support, (5) Establish a holistic view and (6) Use existing instruments and financial supports.

Dankeschön!

Ich möchte mich bei allen wertvollen Menschen bedanken, die mich im Laufe meiner Studienzeit unterstützt haben und dazu beigetragen haben, dass ich diese Diplomarbeit fertigstellen konnte.

Herausheben möchte ich meine Eltern und meine drei großen Schwestern Jutta, Marlies und Magda, die mir bei all meinen Vorhaben, trotz der teilweise großen Distanz, immer zur Seite stehen und deren Beschützer*inneninstinkt mir gegenüber wohl nie enden wird.

Ein großes Dankeschön an alle meine Freund*innen, die zu Familie geworden sind. Allen voran meine WG-Mädels Anna, Sandra und Sophie, die mich während des Studiums immer mit Essen versorgt haben und Pezi, der diese Aufgabe erstklassig übernommen hat und nebenbei alle meine Launen ertragen hat.

Lena, danke für dein offenes Ohr, deine Inspiration und deine Hilfsbereitschaft auch außerhalb der Uni seit mittlerweile elf Jahren. Gemeinsam mit Martin, Josi und Ivi sind wir ein großartiges Team im Studium gewesen und bleiben es als Freundinnen weiterhin. Danke für die unvergessliche Studienzeit. Martin, du fehlst.

Vielen Dank auch an meine Arbeitskolleg*innen, allen voran Alex, Conny, Lisa, Flo, Margit und Wolfgang, von denen ich in unzähligen Diskussionen unheimlich viel gelernt habe. Dank euch sind berufliche Herausforderungen nur halb so schwierig zu meistern.

Nicht zuletzt danke ich Helena Linzer, sowie Andreas Voigt für die unkomplizierte Betreuung der Diplomarbeit, die laufende Motivation zur Fertigstellung, die Unterstützung in schwierigen Zeiten im Studium und die Befuerung meiner Leidenschaft zur örtlichen Raumplanung.



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung.....	3
Abstract	5
Inhaltsverzeichnis	9
1. Einführung	11
1.1. <i>Problemstellung</i>	11
1.2. <i>Motivation</i>	12
1.3. <i>Ziele</i>	12
1.4. <i>Forschungsfragen</i>	13
1.5. <i>Vorgehensweise</i>	13
2. Herausforderungen für den Bestand und die Weiterentwicklung von Orten im ländlichen Raum.....	15
3. Zehn Fachempfehlungen zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne.....	21
3.1. <i>Verankerung der Orts- und Stadtkernstärkung in der Gesetzgebung</i>	23
3.2. <i>Auf- und Ausbau geeigneter Organisationsstrukturen zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne</i>	32
3.3. <i>Erstellung von Orts- bzw. Stadtkernabgrenzungen</i>	33
3.4. <i>Erstellung Integrierter Städtebaulicher Entwicklungskonzepte oder vergleichbarer Konzepte</i>	36
3.5. <i>Betrachtung der Orts- und Stadtkernstärkung im regionalen Kontext</i>	37
3.6. <i>Information und Beteiligung der Bevölkerung bei der Stärkung von Orts- und Stadtkernen</i>	38
3.7. <i>Sensibilisierung und Aktivierung von privaten AkteurlInnen als PartnerInnen für die Stärkung von Orts- und Stadtkernen</i>	39
3.8. <i>Anstreben von erhöhten Förderungen für die Schaffung von Wohnraum in Orts- und Stadtkernen</i>	40
3.8.1. <i>Wohnbauförderung im Burgenland</i>	41
3.8.2. <i>Weitere Förderungen betreffend den Ortskern</i>	42
3.9. <i>Sicherung und Ausbau von Betrieben und Einrichtungen in Stadt- und Ortskernen</i>	47
3.10. <i>Sicherstellung einer fachlichen Unterstützung in Fragen der Baukultur in den Orts- und Stadtkernen</i>	48

4. Ortskernbelebung in der Praxis	51
4.1. <i>Nachnutzung von Leerstand.....</i>	51
4.2. <i>Ein*e Kümmerin/Kümmerer für den Ort.....</i>	51
4.3. <i>Erstellung ISEK</i>	52
4.4. <i>Gelungene Baukultur</i>	53
4.5. <i>Dorferneuerungspreis</i>	54
4.6. <i>Nachhaltige Siedlungsentwicklung.....</i>	55
5. Untersuchungsgemeinde Neudorf/Novo Selo.....	59
5.1. <i>Charakterisierung des Untersuchungsraumes</i>	60
5.1.1. <i>Region Parndorfer Platte.....</i>	62
5.1.2. <i>Siedlungsentwicklung.....</i>	71
5.1.3. <i>Nutzungsstruktur und soziales Leben.....</i>	77
5.1.4. <i>Demographische Entwicklung.....</i>	81
5.2. <i>Analyse der ÖROK-Fachempfehlungen für Neudorf.....</i>	83
5.2.1. <i>Anwendung der zehn ÖROK-Fachempfehlungen.....</i>	95
6. Handlungsempfehlungen für die Zukunft	97
6.1. <i>Jetzt mutig handeln</i>	97
6.2. <i>Bestehende Qualitäten nutzen</i>	98
6.3. <i>Bewusstseinsbildung & Beteiligung</i>	98
6.4. <i>Fachliche Unterstützung.....</i>	99
6.5. <i>Gesamtheitliche Betrachtung</i>	99
6.6. <i>Instrumente und Förderungen nutzen.....</i>	100
7. Zusammenfassung und Ausblick	101
Abbildungsverzeichnis.....	105
Interviews und Befragungen	107
Rechtsquellenverzeichnis.....	111
Literaturverzeichnis.....	113
Eidesstattliche Erklärung.....	121

1. Einführung

1.1. Problemstellung

In den Zentren von Dörfern und Kleinstädten in ländlichen Regionen wird es immer ruhiger: Geschäfte, Restaurants und Wirtshäuser schließen, Klein- und Kleinstunternehmen verlagern ihren Standort an die Gemeindegrenzen. Die Anzahl der Geschäfte im Einzelhandel hat sich in Österreich im Vergleichszeitraum von 2009 – 2017 um -17,6% reduziert. In absoluten Zahlen ist das ein Rückgang von 45.400 auf 37.400 Geschäfte. (vgl. Schlossleitner et al. 2019, S. 11) Durch das Schließen von Nahversorgungsbetrieben entstehen einerseits Leerstände und andererseits verliert ein Ortskern eine seiner wesentlichen Funktionen und somit auch an Frequenz der Besucher*innen. (vgl. Hennemair 2005, S. 37) Gründe, warum viele Ortskerne unter dieser Problematik leiden und Gemeinden somit oft unattraktiver für deren Bewohner*innen werden, sind sehr vielschichtig. Ortskernsterben ist im Burgenland kein neues Phänomen. „Die durchaus nachteiligen, strukturellen, soziologischen und morphologischen Veränderungen der Ortskerne im Burgenland werden seit den frühen Sechziger Jahren erfasst, dokumentiert und beklagt.“ (Bauer 2015, S. 9) Trotz dieser langjährigen Entwicklung und einem vielfach hohen Problembewusstsein fehlen konkrete, gemeindebezogene und ganzheitliche Strategien. Die vorliegende Arbeit leistet einen Beitrag in einem für Politik, Planung und Bevölkerung herausfordernden Spannungsfeld.

Die Entwicklungen der Siedlungsstrukturen und die Veränderungen der Anforderungen der Bevölkerung sind maßgebende Ursachen für den Verlust von notwendigen Infrastrukturen im ländlichen Raum, besonders in kleinen strukturschwachen Gemeinden. (vgl. Aufhauser 2012) Komplex wird es deshalb, weil sich jene Herausforderungen in Ursache und Wirkung gegenseitig beeinflussen und ein Zirkelschluss entsteht: Das Schließen des Gasthauses kann zu Attraktivitätsverlust der Gemeinde führen, was die Wahrscheinlichkeit für weniger Zuzug in der Gemeinde erhöht, was wiederum die Chance erschwert, dass ein*e neue*r Pächter*in oder ein*e Käufer*in für das geschlossene Gasthaus gefunden wird. Die Problematik des Ortskernsterbens ist vielerorts schon in den Köpfen der Bevölkerung, den Verantwortlichen in der Politik und in diversen Lehrbüchern verankert, jedoch ist eine effektive Umsetzung von umfassenden Maßnahmen und Strategien für eine gelungene Gesamtentwicklung des Ortskerns generell ein schwieriges Unterfangen und Bedarf einer genauen Untersuchung. Die Gemeinde Neudorf bei Parndorf im nördlichen Burgenland war wie viele andere Gemeinden von der Schließung des Nahversorgers (vgl. BVZ 2016a) und auch des Wirtshauses – beide im Ortskern – betroffen (vgl. BVZ 2016b). Der Bedarf an Ortskernbelebung ist seit dem Verlust dieser zwei wesentlichen Infrastruktureinrichtungen gestiegen. (vgl. Interview Gemeinde Neudorf 25.02.2021) Anhand der Arbeit wird aufgezeigt, wie die Gemeinde Neudorf, und folglich auch andere betroffene Gemeinden im Burgenland, Ortskernsterben bestmöglich abwehren können und zugleich Ortskernbelebung forcieren können.

1.2. Motivation

Ich habe meine Kindheit im ländlichen Raum verbracht, wo die meisten Einwohner*innen zu Fuß zum Nahversorger im Ortskern, zur Bäckerei und zur Fleischerei gegangen sind. Der durchschnittliche Haushalt in meiner Heimatgemeinde geht eigener Beobachtungen zufolge nicht mehr zu Fuß zum Nahversorger, da er sich nun am Ortsrand befindet. Der Fleischhauer hat Anfang 2021 seine Pforten geschlossen - ohne Nachfolge. Diese Entwicklung ist nur ein Aspekt von vielen, der mich dazu bewegt hat, die Entwicklung des ländlichen Raumes und die Relevanz von Ortskernen in ländlichen Gemeinden in meiner Diplomarbeit zu thematisieren und zu erforschen. Bereits im Zuge meiner Bachelorarbeit im Jahr 2016 habe ich mich mit Entwicklungs- und Erneuerungsprozessen im ländlichen Raum auseinandergesetzt und grundlegende Anforderungen an erfolgreiche Dorfentwicklung im ländlichen Raum analysiert. (vgl. Prünner 2016)

Die Bedeutung des Ortskerns und die Relevanz von jeglicher Grundversorgung in unmittelbarer Nähe der eigenen Wohnung ist aktueller denn je. Für viele Menschen ist und war die Möglichkeit jederzeit seine Bedürfnisse zu befriedigen – sei es Einkaufen, kulturelle Veranstaltungen oder Sport betreiben – eine Selbstverständlichkeit. Besonders in Hinblick auf die Gesundheitskrise (Covid19) ist für viele Menschen (wieder) in den Vordergrund gerückt, was wirklich wesentlich und wichtig ist. Dass das Vorhandensein eines belebten Ortskerns darunter fällt, ist mir als Planerin bewusst. Dass das Thema auch für Laien in so schwierigen Zeiten präsent geworden ist, sehe ich als einen nützlichen Effekt einer solchen Krise. Die Einwohner*innen von Gemeinden, in denen der Ortskern zum Verweilen auf der Straße einlädt, eine Arztpraxis und entsprechende Nahversorgung im Ort vorhanden ist und in denen ein lokales Wirtshaus einen Lieferdienst bzw. Speisen zum Abholen angeboten hat, konnten sich vor allem zu Zeiten von strengen Lockdowns glücklich schätzen. Auch die Klimakrise trägt einen Beitrag dazu, dass Menschen wieder mehr die Lokalität pflegen, da sie nicht extra ins Auto steigen wollen um einzukaufen, bzw. sowieso lieber regionale Produkte kaufen möchten.

1.3. Ziele

Ziel dieser Arbeit ist es, die Ursachen für Ortskernsterben in Gemeinden im ländlichen Raum zu identifizieren, und geeignete Strategien zu ermitteln, die einen positiven Beitrag zur Ortskernbelebung leisten können. Der Schwerpunkt dieser Arbeit liegt insbesondere darin, die Relevanz von vitalen Ortskernen in Gemeinden im ländlichen Raum umfassend zu beleuchten und den sozialen Aspekt des belebten Ortskerns zu konkretisieren. Mit der Erforschung dieses Themas soll ein Beitrag zur Stärkung und Wiederbelebung für Ortskerne von Gemeinden im ländlichen Raum geleistet werden.

Es soll, aufbauend auf einer umfassenden Grundlagenerhebung der bestehenden Instrumente der örtlichen Raumplanung und einer konkreten Darstellung von geeigneten Maßnahmen und Projekten,

gezeigt werden, wie auf diverse Schwierigkeiten im Dorf reagiert werden kann und wie – langfristig – neue Lösungen für eine wiederbelebte, attraktive Dorfmitte gefunden werden können.

Neben der Überprüfung auf zweckmäßige Umsetzbarkeit von Ortskernbelebung in einer konkreten Gemeinde, soll mit den Ergebnissen der Arbeit letztendlich zusätzlich eine richtungsweisende Vorbildwirkung für andere Gemeinden erzielt werden und Handlungsempfehlungen für die Zukunft von Ortskernen abgeleitet werden.

1.4. Forschungsfragen

Angesichts der Situation, dass Ortskerne im ländlichen Raum zunehmend aussterben, bedarf es einer Auseinandersetzung mit den Ursachen für Ortskernsterben sowie geeigneten Strategien zur (Wieder-) Belebung von Ortskernen. Die Gemeinde Neudorf ist aufgrund der Schließung des Wirtshauses aktuell besonders intensiv mit dieser Thematik konfrontiert.

Folgende Forschungsfragen werden ausgehend von der Problemstellung sowie der Zielsetzungen bearbeitet:

Wie können Ursachen von Ortskernsterben definiert werden? Welche Lösungen eignen sich für eine langfristige und zukunftsorientierte Ortskernbelebung?

Wie kann in der Gemeinde Neudorf/Novo Selo trotz der Schließung ihres letzten Wirtshauses die Lebendigkeit im Ortskern verbessert und gesichert werden?

1.5. Vorgehensweise

Literaturrecherche: Bereits erfolgte Forschungsarbeiten, diverse wissenschaftliche Theorien zum ländlichen Raum und verschiedene Projekte, Leitfäden, Handlungsempfehlungen und Gesetzesgrundlagen wurden herangezogen, um die Thematik rund um die Herausforderungen in der Ortskernentwicklung, insbesondere von Gemeinden im ländlichen Raum, umfassend zu untersuchen. Mögliche Ursachen für das Aussterben von Ortskernen und erfolgreiche gegensteuernde Maßnahmen werden aufgezeigt sowie bereits erprobte Projekte aus der Praxis vorgestellt.

ÖROK-Fachempfehlungen zur Stärkung von Orts- und Stadtkernen in Österreich (ÖROK 2019): Es wird umfassend untersucht, inwieweit die Inhalte dieser Handlungsempfehlungen bereits im Burgenland umgesetzt werden und welche Möglichkeiten noch ausgeschöpft werden können. Vor dem Hintergrund der Ortskernaufwertung werden in den ÖROK-Fachempfehlungen bearbeitete Rahmenbedingungen, wie Gesetzesgrundlagen, Organisationsstrukturen, Ortskernabgrenzungen, die Erstellung von integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepten, der regionale Kontext, Beteiligung der

Bevölkerung, Sensibilisierung von Privaten, die burgenländische Wohnbauförderung, wirtschaftliche Aspekte und die Sicherstellung von Baukultur, analysiert.

Analyse des Untersuchungsraumes: Die Auswahl der Untersuchungsgemeinde Neudorf/Novo Selo erfolgte aufgrund folgender aktueller Herausforderungen im Ortskern: die Schließung des letzten Wirtshauses und in weiterer Folge des Nahversorgers. Die Analyse der Gemeinde basiert zum einen auf einer Auseinandersetzung mit übergeordneten Ebenen (Bezirk Neusiedl am See und Bundesland Burgenland). Zum anderen wurde mithilfe qualitativer Feldforschung die lokale Situation erfasst. Informelle Befragungen der Einwohner*innen sowie Interviews mit lokalen Expert*innen dienten der Überprüfung von Thesen aus der Literaturrecherche.

Strategien zur Ortskernbelebung in Neudorf: Eine Verschneidung der Aufarbeitung der ÖROK-Fachempfehlungen mit den lokalen Gegebenheiten in Neudorf ist die Basis für die Identifikation von Entwicklungschancen der Gemeinde. Formuliert werden in Folge Handlungsvorschläge für die Ortskernbelebung in Gemeinden mit ähnlichen Herausforderungen und Rahmenbedingungen.

2. Herausforderungen für den Bestand und die Weiterentwicklung von Orten im ländlichen Raum

Die ländliche Entwicklungsplanung ist von Dynamik und Variation geprägt und birgt eine große Vielfalt an Herausforderungen. Mit zunehmenden gesellschaftlichen und baulichen Veränderungen werden Gemeinden mit neuen Herausforderungen konfrontiert, die Einfluss auf ihre soziale und infrastrukturelle Entwicklung haben. (vgl. Aufhauser 2012) Maßgebende Faktoren, die für die Entwicklung von Orten im ländlichen Raum besonders ausschlaggebend sind, wie **Standortentscheidungen**, **Siedlungsentwicklung**, die Bedürfnisse der **Wohnbevölkerung** und **Mobilität**, werden im folgenden Kapitel vorgestellt.

Warum werden Ortskerne nicht mehr in ihrer ursprünglichen Funktion genutzt? Aktuelle Herausforderungen resultieren vielfach aus dem so genannten Donut-Effekt. Der Donut-Effekt beschreibt eine negative Entwicklung im Ortskern und eine bauliche Entwicklung in den Randbereichen. (siehe Abb. 1)

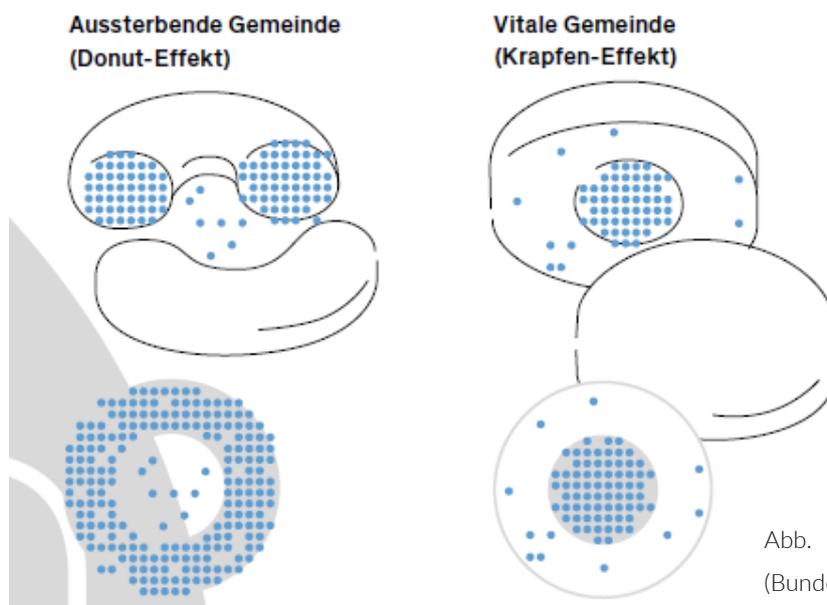


Abb. 1: Donut Effekt vs. Krapfen-Effekt
(Bundesstiftung Baukultur: Nagel 2016, S. 49)

Wo die Einwohner*innen fehlen, siedeln auch die kleinen Unternehmen ab – und umgekehrt. Gemeinden werben laufend um Zuzug – jedoch nicht mit Slogans wie ‚Wohnen im belebten Zentrum‘, sondern mit dem Versprechen von idyllischem Wohnen in neu erschlossenen Flächen am Ortsrand. Diese neuen Wohngebietswidmungen an den Siedlungsrändern beschleunigen den Donut-Effekt und damit den Leerstand im Ortskern. (vgl. Bundesstiftung Baukultur, 2016). Mit der fehlenden Bevölkerung im Zentrum reduziert sich die Nutzung der dortigen Infrastruktur. (vgl. Mayer et al. 2020, S. 196f) Das führt zur Schließung von Nahversorgern, beispielsweise Bäckereien oder Fleischereien.

„Immer mehr Menschen erreichen in Gesundheit ein hohes Lebensalter, immer weniger Kinder kommen zur Welt, neue Partnerschafts- und Familienstrukturen entstehen, Menschen wandern über regionale

und nationale Grenzen hinweg. In Zeiten einer alternden und schrumpfenden Bevölkerung sind neue Entwürfe für Biografien, für das Zusammenleben, für den Arbeitsmarkt, für den Wohlfahrtsstaat aber auch für die Regional- und Stadtplanung gefragt“ (Fachinger U. 2015, S. 2). So auch für die ländliche Entwicklungsplanung.

Angesichts fehlender **Infrastruktur** betreffend die weitere Berufsausbildung ziehen junge Erwachsene aus dem ländlichen Raum nach ihrer schulischen Ausbildung oftmals in Städte. Aber nicht nur das fehlende Angebot an beruflichen Chancen zur Weiterentwicklung, sondern auch die mangelnde Verfügbarkeit an sozialer Infrastruktur im Ort und die Abhängigkeit vom Auto spielen bei der Wahl des Wohnortes eine große Rolle. Mit dem Fernbleiben der Jungen fehlt ein wesentlicher Teil derer, die Restaurants, Bars, Kaffeehäuser, etc. aufsuchen, was wiederum zum Schließen dieser führt. Es herrscht ein gewisser Dominoeffekt, der ohne entsprechende Planung und vor allem ohne Engagement der Bevölkerung nicht in den Griff zu bekommen ist. Das Ausmaß an Aktivität der Bevölkerung beruht dabei unter anderem auf der Identifizierung der Menschen mit der Gemeinde in der sie leben. Renker beschreibt in seinen Erläuterungen zum ‚neuen Dorf‘ die Rolle der Identifikation mit dem Dorf, die mehr ist, als ein Eintrag im Melderegister. *„Zugehörigkeit zu einem Dorf äußert sich einerseits in der Selbstlosigkeit, Selbstverpflichtung und Solidarität, sich für eine Dorfgemeinschaft einzusetzen. Zugehörigkeit bedeutet auf der anderen Seite Anerkennung, Reputation und indirekte Reziprozität von den Dorfbürgern. [...] Zugehörigkeit bedeutet somit auch Sicherheit, Heimat, Vertrauen und Loyalität. Das sind alles Wertbeiträge, die einem Dorfbürger – wenn er Zugehörigkeit lebt – mehr Gegenwert bringt, als er an Summe eigener Leistung dafür einsetzen muss.“* (Renker 2018, S. 143f)

Gelebte Dorfkultur, ergo die Mitgestaltung des Dorflebens, bindet Bewohner*innen an eine Gemeinde und beeinflusst die Standortwahl für neue Mitbürger*innen. (Renker 2018, S. 137f) Die **Identifikation** der Bevölkerung mit dem Ort steht wiederum nicht nur mit Traditionen, Vereinen und Festen in Zusammenhang, sondern auch mit ortsbildprägenden Entwicklungen. Die bauliche Erweiterung von Gemeinden nach außen *„[...] schadet nicht nur dem Klima und der Umwelt, sondern auch der Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem baukulturellen Bestand von Siedlung und Landschaft.“* (Nagel 2017, S. 26 Z. 22ff) Wenn es in Gemeinden keine geeigneten Grünflächen mehr zur Naherholung gibt, das Verkehrsaufkommen (auch aufgrund von Leben in Ortsrandlage) ansteigt, schwindet zudem die Identifikation der Bevölkerung im Dorf. Die Sanierung von Altbeständen bzw. der Zubau zu bestehenden Gebäuden bekommt laut Auskunft des Hauptreferats für Wohnbauförderung im Burgenland jedoch immer mehr Gewicht. Gleichzeitig gibt es einen Trend vom klassischen Eigenheim hin zu Reihen-, Doppel-, oder Quadrohäusern. (vgl. Hofstetter, 21.08.2023)

Neben den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung sind also **Standortentscheidungen** und **Siedlungsentwicklung**, maßgebende Faktoren, weshalb Strukturen in überschaubar kleinen Ortschaften einer ständigen Entwicklung ausgesetzt sind: Früher war der Ortskern mit seinem Dorfplatz ein beliebter Treffpunkt für Menschen, vorrangig derer, die dort wohnen beziehungsweise wohnten. Einerseits liegt

dies daran, dass man damals dort hin musste, um Waren für den täglichen Bedarf zu kaufen, weil die Bevölkerung unter anderem weniger mobil war als heute. Andererseits haben sich die Bedürfnisse der Bevölkerung im Laufe der Zeit geändert, wie auch die Optionen vervielfacht und die Flexibilität der Menschen erhöht. Heute kann der Trend hin zu Wohnen in Einfamilienhäusern oder Reihenhäusern in Ortsrandlage beobachtet werden. Dies ist einerseits geknüpft an leistbare Preise und teure Sanierungen von Altbeständen, verfügbares Bauland, sowie geänderte Anforderungen der Bevölkerung, beispielsweise Starterwohnungen für die junge Ortsbevölkerung. Die geschlossene Bebauung im Ortskern, die für das Burgenland typischen Streckhöfe, in denen früher gewohnt und ebenso gearbeitet wurde, rücken damit in den Hintergrund und der Ort entwickelt sich nach außen. Viele notwendige Erledigungen werden nun wo anders gemacht, beispielsweise in größeren Einkaufs- und Fachmarktzentren in der Nähe. (vgl. Bauer 2015, S. 43)

Aufgrund von verschiedenen Einflussfaktoren war und ist die allgemeine Entwicklung des Handels in Österreich in den letzten Jahren einer hohen Dynamik unterworfen. Neben sozioökonomischen Herausforderungen, Veränderungen in der Nachfrage oder dem Aufschwung des Onlinehandels musste der stationäre Handel reagieren und sich den Bedürfnissen der Bevölkerung anpassen. Die **Einkaufszentren** haben sich in den letzten Jahrzehnten verstärkt dort angesiedelt, wo es aus Sicht der infrastrukturellen Erschließung, der Erreichbarkeit und folgend der zu erwartenden Kaufkraft am besten geeignet ist, sowie die Standortkosten für die Betreibenden und die Konkurrenz gering sind – an dezentralen, autoorientierten Standortlagen, wie Autobahnabfahrten oder Kreisverkehren. (vgl. Schlossleitner et al. 2019, S. 13) Ziel bei einem Standortwechsel in günstigere Lagen ist es, eine größere Auswahl im Sortiment anbieten zu können, die Erreichbarkeit mit dem Auto zu gewährleisten und somit mit der Konkurrenz mithalten. Folglich wird innerhalb des Ortsgebiets in kleinen Gemeinden der Handel auf Nahversorgung für den kurzfristigen Bedarf, insbesondere Lebensmittel reduziert beziehungsweise vielerorts vollständig aufgegeben. (vgl. Schlossleitner et al. 2019, S. 13) In Einkaufszentren entwickelt sich der Einkauf „zum aktiven Teil der Freizeitgestaltung, die Erlebniskomponente gewinnt an Bedeutung. Dieser Trend manifestiert sich insbesondere in innerstädtischen Lagen und Shopping-Centern im Ausbau von Gastronomieanteilen oder einzelhandelsnahen Dienstleistungen.“ (Schlossleitner et al. 2019, S. 9) Diese Veränderungen haben sich vorwiegend durch die **steigende Mobilität** der Bevölkerung ergeben. Weniger mobile Menschen – alte, sozial benachteiligte Gruppen – leben dann in den wirtschaftlich, sozial und infrastrukturell ausgedünnten Ortskernen (vgl. Bauer 2015, S. 8)

Exkurs Nahversorgung: Zur Nahversorgung zählen auf den kurz- und mittelfristigen Bedarf ausgerichtete Einzelhandelsgeschäfte, die überwiegend Produkte für den täglichen Bedarf im Sortiment anbieten. Darunter fallen beispielsweise der Lebensmittel-, Drogeriewaren- oder Blumenhandel (vgl. Schlossleitner et al. 2019, S. 10). Besonders im ländlichen Raum ist eine wichtige Eigenschaft der Nahversorgung die fußläufige Distanz und Erreichbarkeit der Nahversorger zu Wohnstandorten.

Linzer konkretisiert den Begriff der Nahversorgung und unterscheidet zwischen einer ‚Nahversorgung im engeren Sinne‘ und einer ‚Nahversorgung im weiteren Sinne‘: *„Die ‚Nahversorgung im engeren Sinne‘ umfasst das ‚Angebot von Gütern des täglichen Bedarfs, vor allem von Lebensmitteln, auch von Dienstleistungen [...].“* Wichtig sei die zentrale Lage und die fußläufige Erreichbarkeit. (vgl. Schlossleitner et al. 2019S. 54)
„Zur ‚Nahversorgung im weiteren Sinne‘ gehört ein ‚umfassendes Angebot an Waren, in der Bandbreite von kurz- bis langfristigem Bedarfsbereich, aber auch von öffentlichen und privaten Dienstleistungen [...].“ Dazu zählen unter anderem Banken, Postfilialen, Gastronomie, Schulen, medizinische Versorgung, Kultur, etc. (vgl. ebd)

Eine Veränderung der Bedeutung für die dezentralen Standorte der Einkaufsmöglichkeiten ist nach Riedler und Schlossleitner jedenfalls trotz steigender Mobilitätskosten mittelfristig nicht abzusehen. Expandierende Unternehmen suchen Standorte nur in den ‚allerbesten‘ Lagen. (vgl. RegioData Research GmbH 2019) Jedoch wird im Burgenland versucht, auf diese Entwicklung zu reagieren. Es wurden schon einige Studien über die Entwicklung des Burgenlandes erarbeitet, die sich alle einig sind, dass eine **nachhaltige Raumentwicklung** unterstützt werden muss:

„Als Grundlage für die Möglichkeit, attraktiven öffentlichen Verkehr anbieten zu können, ist die Weiterentwicklung von Siedlungsstrukturen (für alle Lebensbereiche, z.B. Wohnen, Arbeiten, Freizeit etc.) unter Berücksichtigung von Aspekten des Zugangs zu und der Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln besonders wichtig. Ein weiterer Aspekt der nachhaltigen Raumentwicklung ist dabei die Innenentwicklung der Gemeinden (Stärkung der Ortskerne) und die Einbindung von Versorgungsangeboten und sozialen Einrichtungen wie etwa Handel, Gemeindeeinrichtungen, Pflege- und Gesundheitsangebote im Ort (Vermeidung von Entwicklungen auf der grünen Wiese).“ (Entwicklungsstrategie Burgenland 2020 S. 67)

„[...] Ursachen der Bodenversiegelung unter bestimmten Bedingungen [...] sind die Abhängigkeit lokaler Verwaltungen von Einnahmen aus Erschließungsgebühren und -abgaben sowie das allgemein mangelnde Bewusstsein für den Wert von Böden (und Landschaften) als eine begrenzte Ressource. Erschließungsgebühren und -abgaben (z. B. Grund- und Gewerbesteuern) in Verbindung mit einem starken Wettbewerb zwischen Gemeinden, die versuchen, ihre lokalen Einkünfte zu maximieren, führen dazu, dass diese die Erschließung neuer Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete durch die Bereitstellung preiswerter Flächen fördern. Landwirtschaftliche Flächen in der Umgebung von Städten sind normalerweise fruchtbar; sie werden jedoch häufig zu billig angeboten und unterliegen im Allgemeinen weniger strengen Schutzregelungen als Wald- oder Naturgebiete.“ (Europäische Kommission 2012, S. 14)

„Während in der Stadt kontinuierlich die Baulandpreise steigen und mittlerweile bis zur Hälfte der Baukosten ausmachen, werden in ländlichen Räumen aufgrund der beständig günstigeren Baulandkosten stetig Gebietsentwicklungen vorangetrieben. Kommen zu den Einfamilienhausgebieten am Ortsrand

auch gewerbliche Entwicklungen hinzu, drohen in wirtschaftlich weniger starken Regionen Funktionsverluste der Ortszentren mit einhergehenden steigenden Leerständen.“ (Nagel 2017, S. 23Z. 18ff)

Vorhandene **Altbestände** die schon lange leer stehen sind oft zu unattraktiv um renoviert zu werden, beziehungsweise fehlen die monetären Mittel. *„Solange das fast unbegrenzte Angebot von vergleichsweise günstigem Bauland am Ortsrand die fehlende Wertschätzung für die Ressource Boden zeigt, werden erfolgreiche Maßnahmen zur Belebung der Ortskerne Einzelfälle bleiben.“ (Bauer 2015, S. 28)*

Die Abwägung, ob sich die billigen Bauplätze am Ortsrand eher auszahlen, als teurere Leerstände in bereits verbauten Gebieten im Ortskern steht für viele Käufer*innen nicht zur Debatte. Die Mehrkosten, die durch fehlende Infrastruktur, höhere Pendler*innenkosten etc. entstehen, werden vielfach nicht berücksichtigt (vgl. Nagel 2017S. 23). Kommunale Förderungen im Burgenland decken nicht die ganzen Kosten für den Umbau, Abriss und Neubau von bestehenden Gebäuden im Ortskern, weshalb ein*e Bauherr*in die meisten Kosten doch selbst tragen muss. *„Der energetische und finanzielle Aufwand ist aber umso größer, wenn weiterhin Neubaugebiete erschlossen werden, die jeweils auch mit einer Vergrößerung der Versorgungsinfrastruktur verbunden sind, für die letztlich die Bürgerinnen und Bürger aufkommen müssen. Außerdem fallen in dezentralen Lagen für die Bewohnerinnen und Bewohner besonders hohe Folgekosten für Mobilität an, was besonders älteren Menschen, die nicht mehr eigenständig mobil sind, große Schwierigkeiten bereitet.“ (Bauer 2015, S. 19)*

Exkurs Nachhaltigkeit: Ortskernbelebung ist ein nachhaltiger Entwicklungsprozess. Der Begriff der Nachhaltigkeit hat seinen Ursprung im 17. und 18. Jahrhundert in der Wald- und Forstwirtschaft, mit dem (heute noch aktuellen) Ziel am Gemeinwesen orientiert zu wirtschaften und einen schonenden, qualitätsvollen Umgang mit der Natur zu sichern. (vgl. ARL 2018, S.1588) Dusseldorp beschreibt in seiner Nachhaltigkeitsbewertung Verwendungsweisen des Begriffs in der Alltagssprache. Zum einen kann Nachhaltigkeit simpel als ‚lange nachwirkend‘, ‚andauernd‘ oder ‚dauerhaft‘ beschrieben werden. Nachhaltigkeit impliziert vielfach den schonenden Umgang mit vorhandenen Ressourcen. (vgl. Karlsruher Institut für Technologie – Fernstudienzentrum 2014, S. 15) Die Relevanz von Nachhaltigkeit in der Raumplanung wird unter Punkt 3.1. detaillierter erläutert.



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

3. Zehn Fachempfehlungen zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne

Um von Seiten des Bundes, der Länder und der Gemeinden diese Faktoren und folglich intakte Ortskerne gewährleisten zu können, hat die Österreichische Raumordnungskonferenz gemeinsam mit mehreren Partner*innen Maßnahmen zur Stärkung von Ortskernen erarbeitet und als Ergebnis einen Materialienband mit zehn Fachempfehlungen veröffentlicht, die primär die Umsetzung auf örtlicher Ebene unterstützen sollen (ÖROK 2019). Die ÖROK-Fachempfehlungen werden in diesem Kapitel erläutert und in weiterer Folge werden jene Empfehlungen, die auf die Ebene der Gemeinde heruntergebrochen werden können, auf deren Umsetzbarkeit in Neudorf/Novo Selo überprüft und analysiert. (siehe [5.3.](#))

Da die Zuständigkeiten für Raumplanung in Österreich unterschiedlich verteilt sind, wurde 1971 die Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) als Schnittstelle zwischen den Gebietskörperschaften gegründet. Beteiligt sind neben Mitgliedern der Bundesregierung auch Landeshauptleute, Städte- und Gemeindebund, Wirtschafts- und Sozialpartner*innen, sowie Fachkundige der Raumplanung. Aufgabe ist insbesondere die Unterstützung der Gebietskörperschaften mittels gesamtheitlicher Abstimmungen von raumrelevanten Themen. Als wesentliches Instrument wird von der ÖROK für einen Planungshorizont von ca. zehn Jahren das Österreichische Raumentwicklungskonzept (ÖREK) – ein ‚Leitbild für die räumliche Entwicklung in Österreich‘ erstellt, anhand dessen gesamtstaatliche Strategien und Empfehlungen ausgearbeitet werden. (ÖROK 2021b, S. 8) Aufbauend auf den Zielsetzungen von 2011 wurde im Oktober 2021 ein überarbeitetes Raumentwicklungskonzept beschlossen (ÖREK 2030), in dem die räumlichen Ziele konkretisiert wurden. Diese Ziele sind etwa die Entwicklung und Förderung kompakter Siedlungsstrukturen mit qualitätsorientierter Nutzungsmischung, eine bedarfsorientierte Verbesserung der Lebensqualität und -bedingungen für alle Menschen in allen Regionen, die Förderung lokaler und regionaler Stärken, sowie bestehender Potenziale und der Erhalt und die Entwicklung einer lebenswerten Kulturlandschaft und schützenswerter Kulturgüter. (vgl. ÖROK 2021b, S. 18ff).

Anhand des Österreichischen Raumentwicklungskonzeptes werden laufend gesamtstaatliche Strategien und detaillierte Handlungsempfehlungen ausgearbeitet, die von den Bundesländern diskutiert werden und in den Gesetzen verankert werden sollen. Sie können zur räumlichen Entwicklung von Gemeinden wesentliche Anhaltspunkte liefern. Als Ergebnis des aktuellen ÖREK 2030 wurden bereits Handlungsempfehlungen publiziert, wie die ÖROK-Empfehlung Nr. 58: ‚Raum für Baukultur: Orts- und Stadtkerne stärken sowie Raum für Baukultur eröffnen‘. Weitere relevante Publikationen resultierend aus dem ÖREK 2011 sind beispielsweise ‚Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik‘, ‚Strategien für Regionen mit Bevölkerungsrückgang‘, Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung ‚leistbaren Wohnens‘ oder auch der Materialienband ‚**Stärkung von Orts- und Stadtkernen in Österreich**‘. Letzteres bildet die Grundlage für diese Arbeit. Ziel des Materialienbandes ist es, insbesondere Gemeinden bei der Gewährleistung intakter Ortskerne mit zehn Fachempfehlungen zu unterstützen (vgl. ÖROK 2019).

Zehn Fachempfehlungen im Überblick (ÖROK 2019, S. 15)

1. Verankerung der Orts- und Stadtkernstärkung in der Gesetzgebung

Zur langfristigen Absicherung von Initiativen zur Orts- und Stadtkernstärkung sollen geeignete Zielformulierungen in den Gesetzen auf Bundes- und Landesebene sowie in relevanten Instrumenten der Raumordnung integriert werden.

2. Auf- und Ausbau geeigneter Organisationsstrukturen zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne

Zur Stärkung von Orts- und Stadtkernen sollen geeignete Strukturen sowohl auf Bundes- als auch auf Länder- und Gemeindeebene vorgesehen werden.

3. Erstellung von Orts- bzw. Stadtkernabgrenzungen

Die Abgrenzung von Orts- bzw. Stadtkernen soll als Basis für die Lenkung weiterer Schritte zur Stärkung von Orts- bzw. Stadtkernen durch die Gemeinden dienen.

4. Erstellung integrierter Städtebaulicher Entwicklungskonzepte oder vergleichbarer Konzepte

Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEK) oder vergleichbare Konzepte sollen als Voraussetzung für den Erhalt von Förderungen erstellt werden.

5. Betrachtung der Orts- und Stadtkernstärkung im regionalen Kontext

Zur Stärkung von Orts- und Stadtkernen sollen regionale Kooperationen zwischen den Gemeinden forciert bzw. bestehende regionale Konzepte und Strukturen herangezogen werden.

6. Information und Beteiligung der Bevölkerung bei der Stärkung von Orts- und Stadtkernen

Durch transparente Information und gezielte Beteiligung soll die Bedeutung der Orts- und Stadtkerne in den Gemeinden bewusst gemacht werden.

7. Sensibilisierung und Aktivierung von privaten AkteurInnen als PartnerInnen für die Stärkung von Orts- und Stadtkernen

Zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne soll die Einbeziehung von privaten AkteurInnen in entsprechenden Maßnahmen forciert werden.

8. Anstreben von erhöhten Förderungen für die Schaffung von Wohnraum in Orts- und Stadtkernen

Zur Wohnraumschaffung in Orts- und Stadtkernen soll eine Erhöhung von Förderungen angedacht werden.

9. Sicherung und Ausbau von Betrieben und Einrichtungen in Stadt- und Ortskernen

Zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne soll die Ansiedelung von Betrieben und Einrichtungen im Zentrum langfristig gesichert werden.

10. Sicherstellung einer fachlichen Unterstützung in Fragen der Baukultur in den Orts- und Stadtkernen

Zur Förderung hoher Qualität soll eine fachliche Unterstützung in Fragen der Baukultur ermöglicht werden.

3.1. Verankerung der Orts- und Stadtkernstärkung in der Gesetzgebung

Die Kompetenzvielfalt für Raumplanung in Österreich ist auch für die Stärkung der Ortskerne präsent. Da im Bereich der Ortskernstärkung mehrere Fachmaterien betroffen sind und eine Vielzahl von Rechtsmaterien für die Methodik und den Vollzug von Planungen relevant sind, gestaltet sich die Herangehensweise an die Thematik durchaus komplex. Von großer Bedeutung ist hier auf jeden Fall die Zusammenarbeit der Gebietskörperschaften (vgl. ÖROK 2019, S. 17). Im Folgenden werden exemplarisch Gesetze und Instrumente, die hinsichtlich der Stärkung von Orts- und Stadtkernen relevant sind, unabhängig voneinander veranschaulicht und ihre Synergien aufgezeigt.



Abb. 2: Für Ortskerne relevante Gesetze und Instrumente nach SIR/Hofstätter (ÖROK 2019, S. 19)

Vereinte Nationen

Die Vereinten Nationen haben im Jahr 2015 die ‚Agenda für nachhaltige Entwicklung‘ (‚Agenda 2030‘) beschlossen, in der 17 Ziele (siehe Abb. 3) definiert werden, die von allen Mitgliedsstaaten auf unterschiedlichen Ebenen verwirklicht werden sollen. Die ‚Sustainable Development Goals‘ (kurz: ‚SDG‘) sollen die Transformation unserer Welt nachhaltig positiv beeinflussen. (vgl. BKA Österreich 2019) Die SDG umfassen für die Raumplanung äußerst relevante Bereiche und sollten sich demnach deutlich in den Instrumenten, Maßnahmen und Strategien wiederfinden. Die österreichischen Bundesministerien setzen sich mit der Umsetzung der Agenda 2030 auseinander, indem sie die SDGs „in sämtliche Aktivitäten der österreichischen Politik und Verwaltung“ integrieren wollen (BKA Österreich 2017, S. 7).



Abb. 3: Sustainable Development Goals, Agenda 2030, United Nations (Bundeskanzleramt Österreich 2019)

Für die Ortskernstärkung relevant sind insbesondere die unter Punkt 11 ‚Sustainable Cities and Communities‘ festgelegten Zielsetzungen: *„Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten“*. (BKA Österreich 2019) Eine Orientierung an den SDG ermöglicht Bund, Ländern, Regionen, Städten, Gemeinden, Unternehmen und Privatpersonen eine zielgerichtete Verwirklichung von Vorhaben. Auf Gemeindeebene kann die Berücksichtigung der SDG beispielsweise zur Ressourcenschonung beitragen, etwa bei der Förderung von Innenentwicklung und damit Ortskernstärkung in der örtlichen Raumplanung oder gemeinschaftsbildenden Projekten im Rahmen von ‚Lokalen Agenda 21‘-Prozessen.

Auf UN-Ebene zudem hervorzuheben ist die UNESCO (‚Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur‘ – ‚United Nations Educational, Scientific and Cultural Organisation‘). Österreich ist seit dem Jahr 1948 Mitglied und hat bereits mehr als zwei Dutzend Rechtsinstrumente der UNESCO – beispielsweise das ‚UNESCO-Übereinkommen zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt‘ – ratifiziert. (vgl. Österreichische UNESCO-Kommission 2022) In die Liste der Welterbestätten wurde neben elf anderen schützenswerten Kultur- und Naturerbestätten Österreichs auch die burgenländische Region ‚Fertő – Neusiedler See‘ aufgenommen. Dieses Beispiel zeigt die Relevanz der UNESCO für das Thema Ortskernstärkung, denn im ‚Managementplan Welterbe Kulturlandschaft Fertő/Neusiedlersee‘ sind u.a. Ziele für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, Ortsbildschutz und Baukultur enthalten (vgl. stadmland et al. 2003, S.94f). Hier finden sich neben strategischen Vorschlägen zur Bewahrung kompakter Siedlungsstrukturen auch Anregungen für erfolgreiche Dorferneuerung: *„Dorferneuerung ist als wichtige Aufgabe der örtlichen Planung zu sehen. Um eine nachhaltige Erneuerung zu erreichen, ist es wichtig, historische Bauten nicht nur zu renovieren, sondern diese auch mit (neuen) Nutzungen zu füllen. Bestehende Ansätze und Initiativen wie die Anpachtung von leerstehenden Gebäuden, deren Renovierung und schließlich Vermietung, z.B. an Touristen, sollten*

weiter ausgedehnt werden (z.B. Einrichtung einer Althausbörse, Förderung und finanzielle Anreize für Althausanierungen, Modellprojekte, Startwohnungen in den Ortskernen, Projekt "Dorfhotel)". (stadtland et al. 2003, S. 94)

Europäische Ebene

Wegweisend hinsichtlich der Stärkung von Ortskernen ist auf europäischer Ebene in erster Linie abermals die nachhaltige und zukunftsfähige räumliche Entwicklung, und fortlaufend der kulturelle Kontext. Neben diversen Förderungen der Europäischen Union gibt es überdies gesamteuropäische Arbeitsprogramme des Europarats, die sich mit raumordnungsrelevanten Themenbereichen befassen.

Für Ortskernstärkung in kleinen Gemeinden in ländlichen Räumen relevant sind die Ergebnisse der Europäischen Raumordnungsministerkonferenz („CEMAT“). Diese beinhalten die ‚Charta für Raumordnung‘, die in wirtschaftlicher, sozialer, ökologischer und kultureller Hinsicht angemessene Lebensbedingungen in ländlichen Räumen fordert. (vgl. Council of Europe 1983, S. 17) Zudem wurden ‚Leitlinien für eine nachhaltige räumliche Entwicklung auf dem europäischen Kontinent‘ erarbeitet, die unter anderem appellieren, der Abwanderung aus ländlichen Räumen entgegenzuwirken. Als Maßnahmen werden etwa die Sicherung bestehender Infrastrukturen oder Schaffung neuer Möglichkeiten für Erwerbstätigkeiten, beispielsweise durch den Ausbau leistungsfähiger Infrastruktur für Informations- und Kommunikationstechnologie, genannt. (vgl. CEMAT 2000, S. 14)

Bei der Kulturministerkonferenz in Davos wurde von mehreren europäischen Ländern die ‚Davos Deklaration‘ beschlossen. (vgl. Office fédéral de la culture 2018) Zentrales Anliegen ist, qualitativ hochwertige Baukultur zu etablieren und auszubauen. Dafür benötigt es Bewusstsein von Entscheidungsträger*innen, Politiker*innen, Unternehmen, Privatpersonen etc. für den Begriff an sich sowie für Qualitätskriterien in der Baukultur. Das Schweizer Bundesamt für Kultur fasst die Rolle hoher Baukultur für die Gesellschaft und künftige Entwicklungsplanungen wie folgt zusammen: *„Hohe Baukultur verstärkt unsere Verbundenheit mit dem Ort. Sie ermöglicht der Bevölkerung die Identifikation mit ihrem Umfeld, fördert eine inklusive und solidarische Gesellschaft, wirkt Diskriminierung und Radikalisierung entgegen und unterstützt Integration und Bürgerbewusstsein. Dies ist nicht nur für Stadtzentren und historische Ortsbilder wichtig, sondern für den gesamten Lebensraum Europas, für suburbane und ländliche Räume, Dörfer, Industriezonen und Infrastrukturen.“* (Office fédéral de la culture 2018, S.18)

Das Rahmenübereinkommen des Europarats über den Wert des Kulturerbes für die Gesellschaft - kurz ‚Faro Übereinkommen‘ - beinhaltet Zielsetzungen in Bezug auf kulturelle Vielfalt für gesellschaftlichen Zusammenhalt, Verbesserung des Lebensraums und Steigerung der Lebensqualität, sowie demokratische Teilhabe an kulturellem Erbe. Daraus resultierende Maßnahmen sind in Übereinstimmung mit Raumplanung zu verwirklichen. (vgl. österreichische kulturdokumentation internationales archiv für kulturanalysen 2016, S, 11f)

Bund

Im Bundesverfassungsgesetz (B-VG) Art. 10 ist die Gesetzgebung und Vollziehung des Bundes festgelegt, in der auch manche Angelegenheiten der Raumplanung angeführt sind. In die Kompetenz des Bundes fallen demnach u.a. Forstwesen, Wasserrecht, Wildbachverbauung, Denkmalschutz oder Verkehr (Autobahnen, Eisenbahn). Diese Fachplanungen sind für Länder, Regionen und Gemeinden bindend. Beispielsweise haben die Gemeinden die zur Verfügung gestellten Daten des Bundesdenkmalamts verpflichtend in den Flächenwidmungsplan einzutragen und müssen diese für diverse Genehmigungsverfahren berücksichtigen. Aufgrund des Systems des Föderalismus wird die Raumplanung und Raumordnung in Österreich jedoch zum größten Teil von den Bundesländern gesteuert. Als Schnittstelle zwischen den unterschiedlichen Ebenen der österreichischen Raumentwicklung dient, wie zu Beginn dieses Kapitels erläutert, die Österreichische Raumordnungskonferenz (,ÖROK').



Abb. 4: Geltungsbereich für Bundesangelegenheiten: hervorgehoben: Burgenland (Free Vector Maps, Striped Candy LLC), Eigene Bearbeitung

Aktuelle Politische Zielsetzungen auf Bundesebene:

In das Regierungsprogramm 2020-2024 der türkis-grünen Bundesregierung wurden die ÖROK-Fachempfehlungen zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne bereits aufgenommen. Eingereiht unter der Überschrift ,Umwelt- und Naturschutz' im Unterpunkt ,Gesunde Böden und zukunftsfähige Raumordnung' ist unter anderem die ,österreichweite Bodenschutzstrategie für sparsameren Flächenverbrauch' aufgelistet. Darunter fällt auch die *„Umsetzung der ÖROK-Empfehlungen zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne und zum Flächensparen, Flächenmanagement und zur aktiven Bodenpolitik“*. (BKA Österreich, S. 104)

Land Burgenland

Für die Gesetzgebung und Vollziehung der Raumplanung ist entsprechend der verfassungsrechtlichen Kompetenzverteilung (B-VG, Art. 15) das Land zuständig. Im Jahr 2019 ist das alte Burgenländische Raumplanungsgesetz - Bgld. RPG, LGBl. Nr. 18/1969 aus dem Jahr 1969 außer Kraft getreten. Die Raumplanung im Burgenland ist daher seit 2019 im Burgenländischen Raumplanungsgesetz 2019 - Bgld. RPG 2019, LGBl. Nr. 49/2019 - geregelt. Aus den außer Kraft getretenen gesetzlichen Bestimmungen ist die Erstellung des burgenländischen Landesentwicklungsprogramms im Jahr 2011 begründet (LEP 2011). Die Verordnung des LEP 2011 ist weiterhin bindend.

Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019

Die Erhaltung und Belebung von Ortskernen ist im Burgenländischen Raumplanungsgesetz im I. Abschnitt in den Grundsätzen und Zielen der Überörtlichen Raumplanung erwähnt: „Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass die Bevölkerungsdichte eines Raumes mit seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht und dass eine bestmögliche Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen, öffentliche Dienstleistungseinrichtungen und Erholungsgebiete erreicht wird. Die Erhaltung und Belebung von Stadt- und Ortskernen ist zu gewährleisten.“ (§ 1 Abs. 2, Z. 13 Bgld. RPG 2019)

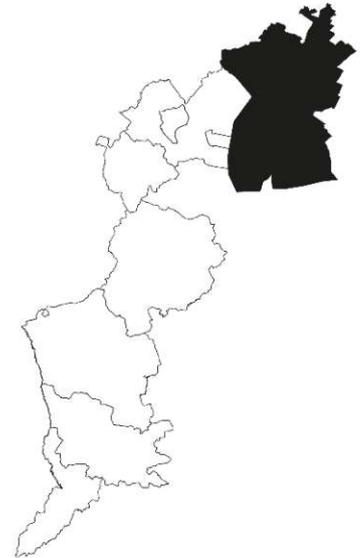


Abb. 5: Burgenland mit
Bezirksgrenzen, hervorgehoben:
Bezirk Neusiedl am See
(Servicestelle GeoDaten Burgenland
2023), Eigene Bearbeitung

Einige weitere im Gesetz festgelegten Bestimmungen können zu einer Belebung von Ortskernen beitragen. Um Wohnraum (im Ortskern) mobil zu machen, können bei unbebauten Baulandgrundstücken Maßnahmen zur Baulandmobilisierung nicht nur zum Zeitpunkt der Widmung, sondern auch zu einem späteren Zeitpunkt getroffen werden. (§ 24 Abs. 6 Bgld. RPG 2019) Die im Jahr 2021 eingeführte Baulandmobilisierungsabgabe soll Grundstückseigentümer*innen von unbebautem Bauland dazu animieren, ihr Bauland zu verkaufen und so für andere verfügbar zu machen und Innenentwicklung in der Gemeinde ermöglichen. (§ 24a Bgld. RPG 2019) Gemäß § 24a Abs. 11 Bgld. RPG 2019 ist der Abgabenertrag „für Zwecke der aktiven Bodenpolitik, zur Abfederung der erhöhten Energiekosten sowie zur Erhaltung, Erweiterung und Verbesserung von Infrastruktureinrichtungen zu verwenden.“ Die Abgabe betrifft bereits bestehendes unbebautes Bauland, nicht aber Bauland, das bebaut und leerstehend ist. Würde die Steuer auf Leerstände ausgeweitet werden, würden künftig wohl mehr Objekte im Ortskern genutzt, beispielsweise bewohnt werden und somit die Nutzung des Ortskerns wieder angekurbelt werden.

Seit 02.03.2023 ist die **Novelle des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes** in Kraft. Ausschlaggebend für die Änderung war die Entwicklung der Standortwahl von Handelsbetrieben, ergo der Zuwachs von Neubauten am Ortsrand und das vielfach damit einhergehende Veröden innerörtlicher Standorte. Ein fundamentales Ziel der Gesetzesänderung ist es, den „Wildwuchs von Supermärkten unter Bedachtnahme auf die Sicherstellung der Nahversorgung sowie unter Berücksichtigung des Ortsbildes“ zu verhindern bzw. künftig zu versagen (Amt der Burgenländischen Landesregierung 2023, S. 8). Weiter im Gesetzestext: „Eine flächendeckende Nahversorgung der Bevölkerung ist sicherzustellen. Die Verteilung der Standorte für Einkaufszentren und Supermärkte soll für die Bevölkerung eine möglichst einfache und rasche Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen, insbesondere auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, zu Fuß und/oder mit dem Fahrrad gewährleisten. [...] Gewachsene Ortskerne sollen in

ihrer Zentrumsfunktion gestärkt werden, insbesondere in ihrer Funktion als Standorte für den Einzelhandel mit Waren des täglichen Bedarfs. Lokale und regionale Arbeitsplätze sollen gesichert werden.“ (§ 37 Abs. 1 Z. 1 & 2 Bgld. RPG 2019) Die Gesetzesänderung kann nicht nur positive Auswirkungen auf die Bodenbilanz, sondern auch eine Belebung des Ortskerns mit all seinen positiven Effekten, wie die Independenz vom Auto, fußläufige Erreichbarkeiten, die Schaffung von zentralen Arbeitsplätzen, eine nachhaltige Baukultur oder die Wahrung des Ortsbildes zur Folge haben. (vgl. Amt der Burgenländischen Landesregierung 2023, S. 10).

Um diesen festgelegten Zielen gerecht zu werden, werden in der Gesetzesänderung explizite Vorgaben zur Erweiterung, wesentlichen Änderung oder Neuerrichtung von Handelsbetrieben getroffen. Maßgeblich für das Verständnis und die Anwendung des Gesetzes ist die Definition der Begrifflichkeiten Supermarkt und Einkaufszentrum. Die Standortentscheidung hängt davon ab, ob die Schaffung einer neuen Infrastruktureinrichtung die Nahversorgung der Bevölkerung zum Ziel hat, oder der Zweck darüber hinaus geht. Die Novelle unterscheidet in § 37 Abs. 2 Bgld. RPG, abhängig von ihrer Größe, einerseits Supermärkte (Handelsbetriebe für Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfs, 80 m² - 500 m²) und Einkaufszentren (für den überörtlichen Bedarf bestimmte Handelsbetriebe inkl. Dienstleistungseinrichtungen, ab 500 m²), wobei zweitens nochmals betreffend ihre Warenangebote auseinanderzuhalten sind (Güter verschiedener Warengruppen: § 37 Abs. 2 Z 1 Bgld. RPG und Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfes: § 37 Abs. 2 Z 2 Bgld. RPG).

Je nach Projektvorhaben gibt es künftig klare Vorgaben zu den beabsichtigten Standortentscheidungen, um eine geeignete Weiterentwicklung zu sichern: Gemäß § 37 Abs. 5 Bgld. RPG 2019 ist *„[d]ie Errichtung, wesentliche Erweiterung oder wesentliche Änderung von Supermärkten und Einkaufszentren gemäß Abs. 2 Z 2 [...] nur zulässig, wenn sich diese in Ortskernlage einer Gemeinde befinden.“* § 37 Abs. 4 Bgld. RPG regelt die möglichen Standorte, in denen die Errichtung, wesentliche Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren gemäß § 37 Abs. 2 Z 1 Bgld. RPG zulässig ist. Dabei handelt es sich, zusammengefasst, um Orte mit überörtlicher Reichweite, überdurchschnittlich guten Standortvoraussetzungen für qualifizierte Betriebsansiedlungen mit überregionaler Bedeutung und um jene Orte, die durch Verordnung der Landesregierung als Einkaufsorte festgelegt werden. In § 37 Abs. 7 Bgld. RPG finden sich zudem verpflichtende Genehmigungsvoraussetzungen für die geplanten Supermärkte oder Einkaufszentren hinsichtlich Gestaltung, Geschoßhöhe, Ortsbild, Klimawandelanpassung, Stellplatzregelungen, Verkehr etc. Eine weitere für zukunftsorientierte Raumentwicklung sehr wichtige Vorgabe ist die Bedingung für die Erstellung eines Nachnutzungskonzeptes, falls das Einkaufszentrum seinen ursprünglichen Zweck nicht erfüllt. Teil dieses Konzeptes kann, neben Vorschlägen für nachfolgende Nutzungsmöglichkeiten, auch ein vollständiger Rückbau sein, mit anschließender Option für die Gemeinde das Grundstück zu kaufen (§ 37 Abs. 8 Bgld. RPG 2019).

Landesentwicklungsprogramm 2011

Das im Jahr 2011 verordnete, rechtskräftig gültige Landesentwicklungsprogramm 2011 (LEP 2011) hat mit seinen Zielsetzungen bis dato nichts an Aktualität verloren. Die dort festgelegten Grundsätze und Ziele der räumlichen Entwicklung des Burgenlandes sind in Zeiten von Siedlungsdruck, Klimawandel etc. für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung unentbehrlich. Neben der Verordnung (inklusive Anlage A und Anlage B) der Burgenländischen Landesregierung, mit der das Landesentwicklungsprogramm 2011 erlassen wurde, gibt es auch eine publizierte Broschüre, die den Verordnungstext verständlich erläutert. Die meisten Empfehlungen zur nachhaltigen Gebietsentwicklung (Lebensqualität, wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, flächensparende, effizientere und nachhaltige Raumnutzung, regionale Identitäten, Kooperation, soziale Vielfalt, Versorgungs- und Mobilitätsqualität, Natur- und Kulturlandschaftsschutz, Tourismus, ...) haben Auswirkungen auf den Ortskern. (vgl. LGBl. Nr. 71/2011, Anlage A) Zusätzlich gibt es konkrete Vorgaben, die für die Erhaltung bzw. die Schaffung von Lebendigkeit im Ortskern substantiell sind. Diese umfassen die Sicherstellung von nachhaltigen, effizienten Standortentscheidungen, Siedlungsstrukturen und Mobilitätskomponenten (Prinzip der kurzen Wege, kompakte Siedlungsentwicklung, Erhalt der dezentralen Nahversorgung und der kompakten Ortskerne): *„Die Ausweisung von neuen Siedlungsgebieten hat möglichst im fußläufigen Einzugsgebiet des Ortskernes stattzufinden.“* (ebd. Pkt. 2.6.4.) *„Kompakte Siedlungsentwicklung ist in erster Linie durch das Schließen von Baulücken im bestehenden Siedlungskörper zu erreichen. Diesbezüglich sind Instrumente der Baulandmobilisierung verstärkt im bestehenden Siedlungskörper anzuwenden.“* (ebd. Pkt. 2.6.5.) *„Bei der räumlichen Verortung von Altenwohn- und Pflegeheimen ist darauf Bedacht zu nehmen, dass diese in das dörfliche/städtische Gefüge integriert sind und damit auch eine weitgehend barrierefreie Zugänglichkeit zum kulturellen und öffentlichen Leben sowie zu wohnnahem Grünraum sichergestellt ist.“* (ebd. Pkt. 2.1.4.5.) *„Historisch gewachsene bzw. funktionelle Ortskerne sollen dauerhaft in ihrer Funktionsfähigkeit und -vielfalt erhalten bzw. aufgewertet werden. Dementsprechend hat die Ansiedlung von Nahversorgungs- und versorgungsrelevanten Dienstleistungseinrichtungen bevorzugt dort zu erfolgen.“* (ebd. Pkt. 2.6.2.)

Gesamtverkehrsstrategie Burgenland

Auch die Verkehrsstrategie des Burgenlandes strebt einen belebten Ortskern an: Burgenländische Gemeinden sollen lebendig und lebenswert sein, die Bevölkerung soll in einem sicheren und attraktiven Umfeld die Wege in die Zentren zu Fuß oder mit dem Fahrrad schnell und direkt erreichen. (vgl. Amt der Burgenländischen Landesregierung 2021, S. 6)

„Ortskerne können nur lebendig sein, wenn sich Menschen in ihnen gerne bewegen und aufhalten. Menschen, die zu Fuß gehen oder mit dem Rad fahren, sorgen nicht nur für Leben in den Ortszentren, sondern sind auch treue Kundinnen und Kunden der lokalen Geschäfte. Verkehrssicherheit, ausreichend Platz, ansprechende Gestaltung und hohe Aufenthaltsqualität sind wesentliche Gründe, sich gerne aktiv mobil in der Gemeinde zu bewegen. Hierzu kann die Verkehrsplanung durch mehrere Maßnahmen aus

den Feldern der Verkehrssicherheit und Verkehrsberuhigung beitragen.“ (Amt der Burgenländischen Landesregierung 2021, S. 45)

Politische Zielsetzungen im Burgenland:

„[...] damit ländliche Gemeinden auch weiterhin attraktive Orte zum Leben bleiben.“ (Land Burgenland 2020b, S. 110)

Im Zukunftsplan der Burgenländischen Landesregierung für die Regierungsperiode 2020-2025 finden sich einige die Revitalisierung des Ortskerns betreffende Zielsetzungen. Leistbarer Wohnraum soll durch die Mobilisierung von Leerstand im Ortskern im Sinne eines Lückenschlusses realisiert werden. Die Preisschere zwischen Bauen am Ortsrand und Bauen im Ortskern soll künftig überprüft und gegebenenfalls die Innenentwicklung etwas durch entsprechende Förderungen forciert werden. (vgl. Land Burgenland 2020b, S. 85)

Um Leerstand zu minimieren und soziale Infrastruktur zu erhalten, strebt die Landesregierung die Bereitstellung entsprechender Förderungen für die Gemeinden an. Zusätzlich ist die die Entwicklung eines Tools zur Erfassung von Leerständen angedacht. (vgl. Land Burgenland 2020b, S. 110f). Dieses Tool gibt es bis dato noch nicht.

Region

Im Burgenland werden seit Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes 2019, in Ergänzung zum LEP 2011 und dem Bgld. RPG 2019, gem. § 13 Bgld. RPG Regionale Entwicklungsprogramme erstellt, abgegrenzt in zwei nördliche, eine mittlere und eine südliche Region. Bereits verordnet ist bisher (seit Februar 2023) eines der vier Konzepte - das Entwicklungsprogramm für die Region

‚Neusiedler See - Parndorfer Platte‘ (REP Nord 1). Das Programm ist auch digital abrufbar. Die anderen drei sind gerade in Planung bzw. Ausarbeitung. Zielvorgabe ist, *„den Planungsraum so zu entwickeln, dass er als Lebensraum für seine Bevölkerung angemessene soziale, kulturelle und wirtschaftliche Entfaltungsmöglichkeiten bietet.“* (§ 3 LGBl. Nr. 10/2023) Die Verordnung wird in Hinsicht auf die örtliche Raumplanung konkreter: *„Durch gezielte Siedlungsentwicklung sollen Ortskerne wieder gestärkt und weiterhin leistbares Wohnen ermöglicht werden.“* (§ 4 Abs. 2 LGBl. Nr. 10/2023) *„Im Sinne einer sinnvollen und nachhaltigen Bodenpolitik ist der Innenentwicklung vor Außenentwicklung der Vorrang zu geben und eine regionsspezifische Verdichtung anzustreben.“* (§ 4 Abs. 3) *„Neue Ansätze im Mobilitätsdenken sind zu fördern, damit die Umwelt entlastet und den wandelnden Bedürfnissen der Gesellschaft Rechnung getragen wird. Die Angebote nachhaltiger Mobilität sowie alternativer*

Abb. 6: Bezirk Neusiedl am See mit Gemeindegrenzen, hervorgehoben: Gemeinde Neudorf/Novo Selo (Servicestelle GeoDaten Burgenland 2023), Eigene Bearbeitung



Mobilitätsformen sind auszubauen.“ (§ 5 Abs. 1 LGBl. Nr. 10/2023) „Bei Kurzstrecken soll der Umstieg auf das Rad oder das zu Fuß gehen gefördert werden.“ (§ 5 Abs. 3 LGBl. Nr. 10/2023)

Gemeinde

Gemäß Bundesverfassungsgesetz, Art. 118, Abs. 3 Z 9 und demnach § 54 Bgld. RPG 2019 fällt die örtliche Raumplanung in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde. Dazu zählen bezogen auf die innerörtliche Entwicklung von Gemeinden insbesondere die vom Land verordneten Aufgabenbereiche:

- (Interkommunale) Örtliche Entwicklungskonzepte (§§ 26 ff Bgld. RPG 2019)
- Flächenwidmungsplanung (§§ 31 ff Bgld. RPG 2019)
- Die Erstellung von Bebauungsplänen, Teilbepauungsplänen oder Bebauungsrichtlinien (§§ 46 ff Bgld. RPG 2019)

Diese Instrumente sind vom Gemeinderat zu beschließen und in weiterer Folge durch das Land aufsichtsbehördlich zu genehmigen.

Im Burgenland ist die Erstellung von Örtlichen Entwicklungskonzepten, in denen verbindliche Festlegungen für die Gemeindeentwicklung getroffen werden, seit der Neuerstellung des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes 2019 gemäß § 26 Bgld. RPG 2019 rechtsverbindlich. Gemeinden, die in einem räumlichen und funktionellen Zusammenhang stehen, können ihre ÖEK auch in Form eines Interkommunalen Örtlichen Entwicklungskonzeptes erstellen. (§ 27 Bgld. RPG 2019) Vor 2019 war die Erstellung von ÖEK nicht verpflichtend, einige Gemeinden haben jedoch auf Basis der Festlegungen im LEP 2011 bereits ÖEK erstellt und im Gemeinderat beschlossen. Gemeinden, die noch keine ÖEK erstellt haben, regeln die Siedlungsentwicklung mittels Flächenwidmungsplan.

Im ÖEK können für den Ortskern entscheidende Festlegungen getroffen werden. Neben der Abgrenzung von Ortskernen beziehungsweise der Ausweisung von Gebieten mit Zentrumsfunktion im Entwicklungsplan, sind Siedlungsgrenzen und Siedlungserweiterungsgebiete für den Planungszeitraum von zehn Jahren auszuweisen. (vgl. LGBl. Nr. 72/2021, Anlage A) Entscheidet sich eine Gemeinde aus sachgemäßen Gründen gegen die Ausweisung von Siedlungserweiterungsgebieten am Ortsrand, so muss sie anderweitig, im Idealfall mit der Mobilisierung von inneren Baulandreserven, Bauland für die Gemeindebürger*innen zur Verfügung stellen. (vgl. § 24b Bgld. RPG 2019) Die fachliche Auseinandersetzung mit der langfristigen Gemeindeentwicklung in unterschiedlichen Themenbereichen ermöglicht frühzeitige, auf die Gemeinde zugeschnittene Richtungsentscheidungen. Zur Gewährleistung

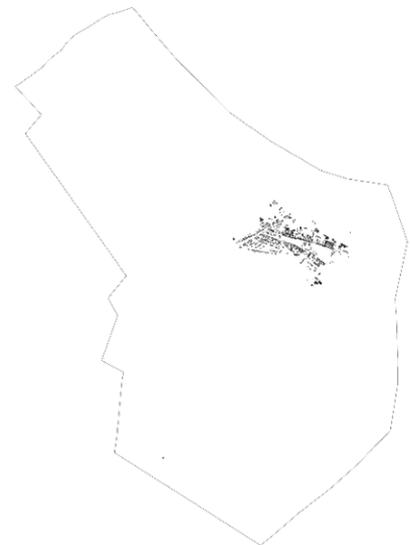


Abb. 7: Gemeindegrenze Neudorf/Novo Selo mit besiedelter Fläche (Service Station GeoDaten Burgenland 2023), Eigene Bearbeitung

von Erfolg ist vor und während der Erstellung von Konzepten die Information und Beteiligung der Einwohner*innen substanziell. (siehe [3.6.](#))

In den Regelungen zur Aufstellung von Bebauungsplänen und Teilbebauungsplänen ist „den Gedanken der Stärkung der Stadt- und Ortskerne [...] Rechnung zu tragen“ (§ 46 Abs. 4 Bgld. RPG 2019).

Baugenehmigungen

Das Bauwesen und die Umsetzung von baupolizeilichen Interessen ist im Burgenländischen Baugesetz 1997 (Bgl. BauG) geregelt. Dies ist zwar ein Landesgesetz, hat aber Auswirkungen auf die Gemeinden. Baubehörde erster Instanz ist gem. § 30 Bgl. BauG der*die Bürgermeister*in; Baubehörde zweiter Instanz ist der Gemeinderat. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Landesregierung (bundeseigene Gebäude für öffentliche Zwecke; Betroffenheit von zwei Bezirken) oder die Bezirksverwaltungsbehörde (Betroffenheit von zwei Gemeinden) diese Funktion einnehmen. (§ 30 Abs. 3 & 5 Bgl. BauG) Für die Erhaltung und Nutzung von Altbeständen relevant ist der § 3a des Burgenländischen Baugesetzes. Dieser gibt Bauerleichterungen bei besonders schützenswerten Bauten an: „Bei Änderung von unter Denkmalschutz stehenden Bauten sowie von Kellergebäuden [...] kann die Baubehörde auf Grund der örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung der jeweiligen Verwendung, der Größe, der Lage, der Art und der Umgebung des Bauwerkes Ausnahmen von den Bestimmungen des Abschnittes I. sowie der auf dessen Grundlage erlassenen Verordnungen hinsichtlich 1. der Bauprodukte, 2. der barrierefreien Gestaltung, 3. des Wärme-, Schall- und Brandschutzes, 4. der Raumhöhe und Raumgröße und 5. der Fenster, Belichtungsflächen und Öffnungen zulassen, wenn die Sicherheit von Personen hiedurch nicht gefährdet wird und die Einhaltung der in Betracht kommenden Bestimmungen aus Denkmalschutzgründen technisch unmöglich ist oder einen unverhältnismäßig hohen Mehraufwand erfordern würde.“ (§ 3a Bgl. BauG)

3.2. Auf- und Ausbau geeigneter Organisationsstrukturen zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne

Jeder Beitrag zur Auseinandersetzung mit der Entwicklung von Ortskernen kann eine effektive, positive Wirkung darauf haben. Der Vollzug und die konkrete Umsetzung von Entwicklungen im Ortskern passieren naturgemäß in den Gemeinden, da nicht zuletzt die Wirkungen der Maßnahmen in der Gemeinde selbst fruchten. Aufgrund der klar geregelten Kompetenzverteilung der Raumplanung in Österreich sind insbesondere die Gemeinden für Ortskernstärkung zuständig. Da die lokalen Entscheidungsträger*innen oft keine fachliche Expertise dafür aufweisen, schlägt die Österreichische Raumordnungskonferenz vor, in jeder Gemeinde eine Kontaktperson zu ernennen. Laufende Aus- und Weiterbildungen sind unumgänglich – für eben jene Ansprechperson, aber auch für fachkundige Personen aus Architektur, Raum- und Landschaftsplanung. Ein gelungenes Beispiel, wie die Umsetzung

einer solchen Ansprechperson funktionieren kann, wird bei den Praxisbeispielen in Kapitel 4 erläutert (siehe 4.2.).

Forcierung von Austausch zwischen Planungsakteur*innen: Bei den Ämtern der Landesregierungen können etwa Servicestellen zum Austausch zwischen Land und Raumplanungsbüros eingerichtet werden. (vgl. ÖROK 2019, S. 19) Besonders relevant ist die Zusammenarbeit zwischen der Landes- und Gemeindeverwaltung. Beispielsweise hat sich die Burgenländische Landesregierung zum Ziel gesetzt, eine Leerstandsdatenbank zu entwickeln. Geschieht das in Zusammenarbeit mit den Gemeinden, so ist ein qualitativvolleres Ergebnis erwartbar. Das Land kann die notwendige Expertise einbringen und ein entsprechendes Tool zur Erfassung von Leerständen erarbeiten bzw. bereitstellen. Gleichzeitig können Gemeinden konkrete Wünsche und Anregungen im Erarbeitungsprozess direkt einbringen, um mit dem neuen Tool anstehende Herausforderungen gemeinsam bzw. konkrete Probleme der Gemeinden lösen zu können. Auf Landesebene könnte zudem ein „*interdisziplinärer Planungs- und Entwicklungsbeirat*“ installiert werden, der die Themenbereiche Raumplanung, Städtebau und Architektur umfasst und Gemeinden unterstützend zur Seite steht. (vgl. ebd)

3.3. Erstellung von Orts- bzw. Stadtkernabgrenzungen

„Der Orts- und Stadtkern ist der funktionelle und identitätsstiftende Mittelpunkt einer Gemeinde oder eines Stadtteils für dessen BewohnerInnen, Wirtschaftstreibende und BesucherInnen. Er bildet einen gewachsenen Siedlungs- und Versorgungskern. Hier findet sich eine Nutzungsmischung aus Handel, Dienstleistung, Gewerbe, Verwaltung, Kultur und Wohnen. Er ist weitgehend zusammenhängend bebaut und baulich und funktionell in das Siedlungsgefüge eingebunden.“ (ÖROK 2019, S. 33) Im Duden wird der Ortskern lediglich als ‚Kern eines Ortes‘ definiert. Für Stadtkerne wird es dann schon etwas konkreter: ‚innerer, zentral gelegener Teil einer Stadt‘. Weiters findet man den Begriff ‚Kerngebiet‘, der als ‚Gebiet, das den Kern bildet‘ und ‚wichtiges Gebiet, Hauptgebiet, wichtigster, zentraler Teil‘ einer Gemeinde gedeutet wird. Das Wort ‚Kern‘ erfährt auch die Definition als ‚[die] Basis, [der] Ausgangspunkt für Erweiterung, weitere Entwicklung‘ und ‚Zentrum‘. (vgl. Bibliographisches Institut GmbH 2020) Für diese Arbeit ist vor allem letzteres von großer Bedeutung. Der Fokus der Arbeit liegt darin, den **Ortskern** als **Ausgangspunkt für Erweiterung** und weitere Entwicklungen in den Vordergrund zu rücken und das Potential eines bestehenden Ortskerns zu nutzen. Ortskerne befinden sich meist relativ zentral in Gemeinden, nicht zuletzt aufgrund der guten Erreichbarkeit aller Einwohner*innen einer Gemeinde, sie sollen jedoch nicht vorrangig davon bestimmt sein. Vielmehr sollen Ortskerne dort verortet werden, wo sie jene Voraussetzungen erfüllen, dass alle notwendigen Funktionen und Infrastruktureinrichtungen für die betroffene Bevölkerung gut und schnell erreichbar sind. *„Die Verkehrswege sind vorwiegend für den Fuß- und Radverkehr ausgelegt und sind öffentlich. Ein Netz aus fußläufigen Verbindungen und attraktiven Knotenpunkten durchzieht den Orts- bzw. Stadtkern. Die Erdgeschoßzone ist überwiegend mit öffentlichen oder halböffentlichen Nutzungen versehen.“* (ÖROK 2019, S. 33)

Die Abgrenzung des Ortskerns basiert auf Bestehendem. Berücksichtigt werden, für den Ortskern typische Merkmale, wie eine dichte Bebauung, fußläufige Erreichbarkeit und - besonders in der Erdgeschoßzone – eine Funktionsdurchmischung. Ergebnis ist eine Plandarstellung mit für den Ortskern wesentlichen Inhalten, die das Resultat des Prozesses der Ortskernabgrenzung abbildet. Der Prozess soll, wie in Empfehlung Nr. 6 beschrieben, durch Bürger*innenbeteiligung begleitet werden. (vgl. ÖROK 2019, S. 32.) Eine mögliche schematische Darstellung wird im ÖROK-Materialienband aufgezeigt. (siehe Abb. 8)



Abb. 8: Schematische Darstellung: Kriterien einer Ortskernabgrenzung (Zone I und II) nach SIR/Hofstätter, Krasser (ÖROK 2019, S. 22)

Die Abgrenzung von Ortskernen dient dem gezielten Einsatz von Maßnahmen zur Aufwertung des Zentrums und Förderung des Zusammenlebens. Die Frequenz im Zentrum soll (durch Bewohner*innen) erhöht, Betriebe im Ortskern erhalten bzw. die Entstehung neuer Betriebe unterstützt, Innenentwicklung im Sinne von dichter Bebauung und geschlossener Bauweise gefördert, Flächenreserven genutzt, gemischte Nutzung im Ortskern forciert und schützenswerte Kulturgüter bewahrt werden. (vgl. ebd. S. 32f)

Da jede Gemeinde in ihrer Struktur individuell ist, ist zuerst zu prüfen ob eine detaillierte Abgrenzung des Ortskerns überhaupt sinnvoll und zielführend ist. Je nachdem können die Kriterien für eine Ortskernabgrenzung und deren Definition unterschiedlich sein. Bestimmende Faktoren für einen belebten Ortskern reichen von gestalterischen Kriterien, wie ortsbildprägenden Gebäuden, über

Nutzungsmischung und das Vorhandensein öffentlicher und sozialer Einrichtungen, bis hin zu den Verkehr betreffenden Kriterien wie beispielsweise fußläufige Erreichbarkeiten. (vgl. ebd. S. 34)

Die ÖROK formuliert für die Bestimmung einer Ortskernlage gestalterische bzw. bauliche Eigenschaften und Kriterien in Bezug auf die Nutzung und den Verkehr. Das Vorhandensein von folgenden Merkmalen kann für den Ortskern kennzeichnend sein und für die Ausweisung herangezogen werden:

Ein gewachsener Siedlungs- und Versorgungskern; kleinteilige Parzellierung; zusammenhängende/dichte Bebauung; kurze Wege, fußläufige Erreichbarkeiten; ortsbildprägende Gebäude; Gebäudealter; geschichtlich, künstlerisch, kulturell wertvolle Objekte/Denkmäler, Nutzungsmischung (Wohnen, öffentliche Einrichtungen, Geschäfte, Betriebe, (halb)öffentliche Nutzungen der Erdgeschoßzonen); Dichte/Häufigkeit von Einzelhandelsbetrieben; zentrumsrelevante Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen, Nahversorgung; öffentliche Einrichtungen, soziale Einrichtungen, Versammlungs- und Vergnügungsstätten; Gastronomie, Fremdenverkehrseinrichtungen; Arbeitsplätze; Angebot an Dienstleistungen, kulturelle Einrichtungen und Ort der Kommunikation; Wirtschaftstreibende und Besucher*innen; Versorgungsqualität; soziale Durchmischung; Bevölkerungsdichte; Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum; Funktionell und identitätsstiftend für Bewohner*innen; Erreichbarkeiten von außen; Fußläufiger Einzugsbereich von Haltestellen; Einbeziehung von Zonen für zu Fuß gehende, Wohnstraßen, Begegnungszonen, verkehrsberuhigte Bereiche; Fußgänger*innenfrequenz; ÖV Güteklasse A,B,C, oder D¹. (vgl. ÖROK 2019, S. 33f)

Neben Einkaufszentren am Ortsrand und generell Gebieten, die auf den motorisierten Individualverkehr ausgelegt sind, sollten Bereiche, die keine Nutzungsmischung oder keine Wohnfunktion umfassen und somit für eine Ortskernlage wenig geeignete Standorte darstellen, bei der Ausweisung von Ortskernen ausgeschlossen werden. (vgl. ebd. S. 34)

Ausgehend von der Bestandsaufnahme und Abgrenzung eines Gebiets sollen schließlich weitere positive Entwicklungen des Ortorkernes forciert werden. (vgl. ÖROK 2019, S. 21) Dies kann geschehen, indem sich Personen dazu entscheiden, sich im Ortskern eine Wohnmöglichkeit zu suchen, da die wichtigsten alltäglichen Einrichtungen zu Fuß erreichbar sind und sie dadurch weniger auf ein Auto angewiesen sind. Für einen Gastronomiebetrieb sind die Verortung des Ortskerns sowie darauf aufbauend gezielte Maßnahmen zur Ortskernaufwertung relevant, um abschätzen zu können, wo die Frequentierung in einer Gemeinde als hoch einzustufen ist.

¹ „Das System der ÖV-Güteklassen zeigt auf, wie gut die Bevölkerung mit Haltestellen des öffentlichen Verkehrs erschlossen ist (Distanz des Wohnorts zur Haltestelle) und welche Qualität diese besitzen (Art der haltenden Verkehrsmittel, Abfahrten pro Richtung, Intervalle der Abfahrten).“ (ÖROK 2021a, S.1)

In den Wohnbauförderungsgesetzen der Länder werden besonders förderungswürdige Kriterien für Ortskernbelebung festgelegt. Dazu zählen beispielsweise die Förderung von Wohnbau², denkmalgeschützten Gebäuden³ oder kommunalen Handwerksbetrieben⁴ - alle jeweils im Ortskern. (vgl. ÖROK 2019, S. 119ff) Eine klare Verortung des Ortskerns ermöglicht erst eine nachvollziehbare Umsetzung dieser Förderungsmöglichkeiten.

3.4. Erstellung Integrierter Städtebaulicher Entwicklungskonzepte oder vergleichbarer Konzepte

Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEK) ermöglichen eine tiefgehende Auseinandersetzung mit der Gemeinde sowie eine langfristige Wirksamkeit für die Gemeindeentwicklung. Ziel ist dabei nicht ein Maßnahmenpaket für die gesamte Gemeinde, sondern lösungsorientiert und auf jeweilige Herausforderungen angepasst, bestimmte Ortsteile, wie beispielsweise den Ortskern, zu bearbeiten. (vgl. ÖROK 2019, S. 19)

In Deutschland sind ISEK bereits ein zentrales Instrument in der Entwicklungsplanung und stellen zum Teil Voraussetzungen für städtebauliche Förderungen dar. *„Ein ISEK ist ein gebietsbezogenes Planungs- und Steuerungsinstrument für lokal angepasste Lösungsansätze und kann insofern keine universell gültigen Patentrezepte bieten. Mit diesem Instrument nehmen Städte und Gemeinden eine aktive und steuernde Rolle ein. Der konkrete Gebietsbezug bietet eine gute Grundlage für die problemorientierte Lösungsentwicklung und fördert die Kommunikation und Kooperation zwischen den beteiligten Akteuren.“* (BMUB 2016, S. 9) In Österreich sind integrierte Entwicklungskonzepte (IEK) vereinzelt in Planung (vgl. RAUMPOSITION OG).

Da es im ländlichen Raum Österreichs, so auch im Burgenland, oft nur wenige Städte gibt, kann der Begriff ‚Städtebauliches‘ Entwicklungskonzept durch einen anderen Ausdruck ersetzt werden. Wichtig dabei ist ein ganzheitlicher, integrierter Planungsansatz auf Basis wesentlicher Handlungsfelder (siehe Abb. 9) und die Einbeziehung von Planungsexpertise, Politik und Bevölkerung. Neben sozialen, baukulturellen, ökonomischen und ökologischen Faktoren werden bei der Erstellung von IEK auch die Inhalte und Schwerpunkte der rechtlich verankerten Örtlichen Entwicklungskonzepten, der Regionalen Entwicklungsprogramme und diverser Fachkonzepte, Dorferneuerungsleitbilder etc. berücksichtigt und zu einem gesamtheitlichen Konzept für bestimmte Entwicklungsgebiete in Gemeinden zusammengeführt. Mögliche Themen und Werkzeuge sind in Abb. 10 ersichtlich.

² z.B. § 7a NÖ WBFG

³ z.B. § 4 Abs. 1 Oö Wohnhaussanierungsverordnung I und II 2012

⁴ z.B. § 5 Abs. 2 T WBFG



Abb. 9: Typische Handlungsfelder eines ISEK. Quelle: Schulten Stadt- und Raumentwicklung, Dortmund in (BMUB 2016, S. 10)

Erstellung des ISEKs			
Steuerungsgruppe	BürgermeisterInnen, Mitglieder des Tourismusverbandes, VertreterInnen der örtlichen Gewerbe- und Handelsbetriebe, KoordinatorInnen, WirtschaftsexpertInnen, Raum-/StadtplanerInnen/ArchitektInnen, Regional- oder LEADER-Management, etc.		
BürgerInnen	AnrainerInnen, GrundstückseigentümerInnen, Geschäftstreibende, TouristikerInnen, etc.		
Dauer: 1-2 Jahre	Mögliche Themen	Ansätze	Mögliche Werkzeuge
	Städtebau:	Orts-/Stadtkern attraktivieren und verdichten	Bestands- bzw. Strukturplan
	Raumordnung:	Zukünftige Siedlungsentwicklung lenken	Leerstandserhebung
	Baukultur:	Denkmal-, Ensemble, Ortsbildschutz	Denkmalpflegeplan
	Mobilität:	Fuß- und Radverkehr fördern	Verkehrsanalyse
	Wohnen:	Wohnraum im Orts-/Stadtkern schaffen	Fotodokumentation
	Wirtschaft:	Stadtmarketing, Leerstandsmanagement	Sensibilisierungsgespräche
	Handel:	Nahversorgung und Kleinhandwerk erhalten	Befragungen, Zählungen
	Tourismus:	Qualitätstourismus im Orts-/Stadtkern	Wirtschaftlichkeitsanalyse
	Natur und Umwelt:	Erholungsflächen schaffen	Grünraumkonzept
	Klimawandelanpassung:	Hitzeinseln vermeiden	Beschattungsplan

Abb. 10: Möglicher Aufbau eines ISEK, Quelle: SIR/Paul Hofstätter (ÖROK 2019, S. 24)

3.5. Betrachtung der Orts- und Stadtkernstärkung im regionalen Kontext

Trotz der hohen Relevanz der örtlichen Ebene, spielt der regionale Kontext in der Orts- und Stadtkernentwicklung (bzw. generell in der örtlichen Raumplanung) eine immer größere Rolle. Digitalisierung, steigende Mobilität, Pendler*innen-Verflechtungen oder Abwanderung unterstreichen die Bedeutung einer regionalen Betrachtung. Vor allem in strukturschwachen Regionen, wie im Burgenland, ist es wichtig, mit den Nachbargemeinden beziehungsweise der gesamten Region zusammenzuarbeiten. „NahversorgerInnen in Zentrumsnähe, funktionieren nur dann, wenn diese

Strategie nicht von der Nachbargemeinde durch großzügige Gewerbeflächenausweisung „auf der grünen Wiese“ konterkariert wird.“(ÖROK 2019, S. 25)

Mit der Erstellung von Regionalen Entwicklungsprogrammen (seit Februar 2023 ist das erste von vier in Kraft – siehe [3.1.](#)) werden im Burgenland wichtige Impulse für eine regionale Zusammenarbeit der Gemeinden gesetzt. Bei der Erarbeitung der Programme kommen Personen von allen beteiligten Gemeinden zusammen und tauschen sich über Herausforderungen und Chancen in der eigenen sowie in den anderen Gemeinden der Region aus. Eine zentrale Rolle spielen bei regionalen Planungen die Bürgermeister*innen, die in Planungsentscheidungen für die eigenen Gemeinde Dank der regionalen Entwicklungsplanung auch die umliegenden Gemeinden zu berücksichtigen wissen. Mit bewussten Standortentscheidungen im regionalen Kontext ergeben sich außerdem Vorteile hinsichtlich der Nutzung der Infrastruktur, sowie finanziellen und wirtschaftlichen Aspekten.

Regionale Kooperationen wurden im Burgenland bereits verwirklicht und sind laufend in Planung. Beispielsweise wird auf die Ausweisung interkommunaler Betriebsgebiete (vgl. Landesmedienservice Burgenland 21.10.2022), die Realisierung gemeinsamer Bildungseinrichtungen (vgl. LGBl. Nr. 38/2022) oder gebietsweise organisierte Pflegeeinrichtungen gesetzt (vgl. Amt der Burgenländischen Landesregierung 2019).

3.6. Information und Beteiligung der Bevölkerung bei der Stärkung von Orts- und Stadtkernen

Die Bedeutung von Beteiligung und Information der Bevölkerung bei Entscheidungen über die Gemeindeentwicklung wird in vielen Studien und Praxisbeispielen belegt. *„Gezielte, transparente Informationsarbeit und Beteiligungsprozesse können bessere Lösungen hervorbringen, die Akzeptanz erhöhen und die Umsetzung von Maßnahmen unterstützen.“*(ÖROK 2019, S. 28) Garantie zum Erfolg gibt es zwar nie, aber aktive Information und Beteiligung, sowie die Anwendung geeigneter Methoden haben schon oft langfristige Wirksamkeit gezeigt und dienen zudem – auch bei potentielltem Scheitern – zumindest der Vermittlung des Gefühls der Anerkennung und der Legitimation politischer Entscheidungen. Zumal Gemeinden im ländlichen Raum im Gegensatz zu städtischen Gebieten überschaubare Bevölkerungszahlen aufweisen, ist es möglich, breit angelegte Beteiligungsprozesse und zielgerichteten Informationsaustausch zu organisieren. Aktive aber auch anonyme Beteiligung sind je nach Beteiligungsstufe möglich. (vgl. Arbter 2012)

Neben Fachleuten, die unterstützen oder Prozesse gestalten und leiten, können sich insbesondere auch die Bevölkerung, politische Entscheidungsträger*innen und Verwaltungsmitarbeitende in unterschiedlichen Stufen der Beteiligung einbringen. Welche Methoden in welcher Intensität angewandt werden, ist individuell zu entscheiden. Diese Beteiligungsintensität reicht von aktiver Information über Ideenfindungsprozesse und Ideenausarbeitung bis hin zu Mitentscheidungen und dem Übernehmen von

Verantwortungen. (siehe Abb. 11) Beispiele für Methoden sind: Informationsveranstaltungen, ein zuverlässiger Social-Media Auftritt, Gewährung von Akteneinsicht, Teilnahme an Ideenfindungsprozessen, Planungswerkstätten, Diskussionsveranstaltungen, spielende Beteiligung von Kindern oder Jugendlichen, aktive Mitgestaltung bspw. des öffentlichen Raumes und Übernahme von Verantwortungen etwa in der laufenden Pflege von gemeinsam geschaffenen Grünraum. (vgl. BMK 2019)

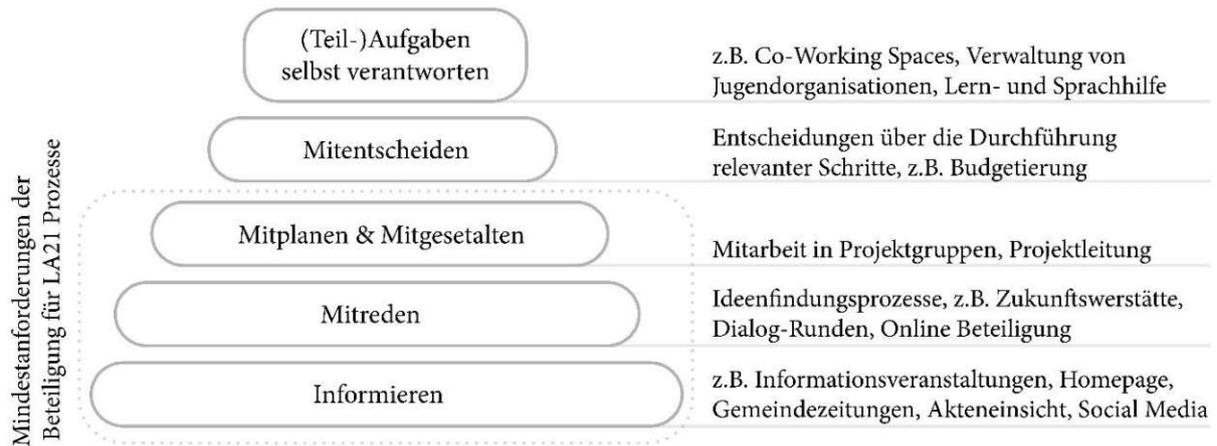


Abb. 11: Stufen der Beteiligung. Eigene Darstellung nach LA21 Basisqualitäten (BMK 2019)

Das aktive Bemühen von Verantwortlichen, entscheidungstragenden Personen und Institutionen, Wissen über Strategien zur Ortskernbelebung zu generieren und weiterzugeben, ist Grundvoraussetzung. Fortbildungen und Fachimpulse werden im Burgenland zu unterschiedlichen Themen der Raumplanung, wie Flächenwidmungsplan, Örtliche Entwicklungskonzepte, Baukultur, Flächenmanagement und Grundlagen der Gemeindeverwaltung organisiert und in Anspruch genommen. (vgl. Akademie Burgenland GmbH 2023)

3.7. Sensibilisierung und Aktivierung von privaten AkteurInnen als PartnerInnen für die Stärkung von Orts- und Stadtkernen

Menschen nehmen oft unbewusst an Ortskernbelebung teil, indem sie instinktiv den Ortskern fördernde Handlungen setzen, wie beispielsweise die Vermietung von Leerständen im Ortskern, die Mithilfe bei Festen, Ortsbildverschönerung durch Blumenschmuck, das Einkaufen in der örtlichen Bäckerei statt beim Supermarkt, die Mitgliedschaft bei Vereinen und vieles mehr. Umso wichtiger ist es, die Rolle solcher Vorgehensweisen ins Bewusstsein der Menschen zu bringen, insbesondere von Liegenschaftseigentümer*innen, Wirtschaftstreibenden und sonstigen Anrainer*innen. Auf ein belebtes Zentrum legen viele Menschen wert, angefangen bei denen, die dort wohnen, oder Wirtschaftstreibende, die sich einen Umsatz erwarten. Ziel dieser ÖROK-Fachempfehlung ist es, Gespräche zu suchen, Aufklärungsarbeit und Bewusstseinsbildung zu leisten, um alle wichtigen Akteur*innen zu integrieren und

durch ihre Mitarbeit, ihre Motivation und ihr selbstständiges Tun den Ortskern aufzuwerten. In erster Linie ist es wichtig, Betroffene intensiv und regelmäßig in Planungen einzubinden. (vgl. ÖROK 2019, S. 28) Finanzierungshilfen/Förderungen werden in der darauffolgenden ÖROK-Fachempfehlung näher erläutert.

Die Pflege von historisch wertvollen Gebäuden wirkt sich ansprechend auf das Erscheinungsbild von Gemeinden aus, weshalb die Bedeutung von Ensembleschutz beziehungsweise Ortsbildschutz verankert werden muss. Aufgrund der überschaubaren instrumentellen Möglichkeiten in kleinen Gemeinden im ländlichen Raum, ist für die Erhaltung von Bestand die Sensibilisierung privater Akteur*innen besonders relevant. Der Leiter des Landeskonservatorats des Denkmalschutzes im Burgenland stellt fest, dass *„die Denkmalpflege – außer in den wenigen, denkmalgeschützten Ensembles dort (Anm. im historischen Ortskern) nicht mehr präsent sein kann und ist. In den meisten Fällen sind nur die Kirche oder vielleicht noch der Pfarrhof geschützt, der Rest nicht.“* (Bauer 2015, S. 31) Stehen gestalterisch und historisch wertvolle Gebäude im Ortskern nicht unter Denkmalschutz, ist es umso wichtiger bei Eigentümer*innen Aufklärungsarbeit zu leisten und so, auch ohne rechtlich bindende Vorgaben, Bestand zu revitalisieren und zu schützen. Ortsbildschutz betrifft aber nicht nur die Denkmalpflege, sondern auch den Erhalt von unbewohnten beziehungsweise von Leerstand betroffenen Gebäuden im Ortskern. Die Verhinderung von Verfall von Bestand ist im Burgenländischen Baugesetz rechtlich verankert und nimmt Private nur bedingt in die Pflicht: *„Grundstücke im Bauland sind vom Eigentümer oder Nutzungsberechtigten in einem gepflegten, das Ortsbild nicht beeinträchtigenden und Personen oder Sachen nicht gefährdenden Zustand zu halten.“* (§ 13 Bgld. BauG 1997)

3.8. Anstreben von erhöhten Förderungen für die Schaffung von Wohnraum in Orts- und Stadtkernen

Das Land Burgenland bietet, bestimmt durch Landesgesetze, seit 1991 Förderungen für die Schaffung und Attraktivierung von Wohnraum an und unterstützt somit Private in der für Betroffene oft indirekten Beteiligung zur Ortskernbelebung. Mit Inkrafttreten des Gesetzes vom 20. September 2018 über die Förderung der Errichtung und Sanierung von Wohnraum sowie sonstiger, damit in Zusammenhang stehender Maßnahmen (Burgenländisches Wohnbauförderungsgesetzes 2018 – Bgld. WFG 2018, LGBl. Nr. 60/2018) ist die Rechtsvorschrift für das Burgenländische Wohnbauförderungsgesetz 2005 - Bgld. WFG 2005 außer Kraft getreten.

Ein charakteristischer Unterschied zwischen dem Wohnbauförderungsgesetz aus dem Jahr 2005 und der Novelle von 2018 ist die damals deutliche Festschreibung der **Förderung von Ortskernen**. *„Zum Förderungsdarlehen kann eine zusätzliche Förderung in Form von Pauschalbeträgen oder in Form eines prozentmäßigen Zuschlages zur ursprünglichen Darlehenssumme gewährt werden, wenn ein Objekt im Ortskern errichtet wird.“* (§ 19 Abs. 2 Z. 5 Bgld. WFG 2005) Dies galt auch für die Sanierung (§ 30 Abs.

3 Bgld. WFG 2005) oder den Hauskauf im Ortskern. (vgl. § 34 Abs. 1 lit. c Bgld. WFG 2005) Diese Bestimmungen waren bereits im ersten burgenländischen Wohnbauförderungsgesetz aus dem Jahr 1991 festgelegt. (§ 20 Abs. 2 Z. 7, § 30 Abs. 3 Z. 4, § 55 Z. 2 lit. c Bgld. BWFG 1991) Der Zuschlag betrug maximal 10.000 €. Ortskernzuschläge werden seit Inkrafttreten der Novelle nicht mehr gewährt, weil sich aufgrund fehlender Ortskernabgrenzungen in den Gemeinden, der Vollzug des Ortskernzuschlags in der Praxis als problematisch dargestellt hat. (vgl. Hofstetter, 21.08.2023) Dieses Problem ist jedoch zukünftig, mit der Ausweisung der Ortskerne in allen burgenländischen Gemeinden in den verpflichtend zu erstellenden ÖEK, beseitigt, weshalb es für Stärkung der Ortskerne erstrebenswert ist, den Ortskernzuschlag im Wohnbauförderungsgesetz wieder aufzunehmen.

3.8.1. Wohnbauförderung im Burgenland

Gemäß § 16 des Burgenländischen Wohnbauförderungsgesetzes 2018 (Bgld. WFG 2018) wurden im Jänner 2021 Richtlinien zu den Fördervoraussetzungen und -modalitäten für Wohnbauförderung im Burgenland erlassen. Die Richtlinien betreffen die Förderung der **Errichtung** oder **Sanierung** von Eigenheimen für den privaten Wohnbau, von Gruppenwohnbauten, Reihenhäusern, Wohnungen und Wohnheimen, sowie den **Ankauf** von Eigenheimen, Wohnungen und Reihenhäusern. (vgl. LABI 3/2021) Einige Bestimmungen und Vorgaben in diesen Richtlinien können lebendige Ortskerne positiv beeinflussen. Die Förderziele für Wohnbau im Burgenland sind in diesen Richtlinien klar definiert: „Ziel [...] ist die Sicherung von qualitativ hochwertigem und leistbarem Wohnraum unter Berücksichtigung raumordnungspolitischer, klimarelevanter und ökologischer Gesichtspunkte sowie sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Nachhaltigkeit. Besonderes Augenmerk soll auf die Erreichung der Klimaschutzziele, Energieeffizienz sowie den schonenden Umgang mit Ressourcen gelegt werden.“ (LABI 3/2021, S.33) Tiefergehende Vorgaben für zukunftsfähige bauliche Weiterentwicklungen können in einzelnen Paragraphen herausgelesen werden. Um die Bevölkerung dazu zu motivieren im Ortskern befindliche Objekte zu sanieren, können Bonusbeträge für **bodenverbrauchssparendes Bauen** gewährt werden. (vgl. Hofstetter, 21.08.2023)

- Beispielsweise wird das Schließen von Baulücken⁵ mit maximal 20.000 € gefördert. Seit 2018 wurden mit Stand vom 21.08.2023 im gesamten Burgenland 146 Anträge für das Schließen von Baulücken – in Summe 1.905.271,20 € - gefördert (Hofstetter, 21.08.2023).
- Wenn der Abriss von Altbeständen notwendig ist, können die Kosten davon zur Gänze von den Mitteln der Wohnbauförderung ersetzt werden. So kann die Verwertung von bestehendem Bauland erleichtert werden. Ein Bonus von maximal 16.000 € ist möglich, wenn nur 50 % des Gebäudes abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Für Objekte, die durch einen

⁵ „Baulücken sind unbebaute Grundstücke in bereits zur Gänze aufgeschlossenen Gebieten, in denen eine Bebauung im Gegensatz zu den umliegenden Bereichen noch nicht stattgefunden hat oder Grundstücke im Verband, die zu weniger als 50 % der möglichen Nutzung bebaut sind (Mindernutzungen).“ (Landesamtsblatt für das Burgenland 3/2021, S.43)

Neubau ersetzt wurden, wurden im Zeitraum von 2018 bis 21.08.2023 45 Förderungen – in Summe 182.302,15 € - ausbezahlt (Hofstetter, 21.08.2023).

- Wenn aufgrund der historischen Bausubstanz Mehrkosten bei der Sanierung entstehen, so kann unabhängig vom Höchstausmaß der anerkannten Sanierungskosten ein Zuschlag von 25 % der anerkannten Sanierungskosten gewährt werden. (§ 18 Abs. 2 LABI 16/2021) Zuschläge für Sanierungsmaßnahmen an Arkaden- und Streckhöfen gab es im Burgenland seit 2018 mit Stand 21.08.2023 für acht Förderfälle – in Summe 255.399,91 € (Hofstetter, 21.08.2023).

Bei allen Bauten, die den Vorgaben des Wohnbauförderungsgesetzes entsprechen, werden in Gemeinden mit Bevölkerungsrückgang⁶ Bonusgelder von bis zu 15.000 € ausgezahlt. (vgl. § 12 LABI 16/2021)

Gemäß § 12 der Richtlinien zur Förderung von Bestandssanierungen sind für die Dämmung von Gebäuden und Fenstern bestimmte Wärmedurchgangskoeffizienten einzuhalten. (LABI 19/2021) Ausnahmen können jedoch bei historischen oder denkmalgeschützten Gebäuden gemacht werden. Sanierungen von mindestens 20 Jahre alten Eigenheimen und Wohnungen werden durch umfassende Fördermöglichkeiten attraktiviert. Dies betrifft gemäß § 11 Abs. 1 der Richtlinie Sanierungsmaßnahmen zur *„Erhaltung des Daches [...] Maßnahmen zur Verminderung des Energieverlustes, des Energieverbrauches und des Schadstoffausstoßes von Heizungen und von Warmwasseraufbereitungsanlagen, der Einbau von energiesparenden Heizungen sowie die Errichtung und Sanierung von Kaminen; Maßnahmen zur Erhaltung des Gebäudes, wie zB die Instandsetzung der Fassaden, Auswechseln von Geschossdecken; die Vereinigung, die Trennung oder die Vergrößerung von Wohnraum sowie die Änderung von sonstigen nicht für Wohnzwecke genutzte Flächen in Wohnraum“*, usw. (ebd)

3.8.2. Weitere Förderungen betreffend den Ortskern

In diesem Unterkapitel werden Förderungen erläutert, die zwar nicht konkret für die Schaffung von Wohnraum im Ortskern dienen, die aber die Belebung von Ortskernen auslösen können und somit indirekt positive Auswirkungen auf den Wohnraum haben können: Lebendige Ortskerne sind ein wichtiger Faktor für attraktive Wohnstandorte im ländlichen Raum und motivieren eher zum Zuzug, als ausgestorbene Orte.

Aus den Fördertöpfen der Europäischen Union werden, zur Erreichung einer intelligenten, nachhaltigen und integrativen Entwicklung, Vorhaben hinsichtlich Erhalt, Verbesserung und Stärkung von ländlichen Regionen finanziert: *„Die Entwicklung der lokalen Infrastruktur und lokaler Basisdienstleistungen in ländlichen Gebieten, einschließlich Dienstleistungen im Bereich Freizeit und Kultur, die Dorferneuerung*

⁶ Gemeinden, die im Beobachtungszeitraum der letzten 5 Jahre gemäß Statistik Austria einen Bevölkerungsrückgang von mindestens 2 % aufweisen. (Landesamtsblatt für das Burgenland 3/2021, S.43)

und Tätigkeiten zur Wiederherstellung und Verbesserung des natürlichen und kulturellen Erbes der Dörfer und ländlichen Landschaften sind wesentliche Elemente jeglicher Bemühungen zur Verwirklichung des Wachstumspotenzials und zur Förderung der Nachhaltigkeit der ländlichen Gebiete.“ (EU VO Nr. 1305/2013) Auf Basis dessen hat das ehemalige Bundesministerium für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus das Programm zur Entwicklung des Ländlichen Raums erarbeitet, in dem die Bestimmungen der europäischen Verordnung auf Bundesebene heruntergebrochen wurden. Dieses beinhaltet förderungswürdige Vorhabensarten (VHA)⁷ für den Planungszeitraum von 2014-2022. (vgl. BML 2021) Hervorzuheben sind jene VHA, die aus dem Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) und dem Land Burgenland (ko-)finanziert werden und für das Burgenland zur Erreichung der Ziele mitwirken. Den Anspruch auf Förderungen, die zur Ortskernstärkung beitragen können, erhalten hier etwa sowohl Gemeinden, als auch Gewerbetreibende. Diese Förderschienen werden im Folgenden genauer beschrieben. Es werden jene Aspekte thematisiert, deren Inhalt positive Effekte auf die Lebendigkeit im Ort induzieren. Auf die Art und das Ausmaß der Förderung, sowie die Förderungsvoraussetzungen und die genaue Abwicklung eines Antrages wird daher nicht näher, oder nur kompakt zusammengefasst, eingegangen.

Dorferneuerung

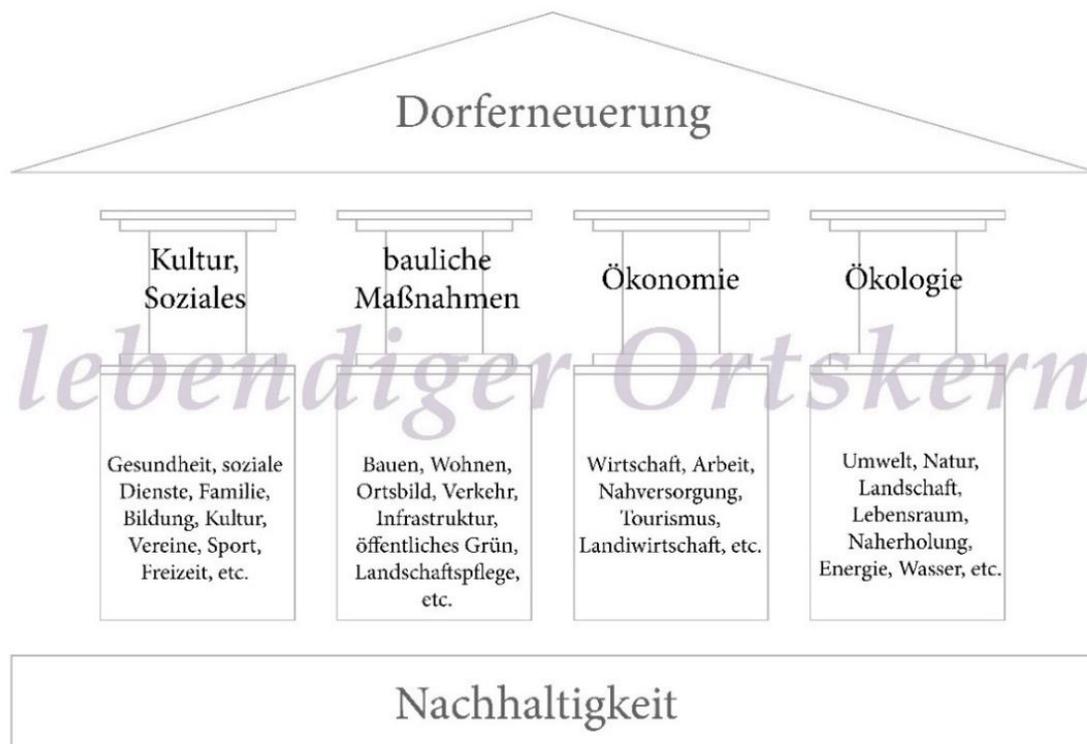


Abb. 12: Vier Säulen der Dorferneuerung (vgl. Prünner 2016, S. 7), Eigene Bearbeitung

Bereits im Zuge der Erforschung von Entwicklungs- und Erneuerungsprozessen im ländlichen Raum wurde die umfassende Dorferneuerung im Burgenland behandelt und deren Relevanz für lebendige Orte

⁷ Vorhabensarten (VHA) sind präzise ausformulierte Maßnahmen, die aus der ELER-Verordnung abgeleitet und erarbeitet wurden

ergründet. Unerlässlich für funktionierende Dorfentwicklungsprojekte in Gemeinden sind zweifelsfrei die verfügbaren monetären Mittel zur Förderung dieser. (vgl. Prünner 2016) Alle Rahmenbedingungen für die finanzielle Unterstützung der Europäischen Union und des Landes Burgenland sind in den vom Land erarbeiteten entsprechenden Richtlinien verankert. Dadurch wird der erste Anreiz geschaffen, Ortskernbelebung unter Berücksichtigung der vier Säulen der Dorferneuerung (siehe Abb. 12) zu verwirklichen. (vgl. Prünner 2016, S. 7)

Die **Dorferneuerungsrichtlinien** des Landes aus dem Jahr 2015 greifen Herausforderungen und negative Entwicklungstrends von Gemeinden im ländlichen Raum, beispielsweise der Abwanderung aus strukturschwachen Räumen (vgl. LABl. 326/2015, § 2 Abs. 1 Z. 2), mit konkreten Zielsetzungen auf, um burgenländische Gemeinden in ihrer Entwicklung maßgeblich unterstützen zu können. Dorfentwicklungsvorhaben sind förderungswürdig, wenn sie den vier Säulen der Dorferneuerung entsprechen – beispielsweise, wenn sie Erhalt, Erneuerung und/oder Weiterentwicklung der Besonderheiten im Ort zum Ziel haben (vgl. ebd. § 2 Abs. 1 Z. 1). Die Stärkung der Eigenständigkeit einer Gemeinde und die Berücksichtigung der Interessen und Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung sind essentiell. (vgl. ebd § 2 Abs. 1 Z. 2 & 5)

§ 8 Abs. 2 der Dorferneuerungsrichtlinien 2015 des Landes bestimmt förderungswürdige Maßnahmen genauer. In Ziffer 1 dieses Paragraphen wird zwar explizit die Ortskernbelebung anvisiert, jedoch stehen alle anderen Maßnahmen in den darauffolgenden Ziffern sichtlich im Zusammenhang mit der Stärkung von Ortskernen. Die Richtlinien behandeln unterschiedliche Bereiche baulicher, sozialer und kulturelle Natur, welche eine positive (Weiter-)Entwicklung des Ortskerns kräftigen oder gar herbeiführen können. Förderbare Maßnahmen inkludieren Themen wie Innenentwicklung, Nutzungsvielfalt, Bebauungskonzepte, Kinder, Jugend, ältere Generation, Kommunikation, Zusammenleben, Vereinsleben, regionaltypische ortsbildprägende, historische Bauten, Freizeit und Sport oder Kultureinrichtungen. (vgl. LABl. 326/2015) Um Anerkennung zu schaffen und Bewusstseinsbildung zu fördern, werden Dorferneuerungspreise an Gemeinden vergeben (siehe 4.5.). Zusätzlich zu den klassischen Dorferneuerungspreisen gibt es anlässlich des Jubiläums 35 Jahre Dorferneuerung im Burgenland im Jahr 2023 bereits zum zweiten Mal einen Sonderpreis für die ‚Erhaltung der Streckhöfe im Burgenland‘, um für diese historische Bauform Aufmerksamkeit zu erregen und sie zu bewahren.

Ergänzend zu den Dorferneuerungsrichtlinien gibt es eine im Rahmen des Österreichischen Programms für ländliche Entwicklung 2014–2020 erstellte **Sonderrichtlinie** des Landes Burgenland. Aufgrund der Übergangsbestimmungen für Förderungen aus dem Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des Ländlichen Raums (ELER) und der damit einhergehenden Verlängerung der Förderperiode bis zum 31.12.2022 wurde die Richtlinie bis dato zum vierten Mal überarbeitet. Die Richtlinien orientieren sich an den drei Vorhabensarten der ELER-Verordnung. (vgl. Land Burgenland 2021b)

- Zu Beginn eines Prozesses wird die **Erstellung und Evaluierung** von Plänen und Entwicklungskonzepten der Dorferneuerung (VHA 7.1.2) inklusive deren Prozessablauf mit Beteiligung der Bevölkerung und anderen Basisdienstleistungen gefördert – vorausgesetzt die betroffene Gemeinde befindet sich im ländlichen Raum. (vgl. Land Burgenland 2021b, S. 23f) Abschluss dieses ersten Schrittes ist ein Dorferneuerungsleitbild und die Zustimmung im Gemeinderat.
- Für die darauffolgende **Umsetzung** von Plänen zur Dorferneuerung und Gemeindeentwicklung (VHA 7.6.2) kann um eine weitere finanzielle Unterstützung angesucht werden. (vgl. Land Burgenland 2021b, S. 25f) Gemäß ELER-Verordnung beschreibt das Österreichische Programm für ländliche Entwicklung diesbezüglich ausdrücklich sieben förderbare Maßnahmen: „[1] Maßnahmen zur materiellen und immateriellen Ortskernbelebung, [2] Maßnahmen zur sozio-kulturellen Erneuerung in Dörfern, [3] Förderung von Projekten zur Belebung und Stärkung der dörflichen Identität, [4] Revitalisierung regionaltypischer sowie baukulturell wertvoller Gebäude (ausgenommen Wohnungsbau), [5] Schaffung und Entwicklung von Freizeit- und Kultur-, und Bildungseinrichtungen sowie anderen Basisdienstleistungen, [6] Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, und [7] die Erstellung von Studien.“ (BML 2021, S. 453)
- Die dritte festgelegte Vorhabensart (VHA 7.1.3) verdeutlicht die Förderungsmöglichkeit für die Umsetzung nachhaltiger Zukunftsprozesse auf Gemeindeebene für das 21. Jahrhundert mit professioneller Prozessbegleitung – im Sinne der Strategie der **Lokalen Agenda 21** (LA21). Im Fokus stehen dabei lokale Problemstellungen, Ortskernbelebung, Bürger*innenbeteiligung und Bottom-up-Prozesse. (BML 2021, S. 404)

LEADER

Auf regionaler Ebene können Förderungen für Projekte und Maßnahmen im Rahmen des Förderprogramms ‚LEADER‘⁸ beantragt werden, die die nachhaltige Entwicklung im ländlichen Raum lukrativ unterstützen. Voraussetzung für einen Förderantrag ist das Bestehen von Lokalen Aktionsgemeinschaften (LAG) – ein Zusammenschluss von ländlichen Gemeinden und Privaten, der die Entwicklung der Regionen in Österreich vorantreibt und für die Erarbeitung und Umsetzung der lokalen Entwicklungsstrategien verantwortlich ist. Die LEADER-Regionen im Burgenland unterteilen sich in die drei Regionen LAG nordburgenland plus, LAG mittelburgenland plus und LAG südburgenland plus. Fast alle Gemeinden des Burgenlandes und diverse lokale private Mitwirkende sind Mitglieder einer dieser Aktionsgruppen, die als Vereine organisiert sind. (vgl. Prünner 2016, S. 13) Folgende im ELER verankerten Vorhabensarten werden im Zuge des Förderprogramms LEADER unterstützt (BML 2021, S. 417):

⁸ „Die Maßnahme LEADER hat zum Ziel die Lebensqualität und die wirtschaftlichen Bedingungen in den Regionen [im ländlichen Raum] zu verbessern.“ (Bundesministerium für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus, Abteilung II 2 - Koordination ländliche Entwicklung und Fischereifonds 2021, S. 801)

- Erstellung der Lokalen Entwicklungsstrategie (VHA 19.1.1)
- Umsetzung der lokalen Entwicklungsstrategien der jeweiligen Lokalen Agenda (VHA 19.2.1)
- Umsetzung von nationalen oder transnationalen Kooperationsprojekten (VHA 19.3.1)
- Laufende Kosten des LAG-Managements und Sensibilisierung (VHA 19.4.1)

Erfolgreiche Regionalentwicklung wirkt auf die Gemeinden in der Region und kann Akteur*innen auf Gemeindeebene motivieren, sich zu beteiligen bzw. selbst aktiv zu werden. Zudem decken sich viele Handlungsfelder und Fragestellungen in der Regionalentwicklung mit jenen der Ortskernbelebung: die Stakeholder sind außerdem meist die gleichen. So wurde Ortskernbelebung in der Lokalen Entwicklungsstrategie in der Programmperiode 2014-2020 der LAG nordburgenland plus nach Auslotung der Entwicklungsbedarfe der Region als eigenes Aktionsfeld für die Strategie ausgewählt. Die Ziele sind die Steigerung der Nutzungsfrequenz im Ortskern mittels Zwischennutzungen von Leerstand, die Etablierung von Leerstandsmanagement, die Bespielung von öffentlichen Räumen im Ortskern mittels Kultur und Kulinarik, die Einbindung der Bevölkerung in die Ortskernbelebung – besonders Jugendliche. (vgl. LAG nordburgenland plus 2015, S. 51) Es mangelt diesbezüglich aber noch an der praktischen Umsetzung. Ein vielversprechendes Beispiel zur Erreichung der Ziele einer ausgearbeiteten Entwicklungsstrategie zeigt die LAG südburgenland plus: Als Ergebnis eines Beteiligungsprozesses der Bevölkerung wurde im Stadtkern von Oberwart der Stadtpark neu konzipiert. In fußläufiger Erreichbarkeit zu Bahnhof, Gastronomie, Bildungseinrichtungen, Apotheke und sonstigen Infrastrukturangeboten wurden qualitativ hochwertige öffentliche Grün- und Freiräume mit vielfältigem Angebot geschaffen: Spielplätze, Motorikpark, Hundezone, Kaffeehaus und Urban Gardening. (vgl. Gerbl 2021-2022) Alle Projekte der LAGs sind auf den jeweiligen Homepages nachzulesen.

Vom Land Burgenland wurde eine **ergänzende Richtlinie** zu Förderungen im Bereich der Dorferneuerung, insbesondere im Ortskern, erstellt. Erweitert wurde um die Förderung gemeindeübergreifender Maßnahmen im Bereich Mobilität und Verkehr für „Pilotprojekte“ (vgl. LABl. 270/2015) sowie von WLAN-Ausstattung für den ‚Digitalen Dorfplatz‘ in Gemeinden. (vgl. LABl. 409/2017) Gemäß § 3 sind *„[d]ie „Hot-Spots“ [...] vorrangig im Ortskern bzw. in zentraler Lage des bebauten Gemeindebereiches bzw. des Ortsteiles an einem öffentlich zugänglichen Platz zu installieren.“* (ebd)

Im Rahmen des Österreichischen Programms für ländliche Entwicklung 2014-2020 – *„[...] Bereitstellung von Nahversorgung, zur Ortskernbelebung [...]“* (BML 2021, S. 198) wurden im Jahr 2017 Sonderrichtlinien des Landes Burgenland zur **Förderung von Nahversorgungsbetrieben** erarbeitet. Diese wurden im August 2021 aufgrund der Übergangsbestimmungen für Förderungen aus dem Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des Ländlichen Raums (ELER) und der damit einhergehenden Verlängerung der Förderperiode bis zum 31.12.2022 zum fünften Mal überarbeitet. (vgl. Land Burgenland 2021a) Bereits mit der vierten Änderung der Richtlinien wurden Erleichterungen für potentielle Förderungswerbende erreicht. Substantielle Bestimmungen, wie beispielsweise die Definition des Begriffs Gemischtwarenhandel, wurden konkretisiert und der Geltungsbereich der Berechtigten bei

gewerblichen Gastronomiebetrieben wurde erweitert. So werden unter dem Begriff Gemischtwarenhandel seit der Novelle 2020 der Lebensmitteleinzelhandel, Bäcker- und Zuckerbäckerbetriebe inklusive Konditoreien und Fleischereibetriebe angeführt. Außerdem sind neben Buschenschankbetrieben ausdrücklich Gasthäuser, Gasthöfe, Kaffeerestaurants, Restaurants, Hotelrestaurants oder Heurigenrestaurants inbegriffen und somit förderungswürdig. Zudem haben insbesondere die Faktoren Regionalität und biologische Produktion mehr Gewicht gewonnen. (vgl. Land Burgenland 2020a, S. 4f) Kern der Richtlinien ist überdies nicht nur der wirtschaftliche Aspekt mit dem Erhalt und der Schaffung von Arbeitsplätzen, sondern auch die Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung, sowie die Stärkung der Gemeinschaft und Verbesserung der Lebensqualität. (vgl. Land Burgenland 2021a, S. 3) Die Förderung unterstützt demnach nicht nur die einzelnen Förderwerbenden, die ihre Vorhaben oft ohne zusätzliche finanzielle Mittel nicht bewältigen können. Förderungswürdig sind Investitionen in die Errichtung und Einrichtung von Verkaufsräumen, sowohl Zu- als auch Neubau, sowie die Anschaffung von deren Ausstattung (z.B. Verkaufspulte, Regale, Kühlvitrinen und Schneidemaschinen). Auch betriebsnotwendige Hard- und Software und die Anschaffung mobiler Verkaufsläden können gefördert werden. Nicht förderungsfähig sind etwa der Kauf eines Grundstückes oder Betriebskosten, wie Miete, Pacht oder Personalkosten. (vgl. Land Burgenland 2021a, S. 20)

3.9. Sicherung und Ausbau von Betrieben und Einrichtungen in Stadt- und Ortskernen

Die Nutzungsintensität des öffentlichen Raumes speist sich aus verschiedenen Motiven: Konsumation, Erholung, Treffpunkte, Aktivitäten etc. An besonders frequentierten Orten (wie eben im Ortskern erwünscht) überlappen sich diese Funktionen mit entsprechenden Angeboten. Relevant ist es demnach für Gemeinden, im Ortskern neben einem qualitativ hochwertigen öffentlichen Raum auch sich ergänzende Angebote anzusiedeln bzw. im Zentrum zu erhalten. Dazu zählen neben Geschäften, wie Bäckereien, Lebensmittelgeschäfte und Kaffeehäuser, soziale Einrichtungen, wie Gemeindeämter, medizinische Praxen oder Volksschulen, die für eine Basisfrequenz sorgen. (vgl. Gehl 2018, S. 8) In der Gemeinde Burbach in Deutschland wurde für die Errichtung einer neuen Turnhalle ein Standort gesucht. Da die Gemeinde jedoch keine neuen Bauflächen am Ortsrand umwidmet, hat sie sich mit der Herausforderung auseinandergesetzt und innovative Lösungen für die Umsetzung des Projekts gesucht (und gefunden). (vgl. Bauer 2015, S. 18) Diese und weitere Strategien zur Ortskernbelebung der Gemeinde Burbach werden in Kapitel 4 genauer beschrieben (siehe [4.6.](#)).

Die ÖROK-Fachempfehlung sieht vor, dezentrale Betriebsansiedelungen nicht gänzlich zu verbieten, jedoch sollte dies künftig nur in Ausnahmesituationen erlaubt sein. Darunter fallen Betriebe mit hohem Flächenbedarf oder jene, wo der Einkauf vorrangig mit einem Kraftfahrzeug erledigt wird - beispielsweise Autohäuser, Baumärkte oder Möbelhandel. (vgl. ÖROK 2019, S. 30) Im Burgenland gibt es bereits sehr viele Lebensmittelgeschäfte am Ortsrand. Mit der neuen Gesetzgebung, die unter Punkt [3.1.](#) umfassend

erläutert wurde, ist die Schaffung von kleinen Gewerben seit März 2023 mittlerweile jedoch nur mehr im Ortskern zulässig.

3.10. Sicherstellung einer fachlichen Unterstützung in Fragen der Baukultur in den Orts- und Stadtkernen

Bertram Werle beschreibt in seinem Gastbeitrag zu ‚50 Jahre Raumplanung an der TU Wien‘ die Relevanz von Baukultur als entscheidenden Bestandteil in der Gemeindeentwicklung. Bei der Wahl eines Wohnorts beeinflusst das Vorhandensein von Lebensqualität im Ort die Entscheidung maßgeblich. Da das Angebot an Arbeitsplätzen in einer lebenswerten Umgebung zunimmt, ist es durchaus zutreffend, Baukultur als wesentlichen Standortfaktor zu bezeichnen. (Dillinger et al. 2020, S. 520) Denn Baukultur prägt maßgeblich das Ortsbild und stärkt die gemeindeeigene Identität (bspw. charakteristische Bauweisen, Flächensparen, Sanierung von Bestand). (vgl. ÖROK 2019, S. 31)

Der wohl wichtigste Player in fachlicher Unterstützung zum Thema Baukultur in Österreich ist der Verein ‚LandLuft‘, ein Verein zur Förderung von Baukultur in ländlichen Räumen. Durch das Aufzeigen von Beispielen aus der Praxis, Vermittlung und Vergabe von Auszeichnungen an Gemeinden zeigt ‚LandLuft‘, wie und warum verantwortungsvoller Umgang durch ganzheitliche und nachhaltige Entwicklung von Gemeinden funktionieren kann. Der Verein zeichnet sich vor allem dadurch aus, dass er nicht nur vollendete Projekte vor den Vorhang holt, sondern insbesondere die Prozesse, die zu den Ergebnissen führen, veranschaulicht und würdigt. Baukulturvermittlung ist relevant, weil *„Baukultur mehr als nur ein schön gebautes Objekt oder ein gut gestalteter Freiraum ist. Baukultur beginnt bei der Diskussion davor, ob Bauen generell notwendig und welcher Standort richtig ist. Gute Architektur am falschen Ort ist [...] keine gute Baukultur. Eine Renovierung oder ein Umbau kann sehr oft die nachhaltigere Entscheidung sein. Baukultur beschreibt neben der gestalterischen Qualität und der kulturellen Bedeutung des Bauwerks auch seine ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekte. Wir können mit unseren Entscheidungen dafür sorgen, dass regionale Wirtschaftskreisläufe aktiviert werden, dass Bürger*innen in ihrem Lebensumfeld ermächtigt und damit soziale Strukturen in Dörfern und Städten gestärkt werden, dass unsere Kulturlandschaft erhalten bleibt und dem Klimaschutz Rechnung getragen wird.“* (LandLuft 2021, S. 5)

Die Notwendigkeit von Baukultur ist nicht darin begründet, Neubauten zu verhindern oder lediglich auf alte Strukturen zurückzugreifen, sondern besonders auch als wesentliche Voraussetzung in neue Architektur aufgenommen zu werden. Um dies zu ermöglichen, können sowohl für Renovierung, Umbau und Neubau beispielsweise Gestaltungsbeiräte in Gemeinden eingerichtet werden, Architekturwettbewerbe stattfinden oder Bebauungsbestimmungen erlassen werden, die mittels raumbildenden Festlegungen Baukultur begünstigen. (vgl. LandLuft 2021)

Entscheidend für eine gelungene Baukultur und die damit verbundene Bedeutung für den Ortskern ist die Art und Weise des Ablaufs von Prozessen, die als wichtigste Komponente die Beteiligung von Betroffenen haben. In jeder Gemeinde kann eine Besonderheit schlummern, die durch Eigeninitiative von Bürger*innen, durch den Antrieb von Interessensgemeinschaften oder durch die Anregung von Politiker*innen geweckt werden kann. Vorrangiges Ziel ist es, Bewusstsein zu schaffen, und geringstenfalls die Umsetzung von Ideen und Vorstellungen gewagt zu haben. Der Verein ‚LandLuft‘ versucht seit Jahren Gemeinden dazu zu motivieren, Baukultur zu initiieren und eigene Prozesse durchzuführen. Jede Gemeinde, egal welcher Größe, kann sich mit dem Verein in Verbindung setzen und sich für Baukultur-Preise bewerben. Weil sich nicht nur Politik und Verwaltung von Gemeinden mit dem Thema auseinandersetzen, sondern auch Einzelpersonen und private Organisationen, hat es beim Baukultur-Preis 2021 erstmals einen Sonderpreis für außergewöhnliches Engagement gegeben. Insbesondere die Vermittlung von Baukultur, das Aufzeigen von gelungenen Beispielen und damit einhergehend die Vorbildwirkung für andere Gemeinden fördern die Motivation und regen andere zum Handeln an. (vgl. LandLuft 2021, S. 10) Im Burgenland hat sich beim Baukulturgemeindepreis 2021 keine Gemeinde für einen Preis beworben. Die Preise zeigen jedoch, dass ländliche Gemeinden mit wenigen Einwohner*innen Potential haben, ein Vorbild für andere zu sein. Im folgenden Kapitel (siehe [4.4.](#)) wird die Motivation für Baukultur der Gemeinde Göfis in Vorarlberg veranschaulicht, die eine der vier Preisträgerinnen des LandLuft Baukulturgemeinde-Preises 2021 geworden ist und ein gelungenes Beispiel für die Etablierung von Baukultur repräsentiert.

Ein weiteres Beispiel für Informationsarbeit ist der Verein ‚Architekturraum Burgenland‘, der im Burgenland regelmäßig Ausstellungen sowie Schulungen organisiert und fachliche Unterstützung zu Fragen der Baukultur anbietet. Einen Anstoß für den politischen und fachlichen Diskurs mit Baukultur gibt beispielsweise ein kostenloser Kurzlehrgang für Raumplanung und Ortsbildgestaltung, der die Schwerpunktthemen Baukultur, Ortskernstärkung, Flächen-Recycling und Planungswettbewerbe nahebringt. (ARCHITEKTUR RAUMBURGENLAND 2023)

Als fachlich theoretische Hilfestellung für die Auseinandersetzung mit Baukultur dienen die Baukulturellen Leitlinien des Bundes, die vom Ministerrat im Jahr 2017 beschlossen wurden, oder auch die Strategischen Leitgedanken des Dritten Österreichischen Baukulturreports aus dem Jahr 2017 (vgl. Plattform Baukulturpolitik 2017), deren Bedeutung im Vierten Baukulturreport 2021 unter anderem mit Qualitätskriterien für die Bewertung baukultureller Maßnahmen verstärkt wurden. (vgl. Plattform Baukulturpolitik 2021, S. 76)

Die Ziele aller genannten Initiativen, Publikationen und Leitlinien lassen sich wie folgt zusammenfassen: die Schaffung hoher Qualität, ein sorgsamer Umgang mit vorhandenen Ressourcen - schonend, ganzheitlich und langfristig, Bewusstseinsbildung und das Verstehen von Zusammenhängen, sowie aktive Öffentlichkeit und Bottom-Up Prozesse. Die Orientierung an diesen Zielen ermöglicht qualitätsvolle Gemeindeentwicklung und ist mit ausschlaggebend für die Stärkung von Ortskernen.



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

4. Ortskernbelebung in der Praxis

Viele Gemeinden im ländlichen Raum haben unterschiedliche Projekte zur Ortskernbelebung erfolgreich umgesetzt. In diesem Kapitel werden ausgewählte Konzepte und Planungen aus österreichischen, und einer deutschen Gemeinde, kurz vorgestellt, die potenziell für andere Gemeinden als Vorbild dienen können. Vor einer Umsetzung muss aber immer auf die Größenordnung der Gemeinde Rücksicht genommen werden. Nicht alle Projekte, die beispielsweise in einer 10.000 Einwohner*innen Gemeinde erfolgreich waren, können in kleineren Gemeinden 1:1 umgesetzt werden. Die Vorstellung der Projekte gilt insbesondere der Ideenfindung und dient als Impuls. Es wurden gezielt sechs Projekte bzw. Strategien zur Ortskernbelebung ausgewählt, die alle im Zusammenhang mit einer der oben vorgestellten ÖROK-Fachempfehlungen stehen.

4.1. Nachnutzung von Leerstand

Die Österreichische Raumordnungskonferenz verdeutlicht für die Umsetzung der Empfehlung 'Auf- und Ausbau geeigneter Organisationsstrukturen zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne' unter anderem die Relevanz für die Etablierung eines nachhaltigen Immobilienmanagements bzw. Leerstandsmanagements durch die Gemeinde. (vgl. ÖROK 2019, S. 19) Die Gemeinde Zeillern in Niederösterreich hat im Ortszentrum ein leerstehendes Gebäude – ein ehemaliges Gasthaus – gekauft und in zentrumsnahe Wohnungen für Jung und Alt umgebaut. Die Gemeinde hat die Planung des Standorts weitgehend jedoch nicht in Eigenregie durchgeführt, sondern die Bevölkerung in die Vorbereitungen und Entscheidungen, sowie in die Umsetzung miteingebunden. Interessierte wurden nicht nur in die Ideenfindung für die Platzgestaltung eingebunden, sondern haben die Sitzgelegenheiten selbst gebaut. Aus der Mobilisierung von möglichen inneren Wohnreserven durch die Gemeinde, wurde dadurch, übereinstimmend mit einer Kombination aus unterschiedlichen Methoden wie der Bürger*innenbeteiligung, der Ortskern als Ergebnis baulich und im Sinne der Aufenthaltsqualität aufgewertet. (vgl. Bauer 2015)

Im Burgenland hat beispielsweise die Gemeinde Zagersdorf finanzielle Mittel in die Hand genommen, um das ehemalige, lang leerstehende Gasthaus zu kaufen, es abzureißen, neu zu errichten und in weiterer Folge zu verpachten. Anders als in Zeillern ist hier jedoch geplant, die ehemalige Nutzung nicht zu ändern, sondern wieder ein Gasthaus zu eröffnen. Architektonisch wird das Gebäude so geplant, dass für notwendige Erweiterungen oder potentielle weitere Projekte die Aufstockung des Gebäudes auf langfristige Sicht möglich ist und der Ortskern dadurch weiter belebt werden kann. (vgl. BVZ 2023)

4.2. Ein*e Kümmerin/Kümmerer für den Ort

Eine kleine Forschungsreise im Zuge einer Lehrveranstaltung in die Stadt Trofaiach in der Steiermark im Juni 2019 hat gezeigt, dass mit passenden Maßnahmen in wenig belebten Orten ein Aufschwung, eine ‚Revitalisierung‘ stattfinden kann. Dafür ist die Motivation der Bevölkerung und die intensive

Auseinandersetzung mit der Raumordnung in der Gemeinde und den Wünschen der Bevölkerung notwendig. In die Planung in Trofaiach wurden Politik, Verwaltung, Wirtschaftstreibende und vor allem die Bevölkerung maßgeblich miteinbezogen und ein sogenannter ‚Kümmerer‘ wurde für die erfolgreiche Umsetzung der geplanten Projekte und Entwicklungen etabliert (vgl. nonconform zt gmbh 2020). Die Stadt hat damit, wie von der ÖROK empfohlen (siehe [3.2.](#)), begonnen, eine solche Organisationsstruktur zu etablieren. Vorbild für den Einsatz einer sich um die Entwicklung des Orts kümmernden Person war die Stadtgemeinde Waidhofen an der Ybbs. (vgl. Anderl 2018) Die Hauptaufgaben solcher Kümmerer*innen sind neben der Koordination aller Beteiligten (Wirtschaft, Tourismus, Verwaltung, Politik, Bevölkerung) vor allem in Kombination mit Gesprächen und Handeln auf Augenhöhe die laufende Bewusstseinsbildung in der Bevölkerung, die aktive Begleitung von Veränderungen in der Gemeinde und die Regelung von Aufgabenverteilungen. (vgl. Krammer 2019, S. 8) Dabei wird von der zuständigen Person – dem/der Kümmerer/Kümmerin – stets ein transparenter Informationsfluss gewährleistet. Sowohl in Trofaiach, als auch in Waidhofen an der Ybbs bewirkten die zuständigen Kümmerer durch die oben genannten Vorgehensweisen unter anderem die Sanierung von vielen leerstehenden Häusern in der Innenstadt. Zudem wurden neben dem Füllen von Leerständen, die automatisch mehr Frequenz in den Ortskern bringen, beispielsweise in Trofaiach verkehrsberuhigte Zonen geschaffen, Sitzbänke in der Stadt aufgestellt, oder Veranstaltungen, wie Kinos, Märkte und Konzerte der Musikschule organisiert. (vgl. LandLuft 2021, S. 12) Die Stadtgemeinde erfuhr damit wieder Lebendigkeit im Ortskern.

Während eines Vortrags bei der Eröffnung der Wanderausstellung des Vereins LandLuft zu ‚Boden g’scheid nutzen!‘ im Juni 2023 referierte Bürgermeister Mario Abl aus Trofaiach unverblümt über die Entwicklungen und Ergebnisse der durchgeführten Planungen in Trofaiach. Freilich seien, vor allem auch der Corona-Krise und der Teuerung geschuldet, nicht alle Unternehmen, die sich in Leerständen angesiedelt hatten, bestehen geblieben. Jedoch dürfen durchgeführte Projekte auch einmal scheitern, denn schließlich zähle der Wille und man könne nur aus Erfahrungen dazu lernen. Ortskernbelebung ist ein langwieriger Prozess, der einerseits stets auf Veränderungen reagieren, und bei dem andererseits auch das Umfeld mitspielen muss. Es habe sich jedoch auf alle Fälle als wichtig herausgestellt, dass es in der Gemeinde eine Person – den Ortskernkoordinator – gibt, der diese negativen Entwicklungen abfängt und neue Motivation induziert. Aus dem Beispiel des Kümmerers der Stadtgemeinde Trofaiach wird sichtbar, dass eine hauptberufliche Ansprechperson mit Expertise langfristig Akzeptanz schaffen und die Belebung des Ortskerns mit allem was dazu gehört erzielen kann. Die Übertragbarkeit der Etablierung einer/s Kümmerin*Kümmerers für bevölkerungsärmere Gemeinden wird in den zentralen Erkenntnissen in Kapitel 6 aufgegriffen.

4.3. Erstellung ISEK

Ebenfalls in der Stadtgemeinde Trofaiach ist, wie in den ÖROK-Fachempfehlungen vorgeschlagen (siehe [3.4.](#)), ein ISEK in Ausarbeitung. Eine Vorstudie zum ISEK wurde basierend auf bereits erfolgter,

planungspraktischer Auseinandersetzung mit Ortskernbelebung in Trofaiach von Studierenden in Zusammenarbeit mit Expert*innen entwickelt. Aufbauend auf den Herausforderungen in der Gemeinde werden in dieser Vorstudie relevante Themenfelder identifiziert und Handlungsansätze definiert. Der Prozess erfolgte in Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen sowie unter Beteiligung der Bevölkerung. (Linzer et al. 2023, S. 19) Angesichts des informellen Charakters fungiert das Ergebnis als Vision für die individuelle Entwicklung Trofaiachs. Umsetzungsbeispiele zeigen, wie diese Entwicklung in der Gemeinde aussehen könnte und dienen als Anreiz und Motivation für den Anstoß von Planungen.

In der Studie zum ISEK von Trofaiach wird deutlich, wie groß die Themenvielfalt, wie unterschiedlich der Umgang damit und wie vielfältig Problemlösungen sein können. Die typischen Handlungsfelder von ISEK werden darin aufgegriffen, umfassend analysiert und daran angelehnt Lösungsvorschläge erarbeitet. Beim Thema Raumordnung wird etwa der Ansatz verfolgt, die Gemeinde nach innen zu entwickeln und Nachverdichtung bzw. Umnutzung von Grundstücken zu fördern. Als mögliche Werkzeuge dafür werden neben Leerstandsaktivierung auch der Abriss von leerstehenden Gebäuden als Maßnahmen angeführt. Mit dem Abriss von ungenutzten Gebäuden (in Trofaiach wird dieses Konzept liebevoll ‚Zähne ziehen‘ genannt) kann der öffentliche Raum im Ortskern ausgeweitet und so die Aufenthaltsqualität gesteigert werden – nur eines von vielen Beispielen, anhand derer eine konkrete Umsetzbarkeit illustriert wird. (vgl. Linzer et al. 2023, S. 108) Die Studie kann demnach als ‚Handbuch‘ verstanden werden, mit dem Verwaltung, Politik und betroffene oder interessierte Personen unbürokratisch und leicht verständlich Zugriff auf Informationen, Erklärungen und Anleitungen für eine lebenswerte Gemeinde erhalten.

Für flächen- und bevölkerungsmäßig kleinere Gemeinden würde ein ISEK in einer Größenordnung wie Trofaiach den Rahmen sprengen. Deshalb können Titel und Umfang, nicht aber die Qualität und die fundamentalen Inhalte, angepasst bzw. individuelle Fokusthemen in der Gemeinde gesetzt werden.

4.4. Gelungene Baukultur

Die Gemeinde Göfis in Vorarlberg wurde vom Verein LandLuft mit dem Baukulturgemeinde-Preis ausgezeichnet, weil...

*„... sie ihre Bürger*innen ermächtigt, eine aktive Rolle in der Gemeindeentwicklung zu übernehmen.*

... sie den Ortskern identitätsstiftend und mit Qualität entwickelt.

... sie in der Raumplanung aktiv einen Rahmen zur Begrenzung der Siedlungsentwicklung nach außen setzt und bauliche Kriterien vorgibt.

*... es ihr gelingt, eine Verbindung zwischen unterschiedlichen Elementen herzustellen, von Bürger*innenbeteiligung über Grünraumgestaltung, Nutzungsvielfalt im Ortszentrum bis hin zum Umgang mit dem Bestand.“* (LandLuft 2021, S. 56)

Diese Aufzählungen beschreiben kurz und kompakt einen gelungenen, umfassenden Entwicklungsprozess einer ländlich strukturierten Gemeinde, der vorwiegend durch das funktionierende

Zusammenspiel von Initiativen von Bürger*innen und der Gemeinde erzielt wurde. Bereits ab 1995 hat die Gemeinde mittels Erwerbes von Grundstücken und Gebäuden im Ortskern erste strategische Schritte in Richtung Ortskernbelebung gesetzt. So konnte beispielsweise leistbarer Wohnraum für junge Menschen geschaffen werden. Die Planungsgrundlagen in der Gemeinde, wie die Festlegung von Siedlungsgrenzen, um Außenentwicklung zu stoppen, oder die Erarbeitung von Leitlinien zur baulichen Entwicklung der Gemeinde, ein Fuß- und Radwegekonzept, Spiel- und Freizeitkonzept, sowie ein Objektschutzplan sind wichtige formale Hilfsmittel für den Erhalt der dörflichen Struktur und des Ortsbildes. Information und Beteiligung der Bevölkerung steht bei der Erarbeitung der raumplanungsfachlichen Entscheidungen der Gemeinde an erster Stelle. Als Ergebnis von Veranstaltungen und Ausstellungen zum Thema Leerstand wurde etwa eine Broschüre für Nachverdichtung im Siedlungsgebiet erarbeitet. Um der Bevölkerung die Relevanz und die positiven Effekte von Leerstandaktivierung und Nachverdichtung bestehender Bauflächen näher zu bringen, werden gelungene Beispiele aufgezeigt. Dies dient besonders der Information und Motivation für Wohnraumsuchende und Hausbesitzer*innen, für Umbau bzw. die Erweiterung bestehender Häuser zu sensibilisieren. (vgl. LandLuft 2021, S. 41f)

Sichtbar wird die Bedeutung von transparenter Gemeindeentwicklung in den von Erfolg gekrönten Ergebnissen. Durch die aktive Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Bevölkerung – finanziell oder auch durch das zur Verfügung stellen von Werkzeugen und Maschinen – wurde im Ortszentrum 2010 ein ehemals leerstehendes Gebäude in ein Vereinshaus transformiert. Ein weiterer Treffpunkt im Ortskern ist die 2012 eröffnete Bücherei. Ein altes Haus wurde – dank privater Initiative und gefördert aus LEADER-Mitteln - umgebaut. Es beherbergt neben der Bücherei ein Café ohne Konsumzwang sowie Räume für Vereinstreffen, Kurse, Lerncafés, Veranstaltungen etc. Vor dem Gebäude gibt es nun weniger Parkplätze und stattdessen ein Wohnzimmer im Freien. (vgl. LandLuft 2021, S. 41f) Der Initiator dieses Treffpunktes ist sichtlich glücklich über die Entwicklung in der Gemeinde: *„Vor zehn Jahren sei das Ortszentrum relativ leer gewesen, weil alle nach der Arbeit nach Hause fahren. [...] Doch mittlerweile ist Göfis wieder eine sehr lebendige Gemeinschaft geworden.“* (LandLuft 2021, S 56)

4.5. Dorferneuerungspreis

Gelungene Beispiele für Gemeindeentwicklungen müssen vor den Vorhang geholt werden, nur so können sich andere Gemeinden von ihnen etwas abschauen. Alle zwei Jahre bringt die ‚Europäische Arbeitsgemeinschaft Landentwicklung und Dorferneuerung‘ die Dorfentwicklung stärkende Aktivitäten von Gemeinden daher an die Öffentlichkeit, indem sie Dorferneuerungspreise vergibt (siehe [3.8.2.](#)). Eine Preisträgerin des Europäischen Dorferneuerungspreises war 2018 die 910 Einwohner*innen⁹ zählende Gemeinde Hinterstoder in Oberösterreich. (vgl. Europäische ARGE Landentwicklung und

⁹ STATISTIK AUSTRIA, Stand 2018

Dorferneuerung 2018). Hinterstoder hat bereits in den 1990er Jahren einen integrierten Gemeindeentwicklungsprozess gestartet, der einen belebten Ortskern und die Schaffung von Lebensqualität im Ort als Zielsetzung hatte. (vgl. Europäische ARGE Landentwicklung und Dorferneuerung 2018, S. 38) Die Gemeinde hat den Dorferneuerungspreis, der das Motto ‚weiter denken‘ verfolgt hat, nicht nur aufgrund des Nachhaltigkeitsgedankens, des Bürger*innenbeteiligungsprozesses und der Vielzahl an umgesetzten Projekten gewonnen, sondern insbesondere aufgrund des „*beispielhaften bürgerschaftlichen Engagements*“. (Europäische ARGE Landentwicklung und Dorferneuerung 2018, S.) Die Gemeinde hat mit abwechslungsreichen Maßnahmen und Projekten einen umfassenden Dorferneuerungsprozess durchgeführt. Sie setzte sichtbare Vorhaben, wie die Neugestaltung der Durchzugsstraße und die Attraktivierung bzw. Schaffung von öffentlichen Plätzen der Begegnung im Ortskern, um. Außerdem wurden durch architektonische Besonderheiten, wie einer (preisgekrönt¹⁰) Veranstaltungshalle und eines Vereinshauses lebendige Orte mit Aufenthaltsqualität geschaffen. Externe Expert*innen aus Architektur und Raumplanung, sowie Privatpersonen und Wirtschaftstreibende werden in der Gemeinde dezidiert aktiv in die Prozesse, beispielsweise in regelmäßige Ideenfindungsworkshops, miteingebunden. So entstand etwa die eigene Marke ‚Hinterstoder pur‘, die die Gemeinde nach außen hin präsentiert und im Ort Kooperationen fördert. Regelmäßig gibt es zudem Veranstaltungen, die die Dorfgemeinschaft stärken. Weitere bedeutende Dorferneuerungsmaßnahmen, die über die Jahre hinweg realisiert wurden, sind beispielsweise die Rückwidmung von ungenutztem Bauland, die Schaffung von Wohnraum in einem vormals leerstehenden Gebäude im Ortskern oder die Erneuerung der Beleuchtung im Ort. (vgl. Europäische ARGE Landentwicklung und Dorferneuerung 2018, S. 38ff)

Erwähnenswert ist zudem, dass die Gemeinde aufgrund ihres großen Engagements 2009 mit dem LandLuft Baukulturgemeinde-Preis ausgezeichnet wurde. (vgl. LandLuft 2009, S. 71)

4.6. Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Ein gelungenes Beispiel zur Ortskernbelebung zeigen die Bestrebungen und Handlungen für Ortskernentwicklung der Gemeinde Burbach in Deutschland. Burbach ist eine ländlich strukturierte Gemeinde in Nordrhein-Westfalen. Die Gemeinde umfasst neun Ortsteile, mit insgesamt ca. 15.000 Einwohner*innen. (vgl. Bauer 2015, S. 18) Mit der Initiative „lebensWERTE Dörfer“ hat die Gemeinde Burbach eine gesamtheitliche Strategie in Hinblick auf aktuelle und zukünftige Herausforderungen entwickelt. Auf der Homepage der Gemeinde¹¹ sind alle wichtigen Informationen, Ergebnisse, Konzepte, vergangene sowie künftige Planungen und Projekte zu finden. Eines der zahlreichen Themen, die die Gemeinde transparent ausgearbeitet hat, um gegen Ortskernsterben vorzugehen, ist die nachhaltige,

¹⁰ Die Veranstaltungshalle wurde 2003 mit dem oberösterreichischen Holzbaupreis ausgezeichnet (vgl. LandLuft - Verein für Baukultur und Kommunikation in ländlichen Räumen 2009, S. 71)

¹¹ www.burbach-siegerland.de

bauliche Entwicklung. Ermöglicht wird dies unter anderem durch das von der Gemeinde initiierte Förderprogramm ‚Burbacher Förderprogramm zur Stärkung der Ortskerne‘. Gegenstand der Förderung sind der Kauf, Neubau (inklusive vorherigem Abriss), der barrierefreie Umbau, oder auch Hochwasserschutz von Gebäuden, sowie die dorfgerechte Bepflanzung von Freiflächen. Obligatorisch für die Genehmigung eines Antrags der Förderung ist die Lage im Ortskern. Im Vorfeld werden kostenlose Beratungsgespräche für die Fördermaßnahmen angeboten. (vgl. Gemeinde Burbach 2021) Zudem gibt es seit 2010 eine Gestaltungsfibel für historische und neue Bauten. Verantwortungsvoller Umgang mit dem Ortsbild, der Kulturlandschaft, dem Freiraum und der Architektur stehen in dieser an erster Stelle. Forciert werden in diesem Zusammenhang auch die Öffentlichkeitsarbeit und Bewusstseinsbildung – beispielsweise indem gelungene Projekte als Vorbild und Inspiration sichtbar gemacht werden. (vgl. LWL 2010, S, 58) Um, statt der Ausweisung neuer Baugebiete, die Nachverdichtung im Ortskern zu fördern, werden in einem Baulückenkataster¹² Informationen über Baugrundstücke, die zum Verkauf stehen, veröffentlicht (siehe Abb. 13).

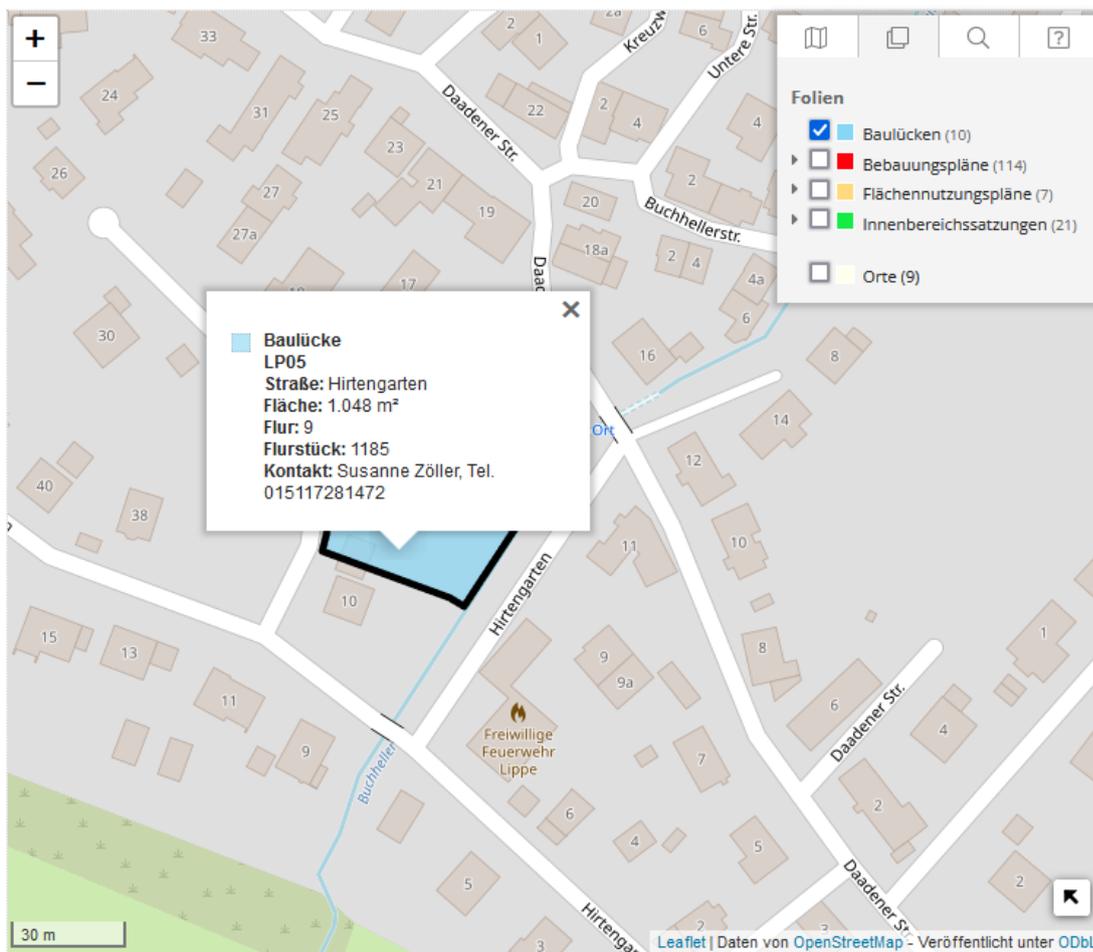


Abb. 13: Auszug aus dem Baulückenkataster der Gemeinde Burbach, Ortsteil Lippe (D) (Gemeinde Burbach 2023)

¹² Der Baulückenkataster ist online abrufbar unter www.o-sp.de/burbach/bauluecken/start.php

Weitere Maßnahmen zur Ortskernbelebung umfassten die Rückwidmung von ungenutztem Bauland und die Festlegung, dass keine neuen Baulandwidmungen außerhalb der bestehenden Siedlungen genehmigt werden. Dieser Ansatz hat Bauwerbende sozusagen dazu gezwungen, Konzeptideen neu zu denken und zukunftsorientierte Lösungen innerhalb des Ortskerns zu entwickeln. So wurde beispielsweise das bestehende Gebäude eines Einzelhandels aufgestockt, um darauf eine neue Turnhalle zu errichten. (Bauer 2015, S. 18f) Ein Ergebnis vom Stopp der baulichen Außenentwicklung der Gemeinde war somit, trotz dem Hintanhaltens neuer Bodenversiegelung, die Schaffung einer neuen, zentral gelegenen sozialen Einrichtung (siehe [3.9](#)).

5. Untersuchungsgemeinde Neudorf/Novo Selo

Die Gemeinde Neudorf wird als Untersuchungsgemeinde herangezogen, um die Umsetzbarkeit der ÖROK-Fachempfehlungen in kleinen Gemeinden im ländlichen Raum zu überprüfen. Dafür wird zuerst ein Überblick über die Region und die Entwicklung der Gemeinde gegeben und es werden mögliche Gründe für das Aussterben ihres Zentrums dargestellt. Die Erkenntnisse der Grundlagenanalyse werden mit einem Stimmungsbild der Bevölkerung ergänzt. Die relevantesten Themen aus den informellen Gesprächen mit der Bevölkerung sind in den Grau umrahmten Textfeldern abgebildet. In weiterer Folge wird untersucht, inwieweit Neudorf bereits Schritte zur Ortskernbelebung – gemessen an den ÖROK-Empfehlungen – umgesetzt hat bzw. wie die Gemeinde passende Maßnahmen künftig umsetzen könnte.



Abb. 14: Lage der Gemeinde Neudorf bei Parndorf.
Österreich → Burgenland → Bezirk Neusiedl am See →
Hotter Gemeinde Neudorf → Siedlungsgebiet der
Gemeinde (Servicestelle GeoDaten Burgenland 2023) (Free
Vector Maps, Striped Candy LLC), Eigene Bearbeitung

5.1. Charakterisierung des Untersuchungsraumes

Die 787-Einwohner*innen¹³ - Gemeinde Neudorf bei Parndorf ist eine zweisprachige Gemeinde (auf burgenland-kroatisch heißt Neudorf ‚Novo Selo‘) im ländlichen Raum, konkret im nördlichen Burgenland im Bezirk Neusiedl am See. Die wohl bekanntesten touristischen Attraktionen in der Nähe der Gemeinde sind das Designer-Outlet der Gemeinde Parndorf, eine der Nachbargemeinden von Neudorf, sowie der Neusiedler See und das umfangreiche Radwegenetz in der Region. In der Gemeinde Neudorf selbst spielt der **Tourismus** nur eine geringe Rolle. Tagestourist*innen besuchen vor allem das Gemeindemuseum, die freigelegten Fresken in der Kirche und im Sommer das Naturschwimmbad. (vgl. Interview Gemeinde Neudorf 25.02.2021) Außerdem führen drei Radrouten der Region Radtourist*innen durch die Gemeinde: die Entdecker-Tour Donau-Neusiedler See, der Windradweg B29, und der Verbindungsradweg Donau-Neusiedler See B21. (vgl. Servicestelle GeoDaten Burgenland 2023)

Die Bezirkshauptstadt Neusiedl am See – und damit auch der Neusiedler See – ist von Neudorf mit dem Auto in ca. 15 Minuten zu erreichen. Die Fahrt in die Landeshauptstadt Eisenstadt, sowie die Bundeshauptstadt Wien dauert ca. 50 Minuten, zum Flughafen Wien-Schwechat und nach Bratislava ca. 30 Minuten¹⁴. Hochrangige Verkehrsanbindungen für den **motorisierten Individualverkehr** sind die Landesstraßen B10 (Budapester Straße) und B50 (Burgenland Straße), sowie die Autobahnen A4 (Ost Autobahn) und A6 (Nordost Autobahn). Durch den Pendler*innenverkehr von der Slowakei Richtung Wien und retour war die Gemeinde viele Jahre von Durchzugsverkehr auf der Landesstraße durch den Ort betroffen. Seit der Fertigstellung der A6 im Jahr 2007, die von der A4 bis zur Staatsgrenze in Kittsee verläuft, sind die Verkehrsbelastungen in Neudorf deutlich zurückgegangen. Trotzdem wird der Durchzugsverkehr nach wie vor negativ wahrgenommen – als Grund für das Verkehrsaufkommen wird etwa die Ersparnis einer Autobahn-Vignette genannt. (vgl. Interview Gemeinde Neudorf 25.02.2021)

Mit **öffentlichen Verkehrsmitteln** sind die nächstgelegenen Zentren von Neudorf aus gut erreichbar. Statistik Austria klassifiziert Neudorf nach ÖV-Güteklassen als Gemeinde mit guter Basiserschließung. (STATISTIK AUSTRIA 2023c) Die umliegenden Zentren sind im Stundentakt – Wien in 42 Minuten, Eisenstadt in 51 Minuten und Neusiedl/See in 22 Minuten – mit dem Zug zu erreichen. In 18 Minuten ist man mit dem Zug von Neudorf in Bratislava.¹⁵ Dieses Angebot wird durch regionale Busverbindungen in umliegende Orte ergänzt. Der Ortskern von Neudorf ist zu Fuß vom Bahnhof in ca. 10-15 Minuten erreichbar.

¹³ STATISTIK AUSTRIA, Stand 2023

¹⁴ Berechnungen mittels www.google.at/maps

¹⁵ Zugzeiten siehe www.oebb.at

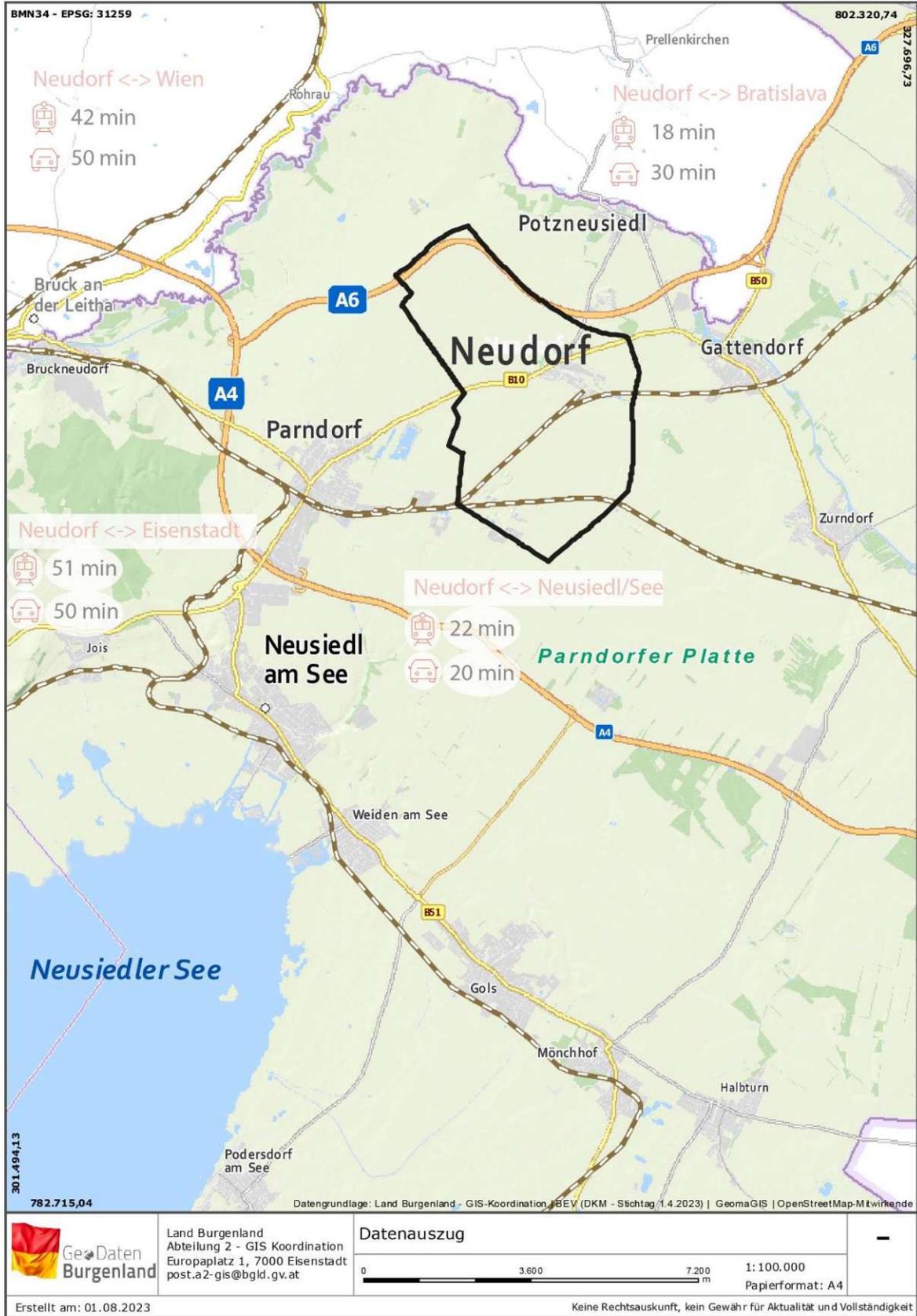


Abb. 15: Regionale Einbettung Neudorf (Servicestelle GeoDaten Burgenland 2023), Eigene Bearbeitung

5.1.1. Region Parndorfer Platte

Die **Region** rund um Neudorf - die Parndorfer Platte - ist geprägt von landwirtschaftlichen Nutzflächen, Schottergruben und Windparks (siehe Abb. 18) Sie ist zum Teil als Natura 2000 - Schutzgebiet ausgewiesen (siehe Abb. 19). (vgl. Servicestelle GeoDaten Burgenland 2023) Entsprechend der Natura 2000 - Vogelschutzrichtlinie¹⁶ ist auf Neudorfer Hotter das Schutzgebiet „Parndorfer Platte – Heideboden“ festgelegt. (vgl. Servicestelle GeoDaten Burgenland 2023) Ziel der Richtlinie ist die Erhaltung (Schutz, Bewirtschaftung und Regulierung) sämtlicher heimischer, wildlebender Vogelarten. (Artikel 1, Abs. 1 Richtlinie 79/409/EWG) Weitere Schutzgebiete, die sich in umliegenden Gemeinden des Bezirks befinden sind beispielsweise das Natura 2000 Schutzgebiet „Neusiedler See - Nordöstliches Leithagebirge“ (FFH-Richtlinie¹⁷), sowie das Landschaftsschutzgebiet „Neusiedler See und Umgebung“, das Naturschutzgebiet „Parndorfer Heide“¹⁸, oder auch, wie bereits unter 3.1. beschrieben, die UNESCO-Welterbe-Region „Fertő – Neusiedler See“ (siehe Abb. 19). (vgl. Servicestelle GeoDaten Burgenland 2023) Um all jene für die Region bedeutsamen Schutzgebiete lange zu erhalten, ist ein sorgsamer Umgang damit unumgänglich.

Der Bereich zwischen den Gemeinden Neusiedl am See und Parndorf ist nahezu vollständig als Betriebsgebiet ausgewiesen und bereits zum größten Teil bebaut. Neben dem bekannten ‚Designer-Outlet Parndorf‘, haben sich in dem Gebiet viele weitere große Konzerne und Betriebe, Lebensmittelgeschäfte, Möbelhäuser, Baumärkte, Gastronomie etc. angesiedelt.

Die Verbauung der Natur rund um die Nachbargemeinde Parndorf wird besonders oft angesprochen und kritisch beurteilt.

In der Region Parndorfer Platte ist außerdem die Energiegewinnung durch Windkraftanlagen von großer Bedeutung – das Landschaftsbild ist geprägt von zahlreichen Windrädern. Im Norden der Gemeinde Neudorf wurden bereits 22 Windkraftanlagen errichtet (siehe Abb. 16). Das Österreichische Institut für Raumplanung (ÖIR) hat, aufbauend auf einer umfassenden Flächenbewertung (Berücksichtigung von Siedlungsentwicklung, wertvoller Lebensgrundlagen, Tourismus, Erholungsbedürfnisse und die Summenwirkung von Windparks), Ausschlusszonen und Eignungszonen für Windkraftanlagen in der Region erarbeitet und in einem regionalen Rahmenkonzept für Windkraftanlagen festgehalten. Geachtet wurde bei den Zonierungen nicht nur auf Naturschutz, sondern auch auf einen ausreichenden Abstand zum Siedlungsgebiet, um mögliche Konflikte, wie Schattenwurf oder Schallausbreitung für die Wohnbevölkerung möglichst gering zu halten. (vgl. Gemeinde Neudorf 2017, S. 12ff)

Zur Erweiterung der Möglichkeiten zur Energiegewinnung im Burgenland wurden gemäß § 53a Bgld RPG 2019 im Bezirk Neusiedl am See Eignungszonen für Photovoltaikanlagen ausgewiesen, wobei das Gemeindegebiet von Neudorf davon nicht direkt betroffen ist.

¹⁶ Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, ABl. L 103

¹⁷ Richtlinie 92/43/EWG DES RATES vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, ABl. L 206

¹⁸ Die Landschafts- und Naturschutzgebiete werden auf Grundlage des NG 1990 zugewiesen.

Der Lärm, den die Windräder produzieren wird als Einschränkung der Lebensqualität gesehen.

Viele empfinden die Windräder als Störfaktor in der Landschaft.

In der gesamten Region der Parndorfer Platte gibt es eine intensive landwirtschaftliche Nutzung. Am Neudorfer Hotter handelt es sich größtenteils um ackerbauliche Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen. Ein großer Teil des Gemeindegebiets ist daher im Regionalen Entwicklungsprogramm als landwirtschaftliche Vorrangzone ausgewiesen. (siehe Abb. 20)



Abb. 16: Windkraftanlagen prägen das Landschaftsbild, Quelle: Margit Prünner, 31.08.2023



Abb. 17: Auch vom Ortskern aus kann man die Windkraftanlagen sehen, Quelle: Margit Prünner, 31.08.2023

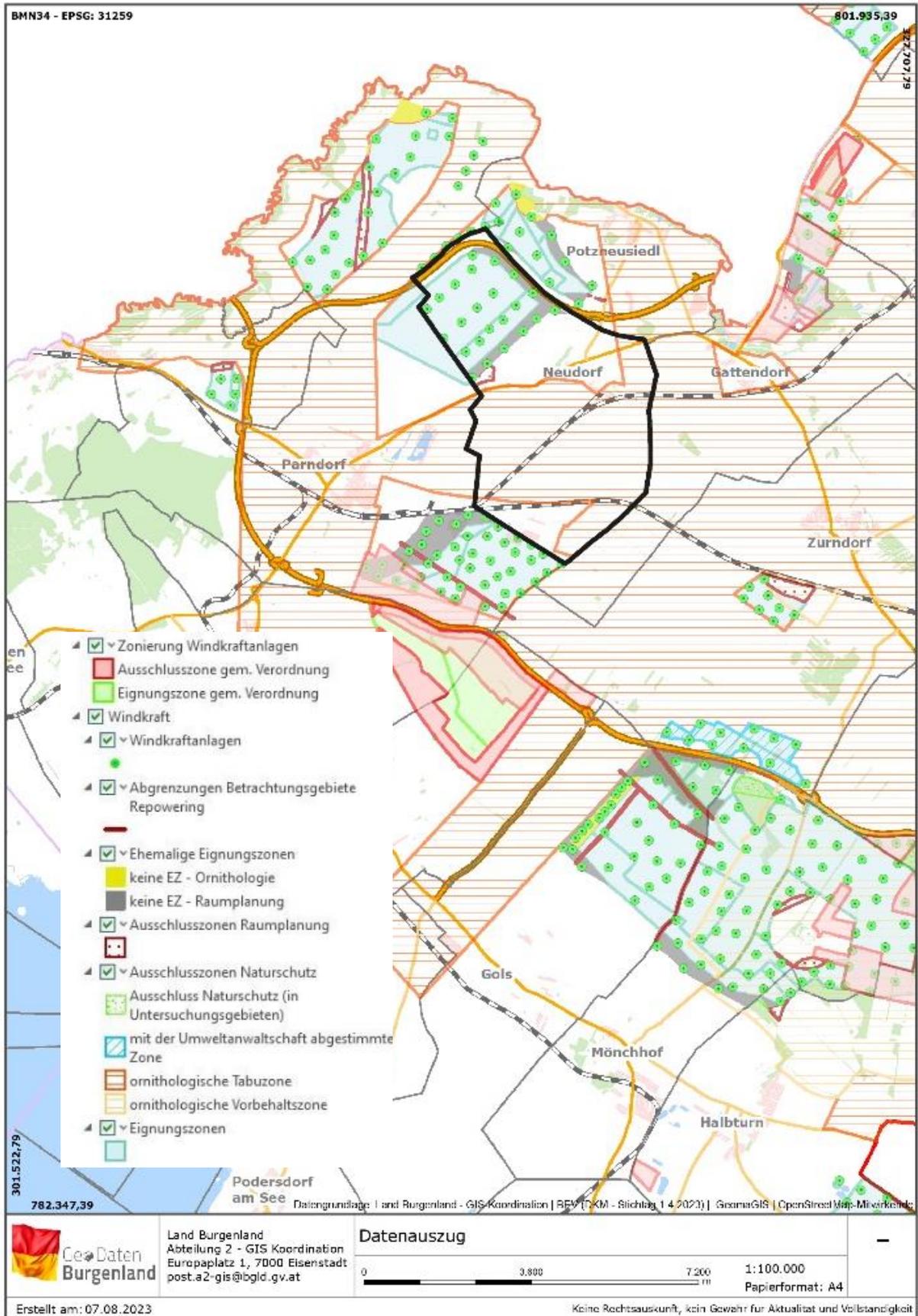


Abb. 18: Zonierung Windkraftanlagen, Region rund um Neudorf (Servicestelle GeoDaten Burgenland 2023), Eigene Bearbeitung

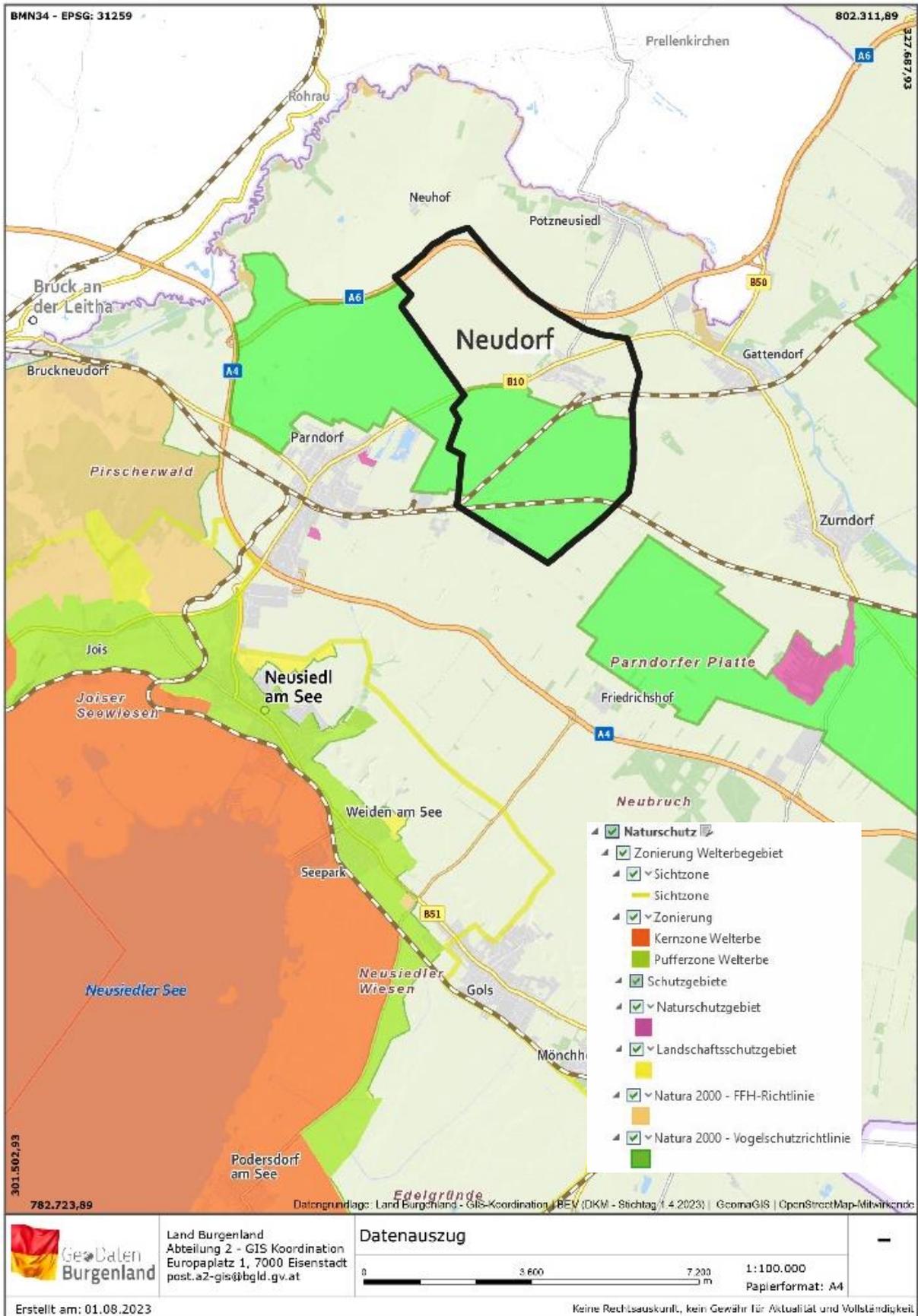


Abb. 19: Naturschutz, Region rund um Neudorf (Servicestelle GeoDaten Burgenland 2023), Eigene Bearbeitung

Bereits im Jahr 1995 wurden im ‚Entwicklungskonzept Parndorfer Platte‘ Entwicklungsziele für die betroffene Region festgelegt, etwa dass sich die *„Siedlungsentwicklung auf die an den Hauptstraßen gelegenen Ortschaften (wie Neudorf) konzentrieren soll, während die großen, zusammenhängenden Freiflächen von neuen Baulandwidmungen ausgeschlossen sind.“* (Gemeinde Neudorf 2017, S. 17) Seit Februar 2023 ist nun ein neues **Regionales Entwicklungsprogramm** für die Region ‚Neusiedler See - Parndorfer Platte‘ (REP Nord 1) verordnet. Die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen im regionalen Kontext für die Belebung von Ortskernen werden bereits in den theoretischen Bestimmungen unter 3.5. beschrieben. Ein Auszug aus dem Entwicklungsprogramm ist in Abb. 20 ersichtlich. Konkrete planerische Festlegungen für Innenentwicklung in Neudorf sind im REP nicht ablesbar. Überörtliche Siedlungsgrenzen, die gemäß § 12 LGBI. Nr. 10/2023 *„zur Begrenzung von Baulandwidmungen oder Widmungsarten mit gleicher Wirkung zum Schutz sensibler Landschaftsteile, des Erholungswertes der Landschaft und einer funktionsfähigen Land- und Forstwirtschaft sowie zur vorausschauenden Vermeidung von Nutzungskonflikten dienen“*, werden für die Gemeinde Neudorf nicht festgelegt. Anders ist dies beispielsweise in der Gemeinde Parndorf, wo am nordöstlichen Ortsrand eine überörtliche Siedlungsgrenze zur Vermeidung der Erweiterung einer bestehenden Streusiedlung ausgewiesen wurde. Die konkreten Festlegungen für Neudorf beschränken sich im REP auf die Ausweisung von Grünkorridoren gem. § 14 (Wildtierpassagen der Autobahn), Landwirtschaftliche Vorrangzonen gem. § 15, sowie Freiraumzonen gem. § 13 (schützenswerter Biotoptyp). (vgl. LGBI. Nr. 10/2023) (siehe Abb. 20)

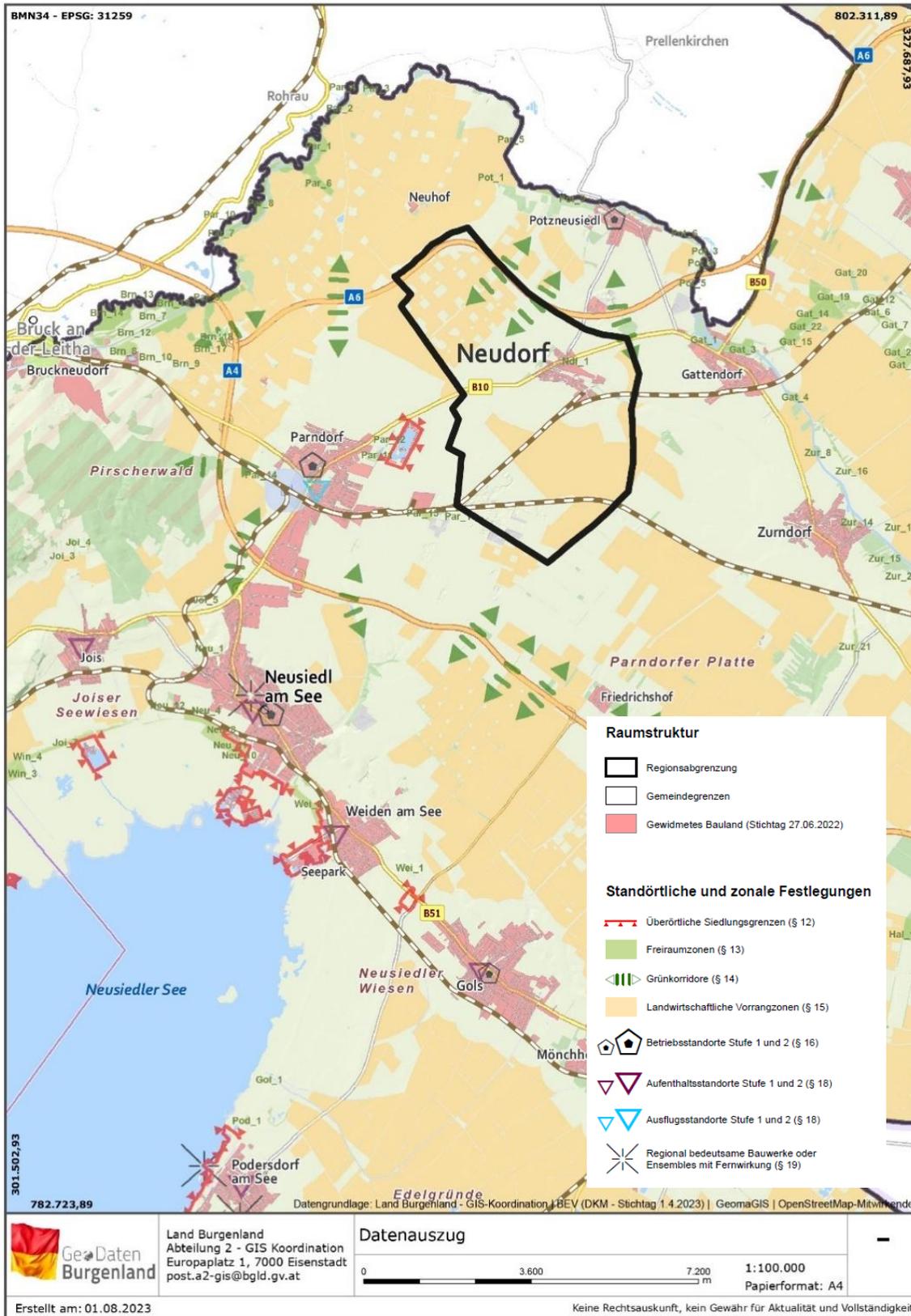


Abb. 20: Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsprogramm „Neusiedler See - Parndorfer Platte“ (Servicestelle GeoDaten Burgenland 2023)

Gemäß Statistik Austria liegt der **Grundstückspreis** für Bauland in Neudorf durchschnittlich bei 120,6€/m², im gesamten Bezirk Neusiedl am See bei 177,7€/m². (STATISTIK AUSTRIA 2023e) Die direkt an Neudorf angrenzenden Gemeinden haben, wie in Abbildung 21 ersichtlich, höhere Baulandpreise als Neudorf und bewegen sich nahe am Durchschnitt des Bezirks. In Abbildung 22 werden Baugrundstückspreise von exemplarisch hervorgehobenen Gemeinden im Bezirk verortet. Auffallend hohe Preise weisen Gemeinden mit besserer Erreichbarkeit von Zentren auf, geringere Preise jene mit schlechterer Erreichbarkeit von Zentren, wie Wien, Eisenstadt oder Neusiedl am See. Die Typologie der Erreichbarkeiten in Zusammenhang mit vorhandener Infrastruktur wird in weiterer Folge in Zusammenhang mit Abbildung 23 (Urban-Rural-Typologie) erläutert.

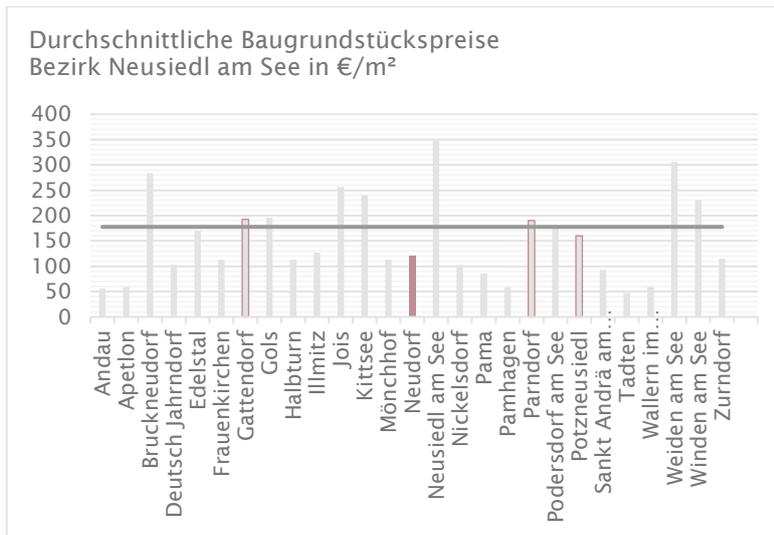


Abb. 21:
Durchschnittliche Grundstückspreise
2018-2022 pro Gemeinde
(STATISTIK AUSTRIA 2023e), Eigene
Bearbeitung

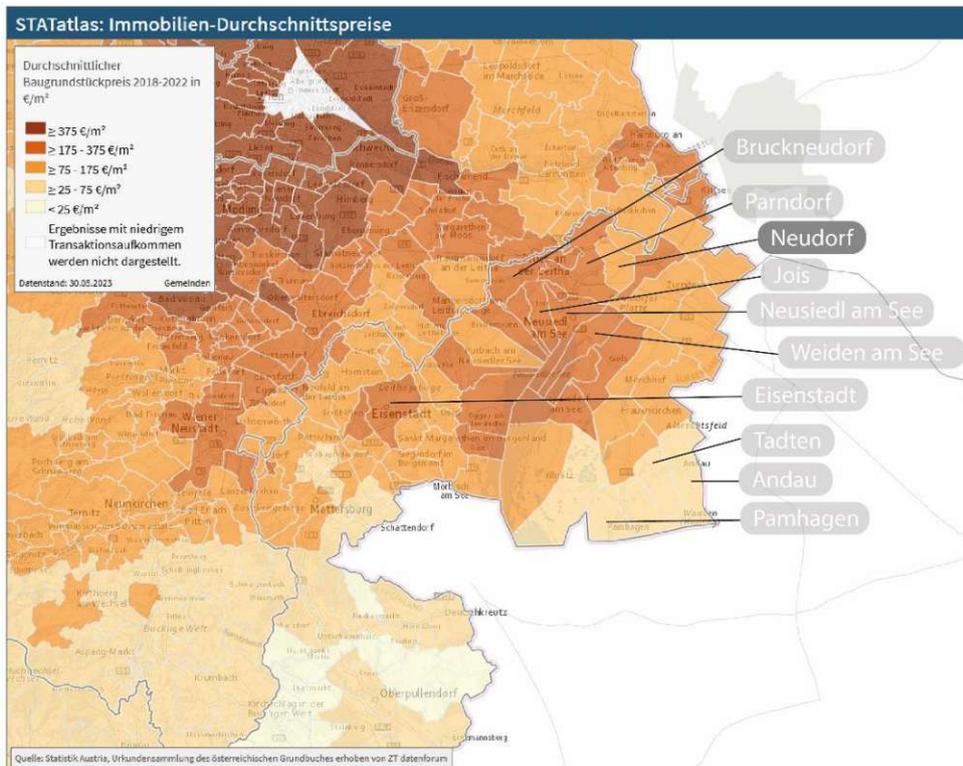


Abb. 22: Durchschnittliche Grundstückspreise 2018-2022 pro Gemeinde (STATISTIK AUSTRIA 2023e), Eigene Bearbeitung

In einer kleinräumigen **Bevölkerungsprognose** der Statistik Austria für die Jahre 2018-2075 fällt neben den Landeshauptstädten Österreichs, besonders die Ostregion – der Bezirk Neusiedl am See miteingeschlossen – mit einem prognostizierten Bevölkerungswachstum auf. Das Wachstum (in rot abgebildet) im Vergleich zum Rest Österreichs ist in Abbildung 23 dargestellt. Ausgehend vom Jahr 2018 wird für den Bezirk Neusiedl am See bis zum Jahr 2075 ein Bevölkerungswachstum von rund 27% vorhergesagt¹⁹. (STATISTIK AUSTRIA 2023b) Die Zunahme an Einwohner*innen setzt eine vorausschauende Planung der Entwicklung von Gemeinden voraus. Es wird folglich für Gemeinden immer essentieller Wohnraum prioritär nicht durch Neubau am Ortsrand zu schaffen, sondern bestehende Strukturen zu nutzen.

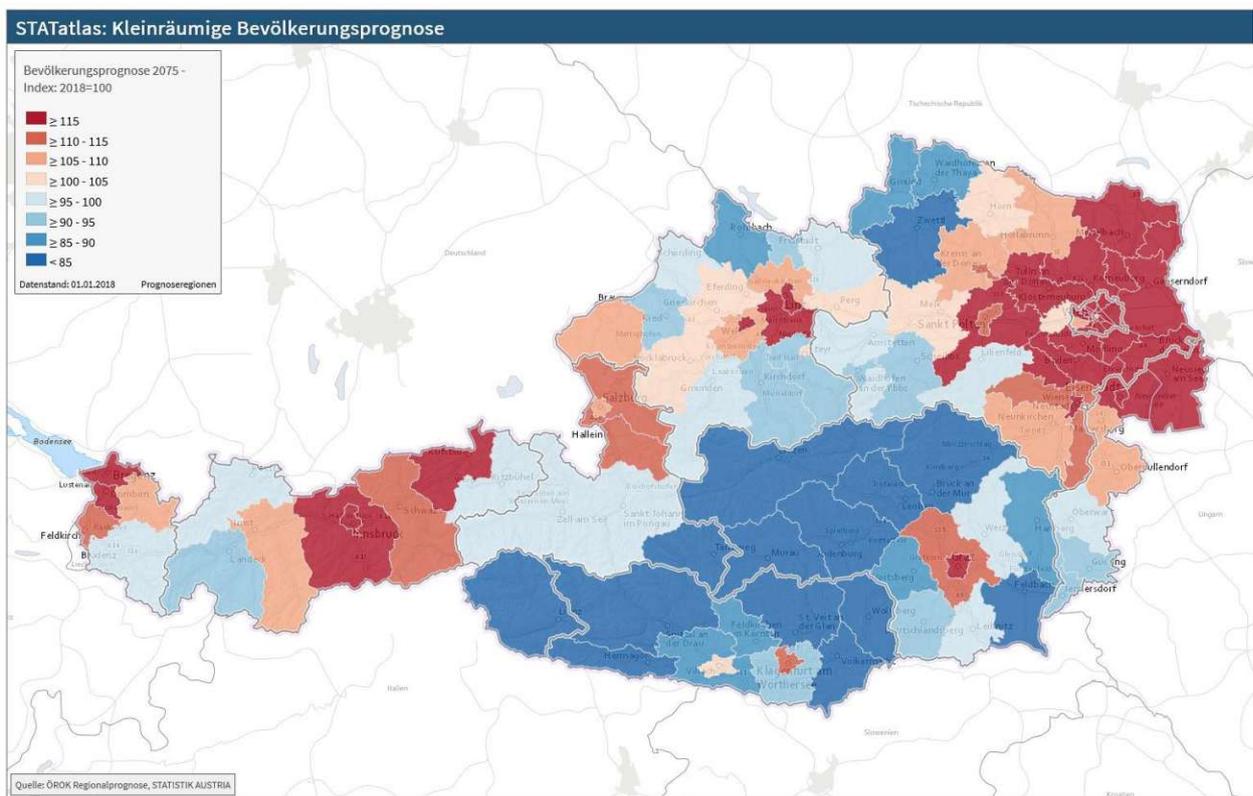


Abb. 23: kleinräumige Bevölkerungsprognose Österreichs 2018-2075 (STATISTIK AUSTRIA 2023b)

Exkurs ländlicher Raum: Das Land, beziehungsweise der ländliche Raum wird im allgemeinen Sprachgebrauch oft simpel als Gegensatz zur Stadt bezeichnet und als Restkategorie behandelt: Alles was nicht Stadt ist, ist Land. (vgl. Henkel 2020, S. 42) Doch diese Beschreibung lässt sich zweifelsfrei nicht mehr so einfach hinnehmen. Es gibt sehr unterschiedliche Typen von ländlichen Gebieten. „Die ländlichen Räume in Österreich sind vielfältig strukturiert und längst nicht mehr mit dem landwirtschaftlich genutzten Raum gleichzusetzen. Ländliche Räume im Umland der großen Städte unterscheiden sich sehr deutlich von jenen in peripheren Lagen oder von ländlichen Räumen mit intensiver touristischer Nutzung.“ (ÖROK 2011, S. 87) Der Begriff des ländlichen

¹⁹ Index: 2018=100, Wert Bezirk Neusiedl/See: 127,5

Raumes ist keine einheitliche Raumkategorie, sondern vielfältig einsetzbar und lässt besonders in der Disziplin der Raumplanung und Raumordnung einen großen Interpretationsspielraum zu: „*Den uniformen ländlichen Raum gibt es nicht, zu verschiedenartig sind seine regionalen und lokalen Ausprägungen.*“ (Henkel 2020, S. 26) Diese Heterogenität muss sich in Forschung und Planungspraxis widerspiegeln. Henkel fasst unterschiedliche komplexe Definitionen in sechs Schwerpunkten zusammen, die charakteristisch für die Beschreibung des ländlichen Raumes sind und auf die Untersuchungsgemeinde Neudorf zutreffen:

- „*Im Landschaftsbild herrschen **natürliche bzw. naturnahe Elemente** wie Ackerfluren, Wiesen, Weiden, Wälder, Gehölze und Gewässer vor.*
- *Die **Land- und Forstwirtschaft** gilt immer noch als wichtiger und die Sozialstruktur und das Ortsbild prägender Wirtschaftsbereich. Deren Wirtschaftsflächen sind erheblich größer als das bebaute Areal. Die bauliche Gestalt der Orte ist meist durch traditionelle **regionale Bauformen und -materialien** geprägt.*
- *Im Vergleich zur Stadt oder städtischen Agglomeration ist die Ortsgröße kleiner, die **Bebauungs- und Bevölkerungsdichte geringer.***
- *Die **zwischenmenschlichen Beziehungen** sind im ländlichen Raum enger und überschaubarer.*
- *Die **Wirtschaftskraft** der ländlichen Räume ist heute **geringer** als die der Verdichtungsgebiete.*
- *Hinsichtlich der **Zentralität und Infrastruktur** (z.B. Verwaltung, Bildung, Kultur, Krankenversorgung, Verkehr) besteht in der Regel **eine starke Abhängigkeit zum städtischen Raum.** Bei den ländlichen Siedlungen dominieren zentrale bzw. nicht-zentrale Orte, dazu kommen Orte als Grund-, Klein- oder Nebenzentren für die Nahbereichsversorgung.“ (Henkel 2020, S. 43)*

Für statistische Zwecke gliedert die Statistik Austria städtische und ländliche Gebiete in Österreich nach der Urban-Rural-Typologie. In Abbildung 24 wird ein Teil der Ostregion Österreichs (Wien, Niederösterreich und das Burgenland) dargestellt. Auf Gemeindeebene werden anhand von Dichte und vorhandener Infrastruktur urbane (z.B. Eisenstadt) und regionale (z.B. Neusiedl am See) Zentren klassifiziert. Ergänzend dazu erfolgt mittels Berücksichtigung von Pendler*innenverflechtungen und der Erreichbarkeit von Zentren die Gliederung in ländliche Gebiete im Umland von Zentren (z.B. Neudorf) sowie den ländlichen Raum außerhalb von Zentren (betrifft den Großteil des Burgenlands). Diese vier Klassen werden wiederum in die Unterkategorien zentral, intermediär und peripher eingeteilt. Entscheidende Faktoren für diese Abgrenzungen sind die Zahl der Einwohner*innen, die Erreichbarkeit der urbanen und regionalen Zentren und die Bedeutung des Tourismus. (vgl. Geoinformation Statistik Austria 2017) Neudorf wird in dieser Typologie in die Kategorie ‚**Ländlicher Raum im Umland von Zentren, zentral**‘ eingeordnet. Wien ist von Neudorf mit dem Zug ohne umzusteigen in 45 Minuten erreichbar. Auch mit dem Auto kommt man über die Autobahnen A6 und A4 je nach Verkehrslage in circa gleicher Zeit in Wien an. Statistik Austria klassifiziert Neudorf, wie bereits erwähnt, nach ÖV-

Güteklasse als Gemeinde mit guter Basiserschließung (STATISTIK AUSTRIA 2023c). Die Kategorisierung der Gemeinde Neudorf erscheint aufgrund der geringen Bevölkerungszahl und -dichte, der vorhandenen Infrastruktur (= ‚Ländlicher Raum im Umland von Zentren‘), sowie der im Verhältnis dazu guten Erreichbarkeit der nächstgelegenen Zentren (= ‚intermediär‘) als schlüssig.

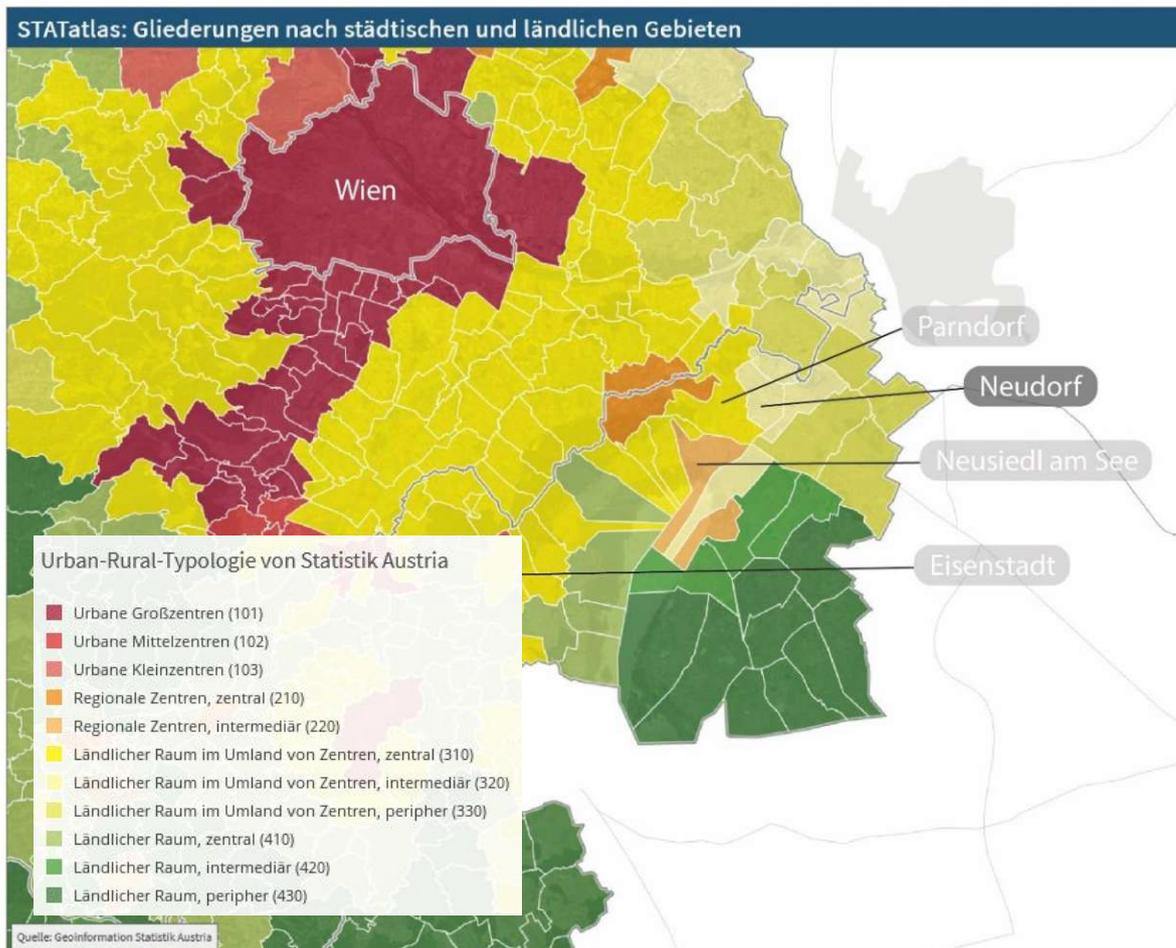


Abb. 24: Urban-Rural-Typologie von Statistik Austria. Datenstand 2021 (STATISTIK AUSTRIA 2023c)

5.1.2. Siedlungsentwicklung

Historische Entwicklung

Mit den Ansiedlungen in Neudorf entstanden die ersten infrastrukturellen Einrichtungen. Meilensteine in der Gemeindeentwicklung (siehe Abb. 25) waren beispielsweise im Jahr 1897 die Eröffnung der Bahnlinie Parndorf-Pressburg, die am Ort Neudorf vorbeiführt. (vgl. Gemeinde Gattendorf-Neudorf 1974, S. 50) Das heutige Naturschwimmbad (siehe Abb. 27) der Gemeinde entstand aus dem für Angerdörfer charakteristischen ehemaligen Ortsteichbecken „Riunjak²⁰“, das zur Allmende²¹ gehörte und schon früher öffentlich nutzbar war und der Bevölkerung (wie in vielen anderen burgenländischen Gemeinden) als Viehtränke und Versammlungsort diente. (siehe Abb. 26) (vgl. Schmeller 1965, S. 41)

²⁰ kroatisch: Ribnjak, deutsch: Fischteich

²¹ Gemeindebesitz

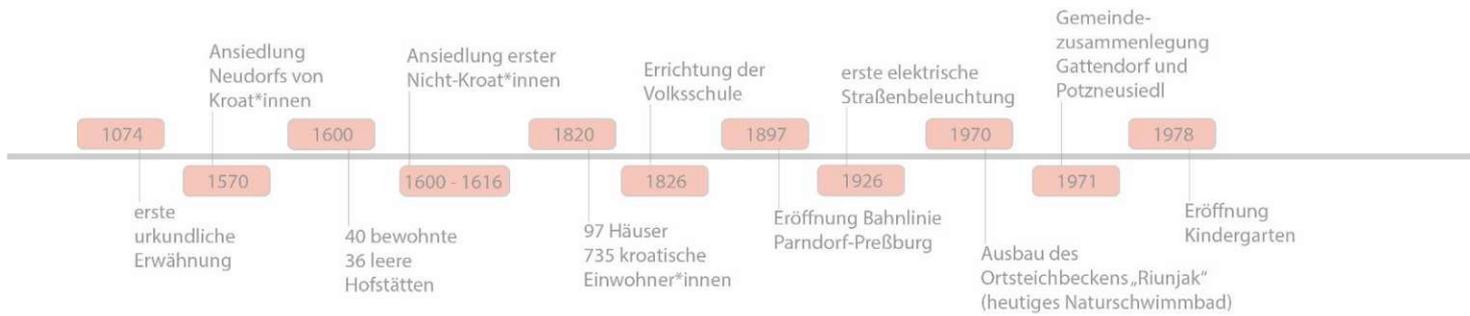


Abb. 25: Zeitleiste: wesentliche Entwicklungen der Gemeinde, Eigene Abbildung der Analyse



Abb. 26: Viehtränke beim heutigen Naturbad, aus dem Archiv der Gemeinde Neudorf, Aufnahmedatum unbekannt

Die grüne Dorfmitte – der breit angelegte Anger, durch den der Bach, der den ehemaligen Teich speiste, entlang fließt – ist bis heute erhalten. Im Gegensatz zu vielen anderen Gemeinden (vgl. Schmeller 1965, S. 41 Z. 38ff) sind die Angerflächen in Neudorf noch gut im Ortsbild zu erkennen. Der Anger wurde nicht gänzlich verbaut, sondern wird zum Großteil, wie in Abbildung 28 ersichtlich, als Grünfläche beziehungsweise Hausgarten von den Anrainer*innen genutzt. Die Struktur eines Angerdorfes (siehe Abb. 29) ist auch am Luftbild von Neudorf (siehe Abb. 35) noch gut erkennbar.

Auch in Zukunft soll der Anger als solcher erhalten bleiben und keiner anderen Nutzung, wie beispielsweise einer Verdichtung im Ortskern, zugeführt werden (vgl. Interview Gemeinde Neudorf 25.02.2021). Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde ist der Anger entsprechend seiner Nutzung als ‚Grünfläche-Hausgärten‘ (‚GHg‘) ausgewiesen (siehe Abb. 30), wodurch die grüne Mitte erhalten und bauliche Entwicklung im Anger verhindert wird. Die Gemeinde weist rund um den Anger eine kompakte Siedlungsstruktur auf.



Abb. 27: Naturschwimmbad,
Quelle: Margit Prünner,
31.08.2023



Abb. 28: „Die grüne Mitte“ -
der erhaltene Anger, Quelle:
Margit Prünner, 31.08.2023

Konsens finden viele in der Freihaltung der Angergärten. Eine Bebauung wird aufgrund des einzigartigen Ortsbildes abgelehnt. Gleichzeitig wünschen sich viele den Vorrang für bauliche Innenentwicklung und die Vermeidung von Zersiedelung.

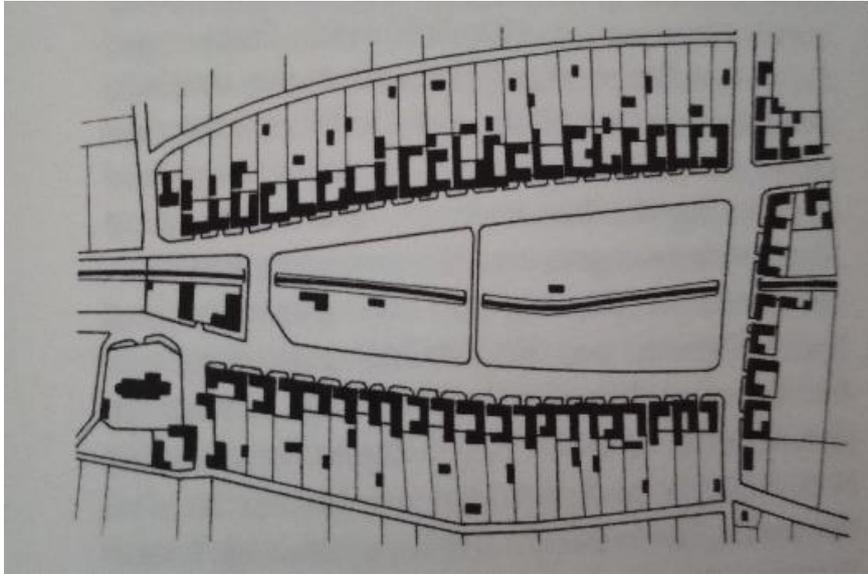


Abb. 29: Typische Form eines Angerdorfs (Stenzel 1985, S. 63)

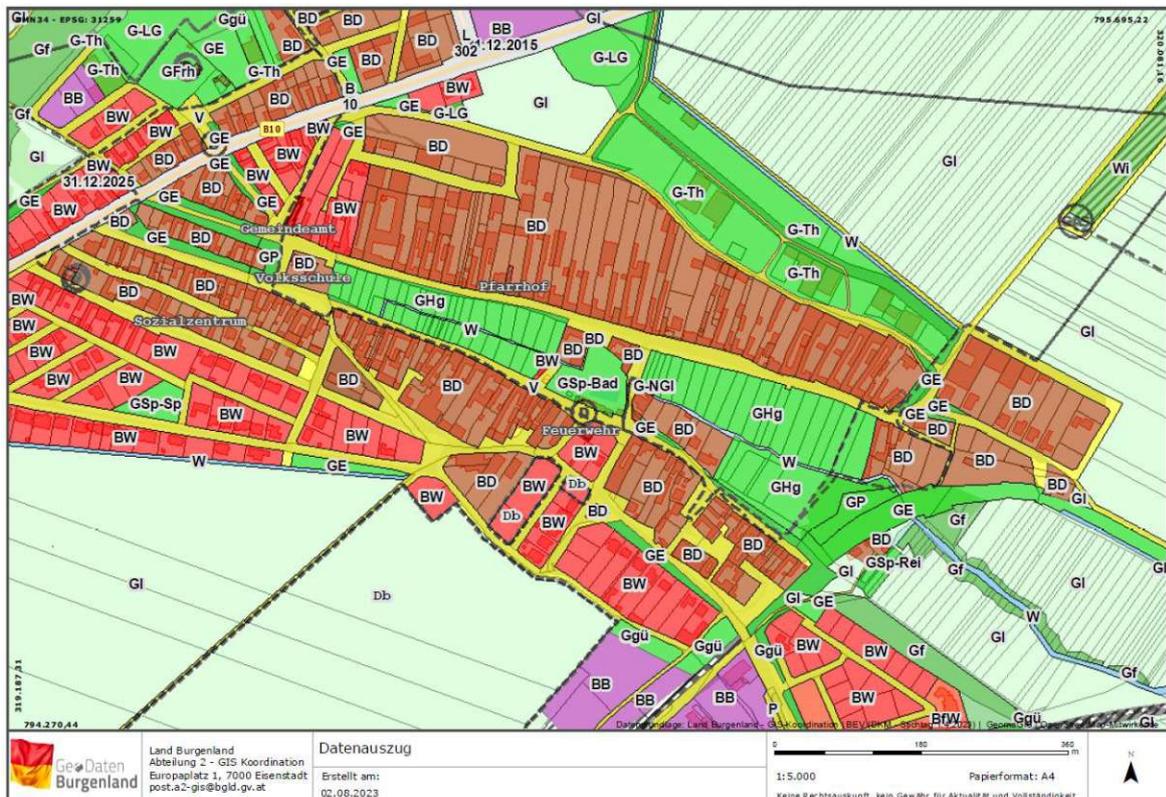


Abb. 30: Auszug aus dem rechtskräftigen digitalen Flächenwidmungsplan (Servicestelle GeoDaten Burgenland 2023)

Im Jahr 1971 wurde die Gemeinde Neudorf als eigenständige Gemeinde aufgelöst und mit den Nachbargemeinden Gattendorf und Potzneusiedl zusammengelegt. Huisza schreibt in dem 1974 erschienenen Buch über 900 Jahre Neudorf, dass „der Integrationsprozess [...] voll im Gange [ist] und [es] erforder[t] viel Geschick, um das Zusammengehörigkeitsgefühl der drei Ortsteile zu einem Ganzen zu lenken.“ (Gemeinde Gattendorf-Neudorf 1974, S. 56) Im Jahr 1990 wurde Neudorf jedoch wieder eine eigenständige Gemeinde, da das erhoffte Zusammengehörigkeitsgefühl nie wirklich zustande gekommen ist – unter anderem deshalb, weil die Zusammenlegung unstrukturiert durchgeführt wurde. Neudorf fühlte sich nicht gleichberechtigt behandelt: alle sollten sich – nach Wunschvorstellung des Landes – an Gattendorf orientieren, so der Tenor. (vgl. Interview Gemeinde Neudorf 25.02.2021)

Bauliche Entwicklung

Die Gemeinde Neudorf hat, um auf Nachfrage nach (leistbarem) Wohnraum zu reagieren, in den letzten Jahren Bauland am Ortsrand, im Anschluss an bestehende Bebauung, entwickelt. Dabei handelt es sich um das Siedlungsgebiet im Norden der Gemeinde (siehe Abb. 32), wo auch der Kindergarten gebaut wurde, sowie das Siedlungserweiterungsgebiet am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde, in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes. Die Mobilisierung von Bauland beziehungsweise leerstehenden Gebäuden im Ortskern ist bisher noch nicht gelungen. (vgl. Interview Gemeinde Neudorf 13.09.2023) Für geschlossene Siedlungsbereiche im Ortskern müssten mehrere Grundstücke zuerst gekauft, anschließend in vielen Fällen die Abrisskosten bezahlt und nach entsprechender Parzellierung weiterverkauft werden. Bauland am Ortsrand aufzuschließen kommt kleinen Gemeinden wie Neudorf – auf den ersten Blick – billiger und es ist zudem schneller und mit weniger Aufwand verbunden. Die Prozessabläufe sind klar und man bedient die Nachfrage nach einfach handzuhabenden, räumlich austauschbaren Baugründen. Nicht mitbedacht werden häufig die potenziellen, langfristigen und auch tatsächlich mittelfristigen Mehrkosten für die Gemeinde, beispielsweise die Erschließung mit Infrastruktur (Straßen, Kanal etc.) oder die Auswirkungen des Donut-Effektes (Entleerung der Ortskerne durch Siedlungserweiterung an den Rändern). Dringend benötigt wird ein radikaler Paradigmenwechsel hin zu Innenentwicklung und eine zukunftsorientierte Herangehensweise an die Siedlungsentwicklung.

Innerhalb der bestehenden Strukturen wurden in der Gemeinde in den letzten Jahren einige Anträge für Neubauten bewilligt und fertiggestellt (siehe Abb. 31) Unter den bewilligten Bauten finden sich neben Wohngebäuden auch die Volksschule und das Gemeindeamt.

Die Neubauten werden vielfach kritisiert und es gibt Zweifel, ob es sich verhindern lässt, dass der Ortskern stirbt.



Abb. 31: Siedlungsgebiet der Gemeinde Neudorf mit Neuerrichtungen von Gebäuden ab 2011, Stand 02.08.2023 (STATISTIK AUSTRIA 2023d)



Abb. 32: Neubauten am nördlichen Ortsrand, Quelle: Margit Prünner, 31.08.2023



Abb. 33: Alte Architektur im Ortskern, Untere Hauptstraße, Quelle: Margit Prünner, 31.08.2023

5.1.3. Nutzungsstruktur und soziales Leben

Die Neudorfer*innen prägt ein Gefühl der Heimatverbundenheit: ‚Mis mo mi‘ – ‚Mia san mia.²²‘ (Interview Gemeinde Neudorf 25.02.2021). Aufgrund dieser starken Identifikation mit der Gemeinde und der teilweise mangelnden Akzeptanz aus den Umlandgemeinden scheiterte die Gemeindegemeinschaft. In Neudorf selbst sei die Identifikation jedoch der Hauptgrund, warum das soziale Leben derart ausgeprägt ist. (vgl. Interview Gemeinde Neudorf 25.02.2021)

Große Teile der Einwohner*innen der Gemeinde sind, historisch bedingt, Burgenlandkroat*innen (kroatisch: Gradišćanski Hrvati). Viele haben Deutsch als Erstsprache und Burgenlandkroatisch nicht mehr umfassend erlernt, verstehen die Sprache aber dennoch. In Kindergarten, Schule und Kirche wird die kroatische Tradition gepflegt. Seit 2000 gibt es in der Gemeinde zweisprachige Ortstafeln (siehe Abb. 34) und mittlerweile auch zweisprachige Straßenschilder. (vgl. Interview Gemeinde Neudorf 25.02.2021) In einem kleinen Dorfmuseum wird die historische Entwicklung von Neudorf aufgezeigt und es wird Einblick in die burgenlandkroatische Kultur, Traditionen etc. gegeben.

Die kroatische Bevölkerung bezeichnet sich selbst als gastfreundlich. Auch die ‚Zuagrastn‘ nehmen sie gerne auf und bemühen sich, sie zu integrieren. Damit wird das aktive Gemeindeleben gestärkt.

*Auf den Zusammenhalt, die Vereine, und die Vielfaltigkeit, sind die Neudorfer*innen sehr*

²² „Wir sind wir.“



Abb. 34: Zweisprachige Ortstafel, Quelle: Margit Prünner, 31.08.2023

Sozialer Zusammenhalt in der Gemeinde beruht nicht nur auf den, wie oben erwähnten, kroatischen Traditionen im Dorf, sondern auch auf gelebter Vereinsstruktur. So gibt es neben dem kroatischen Kulturverein Sportvereine, einen Museums- und Kulturverein und einen Theaterverein. Im Ortskern renovierte die Gemeinde den ehemaligen Kindergarten, in dem seit 2021 zusätzlich zu Räumlichkeiten für die örtlichen Vereine ein Jugendzentrum eingerichtet wurde (vgl. Interview Gemeinde Neudorf 13.09.2023). Regelmäßig werden öffentliche Veranstaltungen in der Gemeinde organisiert. Außerdem sei die Gemeinde aktiv in der Initiative 'gesundes Dorf'. (vgl. Interview Gemeinde Neudorf 25.02.2021) Für Events in der Gemeinde stehen einerseits der Hof des Gemeindeamts und andererseits eine große Veranstaltungshalle zur Verfügung. (vgl. Interview Gemeinde Neudorf 13.09.2023) Die Versorgungslage mit bedeutsamen Infrastruktureinrichtungen wird in Abb. 35 dargestellt. Ein vom Land Burgenland organisierter Pflegestützpunkt mit Tagesbetreuung für Senior*innen und betreuten Wohnungen soll in den kommenden Jahren in der Gemeinde in Zentrumsnähe errichtet werden. (vgl. ebd)

Aufgrund lokaler Gewerbebetriebe sind in der Gemeinde fast 100 Arbeitsplätze vorhanden. Die Branchenvielfalt der (meist Einpersonen-) Unternehmen ist groß: Es gibt einen Schuster, einen Fotografen, zwei Kosmetikstudios, zwei Friseurinnen, eine Zimmerei, einen Textilhandel, IT-Dienstleistungen, einen Fitnesstrainer, Werbegrafik, eine Kunstschlosserei, Personenberatung, Agrarhandel und -service, Ausbildung und Pflege von Tieren, einen Maler und Tapezierer, Hausbetreuung, Kiesgewinnung, Ernährungsberatung, Transportservice und einen Biobauernhof. Überdies sind einige Neudorfer*innen in der Landwirtschaft, insbesondere im Ackerbau und der Tierhaltung, beschäftigt. Die ehemalige Spiritusfabrik wird nicht mehr als solche betrieben – das Grundstück wird vermietet und betrieblich genutzt. (vgl. Interview Gemeinde Neudorf 13.09.2023)

In der Gemeinde hat das letzte Wirtshaus im Jahr 2016 zugesperrt (BVZ 2016a) und auch der lokale Nahversorger der Ortschaft hat drei Monate nach dem Wirtshaus seine Pforten nach langer Tradition geschlossen (BVZ 2016b).

Oft war der Einkauf beim Greißler nur ein Vorwand, um hinaus zu kommen und mit den Menschen zu plaudern. Es war ein sozialer Treffpunkt. Jetzt muss man sich einen Ersatz suchen, wie zum Beispiel Vereine - die Tamburica, die Freiwillige

Fünf Jahre später, seit Dezember 2021, gibt es wieder einen Nahversorger im Ort: Jedoch nicht am Standort des alten Nahversorgers (siehe Abb. 36), sondern stattdessen wurde neben der Volksschule ein Nahversorger-Container aufgestellt. (siehe Abb. 37) Neben dem Nahversorger gibt es zudem einen Gemüsestand eines Seewinkler Gemüsebauern, der den Stand regelmäßig frisch befüllt. Ersatz für das Wirtshaus bieten in den Sommermonaten die Kantine des Schwimmbads sowie der Heurigenbetrieb. In den Wintermonaten muss in die Restaurants der umliegenden Ortschaften, wie Parndorf oder Neusiedl am See ausgewichen werden. (vgl. Interview Gemeinde Neudorf 25.02.2021)

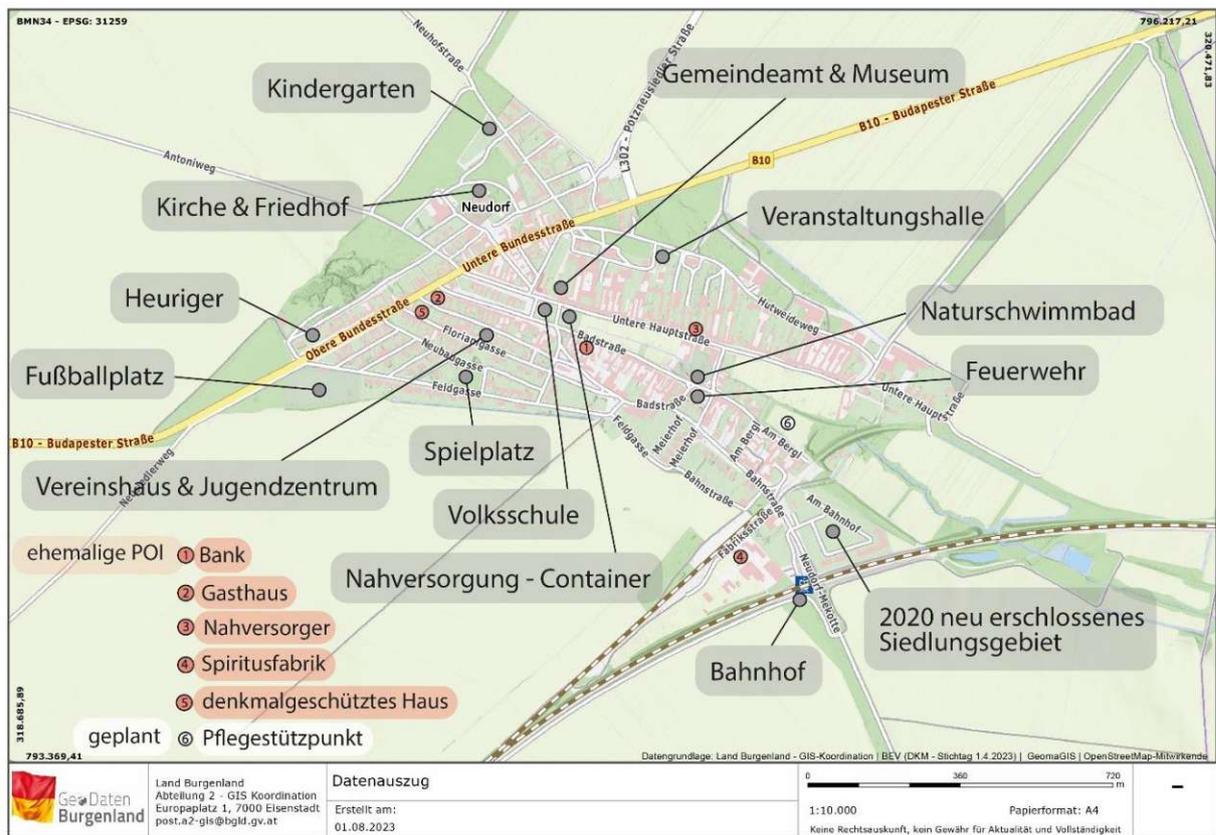


Abb. 35: Siedlungsgebiet der Gemeinde Neudorf mit bedeutsamen ‚Points of Interest‘. (Servicestelle GeoDaten Burgenland 2023), Eigene Bearbeitung



Abb. 36: Heute zeugt nur noch eine geschlossene Jalousie vor dem Schaufenster vom einmal da gewesenen Nahversorger, Quelle: Margit Prünner, 18.03.2021

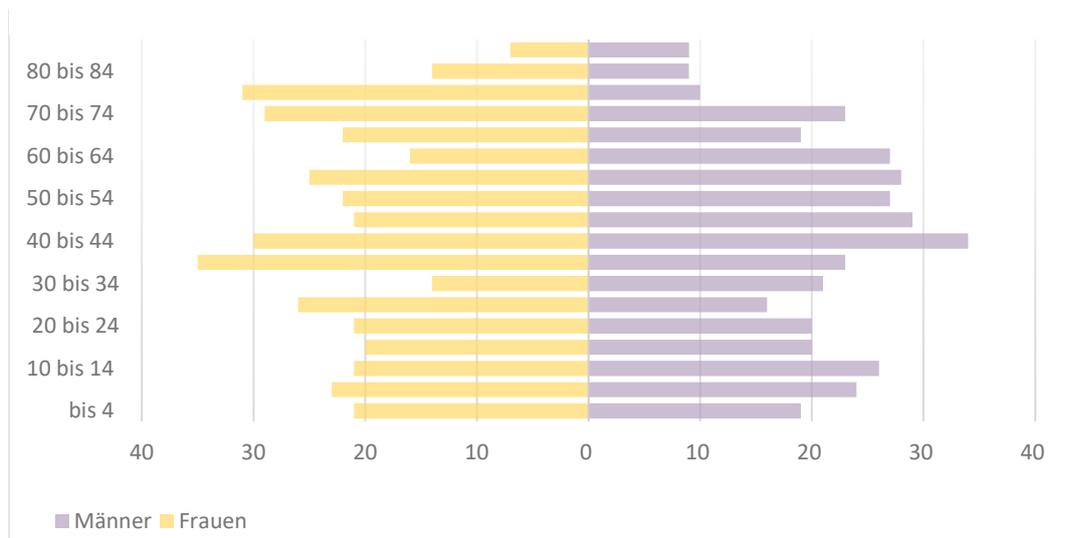


Abb. 37: Neben der Volksschule im Ortskern wurden ein Nahversorger-Container und ein Gemüsestand aufgestellt, Quelle: Margit Prünner, 31.08.2023

5.1.4. Demographische Entwicklung

Mit Stand 01.01.2023 zählt die Gemeinde Neudorf 787 dort lebende Personen. Die Verteilung der Generationen und die Anteile an Männern und Frauen ist, wie in Abbildung 38 ersichtlich, mit 384 Männern und 403 Frauen recht ausgeglichen. (STATISTIK AUSTRIA 2023a) 240 Personen haben mit Stand 14.02.2023 in Neudorf einen Nebenwohnsitz gemeldet (STATISTIK AUSTRIA 2023f).

Abb. 38: Bevölkerungspyramide Neudorf 2023 (STATISTIK AUSTRIA 2023a), Eigene Darstellung



Die Bevölkerungsentwicklung in Neudorf ist, besonders 2001 bis 2021 stagnierend, während im gesamten Bezirk eher ein Bevölkerungswachstum zu verzeichnen war (siehe Abb. 39). Der Bevölkerungszuwachs in Neudorf im Jahr 2022 ist mit Zuzüger*innen, im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohnraum in den neuen Siedlungsgebieten, zu erklären. Daher ist im Vergleich zum Burgenland und dem Bezirk die Binnenwanderungsbilanz, und die Gesamtveränderung in Neudorf im Jahr 2022, wie in Abbildung 40 ersichtlich, höher.

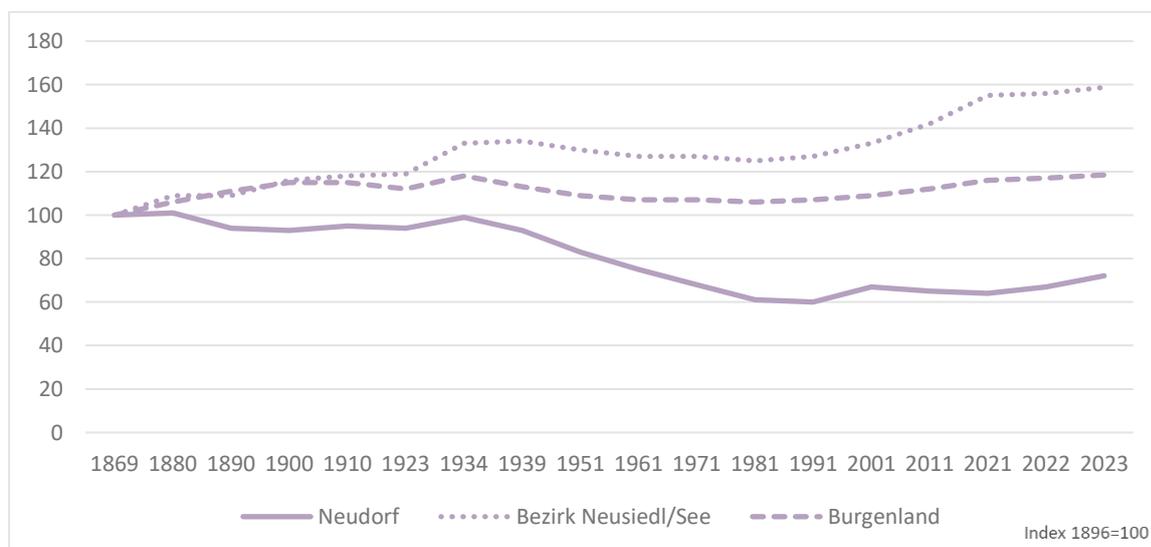


Abb. 39: Index der Bevölkerungsentwicklung von Neudorf im Vergleich mit Burgenland und Bezirk ND 1869-2023 (STATISTIK AUSTRIA 2023a), Eigene Darstellung

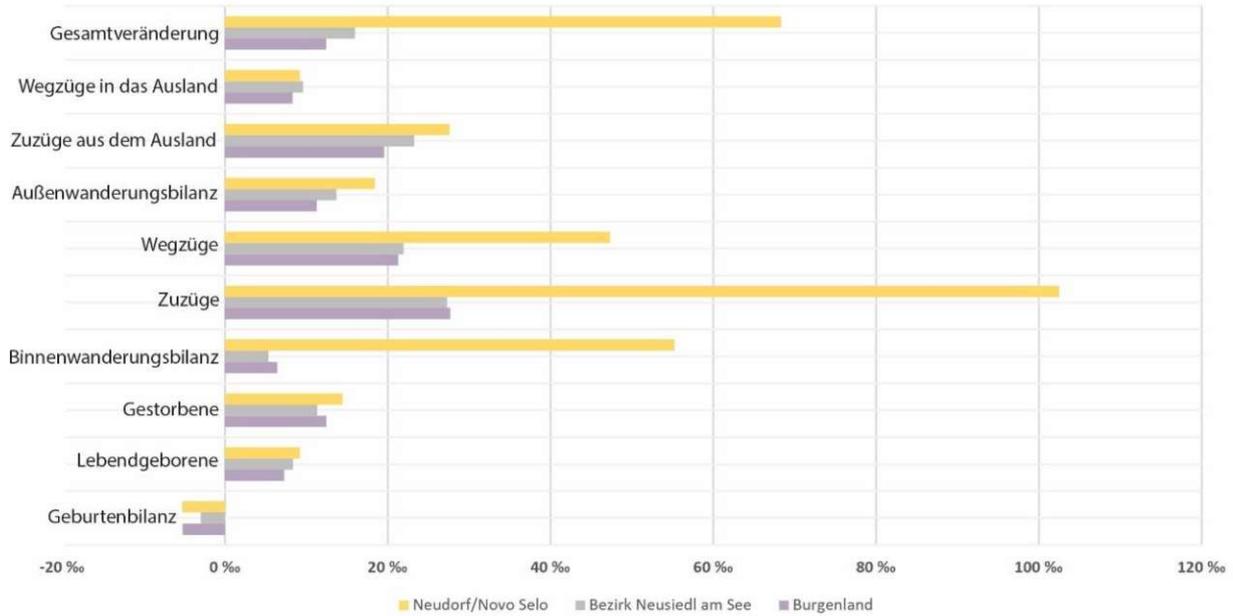


Abb. 40: Wanderungen: Bevölkerungsveränderung nach Komponenten 2022 in Promille (STATISTIK AUSTRIA 2023a), Eigene Darstellung

In Neudorf gibt es 325 erwerbstätige Personen. Der größte Teil dieser (85 %) pendelt zum Arbeiten aus. (STATISTIK AUSTRIA 2020) Das sind im Vergleich zur gesamtösterreichischen Quote um 17 Prozentpunkte mehr. (vgl. ÖROK 2023)

15 % der Neudorfer Bevölkerung arbeitet in Neudorf. Von den insgesamt 92 Arbeitsplätzen in der Gemeinde werden rund 53 % von Einheimischen ausgeübt. Die übrigen 47 % der Erwerbstätigen in Neudorf sind Einpendler*innen. (siehe Abb. 41) (STATISTIK AUSTRIA 2020)

24 % der Auspendler*innen pendeln in eine andere Gemeinde im Bezirks Neusiedl am See. Aufgrund der guten Erreichbarkeit nach Wien pendelt ein Großteil derer, die in ein anderes Bundesland pendeln, in die Bundeshauptstadt (48 %). (ebd)

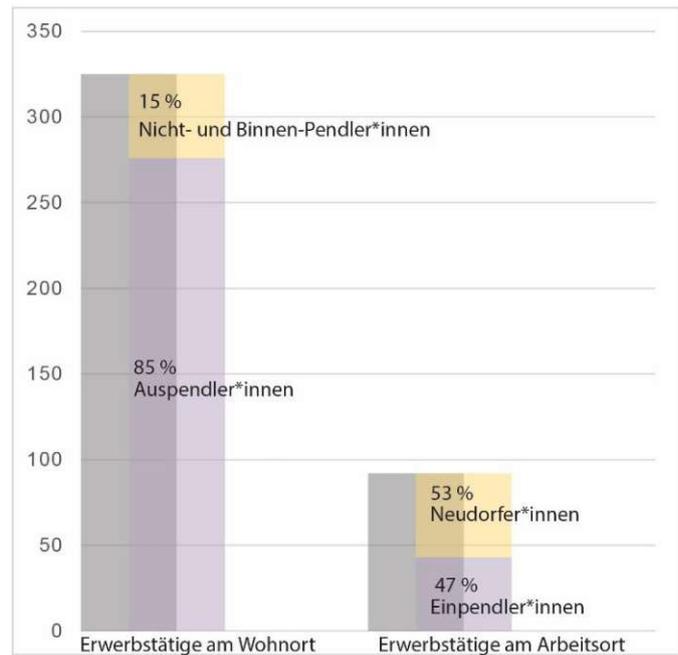


Abb. 41: Erwerbstätige in Neudorf 2020 (STATISTIK AUSTRIA 2020), Eigene Darstellung

5.2. Analyse der ÖROK-Fachempfehlungen für Neudorf

Dieses Kapitel widmet sich der Umsetzung der ÖROK-Fachempfehlungen in Neudorf. Falls sich die Gemeinde mit einer Fachempfehlung (noch) nicht befasst hat, wird ein Ausblick auf eine mögliche Umsetzbarkeit gegeben.

1. Fachempfehlung: Verankerung der Orts- und Stadtkernstärkung in der Gesetzgebung

„Zur langfristigen Absicherung von Initiativen zur Orts- und Stadtkernstärkung sollen geeignete Zielformulierungen in den Gesetzen auf Bundes- und Landesebene sowie in relevanten Instrumenten der Raumordnung integriert werden.“

Zahlreiche Ziele für die Stärkung von Ortskernen sind bereits in den vorhandenen rechtlichen Bestimmungen und Instrumenten der Raumordnung formuliert. Es scheitert demnach nicht an den Visionen, sondern an der Umsetzung der Maßnahmen, sofern sie nicht rechtlich konkret verankert sind. Ist die Stärkung von Ortskernen nur als grundlegendes Ziel formuliert, hat sie für Gemeinden nur einen empfehlenden Charakter und weniger Priorität als gesetzlich festgelegte Bestimmungen. Daher ist es in erster Linie wichtig, Maßnahmen, die in den Gesetzen verankert sind und den Gemeinden die Möglichkeit zur Stärkung von Ortskernen bieten, auch konsequent umzusetzen.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Regelungen auf EU- oder Bundesebene betreffen oftmals dezidiert ausgewiesene Schutzzonen, beispielsweise UNESCO-Welterbe-Gemeinden. Jene Gemeinden, die sich in unmittelbarer Nähe dieser Schutzzonen befinden, nicht aber direkt betroffen sind, trotzdem aber schützenswerte Ortsbilder hätten, können oftmals nichts davon ableiten. Um negative Auswirkungen auf das **Ortsbild** auch ohne vorgeschriebene Rahmenbedingungen zu vermeiden, wäre daher die Etablierung eines Gestaltungsbeirates sinnvoll.

Um zukünftig leistbares und zentrales Wohnen im Ortskern zu ermöglichen und Zersiedelung zu vermeiden, sollte sich Neudorf mit der nachträglichen **Mobilisierung von inneren Baulandreserven** gemäß § 24 Abs. 6 Bgld. RPG mittels privatwirtschaftlicher Vereinbarung oder der Befristung von Bauland auseinandersetzen. Dabei ist von den Verantwortlichen informelle Überzeugungsarbeit bei Grundstückseigentümer*innen notwendig, was durch fachliche Expertise bestmöglich unterstützt werden kann. Selbiges gilt auch für leerstehende Gebäude. Neben unbebauten Baugrundstücken ist vor allem die Mobilisierung von Leerständen eine wichtige Maßnahme zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ohne neue Flächenversiegelung. Gesetzliche Bestimmungen gibt es dazu keine. Es ist längst an der Zeit, dass das Land gemeinsam mit der Gemeinde die Nachnutzung von Leerständen, die in etlichen Instrumenten als Ziel formuliert ist, forciert.

Zur Verfügung stehende geeignete Instrumente, wie das **Örtliche Entwicklungskonzept**, das im Jahr 2017 fertiggestellt wurde, nutzt die Gemeinde bereits. Die Erstellung eines ÖEK gemäß § 26 Bgld. RPG 2019 ist in der Gemeinde noch nicht geplant. (vgl. Interview Gemeinde Neudorf 13.09.2023) Im ÖEK aus dem Jahr 2017 ist die Sicherstellung und Freihaltung des Dorfangers verbindlich verankert. Am

nordwestlichen Siedlungsrand, Richtung Windpark, ist ein natürlicher Siedlungsabschluss einzuhalten, im Nordosten der Gemeinde ist eine Siedlungsgrenze festgelegt. Am südlichen und nördlichen Siedlungsrand sind Siedlungserweiterungsflächen ausgewiesen, die den im ÖEK festgelegten Entwicklungszielen, die für den Ortskern sprechen, künftig jedoch entgegenwirken können. Vor einer Neuwidmung sollten die Möglichkeiten im bestehenden Siedlungsgebiet umfassend überprüft werden, um den eigenen Zielen (kompakte Siedlungsstruktur und die Vermeidung von Zersiedelung) gerecht zu werden.: „*Mobilisierung ist gegenüber Neuwidmungen Vorrang zu geben.*“ (Gemeinde Neudorf 2017, S. 54) Es ist notwendig, dass die Gemeinde für neuen Wohnraum nicht mehr den ‚einfachsten‘ Lösungsweg – Siedlungsentwicklung am Ortsrand – nimmt, sondern sich Zeit nimmt und in Gespräche mit jenen Menschen tritt, die noch Wohnraumreserven innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur besitzen. Die Arbeit und langwierige Auseinandersetzung damit ist nicht nur eine Kampfansage gegen neue Bodenversiegelung, sondern stärkt zudem den Ortskern und hilft bei der Verwirklichung der übrigen Ziele: „*Die traditionell üblichen flächensparenden Wohnformen sind auch in den Erweiterungsgebieten fortzuführen.*“ (Gemeinde Neudorf 2017, S. 53) „*Die gewachsene Siedlungsstruktur, dies bedeutet eine enge räumliche Verflechtung der Funktionen im Ortskern, soll erhalten werden. [...] [Im Ortskern] soll die bestehende Nutzungsmischung aus Wohnen, landwirtschaftlichen Betrieben, Dienstleistungs- und Produktionsbetrieben (Bank, Gastronomie, etc.) sowie öffentlicher Einrichtungen (Gemeindeamt, Volksschule) erhalten werden.*“ (Gemeinde Neudorf 2017, S. 51) Mit der Erhaltung des Gemeindeamts und der Volksschule im Ortskern, anstatt eines Neubaus in anderer Lage, setzt die Gemeinde als ersten Schritt bereits Maßnahmen zur Ortskernbelebung.

Die Gemeinde Neudorf verfügt über einen rechtskräftigen **Bebauungsplan**, in dem im historisch gewachsenen Ortskern eine geschlossene Bebauungsweise vorgeschrieben ist. Außerdem wurde in diesem Bereich die Vorgabe der Firstrichtung entsprechend der historischen Bauform der Streckhöfe als besondere Bestimmung ausgewiesen. Die vorgegebene Firstrichtung ist charakteristisch für das Ortsbild und soll daher gesichert werden. (§ 4 der Verordnung des Bebauungsplans der Gemeinde) Das Instrument des Bebauungsplans könnte stärker für die zukunftsfähige Entwicklung des Ortskerns eingesetzt werden. Der Ortskern könnte zusätzlich noch als besonders schützenswertes Gebiet ausgewiesen werden, in dem eine Bebauung nur nach Anhörung eines Gestaltungsbeirates durchgeführt werden darf. Weiters könnten beispielsweise Gebote für Durchgänge zur fußläufigen Erreichbarkeit bestimmt werden, die im Sinne einer adäquaten Ortsbildgestaltung auszuführen sind.

Die Fülle an Möglichkeiten, die verschiedene Instrumente der Raumplanung auf allen Ebenen bieten, gilt es in der Gemeinde im Sinne einer zukunftsfähigen Ortskernentwicklung und Ortskernbelebung anzuwenden. Ziele und Visionen sind vorhanden – es bedarf geeigneter ganzheitlicher Maßnahmen, verbindlicher Regelungen und einem Paradigmenwechsel, um die bestehenden Ziele erreichen zu können. Zukunftsfähigen Empfehlungen und Ideen für Ortskernbelebung aller Art sollte nachgegangen werden, auch wenn mögliche Methoden zur Umsetzung nicht explizit rechtlich verankert sind.

Zur Förderung des Radverkehrs (insbesondere für kurze Wege) wurde an einigen wenigen Standorten (Bahnhof, Volksschule, Kirche, Nahversorger) bereits Radabstellanlagen errichtet. (vgl. Interview Gemeinde Neudorf 13.09.2023) Erweiterungspotential gibt es beispielsweise noch bei der Veranstaltungshalle oder dem Spielplatz der Gemeinde. Anbieten würde sich gekoppelt daran eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes.

2. Fachempfehlung: Auf- und Ausbau geeigneter Organisationsstrukturen zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne

„Zur Stärkung von Orts- und Stadtkernen sollen geeignete Strukturen sowohl auf Bundes- als auch auf Länder- und Gemeindeebene vorgesehen werden.“

Es braucht klare Strukturen und Verantwortliche für Ortskernstärkung nicht nur auf Gemeinde – sondern auch auf Landesebene. Vor allem auf Ebene des Landes kommt Ortskernstärkung zu kurz, wenn keine Stelle explizit dafür verantwortlich ist und die Thematik in verschiedenen Aufgabenbereichen nur ‚nebenbei‘ behandelt wird. Um diesem Thema die nötige Bedeutung (und damit auch Personalressourcen und eventuell sogar finanzielle Ressourcen) zu geben, könnte nach steiermärkischem Vorbild (vgl. Land Steiermark 2023) ein*e **Ortskernkoordinator*in für das Land Burgenland** installiert werden, der*die mit umfassender Expertise die Gemeinden und die Bevölkerung berät, unterstützt und als Schnittstelle zwischen den Ebenen fungiert.

In der Gemeinde Neudorf gibt es momentan keine Personalressourcen explizit für Ortskernbelebung. Ansprechperson für Angelegenheiten der Raumplanung ist die Amtsleiterin. Zur fachlichen Unterstützung in der Raumplanung, insbesondere bei der Erstellung von Änderungen im Flächenwidmungsplan und bei der Erstellung eines ÖEK, hat die Gemeinde ein **Raumplanungsbüro** beauftragt, das sie dementsprechend bei der Ortskernentwicklung unterstützt. Auch die Erstellung des Dorferneuerungsleitbildes wurde von einer **fachkundigen Prozessbegleitung** durchgeführt. (vgl. Interview Gemeinde Neudorf 25.02.2021)

Ein nächster Schritt könnte die Installation einer Stelle für **Ortskernkoordination** sein, die aufgrund der Gemeindegröße auch für Nachbargemeinden, beziehungsweise bezirksweise eingesetzt oder als Teilzeitstelle konzipiert werden könnte. Ein*e Kümmer*in für den Ortskern ist zwar mit Kosten verbunden – die professionelle Koordinierung von Gemeindeentwicklung und Ortskernbelebung macht sich aber auf langfristige Sicht bezahlt. Diese Arbeit könnte einerseits von einer fach-, orts- und regionskundigen Person ausgeübt werden. Andererseits könnte sich die Möglichkeit ergeben, dass ohnehin in der Gemeinde tätige Planungsbüros weitere Zuständigkeiten erlangen.

3. Fachempfehlung: Erstellung von Orts- bzw. Stadtkernabgrenzungen

„Die Abgrenzung von Orts- bzw. Stadtkernen soll als Basis für die Lenkung weiterer Schritte zur Stärkung von Orts- bzw. Stadtkernen durch die Gemeinden dienen.“

Ein Ortskern wurde im ÖEK in der Gemeinde nicht parzellenscharf ausgewiesen, sondern rund um den Dorfkern in zentraler Lage beschrieben. Auch in zentraler Lage ist laut ÖEK die Kirche und der Kindergarten (Gemeinde Neudorf 2017, S. 39). Somit ist fast das gesamte Gemeindegebiet, außer den Wohngebieten an den Siedlungsrändern im Süden und im Westen der Gemeinde abgedeckt. (siehe Abb. 35) Im Zuge der Erstellung eines neuen ÖEK muss sich die Gemeinde genauer mit der Abgrenzung des Ortskerns befassen. (vgl. LGBl. Nr. 72/2021) Mit entsprechender Begründung ist es möglich, dass das ganze Gemeindegebiet im Ortskern zu liegen kommt. Eine gute Variante zur Ortskernabgrenzung für Neudorf stellt die Einteilung des Ortskerns in zwei Zonen, wie in Abbildung 8 ersichtlich, dar. Zone 1 würde den gewachsenen, historischen Ortskern umfassen und ist Ausgangspunkt für weitere Entwicklungen. Merkmale des Ortskerns in Zone 1 sind die dichte Bebauung, geschlossene Bauweise und die vorhandene Nutzungsmischung aus Nahversorgung, öffentlichen und sozialen Einrichtungen, Verwaltung, Freizeit, Kultur und Wohnen (Volksschule, Vereinsgebäude, Gemeindeamt, Schwimmbad, Museum). Zone 2 wäre schließlich das restliche Gemeindegebiet, in dem vorwiegend, aber eben nicht nur, Wohnnutzung ist und die fußläufige Erreichbarkeit des historischen Ortskerns gewährleistet ist. (vgl. ÖROK 2019, S. 22)

Dass im gesamten Ortsgebiet Gewerbe angesiedelt ist, könnte die Einigung auf eine Festlegung der Grenzen erschweren. Die Ausweisung des Ortskerns sollte im Zuge der Erstellung des ÖEK professionell, eingebettet in einen Beteiligungsprozess, durch ein beauftragtes Planungsbüro durchgeführt werden.

4. Fachempfehlung: Erstellung integrierter Städtebaulicher Entwicklungskonzepte oder vergleichbarer Konzepte

„Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEK) oder vergleichbare Konzepte sollen als Voraussetzung für den Erhalt von Förderungen erstellt werden.“

Neudorf hat, so wie alle anderen burgenländischen Gemeinden, noch kein Integriertes Entwicklungskonzept erstellt - könnte aber eine Vorreiterrolle einnehmen. Neudorf hätte die Chance, sich als kleine Gemeinde mit diesem Instrument und den daraus entstehenden Möglichkeiten für die Ortskernstärkung intensiv zu befassen. Potentiell zu bearbeitende Handlungsfelder gibt es genug: Wohnen, Siedlungsentwicklung, Baukultur, Identität und Image oder auch Einzelhandel und Nahversorgung. Der mögliche Aufbau eines Konzeptes, wie in Abbildung 10 dargestellt, kann herangezogen werden.

5. Fachempfehlung: Betrachtung der Orts- und Stadtkernstärkung im regionalen Kontext

„Zur Stärkung von Orts- und Stadtkernen sollen regionale Kooperationen zwischen den Gemeinden forciert bzw. bestehende regionale Konzepte und Strukturen herangezogen werden.“

Betrachtet man die Lage der Gemeinde Neudorf im regionalen Kontext sticht vor allem die Nähe zum Neusiedler See heraus. Aus dem vielfältigen **touristischen Angebot in der Region** könnte die Gemeinde einen größeren regionalen Nutzen ziehen. Tourismus kommt in Neudorf, außer ein paar Radfahrenden, die durchfahren, keine große Bedeutung zu. (vgl. Interview Gemeinde Neudorf 25.02.2021) Die Region rund um den Neusiedler See ist jedoch besonders geprägt von Tourismus, sei es Einkaufstourismus, Weintourismus, Radtourismus, oder diverse Kulturveranstaltungen. Es besteht somit eine attraktive Möglichkeit, Tourist*innen aus der Region des Neusiedler Sees in die Gemeinde zu holen. Es wäre wünschenswert, dass bestehende Angebote der Gemeinde gut vermarktet werden und Tourist*innen im Ortskern verweilen, beispielsweise durch attraktive Rastmöglichkeiten für Radfahrer*innen.

Das an einem Standort komprimierte vielfältige Angebot an Waren und Dienstleistungen im Betriebsgebiet zwischen Parndorf und Neusiedl stellt eine Konkurrenz für die Nahversorgung des täglichen Bedarfs in Neudorf dar. Dennoch hofft die Gemeinde den neuen Nahversorger lange zu erhalten, um für die weniger mobile Bevölkerung den Einkauf von Lebensmitteln in der Gemeinde anbieten zu können. (vgl. Interview Gemeinde Neudorf 13.09.2023)

*Viele Neudorfer*innen erledigen ihren Lebensmitteleinkauf mit dem Auto bei einem der größeren Einkaufszentren in der Region. Diese bieten eine größere Auswahl an Produkten als der kleine Nahversorger im Ort.*

Als Mitglied der **LEADER** Region LAG nordburgenland plus hätte die Gemeinde Neudorf gemeinsam mit den anderen Gemeinden in der Programmperiode 2014-2020 die Chance gehabt Förderungen für Projekte zur Steigerung der Nutzungsfrequenz im Ortskern zu beantragen. Leider sind zum Aktionsfeld der Strategie ‚Ortskernbelebung‘ aber keine Projekte entstanden. (vgl. Interview Gemeinde Neudorf 25.02.2021) In der kommenden Förderperiode sollte dieses Potenzial zielgerichteter für die Belebung des Ortskernes genutzt werden. LEADER-Projekte leben von der Beteiligung der Bevölkerung, sind vielfach mit öffentlichkeitswirksamen Aktionen oder Veranstaltungen verbunden – eine große Chance für Neudorf.

Regionale Kooperationen, die die Gemeinde Neudorf mit den umliegenden Gemeinden plant, sind einerseits die Realisierung einer **gemeindeübergreifenden Kinderkrippe** mit den Nachbargemeinden Potzneusiedl und Gattendorf am Standort Neudorf, sowie eine Beteiligung am **interkommunalen Businesspark** in Nickelsdorf. (vgl. Interview Gemeinde Neudorf 13.09.2023) Die Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden in der Region kann zusätzliche Bodenversiegelung und somit steigende Außenentwicklung einzelner Gemeinde verhindern und Konkurrenzkampf zwischen Gemeinden

abfangen. Die Fortsetzung beziehungsweise Steigerung von Kooperationen in der Region ist daher erstrebenswert.

6. Fachempfehlung: Information und Beteiligung der Bevölkerung bei der Stärkung von Orts- und Stadtkernen

„Durch transparente Information und gezielte Beteiligung soll die Bedeutung der Orts- und Stadtkerne in den Gemeinden bewusst gemacht werden.“

Neudorf informiert die Ortsbevölkerung regelmäßig mittels **Gemeindenachrichten**, die jederzeit auf der Homepage online abzurufen sind, über Planungen, wichtige Entscheidungen und Beschlüsse, sowie Ereignisse in der Gemeinde. So werden beispielsweise Initiativen der Dorferneuerung, Bausperren oder anstehende Veranstaltungen bekannt gegeben. (vgl. Interview Gemeinde Neudorf 13.09.2023)

Der letzte Nahversorger musste aus verschiedenen Gründen (u. a. die Nähe zu den Einkaufszentren in Parndorf und Neusiedl am See) schließen. Anschließend wurde nach Alternativen gesucht. Im Zeitraum von 2016-2021, in dem es in Neudorf keinen Nahversorger gegeben hat, bezogen einige Neudorfer*innen Lieferungen einer Fleischerei und einer Bäckerei aus der Region. In dieser Zeit fehlte den Menschen aber vor allem der soziale Kontakt, sich beim Einkaufen zu treffen und zu unterhalten. Der ‚Konkurrenz Einkaufszentren‘ wird mit der Anmietung eines Containers für Nahversorgung seit 2021 entgegengewirkt und der Bevölkerung auch so **kommuniziert**. In den Gemeindenachrichten von September 2021 schreibt die Gemeinde beispielsweise, dass der Betreiber *„beabsichtigt, im Container auch eine Kaffeecke einzurichten, sodass man sich eventuell auch auf einen kleinen Tratsch beim Einkaufen treffen kann. Mit dieser Errungenschaft wird unser schöner Ort Neudorf noch lebenswerter, bitte nehmen Sie dieses Angebot an, damit diese Einrichtung auch für lange Zeit erhalten werden kann!“* (Gemeinde Neudorf 2021, S. 2) Eine solche Kaffeecke als Kommunikationstreffpunkt gibt es aufgrund mangelnder Platzverhältnisse wegen des Umbaus der Volksschule noch nicht, sie ist aber laut Auskunft des Bürgermeisters im Frühjahr geplant. (vgl. Interview Gemeinde Neudorf 13.09.2023) Ziel sollte es sein, die Bevölkerung vor Ort in die Entstehung solcher Angebote, beispielsweise auch gastronomischer Art, miteinzubinden, damit die Identifikation zu erhöhen, im Optimalfall vielfältige Nutzer*innengruppen zu bedienen und das Angebot langfristig aufrecht erhalten zu können.

Vor allem ältere Personen vermissen den Greißler, wo man nicht nur zum Einkaufen, sondern vor allem auch zum Tratschen hingegangen ist.

Zum Teil wird den Jungen die Schuld gegeben, dass das Wirtshaus sich nicht rentiert, da diese nicht hingehen und die Alten aussterben.

Bei der Erstellung des Dorferneuerungsleitbildes der Gemeinde wurde die Bevölkerung von Beginn an **aktiv** in den neunmonatigen Prozess **miteingebunden**. Workshops und Dorfgespräche wurden abgehalten, Ideensammlungen per E-Mail und anonymen Ideenpostkasten eingebracht. Der Dorferneuerungsprozess sei aus Sicht der Gemeinde gut angenommen worden, bis zu 100 Teilnehmende waren bei den jeweiligen Veranstaltungen und Workshops anwesend. (vgl. Interview Gemeinde Neudorf 13.09.2023) Über den aktuellen Stand und die weiteren Schritte wurde laufend mittels Kundmachungen auf der Homepage und Postwurfsendungen informiert und beispielsweise zu Präsentationen und öffentlichen Dorferneuerungsgesprächen eingeladen. (vgl. Gemeinde Neudorf 2019, S. 62f) Viele Maßnahmen und Ideen wurden formuliert, die die Gemeinde bis 2028 umsetzen möchte. Vereinzelt Ergebnisse dieses Prozesses wurden zum Teil bereits realisiert - so entstand im Ortskern ein Nahversorgercontainer, ein Selbstbedienungsgemüsestand, ein Jugendzentrum und ein Vereinshaus, das Gemeindeamt und die Volksschule wurden neu gebaut und ein Outdoor-Fitness-Park im Bereich des Spielplatzes implementiert. (vgl. Interview Gemeinde Neudorf 13.09.2023) Das Jugendzentrum und das Vereinshaus sind in einem ehemals leerstehenden Gebäude im Ortskern – dem ehemaligen Kindergarten der Gemeinde – untergebracht.

7. Fachempfehlung: Sensibilisierung und Aktivierung von privaten AkteurInnen als PartnerInnen für die Stärkung von Orts- und Stadtkernen

„Zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne soll die Einbeziehung von privaten AkteurInnen in entsprechenden Maßnahmen forciert werden.“

Die meisten Liegenschaften im Ortskern, die Grundstücke am Dorfbanger, Gewerbebetriebe und die ehemalige Spiritusfabrik sind in privater Hand. Es ist daher essenziell, die Eigentümer*innen als Akteur*innen in der Ortskernstärkung zu integrieren und zu motivieren. Laufende Bewusstseinsbildung und Aufklärungsarbeit für die Thematik sowie aktive Arbeit mit den Eigentümer*innen hätte beispielsweise den Abriss eines ortsbildprägenden Gebäudes verhindern können. Schmeller beschreibt bereits im Jahr 1965 in seinem Buch über die historischen Lebens- und Siedlungsformen im Burgenland die Gemeinde Neudorf bei Parndorf als „[...] hübsche[s] Dorf mit einem Anger von rund 70-120 m Breite [...], [das] noch vor kurzem viele charakteristische [mit Schilfrohr gedeckte] Häuser [besaß], die rapid verschwinden.“ (Schmeller 1965, S. 163Z. 10ff) Eines dieser Häuser stand bis vor kurzem noch in der Florianigasse Nr. 5 (siehe Abb. 42). Obwohl es mit Stand 27. Juni 2014 noch in der Liste der geschützten Gebäude stand (vgl. BDA 2014, S. 42), wurde das Haus, das in den Jahren 1851-1854 erbaut wurde (vgl. Gemeinde Gattendorf-Neudorf 1974, S. 67), 2015 aufgrund von Baufälligkeit abgerissen (vgl. Interview Gemeinde Neudorf 13.09.2023). Erkennbar ist der Standort in Abbildung 43 unter anderem an den beiden Thujen-Büschen, die am Gehsteigrand gepflanzt wurden und bis heute stehen.



Abb. 42: Denkmalgeschütztes, schilfbedecktes Haus, aufgenommen im August 2012, (Robert Heilinger)



Abb. 43: An das ehemalige denkmalgeschützte Haus erinnern nur noch die Thujen am Gehsteigrand,
Quelle: Margit Prünner, 31.08.2023

Unbedingt zu verhindern ist ein fortschreitender Verfall der ehemaligen Spiritusfabrik im Süden der Gemeinde (siehe Abb. 44), die ebenfalls unter Denkmalschutz steht (vgl. BDA 2023, S.46). Mit professioneller, laufender Sensibilisierung inklusive konkreter (finanzieller, inhaltlicher) Unterstützung, beispielsweise bei der Sanierung oder mit Nutzungsideen etwa durch eine zu installierende Ortskernkoordination beim Land Burgenland (siehe S. 85) könnte Engagement bei den

Das Gebäude der alten Spiritusfabrik ist sehr charakteristisch, es ist schon von der Bundesstraße aus sichtbar. Es gibt aber keine Nachnutzung, sie ist in privaten Händen und verfällt zunehmend.

Eigentümer*innen geweckt werden. Der große Bestand nahe dem Bahnhof (siehe Abb. 35 – ‚Spiritusfabrik‘) birgt vielerlei Potenzial für die Siedlungsentwicklung der Gemeinde – sei es ein Umbau für reine Wohnnutzung oder für Nutzungsgemischte Wohn-, Arbeits- und Gewerbeflächen, wie beispielsweise – zwar in kleinerem Maßstab – aber nach ähnlichem Vorbild der ehemaligen Erbsenschälffabrik in Bruckneudorf. (vgl. BDA 2022) Insbesondere an dem Standort, wo Siedlungsentwicklung vorangetrieben wird (siehe Abb. 35 – ‚2020 neu erschlossenes Siedlungsgebiet‘), könnte die Neunutzung des Altbestands der Spiritusfabrik einen klaren (auch für den Tourismus interessanten) Identifikationsort zudem am Weg zwischen Bahnhof und Ortskern schaffen und weitere Flächeninanspruchnahme verhindern.



Abb. 44: Ehemalige Spiritusfabrik, Quelle: Margit Prünner, 31.08.2023

Die Gemeinde nimmt für private Akteur*innen eine Vorbildfunktion ein. Je mehr sich die Gemeinde öffentlichkeitswirksam zur Ortskernbelebung bekennt, je mehr Entscheidungstragende selbst dahinterstehen, desto mehr erschließt sich der Mehrwert für Private, z.B. Eigentümer*innen. Relevant in diesem Zusammenhang sind insbesondere konkrete Beispiele, auch aus anderen Gemeinden, die illustrieren, wie Maßnahmen umgesetzt werden können und wie sie ihre Wirkung entfalten.

*Es gibt gute Ideen für einen ‚Greißler-Ersatz‘ in der Gemeinde, wie zum Beispiel einen Biohofladen. Man muss als Betreiber*in nur mutig sein und sich trauen Ideen umzusetzen, so der Tenor.*

8. Fachempfehlung: Anstreben von erhöhten Förderungen für die Schaffung von Wohnraum in Orts- und Stadtkernen

„Zur Wohnraumschaffung in Orts- und Stadtkernen soll eine Erhöhung von Förderungen angedacht werden.“

In Neudorf wurden seit 2008 lediglich neun Anträge – davon vier Darlehen für Sanierungsmaßnahmen und fünf Neubaudarlehen – für die Wohnbauförderung von Einfamilienhäusern gewährt (Hofstetter, 21.08.2023). Um die Anzahl der Förderansuchen zu erhöhen, sollte die Gemeinde Neudorf verstärkt durch Information der Bevölkerung auf die Möglichkeiten der Wohnbauförderung aufmerksam machen. Von Seiten des Gesetzgebers wäre es sinnvoll, die Förderungen zu attraktivieren, beispielsweise durch Erhöhung der Fördermittel, zusätzliche Fördermittel bei Leerstandsaktivierung, Sanierung bzw. Umbau statt Neubau, oder durch die erneute Einführung des Ortskernzuschlags.

Da neben der Schaffung von Wohnraum auch das Umfeld eine große Rolle in der Ortskernbelebung spielt, gilt es, Förderschienen kombiniert zu nutzen. Mit der Erstellung eines Dorferneuerungsleitbildes im Jahr 2019 ist ein erster Meilenstein erreicht. Mittels finanzieller Unterstützung aus den Fördertöpfen der Dorferneuerung können konkrete Projekte, die sich aus den Zielsetzungen des Leitbildes ergeben und die Besonderheiten im Ort erhalten, erneuern oder weiterentwickeln, umgesetzt werden.

9. Fachempfehlung: Sicherung und Ausbau von Betrieben und Einrichtungen in Stadt- und Ortskernen

„Zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne soll die Ansiedelung von Betrieben und Einrichtungen im Zentrum langfristig gesichert werden.“

Mit dem Abriss und anschließendem Neubau an gleicher Stelle des Gemeindeamts und der Volksschule bleiben wesentliche Infrastruktureinrichtungen im Ortskern erhalten. Eine Sanierung wäre aufgrund des baulich schlechten Zustandes der Gebäude teurer und aufwendiger als ein Neubau gewesen. (vgl. Interview Gemeinde Neudorf 13.09.2023) Neben der geeigneten Standortwahl fügen sich die Gebäude außerdem architektonisch in das gewachsene Ortsbild der Gemeinde ein. In Abbildung 45 ist das ehemalige, in Abbildung 46 das neu errichtete Gemeindeamt abgebildet. Das Gemeindemuseum, das sich direkt hinter dem Gemeindeamt befindet, wurde im Zuge des Neubaus des Gemeindeamtes saniert.



Abb. 45: ehemaliges
Gemeindeamt, Quelle:
Margit Prünner, 18.03.2021



Abb. 46: neues
Gemeindeamt, Quelle:
Margit Prünner, 31.08.2023

Die Gemeinde Neudorf hat schon vor Inkrafttreten der Novelle des Raumplanungsgesetzes angestrebt, die **Nahversorgung** im Ortskern zu erhalten. Mit der Standortentscheidung für die Aufstellung des Nahversorger-Containers neben der Volksschule im Ortskern ist dies gelungen. Erstrebenswert wäre es jedoch, wenn statt dem Container, der für das Ortsbild der Gemeinde nicht förderlich ist, beispielsweise ein Leerstand für die Unterbringung eines Nahversorger aktiviert wird.

Auch für die Errichtung eines Pflegezentrums in der Gemeinde wurde im Ortskern ein Baugrundstück gesucht. Da von der Gemeinde kein geeignetes bestehendes Bauland gefunden wurde, sollen im Anschluss an bestehende Bebauung südlich des Grünangers Grünflächen in Bauland umgewidmet werden. (vgl. Interview Gemeinde Neudorf 13.09.2023) Bereits im ÖEK aus dem Jahr 2017 wurde dieser Bereich als „*möglicher Standort für öffentliche Einrichtung*“ (Gemeinde Neudorf 2017) ausgewiesen. Mit einer kombinierten Anwendung der ÖROK-Fachempfehlungen zur Ortskernbelebung – einer

qualifizierten fachlichen Unterstützung, Leerstandsmanagement, Sicherstellung von Baukultur, Sensibilisierung und Aktivierung von privaten Akteur*innen, könnte diese Entscheidung im Sinne einer zukunftsfähigen Gemeindeentwicklung und der im ÖEK festgelegten Ziele der Gemeinde („*Mobilisierung ist gegenüber Neuwidmungen Vorrang zu geben.*“ (Gemeinde Neudorf 2017, S. 54) jedoch nochmals überdacht werden.

10. Fachempfehlung: Sicherstellung einer fachlichen Unterstützung in Fragen der Baukultur in den Orts- und Stadtkernen

„Zur Förderung hoher Qualität soll eine fachliche Unterstützung in Fragen der Baukultur ermöglicht werden.“

Die ÖROK-Fachempfehlungen sind der Grundstein für Baukultur. Wie erläutert, hat die Gemeinde Neudorf in den letzten Jahren schon einige baukulturelle Schritte gesetzt – Mit der Erhaltung des Gemeindeamts und der Volksschule im Ortskern wurde dem Ziel eines **sorgsamen Umgangs** mit vorhandenen Ressourcen entsprochen. Zum Schutz des Ortsbildes hat der Neudorfer Gemeinderat im Sommer 2021 eine **Bausperre** des gesamten Gemeindegebiets verordnet. Diese befristete Bausperre gilt entweder bis zu Fertigstellung der Änderung des aktuell gültigen Bebauungsplans, in dem neue, das Ortsbild schützende Bestimmungen festgelegt werden, oder maximal drei Jahre.²³ Ziel der Bausperre ist die Verhinderung von unkontrolliertem Bauen und dem Verlust des Ortscharakters. Genehmigungen können bis zum Ablauf der Bausperre nur nach Vorliegen eines Gutachtens und Anhörung im Gemeinderat erteilt werden. (vgl. Interview Gemeinde Neudorf 13.09.2023)

Als Voraussetzung für künftige Baugenehmigungen nach Ablauf der Bausperre wäre die Einführung eines Gestaltungsbeirats ein hilfreiches Instrument, um auch künftig noch charakteristische und qualitätsvolle Bauweisen zu gewährleisten. Fachliche Unterstützung oder eine Teilnahme am Baukulturgemeindepreis würden das Thema noch stärker in das Bewusstsein der Bevölkerung bringen.

Es überwiegt das Gefühl, dass die alten Häuser im Ortskern weniger werden und die Architektur der Neubauten dem Ortsbild nicht entspricht. „Wenn eine Person sich nicht darum schert, sich nicht dafür interessiert, dann wird neu gebaut. So wie bei dem letzten schiffbedeckten Haus der Gemeinde: Die, die das Haus abgerissen haben, haben sich halt nicht ausgekannt. Und niemand der sich auskennt, hat sich eingemischt.“ (vgl. Interview Gemeinde Neudorf 25.02.2021)

²³ Die Bausperre verliert mit dem Inkrafttreten des Planes, spätestens aber zwei Jahre nach ihrer Erlassung die Wirksamkeit. Sie kann vor ihrem Ablauf zur Sicherung der Planungsvorhaben noch einmal um ein Jahr verlängert werden. (§ 52 Abs. 2 Bgld. RPG)

5.2.1. Anwendung der zehn ÖROK-Fachempfehlungen

Zum Schluss wird ein kurzes, beispielhaftes Wunschscenario aufgezeigt, das alle zehn Handlungsempfehlungen zur Stärkung des Ortskerns für Neudorf am Beispiel einer geeigneten Standortsuche eines fiktiven Wirtshauses berücksichtigt. Ganzjährige Gastronomie fehlt in der Gemeinde. Dies war ein Ergebnis eines **Beteiligungsprozesses**, der bei der Erarbeitung des Dorferneuerungsleitbildes in der Gemeinde tatsächlich bereits durchgeführt wurde (**Fachempfehlung 6**). (vgl. Gemeinde Neudorf 2019) Davon ausgehend wird im Folgenden beschrieben, wie der Prozess unter Berücksichtigung der ÖROK-Fachempfehlungen weitergehen könnte.

Ein **Örtliches Entwicklungskonzept (Fachempfehlung 1)** wurde unter der Leitung von Expert*innen des beauftragen Raumplanungsbüros erstellt, in dem unter anderem in einem Beteiligungsprozess der **Ortskern abgegrenzt** wurde (**Fachempfehlung 3**). Zusätzlich zum ÖEK und dem Dorferneuerungsleitbild wird an einem **Integrativen Entwicklungskonzept** gearbeitet, dessen Schwerpunkt eine zukunftsorientierte Entwicklung des Ortskerns darstellt (**Fachempfehlung 4**). Bereits während der Erstellung des ISEK erarbeitet ein*e **Ortskernkoordinator*in** gemeinsam mit der Bevölkerung ein innovatives Konzept für die Umsetzung des Gastronomiebetriebes. Zudem unterstützt die*der Ortskernkoordinator*in die Gemeinde bei der Suche von leerstehenden Objekten an einem geeigneten Standort für das Wirtshaus. (**Fachempfehlung 2**). Dabei konnte ein*e private*r Liegenschaftseigentümer*in überzeugt werden, das Objekt im Ortskern an die Gemeinde zu verkaufen (**Fachempfehlung 7**). Ein Architekturwettbewerb für die Sanierung des Gebäudes hat stattgefunden, ein Gewinnerprojekt, das dem Bebauungsplan der Gemeinde entspricht, wurde von einem Gestaltungsbeirat auserkoren (**Fachempfehlung 10**). Auch der **Nahversorger** sucht einen neuen Standort im Zentrum, da er aufgrund steigender Nachfrage mehr Platz benötigt (**Fachempfehlung 9**). Im Zuge der Erhebung der Leerstände konnten einige Gebäude und unbebautes Bauland im Ortskern für Wohnzwecke mobilisiert und an Bauwillige weitervermittelt werden. Der Bedarf kann durch die Innenentwicklung beziehungsweise Verdichtung an geeigneten Standorten (z.B. in der Nähe des Bahnhofes) abgedeckt werden. Mit finanzieller Unterstützung (**Fachempfehlung 8**) werden Leerstände saniert. Zudem werden die mit regionalen Produkten gekochten Speisen des neuen Wirtshauses nicht nur in die Neudorfer Volksschule und den Kindergarten, sondern auch in die Bildungseinrichtungen der Nachbargemeinden geliefert (**Fachempfehlung 5**).



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

6. Handlungsempfehlungen für die Zukunft

Basierend auf der Auseinandersetzung mit Ortskernbelebung am Beispiel Neudorf werden sechs Handlungsempfehlungen für zukunftsorientierte Ortskernbelebung in kleinen Gemeinden im ländlichen Raum abgeleitet. Die Amtsleiterin von Neudorf hat es im Interview mit einem ihrer ersten Sätze im Gespräch engagiert auf den Punkt gebracht: „*Probleme sind da, um gelöst zu werden.*“ (Interview Gemeinde Neudorf 25.02.2021) Dazu leistet die vorliegende Arbeit einen Beitrag.

6.1. Jetzt mutig handeln

Bei der Suche nach gelungenen Praxisbeispielen zur Ortskernbelebung hat sich herausgestellt, dass erst eine überschaubare Anzahl österreichischer Gemeinden Maßnahmen konkret zur Ortskernbelebung umgesetzt haben. Es ist aber längst für alle an der Zeit, sich mit der Thematik zu befassen. Gemeinden sollten es gar nicht so weit kommen lassen, dass der Ortskern ausstirbt, sondern **frühzeitig handeln** und auch lebendige Ortskerne erhalten und weiterentwickeln. Jede noch so kleine umgesetzte Maßnahme kann zur Qualitätssteigerung im Ortskern beitragen. Ergebnisse von Maßnahmen zur Ortskernbelebung sind nicht von einem Tag auf den anderen sichtbar, sondern wachsen mit der Zeit. Für diesen langwierigen Prozess ist es notwendig, **geduldig** zu sein, und Entwicklungen nicht zu erzwingen. An den Beispielen der Gemeinden Trofaiach, Hinterstoder und Göfis (siehe [4.](#)) wird bestätigt, dass erfolgreiche Aktivitäten in Gemeinden Zeit brauchen, um Früchte zu tragen.

Ein Erfolgskriterien dabei ist es, den **Mut** zu haben, **neue Ideen** für die Gemeinde zu entwickeln und diese aktiv auszuprobieren. Gleichzeitig müssen Projekte nicht zwingend etwas Außergewöhnliches sein, sondern vor allem als **Impuls für die Weiterentwicklung** dienen. Vermeintlich unscheinbare Maßnahmen, wie beispielsweise die Etablierung eines Fuß- und Radwegekonzepts, können große Wirkung zeigen. Wichtig ist es, zu Handeln. Scheitern ist erlaubt, denn so lassen sich anschließend für die jeweilige Gemeinde geeignetere Alternativen finden.

Entscheidungsträger*innen in der Gemeinde müssen zunehmend, trotz möglichen politischen Druckes, den Mut fassen und anfangs unpopuläre **Verbote** bestimmen, wie beispielsweise keine Siedlungsentwicklung an den Ortsrändern zuzulassen oder strenge Vorschriften im Bebauungsplan zu erlassen. Am Ende gibt ihnen der Einsatz vorhandener Instrumente eine Richtschnur und ganz klare Rahmenbedingungen für kommende Entscheidungsfindungsprozesse. (siehe [3.1.](#))

Für ausgestorbene Ortskerne ist es ohnedies nie zu spät, mit Ortskernbelebung zu starten: Je früher, desto besser. Um die Wunschvorstellung eines lebendigen Ortskerns zur Realität zu machen, dürfen sich Gemeinden nicht auf die negativen Entwicklungen fixieren, sondern das **Vorhandene fördern** und in die Zukunft blicken.

6.2. Bestehende Qualitäten nutzen

Es gibt nicht das eine Lösungsrezept, das angewandt werden kann, um Gemeinden vor dem Aussterben ihres Ortskerns zu retten. Es braucht maßgeschneiderte und individuelle Lösungsansätze und Ideen für den jeweiligen Ort, um die Herausforderungen zu meistern. Erfolgreiche Projekte und Planungen in anderen Gemeinden sind **Vorbild und Inspiration**, letztendlich muss aber ein eigener Weg gefunden werden, wie Ortskernbelegung in der Gemeinde funktionieren kann. Der Erfahrungsaustausch mit anderen Gemeinden und das voneinander Lernen hilft maßgeblich bei der Entscheidungsfindung. Dabei gilt es die **Individualität** der jeweiligen Gemeinde zu berücksichtigen und ihre **Besonderheiten** vor den Vorhang zu holen. Oftmals haben Gemeinden bestehende Strukturen im Ortskern, die sich momentan noch im Dornröschenschlaf befinden, aber durch planerisches Zutun Qualitäten für Entwicklungen bieten können, wie beispielsweise die ehemalige Spiritusfabrik in Neudorf. (siehe S. 90f)

In Gemeinden wie Neudorf hat der **soziale Zusammenhalt** und das Vorhandensein entsprechender sozialer Infrastruktur und besonders das Angebot an Vereinen, einen sehr hohen Stellenwert. Diese Qualitäten sollten jedenfalls forciert werden.

6.3. Bewusstseinsbildung & Beteiligung

Ortskernbelegung ist ein langfristiger Prozess, der oft erst durch Sichtbarkeit mitgetragen wird. Daher ist **Bewusstseinsbildung** bei Entscheidungsträger*innen, betroffenen Akteur*innen und der Bevölkerung ein wesentlicher Baustein. Betroffene sollen in Prozesse eingebunden werden, um ihre Bedürfnisse abbilden zu können, ihnen die Relevanz nahezubringen und sie zum eigenständigen Handeln zu bewegen. Wesentlich ist das Potential der Aktivierung privater leerstehender beziehungsweise brachliegender Liegenschaften für Wohnzwecke sowie gewerbliche, soziale und öffentliche Nutzungen. Das direkte Ansprechen von Eigentümer*innen, der Anstoß eines Diskurses im Ort und das Aufzeigen von Good Practice Beispielen kann Eigentümer*innen zur Mobilisierung von Leerstand motivieren.

Top-Down Verordnungen sind für die Revitalisierung von Ortskernen nicht zielführend. Es benötigt Entwicklungen, die von der Bevölkerung mitgetragen werden. Renker beschreibt mögliches Scheitern von Versuchen, Dörfer zu attraktivieren als Folge davon, dass Gemeinden Lösungen anbieten, für die die Bevölkerung eigentlich gar keine Probleme hat. (vgl. Renker 2018, S. 8) Wichtig ist es daher, dass Bewohner*innen in den Prozess **miteingebunden** werden und **Entscheidungen mittragen**. Die Wertschätzung der Mitwirkenden mittels Umsetzung der Ideen ist zu sichern.

Zur umfassenden Beteiligung und parallel dazu Stärkung der Dorfgemeinschaft gehört auch die **Einbindung** der Zuzügler*innen und der jungen Generationen. Es ist wichtig, ihnen einen Platz zu geben und sie in Planungen aktiv miteinzubeziehen. Das fördert das soziale Zusammenleben und schafft gemeinsame neue, zukunftsorientierte Ideen.

6.4. Fachliche Unterstützung

Um die Beteiligung der Bevölkerung zielführend zu gestalten und zukunftsfähige Ergebnisse davon ableiten zu können, ist es notwendig, auf **fachliche Kompetenz** zurückzugreifen. Gemeinden holen sich im Zuge der Erstellung von Dorferneuerungsleitbildern, Flächenwidmungsplanänderungen oder der Erstellung von ÖEK professionelle Unterstützung von Prozessbegleiter*innen oder Raumplanungsbüros. Zusätzlich würde sich eine **ganzjährige Unterstützung**, die nicht erst handelt, wenn Probleme aufkommen, sondern sich laufend mit Ortskernbelebung in der Gemeinde auseinandersetzt und als Kommunikationsrohr zwischen der Bevölkerung und der Verwaltung agiert, positiv auf die Entwicklung des Ortskerns auswirken und Probleme frühzeitig beseitigen bzw. gar nicht erst entstehen lassen. Diese Person kann je nach Bedarf auf Gemeindeebene eingegliedert werden oder Gemeinden auf Landes- oder regionaler Ebene betreuen, sollte über eine entsprechende **Ausbildung** verfügen und basierend auf fachlicher Kompetenz handeln.

6.5. Gesamtheitliche Betrachtung

Ortskernbelebung ist ein **umfassender Prozess**, bei dem Schritt für Schritt, auf Basis vorangegangener Handlungen und Planungen, weitergearbeitet werden muss. Nicht nur der Ortskern der Gemeinde, sondern das gesamte Gemeindegebiet und die regionalen Rahmenbedingungen gilt es zu berücksichtigen. Es ist zielführend, **ganzheitliche Konzepte** als Ausgangsbasis zu erstellen und davon konkrete Maßnahmen zur Ortskernbelebung abzuleiten. Einzelne Maßnahmen zur Ortskernbelebung führen im Idealfall zu weiteren positiven Schritten in der Gemeindeentwicklung und zur Erreichung der gesetzten Ziele. Eingebettet in einen ganzheitlichen Prozess können Synergien zwischen einzelnen Maßnahmen genutzt werden. Neben gestalterischen und baulichen Maßnahmen, wie der Sanierung von öffentlichen Einrichtungen, darf nicht auf die Innenentwicklung und Bestandssanierung für Wohnzwecke, Siedlungsgrenzen, den Ausbau des öffentlichen Verkehrs, die Stärkung der sozialen Infrastruktur und Attraktivierung und Schaffung von Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum vergessen werden. Das **Zusammenspiel** von formellen Instrumenten, finanziellen Anreizen und der Einbindung von Personen auf allen Ebenen ist für einen gelungenen Ablauf von Planungsprozessen wesentlich.

Essentiell ist zudem die Zusammenarbeit über die Gemeindegrenzen hinweg, beispielsweise die Umsetzung **gemeindeübergreifender Projekte**, wie interkommunale Betriebsgebiete oder die Schaffung von gemeinsamen Bildungseinrichtungen. Einerseits wird damit das Risiko für Außenentwicklung gesenkt und andererseits konkurrieren Gemeinden sich, aufgrund der durch die regionalen Kooperationen getroffenen Abstimmungen mit den Nachbargemeinden, nicht gegenseitig. (siehe S. 87)

6.6. Instrumente und Förderungen nutzen

Für die Umsetzung bestimmter Maßnahmen bedarf es finanzieller **Unterstützung von Bund und Ländern** – sowohl für die Gemeinden, als auch für Private. Dafür bietet das Land Burgenland (oftmals kofinanziert von der Europäischen Union) zweckvolle Förderungen an, wie beispielsweise Wohnbauförderung (siehe [3.8.1.](#)) Förderungen für Nahversorger oder Förderungen im Rahmen von LEADER (siehe [3.8.2.](#)). Durch die angebotenen Förderungen werden die Kosten nicht gänzlich gedeckt, sondern stellen einen finanziellen Anreiz dar, der gleichzeitig Kosten für die Gemeinden spart, weil die Infrastruktur oder das Mobilitätsangebot nicht nach außen hin teuer erweitert werden muss. (vgl. Bauer 2015, S. 19). (siehe S.18)

In zahlreichen Instrumenten der Raumplanung sind bereits Ziele für die Belebung von Ortskernen formuliert. Obwohl die meisten daraus abgeleiteten Maßnahmen und Strategien nicht rechtlich verankert sind, ist eine Umsetzung ratsam. Fachliche Expertise, Inputs aus Beteiligungsprozessen, Ergebnisse von interkommunalen Aushandlungsprozessen und vieles mehr - Gemeinden sollten das Vorhandene nutzen und alle **Möglichkeiten ausschöpfen**. Die Erstellung von lokalen Entwicklungskonzepten dient neben gemeindespezifischer Lösungsfindung auch dazu, eine Hilfestellung für die Entscheidungsträger*innen in der Gemeinde zu sein. (siehe [3.4.](#)) Diese könnten so künftig ihre Handlungen und Beschlüsse, ohne sich politisch positionieren zu müssen, mit einem von Expert*innen ausgearbeiteten Konzept praktikabel argumentieren.

7. Zusammenfassung und Ausblick

Die ÖROK-Fachempfehlungen bieten eine hilfreiche Unterstützung für Gemeinden im ländlichen Raum in Hinblick auf die Belebung ihres Ortskerns. Für positive Ergebnisse erfordert es aber jedenfalls Eigeninitiative von Gemeinden und adäquate gesetzliche Bestimmungen und Hilfeleistungen der Länder.

Die zahlreichen Zielformulierungen in den unterschiedlichen Instrumenten der Raumplanung verdeutlichen die Relevanz einer nachhaltigen Entwicklung von Ortskernen im ländlichen Raum. Die Erreichung der Ziele hängt, aufgrund der Individualität von Gemeinden, von den unterschiedlichsten Faktoren ab, weshalb es kein Patentrezept für Ortskernbelebung gibt. Diese Faktoren sind in kleinen Gemeinden im ländlichen Raum insbesondere eine funktionierende **soziale Gemeinschaft**, aber auch das Vorhandensein notwendiger **Infrastrukturen, Erholungsflächen**, fußläufige **Erreichbarkeiten**, **öffentliche Verkehrsmittel** und nicht zuletzt die Verfügbarkeit von zentralem **Wohnraum**.

Die Entwicklung des Ortskerns von Gemeinden ist ein **zeitaufwendiger** Prozess, der aufgrund von **dynamischen** Entwicklungen und Veränderungen nie zu einem definitiven Abschluss finden wird. Ideen müssen jedoch nicht neu erfunden werden, sondern Vorgehensweisen von anderen Gemeinden können übernommen und – auf die jeweilige Gemeinde zugeschnitten – verwirklicht werden. Daher ist es wichtig, Projekte vor den Vorhang zu holen. An **gelingenen Beispielen** von Gemeinden mit unterschiedlichen Ausgangssituationen (z.B. betreffend die Einwohner*innenzahl, die räumlichen Voraussetzungen und vergangenen Entwicklungen) ist ersichtlich, dass Ortskernbelebung unter verschiedensten Umständen möglich ist.

Die Lösung für das Schaffen von Wohnraum soll nicht die bauliche Entwicklung nach außen sein, sondern vielmehr die **Mobilisierung von inneren Wohnraumreserven** und die **zukunftsorientierte Planung des Umfeldes**. Ohnehin sollten Gemeinden bei Planungsentscheidungen künftig **nachhaltigen Alternativen**, im Gegensatz zu schnellen, einfachen Vorhaben, den Vorrang geben. Die strenge Auslegung von Standortentscheidungen bedeutet nicht automatisch, dass bestimmte Projekte oder eine wirtschaftliche Weiterentwicklung verhindert werden sollen, sondern hat lediglich eine zukunftsorientierte Entwicklung zum Ziel. Durch die Umsetzung von Maßnahmen zur Ortskernbelebung, wie eine bauliche Verdichtung im Zentrumsbereich hat Ortskernbelebung nicht nur Auswirkungen auf den Ortskern selbst, sondern ruft durch **ressourcensparende Effekte** auf den Bodenverbrauch und die Flächenversiegelung eine gesamtheitliche nachhaltige Raumentwicklung hervor.

Dafür ist ein Umdenken gefordert: Es muss vor allem attraktiver und billiger werden, bestehende Gebäude zu sanieren anstatt neu zu bauen. Förderungen, beispielsweise für **leerstehende Gebäude im Ortskern** wären dafür notwendig. Diese müssen höher ausfallen als Wohnbauförderungen in Neubaugebieten. Zudem ist die Wiedereinführung des Ortskernzuschlags im Burgenländischen Wohnbauförderungsgesetz unbedingt erforderlich.

Für Ortskernbelebung gibt es, mit ein paar Ausnahmen, wie die **Verpflichtung zur Ortskernabgrenzung** in den Örtlichen Entwicklungskonzepten und dem Verbot der Errichtung von Supermärkten außerhalb des Ortskerns, kein klares Reglement. Dass Handelbetriebe gemäß Burgenländischem Raumplanungsgesetz nur noch an **innerörtlichen Standorten** realisiert werden dürfen, ist besonders positiv hervorzuheben. Es ist aber notwendig, den Ortskern auf allen Ebenen mehr in den Fokus zu rücken: In den regionalen Entwicklungsprogrammen passiert dies aktuell noch zu wenig.

Ungenutztes Bauland ist seit 2021 abgabepflichtig. Die Baulandmobilisierungsabgabe, die unter anderem Innenentwicklung in der Gemeinde zum Ziel hat, betrifft bereits bestehendes unbebautes Bauland, nicht aber Bauland, das bebaut und leerstehend ist. Es wäre zielführend, die **Besteuerung auf Leerstände** auszuweiten, um, beispielsweise durch Verkauf, die Nutzung von bestehenden Strukturen im Ortskern wieder zu aktivieren. Bei dem Thema Leerstand fehlen bislang noch lösungsorientierte Anwendungen in den meisten burgenländischen Gemeinden.

Für Bürgermeister*innen in kleinen Gemeinden gestaltet sich die Umsetzung von Maßnahmen, die nicht auf die Akzeptanz der Bevölkerung – also der potentiellen Wähler*innenschaft – stoßen, als sehr herausfordernd. Um diese Problematik zu vermeiden, ist es hilfreich, mit **professioneller Unterstützung Entwicklungskonzepte** zu erstellen, anhand derer Entscheidungen getroffen, sowie Maßnahmen umgesetzt werden und die vor und nach der Durchführung bestimmter Handlungen als Argumentation herangezogen werden können.

Die Gemeinde Neudorf bietet einerseits Potential, ein Vorbild für andere Gemeinden zu sein, andererseits kann die Gemeinde selbst von anderen Gemeinden lernen. Neudorf hat bereits einige Akzente zur Ortskernbelebung gesetzt, beispielsweise durch die **Erhaltung bestehender Infrastruktureinrichtungen im Ortskern**. Außerdem wurden nach der Schließung des Nahversorgers Alternativen in Form von Lieferservices oder einem Gemüsestand ausprobiert. Letztendlich wurde, wie auch in anderen Gemeinden im Burgenland, ein neuer Nahversorger in einem Container an einem öffentlichen Platz im Ortskern geschaffen. In naher Zukunft wäre es jedenfalls für Gemeinden erstrebenswert, die Nahversorgung in einem revitalisierten Gebäude unterzubringen. Einerseits ist der Container für das Ortsbild nicht sehr zuträglich, andererseits wird neben dem Vorhandensein einer Einkaufsmöglichkeit gleichzeitig ein Leerstand wieder einem Nutzen zugeführt. Anders als in einem Container bietet ein Gebäude zudem mehr Platz für beispielsweise ein Café und es besteht das Potenzial, dass mehrere Nutzungen aufeinandertreffen.

Der dicht bebaute Ortskern und der noch vorhandene Grünanger der Gemeinde machen das Ortsbild von Neudorf zu etwas Besonderem, weshalb der Erhalt des Angers und die Stärkung des bestehenden Ortskerns wesentliche Aufgaben der Gemeindeentwicklung sein müssen. Aufgrund der Lage in einer Wachstumsregion und dem damit steigenden Druck auf den Boden wird es in Neudorf künftig noch wichtiger werden, zukunftsorientiert zu planen. Neudorf geht einen guten Weg, es steckt aber viel mehr Potential in der Gemeinde als sie aktuell ausschöpft. Regionale Kooperationen können, unter anderem

durch die Inanspruchnahme entsprechender Förderungen, wie LEADER, verstärkt eingesetzt werden. Eine der fundamentalsten Stärken von Neudorf ist der Zusammenhalt der Bevölkerung und das rege Vereinsleben. Daher ist die Gemeinde gut darin beraten, durch innovative Ideen den sozialen Zusammenhalt der Bevölkerung weiterhin aufrecht zu erhalten, zu verbessern, Menschen laufend in Prozesse zu integrieren und soziale Treffpunkte im öffentlichen Raum zu schaffen, um den Ortskern zu beleben. Mittels transparenter Information und Kommunikation wird den Betroffenen die Bedeutung von Ortskernbelebungen deutlich gemacht und so, neben Akzeptanz auch das Ergreifen von Eigeninitiative gefördert.



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Donut Effekt vs. Krapfen-Effekt (Bundesstiftung Baukultur: Nagel 2016, S. 49)

Abb. 2: Für Ortskerne relevante Gesetze und Instrumente nach SIR/Hofstätter (ÖROK 2019, S. 18)

Abb. 3: Sustainable Development Goals, Agenda 2030, United Nations (United Nations, Department of Global Communications 2020)

Abb. 4: Geltungsbereich für Bundesangelegenheiten, hervorgehoben: Burgenland (Free Vector Maps, Striped Candy LLC), Eigene Bearbeitung

Abb. 5: Burgenland mit Bezirksgrenzen, hervorgehoben: Bezirk Neusiedl am See (Servicestelle GeoDaten Burgenland 2023), Eigene Bearbeitung

Abb. 6: Bezirk Neusiedl am See mit Gemeindegrenzen, hervorgehoben: Gemeinde Neudorf/Novo Selo (Servicestelle GeoDaten Burgenland 2023), Eigene Bearbeitung

Abb. 7: Gemeindegrenze Neudorf/Novo Selo mit besiedelter Fläche (Servicestelle GeoDaten Burgenland 2023), Eigene Bearbeitung

Abb. 8: Schematische Darstellung: Kriterien einer Ortskernabgrenzung (Zone I und II) nach SIR/Hofstätter, Krasser (ÖROK 2019, S. 22)

Abb. 9: Typische Handlungsfelder eines ISEK (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) 2016, S. 10)

Abb. 10: möglicher Aufbau eines ISEK nach SIR/Paul Hofstätter (ÖROK 2019, S. 24)

Abb. 11: Stufen der Beteiligung. Eigene Darstellung nach LA21 Basisqualitäten (Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie 2019)

Abb. 12: Vier Säulen der Dorferneuerung. (vgl. Prünner 2016, S. 7), Eigene Bearbeitung

Abb. 13: Auszug aus dem Baulückenkataster der Gemeinde Burbach, Ortsteil Lippe (D) (Gemeinde Burbach 2023)

Abb. 14: Lage der Gemeinde Neudorf bei Parndorf (Free Vector Maps, Striped Candy LLC) und (Servicestelle GeoDaten Burgenland 2023), Eigene Bearbeitung

Abb. 15: Regionale Einbettung Neudorf bei Parndorf, Eigene Bearbeitung. (Servicestelle GeoDaten Burgenland 2023) Berechnung der Fahrzeiten via www.google.at/maps, Zugzeiten: www.oebb.at

Abb. 16: Windkraftanlagen prägen das Landschaftsbild, Quelle: Margit Prünner, aufgenommen am 31.08.2023

Abb. 17: Auch vom Ortskern aus kann man die Windkraftanlagen sehen, Quelle: Margit Prünner, aufgenommen am 31.08.2023

Abb. 18: Zonierung Windkraftanlagen, Region rund um Neudorf (Servicestelle GeoDaten Burgenland 2023), Eigene Bearbeitung

Abb. 19: Naturschutz, Region rund um Neudorf (Servicestelle GeoDaten Burgenland 2023), Eigene Bearbeitung

Abb. 20: Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsprogramm „Neusiedler See - Parndorfer Platte“, (Servicestelle GeoDaten Burgenland 2023)

Abb. 21: Durchschnittliche Grundstückspreise 2018-2022 im Bezirk Neusiedl am See (STATISTIK AUSTRIA 2023e), Eigene Bearbeitung

Abb. 22: Durchschnittliche Grundstückspreise 2018-2022 im Bezirk Neusiedl am See (STATISTIK AUSTRIA 2023e), Eigene Bearbeitung

Abb. 23: Kleinräumige Bevölkerungsprognose Österreichs 2018-2075 (STATISTIK AUSTRIA 2023b)

Abb. 24: Urban-Rural-Typologie von Statistik Austria, Ostregion (STATISTIK AUSTRIA 2023c)
Datenstand 01.01.2022

Abb. 25: Zeitleiste wesentliche Entwicklungen der Gemeinde, Eigene Abbildung der Analyse

Abb. 26: Viehtränke beim heutigen Naturbad und öffentlicher Aufenthaltsplatz, Quelle: aus dem Archiv der Gemeinde Neudorf, Aufnahme datum unbekannt

Abb. 27: Naturschwimmbad, Quelle: Margit Prünner, aufgenommen am 31.08.2023

Abb. 28: „Die grüne Mitte“ - der erhaltene Anger, Quelle: Margit Prünner, aufgenommen am 31.08.2023

Abb. 29: Typische Form eines Angerdorfs (Stenzel 1985, S. 063)

Abb. 30: Auszug aus dem Digitalen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Neudorf. (Servicestelle GeoDaten Burgenland 2023)

Abb. 31 Siedlungsgebiet der Gemeinde Neudorf mit Neuerrichtungen von Gebäuden ab 2011, Stand 02.08.2023 (STATISTIK AUSTRIA 2023d)

Abb. 32: Neubauten am nördlichen Ortsrand, Quelle: Margit Prünner, aufgenommen am 31.08.2023

Abb. 33: Alte Architektur im Ortskern, Untere Hauptstraße, Quelle: Margit Prünner, aufgenommen am 31.08.2023

Abb. 34: Zweisprachige Ortstafel, Quelle: Margit Prünner, aufgenommen am 31.08.2023

Abb. 35: Siedlungsgebiet der Gemeinde Neudorf mit bedeutsamen ‚Points of Interest‘ (Servicestelle GeoDaten Burgenland 2023), Eigene Bearbeitung

Abb. 36: Heute zeugt nur noch eine geschlossene Jalousie vor dem Schaufenster vom einmal da gewesenen Nahversorger, Quelle: Margit Prünner, aufgenommen am 18.03.2021

Abb. 37: Neben der Volksschule im Ortskern wurden ein Nahversorger-Container und ein Gemüsestand aufgestellt, Quelle: Margit Prünner, aufgenommen am 31.08.2023

Abb. 38: Bevölkerungspyramide Neudorf 2023 (STATISTIK AUSTRIA 2023a), Eigene Darstellung

Abb. 39: Index der Bevölkerungsentwicklung von Neudorf im Vergleich mit Burgenland, Bezirk, Bezirkshauptstadt (STATISTIK AUSTRIA 2023a), Eigene Darstellung

Abb. 40: Wanderungen: Bevölkerungsveränderung nach Komponenten 2022 in Promille, (STATISTIK AUSTRIA 2023a), Eigene Darstellung

Abb. 41: Erwerbstätige in Neudorf 2020 (STATISTIK AUSTRIA 2020), Eigene Darstellung

Abb. 42: Denkmalgeschütztes Bauernhaus in Neudorf. Quelle:
https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Bauernhaus_6049_in_A-2475_Neudorf.jpg, Altes Bauernhaus in Neudorf bei Parndorf, Burgenland, Österreich ©Robert Heilingner, aufgenommen am 30.08.2012

Abb. 43: An das ehemalige denkmalgeschützte Haus erinnern nun noch die Thujen am Gehsteigrand, Quelle: Margit Prünner, aufgenommen am 31.08.2023

Abb. 44: Ehemalige Spiritusfabrik, Quelle: Margit Prünner, aufgenommen am 31.08.2023

Abb. 45: Ehemaliges Gemeindeamt, Quelle: Margit Prünner, aufgenommen am 31.08.2023

Abb. 46: Neues Gemeindeamt, Quelle: Margit Prünner, aufgenommen am 31.08.2023

Interviews und Befragungen

Interview mit Wallner Wolfgang, **Referatsleiter Dorfentwicklung** des Hauptreferats Ländliche Entwicklung im Amt der Burgenländischen Landesregierung, Eisenstadt am 05.05.2020

Interview Gemeinde Neudorf/Novo Selo am 25.02.2021 mit Koller Romana (**Amtsleiterin**) und Lentsch Karel (**Bürgermeister**)

Gespräche mit der **Bevölkerung** der Gemeinde beim Spaziergehen am 25.02.2021, 10.10.2021, 31.08.2023, 13.09.2023 und bei Veranstaltungen am 24.09.2021 und 10.10.2021

- o Spaziergänger*innen
- o Pensionist, aus beruflichen Gründen Hauptwohnsitz in Wien, Lebensmittelpunkt nun in Neudorf
- o Pensioniertes Greißler-Ehepaar
- o Landwirt, nach der Ausbildung nach Neudorf zurückgekehrt
- o Familienvater
- o Schwiegersohn des ehemaligen Wirtshauses
- o In Wien lebende Familie, verwurzelt in Neudorf
- o Neudorfer Ehepaar
- o Einpendlerin aus dem Burgenland (Tagespendlerin)
- o Gemeindepolitiker

Interview mit Wallner Wolfgang, **Referatsleiter Dorfentwicklung** des Hauptreferats Ländliche Entwicklung im Amt der Burgenländischen Landesregierung, Eisenstadt am 13.04.2023

Interview Gemeinde Neudorf/Novo Selo am 13.08.2023 mit Koller Romana (**Amtsleiterin**) und Lentsch Karel (**Bürgermeister**)

Schriftliche Anfrage von 06.06.2023 (E-Mail), Hauptreferat **Wohnbauförderung** im Amt der Burgenländischen Landesregierung, Antwort Mag. Florian Hofstetter vom 21.08.2023

Interviewleitfaden Gemeinde vom 25.02.2021:

- Wie hat sich die Gemeinde geschichtlich entwickelt? Warum hat sich die Gemeindezusammenlegung wieder aufgelöst?
- Was funktioniert in der Gemeinde besonders gut? (sozialer Zusammenhalt, Vereine,...)
- Welche Probleme gibt es in der Gemeinde?
- Abwanderung, Zuwanderung – Gibt es in der Gemeinde einen gewissen Trend? Haben Sie Zuzügler*innen oder ‚Rückkehrer*innen‘? Wer sind die, die wegziehen? Zuzug im Bezirk – vor

allem Städten wie Neusiedl. Merkt man diesen Zuzug auch in Neudorf? Werden Zugezogene in die Gemeinde integriert?

- Mobilität & Verkehr – ist man in Neudorf aufs Auto angewiesen? Wie pendeln die Einwohner*innen zur Arbeit? Wie werden die Wege in Neudorf und der Region erledigt?
- Gibt es Betriebe im Ort?
- Gibt es einen definierten Ortskern in der Gemeinde? Wie würden Sie den Ortskern abgrenzen?
- Wie hat sich der Ortskern in den letzten Jahren verändert? Hat es Schließungen von Geschäften gegeben?
- Gibt es ein Örtliches Entwicklungskonzept? Oder sonstige sektorale Konzepte?
- Gibt es Bebauungsvorschriften?
- Gibt es Erweiterungsgebiete für Wohnen?
- Wo gehen Neudorfer*innen für den täglichen Bedarf einkaufen?
- Wo gehen sie zum Arzt?
- Gab es früher einen Marktplatz o.Ä.? Gibt es heute einen?
- Warum hat das Wirtshaus geschlossen?
- Warum hat der Nah & Frisch geschlossen?
- Hat sich seit der Schließung etwas getan?
- Gibt es alternative soziale Treffpunkte, Kommunikationsräume?
- Gibt es Angebote für die Jugend?
- Wie wichtig sind für den Ort spezifische Themen wie Natur, Windkraft, Arbeitsplätze in der Region etc.?
- Gibt es Tourismus in der Gemeinde?
- Bemerkten Sie in ihrer Gemeinde ein Ungleichgewicht beim Bauen? Stichwort Innen- und Außenentwicklung.
- Gibt es Leerstände? Gibt es Erhebungen wie viel Leerstand es genau gibt?
- Welche ortsbildprägenden Gebäude gibt es in der Gemeinde?
- Oft hört man, dass ohne einen funktionierenden Ortskern der soziale Zusammenhalt verkümmert – teilen Sie diese Meinung? Merken Sie, dass die Ortsbevölkerung ‚anonymer‘ wird?
- Was wünschen Sie sich für die Gemeinde? Was soll besser werden, was soll so bleiben?
- Was hat Neudorf für Vorteile gegenüber den anderen Gemeinden in der Umgebung? Warum sollte man nach Neudorf ziehen?

Interviewleitfaden Gemeinde vom 13.09.2023:

- Wie hat sich die Gemeinde seit meinem letzten Besuch weiterentwickelt?
- Ist die Erstellung eines ÖEK gem. RPG 2019 schon geplant?
- Bausperre – ist die Änderung im Teilbebauungsplan vorgesehen? Sind darin Maßnahmen zur Ortskernstärkung oder/und zum Ortsbildschutz vorgesehen? Wie bspw.?

- Hat die Gemeinde bereits nachträglich Maßnahmen zur Baulandmobilisierung auf Baugrundstücke getroffen?
- Unternimmt die Gemeinde Bewusstseinsbildung? Wird mit Menschen über die Entwicklung der Gemeinde gesprochen?
- Wurden bereits Gespräche mit Menschen geführt, die Eigentümer*innen von Baulücken sind? Bzw. mit Menschen die einen Leerstand besitzen?
- Ankauf von leerstehenden Gebäuden durch die Gemeinde – Wäre das eine Option?
- Gibt es in der Gemeinde eine verantwortliche Person für Gemeindeentwicklung? Gab es eine Prozessbegleitung beim Dorferneuerungsprozess? Machen Verantwortliche Fortbildungen?
- Dorferneuerungsleitbild – wie wurde der Prozess von der Bevölkerung aufgenommen? Was wurde beschlossen? Was wurde bereits umgesetzt?
- Gibt es ein bestimmtes Thema was in der Gemeinde Sorgen bereitet?
- Wie wurde der Umbau für Gemeindeamt und Volksschule finanziert?
- Käme für euch ein dauerhafter Gestaltungsbeirat für Neubauten bzw. Umbauten in Frage? Wer macht die Gutachten für die Anträge während der Bausperre?

Anfrage Wohnbauförderung im Amt der Burgenländischen Landesregierung:

- Im Bgld. WBF 2005 konnten zusätzliche Darlehen gewährt werden, wenn ein Objekt im Ortskern errichtet, saniert oder gekauft wird. Wieso wurde diese Bestimmung im Bgld. WBF 2018 nicht übernommen? Gibt es noch Ortskernzuschläge?
- Wie hoch war der Ortskernzuschlag im Bgld. WBF 2005 maximal?
- In den 2021 erlassenen Richtlinien gemäß den Bestimmungen des Bgld. WFG 2018 können Bonusbeträge für Bodensparendes Bauen gewährt werden. Einerseits für den Bau in Gemeinden mit Bevölkerungsrückgang, andererseits für Lückenschluss. Wurden solche Bonusbeträge schon einmal beantragt bzw. ausbezahlt? Wenn ja: wie oft und für welches Vorhaben (Neubau oder Sanierung?)
- Bei Mehrkosten wegen historischer Bausubstanz kann ein Zuschlag von 25% gewährt werden. Wurde dieser Zuschlag schon einmal beantragt bzw. ausbezahlt? Wenn ja: wie oft?
- Meine Untersuchungsgemeinde der Diplomarbeit ist die Gemeinde Neudorf bei Parndorf. Gibt es Zahlen dazu, ob und wie oft in der Gemeinde in den letzten 5-10 Jahren Wohnbauförderung beantragt wurde?
- Gibt es Trends in der Bevölkerung, die Ihnen in der Wohnbauförderung auffallen, wie beispielsweise mehr Sanieren von Altbeständen, um Bodenverbrauch zu reduzieren?



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Rechtsquellenverzeichnis

Gesetz vom 4. Juli 2019 über die Raumplanung im Burgenland 2019 (**Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019 - Bgld. RPG 2019**) in der Fassung der 6. Änderung vom 02.03.2023, LGBl. Nr. 49/2019.

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrBgld&Gesetzesnummer=20001224>, zuletzt aufgerufen am 01.09.2023

Gesetz vom 10. November 2004 über die Förderung der Errichtung und Sanierung von Wohnraum sowie sonstiger, damit in Zusammenhang stehender Maßnahmen (**Burgenländisches Wohnbauförderungsgesetz 2005 - Bgld. WFG 2005**) in der Fassung vom 31.08.2018, LGBl. Nr. 1/2005.

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrBgld&Gesetzesnummer=20000316&FassungVom=2018-08-31>, zuletzt aufgerufen am 06.06.2023

Gesetz vom 20. September 2018 über die Förderung der Errichtung und Sanierung von Wohnraum sowie sonstiger, damit in Zusammenhang stehender Maßnahmen (**Burgenländisches Wohnbauförderungsgesetz 2018 - Bgld. WFG 2018**) in der Fassung vom 20. September 2018, LGBl. Nr. 60/2018,

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrBgld&Gesetzesnummer=20001187>, zuletzt aufgerufen am 05.06.2023

Gesetz vom November 1990 über den Schutz und die Pflege der Natur und Landschaft im Burgenland (**Burgenländisches Naturschutz- und Landschaftspflegegesetz - NG 1990**) in der Fassung vom 17.09.2020, LGBl. Nr. 27/1991.

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrBgld&Gesetzesnummer=10000254>, zuletzt aufgerufen am 12.09.2022

Verordnung der Burgenländischen Landesregierung vom 29. November 2011, mit der das **Landesentwicklungsprogramm 2011** (LEP 2011) erlassen wird. LGBl. NR. 71/2011.

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrBgld&Gesetzesnummer=20000863>, zuletzt aufgerufen am 03.05.2023

Verordnung der Burgenländischen Landesregierung vom 7. Februar 2023, mit der ein **Entwicklungsprogramm für die Region „Neusiedler See - Parndorfer Platte“** erlassen wird, LGBl. Nr. 10/2023. <https://apps.bgld.gv.at/web/landesrecht.nsf/lgbl.xsp>, zuletzt aufgerufen am 07.08.2023

Verordnung der Burgenländischen Landesregierung vom 5. Oktober 2021, mit der die Form von **Örtlichen Entwicklungskonzepten** geregelt wird (**Planzeichenverordnung für Örtliche Entwicklungskonzepte**), LGBl. Nr. 72/2021.

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrBgld&Gesetzesnummer=20001335>, zuletzt geprüft am 13.06.2023

Verordnung der Burgenländischen Landesregierung vom 25. Mai 2022 über die Bildung des **Gemeindeverbandes „Bildungscampus Pannonia“**, LGBl. Nr. 38/2022.

https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/LgblAuth/LGBLA_BU_20220527_38/LGBLA_BU_20220527_38.pdfsig, zuletzt geprüft am 31.08.2023

Richtlinie 2021 zur **Förderung der Errichtung von Eigenheimen für den privaten Wohnbau** gemäß den Bestimmungen des Burgenländischen Wohnbauförderungsgesetzes 2018 - Bgld. WFG 2018. Landesamtsblatt für das Burgenland (LABl) 16/2021, S. 32–53.

<https://apps.bgld.gv.at/web/labl.nsf/archiv.xsp?year=2021>, zuletzt geprüft am 29.07.2022

Richtlinie 2021 zur **Förderung der Sanierung von Eigenheimen für den privaten Wohnbau** gemäß den Bestimmungen des Burgenländischen Wohnbauförderungsgesetzes 2018 - Bgld. WFG 2018. Landesamtsblatt für das Burgenland (LABI) 19/2021, S. 79–100. <https://apps.bgld.gv.at/web/labl.nsf/archiv.xsp?year=2021>, zuletzt geprüft am 29.07.2022

Ergänzende Richtlinien über **Förderungen im Bereich der Dorferneuerung** für die Pilotprojekte „Mikro-ÖV-Systeme und „Open WLAN“, Landesamtsblatt für das Burgenland (LABI) 270/2015, S. 309-313. <https://apps.bgld.gv.at/web/labl.nsf/archiv.xsp?year=2015>, zuletzt geprüft am 25.07.2022

Ergänzende Richtlinien über **Förderungen im Bereich der Dorferneuerung**, Landesamtsblatt für das Burgenland (LABI) 409/2017, S. 586–589. <https://apps.bgld.gv.at/web/labl.nsf/archiv.xsp?year=2017>, zuletzt geprüft am 28.08.2022

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, ABl. L 103. <https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CONSLEG:1979L0409:20070101:DE:PDF>, zuletzt geprüft am 01.09.2023

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, ABl. L 206. <https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CONSLEG:1992L0043:20070101:DE:PDF>, zuletzt geprüft am 01.09.2023

Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Neudorf, vom 25.06.2019, mit welcher der Bebauungsplan geändert wird (6. Änderung) und zugleich digital neu dargestellt wird. [https://geodaten.bgld.gv.at/de/hauptmenue/bebauungsplaene.html?bplid=Neudorf bei Parndorf%3B ebauungsplan%20der%20Gemeinde](https://geodaten.bgld.gv.at/de/hauptmenue/bebauungsplaene.html?bplid=Neudorf%20bei%20Parndorf%3B%20ebauungsplan%20der%20Gemeinde), zuletzt geprüft am 01.09.2023

Dorferneuerungsrichtlinien 2015, Landesamtsblatt für das Burgenland (LABI.) 326/2015, S.428-439. <https://apps.bgld.gv.at/web/labl.nsf/archiv.xsp?year=2015>, zuletzt geprüft am 28.08.2022

Sonderrichtlinie des Landes Burgenland zur Umsetzung von **EU-Land-finanzierten Projektmaßnahmen** im Rahmen des Österreichischen Programms für ländliche Entwicklung 2014–2020: **Dorferneuerung**. 4. Änderung 22.09.2021. <https://www.burgenland.at/themen/dorfentwicklung/>, zuletzt geprüft am 28.08.2022

Sonderrichtlinie des Landes Burgenland zur **Förderung von Nahversorgungsbetrieben** im Rahmen des Österreichischen Programms für ländliche Entwicklung 2014–2020. 4. Änderung 09.06.2020. <https://www.burgenland.at/themen/agrar/foerderungen/laendliche-entwicklung-2014-2020/vha-645-nahversorgung/>, zuletzt geprüft am 26.08.2022

Sonderrichtlinie des Landes Burgenland zur **Förderung von Nahversorgungsbetrieben** im Rahmen des Österreichischen Programms für ländliche Entwicklung 2014–2020. 5. Änderung 18.08.2021. <https://www.burgenland.at/themen/agrar/foerderungen/laendliche-entwicklung-2014-2020/vha-645-nahversorgung/>, zuletzt geprüft am 28.08.2022

Verordnung (EU) Nr. 1305/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. Dezember 2013 über die **Förderung der ländlichen Entwicklung durch den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)**. https://agriculture.ec.europa.eu/common-agricultural-policy/rural-development_de, zuletzt geprüft am 27.08.2022

Literaturverzeichnis

Akademie Burgenland GmbH (Hg.) (2023): Das Aus- und Weiterbildungsangebot der Akademie Burgenland. Online verfügbar unter <https://www.akademie-burgenland.at/aus-weiterbildung/>, zuletzt geprüft am 30.08.2023.

Amt der Burgenländischen Landesregierung (Hg.) (2019): Zukunftsplan Pflege. Bedarfs- und Entwicklungsplanung 2018 - 2030. Online verfügbar unter <https://www.burgenland.at/news-detail/pflegekonzept-stellt-die-pflege-im-burgenland-auf-ein-solides-fundament/>, zuletzt aktualisiert am 25.03.2019, zuletzt geprüft am 09.06.2023.

Amt der Burgenländischen Landesregierung (Hg.) (2021): Gesamtverkehrsstrategie Burgenland. Zukunftsthemen der Mobilität. Eisenstadt.

Amt der Burgenländischen Landesregierung (Hg.) (2023): Abgeschlossene Begutachtungen. Entwurf eines Gesetzes, mit dem das Burgenländische Raumplanungsgesetz 2019 geändert wird. Online verfügbar unter https://apps.bgld.gv.at/web/landesrecht.nsf/begutachtungen_abgeschlossen.xsp?year=2023&typ=Gesetz, zuletzt geprüft am 25.04.2023.

Anderl, E. (2018): Der Ortskernkümmerer. Angelpunkt in der Innenentwicklung und Zentrumssanierung. Hg. v. GAT - Verein zur Förderung steirischer Architektur im Internet. Online verfügbar unter <http://www.gat.st/news/der-ortskernkueummerer>, zuletzt geprüft am 04.11.2021.

Arbter, K. (2012): Praxisbuch Partizipation. Gemeinsam die Stadt entwickeln. Unter Mitarbeit von A. Breitfuss, M. Glanzer, M. Pillwein, P. Kühnberger, A. Coffey und K. Neubauer. Hg. v. Magistrat der Stadt Wien. MA 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung. Wien. Online verfügbar unter <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/partizipation/praxisbuch.html>, zuletzt geprüft am 01.09.2023.

ARCHITEKTUR RAUMBURGENLAND (Hg.) (2023): Veranstaltungen. Online verfügbar unter <https://architekturraumburgenland.at/veranstaltungen>, zuletzt geprüft am 29.04.2023.

ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hg.) (2018): Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung. Hannover. Online verfügbar unter <https://shop.arl-net.de/handwoerterbuch-stadt-raumentwicklung.html>, zuletzt geprüft am 28.06.2021.

Aufhauser, E. (2012): Herausforderungen an die soziale Infrastruktur in Abwanderungsregionen. Jahrgang 38, Ausgabe 2/3, 2012. Seiten 55-60. Technische Universität Wien. Wien. Online verfügbar unter <https://oes.tuwien.ac.at/article/id/315/>, zuletzt geprüft am 09.09.2021.

Bauer, K. (Hg.) (2015): Zurück zur Mitte. Strategien zur Belebung burgenländischer Ortskerne. Unter Mitarbeit von P. Adam, K. Bauer, H. Bruckschwaiger, M. Cadilek, H. Draxler, D. Filipovits-Flasch, R. Gruber, T. Kittelmann, T. Knoll, A. Liegenfeld, W. Millendorfer, A. Mittelmeier, F. Perner, J. Pötz, M. Prenner, N. Propp, R. Reuter, F. Steindl, R. Strommer.

Bibliographisches Institut GmbH (2020): Duden online. Bibliographisches Institut GmbH. Berlin. Online verfügbar unter <https://www.duden.de/rechtschreibung>, zuletzt geprüft am 26.10.2020.

Bundesdenkmalamt (BDA) (2014): Burgenland – unbewegliche und archäologische Denkmale unter Denkmalschutz. Online verfügbar unter <http://www.bda.at/documents/109711824.pdf>, zuletzt geprüft am 05.07.2021.

Bundesdenkmalamt, Landeskonservatorat für Burgenland (BDA) (2022): Die „Erbse“ Von der k. und k. Militärfabrik zum „Hogwarts“ von Bruckneudorf. Online verfügbar unter: <https://www.bda.gv.at/service/publikationen/wiederhergestellt/wiederhergestellt-89-bruckneudorf-koservenfabrik-erbse.html>, zuletzt geprüft am 17.09.2023

Bundesdenkmalamt (BDA) (2023): Burgenland – unbewegliche und archäologische Denkmale unter Denkmalschutz. Online verfügbar unter <https://www.bda.gv.at/dam/jcr:70fc6050-6aa7-4c31-947f-b4f7533157d5>, zuletzt geprüft am 15.09.2023.

Bundeskanzleramt Österreich (BKA) (Hg.): Aus Verantwortung für Österreich. Regierungsprogramm 2020-2024.

Bundeskanzleramt Österreich (BKA) (Hg.) (2017): Beiträge der Bundesministerien zur Umsetzung der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung durch Österreich. Wien. Online verfügbar unter <https://www.bundeskanzleramt.gv.at/themen/nachhaltige-entwicklung-agenda-2030.html>, zuletzt geprüft am 02.05.2022.

Bundeskanzleramt Österreich (BKA) (2019): Nachhaltige Entwicklung - Agenda 2030 / SDGs. Ziele der Agenda 2030. Wien. Online verfügbar unter <https://www.bundeskanzleramt.gv.at/themen/nachhaltige-entwicklung-agenda-2030/ziele-der-agenda-2030.html>, zuletzt geprüft am 21.08.2023.

Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) (Hg.) (2019): LA 21-Basisqualitäten 4.0. Prozessorientierte, partizipative und inhaltliche Basisqualitäten für Lokale Agenda 21-Prozesse in Österreich. Wien. Online verfügbar unter https://www.bmk.gv.at/themen/klima_umwelt/nachhaltigkeit/lokale_agenda21/oe_netzwerk/leitkriterien.html, zuletzt geprüft am 09.06.2023.

Bundesministerium für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus (BML), Abteilung II 2 - Koordination ländliche Entwicklung und Fischereifonds (2021): Austria - Rural Development Programme (National), vom 9.0. Online verfügbar unter https://info.bml.gv.at/themen/landwirtschaft/eu-agrarpolitik-foerderungen/laendl_entwicklung/leprogramm.html, zuletzt geprüft am 27.08.2022.

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (Hg.) (2016): Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung. Eine Arbeitshilfe für Kommunen, zuletzt geprüft am 08.06.2023.

Bundesstiftung Baukultur; Nagel, R. (Hg.) (2016): Baukultur Bericht Stadt und Land 2016/17. Potsdam.

Burgenländische Volkszeitung GmbH (BVZ) (2016a): Letzter Wirt in Neudorf sperrt zu. Das Gasthaus Holzapfel hat nach über 30 Jahren Ende Mai den Betrieb eingestellt. Neudorf verliert sein letztes Wirtshaus. In: Neusiedler BVZ 2016, 22.06.2016. Online verfügbar unter <https://www.bvz.at/neusiedl/letzter-wirt-in-neudorf-sperrt-zu-top-15792077>, zuletzt geprüft am 01.02.2021.

Burgenländische Volkszeitung GmbH (BVZ) (2016b): „Nah & Frisch“ vor dem Aus. Nachmieter gesucht: Kauffrau Eva Kalinka hat sich dazu entschlossen, ihre „Nah & Frisch“ Filiale in Neudorf aufzugeben. In: Neusiedler BVZ 2016, 12.08.2016. Online verfügbar unter <https://www.bvz.at/neusiedl/neudorf-nah-frisch-vor-dem-aus-kaufhaus-nahversorger-schliessung-20091924>, zuletzt geprüft am 01.02.2021.

BVZ Burgenländische Volkszeitung GmbH (BVZ) (2023): Gemeindegasthaus in Zagersdorf: Planung im Endspurt. In: BVZ Burgenländische Volkszeitung GmbH, 10.05.2023. Online verfügbar unter <https://www.bvz.at/eisenstadt/gegi-nachfolge-gemeindegasthaus-in-zagersdorf-planung-im-endspurt-366691677>, zuletzt geprüft am 28.07.2023.

Council of Europe (1983): EUROPEAN REGIONAL/SPATIAL PLANNING CHARTER. Council of Europe. Torremolinos. Online verfügbar unter https://www.are.admin.ch/dam/are/de/dokumente/internationales/dokumente/bericht/european_regionalspatialplanningchartertorremolinoscharter.pdf.download.pdf/european_regionalspatialplanningchartertorremolinoscharter.pdf, zuletzt geprüft am 11.05.2022.

Dillinger, T.; Getzner, M.; Kanonier, A.; Zech, S. (Hg.) (2020): 50 Jahre Raumplanung an der TU Wien. Studieren - Lehren - Forschen. NWV Verlag GmbH. Wien: NWV Verlag (Raumplanung, Band No 8 (2020)).

Europäische ARGE Landentwicklung und Dorferneuerung (2018): Europäischer Dorferneuerungspreis 2018. weiter denken. Hg. v. Europäische ARGE Landentwicklung und Dorferneuerung. St. Pölten. Online verfügbar unter <https://www.landentwicklung.org/europaeische-dorferneuerungspreise-seit-1990/>, zuletzt geprüft am 24.07.2023.

Europäische Kommission (2012): Leitlinien für bewährte Praktiken zur Begrenzung, Milderung und Kompensierung der Bodenversiegelung. Luxemburg: Amt für Veröff. der Europ. Union (Umwelt).

Europäische Raumordnungsministerkonferenz (CEMAT) (2000): Leitlinien für eine nachhaltige räumliche Entwicklung auf dem europäischen Kontinent. Verabschiedet auf der 12. Europäischen Raumordnungsministerkonferenz am 7./8. September 2000 in Hannover. Hannover. Online verfügbar unter https://www.are.admin.ch/dam/are/de/dokumente/internationales/dokumente/bericht/leitlinien_fuer_einenachhaltigeraeumlicheentwicklungaufdemeuropae.pdf.download.pdf/leitlinien_fuer_einenachhaltigeraeumlicheentwicklungaufdemeuropae.pdf, zuletzt geprüft am 11.05.2022.

Fachinger U., Künemund H. (Hg.) (2015): Gerontologie und ländlicher Raum. Vehtaer Beiträge zur Gerontologie. Versorgung im ländlichen Raum der Zukunft: Chancen und Herausforderungen. Unter Mitarbeit von Nikolic L. und Neu C. Wiesbaden: Springer VS. Online verfügbar unter https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-658-09005-0_10, zuletzt geprüft am 09.09.2021.

Free Vector Maps, Striped Candy LLC: Map of Austria with States - Single Color. Online verfügbar unter <https://freevectormaps.com/austria/AT-EPS-01-0002?ref=atr>, zuletzt geprüft am 09.05.2023.

Gehl, J. (2018): Leben zwischen Häusern. 3. Auflage. Berlin: jovis Verlag GmbH.

Gemeinde Burbach (Hg.) (2021): Burbacher Förderprogramm zur Stärkung der Ortskerne. Förderrichtlinie über die Zuwendung für private Maßnahmen, die eine nachhaltige städtebauliche und klimaorientierte Entwicklung der Ortskerne fördern gemäß des Ratsbeschlusses vom 15.12.2020.

Unter Mitarbeit von C. Feigs, A. Herrmann, Fley E. und Reuter S. Online verfügbar unter <https://www.burbach-siegerland.de/Wirtschaft-Bauen/Bauen/Burbacher-F%C3%B6rderprogramm/>, zuletzt geprüft am 28.07.2023.

Gemeinde Burbach (Hg.) (2023): Baulückenkataster der Gemeinde Burbach. Ortsteil Lippe (D). Online verfügbar unter www.o-sp.de/burbach/bauluecken/start.php, zuletzt geprüft am 29.08.2023.

Gemeinde Gattendorf-Neudorf (Hg.) (1974): 900 Jahre/Ijet Nowendorf/Neudorf/Újfalu/Novo Selo. Unter Mitarbeit von Peter Huisza. Graz: Großdruckerei Leykam AG.

Gemeinde Neudorf (2017): Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK). Erläuterungsbericht. Unter Mitarbeit von R. Hrdliczka und M. Leitgöb. Hg. v. Gemeinde Neudorf. Neudorf bei Parndorf/Novo Selo.

Gemeinde Neudorf (2019): umfassende LA 21 - Dorferneuerung Gemeinde Neudorf. umfassendes LA 21 Dorferneuerungsleitbild der Gemeinde Neudorf. Unter Mitarbeit von Zeus consulting und das Kernteam der Gemeinde Neudorf. Hg. v. Gemeinde Neudorf. Neudorf.

Gemeinde Neudorf (2021): Gemeindenachrichten. Neudorf. Online verfügbar unter <https://www.neudorfbeiparndorf.at/buergerservice/gemeindenachrichten/>, zuletzt geprüft am 21.06.2023.

Geoinformation Statistik Austria (2017): STATatlas. Bundesanstalt Statistik Österreich. Wien. Online verfügbar unter https://www.statistik.at/atlas/?mapid=topo_stadt_land&layerid=layer1, zuletzt aktualisiert am 28.08.2020, zuletzt geprüft am 26.10.2020.

Gerbl, H. (2021-2022): Grünräume - Stadtpark Oberwart. Eisenstadt. Online verfügbar unter <https://www.heinzgerbl.at/stadtpark-oberwart/>, zuletzt geprüft am 23.05.2023.

Henkel, G. (2020): Der Ländliche Raum. Gegenwart und Wandlungsprozesse seit dem 19. Jahrhundert in Deutschland. 5., aktualisierte, ergänzte und neu bearbeitete Auflage. Stuttgart: Gebr. Borntraeger Verlagsbuchhandlung (5).

Hennetmair, K. (2005): „Greißlersterben“ in Österreich und ein Konzept für innovative Lebensmittelhändler zur Aufrechterhaltung der Nahversorgung. Diplomarbeit. Technische Universität Wien, Wien. Fachbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik. Online verfügbar unter http://ernaehrungsdenkwerkstatt.de/fileadmin/user_upload/EDWText/TextElemente/Handel/Greisslersterben_DiplArb_Hennetmair_Wien_2005.pdf, zuletzt geprüft am 30.08.2023.

Karlsruher Institut für Technologie – Fernstudienzentrum (Hg.) (2014): Kontaktstudium Technikfolgenabschätzung. Kapitel: Nachhaltigkeitsbewertung. Unter Mitarbeit von Marc Dusseldorp. 1. Auflage. Karlsruhe.

Krammer, W. (2019): Innenstadtentwicklung Waidhofen a/d Ybbs. Hg. v. nonconform zt gmbh, büro für architektur und partizipative raumentwicklung. Online verfügbar unter http://www.nonconform.io/wp-content/uploads/2019/11/WKU_2019_06_Werner_Krammer_WEB.pdf, zuletzt geprüft am 04.11.2021.

LAG nordburgenland plus (2015): Lokale Entwicklungsstrategie. nordburgenland plus 2014 - 2020. Unter Mitarbeit von ÖAR Regionalberatung GmbH und ÖIR GmbH. Hg. v. LAG nordburgenland plus. Eisenstadt. Online verfügbar unter <https://www.nordburgenlandplus.at/#entwicklungsstrategie>, zuletzt geprüft am 15.05.2023.

Land Burgenland (2020a): Sonderrichtlinie des Landes Burgenland zur Förderung von Nahversorgungsbetrieben im Rahmen des Österreichischen Programms für ländliche Entwicklung 2014–2020, vom 4. Änderung 09.06.2020. Online verfügbar unter <https://www.burgenland.at/themen/agrar/foerderungen/laendliche-entwicklung-2014-2020/vha-645-nahversorgung/>, zuletzt geprüft am 26.08.2022.

Land Burgenland (2020b): Zukunftsplan Burgenland. Arbeitsprogramm der burgenländischen Landesregierung für die XXII Gesetzgebungsperiode 2020 bis 2025 des burgenländischen Landtages. Eisenstadt.

Land Burgenland (2021a): Sonderrichtlinie des Landes Burgenland zur Förderung von Nahversorgungsbetrieben im Rahmen des Österreichischen Programms für ländliche Entwicklung 2014–2020, vom 5. Änderung 18.08.2021. Online verfügbar unter <https://www.burgenland.at/themen/agrar/foerderungen/laendliche-entwicklung-2014-2020/vha-645-nahversorgung/>, zuletzt geprüft am 26.08.2022.

Land Burgenland (2021b): Sonderrichtlinie des Landes Burgenland zur Umsetzung von EU-Land-finanzierten Projektmaßnahmen im Rahmen des Österreichischen Programms für ländliche Entwicklung 2014–2020: Dorferneuerung, vom 4. Änderung. Online verfügbar unter <https://www.burgenland.at/themen/dorfentwicklung/>, zuletzt geprüft am 28.08.2022.

Landesmedienservice Burgenland (21.10.2022): Interkommunale Businessparks: Wirtschaftsagentur setzt starken Impuls für Wachstum und Beschäftigung. Eisenstadt. Pressekontakt Wirtschaftsagentur Burgenland. Online verfügbar unter <https://www.burgenland.at/news-detail/interkommunale-businessparks-wirtschaftsagentur-setzt-starken-impuls-fuer-wachstum-und-beschaeffigung/>, zuletzt geprüft am 09.06.2023.

LandLuft - Verein für Baukultur und Kommunikation in ländlichen Räumen (Hg.) (2009): Baukultur Gemeindepreis 2009. Wien.

LandLuft - Verein für Baukultur und Kommunikation in ländlichen Räumen (Hg.) (2021): Boden g'scheid nutzen! Baukulturgemeinde-Preis 2021.

Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) (Hg.) (2010): Gestaltungsfibel für historische und neue Bauten in der Gemeinde Burbach. Unter Mitarbeit von Gemeinde Burbach. Online verfügbar unter <https://www.burbach-siegerland.de/Quicknavigation/Suchergebnis/index.php?La=1&NavID=2505.7&object=med,2505.98.1>. PDF, zuletzt aktualisiert am 23.06.2015, zuletzt geprüft am 28.07.2023.

Land Steiermark, Landesamtsdirektion, Referat Kommunikation Land Steiermark (2023): Landesentwicklung – Planung – Starke Zentren. Die Ortskernkoordination. Graz. Online verfügbar unter <https://www.verwaltung.steiermark.at/cms/ziel/5198747/DE>, zuletzt geprüft am 15.09.2023.

Linzer, H.; Tschirk, W.; Biberich, E. (Hg.) (2023): Trofaiach. Integrierte Stadtentwicklung für einen Ort des Miteinanders. Wien.

Mayer, K.; Ritter, K.; Fitz, A.; Architekturzentrum Wien (Hg.) (2020): Boden für Alle. Unter Mitarbeit von L. Gallian und C. Kirchmair. Wien, Zürich.

Nagel, R. (2017): Flächensparende Innenentwicklung durch Baukultur. Flächennutzungsmonitoring X. Flächenpolitik–Flächenmanagement – Indikatoren. IÖR Schriften 76, S. 19-26. Hg. v. G Meinel, U. Schumacher, M. Behnisch und T. Krüger. Berlin.

nonconform zt gmbh, büro für architektur und partizipative raumentwicklung (2020): Ein Kümmerer für Trofaiach. beteiligung & partizipation | ideenwerkstatt | österreich | steiermark. Wien. Online verfügbar unter <https://www.nonconform.io/ein-kuemmerer-fuer-trofaiach/>.

Office fédéral de la culture - Section Patrimoine culturel et monuments historiques (2018): Erklärung von Davos. Kulturministerkonferenz. Hg. v. Bundeskanzlei, Bundeshaus, 3003 Bern. Davos. Online verfügbar unter https://www.bak.admin.ch/dam/bak/de/dokumente/kulturpflege/publikationen/Brochure_Declaration-de-Davos-2018_WEB_2.pdf.download.pdf/Brochure_Declaration-de-Davos-2018_WEB_2.pdf, zuletzt geprüft am 11.05.2022.

ÖROK (Hg.) (2011): Österreichisches Raumentwicklungskonzept ÖREK 2011. Handlungsräume 2020. Österreichische Raumordnungskonferenz. Wien.

ÖROK (Hg.) (2019): Stärkung von Orts- und Stadtkernen in Österreich. Materialienband. Unter Mitarbeit von SIR - Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen im Auftrag des Landes Salzburg, Büro PlanSinn, Verena Madner, Lisa-Maria Grob, Arthur Kanonier und Edith Vanghelof. Österreichische Raumordnungskonferenz. Wien: Eigenverlag.

ÖROK (2021a): ÖROK Atlas Raumbewertung. ÖV-Güteklassen/ÖV-Erschließung der Bevölkerung. Hg. v. ÖROK. Österreichische Raumordnungskonferenz. Wien. Online verfügbar unter <https://www.oerok-atlas.at/#indicator/87>, zuletzt geprüft am 20.06.2023.

ÖROK (Hg.) (2021b): Österreichisches Raumentwicklungskonzept 2030. ÖREK 2030. Raum für Wandel. Österreichische Raumordnungskonferenz. Wien.

ÖROK (2023): ÖROK Atlas - AuspendlerInnenquoten. AuspendlerInnen in % der Erwerbstätigen am Wohnort. Österreichische Raumordnungskonferenz. Wien. Online verfügbar unter <https://www.oerok-atlas.at/#indicator/24>, zuletzt geprüft am 15.08.2023.

österreichische kulturdocumentation internationales archiv für kulturanalysen (2016): Rahmenübereinkommen des Europarates über den Wert des Kulturerbes für die Gesellschaft. Eine Bestandsaufnahme. Hg. v. Bundeskanzleramt Österreich. Wien.

Österreichische UNESCO-Kommission (2022): Österreich und die UNESCO. Wien. Online verfügbar unter <https://www.unesco.at/ueber-uns/oesterreich-und-die-unesco>, zuletzt aktualisiert am 2022, zuletzt geprüft am 05.05.2022.

Plattform Baukulturpolitik (2017): Baukulturelle Leitlinien des Bundes. 1. Auflage. Hg. v. Bundeskanzleramt, Abteilung II/4 Geschäftsstelle des Beirats für Baukultur. Wien.

Plattform Baukulturpolitik (2021): Vierter Baukulturreport. Baukulturpolitik konkret: Der Weg zur Agentur für Baukultur. 1. Auflage. Hg. v. Bundesministerium für Kunst, Kultur, öffentlichen Dienst und Sport. Wien. Online verfügbar unter https://www.parlament.gv.at/aktuelles/pk/jahr_2022/pk0327#XXVII_III_00590, zuletzt geprüft am 30.06.2023.

Prünner, M. (2016): Entwicklungs- und Erneuerungsprozesse im ländlichen Raum: Die umfassende Dorferneuerung im Burgenland. Anforderungen an erfolgreiche Dorferneuerung und Dorfentwicklung im ländlichen Raum, analysiert anhand von drei ausgewählten Gemeinden im nördlichen Burgenland. Bachelorarbeit. Wien

RAUMPOSITION OG (Hg.): Projekte. Online verfügbar unter <https://www.raumposition.at/projekte/>, zuletzt geprüft am 08.06.2023.

RegioData Research GmbH (2019): HANDELSEXPANSION 2019 IN Ö: ERSTMALS MEHR SCHLIEßUNGEN ALS ERÖFFNUNGEN. Wien. Online verfügbar unter https://www.regiodata.eu/attachments/article/1150/0219_PRA_Handelsexpansion_in_Oesterreich_2019.pdf, zuletzt aktualisiert am 18.02.2019, zuletzt geprüft am 11.08.2021.

Renker, C. (2018): Das neue Dorf. Gestalten, um zu überleben - vier Handlungsfelder zum Erhalt dörflicher Gemeinden. Wiesbaden: Springer Gabler.

Robert Heilinger: Altes Bauernhaus in Neudorf bei Parndorf, Burgenland, Österreich. Online verfügbar unter https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Bauernhaus_6049_in_A-2475_Neudorf.jpg, zuletzt geprüft am 30.08.2023.

Schlossleitner, R.; Riedler, W.; Linzer, H.; Hofstätter, P.; Weitgasser, H.; Lettner, S. et al. (2019): Handel im Wandel: Raumordnung – Einzelhandel – Ortskernstärkung. Salzburg (SIR Mitteilungen und Berichte).

Schmeller, A. (1965): Das Burgenland. Seine Kunstwerke, historischen Lebens- und Siedlungsformen. Salzburg: St. Peter, Salzburg.

Servicestelle GeoDaten Burgenland (2023): Öffentliche Kartendienste. Hg. v. Amt der Burgenländischen Landesregierung. Eisenstadt. Online verfügbar unter <https://geodaten.bgld.gv.at/de/kartendienste-fachdaten/oeffentliche-kartendienste.html>, zuletzt aktualisiert am 2023, zuletzt geprüft am 01.08.2023.

stadtland; AVL - Wien; VATI KHT - Budapest (2003): Managementplan Welterbe Kulturlandschaft Fertő / Neusiedlersee. Verein Welterbe Neusiedler See. Wien, Budapest, Eisenstadt, Fertőd.

STATISTIK AUSTRIA (Hg.) (2020): Abgestimmte Erwerbsstatistik 2020. Erwerbsspendler/-innen nach Pendelziel. Online verfügbar unter <https://www.statistik.at/blickgem/ae3/g10725.pdf>, zuletzt aktualisiert am 25.07.2022, zuletzt geprüft am 15.08.2023.

STATISTIK AUSTRIA (2023a): Ein Blick auf die Gemeinde, Bevölkerungsstand und -struktur 01.01.2023. Gemeinde Neudorf. Wien. Online verfügbar unter

<https://www.statistik.at/blickgem/pr2/g10725.pdf>, zuletzt aktualisiert am 28.07.2023, zuletzt geprüft am 14.08.2023.

STATISTIK AUSTRIA (2023b): STATatlas. Bevölkerung und Soziales. Kleinräumige Bevölkerungsprognose. STATISTIK AUSTRIA. Wien. Online verfügbar unter <https://www.statistik.at/atlas/>, zuletzt aktualisiert am 01.08.2023, zuletzt geprüft am 09.08.2023.

STATISTIK AUSTRIA (2023c): STATatlas. Gliederungen nach städtischen und ländlichen Gebieten. Urban-Rural-Typologie von Statistik Austria. STATISTIK AUSTRIA. Wien. Online verfügbar unter <https://www.statistik.at/atlas/>, zuletzt aktualisiert am 01.08.2023, zuletzt geprüft am 01.08.2023.

STATISTIK AUSTRIA (2023d): STATatlas. GWR Daten. Neuerrichtungen von Gebäuden ab 2011. STATISTIK AUSTRIA. Wien. Online verfügbar unter <https://www.statistik.at/atlas/gwr-neuerrichtungen/>, zuletzt aktualisiert am 02.08.2023, zuletzt geprüft am 09.08.2023.

STATISTIK AUSTRIA (2023e): STATatlas. Immobilien-Durchschnittspreise. Durchschnittlicher Baugrundstückpreis 2018-2022 in €/m². STATISTIK AUSTRIA. Wien. Online verfügbar unter <https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/immobilien-durchschnittspreise>, zuletzt aktualisiert am 30.05.2023, zuletzt geprüft am 02.08.2023.

STATISTIK AUSTRIA (2023f): Statistik des Bevölkerungsstandes. Nebenwohnsitze und Nebenwohnsitzrate zu Jahresbeginn nach Gemeinden seit 2018. Wien. Online verfügbar unter <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/nebenwohnsitze>, zuletzt aktualisiert am 04.05.2023, zuletzt geprüft am 22.08.2023.

Stenzel, G. (1985): Das Dorf in Österreich. Mit Photos von Lothar Beckel und Lorenz Schönmann. Wien: Kremayr & Scheriau.

Eidesstattliche Erklärung

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Diplomarbeit selbstständig und ohne fremde Hilfe verfasst, keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommenen Stellen als solche erkenntlich gemacht habe.

Wien, am 27.09.2023

Margit Prünner